平成29年
4月3日

契約書・書式集とコールセンターが全面リニューアル！

契約書・書式集リニューアルについて

ラビーネットのリリースに関連して、現在公開中の契約書・書式集が全面リニューアルされます。今回のリニューアルに際してのコンセプトとして、国土交通省ガイドライン（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）・国土交通省「賃貸住宅標準契約書」完全準拠しています。また、大手が使用するFRK書式とも考え方を揃え、いわゆる「分かれ」取引時においても、本契約書を選択できるスタンダードな書式としての認知向上を目指しました。

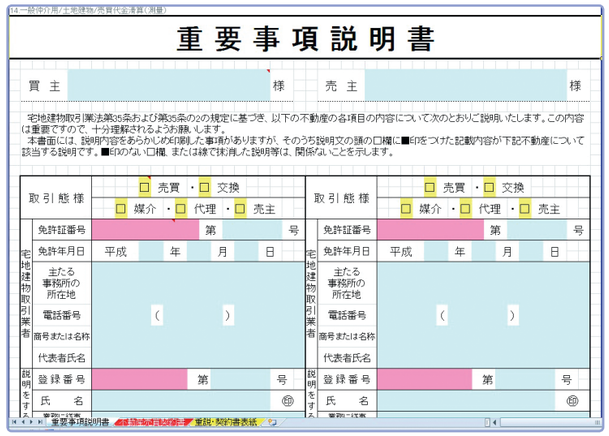
契約書の構成内容としては、売買編は28書式、賃貸編は17書式を準備予定しております（2017年2月検討現在）。取引する不動産の種類や取引内容、取引当事者によって細かく分類し、書式データは法令等の改正等に合わせ随時修正・最新版に更新を行っていきます。

その他にも、媒介契約書や不動産の取引に関連する書式のバリエーションも併せてご準備させていただきます。

▲ダウンロードページ（現在作成中のため、イメージになります）

操作性の向上

- 多くの文言を書き込めるよう、記入枠を大幅に拡大
- （エクセル版）直感的に操作できるよう、画面をカラーで色分け（印刷は白黒）、書式の作成方法や調査手法について適宜コメント（注釈）を挿入
- （エクセル版）重要事項説明書・契約書の書式ごとに1シートごとに集約。一度にまとめての印刷が可能

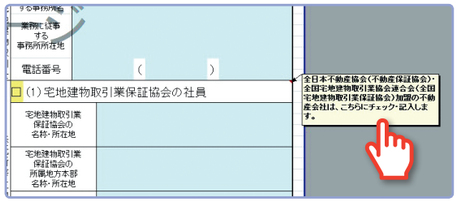

重要事項説明書

買主　様　　売主　様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づき、以下の不動産の各項目の内容について次のとおりご説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いします。
本書面には、説明内容をあらかじめ記載した事項がありますが、そのうち説明文の頭の□欄に■印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。■印のない□欄、または線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

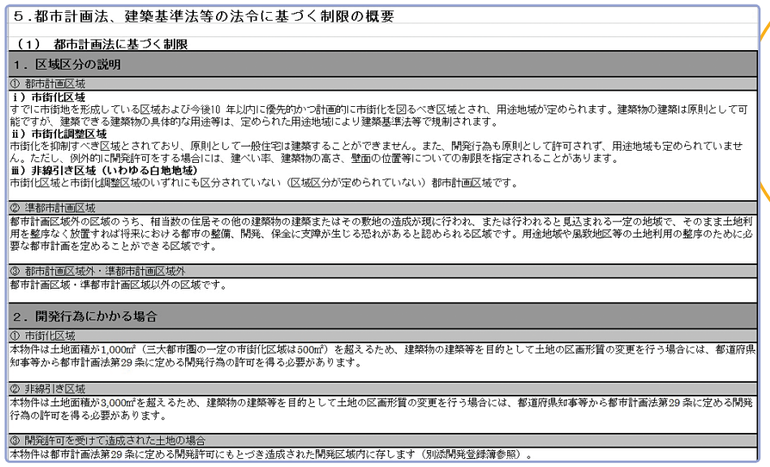
	取引態様	□売買・□交換 □媒介・□代理・□売主	取引態様	□売買・□交換 □媒介・□代理・□売主
宅地建物取引業者	免許証番号	第　号	免許証番号	第　号
	免許年月日	平成　年　月　日	免許年月日	平成　年　月　日
	主たる事務所の所在地		主たる事務所の所在地	
	電話番号	（　）	電話番号	（　）
	商号または名称		商号または名称	
	代表者氏名		代表者氏名	
説明をする	登録番号	第　号	登録番号	第　号
	氏名	㊞	氏名	㊞

重要事項説明書　重説・契約書表紙
▲直感的に操作できるよう、画面をカラーで色分け



▲作成方法や調査手法について適宜コメント（注釈）を挿入

▲重要事項説明書・契約書の書式ごとに1シートごとに集約


５．都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

（１）　都市計画法に基づく制限

１．区域区分の説明

① 都市計画区域

ⅰ）市街化区域
すでに市街地を形成している区域および今後10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、用途地域が定められます。建築物の建築は原則として可能ですが、建築できる建築物の具体的な用途等は、定められた用途地域により建築基準法等で規制されます。

ⅱ）市街化調整区域
市街化を抑制すべき区域とされており、原則として一般住宅は建築することができません。また、開発行為も原則として許可されず、用途地域も定められていません。ただし、例外的に開発許可をする場合には、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等についての制限を指定されることがあります。

ⅲ）非線引き区域（いわゆる白地地域）
市街化区域と市街化調整区域のいずれにも区分されていない（区域区分が定められていない）都市計画区域です。

② 準都市計画区域
都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築またはその敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる一定の地域で、そのまま土地利用を整序なく放置すれば将来における都市の整備、開発、保全に支障が生じる恐れがあると認められる区域です。用途地域や風致地区等の土地利用の整序のために必要な都市計画を定めることができる区域です。

③ 都市計画区域外・準都市計画区域外
都市計画区域・準都市計画区域以外の区域です。

２．開発行為にかかる場合

① 市街化区域
本物件は土地面積が1,000㎡（三大都市圏の一定の市街化区域は500㎡）を超えるため、建築物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、都道府県知事等から都市計画法第29 条に定める開発行為の許可を得る必要があります。

② 非線引き区域
本物件は土地面積が3,000㎡を超えるため、建築物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、都道府県知事等から都市計画法第29 条に定める開発行為の許可を得る必要があります。

③ 開発許可を受けて造成された土地の場合
本物件は都市計画法第29 条に定める開発許可にもとづき造成された開発区域内に存します（別紙開発登録簿参照）。

▲不動産売買契約書類　記載マニュアル

『記載マニュアル』とは…
不動産売買契約書類を作成する際に、重要事項説明書の記述や売買契約書の特約をどのように記載するかについて、基本的な文例をまとめたものです。

作成時の利便性の向上

- 保証協会（含全宅連系）・供託所法務局データの全国版を提供
- 取引時に必要な関係書式もあわせてシートに連結（格納）
- 各地域の独自ルールにもきめ細かい対応と書式準備
- 文言テキストデータを収録（別添「不動産売買契約書類 記載マニュアル」）
- 取引関連書式も順次バージョンアップ

※画像は制作中のファイルになります。仕様が変更になることもあります。
※原則として、マイクロソフトオフィス2010版で作成しています。

コールセンターの設置

契約書の作成時、エクセル、ワードの操作方法でご不明な点や、簡単なパソコンの操作方法をご案内するコールセンターを設置いたします。

TEL：03-5761-4441

《コールセンター開設曜日・時間》
月・火・木・金　10時～16時（年末年始・GW期間・お盆時期を除く）