

TRAI 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人／中村 裕昌
編集／広報事業部
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222) 3808 FAX.03(3222)3640

知識情報

不動産契約書式集(売買編)の提供と運用のお知らせ

TRAI(一般社団法人東京都不動産協会)は、平成26年4月より新しい不動産契約書式集(売買編)の提供と運用を開始します。

すでに会員の皆様へ、「ポケット版 不動産調査実務マニュアル」や「不動産売買契約書類 記載マニュアル」の配布を通じて、不動産調査業務や不動産取引の支援を行っておりますが、今回さらに「不動産契約書式集(売買編 エクセル版・ワード版・PDF版)」を制作し、TRAIホームページを通じて会員の皆様へ提供します。

また、操作方法の問い合わせに対応する専用コールセンターも設置します。さらなる会員の皆様への業務支援を行ってまいります。

【不動産契約書式集(売買編)】

エクセル版・ワード版・PDF版 各28書式(取引の内容に応じて書式を細分化しました)

- ・ 重要事項説明書
- ・ 不動産売買契約書(エクセル版は、一部で重要事項説明書と連動します)
- ・ 関連する付帯書類(付帯設備表、物件状況報告書、覚書ひな形集 など)
- ・ 「不動産売買契約書類 記載マニュアル」(平成24年7月配布済み)のテキストデータ(文字データ)提供(エクセル版・ワード版を予定)
- ・ 各協会・供託所等法務局の住所データ
- ・ 操作方法マニュアル など

【TRAIホームページアドレス】

<http://www.tokyo-fudousan.or.jp/>

【運用開始時期】

平成26年3月17日(月)テスト運用開始

同年4月より本稼働予定

☆なお、TRAI会員専用の提供となりますので、IDとパスワードを設定します。

専用ID: u s a g i (半角小文字で「うさぎ」)

専用パスワード: u s a g i (半角小文字で「うさぎ」)

【会員専用コールセンター 電話番号】

03-5761-4441(平成26年3月17日(月)より開設)

受付日時・時間: 毎週 月・火・木・金曜日 13:00~16:00

(祝日および年末・年始の期間を除く)

☆なお、問い合わせ内容は書式の操作方法、IDとパスワード確認(会員確認のため「会社名」と「宅建業者登録番号」をお聞きします)、簡単なパソコンの操作方法などとなります。不動産取引の内容や法令などに関することは、従来どおりTRAI新宿相談室(03-5338-0370)、または東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課指導相談係(03-5320-5071)へお問い合わせください。

※賃貸書式版は、平成26年度中に制作のうえホームページ上に追加公開を行う予定です。公開まで今しばらくお待ちください。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(39)

【相談者】所有地を不動産業者に売却する業者【内容】購入する不動産業者が、土地の状況は十分な事前調査をしているので重要事項説明を省略しても構わないとしている。【考え方】業法は、「宅地建物取引業者が、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約について(売買契約において・売買契約の締結に際して・売買に関して)、売主業者が不動産取引に関する専門知識を有しない一般消費者に不利な契約条件を設定することを禁じる規制を多数設けているが、購入する者が業者である「業者間取引」に関しては、規制の必要がないとされる次の9事項(条項)を適用除外としている。①自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限(33条の2)、②事務所等以外の場所においてした買受の申込の撤回等(37条の2)、③損害賠償額の予定等の制限(38条)、④手付の額の制限(39条)、⑤瑕疵担保責任についての特約の制限(40条)、⑥手付金の保全・工事の完了前(41条)、⑦手付金の保全・工事の完了後(41条の2)、⑧宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限(42条)、⑨所有権留保の禁止(43条)。適用除外事項は、業者間取引では業法による規制がないので、強行法規に抵触せず、公序良俗に反しない内容であれば当事者間の合意により自由に約定することができ、約定しない場合には民法(商人間の取引として商法)に依ることになる。適用除外のとされるのは列挙された事項のみで、「重要事項の説明等(35条)」は業者間取引でも適用され、買主業者が希望しても実施しなければ業法違反となる。その他に「媒介契約(34条の2)」、「契約締結等の時期の制限(36条)」、「書面の交付(37条)」、「報酬(46条)」の規定も業者間取引でも適用され、当事者間で合意があつたとしても、交付の省略や報酬告示を越える支払約定は業法違反となる。