

エスクロー調査報告ロボ 2019

今回の大きな改訂箇所

エスクロー調査ロボ2019は下記の通り改訂しました！

- (1) 民法改正で記載が必要となった「契約内容」が自動生成します。

「はじめに」のページで、「買主のご購入目的物」、「買主のご利用計画は」、「買主のご利用用途は」、「買主のご利用形態は」などを順次記載していただくだけで、買主の「契約の内容について」欄に、そのすべてが表示されるようになりました。重要事項調査の前提となる買主の情報が特定できるようになりました。

- (2) 平成30年9月25日、建築基準法第43条ただし書きが大幅に改訂され、第43条ただし書きは43条第2項第2号に変更され施行されました。

＜建築基準法第43条の接道＞

第43条第2項第2号の追加とその説明 さらに、43条第2項第1号の追加とその説明が追加されました。

- (3) 平成30年10月1日、原子力等規制法が改正され、宅地建物取引業法施行令第3条の重要事項に追加されました。

原子力等規制法に基づく廃棄物埋設区域の有無が重要事項として説明事項になりました。

- (4) ＜最近の法改正＞

「エスクロー調査ツール」における「最近の法令」欄に、以下の項目が追加されました。

- 1) 売買重要事項説明書・補足資料2018年10月版
- 2) 開発文書・売買重要事項説明義務の条文項目141条項(2018.10.1現在)
- 3) 21個の地域地区の目的とその重要事項項目
- 4) 2018.4.1施行の条文抽出・宅地建物取引業法
- 5) 2018.4.1施行の条文抽出・宅建業法施行規則
- 6) 宅建業法の解釈運用考え方2018.4.1施行
- 7) 建物状況調査の結果の概要
- 8) 重要事項説明様式(売買・賃貸)
- 9) 全国地方自治体例規集
- 10) 田園住居地域の用途地域の追加・説明一式
- 11) 原子炉等規制法による宅建業法改正一式2018.10.1施行
- 12) 建築基準法43条ただし書き削除改訂2018.9.25施行
- 13) 建築基準法改正による準防火で建蔽率10%緩和2019.6.25施行

(5) <売買重要事項調査説明方法基準>

「宅地建物取引業社が行う通常の不動産調査方法基準」を買主に対して、重要事項説明時に、説明をして、ご確認をいただくことにより、宅建業者の業務範囲について互いに確認した”基準”となります。

これにより、宅建業者が通常行っていない業務における調査説明義務違反訴訟を解消することができます。

(6) <マンション管理会社の重要事項報告書チェックシート>

「エスクロー調査ツール」の「調査ツール」内の「マンション管理会社報告書のチェックリスト」の欄では、「諸設備の使用に関する管理規約の定めの有無」において、「住宅宿泊事業（民泊）の禁止条項の有無」を追加いたしました。

(7) <お客様のための不動産取引のしおり>

平成30年3月26日改正された、平成30年国土交通省告示第490号により、現地調査方法基準を、追加改訂をしました。

(8) <不動産情報告知書の改訂>

民法改正に対応して、「契約の目的」を特定することと「契約の内容」を特定することが最大の問題でしたが、今回のソフトの改訂により、解決しました。

これに伴い、「売主の不動産情報告知書」を改訂しました。

今後とも、「エスクロー調査報告書」については、

「美しく」、「正確で」、「わかりやすい」、「見やすい」、
「素早く完成する」、「だれが作ってもプロの仕上がり」！

をモットーに研究開発をまいります！

令和1年10月3日

開発者 津村重行