



## 44 ページ

表 左の列	第一種・第二種低層住居専用地域 第一種・第二種中高層住居専用地域 工業専用地域	第一種・第二種低層住居専用地域 <u>田園住居地域</u> 第一種・第二種中高層住居専用地域 工業専用地域
----------	---	--

## 47 ページ

表 左の列	第一種・第二種低層住居専用地域	第一種・第二種低層住居専用地域 <u>田園住居地域</u>
----------	-----------------	----------------------------------

## 54 ページ

下から 5行目	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域内では、都市計画で～	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・ <u>田園住居地域</u> 内では、都市計画で～
------------	-----------------------------------	---

## 55 ページ

上から 2行目	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域内では、建築物の～	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・ <u>田園住居地域</u> 内では、建築物の～
------------	----------------------------------	--

・表を以下のように変更

斜線制限の種類	適用区域
道路斜線制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>すべての用途地域（住居系・商業系・工業系全 13 地域）</li> <li>用途地域の指定のない区域</li> </ul>
隣地斜線制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一種・第二種低層住居専用地域、<u>田園住居地域</u>を除く用途地域（全 10 地域）</li> <li>用途地域の指定のない区域</li> </ul>
北側斜線制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一種・第二種低層住居専用地域、<u>田園住居地域</u></li> <li>第一種・第二種中高層住居専用地域（ただし、日影規制の対象区域を除く）</li> </ul>

## 57 ページ

黒板	住居系用途地域（7 地区）	住居系用途地域（8 地区）
----	---------------	---------------

表 左の列	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 <u>田園住居地域</u>
----------	----------------------------	---

絶対暗記を以下のように変更

①敷地面積最低限度→200 m <sup>2</sup> を超えない範囲	} 都市計画で定める
②外壁後退距離→1.5m または 1 m	
③絶対高さ制限→10m または 12m	
④道路斜線制限→各用途地域で適用	
⑤隣地斜線制限→第一種・第二種低層住居専用地域、 <u>田園住居地域</u> では適用されない	
⑥北側斜線制限→第一種・第二種低層住居専用地域、 <u>田園住居地域</u> では必ず適用	
⑦日影規制	第一種・第二種低層住居専用地域、 <u>田園住居地域</u> →軒高 7 m 超または地階除く 3 階以上が対象
	第一種・第二種低層住居専用地域、 <u>田園住居地域</u> 以外の用途地域 →10m 超が対象
	商業地域・工業地域・工業専用地域 →不適用

## 【宅建業法】

456 ページ

欄外<sup>参考</sup>に以下の文を追加

賃貸契約に関する取引に限定して、宅建士による重要事項説明を、テレビ会議等（テレビ会議システムやテレビ電話（スカイプ等））のITを活用して行うことができる。このITによる重要事項説明は、以下の要件をすべて満たしている場合に限り、行うことができる。

- ①宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- ②宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- ③重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。（PDFファイル等による電子メール等の電磁的方法による交付は認められない。）
- ④宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

502 ページ

文末に、以下の『<sup>6</sup> 低廉な空家等の売買の媒介・代理に関する例外』を追加

### <sup>6</sup> 低廉な空家等の売買の媒介・代理に関する例外

（１）低廉な空家等に係る現地調査等に要する費用を含む報酬請求の特例  
物件価額が400万円以下（消費税等相当額を含まない。）の宅地建物の売買・交換の媒介・代理においては、通常の売買・交換の媒介・代理における報酬に、当該空家等に係る現地調査等に要する費用相当額を合計した金額以内で報酬を請求することができる。

（この現地調査等費用相当額には人件費等が含まれる。）

→「空家等」とは空家に限られず、400万円以下の物件ならすべてこの例外の対象となる。

→交換の場合は、高いほうの物件価格を基準に判断する。

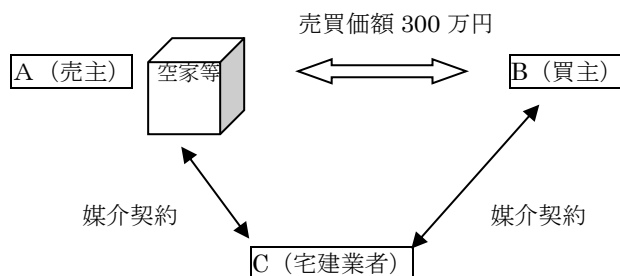
（２）請求報酬の上限等

- ①依頼者から受ける報酬の額は18万円の1.08倍に相当する金額を超えてはならない。
- ②特例により宅建業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主・交換の依頼者から受け

るものに限られる。また、宅建業者はあらかじめ報酬額について空家等の売主・交換の依頼者に対して説明し、特例について両者間で合意しなければならない。

→買主からはこの特例により調査費用相当額を加算することはできない。

#### 具体例



業者Cは、売主Aからは、 $300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円} = 14 \text{ 万円}$ に加えて、建物調査費用として4万円、合計で18万円（消費税抜き）まで報酬を受領することができる。

買主Bからは、原則通り  $300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円} = 14 \text{ 万円}$ しか受領できない。

よって、この事例で、業者Cは、売主買主双方から合計で  $18 \text{ 万円} + 14 \text{ 万円} = 32 \text{ 万円}$ （消費税抜き）まで受領することができる。

- ③売買・交換の代理についても、一般の計算方法により算出した金額と媒介に関する特例により算出した金額を合計した金額以内で報酬を受けることができる。ただし、宅建業者が売買・交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が、通常の計算方法により算出した金額と上記の特例規定により算出した金額（上限消費税抜き18万円）を合計した金額を超えてはならない。