

『2018年度版 どこでも学ぶ宅建士 基本テキスト』 追録（法改正等）

日建学院／宅建講座講師室
（平成30年4月1日現在）

【追録（法改正）】

標題書籍出版後、以下のような法改正等がありましたので、当該箇所を追加・修正頂きますようお願い致します。

（1）205頁 2行目と3行目の間に以下の内容を追加してください。

なお、この説明には**テレビ会議等のIT**を活用することができます。以下の条件をすべて満たせば、**対面による事前説明と同様に扱います。**

- ①十分な品質の映像・音声により双方向でやり取りできる環境
- ②事前説明書を賃借人に**あらかじめ送付**
- ③賃借人が、事前説明書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と映像・音声の状況を事前説明開始前に確認
- ④賃貸人の代理人が事前説明を行う場合には、委任状等の**代理権の授与を証する書面を画面上で提示・視認**

※映像や音声に障害が生じた場合には、**直ちに説明を中断し**、その状況が**解消された後に説明を再開**します。

（2）332頁 表⑦の下に、「6 定期建物賃貸借の事前説明を兼ねる場合」として以下の内容を追加してください。それに伴い、「7 割賦販売契約の場合の追加事項」を「8 割賦販売契約の場合の追加事項」に、「8 信託受益権の場合」を「9 信託受益権の場合」に変更してください。

6 定期建物賃貸借の事前説明を兼ねる場合

○定期建物賃貸借の事前説明を兼ねる場合	定期建物賃貸借の場合、重要事項説明書に以下の事項を記載・交付して、宅地建物取引士が賃貸人を代理して説明すれば、 事前説明書の交付及び事前説明を兼ねる ことができます。 ① 本件賃貸借は定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること ② 本重要事項説明書の交付をもって、事前説明書の交付を兼ねること ③ 宅建士が行う重要事項説明は、賃貸人が行う事前説明を兼ねること
---------------------	---

(3) 374 頁 頁の最後に「4 空家等の特例」として以下の内容を追加し、375 頁「4 報酬額の揭示」を「5 報酬額の揭示」に変更してください。

4 空家等の特例

400 万円以下の「低廉な空家等」の売買・交換の媒介の場合、宅建業者は、依頼人である「売主（交換を行う者）」に対して、通常報酬額に「現地調査等の費用」を上乗せして請求することができます。ただし、「18 万円＋消費税相当分」を超えることはできません。

※「貸借」は対象外です。また、「買主」に対しては上乗せして請求することはできません。

※あらかじめ依頼者である売主等に対して説明し、同意を得ておく必要があります。

(4) 567 頁 表中「買換資産の要件」の 4 つ目について、以下のように変更してください。

改正前	改正後
既存の耐火建築物の場合： ① 25 年以内に建築されたもの または、 ② 地震に対する安全上必要な構造方法に関する一定の技術的基準等に適合することが証明されたもの	既存住宅の場合： ① 25 年以内に建築されたもの または、 ② 地震に対する安全上必要な構造方法に関する一定の技術的基準等に適合することが証明されたもの <u>※耐火建築物であるかどうかを問わない</u> <u>※取得時には上記要件を満たさない非耐火既存住宅であっても、取得期限までに改修等により要件に適合させた場合は、特例の適用を受けることができる</u>