

# 不動產法特論⑭

## 報酬



# 1. 報酬額の制限

宅建業者は、媒介や代理に係る取引が成立すると、依頼者に対して報酬を請求することができます。これは、**成功報酬**であり、取引が成立した場合にのみ請求することができます。

しかし、その報酬も、宅建業者は、**国土交通大臣が定める額を超えて受け取ることは出来ません**。なお、宅建業者の媒介・代理行為については役務行為なので、報酬額に対して**消費税**が発生します。



## 2. 売買・交換の媒介報酬の限度額

媒介報酬の額は、**売買代金額に決められた限度率を掛ける**ことで求められます。国土交通省が定める売買・交換についての媒介報酬の限度額は、次の通りです。

売買価格

報酬の限度額

200 万円以下

**5 %** (総額表示 **5.5 %**)

200 万円超～400 万円以下

**4 %** (総額表示 **4.4 %**)

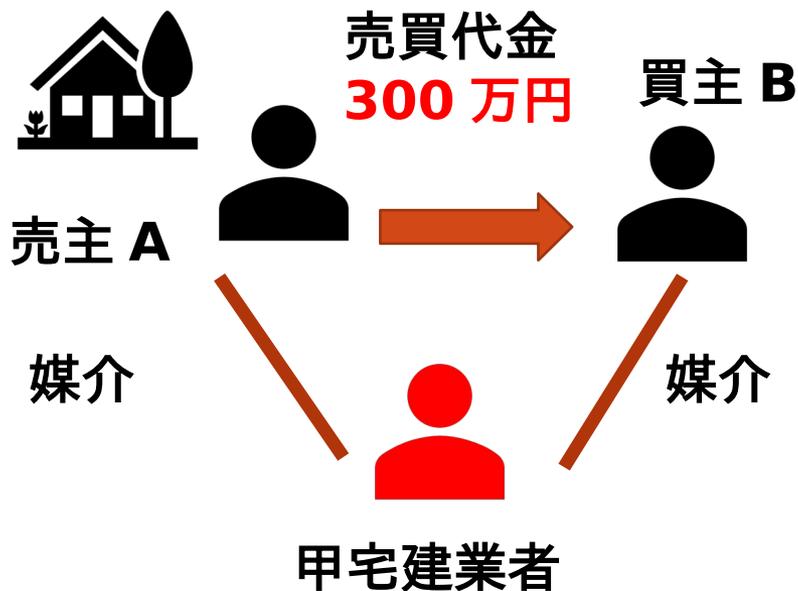
400 万円超

**3 %** (総額表示 **3.3 %**)



### 3. 売買の媒介報酬の算定方法【計算例 1】

甲宅建業者が、売主Aと買主Bとの間での**不動産の売買契約の媒介**をしたとき、売買代金が**300万円**の場合の報酬の限度額はいくらでしょうか？



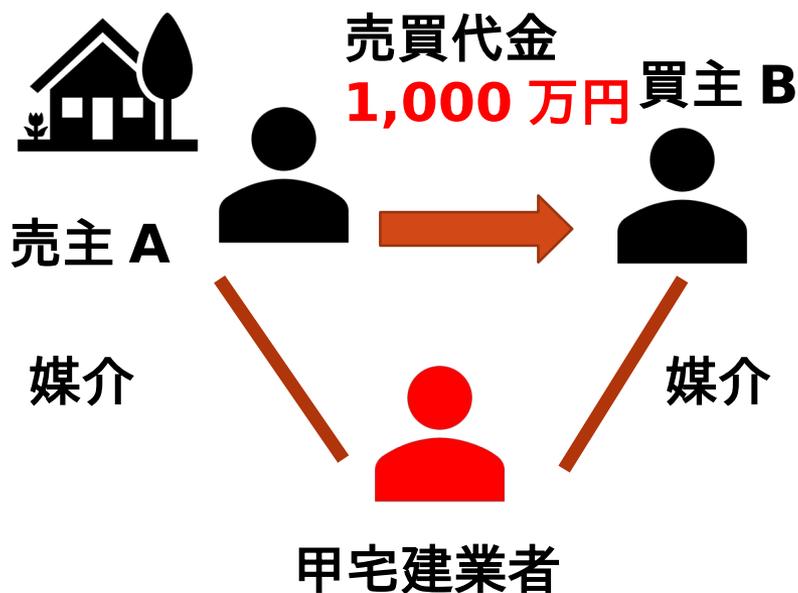
300万円を2つに区分して計算します。 $(200万円 \times 5\%) + (100万円 \times 4\%) = 14万円 + 消費税 10\% (1万4,000円) = 15万4,000円$

甲宅建業者が媒介の**依頼者の一方**から受け取ることができる報酬の限度額は、**15万4,000円**です。甲が、AB双方から依頼を受けている場合には、AB双方からそれぞれ**15万4,000円**以内で報酬を受け取ることができ、合計で**30万8,000円**の範囲内で報酬を受け取れます。



## 4. 売買の媒介報酬の算定方法【計算例2】

甲宅建業者が、売買代金が **1,000 万円** の不動産の売買契約の媒介報酬の限度額はいくらでしょうか？

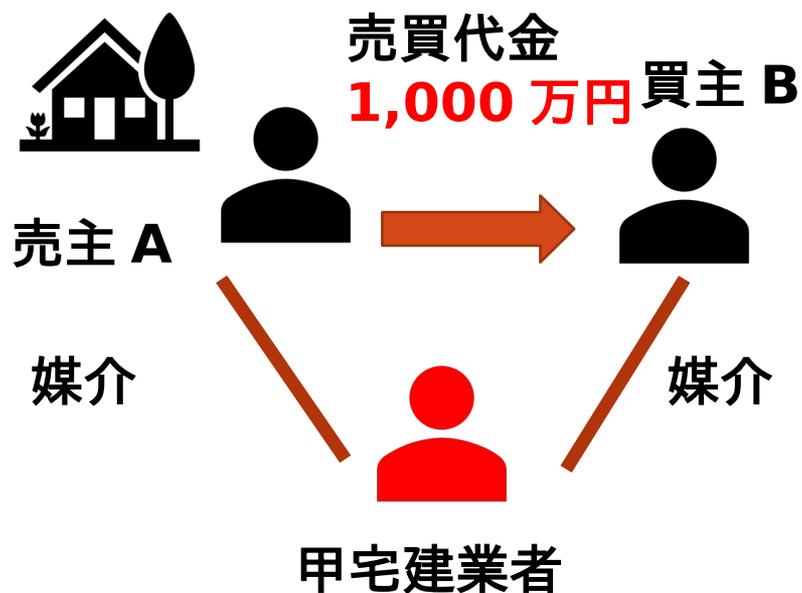


**1,000 万円を3つに区分して計算**します。 $(200 \text{ 万円} \times 5\%) + (200 \text{ 万円} \times 4\%) + (600 \text{ 万円} \times 3\%) = 36 \text{ 万円} + \text{消費税 } 10\% (3 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}) = 39 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}$   
甲宅建業者が媒介の**依頼者の一方**から受け取ることができる報酬の限度額は、**39 万 6,000 円**です。  
甲が、**AB双方から依頼を受けている**場合には、AB双方からそれぞれ **39 万 6,000 円以内**で報酬を受け取ることができ、合計で **79 万 2,000 円**の範囲内で報酬を受け取れます。



## 5. 売買の媒介報酬の算定方法(速算法)【計算例3】

なお、こうした **400 万円を超える物件**の報酬額の計算をする場合には、**速算法**での計算ができます。



売買代金 400 万円以上の場合  
売買代金 × 3% + 6 万円

$$\begin{aligned} & \mathbf{1,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}} \\ & = \mathbf{36 \text{ 万円} + \text{消費税 } 10\% (3 \text{ 万} \\ & \mathbf{6,000 \text{ 円}) = 39 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}} \end{aligned}$$



## 6. 媒介報酬の速算法

報酬計算は、売買代金の範囲に応じて**速算法**で計算ができます。

売買代金の範囲

速算法

① 売買代金 **200 万円以下**の場合

売買代金 × 5%

② 売買代金  
**200 万円～400 万円**の場合

売買代金 × 4% + 2万円

③ 売買代金 **400 万円超**の場合

売買代金 × 3% + 6万円



## 7. 売買の媒介報酬の算定方法（建物価格に消費税が含まれる場合）【計算例 4】

次は、**建物価格に消費税が含まれている場合**の報酬額の計算です。中古物件の売買と異なり、消費税課税事業者である売主Aが買主Bに建売住宅を販売する場合、**土地付き戸建住宅（土地 2,000 万円、建物 1,100 万円）の売買契約の媒介**をしたときの、甲宅建業者の報酬の限度額はいくらでしょうか？



売主Aが消費税課税事業者（例えば、ハウジングメーカー）であるとき、その建物代金には**10%の消費税**が課税されています。そのため、**建物については、まず、建物本体価格を算出します**。ちなみに、土地には消費税は課税されません。



## 8. 売買の媒介報酬の算定方法（建物価格に消費税が含まれる場合）【計算例 4】

まず、**建物本体価格**を算出します。

**1,100 万円 ÷ 1.1 = 1,000 万円**（建物本体価格）

次に、**土地と建物の価格を合計**します。

**1,000 万円**（建物本体価格）+ **2,000 万円**（土地の価格）= **3,000 万円**

そして、**媒介報酬を算定**します。

**3,000 万円 × 3% + 6 万円 = 96 万円 + 消費税 10%（9 万 6,000 円）**  
**= 105 万 6,000 円**



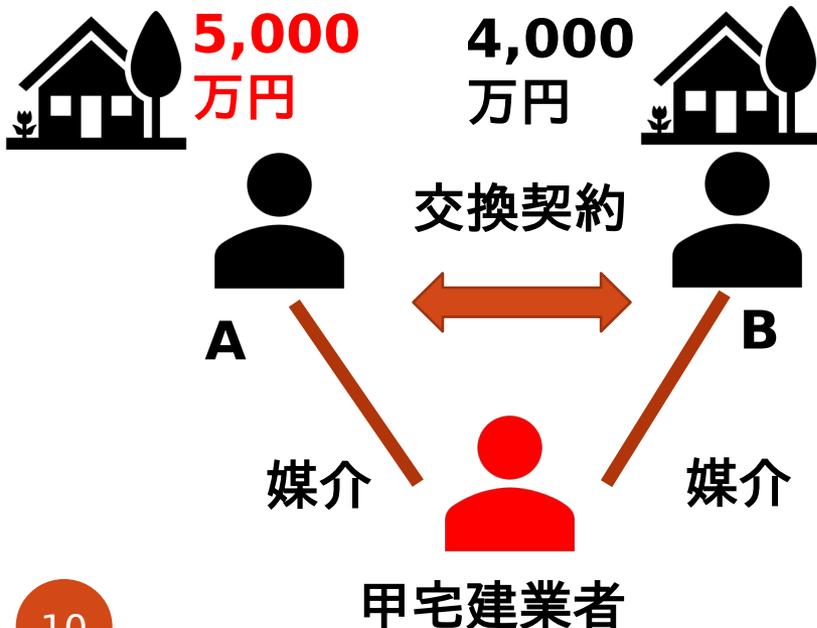
甲宅建業者が媒介の依頼者の一方から受け取ることができる報酬の限度額は、**105 万 6,000 円**です。

甲が、AB双方から依頼を受けている場合には、AB双方からそれぞれ **105 万 6,000 円**以内で報酬を受け取ることができ、合計で **211 万 2,000 円**の範囲内で報酬を受け取れます。



## 9. 交換の媒介報酬の算定方法【計算例 5】

媒介業者甲が、A 所有の 5,000 万円の不動産と B 所有の 4,000 万円の不動産の**交換契約の媒介**を行った場合の報酬の限度額はいくらでしょうか？



交換契約の場合、A・B 双方の不動産価格を比較して**高い方の価格** (A の不動産価格 5,000 万円) を元に計算します。

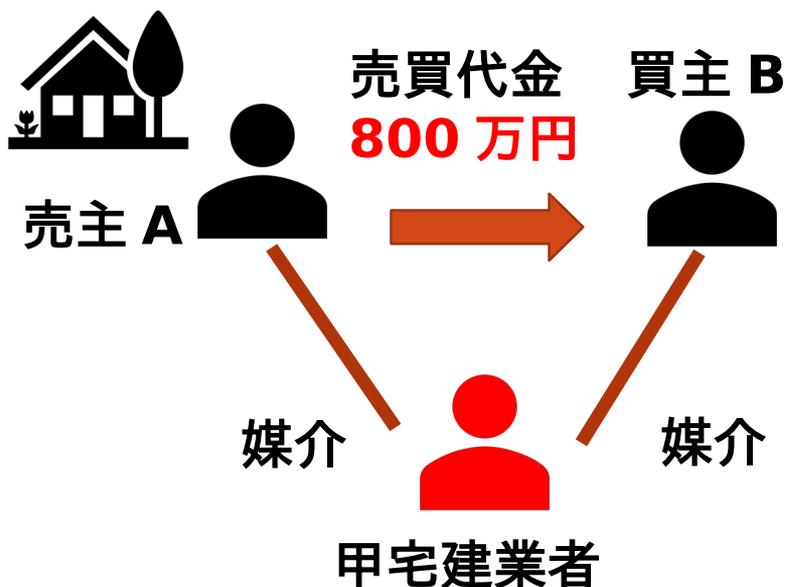
$5,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 156 \text{ 万円} + \text{消費税 } 10\% (15 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}) = \mathbf{171 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}}$

甲が、AB 双方から依頼を受けている場合には、AB 双方からそれぞれ **171 万 6,000 円** 以内で報酬を受け取ることができ、合計で **343 万 2,000 円** の範囲内で報酬を受け取れます。



## 10. 空き家等の媒介報酬の算定方法【計算例 6】

A 所有の **800 万円以下の低廉な空き家等の物件**を B が購入する取引の媒介をした場合、宅建業者甲の報酬の限度額はいくらでしょうか？



800 万円以下の宅地建物については、**30 万円の 1.1 倍**が報酬の上限となります。  
売主と買主の双方に対して報酬請求ができます。  
**30 万円 × 1.1 (消費税) = 33 万円**

従って、甲は売主 A から **33 万円**、買主 B から **33 万円**、合計で **66 万円以内**で報酬を受け取ることができます。



# 11. 空き家等の媒介報酬のポイント

## 【ポイント】

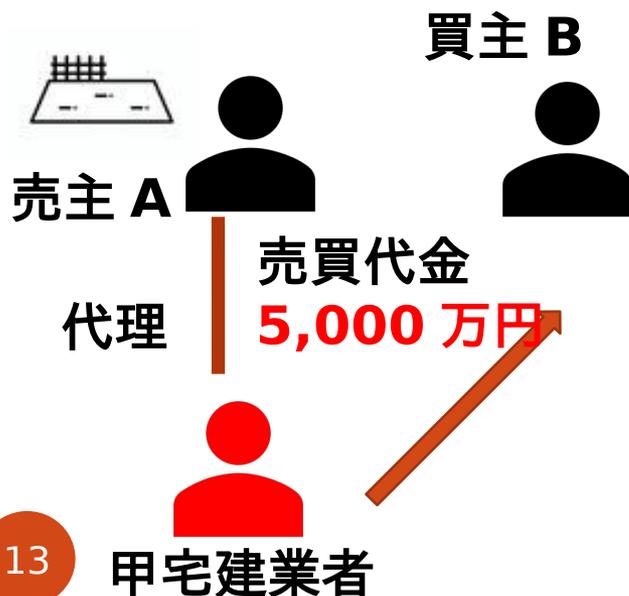
- ① 税抜き **800 万円以下の物件**が対象
- ② **30 万円 (+ 消費税) ⇒ 報酬額は 33 万円**
- ③ **売買・交換の媒介**が対象
- ④ **売主及び買主**に対して請求可能



## 12. 売買の代理報酬の算定方法【計算例7】

甲宅建業者が売主Aから土地の売却の依頼を受けてAを代理してBとの間で代金5,000万円の土地の売買契約を締結したときの、甲宅建業者の報酬の限度額はいくらでしょうか？

売買の代理をした場合、依頼者から受け取ることの出来る報酬の限度額は、媒介の計算方法によって算出された額の**2倍以内**です。代理の場合、相手方から報酬を受け取ることができません。



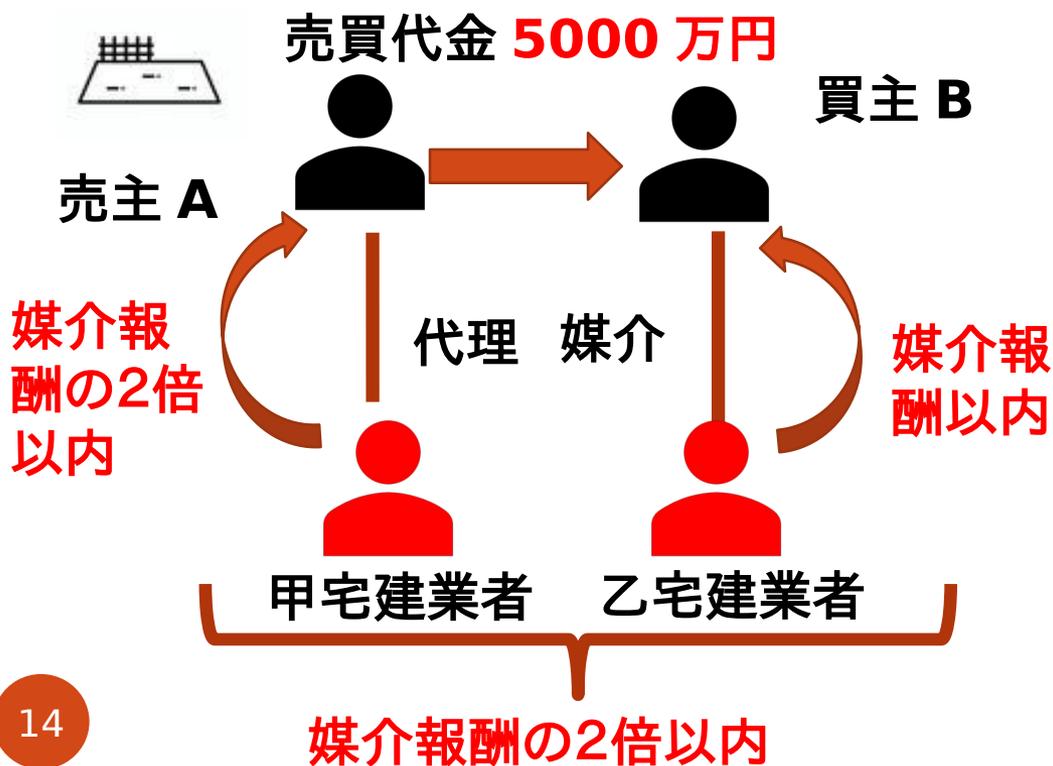
$5,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 156 \text{ 万円}$   
 $156 \text{ 万円} \times 2 = 312 \text{ 万円} + \text{消費税 } 10\%$   
(31万2,000円) = **343万2,000円以内**で、甲は依頼者Aから報酬を受け取ることができます。

代理の場合、相手方Bは単なる契約相手であり、取引事務を依頼されたわけではないので、Bからの報酬は発生しません。従って、依頼者に対して相手方の分も請求することになります。



## 13. 売買の代理及び媒介報酬の算定方法【計算例 8】

1つの売買契約に一方が代理、他方が媒介の形で宅建業者が関与した場合です。甲宅建業者が売主Aから土地の売却について依頼を受けAを代理し、乙宅建業者が買主Bから媒介の依頼を受けて、代金 5,000 万円の土地の売買契約を締結したとき、甲及び乙宅建業者の報酬の限度額はいくらでしょうか？

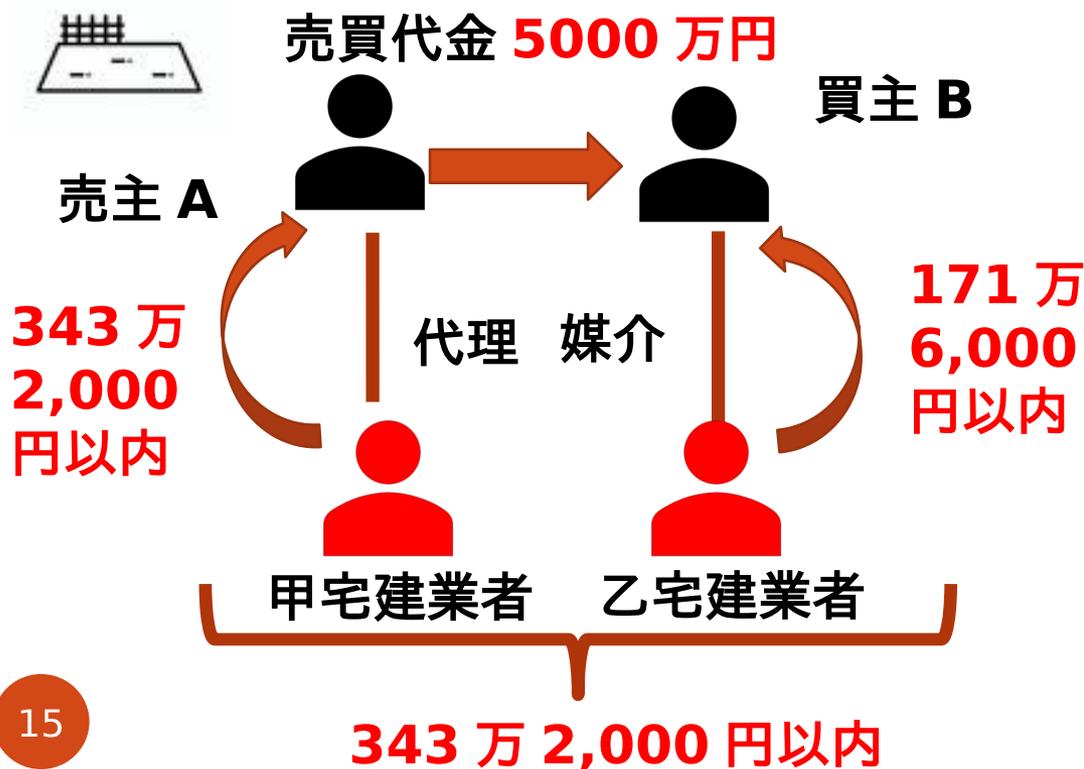


本例の場合、  
甲は代理（媒介の場合の2倍以内）の限度以内で、  
乙は媒介の限度以内で、  
なおかつ、甲・乙合算して、  
媒介の場合の双方から  
受ける限度以内（媒介の  
場合の2倍以内）というこ  
とになります。



## 14. 売買の代理及び媒介報酬の算定方法【計算例 8】

甲は代理の報酬限度額以内、 $5,000$  万円  $\times 3\% + 6$  万円 = **156 万円**  
 $156$  万円  $\times 2 = 312$  万円 + 消費税  $10\%$  ( $31$  万  $2,000$  円) = **343 万  
2,000 円以内**で、報酬を受け取ることができます。



乙は媒介の報酬限度額以内、 $5,000$  万円  $\times 3\% + 6$  万円 = **156 万円** + 消費税  $10\%$  ( $15$  万  $6,000$  円) = **171 万 6,000 円以内**で、報酬を受け取ることができます。

しかし、甲・乙合算して、媒介の2倍 (**343 万 2,000 円**) 以内でなければなりません。



## 15 . 売買の代理及び媒介報酬の算定方法【計算例 8】

例えば、

代理業者甲がAから **200 万円+消費税 10% ( 20 万円)**、  
媒介業者乙がBから **112 万円+消費税 10% ( 11 万 2,000 円)**  
の報酬を受け取ることはいずれも違反しません。

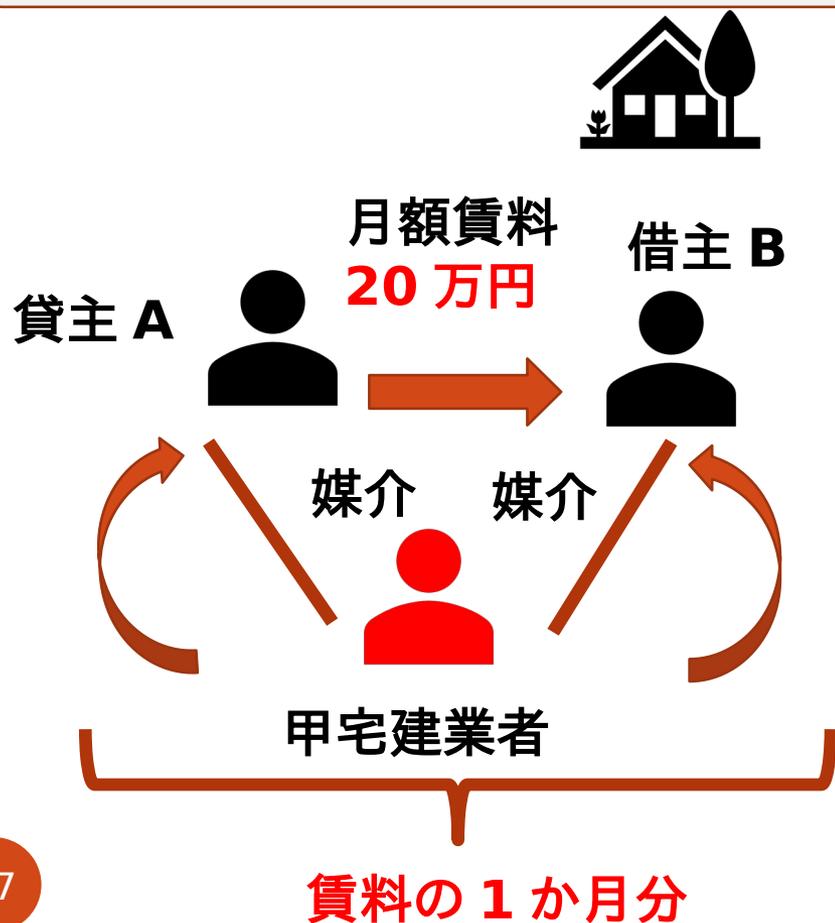
しかし、

代理業者甲がAから **112 万円+消費税 10% ( 11 万 2,000 円)**を受け取る場合は問題ありませんが、  
媒介業者乙がBから **200 万円+消費税 10% ( 20 万円)**を受け取る場合、  
乙業者は媒介の限度 (**156 万円+消費税 10%(15 万 6,000 円)**) を超えることになるため**違反します**。



## 16 . 賃貸借の報酬額の算定方法

賃貸借の媒介・代理についての報酬額を確認します。



賃貸借の場合、宅建業者が媒介、代理のいずれであっても、貸主・借主の双方から受けることができ報酬の限度額は、合計して賃料の1か月分です。



# 17. 賃貸借の媒介報酬額の算定方法

## (1) 居住用建物の媒介報酬限度額の場合

賃貸借の媒介の場合、依頼者の双方から受ける報酬の上限額は、双方合算して賃料の1ヶ月分(1.1月)です。

居住用建物の場合、あらかじめ承諾を得ている場合を除いて、依頼者の一方から借賃の半月分を超える報酬は受領できません。

## (2) 事業用建物の媒介報酬限度額の場合

これに対し、事業用建物の賃貸の媒介の場合、双方から受ける報酬の上限額は、賃料の1ヶ月分(1.1月)以内であれば、双方からどのような割合でも報酬を受けることができます。

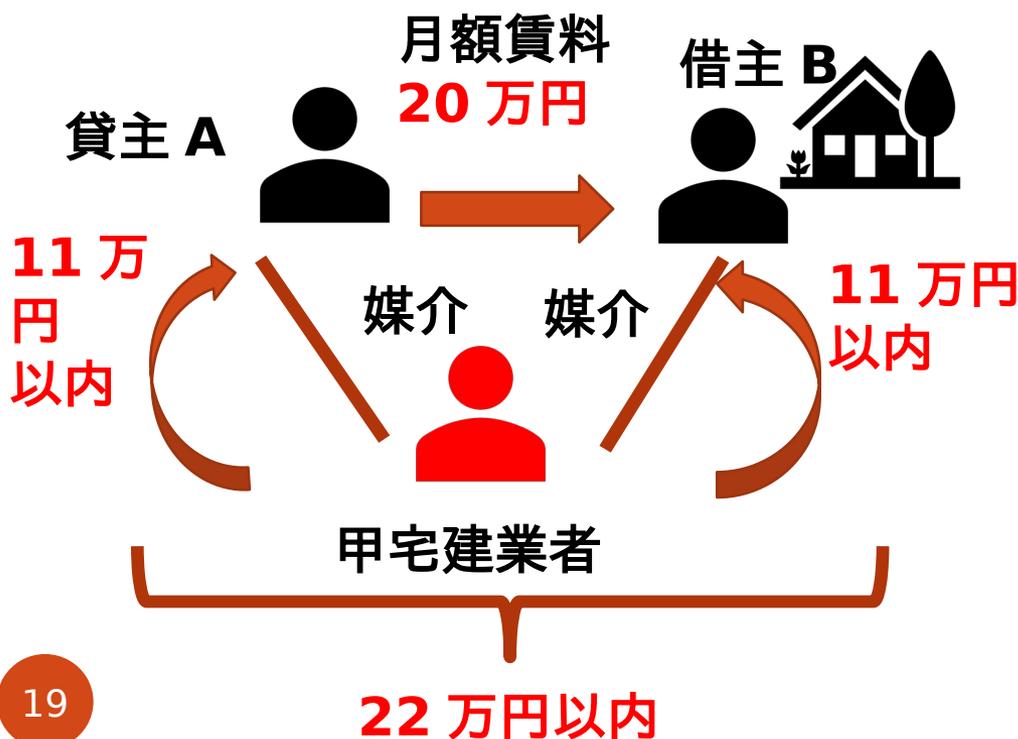
## (3) 空き家等に係るの媒介報酬限度額の場合

長期の空き家等については、貸主である依頼者から受ける報酬の上限額は、賃料の1ヶ月分の2.2倍以内で報酬を受けることができます。



## 18. 建物賃貸借の媒介報酬の算定方法【計算例 9】

貸主Aと借主Bとの間での**住宅の賃貸借**（月額賃料 20 万円）を甲宅建業者が媒介して契約を締結したときの、甲宅建業者の報酬の限度額はいくらでしょうか？

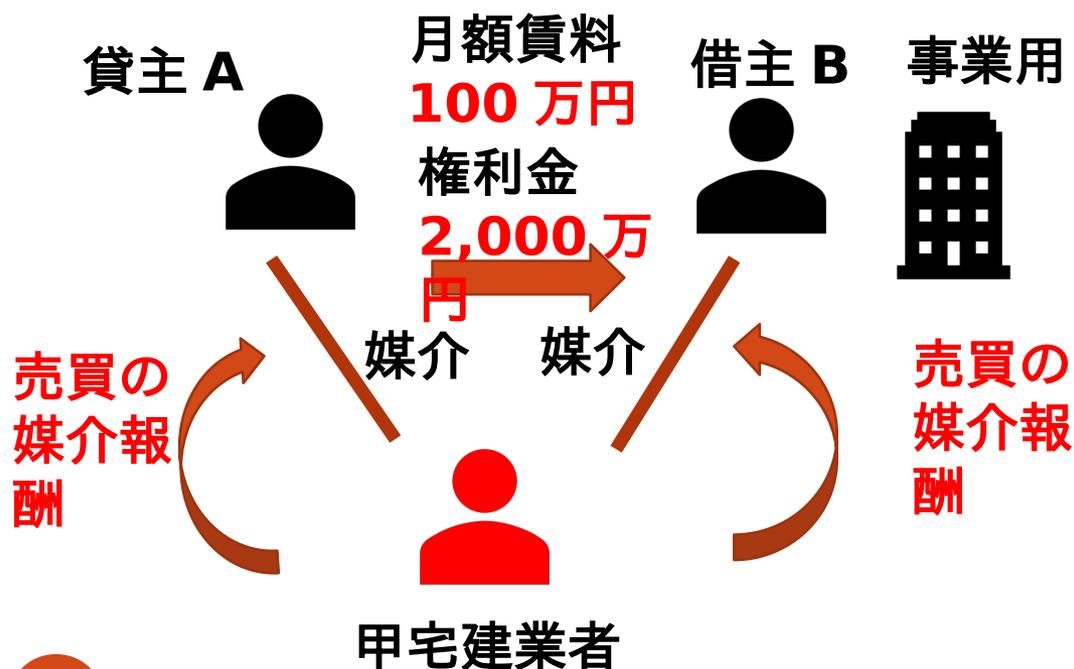


甲の報酬の上限は、**AB双方合算して借賃の1月分（20 万円（税込み 22 万円））**です。  
しかも、**居住用建物**については、あらかじめ半月分を超える報酬を受けるとの承諾を得ていない限り、**Aから半月分（10 万円（税込み 11 万円））以内、Bから半月分（10 万円（税込み 11 万円））以内**で受領することになります。



# 19. 事業用建物賃貸借の媒介報酬の算定方法 (権利金の授受がある場合)【計算例 10】

貸主Aと借主Bとの間での**事業用建物の賃貸借**(権利金 2,000 万円、月額賃料 100 万円)を甲宅建業者が媒介して契約を締結したときの、甲宅建業者の報酬の限度額はいくらでしょうか？



賃貸借の媒介の報酬額は、月額賃料1か月分です。しかし、権利金の授受がある賃貸借については、その権利金を売買代金とみなして、売買による媒介報酬の計算方法で報酬の限度額とすることができます。



## 20. 事業用建物賃貸借の媒介報酬の算定方法 (権利金の授受がある場合)【計算例 10】

本例の場合、まず、**権利金 2,000 万円**をベースに売買の媒介の報酬計算をすると次のようになります。

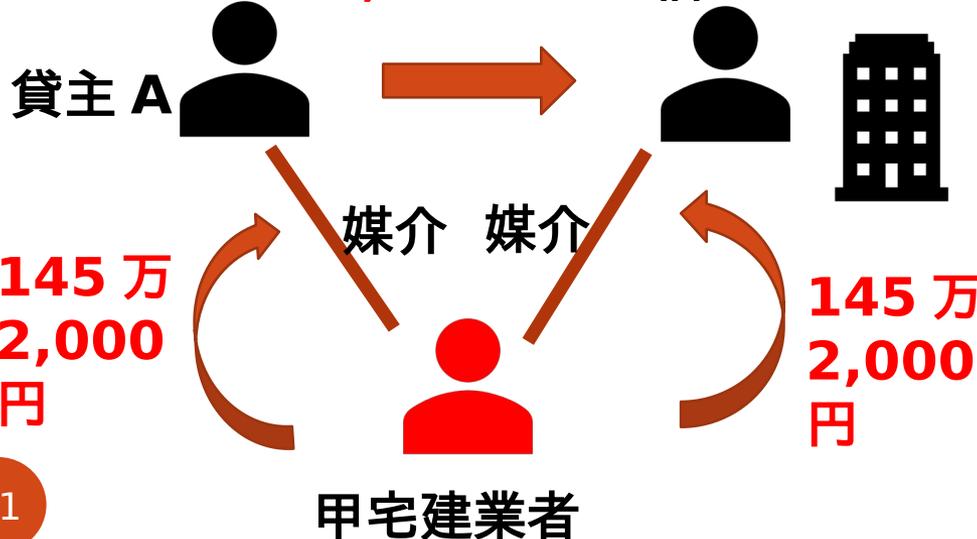
$2,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 66 \text{ 万円}$

そして、貸主及び借主の**双方の媒介**をしている場合、

$66 \text{ 万円} \times 2 + \text{消費税 } 10\% (13 \text{ 万 } 2,000 \text{ 円}) = 145 \text{ 万 } 2,000 \text{ 円}$

月額賃料 **100 万**

権利金 **2,000 万円** 借主 B 事業用



甲は、月額賃料(110 万円(税込み))と比較して、高額である権利金をベースに計算した報酬(145 万 2,000 円)を選択できます。



## 21 . 広告料金

宅建業者は、依頼者から**特別の依頼**により広告等をした場合、**広告料金は報酬とは別に請求できます**。この場合、媒介等に係る取引が不成立の場合でも広告料金を請求できます。

しかし、宅建業者が依頼者の**特別の依頼がなく**広告を行った場合、**広告料金を依頼者に請求はできません**。



# 22 . 報酬額の揭示義務等

宅建業者は、その**事務所ごとに、公衆の見やすい場所**に国土交通大臣が定めた報酬額を揭示しなければなりません。

報酬額の制限で確認した通り、宅建業者は、**不当に高額**の報酬を要求してはなりません。不当に高額報酬を要求した場合には、**1年以下の懲役**もしくは、**100万円以下の罰金**またはこれらが併科されます。不当な高額報酬を受領しなくても、要求をただだけで規制の対象となります。また、宅建業者は、国土交通大臣の定める報酬額を超えて**報酬を受領できません**。これに違反すれば、**100万円以下の罰金**となります。

