

宅建業法～第10章

報酬

- 報酬の基本計算式
- パターン別の報酬計算例
- 消費税が関与する場合の報酬計算

1. 報酬額の規制

媒介・代理の場合のみ報酬を受けることができる
(自ら売主となるケースでは報酬は受け取れない)

3つの報酬タイプがあります！

- 売買・交換の媒介の場合
- 売買・交換の代理の場合
- 貸借の媒介・代理の場合

2. 報酬限度額の計算方法

① 売買・交換の媒介の場合

- ・依頼者の一方から受領できる報酬限度額の基本式

$$\text{取引価格} \times 3\% + 6\text{万円}$$

(交換の場合は高い方の価格)

- ・1取引当たりの限度額は基本式の金額の2倍

～限度額を超えて受領すると罰則あり

不当に高額な報酬は請求しただけでも宅建業法違反で、
これも罰則あり

② 売買・交換の代理の場合

- ・依頼者の一方から受領できる限度額は基本式の2倍

- ・1取引当たりの限度額も基本式の2倍

※双方媒介は可能、双方代理は民法上原則禁止

3. 貸借の媒介・代理の場合

<基本報酬>

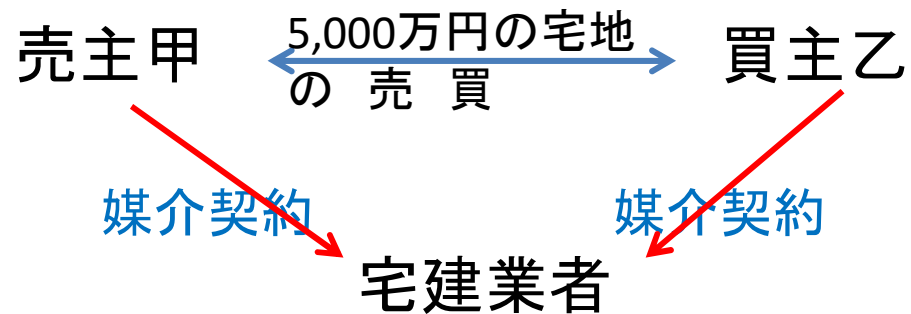
- ・媒介も代理も、受領できる限度額は借賃の1ヶ月分

<例外規定>

- ・居住用建物の媒介の場合（併用住宅は含まない）
依頼者の一方から受領できる限度額は借賃の半月分
ただし依頼者の承諾がある場合は、原則どおり借賃の1ヶ月分まで可能
（依頼者の承諾は媒介の依頼を受ける前に得ておくことを要す）
- ・居住用建物以外で、権利金がある場合の媒介・代理の場合
権利金を売買代金とみなして基本式で計算した額と、賃料1ヶ月分を比較して、高額の方が報酬限度額になる

4.報酬計算演習問題

①売買の媒介(仲介)



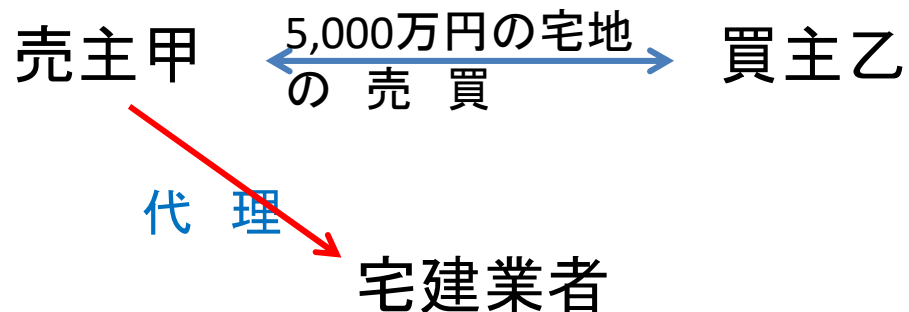
(解答)基本式 $5,000\text{万円} \times 3.0\% + 6\text{万円} = 156\text{万円}$

よって売主から156万円、買主から156万円の計312万円の報酬を受領できる。

実際はさらに消費税8%を加算できる。

4.報酬計算演習問題

②売買の代理

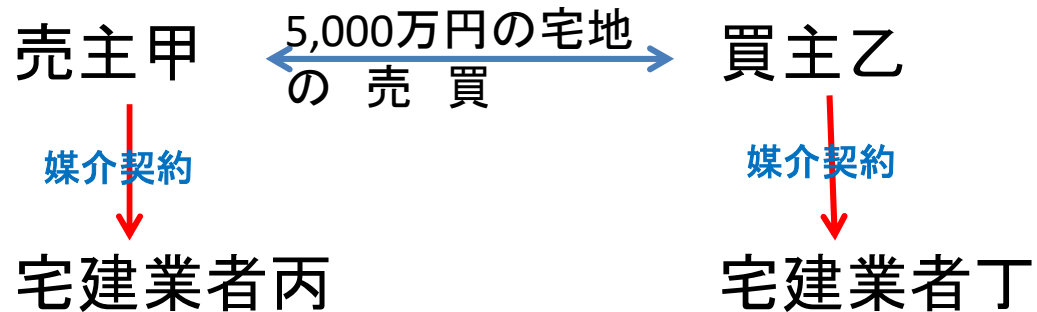


(解答)基本式 $5,000\text{万円} \times 3.0\% + 6\text{万円} = 156\text{万円}$

代理は基本式の2倍の金額なので $156\text{万円} \times 2$ で、312万円の報酬を受領できる。(もちろん売主甲からのみ受領)
実際はさらに消費税8%を加算できる。

4.報酬計算演習問題

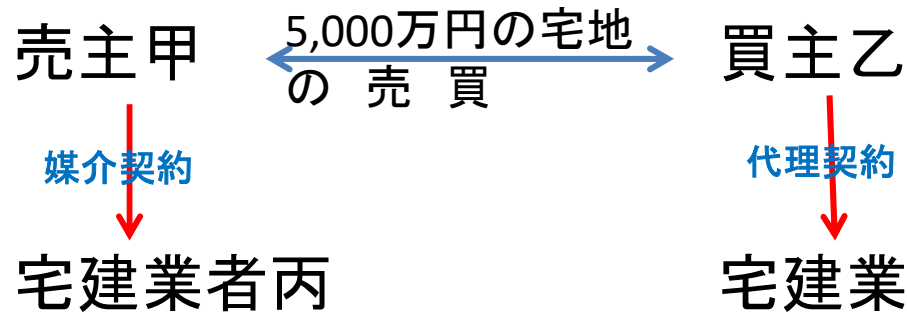
③売買で複数の媒介業者が関与する場合



(解答)基本式 $5,000\text{万円} \times 3.0\% + 6\text{万円} = 156\text{万円}$
よって丙は甲からから156万円、丁は乙から156万円
の報酬を受領できる。
実際はさらに消費税8%を加算できる。

4.報酬計算演習問題

④売買で媒介業者と代理業者が関与する場合

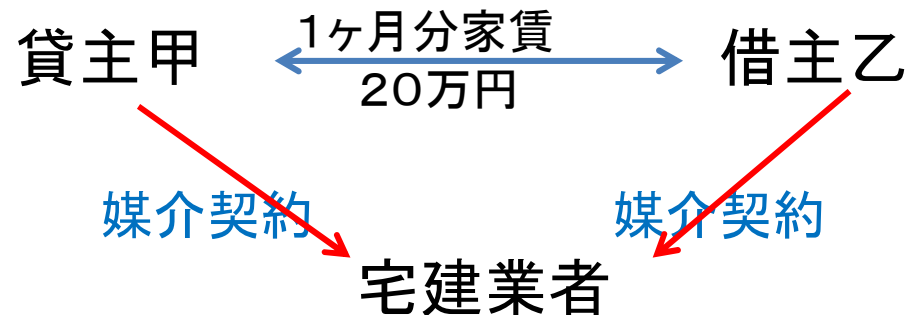


(解答)基本式 $5,000\text{万円} \times 3.0\% + 6\text{万円} = 156\text{万円}$

丙は甲から156万円を限度に、丁は乙から312万円を限度に受領できる。ただし、1取引限度額が312万円なので、この範囲内で報酬を丙・丁で任意に配分しなければならなくなる。

4.報酬計算演習問題

⑤居住用建物の賃貸借の媒介(仲介)



(解答)・依頼者の承諾なしのケース

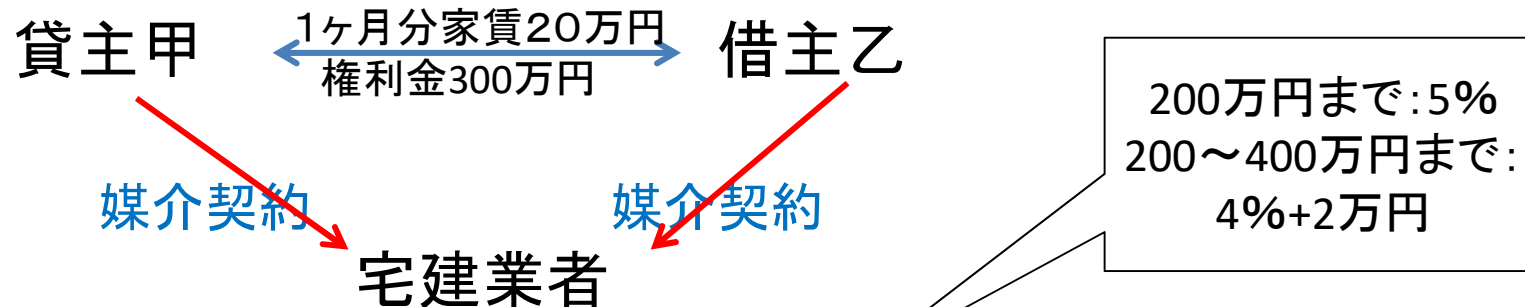
それぞれ甲・乙から半月分つまり10万円、計20万円受領可

・依頼者の承諾ありのケース

甲・乙どちらからでも合計で20万円の受領が可能

4.報酬計算演習問題

⑥権利金の授受がある賃貸借の媒介(仲介)



- (解答) (ア) 賃料からは1ヶ月分が限度なので合計20万円の報酬受領
(イ) 権利金からは300万円×4%+2万円=14万円
売買とみなして報酬計算するので、14万円を双方から受け取る
つまり計28万円の報酬になる。
・(ア)、(イ)の高い方で28万円がこの場合の報酬になる。
消費税込⇒28万円×1.08=30万2,400円

5. 消費税の考え方

① 物件価格にかかる消費税

- ・土地の売買・交換・貸借には消費税がかからない
- ・居住用建物の賃貸借にも消費税はかからない
- ・消費税がかかる物件
 - ～建物の売買代金(交換差金があるときはそれを含む)
 - ～居住用以外の建物の賃料・権利金

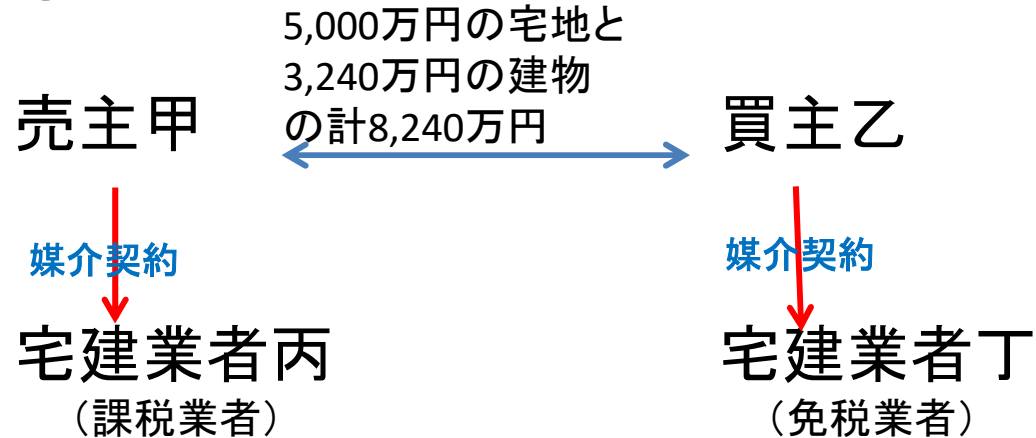
② 報酬にかかる消費税

- ・課税業者が受領する場合は報酬に消費税がかかる
- ・免税業者が受領する場合は3.2%の加算が可能

改正

<H27改正>

③消費税を考慮した報酬計算



(解答) 税抜き価格⇒土地5,000万円、建物3,240万円÷1.08=3,000万円
計8,000万円

基本式 $8,000万円 \times 3.0\% + 6万円 = 246万円$

丙: $246万円 \times 1.08 = 265万6,800円$

丁: $246万円 \times \underline{1.032} = 253万8,720円$

<H30改正>

・報酬額(400万円までの低廉な物件の売買・交換の媒介・代理)の特例

【新設】

(空家等)

(交換の場合は高い方の価格)

・報酬額の上限

従来: 200万円まで 5.0%

200～400万円まで 4.0%+2万円

400万円以上 3.0%+6万円

あらかじめ報酬額について売主又は交換を行う者である依頼者に説明し、合意を得ておく必要あり!

新設: 400万円まで(依頼者(売主)からの合意を前提とする)

(現地調査費用を含めて) 18万円(消費税は別途)

※買主からの報酬限度額は上記の規定は適用せず、従来のママ

6.報酬額の提示

- ・業者は事務所ごとに、公衆の見えやすい場所に、国交大臣の定めた報酬の額を提示しなければならない。
(提示する場所は事務所に限られている)

7.その他

- ・宅建報酬は成功報酬であるので、基本的に契約成立させなければ広告費用なども一切もらえない。

しかし、依頼者からの依頼で行った広告費で、承諾を得ているものは、契約の成立如何にかかわらず、費用請求ができる。

- ・売却できなかったときの「下取り特約」は基本的に有効。

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

