

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>

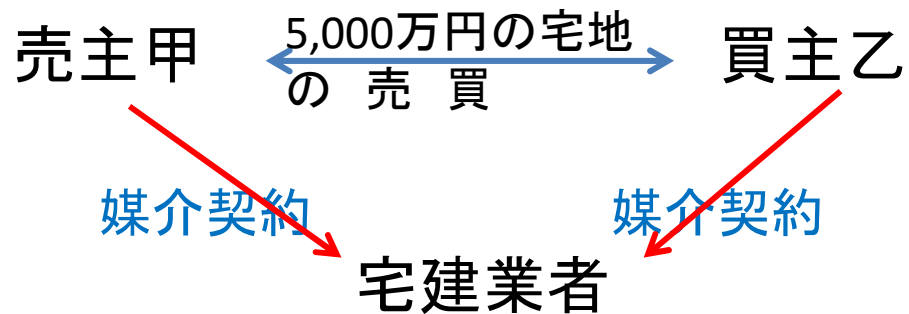
- ・媒介も代理も、受領できる限度額は借賃の1ヶ月分

<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)



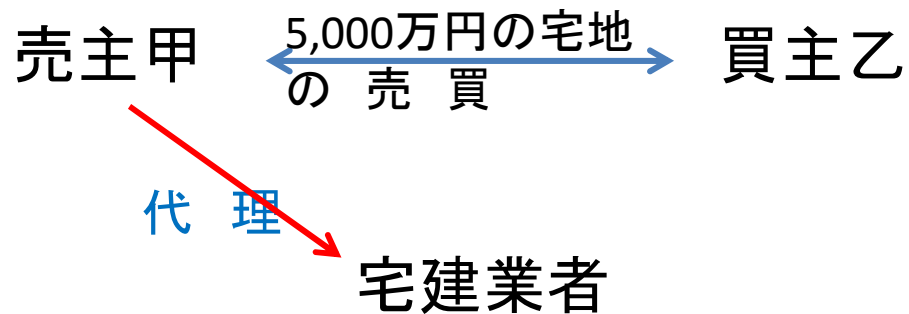
(解答)基本式 $5,000\text{万円} \times 3.0\% + 6\text{万円} = 156\text{万円}$

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

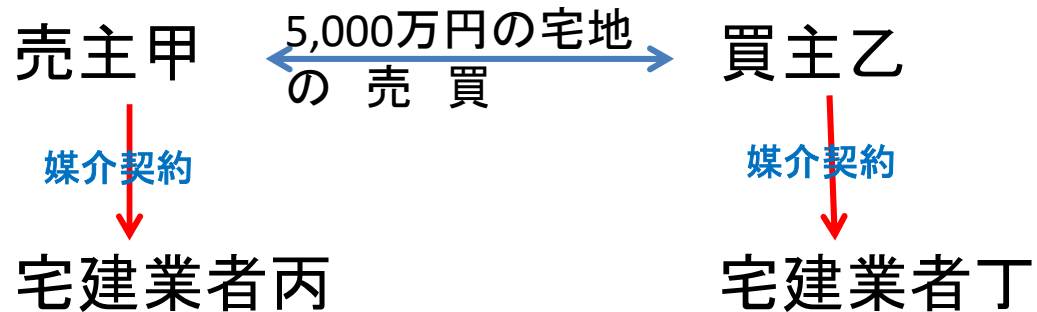


(解答)基本式 $5,000\text{万円} \times 3.0\% + 6\text{万円} = 156\text{万円}$

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

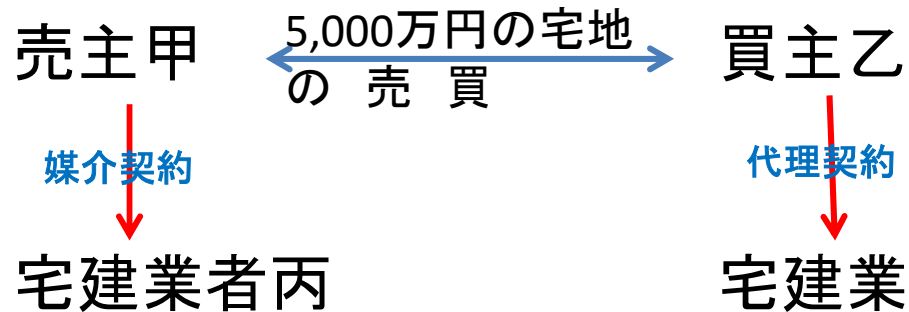
③売買で複数の媒介業者が関与する場合



(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

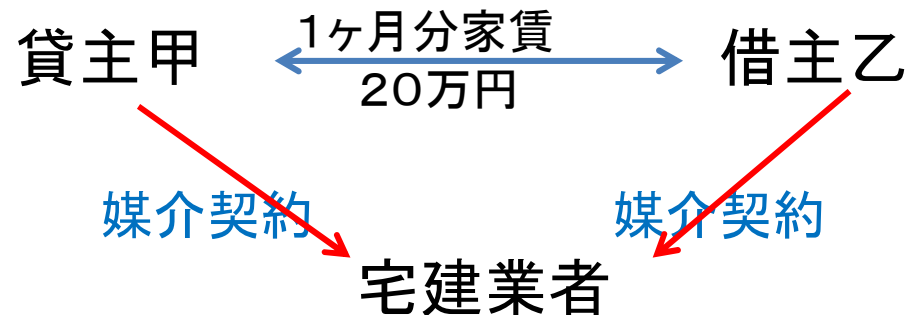


(解答)基本式 $5,000\text{万円} \times 3.0\% + 6\text{万円} = 156\text{万円}$

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い。

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

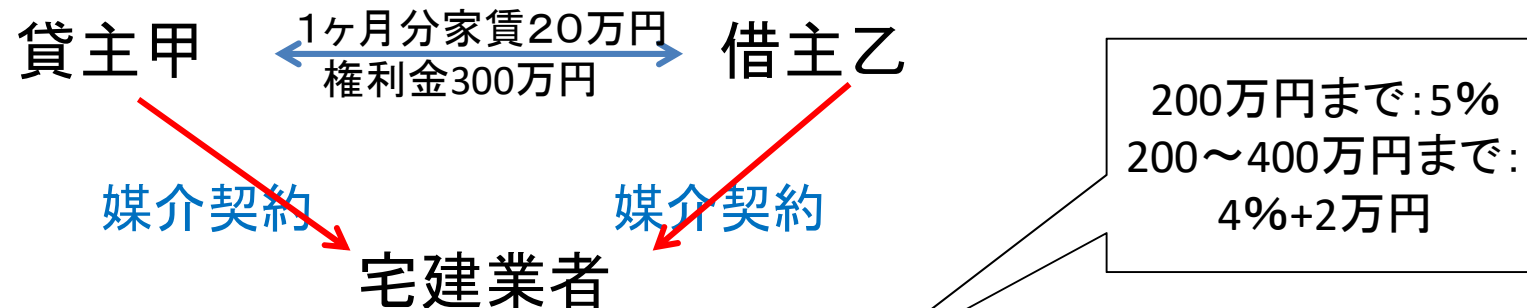
それぞれ甲・乙から半月分つまり10万円、計20万円受領可

・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 $300万円 \times 4\% + 2万円 = 14万円$
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⇒ $28万円 \times 1.08 = 30万2,400円$

5. 消費税の考え方

① 物件価格にかかる消費税

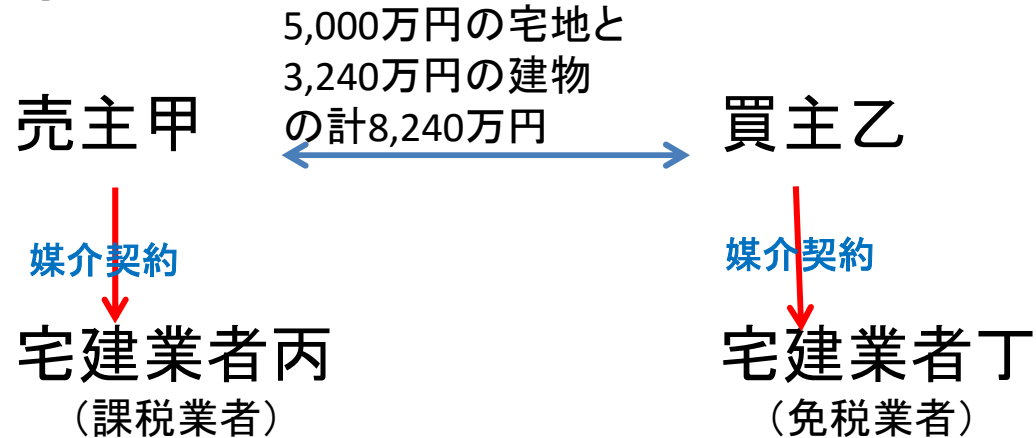
- ・土地の売買・交換・貸借には消費税がかからない
- ・居住用建物の賃貸借にも消費税はかからない
- ・消費税がかかる物件
 - ～建物の売買代金(交換差金があるときはそれを含む)
 - ～居住用以外の建物の賃料・権利金

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

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: $246万円 \times 1.032 = 253万8,720円$

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。

