

報酬計算

<計算方法> 【速算方法：(本体価格 400 万円超える場合のみ) **価格 × 3% + 6 万円**】
 基本：(200 万円まで × 5%) + (200 万円超 400 万円まで × 4%) + (400 万円超 × 3%) = 報酬額

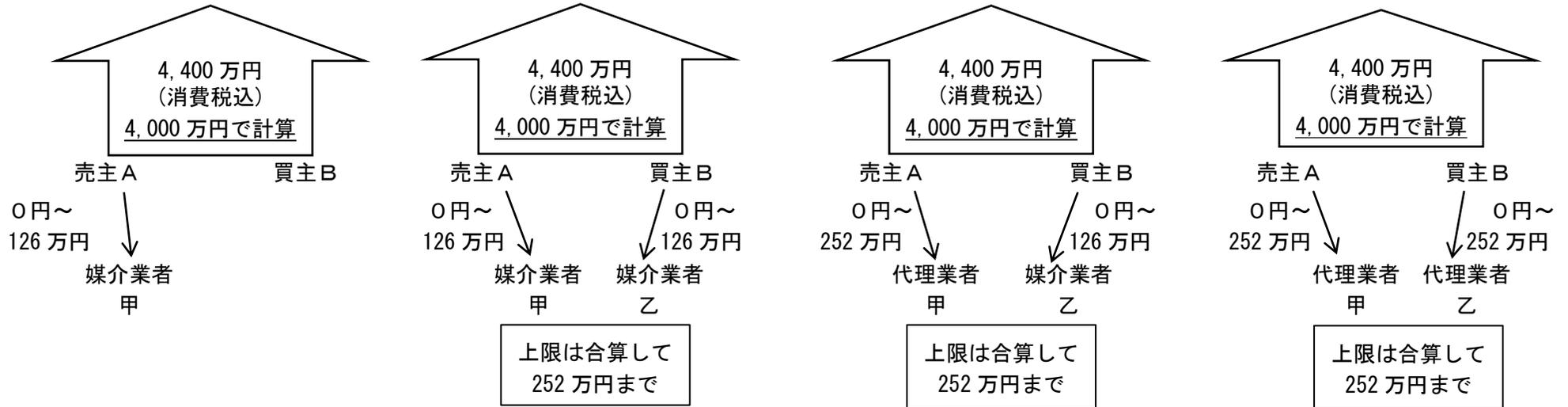
算出後 → 消費税課税事業者 × 1.1%
 消費税免税事業者 × 1.04%

* 本体価格(税抜)で計算

* 土地は非課税で消費税を本体価格に付けられない

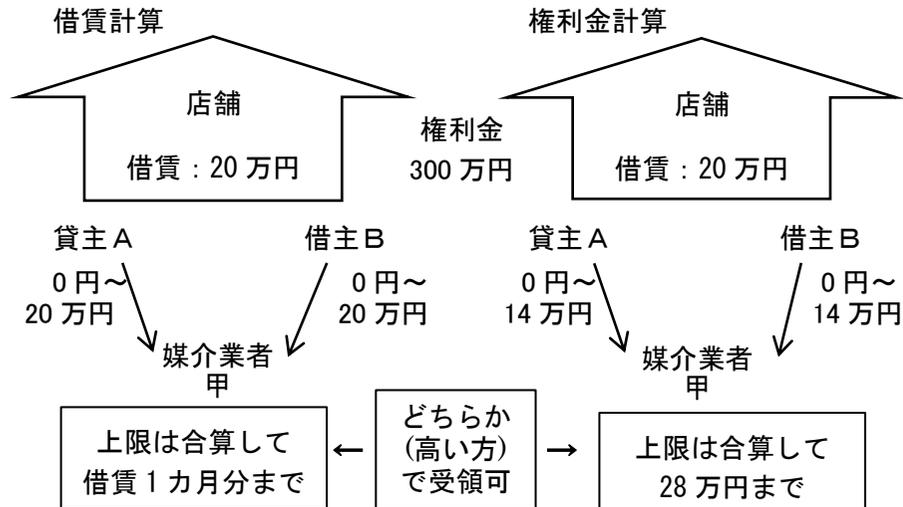
* 交換の場合、双方の宅建業者とも高い方の価格出計算

【売買・交換】

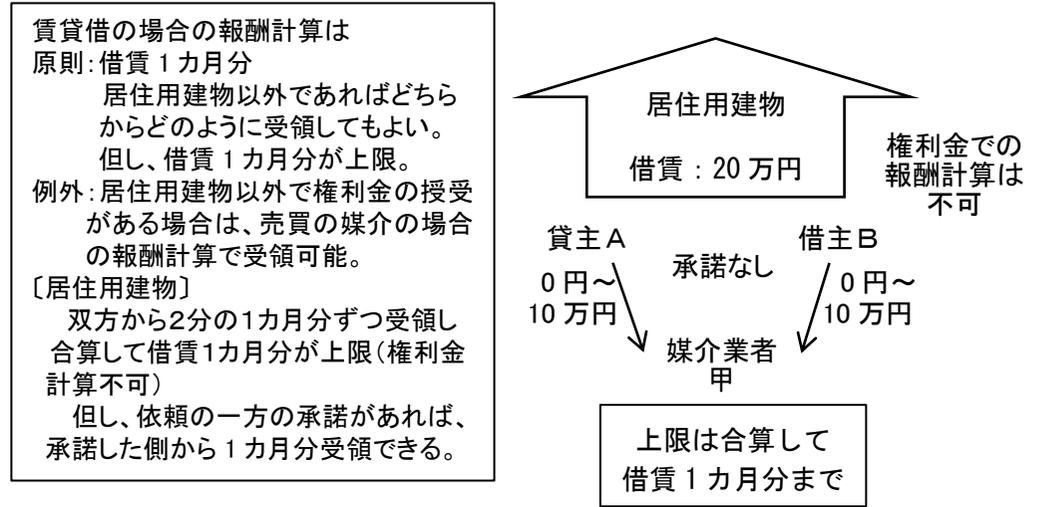


【貸借】

<居住用以外の建物・土地>



<居住用建物>



賃貸借の場合の報酬計算は
 原則：借賃 1 カ月分
 居住用建物以外であればどちらからどのように受領してもよい。
 但し、借賃 1 カ月分が上限。
 例外：居住用建物以外で権利金の授受がある場合は、売買の媒介の場合の報酬計算で受領可能。
 [居住用建物]
 双方から2分の1カ月分ずつ受領し合算して借賃1カ月分が上限(権利金計算不可)
 但し、依頼の一方の承諾があれば、承諾した側から1カ月分受領できる。

【低廉空家等】

代金 400 万円以下の物件について、報酬＋経費（売主からの依頼の有無にかかわらず）＝18 万円まで、売主から報酬を受け取れる。
消費税課税事業者は、経費を足した最大 18 万円に消費税を足した分が 売主から受けることのできる報酬額の最高額となる。

※買主からは、通常で計算した報酬額しか受領できない（経費を足すことはできない）。

◎ 代金 200 万円の低廉空き家の売主から媒介依頼を受けた場合

$200 \text{ 万円} \times 5 \% = 10 \text{ 万円}$ $10 \text{ 万円} + \text{掛かった経費最大 8 万円まで} = \text{最大 18 万円}$

売主からの依頼の有無にかかわらず、掛かった経費が最大 8 万円まで報酬と合わせて受領が可能。

◎ 代金 300 万円の低廉空き家の売主から媒介依頼を受けた場合

$300 \text{ 万円} \times 4 \% + 2 \text{ 万円} = 14 \text{ 万円}$ $14 \text{ 万円} + \text{掛かった経費最大 4 万円まで} = \text{最大 18 万円}$

売主からの依頼の有無にかかわらず、掛かった経費が最大 4 万円まで報酬と合わせて受領が可能。

◎ 代金 400 万円の低廉空き家の売主から媒介依頼を受けた場合

$400 \text{ 万円} \times 3 \% + 6 \text{ 万円} = 18 \text{ 万円}$

400 万円の場合は、報酬が 18 万円であるから、経費を足すことはできない。