

## 宅建業法⑫

# 「報酬」



1. 報酬の計算の基礎となる金額は？
2. 売買・交換の場合の計算方法？
3. 空家等の場合の特例とは？
4. 宅建業者の報酬に消費税は？
5. 貸借の場合の計算方法は？
6. かかった経費は受領できるの？
7. 報酬額は掲示する？
8. 不当に高額な報酬を要求したら？ 受領したら？

1. 報酬の基礎となる金額は、消費税抜きの本体価格。  
交換の場合は、高い方の額で計算

2. 売買・交換の場合の速算式

- ・代金額200万円以下 ----- 代金の5%
- ・代金額200万円超400万円以下 ----- 代金の4%+2万円
- ・代金額400万円超 ----- 代金の3%+6万円

媒介の場合 → 速算式どおり

代理の場合 → 速算式の2倍まで可能

1つの取引では、速算式の2倍までが報酬の限度

3. 空家等とは代金額400万円以下の宅地・建物

①媒介の場合 → 速算式で計算した額+現地調査等の費用(合計  
で18万円が限度)

②代理の場合 → ①の額+速算式で計算した額

4. 宅建業者が消費税課税事業者 → 報酬額×1.1  
宅建業者が消費税免税事業者 → 報酬額×1.04

5. 貸借の場合

①借賃を基準に計算

- ・貸主・借主から合わせて1カ月分以内
- ・双方から受領する場合

原則：合計して1カ月分の範囲内で、割合は自由

例外：居住用建物の媒介の場合は、依頼者の一方から0.5  
カ月分が限度。ただし、依頼者の承諾を得ていれば、  
承諾した方から1カ月分の受領が可能

②権利金を基準に計算

居住用建物以外の賃貸借で、権利金の授受があるときは、権利  
金の額を売買代金として、売買の方法で報酬額を計算することもで  
きる。この場合は、借賃を基準にした場合と比べて、高い方が報酬  
の限度額になる

6. 原則的に、取引にかかった諸経費は、請求できない。ただし、依頼者の特別の依頼による広告費、調査費等は、別途請求できるが、事前に見積書を提示して承諾を得ておく必要がある
7. 事務所ごと(案内所不要)に、国土交通大臣が定める報酬の額を、見やすい場所に掲示しなければならない  
罰則：50万円以下の罰金
8. 不当に高額な報酬を受領した場合  
罰則：100万円以下の罰金  
不当に高額な報酬を要求した場合  
罰則：1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金または併科