

第9章

報酬の制限

第1節 報酬

第46条(報酬)

第1項 宅地建物取引業者が宅地又は建物の**売買、交換又は貸借の代理又は媒介**に関して受けることのできる報酬の額は、**国土交通大臣の定めるところ**による。

第2項 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて**報酬を受けてはならない**。

第3項 国土交通大臣は、第1項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

第4項 宅地建物取引業者は、その**事務所ごとに、公衆の見やすい場所に**、第1項の規定により国土交通大臣が定めた**報酬の額を掲示**しなければならない。

第2節 売買交換の場合

宅地建物取引業者が宅地又は建物の**売買等**に関して受けることができる報酬の額(国交省告示)

第1 定義 この告示において、「消費税等相当額」とは(以下略)

第2 売買又は交換の媒介に関する報酬の額 (略)

第3 売買又は交換の代理に関する報酬の額 宅地建物取引業者が宅地又は建物の**売買又は交換の代理**に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第2の計算方法により算出した金額の**2倍以内**とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の**相手方から報酬を受ける場合**においては、その報酬と代理の依頼者から受ける報酬の額の**合計額**が第2の計算方法により算出した金額の**2倍を超えてはならない**。

第4～第6 (後述)

第7 第2から第6までの規定によらない報酬の授受の禁止

- ① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の**売買、交換又は貸借の代理又は媒介**に関し、第2から第6までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、**依頼者の依頼**によつて行う**広告の料金**に相当する額については、この限りでない。
- ② (略)

- (1) 売買の媒介の場合は、売買代金の額をもとにして次のように計算します。
- 代金の額が 200 万円以下のときは、代金の額の 5 % 以内
 - 代金の額が 200 万円を超え、400 万円以下のときは、代金の額の 4 % + 2 万円 以内
 - 代金の額が 400 万円を超えるときは、代金の額の 3 % + 6 万円 以内
- 消費税課税事業者の場合は、消費税 8 % がかかります。また、消費税非課税業者 (免税業者) の場合は、税額の 40 % に当たる金額 (1.032 倍) が限度額になります。
- (2) 消費税非課税業者のみなし仕入れ率が 40 % になりました。(2015 年施行)
消費税非課税業者は仕入れによって生じる消費税を、税率 8 % の 50 % を転嫁することができましたが、40 % になりました。
- (3) 交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額を基準に算出します。
- (4) 売買交換の代理の場合は、「売買交換の媒介」で算出した金額の 2 倍以内です。ただし、業者が相手からも報酬を受け取る (複数の業者が介在する) ときは、両方の報酬を合わせた額 (合計額) が「売買交換の媒介」で算出した額の 2 倍以内になります。
- (5) 第 7①但書の例示に、「広告の料金」があります。依頼によらない通常の広告の料金に相当する額は、受け取ることができません。
「依頼者の依頼によって行う広告の費用」以外に「特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した特別の費用」2013-37-ウがあります。

■例 1 ■ 土地付建物の代金は 5,160 万円 (うち、土地代金は 3,000 万円) の場合。

土地の代金 3,000 万円には消費税は含まれず、建物の代金 $5,160 - 3,000 = 2,160$ 万円には消費税が含まれます。

消費税を含まない代金は、 $3,000 + 2,160 \div 1.08 = 5,000$ 万円となります。

媒介の報酬額は、 $5,000 \times 0.03 + 6 = 156$ 万円以内となります。

消費税課税事業者は $156 \times 1.08 = 168.48$ 万円、消費税非課税事業者は $156 \times 1.032 = 160.992$ 万円になります。

■ 2013 - 37 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2012 - 35 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2009 - 41 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2006 - 43 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2004 - 41 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

第3節 貸借の場合

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額 (国交省告示)

第4 貸借の媒介に関する報酬の額 宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額 (当該媒介にかかる消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。) の合計額は、当該宅地又は建物の借賃 (当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。) の1月分の1.08倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.54倍に相当する金額以内とする。

第5 貸借の代理に関する報酬の額 宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額 (当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。) は、当該宅地又は建物の借賃の1月分の1.08倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受けるときにおいては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の1月分の1.08倍に相当する金額を超えてはならない。

第6 権利金の授受がある場合の特例 宅地又は建物 (居住の用に供する建物を除く。) の賃貸借で権利金 (権利金その他いかなる名義をもつてするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であつて返還されないものをいう。) の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額 (当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。) については、第4又は第5の規定にかかわらず、当該権利金の額 (当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。) を売買に係る代金の額とみなして、第2又は第3の規定によることができる。

- (1) 貸借の媒介のとき依頼者の双方から受けることのできる報酬の合計額は、土地または建物の借賃1か月分の1.08倍に相当する金額以内です。
居住用の建物の賃貸借の媒介で、依頼者の承諾を得ていない場合は、依頼者の一方から借賃1か月分の0.54倍に相当する金額以内です。
依頼者の承諾を得ている場合は、どちらか一方の依頼者のみから報酬を受け取ることもできます。
- (2) 貸借の代理のとき借賃1か月分の1.08倍に相当する金額以内です。
ただし、業者が相手からも報酬を受け取るときは、両方の報酬を合わせた額が借賃1か月分の1.08倍に相当する金額以内となります。
- (3) 権利金の授受がある場合の特例賃貸借 (居住用建物を除く) で権利金等名義のいかなるを問わず返

還されない金銭の授受があった場合は、権利金を売買代金とみなして、「売買交換の媒介」又は「売買交換の代理」の規定によることができます。

返還される金銭の場合は、この規定は適用されず、借賃を基に算出します。

■例2 ■ 1か月の借賃10万円、権利金300万円の場合。

借賃の1.08倍とすると、 $10 \times 1.08 = 10.8$ 万円

権利金から算出すると、 $(300 \times 0.04 + 2) \times 1.08 = 15.12$ 万円

以上から、消費税課税事業者の報酬の限度額は15.12万円になります。

■ 2014 - 37 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2011 - 40 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2010 - 42 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2008 - 43 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2007 - 42 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2005 - 44 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2003 - 44 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

解答

2013 - 37 “1”	2006 - 43 “1”	2011 - 40 “4”	2007 - 42 “3”
2012 - 35 “1”	2004 - 41 “3”	2010 - 42 “3”	2005 - 44 “1”
2009 - 41 “3”	2014 - 37 “4”	2008 - 43 “2”	2003 - 44 “1”

解説

- 2013 - 37 消費税を含まない建物の代金は、 $(5,400 - 2,160) \div 1.08 = 3,000$ 万円
売買の媒介の報酬は、 $(3,000 + 2,160) \times 0.03 + 6 = 160.8$ 万円
消費税を含んだ売買の媒介の報酬は、 $160.8 \times 1.08 = 173.664$ 万円
消費税を含んだ売買の代理の報酬は、 $173.664 \times 2 = 347.328$ 万円
- 2012 - 35 消費税を含まない建物の代金は、 $(341 - 125) \div 1.08 = 200$ 万円
売買の媒介の報酬は、 $(200 + 125) \times 0.04 + 2 = 15$ 万円
消費税を含んだ売買の媒介の報酬は、 $15 \times 1.08 = 16.2$ 万円
消費税を含んだ売買の代理の報酬は、 $16.2 \times 2 = 32.4$ 万円
- 2009 - 41 消費税を含まない建物の代金は、 $(8,100 - 5,400) \div 1.08 = 2,500$ 万円
売買の媒介の報酬は、 $(2,500 + 5,400) \times 0.03 + 6 = 243$ 万円
消費税を含んだ売買の媒介の報酬は、 $243 \times 1.08 = 262.44$ 万円
- 2006 - 43 - ア 売買の媒介なら報酬は、 $3,000 \times 0.03 + 6 = 96$ 万円
消費税を含んだ代理の報酬は、 $96 \times 1.08 \times 2 = 207.36$ 万円
- 2006 - 43 - イ 消費税を含まない媒介の報酬は、 $1,000 \times 0.03 + 6 = 36$ 万円
消費税を含んだ媒介の報酬は、 $36 \times 1.08 = 38.88$ 万円
- 2004 - 41 消費税を含まない土地付建物の代金は、 $(5,100 - 100) = 5,000$ 万円
消費税を含まない売買の媒介の報酬は、 $5,000 \times 0.03 + 6 = 156$ 万円
消費税を含んだ売買の媒介の報酬は、 $156 \times 1.08 = 168.48$ 万円
- 2014 - 37 - イ 売買の媒介の報酬は、 $4,000 \times 0.03 + 6 = 126$ 万円
消費税を含んだ売買の媒介の報酬は、 $126 \times 1.08 = 136.08$ 万円
消費税を含んだ売買の代理の報酬は、 $136.08 \times 2 = 272.16$ 万円
- 2011 - 40 - 3 権利金を売買の代金とみなして、売買の媒介の報酬は、 $300 \times 0.04 + 2 = 14$ 万円
代理なので、報酬は、 $14 \times 1.08 \times 2 = 30.24$ 万円
- 2008 - 43 - 3 消費税を含まない権利金は、 $297 \div 1.08 = 275$ 万円
媒介の報酬は、 $275 \times 0.04 + 2 = 13$ 万円
消費税を含んだ双方から受ける報酬の合計額は、 $13 \times 1.08 \times 2 = 28.08$ 万円
- 2008 - 43 - 4 売買の媒介なら報酬は、 $4,000 \times 0.03 + 6 = 126$ 万円
消費税を含んだ媒介の報酬は、 $126 \times 1.08 = 136.08$ 万円
消費税を含んだ代理の報酬は、 $136.08 \times 2 = 272.16$ 万円
- 2007 - 42 - 1 報酬の限度額は、 $12.5 \times 1.08 = 13.5$ 万円
- 2007 - 42 - 3 報酬の限度額は、 $12.5 \times 0.54 = 6.75$ 万円