

空家の取引に係る宅地建物取引業者 の報酬の額について

令和3年10月21日
国土交通省不動産・建設経済局
不動産業課

宅地建物取引業法における報酬規制の目的

宅地建物取引業法の目的

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もつて購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ること

報酬規制の目的

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制

制定経緯：宅地建物取引業法の制定以前は、事業者が過大な報酬を強請するといった被害があった。

- 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)
(報酬)

第四十六条 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。

2 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。

3・4 (略)

- 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(昭和45年建設省告示第1512号)(抄)

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

現行の報酬額の上限の算定方法

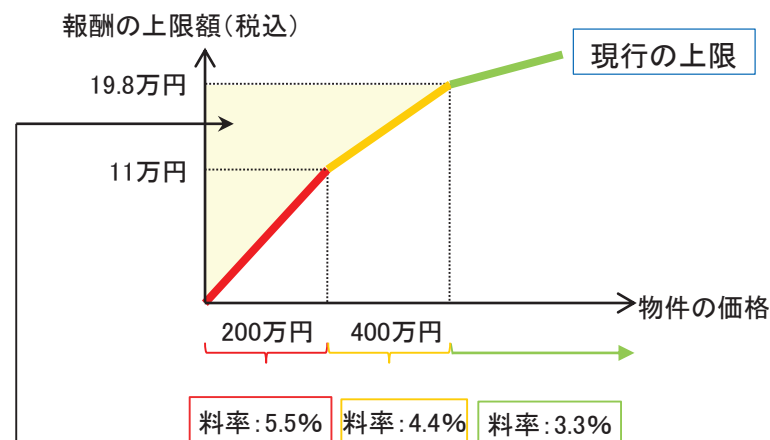
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、**以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内**

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.5%
200万円超～400万円以下	4.4%
400万円超	3.3%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領（代理の場合は2倍）

※上記割合は令和元年10月1日以降の数字



報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】 **低廉な空き家等**（物件価格が400万円以下の宅地建物）であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、**当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする。**

ただし、18万円の1.1倍を上限とする。

売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。**3**

低廉な空き家等に対する業務に係る報酬の取り扱い

<媒介業務>

- ・ 物件紹介
- ・ 媒介契約の締結
- ・ 売買の相手方との交渉
- ・ 重要事項等の説明
- ・ 売買契約の締結
- ・ 決済・引き渡し など

⇒媒介報酬告示に定める
範囲で報酬を受領可能

低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、**従前の報酬額の上限に加えて**、当該費用等を考慮した額の**報酬を売主から受領できる**ようにする。

ただし、**18万円の1.1倍を上限**とする。

(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(昭和45年建設省告示第1512号))

(例)建物状況調査を行う者のあっせん、建物図面の整理

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第46条第1項関係 1(8)②

この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う**遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用**に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを**別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない**。

(例)空き家等が築年数を重ねたことにより、建物の図面が散り散りになり、その収集・復元に特別の労力が発生

<媒介以外の業務>

- ・ 建物状況調査
- ・ 不動産コンサルティング
- ・ 登記に関する権利調査の相談
- ・ 土壤汚染調査
- ・ リフォーム相談 など

⇒媒介契約と別契約を締結することにより、**別途報酬を受領可能**

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第34条の二関係 8

8 不動産取引に関連する他の業務との関係について

不動産取引に関連する他の業務との関係について 宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。なお、宅地建物取引業者自らが**媒介業務以外の関連業務を行う**場合には、媒介業務との区分を明確化するため、**媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結**すること。特に、宅地建物取引業者が**不動産コンサルティング業務を行う**場合には、媒介業務との区分を明確化するため、**あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付**すること。

(例)不動産業者が自ら建物状況調査を実施

媒介外として実施した業務について報酬を得た事例

<事例：空き家の売買取引>

○物件概要

四軒長屋の空き家
4軒のうち1軒の相続登記が未了

○当事者

売主：各区分所有者
買主：宅建業者

○契約

媒介契約
コンサルティング契約

<コンサルティング契約内容>

○相続人調査

- ・相続登記が未了であるため、現所有者の所在が不明であり、調査が必要
例) 近隣への聞き込み調査等
- ・相続人判明後、居住地の調査が必要
例) 関係者への調査、居住地の自治会長への調査等
- ・相続人本人への説明

○買主の出口戦略を企画立案

- ・購入後の活用方法を企画
(例) 建売住宅を建築して販売するプラン等

○その他にも、売主が複数であるため、関係者の取りまとめ等

宅建業者が、媒介業務以外のコンサルティング業務について別途報酬を受領