

報酬告示が改正され、本年 1 月 1 日から施行されています

改正の概要

低廉な空家等の「売買の媒介」「交換の媒介」「売買の代理」「交換の代理」であって、通常の取引と比較して現地調査等の費用を要するものについては、一定のルールのもと、当該現地調査等の費用の相当額を従来の報酬額に加算することができます。

①「低廉な空家等」とは？

価額が 400 万円以下（税抜き）の物件をいいます（交換の場合は、価額の高い方の金額が 400 万円以下）。
また、空家が代表的なケースですが、空家でない建物や宅地も含まれます。

②受領できる報酬額はどうか？（紙面の都合上、売買の媒介を中心に説明します）

売買の媒介の場合、以下の①と②を合算した額③を**売主から**受領することができます（買主から受領できる報酬額は従来のままです）。

①告示第二による額（従来からある規定）

・200 万円以下	5.4%
・200 万円超 400 万円以下	4.32%

②今回の改正で加算が可能になった部分

通常の売買の媒介と比較して現地調査等の費用を要する場合の当該費用の相当額

③①②の合算額

ただし③が **18 万円（プラス消費税）**
= 19 万 4,400 円を超えてはならない

<例> 200 万円（税抜き）の空家の売買を媒介した場合

売主から受領できる報酬	10 万 8,000 円（200 万円×5.4%） + 現地調査費等の費用相当額	合計 19 万 4,400 円が上限
買主から受領できる報酬	10 万 8,000 円（200 万円×5.4%）	が上限（従来どおり）

上記の現地調査等の費用の相当額には人件費等を含むとされています（宅建業法の解釈・運用の考え方）。

また、現地調査等の費用相当額を上乗せして報酬を受領しようとする場合には、

あらかじめ報酬額について売主に対し説明し、両者間で合意する必要があります（「宅建業法の解釈・運用の考え方」参照）。

合意の方法については、特に規定はありませんが、実務的には媒介契約書に次のような記載をし、合意を得る方法が考えられます。

<媒介契約書の報酬額記載欄の記載例>

約定報酬額

（消費税及び地方消費税抜き報酬額）18 万円と（消費税額及び地方消費税額の合計額）1 万 4,400 円を合計した額とします。

特約事項

上記金額には、現地調査等に要する費用の相当額が含まれています。

③「売買の媒介」以外については、ポイントのみまとめます

交換の媒介

- ・交換の媒介については、価額の高い方の金額が 400 万円以下の場合に本特例が適用される。
- ・交換する物件それぞれが「通常と比較して現地調査等の費用を要する」場合には、依頼者それぞれから、上記②で説明した③の金額を上限として受領できる。

売買・交換の代理

- ・売買・交換の代理で「現地調査等の費用」を要する場合は、代理の依頼者からの報酬上限は上記②の①と③の合計額。
- ・ただし、売買・交換の相手方から報酬を受領する場合は、その報酬額と代理の依頼者から受領する報酬の合計額が①と③の合計額を超えてはならない。

本掲載内容はあくまでも概要です。国土交通省のホームページで必ず告示等関係規定の本文を確認してください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000266.html

※全宅連リアルパートナー-1-2 月号掲載記事より抜粋

会員業務支援研修会（全宅管理共催） 参加者募集

参加費無料

「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」

FAX: 078-351-0164

業務に直結した研修会です。奮ってご参加ください。

日時: 平成 30 年 3 月 9 日 (金) 14 時 ~ 16 時 (120 分)

場所: 兵庫県民会館 9 階けんみんホール

神戸市中央区下山手通 4-16-3

(後日、参加者には会場地図を含めた案内を FAX いたします。)

講師: 弁護士 佐藤 貴美 氏

参加費: 無料

対象者: 兵庫宅建会員、従業員 (複数名可)

定員: 300 名 (申込先着順) 定員に達し次第締切いたします。

申込み: 右記の申込書にご記入の上、FAXにてお申込ください。

問い合わせ先: 協会本部事務局

(電話: 078-382-0141 担当: 大西 迄)

※この研修会は、研修手帳の提出は不要です。

※複数名申込み可。当日はできる限り申込者全員の出席をお願いします。

※この用紙を切り取らずに、必要事項を記入の上 FAX してください。

商号		
免許番号	知事・大臣 ()	
事務所所在地		
所属支部		
電話・FAX	電話:	FAX:
参加者ご氏名 代表者・従業員		