

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

(昭和四十五年十月、二十三日建設省告示第十五百五十二号) 最終改正 平成二十九年十一月八日国土交通省告示第十五百五十五号

第一 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法(昭和六十二年法律第八十号)第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者(課税事業者)(消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。)である場合に限る。第二から第五まで、第七、第八及び第九①において同じ。)が宅地又は建物(建物の一部を含む。以下同じ。)の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。)は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。)又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額(当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該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のいずれが多い価額とする。)を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

| | |
|------------------|---------|
| 二百万円以下の金額 | 百分の五・四 |
| 二百万円を超え四百万円以下の金額 | 百分の四・三二 |
| 四百万円を超える金額 | 百分の三・一四 |

第三 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、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。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、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第四 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(当該媒介に係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。)の一月分の一・〇八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、借賃の一月分の〇・五四倍に相当する金額以内とする。

第五 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一月分の一・〇八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場合においては、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一月分の一・〇八倍に相当する金額を超えてはならない。

第六 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、第四又は第五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、第二又は第三の規定によることができる)。

第七 空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等(売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。))又は交換に係る宅地若しくは建物の価額(当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該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のいずれが多い価額とする。))が四百万円以下の金額の宅地又は建物(以下「空家等」という。)の売買又は交換の媒介であつて、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者(空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。))から受けることのできる報酬の額(当該媒介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、第二の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内とする。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は十八万円の一・〇八倍に相当する金額を超えてはならない。

第八 空家等の売買又は交換の代理における特例

空家等の売買又は交換の代理であつて、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の代理に関して依頼者(空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。))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、第三の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額以内とする。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、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を超えてはならない。

第九 第二から第八までの規定にかかわらず報酬の受領の禁止

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、第一から第八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 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される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受けることができる報酬の額は、第一から第八までの規定に準じて算出した額に百八分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附 則 一 この告示は、昭和四十五年十一月一日から施行する。

2 昭和四十四年建設省告示第十五百四十四号は、廃止する。

附 則 三 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の契約でこの告示の施行前成立したものの代理又は媒介として宅地建物取引業者受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

附 則 四 平成五年一月七日建設省告示第一五三十五号の告示は、平成五年四月一日から施行する。

附 則 五 平成九年一月七日建設省告示第二十七号の告示は、平成九年四月一日から施行する。

附 則 六 平成十六年一月八日国土交通省告示第一五三十五号の告示は、平成十六年四月一日から施行する。

附 則 七 平成二十六年一月八日国土交通省告示第一五三十五号(施行期日)

一 この告示は、平成二十六年四月一日から施行する。

(経過措置)
2 社会保険の委託源の確保を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律(平成二十四年法律第六十八号)附則第五条第一項の規定により同法による改正前の消費税法第五十九条規定する金額とされる消費税に相当する金額を宅地又は建物の借賃、交換又は貸借の代理又は媒介として宅地建物取引業者受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

附 則 八 平成二十九年十一月八日国土交通省告示第一五三十五号の告示は、平成三十年一月一日から施行する。