

Q&A

報酬告示の改正について 教えてください。

宅地建物取引業法第46条においては、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）が受けることのできる報酬の額について規定されています。報酬額の上限は、「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のできる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号）」（以下「報酬告示」）によって定められています。この趣旨は、宅建業者が委託者に対し不当な請求をしないように一定の基準を設け、報酬告示に定めた限度内で個々の取引事情に応じて適正な報酬請求がなされるようにすることにあります。

報酬額の上限が定められている一方で、遠隔地における老朽化した空き家の現地調査等には通常より調査費用等がかかるにもかかわらず、物件価額が低いために成約しても報酬が伴わず赤字になるなど、媒介業務に要する費用の負担が宅建業者の重荷となって空き家等の仲介は避けられる傾向にありました。このため、平成29年12月にこの報酬告示を改正し（施行日は平成30年1月1日）、以下の規定を新設しました。

①低廉な空き家等（売買に係る代金の額又は交換に係る宅地若しくは建物の価額が400万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下同じ）の売買又は交換の媒介であって、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、宅建業者が依頼者（空き家の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。以下同じ）か

ら受けることのできる報酬の額は、通常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18万円の1.08倍に相当する金額を超えてはならない）。

②低廉な空き家等の売買又は交換の代理であって、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、宅建業者が依頼者から受けることのできる報酬の額は、通常の計算方法により算出した金額と①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、宅建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通常の計算方法により算出した金額と①の規定により算出した金額を合計した金額を超えてはならない）。

これらの規定における「低廉な空き家等」とは価格が400万円以下の宅地又は建物であり、通常より現地調査等の費用を要する場合であれば、必ずしも空き家である必要はありません。この報酬告示の改正に伴い、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を改正し、現地調査等に要する費用に相当する額とは人件費等を含むものであることや、報酬額については予め売主又は交換を行う依頼者に説明し、両者間で合意する必要があること等、一定の考え方を示しています。（文責：鈴木晟吾）