

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改 正 後	改 正 前												
<p>第四十六条第一項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 告示第三（宅地建物取引業者が売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>① 「第二の計算の方法により算出した額の2倍」とは、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（当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のいずれか多い価額）を次表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額を指す。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">200万円以下の金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の10.8</u></td> </tr> <tr> <td>200万円を超え400万円以下の金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の8.64</u></td> </tr> <tr> <td>400万円を超える金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の6.48</u></td> </tr> </table> <p>② (略)</p> <p>(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>①～④ (略)</p> <p>⑤ 「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」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の1月分の<u>0.54倍</u>に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の1月分の<u>1</u></p>	200万円以下の金額	<u>100分の10.8</u>	200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.64</u>	400万円を超える金額	<u>100分の6.48</u>	<p>第四十六条第一項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 告示第三（宅地建物取引業者が売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>① 「第二の計算の方法により算出した額の2倍」とは、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（当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のいずれか多い価額）を次表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額を指す。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">200万円以下の金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の10.5</u></td> </tr> <tr> <td>200万円を超え400万円以下の金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の8.4</u></td> </tr> <tr> <td>400万円を超える金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の6.3</u></td> </tr> </table> <p>② (略)</p> <p>(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>①～④ (略)</p> <p>⑤ 「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」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の1月分の<u>0.525倍</u>に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の1月分の</p>	200万円以下の金額	<u>100分の10.5</u>	200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.4</u>	400万円を超える金額	<u>100分の6.3</u>
200万円以下の金額	<u>100分の10.8</u>												
200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.64</u>												
400万円を超える金額	<u>100分の6.48</u>												
200万円以下の金額	<u>100分の10.5</u>												
200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.4</u>												
400万円を超える金額	<u>100分の6.3</u>												

・ 0.8倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。

なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえず、後段の規制を受けるものである。

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方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。

(5)～(6) (略)

5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に108分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.04倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

1.05倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。

なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえず、後段の規制を受けるものである。

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の1月分の1.05倍に相当する金額を超えてはならない。

(5)～(6) (略)

5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に105分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.025倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。