
■□■ 貸不動産経営管理士 報酬額の制限 ■□■

■□■ 2020 年度貸貸不動産経営管理士試験をふりかえる ■□■

報酬額の制限

質問：貸貸の媒介の報酬は成功報酬？

回答：宅建業者が媒介する場合は成功報酬です

【貸貸借契約を媒介するには免許が？】

宅地・建物の貸貸借契約を媒介（仲介）又は代理することを業として行うには、宅地建物取引業の免許を受けていなければなりません。

ちなみに、宅建業者が、媒介・代理契約書を作成して、依頼者に交付する義務を負うのは売買と交換のときのみで、貸借の媒介・代理の際には特に契約書の作成は義務付けられていません。しかし、貸借の媒介・代理を業として行う場合は宅地建物取引業となるので、宅地建物取引業法が適用され、報酬額については売買・交換と同様に上限があります。

【貸貸管理やサブリースの報酬に上限はあるの？】

自ら貸借や転貸は宅建業ではないので、宅建業法上の報酬額の上限はありません。ただ、一般的に、貸貸管理業者等が転貸借契約（サブリース）という方法で貸貸管理業をする際のオーナーから受領する報酬は賃料の 5%～10%が相場となっています。

【建物貸借の媒介の報酬額の上限は？】

宅建業者が、建物の貸借の媒介で、依頼者の双方から受けることのできる報酬額の合計額は借賃の 1 カ月分が上限となります。ただし、居住の用に供する建物の場合は、依頼者の一方から受け取れる報酬額は、依頼者の承諾を得ている場合を除いて、借賃の半月分以内となっています。

なお、居住の用に供する建物の貸借の媒介で、貸主と借主の双方と媒介契約をした場合で、依頼者の承諾を得ていないときは、貸主と借主からそれぞれ借賃の半月分の報酬額を受け取れるのみです。

【消費税が課せられるものは？】

土地の貸付けや土地の上に存する権利を貸し付けた場合の地代、権利金、更新料または名義書換料などに消費税はかかりません。しかし、事務所などの建物を貸し付ける場合の借賃は課税の対象となります。

なお、住宅用としての建物の貸付けは、貸付期間が 1 カ月に満たない場合などを除き非課税となります。

さらに、事業用の建物の賃貸借契約の締結や更新に伴う保証金、権利金、敷金または更新料などのうち、返還しないものは課税の対象となり、契約の終了により返還される保証金や敷金などは課税の対象にはなりません。

【広告費用は報酬額で賄うの？】

1つの取引を成立させるにあたり、それまでの道のりには様々な調査・事務・営業などがあります。これには当然経費がかかってくるわけですが、報酬に上乗せして請求することは原則できません。ただし、依頼者から頼まれた特別な業務にかかるものについては、例外として経費の請求が認められています。

【報酬額とは別に受領できるものは？】

宅建業者は、宅地や建物の売買、交換または貸借の代理または媒介に関し、前記した計算により算出したもの以外に報酬を受けることができないのが原則です。ただし、例外として次のものは受領することができます。

- ①依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額
- ②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

なお、案内料・申込料は受領できませんが、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はできます。

【コンサルティング料は別に受領できるの？】

宅建業者は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ます。宅建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しなければなりません。特に、宅建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が求められています。そして、宅建業者は、上記に従って、媒介業務に係る報酬とは別にその業務に係る報酬を受けることができます。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】 宅地建物取引業法が定める賃貸物件の媒介の報酬に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。(2020 年度問 17)

- 1 居住用建物の賃貸借の媒介報酬は、借主と貸主のそれぞれから賃料の 0.5 か月分とこれに対する消費税を受け取ることができるのが原則だが、借主及び貸主双方の承諾がある場合には、それぞれから報酬として賃料の 1 か月分と消費税を受け取ることができる。
- 2 複数の宅地建物取引業者が入居者募集業務に関与する場合、宅地建物取引業法が定める報酬額の上限額を当該複数の業者が分配して受領することができる。
- 3 報酬とは別に受領することのできる広告料とは、報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金である。
- 4 宅地建物取引業者が入居者募集業務として物件の広告や入居希望者への重要事項説明を行ったにもかかわらず、賃貸借契約の直前に入居希望者が契約を断念した場合、貸主に対し、既に行った広告及び重要事項説明書作成に要した費用を報酬として請求することはできない。

正解：1

1× 借主または貸主のどちらかの承諾がある場合は、承諾した方からのみ賃料の 1 か月分

と消費税を受けとることができる。

2〇 問題文のとおりです。

3〇 問題文のとおりです。

4〇 問題文のとおりです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine_pm.html

尚、次回号の配信は2月19日（金）頃の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、

ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Ken ビジネススクール

不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F（受付 6F）

TEL：03-6685-8532

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

[Email:info@ken-bs.co.jp](mailto:info@ken-bs.co.jp)

<http://www.ken-bs.co.jp/>

Ken ビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Ken ビジネススクールでは、

- ・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒ https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

- ・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・宅建試験の受験指導

⇒ https://www.ken-bs.co.jp/takkenn_kouza.html

- ・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

- ・企業研修プロデュース

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

- ・書籍の研究開発・出版

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>
