

住 づ 第 266 号
令和 6 年 2 月 13 日

公益社団法人全日本不動産協会静岡県本部
本部長 疋田 貞明 様

静岡県くらし・環境部
建築住宅局住まいづくり課長

宅地建物取引業に係る媒介報酬の額の遵守等について

日頃より、宅地建物取引に関する県行政の推進及び宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)(以下「法」という。)の適正な運用にあたりまして、格別の御理解と御協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、法第 46 条及び同条の規定に基づく「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 45 年 10 月 23 日建設省告示第 1552 号)」(以下「報酬告示」という。)の遵守につきまして、従来より、適切な法解釈及び適正な運用に努めていただいていることと存じます。

しかし、近年、以下の事項について不適切な法解釈、不適正な報酬受領等の事例が散見されますので、あらためて下記の通り通知します。

今後とも、宅地建物取引に係る業務の適正な運営と公正な取引の確保を図ることを依頼するとともに、違反事例については、行政指導、行政処分等により厳正に対応しますのでよろしく申し上げます。

記

1 賃貸借契約の媒介に係る報酬について

(1) 報酬告示第 4 の規定に基づく賃借人からの報酬受領について

居住用建物の賃貸借の媒介報酬については、依頼者の一方からは借賃 0.55 か月分以内、双方合計で借賃 1.1 か月分以内とするのが原則の考え方であり、依頼者から承諾を得ている場合に限り、当該依頼者から借賃 1.1 か月分以内(双方合計で 1.1 か月分以内は変わらず)の報酬を受け取ることができるとされています。

このことについて、賃借人に対する説明が口頭のみであったり、書面への記載内容が不十分となっていて、賃借人が十分に理解した上で承諾しているとは考えられない状況で借賃 1.1 か月分の全額を賃借人から受領しているケースが見られるため、原則の報酬額を超えて支払うことを賃借人が承諾していることが確認できるように、書面への記載を適切に行うように

して下さい。

なお、媒介報酬として賃借人から借賃1.1か月分の全額を受領した上で、別途、賃貸人からも媒介報酬相当額として「広告料」、「業務委託料」、「管理料」等の名目で実態のない費用を受領することは、報酬超過と考えられるため厳に慎むようにして下さい。

(2) 報酬告示第9の規定による「依頼者の依頼によって行う広告」について

この広告による報酬の受領は、依頼者が至急に売却の目的を達成するためなどの理由で、宅建業者に特別な広告の実施を依頼した場合に、その広告実施費用を媒介報酬とは別に受領することができるものです。

従って、依頼者からの依頼がない場合や、通常行う程度の広告（折り込みチラシ、物件情報誌、自社ホームページ、不動産情報サイト等への掲載等）を行う場合は、営業経費として通常の媒介報酬に含まれるものであるため、広告料の受領は認められないものと考えます。

依頼者の依頼によって行う特別な広告は、大手新聞への掲載など、通常の報酬の範囲では賄うことができない多額の費用を要するものに限定されます。依頼者の依頼によって行う特別な広告の内容を恣意的に拡大解釈しているケースが見られるため、適切な解釈に努めるようにして下さい。

2 共有会員制のリゾートクラブ会員権の取引に係る媒介報酬の明示等について

共有会員制のリゾートクラブ会員権の売買、交換又は貸借の代理又は媒介においては、会員権価額のうち土地及び建物の代金に係る部分については、報酬告示が適用されます。

共有会員制のリゾートクラブ会員権の媒介契約を行う場合は、リゾートクラブ会員権代金総額のうち、不動産価格の内訳を示した上で媒介契約を行ってください。

共有会員制のリゾートクラブ会員権の媒介業務の内、不動産の媒介以外の業務で報酬を受ける場合、不動産の媒介契約との区分を明確化するため、不動産の媒介契約とは別にその他業務の媒介契約についても、書面等による契約を別途締結してください。

担当 宅地建物班

電話 054-221-3077

○宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）

（報酬）

第 46 条 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て受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第 1 項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

○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 45 年 10 月 23 日建設省告示第 1552 号）

第 1～第 3 （略）

第 4 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・一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賃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・五五倍に相当する金額以内とする。

第 5～第 8 （略）

第 9 第 2 から第 8 までの規定によらない報酬の受領の禁止

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 2 から第 8 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 （略）

○リゾートクラブ会員権の取引に対する指導監督について

（建設省経動発第 54 号平成元年 9 月 27 日各都道府県宅地建物取引業法所管担当部長あて建設省建設経済局不動産課長通達）

国民の余暇時間の増大、生活様式の多様化、所得水準の向上等を背景として、近年、リゾートクラブ会員権の取引が急増しているところであるが、その販売勧誘方法、契約内容等をめぐり紛争が跡を絶ない。

リゾートクラブ会員権は、宿泊施設等のリゾート施設の全部又は一部の所有権を会員が共有する共有会員制のものと宿泊施設等のリゾート施設を所有する事業者に対して会員が預託金を預託することによってリゾート施設を利用する権利を取得する預託会員制のものと大別されるが、このうち、共有会員制のリゾートクラブ会員権の売買若しくは交換又は売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介(以下「売買等」という。)を業として行う行為は、宅地建物取引業に該当し、宅地建物取引業法(以下「法」という。)が適用されるものである。

したがって、共有会員制のリゾートクラブ会員権(以下「共有会員制権」という。)の取引については、購入者等の利益の保護と共有制会員権の流通の円滑化とを図るため、左記事項に特に留意の上、業者に対する指導監督を強化せられたい。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

第 46 条第 1 項関係

1～5 (略)

6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第 34 条の 2 関係 11」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。