

国土交通省告示第九百四十九号

宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第四十六条第一項の規定に基づき、昭和四十五年建設省告示第五百五十二号の一部を改正する告示を次のように定める。

令和六年六月二十一日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定(以下「対象規定」という。)は、その標記部分が異なるものは改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後	改正前												
<p>第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額</p> <p>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。第三から第五まで、第七から第十まで及び第十一①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いずれか多い価額とする。)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。</p> <table border="1" data-bbox="590 224 734 1097"> <tr> <td>二百万円以下の金額</td> <td>百分の五・五</td> </tr> <tr> <td>二百万円を超え四百万円以下の金額</td> <td>百分の四・四</td> </tr> <tr> <td>四百万円を超える金額</td> <td>百分の三・三</td> </tr> </table> <p>第七 低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例</p> <p>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いずれか多い価額とする。)が八百万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に関して依頼者から受ける報酬の額(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。)については、宅地建物取引業者は、第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができる。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は三十万円の一・一倍に相当する金額を超えてはならない。</p>	二百万円以下の金額	百分の五・五	二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四	四百万円を超える金額	百分の三・三	<p>第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額</p> <p>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。第三から第五まで、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いずれか多い価額とする。)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。</p> <table border="1" data-bbox="590 1164 734 2038"> <tr> <td>二百万円以下の金額</td> <td>百分の五・五</td> </tr> <tr> <td>二百万円を超え四百万円以下の金額</td> <td>百分の四・四</td> </tr> <tr> <td>四百万円を超える金額</td> <td>百分の三・三</td> </tr> </table> <p>第七 空家等の売買又は交換の媒介における特例</p> <p>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いずれか多い価額とする。)が四百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。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・一倍に相当する金額を超えてはならない。</p>	二百万円以下の金額	百分の五・五	二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四	四百万円を超える金額	百分の三・三
二百万円以下の金額	百分の五・五												
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四												
四百万円を超える金額	百分の三・三												
二百万円以下の金額	百分の五・五												
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四												
四百万円を超える金額	百分の三・三												

第八 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例  
 低廉な空家等の売買又は交換の代理については、宅地建物取引業者が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、第三の規定にかかわらず、第七の規定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七の規定により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第九 長期の空家等の賃借の媒介における特例

長期の空家等（現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、又は将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地又は建物をいう。以下同じ。）の賃借の媒介に関して依頼者の双方から受ける報酬の額（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。）の合計額については、宅地建物取引業者は、第四の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の一月分の一・一倍（居住の用に供する長期の空家等にあつては、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、〇・五五倍）に相当する金額以内である場合に限り、当該媒介に要する費用を勘案して、第四の規定により算出した金額を超えて、当該長期の空家等の借賃の一月分の二・二倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができる。

第十 長期の空家等の賃借の代理における特例

長期の空家等の賃借の代理については、次に掲げる報酬の額（第二号にあつては、その合計額）は、第五の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借賃の一月分の二・二倍に相当する金額以内とする。

一 宅地建物取引業者が当該長期の空家等の借主である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。次号において同じ。）（当該賃借の相手方から報酬を受ける場合を除く。）

二 宅地建物取引業者が当該代理に係る賃借の相手方から報酬を受ける場合におけるその報酬の額と代理の依頼者から受けることのできる報酬の額の合計額（当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の一月分の一・一倍に相当する金額以内である場合に限る。）

第十一 第二から第十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、交換又は賃借の代理又は媒介に関し、第二から第十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の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を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は賃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、第二から第十までの規定に準じて算出した額に百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。

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。

(新設)

(新設)

第九 第二から第八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、交換又は賃借の代理又は媒介に関し、第二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の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を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は賃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、第二から第八までの規定に準じて算出した額に百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。

この告示は、令和六年七月一日から施行する。

附 則