

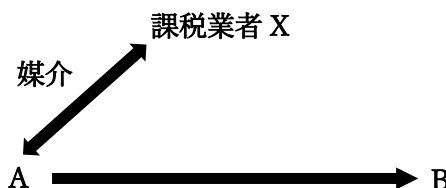
第 11 章 報酬額の制限

問 1. 報酬額の上限に関して、以下の空欄を埋めよ

売買価格(① 価格)	報酬基本額
～200 万 ②	売買価格(④) × ⑤
200 万 ③ ～400 万以下	売買価格(⑥) × 4% + ⑦
400 万超～	売買価格(⑧) × 3% + ⑨

問 2. 売買契約について当事者の一方を媒介する場合の報酬について、以下の空欄を埋めよ。

課税業者 X が売主 A から代金 1100 万円(消費税込み)の甲建物の売却の媒介を依頼され、媒介契約を結んだ。X は買主 B を探し出し、A と B は甲建物の売買契約を締結するに至った。



- ① 建物の価格を ① 価格にする。 $1100 \text{ 万} \div 1.1 = 1000 \text{ 万}$ (②)
- ② 報酬額の基本表から、基本報酬額(税抜き)を計算する。 $1000 \text{ 万} \times ③ + ④ = 36 \text{ 万}$ (⑤)
- ③ 報酬基本額(⑥)を計算する。 $36 \text{ 万} \times ⑦ = 39.6 \text{ 万}$ (⑧)

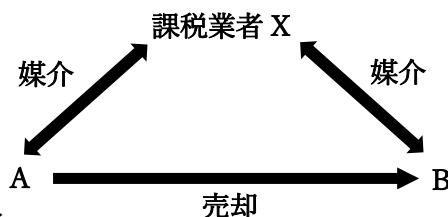
以上より、

課税業者 X は媒介を ⑨ に対して、39.6 万(税込み)を ⑩ として、報酬の請求ができる。

問 3. 売買契約について当事者双方を媒介する場合の報酬について、以下の空欄を埋めよ。

課税業者 X が売主 A と買主 B の双方から、以下の土地付建物の売買の媒介を依頼されて契約を成立させた場合、宅建業者は誰に、いくらまで報酬を請求できるか。

○土地付建物の代金：3100 万(税込み) ○土地代金：2000 万円



- ① 売買価格を ① 価格にする。
- ・土地は ② なのでそのまま 2000 万。
 - ・建物の価格を計算する $3100 \text{ 万(土地付建物)} - 2000 \text{ 万(土地)} = 1100 \text{ 万}$ (③)
 - これを税抜き表示に直す。 $1100 \text{ 万} \div 1.1 = 1000 \text{ 万}$ (④)
 - ・土地付建物の税抜き価格を計算 $2000 \text{ 万(土地)} + 1000 \text{ 万(建物)} = 3000 \text{ 万}$ (⑤)
- ② 報酬額の基本表から、基本報酬額(⑥)を計算。 $3000 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 96 \text{ 万}$ (⑦)
- ③ 報酬基本額(⑧)を計算する。 $96 \text{ 万} \times 1.1 = 105.6 \text{ 万}$ (⑨)

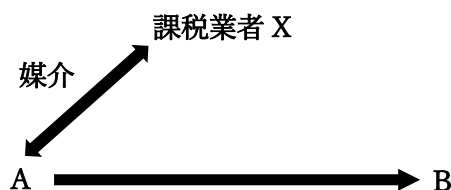
以上より、課税業者 X は媒介を依頼した ⑩ に対して 105.6 万(税込み)を ⑫ として報酬の請求ができる。

解答 1. 報酬額の上限の基本表

売買価格(税抜き価格)	報酬基本額
～200 万以下	売買価格(税抜き)×5%
200 万超～400 万以下	売買価格(税抜き)×4%+2 万円
400 万超～	売買価格(税抜き)×3%+6 万円

解答 2. 売買契約について当事者の一方を媒介する場合の報酬

課税業者 X が売主 A から代金 1100 万円(消費税込み)の甲建物の売却の媒介を依頼され、媒介契約を結んだ。X は買主 B を探し出し、A と B は甲建物の売買契約を締結するに至った。



- ① 建物の価格を税抜き価格にする。 $1100 \text{ 万} \div 1.1 = 1000 \text{ 万(税抜)}$
- ② 報酬額の基本表から、基本報酬額(税抜き)を計算する。 $1000 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 36 \text{ 万(税抜)}$
- ③ 報酬基本額(税込み)を計算する。 $36 \text{ 万} \times 1.1 = 39.6 \text{ 万(税込)}$

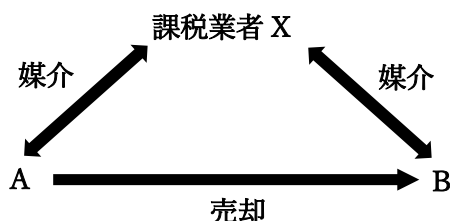
以上より、

課税業者 X は媒介を依頼した A に対して、39.6 万(税込み)を上限として、報酬の請求ができる。

解答 3. 売買契約について当事者双方を媒介する場合の報酬

課税業者 X が売主 A と買主 B の双方から以下の土地付建物の売買の媒介を依頼されて契約を成立させた場合、宅建業者は誰に、いくらまで報酬を請求できるか。

○土地付建物の代金：3100 万(税込み) ○土地代金：2000 万円



- ① 売買価格を税抜き価格にする。
 - ・土地は非課税なのでそのまま 2000 万。
 - ・建物の価格を計算する $3100 \text{ 万(土地付建物)} - 2000 \text{ 万(土地)} = 1100 \text{ 万(税込)}$
これを税抜き表示に直す。 $1100 \text{ 万} \div 1.1 = 1000 \text{ 万(税抜)}$
 - ・土地付建物の税抜き価格を計算 $2000 \text{ 万(土地)} + 1000 \text{ 万(建物)} = 3000 \text{ 万(税抜)}$
- ② 報酬額の基本表から、基本報酬額(税抜き)を計算。 $3000 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 96 \text{ 万(税抜)}$
- ③ 報酬基本額(税込み)を計算する。 $96 \text{ 万} \times 1.1 = 105.6 \text{ 万(税込)}$

以上より、課税業者 X は媒介を依頼した A と B のそれぞれに対して 105.6 万(税込み)を上限として報酬の請求ができる。

問 3. 売買契約について、当事者の一方を代理する場合の報酬に関して、以下の空欄を埋めよ。

課税業者 X が売主 A から売買価格 3000 万円の宅地について売買の代理を依頼され、B との間で売買契約を成立させた。このとき、課税業者 X は誰に、いくらまで報酬の請求ができるか。



- ① 宅地の価格を 価格にする。宅地は 扱いなので 3000 万を採用
- ② 報酬額の基本表から、基本報酬額(税抜き)を計算する。3000 万 × + = 96 万 ()
- ③ 報酬基本額()を計算する。96 万 × = 105.6 万 ()

代理の場合、課税業者 X は基本報酬額の まで報酬を受け取ることができるので、
 に対して、105.6 万 × = 211.2 万(税込み)までほうしゅうの請求ができる。

問 4. 複数の業者が取引に関与している場合の報酬に関して、以下の空欄を埋めよ。

課税業者 X が売主 A から媒介の依頼を受け、課税業者 Y が買主 B から代理の依頼を受け売買契約を成立させた。物件は土地付建物で、税込みの価格が宅地 500 万、建物 330 万である。この売買契約を成立させたとき、X、Y は誰にいくらまで報酬の請求ができるか。



- ① 売買価格を 価格にする。
- ・ 土地は なのでそのまま 500 万。
 - ・ 建物の価格を税抜き表示に直す。330 万 ÷ 1.1 = 300 万 ()
 - ・ 土地付建物の税抜き価格を計算 500 万(土地) + 300 万(建物) = 800 万 ()
- ② 報酬額の基本表から、基本報酬額()を計算する。800 万 × 3% + 6 万 = 30 万 ()
- ③ 報酬基本額()を計算する。30 万 × 1.1 = 33 万 ()

X が A に対して請求できる報酬の上限は、媒介をしているので報酬基本額の 33 万(税込)
 Y が B に対して請求できる報酬の上限は、代理をしているので報酬基本額の 、66 万(税込)
 ただし、X、Y が請求できる報酬の は、基本報酬額の である 66 万が となる。

解答 3. 売買契約について当事者の一方を代理する場合の報酬

課税業者 X が売主 A から売買価格 3000 万円の宅地について売買の代理を依頼され、B との間で売買契約を成立させた。このとき、課税業者 X は誰に、いくらまで報酬の請求ができるか。



- | | |
|------------------------------|--|
| ① 宅地の価格を <u>税抜き</u> 価格にする。 | 宅地は <u>非課税</u> 扱いなので 3000 万を採用 |
| ② 報酬額の基本表から、基本報酬額(税抜き)を計算する。 | $3000 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 96 \text{ 万(税抜)}$ |
| ③ 報酬基本額(税込み)を計算する。 | $96 \text{ 万} \times 1.1 = 105.6 \text{ 万(税込)}$ |

代理の場合、課税業者 X は基本報酬額の 2 倍まで報酬を受け取ることができるので、
代理を依頼した A に対して、 $105.6 \text{ 万} \times 2 = 211.2 \text{ 万(税込み)}$ までほうしゅうの請求ができる。

解答 4. 複数の業者が取引に関与している場合の報酬

課税業者 X が売主 A から媒介の依頼を受け、課税業者 Y が買主 B から代理の依頼を受け売買契約を成立させた。物件は土地付建物で、税込みの価格が宅地 500 万、建物 330 万である。この売買契約を成立させたとき、X、Y は誰にいくらまで報酬の請求ができるか。



- | | |
|---------------------------------|---|
| ① 売買価格を <u>税抜き</u> 価格にする。 | |
| ・ 土地は <u>非課税</u> なのでそのまま 500 万。 | |
| ・ 建物の価格を税抜き表示に直す。 | $330 \text{ 万} \div 1.1 = 300 \text{ 万(税抜)}$ |
| ・ 土地付建物の税抜き価格を計算 | $500 \text{ 万(土地)} + 300 \text{ 万(建物)} = 800 \text{ 万(税抜)}$ |
| ② 報酬額の基本表から、基本報酬額(税抜き)を計算する。 | $800 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 30 \text{ 万(税抜)}$ |
| ③ 報酬基本額(税込み)を計算する。 | $30 \text{ 万} \times 1.1 = 33 \text{ 万(税込)}$ |

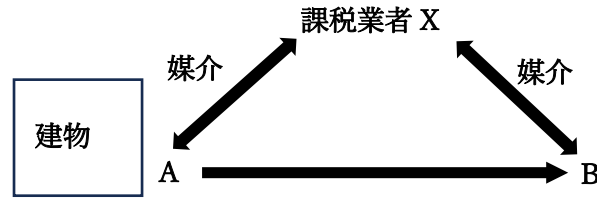
X が A に対して請求できる報酬の上限は、媒介をしているので報酬基本額の 33 万(税込)
 Y が B に対して請求できる報酬の上限は、代理をしているので報酬基本額の 2 倍、66 万(税込)
 ただし、X、Y が請求できる報酬の合計額は、基本報酬額の 2 倍である 66 万が上限となる。

問 4. 貸借について、当事者双方を媒介する場合の報酬に関して、以下の空欄を埋めよ。

課税業者 X が、貸主 A と借主 B の双方から媒介の依頼を受け、以下の条件で賃貸借契約を成立させた場合、X は誰にいくら報酬を請求できるか。

① 事務所用の建物：1 か月の借賃 22 万円(税込)

② 居住用の建物：1 か月の借賃 10 万円



① 「事務所用」の建物なので、賃料は されている。これを税抜き価格になおすと、

22 万(税込) ÷ = 20 万(税抜)

X は なので、①の額に消費税を上乗せした額を請求できます

20 万(税抜) × = 22 万(税込)

以上より、X は報酬請求額の が 22 万(税込み)を超えないように、、好きな割合で報酬を請求できる。

② 「」の建物なので、賃料は非課税である。10 万円をそのまま採用。

「居住用の賃借の 」で「報酬額について依頼者から を得ていない」場合、業者が依頼者の から受け取れる報酬限度額は、賃料の になる。

つまり X は、賃料 10 万の 1/2 である 5 万円()を上限として AB の から受け取れる。

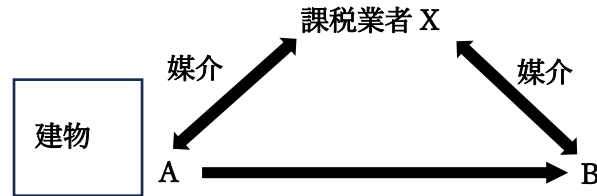
ただし、X は なので、報酬に関しては消費税を した額、

つまり、A から 万(税込)、B から 万(税込)の合計 11 万を受け取ることができる。

解答 4. 貸借の当事者双方を媒介する場合の報酬

課税業者 X が、貸主 A と借主 B の双方から媒介の依頼を受け、以下の条件で賃貸借契約を成立させた場合、X は誰にいくら報酬を請求できるか。

- ① 事務所用の建物：1 か月の借賃 22 万円(税込)
- ② 居住用の建物：1 か月の借賃 10 万円



- ① 「事務所用」の建物なので、賃料は課税されている。これを税抜き価格になおすと、
 $22 \text{ 万(税込)} \div 1.1 = 20 \text{ 万(税抜)}$
 X は課税業者なので、①の額に消費税を上乗せした額を請求できます
 $20 \text{ 万(税抜)} \times 1.1 = 22 \text{ 万(税込)}$
 以上より、X は報酬請求額の合計が 22 万(税込み)を超えないように、A、B に対して、好きな割合で報酬を請求できる。

- ② 「居住用」の建物なので、賃料は非課税である。10 万円をそのまま採用。
 「居住用の賃借の媒介」で「報酬額について依頼者から承諾を得ていない」場合、業者が依頼者の一方から受け取れる報酬限度額は、賃料の $\frac{1}{2}$ になる。
 つまり X は、賃料 10 万の $\frac{1}{2}$ である 5 万円(税抜)を上限として A・B の双方から受け取れる。
 ただし、X は課税業者なので、報酬に関しては消費税を上乗せした額、
 つまり、A から 5.5 万(税込)、B から 5.5 万(税込)の合計 11 万を受け取ることができる。

問 5. 権利金の授受に関する特則について、以下の空欄を埋めよ。

課税業者 X が貸主 A、借主 B の双方から媒介を受けて、以下の条件で賃貸借契約を成立させた場合、X は誰にいくらまで報酬を請求できるか。

事業用建物(事務所)：1 か月の借賃 55 万円(税込み)：権利金 550 万円(税込み)

① 賃料の報酬限度額

・「事務所用」の賃料は されているので、非課税に直す。

$$55 \text{ 万(税込)} \div 1.1 = 50 \text{ 万(税抜)}$$

・X は なので、①の額に消費税を上乗せした額を AB から報酬限度額として請求できる

$$50 \text{ 万(税抜)} \times 1.1 = 55 \text{ 万(税込)}$$

請求額の が 55 万以内におさまれば、X は A と B に対してどのような割合でも請求できる。

② 権利金の報酬限度額

居住用建物「」の賃貸借において、

権利金の設定がある場合、権利金を として 報酬計算ができる。

1. 売買価格(権利金の額)を税抜きにする $550 \text{ 万} \div 1.1 = 500 \text{ 万}(\text{})$

2. 報酬額の基本表から報酬基本額(税抜き)を計算する $500 \text{ 万} \times \text{} + \text{} = 21 \text{ 万}(\text{})$

3. 報酬基本額(税込み)を計算する $21 \text{ 万} \times 1.1 = 23.1 \text{ 万}(\text{})$

業者 X は AB 双方から媒介契約を依頼されているので、

A から 23.1 万、B から 23.1 万(合計 46.2 万)を として報酬の請求ができる。

③ ①・②で計算した報酬限度額の を業者は採用できる。

①賃料の報酬限度額 55 万 > ②権利金の報酬限度額 46.2 万 であるから、

X は を採用できる。

もちろん、55 万以内におさまれば、X は A と B に対してどのような割合で請求してもよい。

解答 5. 権利金の授受に関する特則

課税業者 X が貸主 A、借主 B の双方から媒介を受けて、以下の条件で賃貸借契約を成立させた場合、X は誰にいくらまで報酬を請求できるか。

事業用建物(事務所)：1 か月の借賃 55 万円(税込み)：権利金 550 万円(税込み)

① 賃料の報酬限度額

・「事務所用」の賃料は課税されているので、非課税に直す。

$$55 \text{ 万(税込)} \div 1.1 = 50 \text{ 万(税抜)}$$

・X は課税業者なので、①の額に消費税を上乗せした額を AB から報酬限度額として請求できる

$$50 \text{ 万(税抜)} \times 1.1 = 55 \text{ 万(税込)}$$

請求額の合計が 55 万以内におさまれば、X は A と B に対してどのような割合でも請求できる。

② 権利金の報酬限度額

居住用建物「以外」の賃貸借において、

権利金の設定がある場合、権利金を売買代金としてみなして報酬計算ができる。

$$1. \text{ 売買価格(権利金の額)を税抜きにする} \quad 550 \text{ 万} \div 1.1 = 500 \text{ 万(税抜)}$$

$$2. \text{ 報酬額の基本表から報酬基本額(税抜き)を計算する} \quad 500 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 21 \text{ 万(税抜)}$$

$$3. \text{ 報酬基本額(税込み)を計算する} \quad 21 \text{ 万} \times 1.1 = 23.1 \text{ 万(税込)}$$

業者 X は AB 双方から媒介契約を依頼されているので、

A から 23.1 万、B から 23.1 万(合計 46.2 万)を上限として報酬の請求ができる。

③ ①・②で計算した報酬限度額の高い方を業者は採用できる。

①賃料の報酬限度額 55 万 > ②権利金の報酬限度額 46.2 万 であるから、

X は賃料の報酬限度額 55 万円を採用できる。

もちろん、55 万以内におさまれば、X は A と B に対してどのような割合で請求してもよい。

【思い出す】 問 2～問 5 の報酬計算について、

解説を見ずに、紙に計算式を書きながら最終的な報酬額を算出せよ。

※暗算でやろうとせず、計算式を書いて手順を身に着けよう。

問 6. 空家等に関する報酬の特例について、以下の空欄を埋めよ。

以下の要件を満たす場合は、媒介の依頼者の一方に請求できる報酬の上限を①万(税込み)とすることができる。

- ・ 売買代金が 800 万以下(②)の③・建物
- ・ 宅地・建物の④は問わない。
- ・ 媒介契約の締結の際に、あらかじめ報酬額について依頼者に対し⑤し、⑥をしていること

【長期の空家等の貸借の媒介の特例】

長期の空家等の特例で媒介の依頼者に請求できる報酬の上限は以下のとおりである。

- ・ 依頼者である⑦ 家賃(⑧) $\times 1.1$
- ・ 依頼者である⑨ 家賃(⑩) $\times 2.2$

(ただし、業者が請求できる報酬額の⑪は「家賃(⑫) $\times$ ⑬」を超えることはできない。)

この特例を適用する場合も、媒介契約の締結の際に、

あらかじめ報酬額について依頼者に対し⑭し、⑮をしていることが必要である。

問 7. 報酬に関するその他の事項に関して、以下の空欄を埋めよ。

① 必要経費に関して

業者は依頼者に対して、報酬とは別に必要経費を請求できないが、以下の場合には別途請求できる。

- ・ 依頼者から①の料金
- ・ 依頼者から②で支出する特別の費用(③)で、事前に依頼者の④があるもの

解答 6. 空家等に関する報酬の特例

以下の要件を満たす場合は、媒介の依頼者の一方に請求できる報酬の上限を 33 万(税込み) とすることができる。

- ・ 売買代金が 800 万以下(税抜き)の宅地・建物
- ・ 宅地・建物の使用状態は問わない。
- ・ 媒介契約の締結の際に、あらかじめ報酬額について依頼者に対し説明し、合意をしていること

【長期の空家等の貸借の媒介の特例】

長期の空家等の特例で媒介の依頼者に請求できる報酬の上限は以下のとおりである。

- ・ 依頼者である借主 家賃(税抜き) $\times 1.1$
- ・ 依頼者である貸主 家賃(税抜き) $\times 2.2$

(ただし、業者が請求できる報酬額の合計は「家賃(税抜き) $\times 2.2$ 」を超えることはできない。)

この特例を適用するには、媒介契約の締結の際に、あらかじめ報酬額について依頼者に対し説明し、合意をしていることが必要である。

解答 7. 報酬に関するその他の事項

① 必要経費に関して

業者は依頼者に対して、報酬とは別に必要経費を請求できないが、以下の場合は別途請求できる。

- ・ 依頼者から依頼されて行った広告の料金
- ・ 依頼者から特別の依頼で支出する特別の費用(現地調査費)で、事前に依頼者の承諾があるもの

【思い出す】 上の解答を見ずに、次の説明をせよ。

1. 低廉な空家等の売買の媒介の特例を適用するための要件を挙げよ。
2. 必要経費を報酬とは別途、例外的に請求できる場合はどういう時か。