

全住協第242号  
平成29年12月13日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
総務委員長 小 尾 一

「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」  
の改正に伴う宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は  
下記及び別添資料をご参照ください。 敬 具

記

1. 通知等資料 (1) 「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」の改正に伴う宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について(平成29年12月8日付 国土動第105号)  
(2) 【別紙】宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 新旧対照条文  
(3) (参考) 国土交通省告示第千百五十五号(平成二十九年十二月八日) 新旧対照条文(抜粋) ※報酬告示  
※各資料の全文は全住協HPに掲載
2. 送付資料 (メール) 1の(1)(2)(3)  
(FAX) 1の(1)((2)(3)は全住協HPからご覧ください。)
3. 参考HP (1) 宅地建物取引業法関係(国土交通省)  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000266.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000266.html)  
①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  
<http://www.mlit.go.jp/common/001213871.pdf>  
②新旧対照表  
<http://www.mlit.go.jp/common/001213670.pdf>  
(2) 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について(国土交通省)  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000268.html#saikin](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin)  
①宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方【平成30年1月1日以降】  
<http://www.mlit.go.jp/common/001213671.pdf>  
②新旧対照表  
<http://www.mlit.go.jp/common/001213673.pdf>
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田  
TEL 03-3511-0611

以 上



国土動第105号  
平成29年12月8日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿 あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「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」  
の改正に伴う宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

平成30年1月1日から、昭和45年建設省告示第1552号の一部を改正する告示（平成29年国土交通省告示第1155号）による改正後の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（以下「改正報酬告示」という。）が施行されることとなる。これに伴い、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。以下「ガイドライン」という。）について下記1. のように改正を行い、平成30年1月1日から施行することとしたので、貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

1. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙参照）

平成30年1月1日から、改正報酬告示が施行され、低廉な空家等の売買又は交換の媒介・代理であって、通常の売買又は交換の媒介・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、現行の報酬額の上限に加えて、当該費用に相当する額を合計した額の報酬を売主又は交換の相手方から受けることができることとなる。

このため、ガイドラインについても所要の改正を行い、改正報酬告示の規定の考え方等を明らかにすることとする。

【別紙】

○ 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	現行
<p>第46条第1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>（略）</p> <p>(1)～(5) （略）</p> <p>⑥ 告示第七（空家等の売買又は交換の媒介における特例）関係</p> <p>① この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の媒介に關して受けることのできる報酬の特例として、空家等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、告示第二の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と当該費用に相当する額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。</p> <p>② この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第二の計算方法による。</p>	<p>第46条第1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>（略）</p> <p>(1)～(5) （略）</p> <p>（新設）</p>

③ 「当該現地調査等に要する費用に相当する額」とは、人件費等を含むものであり、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ報酬額について空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に対して説明し、両者間で合意する必要がある。

(7) 告示第八(空家等の売買又は交換の代理における特例) 関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、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、告示第三の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と告示第七の規定により算出した金額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。

② この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第三の規定による。

(8) 告示第九(告示第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止) 関係

① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。  
したがつて、告示第二から第八までの規定による報

(新設)

(9) 告示第七(告示第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止) 関係

① 宅地建物取引業者は、告示第二から第六までの規定によるほかは依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。  
したがつて、告示第二から第六までの規定による報

酬及び依頼者の依頼によつて行う広告の料金の相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金の相当する額の報酬を受領することはできない。

② この規定には、宅地建物取引業者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を別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

## 2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について

(一) 複数の宅地建物取引業者が一個の宅地又は建物の売買又は交換（以下「一個の売買等」という。）の媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額以内（告示第七の規定に基づき空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から報酬を受ける場合にあつては、当該依頼者から受領する報酬額の総額が告示第七の規定により算出した金額以内）でなければならぬ。

(二) 複数の宅地建物取引業者が一個の売買等の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額の2倍以内（告示第八の規定に基づき空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から報酬を受ける

酬及び依頼者の依頼によつて行う広告の料金の相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金の相当する額の報酬を受領することはできない。

② この規定には、宅地建物取引業者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等に要する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を別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

## 2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について

(一) 複数の宅地建物取引業者が一個の宅地又は建物の売買又は交換（以下「一個の売買等」という。）の媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額以内でなければならない。

(二) 複数の宅地建物取引業者が一個の売買等の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額の2倍以内でなければならない。

場合にあつては、告示第八の規定により算出した金額以内)でなければならぬ。

3・4 (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八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つて、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0.032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つて、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。

6 (略)

3・4 (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つて、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0.032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つて、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。

6 (略)

(参考)

改正後

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

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。

二百万円以下の金額	百分の五・四
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・三二
四百万円を超える金額	百分の三・二四

第七 空家等の売買又は交換の媒介における特例

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

改正前

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

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。第三から第五まで及び第七①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。

二百万円以下の金額	百分の五・四
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・三二
四百万円を超える金額	百分の三・二四

(新設)

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・〇八倍に相当する金額を超えてはならない。

#### 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合計した金額を超えてはならない。

#### 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、交換又は貸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に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、交換又は貸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百八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。

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。

#### （新設）

#### 第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止

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、第二から第六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。

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、交換又は貸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、第二から第六までの規定に準じて算出した額に百八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。