

【宅建業法】報酬額の上限規制: 基本の計算と令和6年改正ルール of 完全攻略

宅建業者が受け取ることができる仲介手数料(報酬)には、消費者保護のため法律で厳格な上限が定められています。試験対策としては「売買」と「貸借」のルールの違い、そして最新の法改正を押さえることが必須です。

1. 「売買・交換」の基本ルールと速算式

売買の報酬額を計算する際の絶対ルールは、**「建物の消費税を抜いた価格(税抜価格)」**をベースにすることです(土地にはそもそも消費税はかかりません)。

- 200万円以下: 代金 × 5%
- 200万円超～400万円以下: 代金 × 4% + 2万円
- 400万円超: 代金 × 3% + 6万円 (※上記で出た金額に、さらに消費税が上乘せされます)

2. 【令和6年7月大改正】低廉な空家等の特例

空き家問題の解決を促すため、報酬の特例が大幅に拡充されました。今後の試験に出る確率が極めて高いポイントです。

- 対象物件: 「800万円以下」の宅地建物(※従来の400万円以下から引き上げられました)
- 上限額: 通常の計算式に関わらず、**最大30万円(税抜)**まで受領可能
- 対象者: 従来は売主からのみでしたが、改正により**「売主・買主の双方」**から最大30万円ずつ受領できるようになりました。※適用には、あらかじめ依頼者に説明し合意を得る必要があります。

3. 「貸借」の報酬ルールと事前の承諾

貸借の仲介手数料は、原則として貸主と借主から受け取る**合計額が「借賃(家賃)の1か月分(税抜)」**以内でなければなりません。

- 居住用の貸借: 原則として、双方から「0.5か月分」ずつしか受け取れません。一方から1か月分全額を受け取るには、必ず**「媒介の依頼を受ける前」**に承諾を得る必要があります(事後承諾は無効)。
- 事業用の貸借(店舗など): 双方からの合計が1か月分以内であれば、事前の承諾なしに配分を自由に決められます。また、権利金(返還されない金銭)が授受される場合は、権利金を「売買代金」とみなして高額な売買の速算式を使うことができます。
- 【令和6年新設】長期の空家等の特例: 長期にわたり使用されていない空家等の貸借では、特例として**「貸主」**から最大で借賃の2.2倍(税込)の報酬を受領できるようになりました。