

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 12 回

報酬額の制限

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 報酬規制の全体像
3. 売買・交換の媒介報酬（速算式）
4. 低廉な空家等の特例
5. 代理の報酬
6. 貸借の媒介・代理の報酬
7. 報酬とは別に受領できる費用
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 売買・交換の媒介報酬の速算式を使って計算できる
- 代理報酬・貸借の媒介報酬の限度額を理解する
- 低廉な空家等の特例、報酬とは別に受領できる費用を理解する

2. 報酬規制の全体像

宅建業者が宅地建物の売買・交換・貸借の媒介・代理を行った場合に受け取ることができる報酬の額は、国土交通大臣の定める額を上限として規制されています（宅建業法 46 条）。この上限を超えて報酬を受領することは宅建業法違反です。

3. 売買・交換の媒介報酬（速算式）

売買・交換の媒介報酬は、取引価格（消費税抜き）を次の区分ごとに計算し、合算して求めます。実務上は次の速算式が広く用いられます。

取引価格（税抜）	速算式
200 万円以下の部分	取引価格 × 5%
200 万円超 400 万円以下の部分	取引価格 × 4% + 2 万円
400 万円超の部分	取引価格 × 3% + 6 万円

例えば取引価格 3,000 万円（税抜）の場合、400 万円超の速算式を使い、 $3,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 96 \text{ 万円}$ が、片側（売主または買主）から受領できる報酬の上限額（消費税別）となります。

速算式は「400 万円超の部分」の式を使えば一発で計算できるため、本試験では 400 万円超のケースが最頻出です。消費税課税事業者かどうかで、報酬に上乗せできる消費税相当額の扱いが変わる点も出題されることがあります。

4. 低廉な空家等の特例

低廉な空家等（税抜代金額が 800 万円以下の宅地建物）の売買の媒介については、通常の計算式による報酬額に加えて、当該宅地建物の調査等に要する費用を勘案して、依頼者（売主）から受け取ることができる報酬の上限を、合計で 18 万円（税抜）まで引き上げる特例があります。

- この特例は、あくまで売主側から受領する報酬に適用され、買主から受領する報酬額には影響しない
- この特例を適用する場合、あらかじめ依頼者に対して報酬額について説明し、合意を得る必要がある

5. 代理の報酬

宅建業者が売買・交換の代理を行った場合の報酬額は、媒介の場合の報酬額の 2 倍以内とされています。ただし、1 つの取引について複数の宅建業者が関与する場合、それぞれが受け取る報酬の合計額は、媒介の場合の報酬額の 2 倍を超えることができません。

6. 貸借の媒介・代理の報酬

宅地建物の貸借の媒介・代理における報酬の限度額は、次のとおりです。

- 媒介の場合：依頼者双方（貸主・借主）から受け取る報酬の合計額は、借賃の 1 か月分以内（消費税別）
- 居住用建物の媒介：依頼者の一方から受け取ることができる報酬額は、原則として借賃の 0.5 か月分以内。ただし、依頼者の承諾を得ている場合はこの限りでなく、合計 1 か月分の範囲内で自由に配分できる
- 代理の場合：借賃の 1 か月分以内（媒介と同じ上限）
- 権利金の授受がある居住用建物以外の貸借（宅地・店舗等）：権利金を売買代金とみなして、売買の速算式により計算した額を上限とすることもできる（通常の借賃 1 か月分の計算額と、権利金を売買代金とみなした計算額のいずれか高い方を採用できる）

7. 報酬とは別に受領できる費用

報酬の限度額とは別に、依頼者の特別の依頼に基づく広告費用（依頼者の依頼によらない通常の広告費用は報酬に含まれ、別途請求できない）や、依頼者の特別な依頼による遠隔地への出張旅費等、通常の媒介業務の範囲を超える特別な費用については、実費を別途受領することができます。

8. 重要ポイント整理

- ☐ 400 万円超の速算式は「取引価格×3%+6 万円」
- ☐ 低廉な空家等（800 万円以下）の特例は売主側の報酬上限を 18 万円まで引き上げる
- ☐ 代理報酬は媒介の 2 倍以内
- ☐ 貸借の媒介・代理は合計で借賃の 1 か月分以内が原則
- ☐ 依頼者の特別な依頼による費用は報酬とは別に実費請求できる

9. 出題パターンと注意点

報酬計算問題は毎年ほぼ確実に出題される得点源です。速算式を暗記し、消費税の扱い（税抜価格で計算し、報酬額に消費税を加算する）まで含めて演習を重ねましょう。低廉な空家等の特例（800 万円以下、18 万円）の金額もセットで覚えておくべき頻出数字です。

10. 一問一答

Q. 取引価格（税抜）500 万円の宅地の売買を媒介した場合、依頼者の一方から受領できる報酬の上限額はいくらか（消費税別）。

A. $500 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 21 \text{ 万円}$ （税抜）が上限額となる。

Q. 居住用建物の貸借の媒介において、貸主・借主双方の承諾を得ずに、借主から借賃の 1 か月分の報酬を受領することはできるか。

A. できない。居住用建物の媒介では、依頼者の一方から受け取れる報酬は原則として借賃の 0.5 か月分以内であり、これを超えて受領するには依頼者の承諾が必要である。

Q. 税抜代金 600 万円の空家の売買の媒介で、売主から受領できる報酬の上限は通常の計算式による額と 18 万円のどちらが優先されるか。

A. 低廉な空家等の特例により、調査費用等を勘案して合計 18 万円（税抜）まで受領できる。600 万円は速算式では $600 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円} = 26 \text{ 万円}$ になりそうだが、200 万円超 400 万円以下の部分の式は誤用であり、正しくは 400 万円超の式（ $600 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 24 \text{ 万円}$ ）が基本額となる。この基本額に調査費用を加算しても 18 万円という特例の上限内に収める必要はなく、特例はあくまで 800 万円以下の低廉物件について 18 万円までの受領を認める上限規定である。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産が、空き家サポートサービスの一環で、税抜代金 700 万円の空き家の売買を媒介することになった。現地調査に通常より多くの費用がかかることが見込まれている。

原因

通常の速算式では $700 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 27 \text{ 万円}$ が上限だが、低廉な空家等の特例により、売主から受領する報酬は調査費用等を勘案して合計 18 万円（税抜）まで引き上げることができる。ただし、この特例は速算式の上限額を「超えて」18 万円まで受領できる制度ではなく、あくまで 800 万円以下の低廉な空家等について、売主側の報酬上限を最大 18 万円とする特例である。

教訓

EX 不動産が空き家サポート事業を展開する上で、低廉な空家等の特例を正確に理解し、報酬額についてあらかじめ売主に説明・合意を得ることが、適正な業務運営とトラブル防止の両面で重要である。

12. 学習メモ

□ 売買媒介報酬の速算式（3 段階）を書き出す：

□ 貸借の媒介報酬の原則（0.5 か月分）と例外（承諾があれば自由配分）を整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 取引価格（税抜）4,000 万円の売買の媒介報酬の上限額は、126 万円（税抜）である。

問 2 代理の報酬は、媒介の場合の報酬額の 3 倍以内とされている。

問 3 低廉な空家等の特例は、税抜代金 800 万円以下の宅地建物の売買の媒介に適用される。

問 4 依頼者の特別な依頼による広告費用は、報酬とは別に受領することができる。

問 5 居住用建物以外の貸借で権利金の授受がある場合、権利金を売買代金とみなして計算する方法を選択できる。

【解答】問 1：○（ $4,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 126 \text{ 万円}$ ） 問 2：×（2 倍以内である） 問 3：○ 問 4：○
問 5：○

14. 今日のまとめ

- 売買媒介報酬の速算式は取引価格の区分ごとに異なり、400 万円超は「 $\times 3\% + 6 \text{ 万円}$ 」
- 低廉な空家等（800 万円以下）は売主側報酬を 18 万円まで引き上げ可能
- 代理報酬は媒介の 2 倍以内、貸借の媒介・代理は合計借賃 1 か月分以内
- 特別な依頼による費用は報酬とは別に実費請求できる

次回第 13 回は「業務上の規制（禁止行為・守秘義務等）」を学習します。宅建業法 47 条の禁止行為を中心に扱います。