

居住用建物の賃貸借の媒介に関して受け取ることができる報酬額の上限

媒介（仲介）報酬（手数料）

居住用建物の賃貸借の媒介（仲介）の場合、媒介業者（宅地建物取引業者）が受領することができる媒介（仲介）報酬（手数料）は、宅地建物取引業法（具体的には『報酬告示』）で定められています。

賃料の1ヵ月分の1.1倍以内の額 ⇒ 貸主0.55ヵ月以内、借主0.55ヵ月以内の額

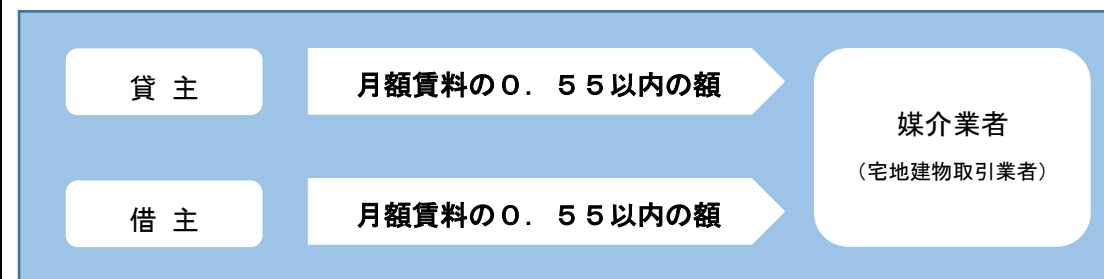
* 支払をする貸主又は借主の承諾を得ている場合は、一方だけから賃料の1ヵ月以内の額を媒介報酬（仲介手数料）として受け取ることも認められています。

媒介業者の受け取ることができる媒介報酬は、依頼者の双方から受け取る場合又は一方からだけ受け取る場合であっても賃料の1ヵ月分の1.1倍以内の額が上限となります。

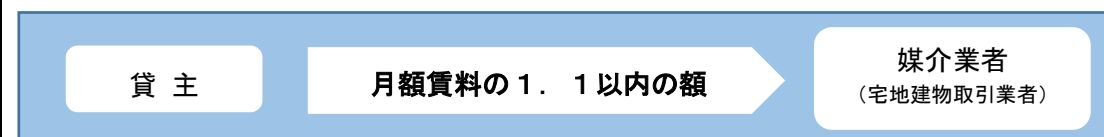
* なお、代理の場合も代理業者が受領できる報酬は賃料の1ヵ月分の1.1倍以内が上限です。

ただし、宅建業者が当該賃貸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賃料の1ヵ月分の1.1倍を超えることはできません。

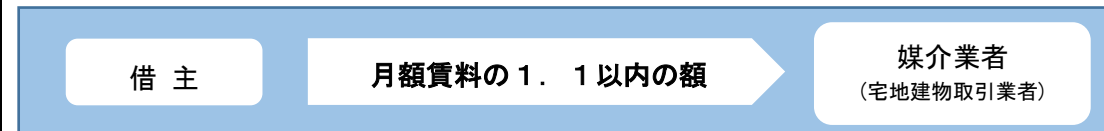
*ケース1（原則）



*ケース2（貸主承諾がある場合）…… 借主からは報酬を受領しない。



*ケース3（借主承諾がある場合）…… 貸主からは報酬を受領しない。



* （『報酬告示』で特に認められる場合を除き）他の名目（依頼されていない広告等）で、賃料の1.1ヵ月分をこえる報酬を受領することは、宅地建物取引業法に違反することになります。

〈参考条文〉 … 報酬・告示

○宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）

（報酬）

第46条第1項 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は賃貸の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

○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（昭和45年建設省告示）

第4 賃貸の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の賃貸の媒介に関して依頼者の双方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相当額を含む。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（…中略…）の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号）
第46条第1項関係

1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）

(1)～(2) （略）

(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係

①～④ （略）

⑤ 「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。

なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえず、後段の規制を受けるものである。

(4)～(10) （略）