

貸借・売買の媒介報酬に関する宅建業法の見直しに関する要望書

宅地建物取引業における貸借の媒介報酬は、貸主・借主から合わせて賃料の1ヶ月分が上限と定められております。この上限額につきましては、昭和45年の建設省告示によるものでありますが、日本の経済成長時代から相当の歳月を経て、我々業界を取り巻く環境(法規制・経済情勢)は厳しさを増す一方であります。

昨今の賃貸の取引現場では、媒介報酬とは別に、広告料等を徴収することが常態化しており、家主・消費者への透明性が薄れているのが現状です。

更には、平成27年4月1日より「宅地建物取引士」となった現状におきましては、取引の透明性と共に、消費者・社会からの信頼を得ることが社会的使命でもあります。

また、売買の取引現場では、低額な物件の取り扱いも増えておりますが、重要事項説明等の法規制は厳格な環境におかれ、その業務量は肥大化しております。

このような取引現場の実態に即した業法の法整備を行う必要があり、昭和45年以降変更されていない、「貸借の媒介報酬の上限額引き上げ」並びに「低額物件における売買の媒介報酬の見直し」を要望いたします。

(昭和45年10月23日建設省告示第1552号) 第2 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5条第1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9条第1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3から第5まで及び第7(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。)を次の左に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に右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。

200万円以下の金額 100分の5.4

200万円を超え400万円以下の金額 100分の4.32

400万円を超える金額 100分の3.24

第4 貸借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貸借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等相当額を含む。以下この規定において同じ。)の合計額は、当該宅地又は建物の借賃(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。)の1月分の1.08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0.54倍に相当する金額以内とする。