

# 宅地建物取引業法

## 報酬額の制限

行政書士  
宅地建物取引主任者  
ファイナンシャルプランナー

森瀬泰豊

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

### 報酬計算 の基本

#### 売買・交換の 媒介

売買代金の200万円までの部分	5%
200万円を超え400万円までの部分	4%
400万円を超える部分	3%

売買代金1,000万円

$$200 \times 5\% = 10\text{万円}$$

$$200 \times 4\% = 8\text{万円}$$

$$600 \times 3\% = 18\text{万円} \quad \text{合計36万円}$$

速算式 売買金額 × 3% + 6万円

$$1,000\text{万円} \times 3\% + 6\text{万円} = 36\text{万円}$$

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

### 売買・交換の代理 報酬計算

速算式 (売買金額 × 3% + 6万円)

売買代金4,000万円

$$4,000 \times 3\% + 6\text{万円} = \text{上限126万円}$$

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 売買・交換の代理 報酬計算

速算式 (売買金額 × 3% + 6万円) × 2

売買代金4,000万円

$$4,000 \times 3\% + 6\text{万円} = \text{上限126万円} \times 2$$



双方からの報酬の限度は 速算式の2倍まで  
(双方から受け取れる金額の合計は252万円まで)

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 売買・交換の媒介・代理 報酬計算



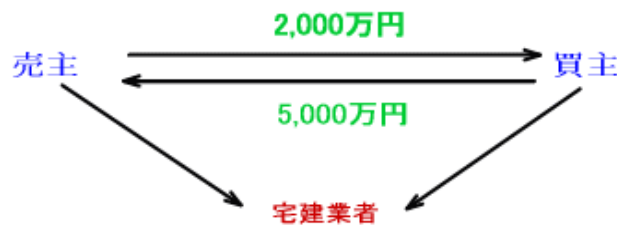
双方からの報酬の限度は 速算式の2倍まで  
(双方から受け取れる金額の合計は252万円まで)

かつ

媒介は上限126万円

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 交換の媒介 報酬計算



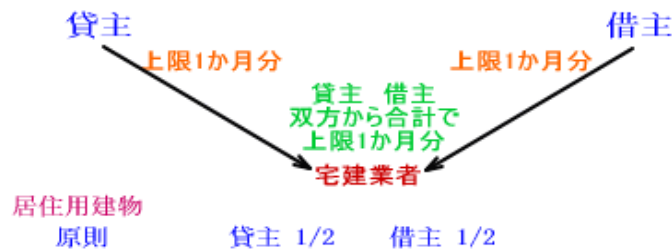
高い方 5,000万円

売買代金5,000万円

$$5,000 \times 3\% + 6\text{万円} = \text{上限156万円}$$

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 貸借の媒介・代理 報酬計算



居住用建物以外

権利金等 借主に戻ってこない金銭 を売買代金として  
計算し、家賃1か月分と比べて高い方

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 消費税を含む計算

土地の売買・交換 非課税  
建物の売買・交換 課税

土地 2,000万円 建物1,080万円 (税込)

税込の建物代金  $\div 108 \times 100$

建物1,080万円 (税込)  $\div 108 \times 100 = 1,000$ 万円

土地 2,000万円 + 建物 1,000万円 = 3,000万円

売買代金 3,000万円  $\times 3\% + 6$ 万円 = 上限96万円

最後に手数料(報酬額)に消費税をかける

課税業者8% 非課税業者4%

96万円  $\times 1.08 = 103.68$ 万円 (税込)

又は

96万円  $\times 1.04 = 99.84$ 万円 (税込)

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 消費税を含む計算

売買価格 5160万円(消費税込み)

内訳 土地3000万円 建物 2160万円

税込の建物代金  $\div 108 \times 100$

建物2,160万円 (税込)  $\div 108 \times 100 = 2,000$ 万円

土地 3,000万円 + 建物 2,000万円 = 5,000万円

売買代金 5,000万円  $\times 3\% + 6$ 万円 = 上限156万円

最後に手数料(報酬額)に消費税をかける

課税業者8% 非課税業者4%

156万円  $\times 1.08 = 168.48$ 万円 (税込)

又は

156万円  $\times 1.04 = 162.24$ 万円 (税込)

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 報酬額の制限のポイント

媒介 と 代理の 違い

計算

消費税を外税にする

報酬には消費税がかかる

複数の業者が関与しても 依頼者が支払う報酬は変わらない

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。