



国土動第96号
平成26年2月28日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う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の改正について

社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成24年法律第68号）並びに社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律（平成24年法律第69号）の一部が平成26年4月1日より施行されることとなった。これに伴い、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1552号。以下「報酬告示」という。）について別紙1のとおり改正を行うとともに、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）についても別紙2のとおり改正を行ったので、貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。なお、別紙1及び別紙2の改正とも、平成26年4月1日から施行するものとする。

記

1. 別紙1の概要（報酬告示の改正点）

消費税率（国税・地方税）が5%から8%へ引き上げられることに伴い、所要の改正を行う。

○報酬告示の改正内容

【第二】	
二百万円以下の金額	<u>百分の五・二五</u> → <u>百分の五・四</u>
二百万円を超え四百万円以下の金額	<u>百分の四・二</u> → <u>百分の四・三二</u>
四百万円を超える金額	<u>百分の三・一五</u> → <u>百分の三・二四</u>
【第四】	
借賃の一月分の <u>一・〇五</u> 倍に相当する額	→ <u>一・〇八</u> 倍

借賃の一月分の〇・五二五倍に相当する額 → 〇・五四倍

【第五】

借賃の一月分の一・〇五倍に相当する額 → 一・〇八倍 ※2箇所

【第七】

算出した額に百五分の百を乗じて得た額 → 百八分の百

※社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律における消費税率の経過措置の適用を受ける代理・媒介契約が一部想定されるため、所要の経過措置を設けることとする。

2. 別紙2の概要（ガイドラインの改正点）

報酬告示の改正にあわせて、ガイドラインについても所要の改正を行う。

○ガイドラインの改正内容

【第46条第1項関係】

1 告示の運用について

(2) 告示第三関係①

二百万円以下の金額	<u>百分の一〇・五</u>	→	<u>百分の一〇・八</u>
二百万円を超え四百万円以下の金額	<u>百分の八・四</u>	→	<u>百分の八・六四</u>
四百万円を超える金額	<u>百分の六・三</u>	→	<u>百分の六・四八</u>

(3) 告示第四関係⑤

借賃の一月分の〇・五二五倍に相当する金額 → 〇・五四倍
借賃の一月分の一・〇五倍に相当する金額 → 一・〇八倍

(4) 告示第五関係

借賃の一月分の一・〇五倍に相当する額 → 一・〇八倍

5 消費税額の免税事業者の仕入れにかかる消費税の円滑かつ適正な転嫁について
(消費税額相当額に) 一〇五分の一〇〇を乗じて得た額 → 一〇八分の一〇〇
税抜金額の〇・〇二五倍を限度とする → 〇・〇四倍

○国土交通省告示第七七十二号

宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第四十六条第一項の規定に基づき、昭和四十五年建設省告示第五百五十二号の一部を改正する告示を次のように定める。

平成二十六年二月二十八日

国土交通大臣 太田 昭宏

第二の表中「百分の五・二五」を「百分の五・四」に、「百分の四・二」を「百分の四・三二」に、「百分の三・一五」を「百分の三・二四」に改める。

第四中「一・〇五倍」を「一・〇八倍」に、「〇・五二五倍」を「〇・五四倍」に改める。

第五中「一・〇五倍」を「一・〇八倍」に改める。

第七中「百五分の百」を「百八分の百」に改める。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成二十六年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成二十四年法律第六十八号）附則第五条第三項の規定により同法による改正前の消費

税法第二十九条に規定する税率によることとされる消費税に相当する金額を含む宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

(傍線の部分は改正部分)

改 正 後	改 正 前												
<p>第四十六条第一項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 告示第三（宅地建物取引業者が売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>① 「第二の計算の方法により算出した額の2倍」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のいずれか多い価額）を次表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額を指す。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">400万円以下の金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の10.8</u></td> </tr> <tr> <td>200万円を超え400万円以下の金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の8.64</u></td> </tr> <tr> <td>400万円を超える金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の6.48</u></td> </tr> </table> <p>② (略)</p> <p>(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</p> <p>①～④ (略)</p> <p>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<u>0.54倍</u>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<u>1</u></p>	400万円以下の金額	<u>100分の10.8</u>	200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.64</u>	400万円を超える金額	<u>100分の6.48</u>	<p>第四十六条第一項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 告示第三（宅地建物取引業者が売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>① 「第二の計算の方法により算出した額の2倍」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のいずれか多い価額）を次表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額を指す。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">400万円以下の金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の10.5</u></td> </tr> <tr> <td>200万円を超え400万円以下の金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の8.4</u></td> </tr> <tr> <td>400万円を超える金額</td> <td style="text-align: center;"><u>100分の6.3</u></td> </tr> </table> <p>② (略)</p> <p>(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</p> <p>①～④ (略)</p> <p>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<u>0.525倍</u>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</p>	400万円以下の金額	<u>100分の10.5</u>	200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.4</u>	400万円を超える金額	<u>100分の6.3</u>
400万円以下の金額	<u>100分の10.8</u>												
200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.64</u>												
400万円を超える金額	<u>100分の6.48</u>												
400万円以下の金額	<u>100分の10.5</u>												
200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.4</u>												
400万円を超える金額	<u>100分の6.3</u>												

1.08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、後段の規制を受けるものである。

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の1月分の1.08倍に相当する金額を超えてはならない。

(5)～(6) (略)

5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に108分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.04倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

1.05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、後段の規制を受けるものである。

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の1月分の1.05倍に相当する金額を超えてはならない。

(5)～(6) (略)

5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に105分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.025倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

○ 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（昭和四十五年十月二十三日建設省告示第千五百五十二号）
 （傍線の部分は改正部分）

改正後

第二 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（消費税法第五条第一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、同法第九条第一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。第三から第五まで及び第七①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が多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄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。

二百万円以下の金額	百分の五・四
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・三二
四百万円を超える金額	百分の三・二四

第四 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

改正前

第二 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（消費税法第五条第一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、同法第九条第一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。第三から第五まで及び第七①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が多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄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。

二百万円以下の金額	百分の五・二五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・二
四百万円を超える金額	百分の三・一五

第四 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。）の一月分の一・〇八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つて当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五四倍に相当する金額以内とする。

第五 貸借の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理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。）は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・〇八倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借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借賃の一月分の一・〇八倍に相当する金額を超えてはならない。

第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第六までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。

② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることのできる報酬の額は、第二から第六までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

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。）の一月分の一・〇五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つて当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五二五倍に相当する金額以内とする。

第五 貸借の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理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。）は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・〇五倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借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借賃の一月分の一・〇五倍に相当する金額を超えてはならない。

第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第六までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。

② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることのできる報酬の額は、第二から第六までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

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

(昭和四十五年十月二十三日建設省告示第千五百五十二号)

最終改正 平成二十六年二月二十八日国土交通省告示第百七十二号

第一 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法（昭和六十三年法律第百八号）第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

第二 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（消費税法第五条第一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、同法第九条第一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。第三から第五まで及び第七①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が多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄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。

二百万円以下の金額	百分の五・四
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・三二
四百万円を超える金額	百分の三・二四

第三 売買又は交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理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。）は、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換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第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第四 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關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。）の一月分の一・〇八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貸借の媒介に關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つて当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五四倍に相当する金額以内とする。

第五 貸借の代理に關する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に關して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理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。）は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・〇八倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借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借賃の一月分の一・〇八倍に相当する金額を超えてはならない。

第六 権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもつてするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であつて返還されないものをいう。）の授受があるものの代理又は媒介に關して依頼者から受ける報酬の額（当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。）については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。

第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に關し、第二から第六までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告の料金の相当する額については、この限りでない。

② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に關し受けることができる報酬の額は、第二から第六までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附則

1 この告示は、昭和四十五年十二月一日から施行する。
2 昭和四十年四月建設省告示第千百七十四号は、廃止する。
3 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の契約でこの告示の施行前に成立したものの代理又は媒介に關して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

この告示は、平成元年四月十七日建設省告示第百六十三号）

附則（平成元年四月十七日建設省告示第三十七号）

この告示は、平成九年四月一日から施行する。

附則（平成九年四月十八日国土交通省告示第百号）

この告示は、平成十六年四月一日から施行する。

附則（平成十六年四月二十八日国土交通省告示第百七十二号）

（施行期日）

1 この告示は、平成二十六年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成二十四年法律第六十八号）附則第五条第三項の規定により同法による改正前の消費税法第二十九条に規定する税率によることとされる消費税に相当する金額を含む宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に關して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。