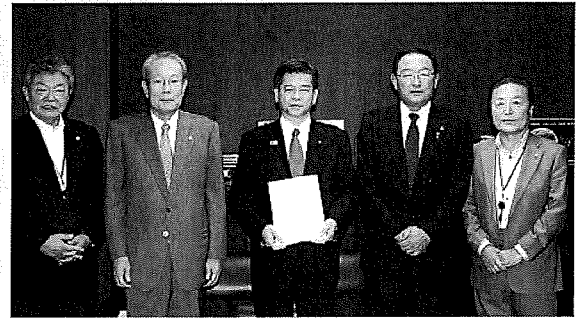


## 報酬告示の改正 400万円以下の空家 の売買等に特例措置！ 本年1月1日から施行

全宅連が報酬告示の見直しを提言



全国で社会問題化する空家。それらの流通・利活用の担い手として、宅建業者は中心的な役割を果たしてきましたが、特に地方部においては一般的に物件の価額が低いため、従来の告示による報酬では事業採算がとれず、空家の取引に消極的になるといった例が見られました。

こうした状況を踏まえ全宅連では、空家流通を促進する観点から、一定額以下の売買等について調査費用等の加算が

可能となるよう報酬告示の見直しを提言。国交省の審議会（部会）や与党の検討チームの議論を経て、昨年12月8日、告示の改正が実現しました。

報酬告示は昭和45年に制定されましたが、消費税導入時の一部修正を除けば、今回が制定以来初めての実質改正となります。

### 〈改正の概要〉

低廉な空家等の「売買の媒介」「交換の媒介」「売買の代理」「交換の代理」であって、通常取引と比較して現地調査等の費用を要するものについては、一定のルールのもと、当該現地調査等の費用の相当額を従来の報酬額に加算することができます。

### 1 「低廉な空家等」とは？

価額が400万円以下（税抜き）の物件をいいます（交換の場合は、価額の高い方の金額が400万円以下）。また、空家が代表的なケースですが、空家でない建物や宅地も含まれます。

### 2 受領できる報酬額はどうなるか？（紙面の都合上、売買の媒介を中心に説明します）

売買の媒介の場合、以下の(A)と(B)を合算した額(C)を**売主から**受領することができます（買主から受領できる報酬額は従来のままです）。

(A) 告示第二による額（従来からある規定）

(B) 今回の改正で加算が可能になった部分

<ul style="list-style-type: none"> <li>・200万円以下 5.4%</li> <li>・200万円超400万円以下 4.32%</li> </ul>	+	通常の売買の媒介と比較して 現地調査等の費用を要する場合の 当該費用の相当額
---	---	--

(A)(B)の合算額(C) **ただし(C)が18万円(プラス消費税) = 19万4,400円を超えてはならない**

〈例〉200万円(税抜き)の空家の売買を媒介した場合

売主から受領できる報酬	10万8,000円(200万円 × 5.4%) + 現地調査費等の費用相当額 合計 19万4,400円が上限
買主から受領できる報酬	10万8,000円(200万円 × 5.4%) が上限(従来どおり)

上記の現地調査等の費用の相当額には人件費等を含むとされています(宅建業法の解釈・運用の考え方)。