

法定仲介手数料とは

(売買)

宅地建物取引業者が宅地建物の売買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。宅地建物取引業者は、この額を超えて報酬を受けてはならない。この定めは、一般消費者が宅地や建物に対し、適正な費用で仲介行為を行うことを保証しているものです。

○では具体的にどれくらいの費用かかるか？

売買・交換の媒介の場合

売買の場合購入する物件の価格からの計算方法となる

物件が200万円以下の場合	0.525%
物件が200万円を超え400万円以下の場合	0.42%
物件が400万円を超える場合	0.315%

上記のようになります。尚依頼者の一方につき、それぞれ代金の額を上記の表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に右欄に掲げる割合を乗じて得た額を合計した額以内になります。

(例1) 1000万円の土地の売買の媒介の場合

$$200\text{万円} \times 0.525 + (400\text{万円} - 200\text{万円}) \times 0.42 + (1000\text{万円} - 400\text{万円}) \times 0.315 = 37,8\text{万円}$$

したがって、売主、買主それぞれに対し、37,8万円を上限として請求できる。一般的に宅地建物取引業者などが3%+6万円などと言うのはこの簡易計算に基づいた表現です。宅地建物取引業者の受領する報酬の額については、報酬額+消費税となります。1000万円の売買の媒介の場合 378,000円+18,900円=396,900円となります。

(例2) 売買・交換の代理の場合 (例1)の計算方法により算出した額の2倍以内である。

$$200\text{万円} \times 1.05 + (400\text{万円} - 200\text{万円}) \times 0.84 + (1000\text{万円} - 400\text{万円}) \times 0.63 = 75,6\text{万円}$$

したがって、売主に対し、75,6万円を上限として請求できる。

*但し、売買・交換の相手方から報酬を受ける場合において、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の合計額が、(例1)の計算方法により算出した額の2倍を超えてはならない。