

宅建 報酬 長期の空家等の貸借の媒介・代理における特例 <#1024>

長期の空家等(現に長期間使用されていない、又は将来にわたり使用される見込みがない宅地・建物)の貸借の媒介に関して、依頼者の双方から受ける報酬の額(消費税含む。以下同じ)の合計額については、当該媒介に要する費用を勘案して、当該長期の空家等の借賃 1 月分の 2.2 倍まで受け取ることができます。

ただし、借主である依頼者からは借賃 1 月分の 1.1 倍(居住用で、依頼者の承諾を得ていない場合は 0.55 倍)までしか受け取れません。

代理の場合には、貸主である依頼者から借賃 1 月分の 2.2 倍まで受け取れます。

また、借主からも受け取る場合には、合計額について、2.2 倍まで受け取ることができます。ただし、借主である依頼者からは借賃 1 月分の 1.1 倍までしか受け取れません。

なお、貸借の媒介・代理契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があります。

【問】 正誤をつけよ。

以下、業者Aは課税事業者、1か月の借賃 10 万円に消費税等相当額を含まない。

- ① 長期の空家等である店舗の用に供する建物について、業者Aは、貸主B及び借主Cから賃貸借の媒介を依頼され、1か月の借賃 10 万円で契約を成立させた。業者Aは、媒介契約の締結に際し、あらかじめ長期の空家等の賃貸借の媒介に関して依頼者から受領する報酬額について、B及びCに対して説明したが、合意を得ていない。業者Aは、当該媒介に要する費用を勘案し、B及びCからそれぞれ 11 万円の報酬を受領することができる。

【答え】 誤り

《ポイント》 長期の空家等の賃貸借の媒介・代理における特例

賃貸の媒介・代理契約の締結に際し**あらかじめ**、本特例の上限の範囲内で、報酬額について**依頼者**に対して**説明し、合意**する必要があります。

⇒ 媒介・代理契約の前に、あらかじめ、説明した上で、**合意**を得る必要がある

以下、業者Aは、「本特例の報酬額」について、あらかじめ依頼者に説明の上、合意を得ているものとする。

- ② 長期の空家等である店舗の用に供する建物について、業者Aは、貸主B及び借主Cから賃貸借の媒介を依頼され、1か月の借賃 10 万円で契約を成立させた。業者Aは、当該媒介に要する費用を勘案し、Bから 22 万円、Cから 11 万円の報酬を受領することができる。

【答え】 誤り

《ポイント》 長期の空家等の賃貸の媒介・代理における特例
合計額は 2.2 倍(22 万円)まで受領することができる。

- ③ 長期の空家等である店舗の用に供する建物について、業者Aは、貸主B及び借主Cから賃貸借の媒介を依頼され、1か月の借賃 10 万円で契約を成立させた。業者Aは、当該媒介に要する費用を勘案し、Bから 16 万 5,000 円、Cから 5 万 5,000 円の報酬を受領することができる。

【答え】 正しい

《ポイント》 長期の空家等の賃貸借の媒介・代理における特例

合計額は 2.2 倍(22 万円)まで、貸主からは 2.2 倍(22 万円)まで、借主からは 1.1 倍(11 万円)まで、受領することができる。

⇒ 上記範囲内であれば、内訳はどのように定めても、受領することができる

- ④ 長期の空家等である店舗の用に供する建物について、業者Aは、貸主B及び借主Cから賃貸借の媒介を依頼され、1か月の借賃 10 万円で契約を成立させた。業者Aは、当該媒介に要する費用を勘案し、Bから 5 万 5,000 円、Cから 16 万 5,000 円の報酬を受領することができる。

【答え】 誤り

《ポイント》 長期の空家等の賃貸借の媒介・代理における特例

合計額は 2.2 倍(22 万円)まで、貸主からは 2.2 倍(22 万円)まで、借主からは 1.1 倍(11 万円)まで、受領することができる。

⇒ 貸主からは 2.2 倍まで受け取れるが、借主からは 1.1 倍までが上限であることに注意

- ⑤ 長期の空家等である居住の用に供する建物について、業者Aは、貸主B及び借主Cから賃貸借の媒介を依頼され、1か月の借賃 10 万円で契約を成立させた。業者Aは、当該媒介に要する費用を勘案し、Bから 11 万円、Cから 6 万円の報酬を受領することができる。なお、業者Aは、Cから 6 万円受領することについては承諾を得ていない。

【答え】 誤り

《ポイント》 長期の空家等の賃貸借の媒介・代理における特例

合計額は 2.2 倍(22 万円)まで、貸主からは 2.2 倍(22 万円)まで、借主からは 1.1 倍(11 万円)まで(※居住用の賃貸借の媒介の場合、承諾を得ていなければ、0.55 倍(5 万 5,000 円)まで)、受領することができる。

⇒ 居住用の賃貸借の媒介の場合、承諾を得ていなければ、0.55 倍であることに注意

- ⑥ 長期の空家等である店舗の用に供する建物について、業者Aは、貸主Bから賃貸借の代理を依頼され、Cとの間で1か月の借賃 10 万円で契約を成立させた。業者Aは、当該代理に要する費用を勘案し、Bから 22 万円を上限に報酬を受領することができる。

【答え】 正しい

《ポイント》 長期の空家等の貸借の媒介・代理における特例
貸主からは 2.2 倍(22 万円)まで受領することができる。

- ⑦ 長期の空家等である店舗の用に供する建物について、業者Aは、C(借主)から賃貸借の代理を依頼され、貸主となるBとの間で1か月の借賃 10 万円で契約を成立させた。業者Aは、当該代理に要する費用を勘案し、Cから 22 万円を上限に報酬を受領することができる。

【答え】 誤り

《ポイント》 長期の空家等の貸借の媒介・代理における特例

借主からは 1.1 倍(11 万円)まで受領することができる。

⇒ 借主である依頼者から代理の依頼を受けた場合、1.1 倍までが上限であることに注意

※ 2.2 倍までではない

- ⑧ 長期の空家等である店舗の用に供する建物について、業者Aは、貸主Bから賃貸借の代理を依頼され、Cとの間で1か月の借賃 10 万円で契約を成立させた。業者AがCから 5 万 5,000 円の報酬を受領する場合、当該代理に要する費用を勘案し、Bから 16 万 5,000 円を上限に報酬を受領することができる。

【答え】 正しい

《ポイント》 長期の空家等の貸借の媒介・代理における特例

合計額は 2.2 倍(22 万円)まで、貸主からは 2.2 倍(22 万円)まで、借主からは 1.1 倍(11 万円)まで、受領することができる。

⇒ 貸主からは 2.2 倍まで受け取れるが、借主からは 1.1 倍までが上限であることに注意

- ⑨ 業者AはBが所有する居住用の賃貸アパートで長期に渡り空室となっていた部屋の賃貸の代理の依頼をBから受け、賃借人Cとの間で1か月の借賃10万円で賃貸借契約を成立させた。業者Aは、22万円を上限にBから報酬を受領することができる。

【答え】 誤り

《ポイント》 長期の空家等の貸借の媒介・代理における特例

「長期の空家等」とは、現に長期間使用されていない、又は将来にわたり使用される見込みがない宅地・建物をいう。

⇒ 賃貸アパートで長期に渡り空室となっていた部屋は、「長期の空家等」には当たらない
事業の用に供されている

【渋谷会】おすすめ講座

●令和7年版『カキまくって覚える宅建直前講座』

とにかく得点力を高めたい受験生への模試解説講義。

9月10月に宅建学習にしっかり学習時間を確保できる人向け。

一気に点数を上げる。

●令和7年版『宅建直前総まとめ講座』

直前期に今年出題されそうな重要論点を一気にインプット。

最後の最後まで粘って、点数を引き上げたい受験生のための講座。

本試験直前で、端的に点数につながる知識を仕込みたい人向け。

<https://shibuyakai.com/>