

宅建 報酬 低廉な空家等の売買・交換の媒介における特例 <#1025>

800万円以下の物件の特例

<10247
渋谷会

低廉な空家等

売買代金額又は交換に係る価額(多い方の額)が、**税抜 800 万円以下**の金額の宅地又は建物をいいます。

媒介契約又は代理契約の締結に際し、**あらかじめ**、この特例に定める上限の範囲内で、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。

低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例

① 売買価額・交換価額 **800 万円以下**の宅地・建物の**媒介**については、媒介をした者が課税事業者であれば、**30 万円×1.1**を超えない範囲で依頼者から報酬を受領できます。
つまり受領できる限度額は **33 万円(税込)**となります。

低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

② 売買価額・交換価額 **800 万円以下**の宅地・建物の**代理**をした者が課税事業者であれば、依頼者から、**30 万円×1.1 の 2 倍(66 万円・税込)**以内で報酬を受領できます。

③ ただし、課税事業者である宅建業者が当該売買又は交換の**相手方からも報酬を受領する場合**には、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 66 万円**を超えて受け取ることはできません。



低廉な空家等の売買の媒介・代理の特例

800万円以下

- ① 媒介 30万 (33万)
- ② 代理 60万 (66万)
- ③ トータル 60万 (66万)

【問】 正誤をつけよ。

- ① 売主Aと買主Bから宅地の売買の媒介の依頼を受けた宅建業者C(課税事業者)は、媒介により700万円の売買契約を成立させた。Cは、A及びBに対して、媒介契約の締結に際し、あらかじめ低廉な空家等に係る売買の媒介に関して依頼者から受領する報酬額について説明して合意を得た場合、Cは、AからもBからも、それぞれ29万7,000円を限度として報酬を受領できる。

【答え】 誤り

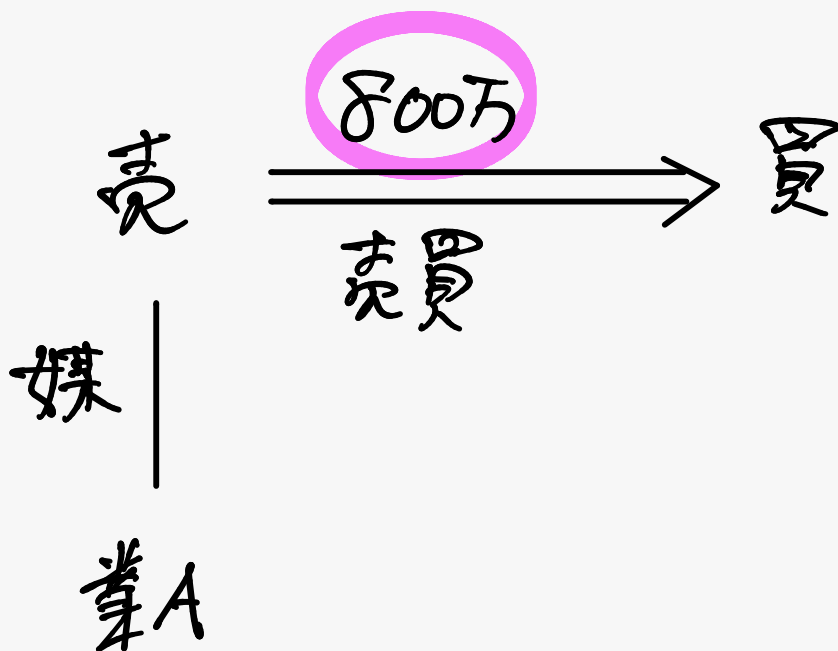
《ポイント》 低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例

売買価額 800万円以下の宅地・建物の媒介

⇒ 課税事業者の上限: $30 \text{ 万円} \times 1.1 = 33 \text{ 万円(税込)}$

Cは、AからもBからも、それぞれ 33万円(税込)を限度として報酬を受領できる

「30万円(税込 33万円)」は覚えておくべきだが、もし忘れたら…



① 媒 $800\text{万} \times 3\% + 6\text{万円} = 30\text{万円}$

② 消 $30\text{万} \times 1.1 = 33\text{万円}$

代理：③ 媒 $30\text{万} \times 2 = 60\text{万円}$

④ 消 $60\text{万} \times 1.1 = 66\text{万円}$

☆ 「800万円の売上の媒介・代理」

上記. 計算すればよい

以下、業者C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 宅建業者Cは、宅地について、売主A及び買主Bから媒介を依頼され、代金 500 万円で契約を成立させた。Cは、当該媒介に要する費用を勘案し、Aからは 33 万円を限度に報酬を受領できるが、買主Bからは、23 万 1,000 円を限度に報酬を受領できる。



【答え】 誤り

《ポイント》 低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例

売買価額 800 万円以下の宅地・建物の媒介

⇒ 課税事業者の上限： $30 \text{ 万円} \times 1.1 = 33 \text{ 万円(税込)}$

Cは、依頼者双方(A・B)から、それぞれ 33 万円(税込)を限度として報酬を受領できる

- ③ 売主Aから建物の売買の代理の依頼を受けた宅建業者C(課税事業者)がBとの間で500万円の売買契約を成立させた。Cは、Aから66万円を限度として報酬を受領できる。

【答え】 正しい

《ポイント》 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

売買価額・交換価額800万円以下の宅地・建物の代理をした者が課税事業者であれば、依頼者から、 $30 \text{万円} \times 1.1$ の2倍(66万円・税込)以内で報酬を受領できます。

- ④ 売主Aから建物の売買の代理の依頼を受けた宅建業者C(課税事業者)がBとの間で500万円の売買契約を成立させた。Bからも報酬33万円を受領する場合、CはAから66万円を限度として報酬を受領できる。



【答え】 誤り

《ポイント》 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

売買価額・交換価額800万円以下の宅地・建物の代理をした者が課税事業者であれば、依頼者から、30万円×1.1の2倍(66万円・税込)以内で報酬を受領できます。

ただし、相手方からも報酬を受領する場合には、合計額が66万円を超えて受け取ることはできない

⇒ 本問の場合、合計額が99万円となるため、受領できない

60万(663)

- ⑤ 売主Aから建物の売買の代理の依頼を受けた宅建業者C(課税事業者)がBとの間で500万円の売買契約を成立させた。Bからも報酬33万円を受領する場合、CはAから33万円を限度として報酬を受領できる。

トータル 663万円

【答え】 正しい

《ポイント》 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

売買価額・交換価額 800 万円以下の宅地・建物の代理をした者が課税事業者であれば、依頼者から、30 万円×1.1 の 2 倍(66 万円・税込)以内で報酬を受領できます。

ただし、相手方からも報酬を受領する場合には、合計額が 66 万円を超えて受け取ることはできない

⇒ 本問の場合、Aから 33 万円・Bから 33 万円・合計額 66 万円であるから、受領することができる

【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/>