

(注)このFAQは、令和4年3月9日現在施行されている法令の内容に基づいて作成しています。

| 項目 | よくある質問 | 回答 |
|----------------------|-------------------------|---|
| 一般媒介契約 | <p>・一般媒介契約とは何ですか。</p> | <p>・宅建業者に仲介を依頼するときは、不動産の契約に先立ち、業者と媒介契約を結ぶことになります。</p> <p>・宅建業者は、媒介契約を締結した際は、遅滞なく、法定事項が記載された書面(媒介契約書)を作成して記名押印し、売主等に交付しなければなりません。</p> <p>・媒介契約には、一般媒介契約のほか、専属専任媒介契約、専任媒介契約の3つの型式があります。3つの型式には、それぞれにメリット・デメリットがありますので、宅建業者から相違点について十分説明を受けたいうえで、その種類を選択し、媒介契約を締結してください。</p> <p>【一般媒介契約とは】</p> <p>・専属専任媒介契約、専任媒介契約とは異なり、依頼者は、他の宅建業者に重ねて媒介を依頼することができます。</p> <p>・重ねて依頼する宅建業者を明示するタイプと、明示しないタイプの2種類があります。</p> <p>・なお、国土交通省が定める明示型の標準一般媒介契約書では、他の宅建業者又は自己発見によって契約を締結させたときは、媒介契約の相手方である宅建業者にその旨を通知する義務がありますので、注意してください。</p> |
| 専属専任媒介契約 | <p>・専属専任媒介契約とは何ですか。</p> | <p>・宅建業者に仲介を依頼するときは、不動産の契約に先立ち、業者と媒介契約を結ぶことになります。</p> <p>・宅建業者は、媒介契約を締結した際は、遅滞なく、法定事項が記載された書面(媒介契約書)を作成して記名押印し、売主等に交付しなければなりません。</p> <p>・媒介契約には、専属専任媒介契約のほか、専任媒介契約、一般媒介契約の3つの型式があります。3つの型式には、それぞれにメリット・デメリットがありますので、宅建業者から相違点について十分説明を受けたいうえで、その種類を選択し、媒介契約を締結してください。</p> <p>【専属専任媒介契約とは】</p> <p>・特定の1社にのみ媒介を依頼する契約で、依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼することはできません。自分で取引の相手方を探すことも禁止されます。</p> <p>・短期間で積極的に相手方を探す努力をさせるため、契約期間は最長3か月間とされています。期間の自動更新は禁止されているので、成果が思わしくなければ、期間満了後に、他の業者に依頼することも可能です。</p> <p>・この契約を締結すると、宅建業者は、広く相手方を探索するため、媒介契約締結の日から5日以内(宅建業者の休業日は除く。)に物件情報を指定流通機構(レインズ)に登録しなければなりません。</p> <p>・登録後、宅建業者は、レインズへの登録したことを証する書面を依頼者に交付します。</p> <p>・宅建業者は、依頼者に対し、媒介契約で指定した方法(文書又は電子メール)により、1週間に1回以上、業務処理の状況を報告する義務があります。</p> <p>・レインズへの登録期間は、専属専任媒介契約の期間中であり、正当な事由(媒介契約の解除や取引の成立)がなければ、登録を削除することは禁止されています。</p> |
| 専任媒介契約 | <p>・専任媒介契約とは何ですか。</p> | <p>・宅建業者に仲介を依頼するときは、不動産の契約に先立ち、業者と媒介契約を結ぶことになります。</p> <p>・宅建業者は、媒介契約を締結した際は、遅滞なく、法定事項が記載された書面(媒介契約書)を作成して記名押印し、売主等に交付しなければなりません。</p> <p>・媒介契約には、専任媒介契約のほか、専属専任媒介契約、一般媒介契約の3つの型式があります。3つの型式には、それぞれにメリット・デメリットがありますので、宅建業者から相違点について十分説明を受けたいうえで、その種類を選択し、媒介契約を締結してください。</p> <p>【専任媒介契約とは】</p> <p>・特定の1社にのみ媒介を依頼する契約で、依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼することはできません。ただし、専属専任媒介契約とは異なり、自分で取引の相手方を探すことは可能です。</p> <p>・短期間で積極的に相手方を探す努力をさせるため、契約期間は最長3か月間とされています。期間の自動更新は禁止されているので、成果が思わしくなければ、期間満了後に、他の業者に依頼することも可能です。</p> <p>・この契約を締結すると、宅建業者は、広く相手方を探索するため、媒介契約締結の日から7日以内(宅建業者の休業日は除く。)に物件情報を指定流通機構(レインズ)に登録しなければなりません。</p> <p>・登録後、宅建業者は、レインズへの登録したことを証する書面を依頼者に交付します。</p> <p>・レインズへの登録期間は、専属専任媒介契約の期間中であり、正当な事由(媒介契約の解除や取引の成立)がなければ、登録を削除することは禁止されています。</p> <p>・宅建業者は、依頼者に対し、媒介契約で指定した方法(文書又は電子メール)により、2週間に1回以上業務処理の状況を報告する義務があります。</p> |
| 仲介手数料 → ばいはいほうしゅう | | |
| 媒介契約① | <p>・媒介契約とは何ですか。</p> | <p>・媒介契約とは、売主、買主、貸主、借主からの依頼に基づき、当該売主等と宅建業者が締結する契約で、宅建業者が契約当事者間で行われる契約が円滑に成立するよう様々なあっせん業務を行うことを内容とするものです(一般的には、「仲介」と呼ばれる。)</p> <p>・一般的に、不動産契約においては、経験や知識が不足している一般の消費者等が、不利な契約を結ばされた結果、損害を被る傾向があるため、媒介業者である宅建業者が行う業務の内容について、法律(宅建業法)により様々な規制が設けられています。</p> <p>【宅建業法による業務規制(例)】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 取引態様の明示(法第34条) ② 媒介契約に係る書面の作成・交付(法第34条の2) ③ 重要事項説明書の作成・交付・説明(法第35条) ④ 37条書面(契約時書面)の作成・交付(法第37条) ⑤ 報酬額の制限(法第46条) ⑥ 業務に関する禁止事項(法第47条、47条の2)等 <p>・なお、媒介業務を行うためには、国又は都道府県から宅地建物取引業の免許を受けていなければなりません。</p> |

(注)このFAQは、令和4年3月9日現在施行されている法令の内容に基づいて作成しています。

| 項目 | よくある質問 | 回答 | | | | | | | | |
|--------------|--|--|------------|-----------------|--------|-------|--------------|-----------|--------|-----------|
| 媒介契約② | <p>・媒介契約には種類があるのですか。</p> <p>→ 専属専任媒介契約とは何ですか。</p> <p>→ 専任媒介契約とは何ですか。</p> <p>→ 一般媒介契約とは何ですか。</p> | <p>・媒介契約には、以下の3つの種類があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。</p> <p>・媒介契約を締結する際は、宅建業者からそれぞれの相違点について十分な説明を受けたいうえで、どの種類の媒介契約とするか申し入れてください。</p> <p>①専任媒介契約</p> <p>・特定の1社にのみ媒介を依頼する契約で、依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼することはできません。ただし、依頼者自身が相手方を探すこと(=自己発見取引)は可能です。</p> <p>・媒介契約の期間は、3か月以内です(ただし、依頼者の申し出により更新することは可。自動更新は不可。)</p> <p>・宅建業者は、依頼者に対して、2週間に1回以上業務処理の状況を報告します。</p> <p>・また指定流通機構への登録は、媒介契約締結の日から7日以内(宅建業者の休業日は除く。)に行われます。</p> <p>②専属専任媒介契約</p> <p>・専任媒介契約のうち、自己発見取引も禁止されるものをいいます。</p> <p>・宅建業者は、依頼者に対して、1週間に1回以上業務処理の状況を報告します。</p> <p>・また指定流通機構への登録は、媒介契約締結の日から5日以内(宅建業者の休業日は除く。)に行われます。</p> <p>③一般媒介契約書</p> <p>・上記①、②以外の媒介契約で、依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼することができます。</p> | | | | | | | | |
| 媒介契約③ | <p>・売買契約書にサインするときに、業者から仲介手数料の額を初めて示され、思ったより高額なので驚いています。</p> <p>・業者に言われたとおり支払わないといけませんか。</p> | <p>・売買契約が成立すれば、媒介報酬(仲介手数料)請求権が発生します。</p> <p>(注)他人物売買契約においては、売主が対象物件の所有権を取得しなければ、売買契約が成立したとはみなしません</p> <p>・宅建業者は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければなりません。</p> <p>① 対象物件を特定するために必要な所在地等の表示</p> <p>② 売買すべき価額又は評価額</p> <p>③ 建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項(既存建物の場合)</p> <p>④ 媒介契約の有効期間</p> <p>⑤ 媒介契約の解除に関する事項</p> <p>⑥ 報酬(仲介手数料)に関する事項 等</p> <p>・仲介業務を宅建業者に依頼したら、早めに媒介契約書面の交付を求め、仲介業務に関して宅建業者がなすべき業務内容、請求されることとなる手数料(報酬)の額及び支払い時期等について、必ず売買契約の成立の前に、確認しておくようにしてください。</p> | | | | | | | | |
| 媒介報酬の額 | <p>・媒介報酬とは何ですか。</p> | <p>・「媒介報酬」とは、宅建業者に支払う仲介手数料のことです。</p> <p>・宅建業者が受けることのできる報酬の額については、次表のとおり、法律で上限が決められています。</p> <p>【売買の媒介に係る報酬の額(速算法)】</p> <table border="1" data-bbox="1192 1439 1724 1546"> <thead> <tr> <th>代金額(消費税抜き)</th> <th>報酬額の上限(消費税別途考慮)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200万以下</td> <td>代金×5%</td> </tr> <tr> <td>200万超400万円以下</td> <td>代金×4%+2万円</td> </tr> <tr> <td>400万円超</td> <td>代金×3%+6万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※)報酬に係る消費税等(課税事業者10%、免税事業者4%)</p> <p>・実際の報酬額は、これを上限として、宅建業者と依頼者で協議して決定してください。</p> <p>・宅建業者は、宅地建物取引に関して、これ以外の報酬(広告料、案内料、情報提供料、コンサルタント料など、名目の如何は問わない。)を受けることはできません。</p> <p>・ただし、事前に依頼者からの「特別な注文」を受けて、宅建業者が行った広告の料金又は遠隔地への出張旅費については、これとは別に請求することができます。宅建業者は、その場合であっても、依頼者に対して事前に費用の見積りを示してから実施するようにしてください。</p> <p>(注)依頼者から特別な依頼を受けたわけではないのに、宅建業者が自発的に行った広告に要する料金については、金額の大小にかかわらず業者の負担となります。</p> | 代金額(消費税抜き) | 報酬額の上限(消費税別途考慮) | 200万以下 | 代金×5% | 200万超400万円以下 | 代金×4%+2万円 | 400万円超 | 代金×3%+6万円 |
| 代金額(消費税抜き) | 報酬額の上限(消費税別途考慮) | | | | | | | | | |
| 200万以下 | 代金×5% | | | | | | | | | |
| 200万超400万円以下 | 代金×4%+2万円 | | | | | | | | | |
| 400万円超 | 代金×3%+6万円 | | | | | | | | | |
| 媒介報酬(居住用建物) | <p>・宅建業者の仲介で、アパートの一室(居住用)の賃貸借契約を締結しました。</p> <p>・その際、家賃1か月分の仲介手数料を払うように請求されました。</p> <p>・以前契約した物件と比べて少し高いような気もしますが、言われたとおり払わないといけませんか。</p> | <p>・貸主、借主双方から受け取ることができる報酬額の上限は、合計で、借賃(消費税相当額は含まない。)の1か月分です。</p> <p>・居住用建物の賃借に係る媒介報酬については、借主から仲介の依頼を受けたときに事前に承諾を得ていた場合を除き、借賃(消費税相当額は含まない。)の0.55か月分(媒介に係る消費税相当額含む。)に相当する金額以内とされています。</p> <p>・借主から仲介の依頼を受けた際に事前に了解を得ていたのであれば、借主のみから1か月分を受け取ることはできません。</p> | | | | | | | | |
| 媒介報酬(特別な広告料) | <p>・自分はアパートを所有しており、新規入居者の募集について宅建業者に委託しています(建物の賃借の媒介の依頼)。</p> <p>・先日、こちらから依頼した覚えもないのに、空き部屋を埋めるために広告宣伝費がかかったということで、突然、宅建業者から請求書が届きました。</p> <p>・納得できないのですが、請求のとおり支払わないといけませんか。</p> | <p>・宅建業者が受け取ることができる報酬の額については、法律で上限額が定められています。</p> <p>・報酬の額は、この上限額の範囲内で、依頼者と宅建業者が協議して決定します。</p> <p>・たとえ実費だとしても、この報酬額の範囲内で費用が賅えなかったからといって、この上限額を超える額の金銭を依頼者(この場合貸主)に一方的に請求したり、実際に提供された金銭を宅建業者が受け取る行為は、宅建業法に違反します。</p> <p>・ただし、この特例として、当該広告活動を行う前に、①貸主の方から宅建業者に依頼がある②実際に貸主が負担することとなる広告宣伝のための費用の額について、事前に宅建業者が内訳を示して明確に説明している③貸主の承諾がある、ものについては、別途受領することが認められています(報酬告示第9)。</p> <p>・宅建業者は、この特例により報酬を受領しようとするときは、後日明確な説明ができるよう適切に証拠書類を作成・保存しておくべきです。</p> | | | | | | | | |

(注)このFAQは、令和4年3月9日現在施行されている法令の内容に基づいて作成しています。

| 項目 | よくある質問 | 回答 |
|------------|--|---|
| 媒介報酬と契約の解除 | <ul style="list-style-type: none"> ・土地売買契約を締結しましたが、事情があり契約を解除したいと思えます(自己都合による解約)。 ・仲介手数料(媒介報酬)は、全額支払わないといけませんか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・いったん売買契約が有効に成立していれば、媒介報酬(仲介手数料)全額の請求権が発生します(成果に対する報酬)。(例外:他人物売買契約においては、売主が対象物件の所有権を取得しなければ、売買契約が成立したとはみなしません。) ・逆に、売買等の契約が成立しなければ(成果がでなければ)、原則として、広告に要した費用、交通費、人件費等の実費請求(割合請求)はできません。 ・媒介契約書面には、報酬の受領時期について、「売買契約締結時に半金、残金決済時に残額を受領する。」などと記載されていることがありますが、これは、報酬の受領時期を取り決めたものであり、売買契約の成立により報酬額の全額について請求権が発生することに影響を与えるものではありません。 ・このため、媒介業者の責めに帰すべき特段の事由がなく、単に買主の自己都合で売買契約を解除する場合は、媒介契約で取り決めた報酬額(仲介手数料)の全額を支払う必要がありますので、注意してください。 |
| ローン事務手数料 | <ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者の仲介で、買主として土地売買契約を締結しました。 ・同時に、業者に勧められるままに住宅ローンのあっせん・事務代行に関する業務を依頼しましたが、最終的に仲介手数料(媒介報酬)とは別に、「ローンあっせん事務手数料」という名目で、高額の手数料を請求され、困っています。 ・業者に対して、言われたとおりに支払わないといけませんか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者が住宅ローンのあっせん・事務代行業務を受託している場合であっても、実際には、ローン申込み者本人(買主)が融資申込書を取り寄せ、自筆で作成し、直接融資窓口へ持参しており、実質的に宅建業者が行った事務としては金融機関の窓口照会等のみであったなど、業務実態が、請求された手数料の額に見合ったものとはなっていないケースも見受けられます。 ・宅建業者が、買主からの依頼に基づき、実際に住宅ローンのあっせん・事務代行業務を行った場合、仲介手数料(媒介報酬)とは別に「事務代行手数料」を受領することは可能ですが、事前に受託する業務の内容や料金の説明をしないまま、いきなり業務の実態に見合わない高額な事務手数料を定額料金として買主に請求することは適切ではありません。 ・宅建業者が、仲介手数料(媒介報酬)とは別に、ローン事務代行手数料を請求・受領しようとするときは、当該手数料が、不動産取引に関連する他の業務に係る報酬であることを明確にするため、次により適切に事務を行うようにしてください。 ① 代行業務を開始するにあたり、あらかじめ、依頼者(買主)に対して、代行する業務の内容及び請求・受領しようとする手数料の額について、内訳を示して明確に説明しておくこと。 ② 手数料の額は、代行する業務の実態に見合ったものであること。 ③ ①、②により、買主の事前の承諾を得たときは、媒介契約書とは別に、①の内容を明らかにした書面により、ローン事務代行に関する契約を締結しておくこと。 |