

別紙 1

宅地建物取引業者に対する行政処分について

令和5年3月15日

東京都住宅政策本部民間住宅部不動産課

被 処 分 者	商 号	株式会社グロース
	代 表 者	松本 憲弘 (まつもと のりひろ)
	主たる事務所	東京都世田谷区上馬四丁目3番9号 森嘉ビル2F
	免許年月日	令和3年1月7日 (当初免許年月日 平成23年1月7日)
	免許証番号	東京都知事(3)第92562号
聴 聞 年 月 日	令和5年1月24日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止15日間	
業 務 停 止 期 間	令和5年3月29日から同年4月12日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第46条第2項(超過報酬) 同法第65条第2項第2号(業務の停止)	
事 実 関 係	<p>被処分者は、令和元年8月に、貸主Aと借主Bとの間で成立した、港区所在の建物の住宅賃貸借契約において、媒介業務を行った。</p> <p>この業務において、被処分者には、下記のとおり宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「法」という。)違反があった。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>当該媒介の依頼を受けるに当たって事前に借主の承諾を得ずに、借主から借賃の1月分の0.54倍に相当する金額の媒介報酬に加え、契約事務手数料の名目で5,400円を受領し、国土交通大臣の定める媒介に関して受け取ることのできる報酬の額を超過した。</p> <p>このことは、法第46条第2項に違反し、法第65条第2項第2号に該当する。</p>	

## ◆注意すべきポイント◆

## 居住用建物の賃貸の媒介（仲介）報酬（手数料）の限度額

賃貸の媒介（仲介）において宅地建物取引業者（宅建業者）が、貸主と借主の双方から受け取ることができる報酬（手数料）は、双方から合計で賃料の1か月分の1.1倍以内です。

**居住用建物の賃貸の媒介（仲介）の場合、宅建業者が貸主又は借主の一方から受け取ることのできる報酬（手数料）の額は、賃料の1か月分の0.55倍以内です。**

ただし、媒介（仲介）の依頼を受けるに当たって、**貸主又は借主の承諾を得ている場合の媒介（仲介）報酬（手数料）は、借賃の1か月分の1.1倍が上限**となります。

（※課税事業者の場合）

## 原則

【貸主の支払】                      【借主の支払】                      【仲介業者の報酬（手数料）】  
賃料の0.55か月分 + 賃料の0.55か月分 = 賃料の1.1か月分

## 例外

☆ケース1 媒介の依頼を受けるに当たって**借主の承諾を得ている場合**

【貸主の支払】                      【借主の支払】                      【仲介業者の報酬（手数料）】  
0                                      + 賃料の1.1か月分 = 賃料の1.1か月分

☆ケース2 媒介の依頼を受けるに当たって**貸主の承諾を得ている場合**

【貸主の支払】                      【借主の支払】                      【仲介業者の報酬（手数料）】  
賃料の1.1か月分 +                      0                                      = 賃料の1.1か月分

居住用建物の賃貸の媒介（仲介）を依頼する場合には、支払うべき媒介（仲介）報酬（手数料）の額について、事前に確認しておきましょう。

上記の報酬額を含む不動産取引についての相談は、こちらまで御連絡ください。

住宅政策本部民間住宅部不動産課 03 (5320) 5071 (直通)

詳細は、東京都住宅政策本部のホームページを御覧ください。



東京都 不動産相談

検索