

宅地建物取引業事業者各位

神奈川県建設業課長

賃貸借契約の媒介時における広告料の取扱いについて（通知）

**賃貸借契約の媒介時に、賃貸人から特別な広告の依頼がなければ、宅地建物取引業者は、賃貸人から広告料を受け取れません。**

賃貸借契約における媒介時の報酬の根拠は、宅地建物取引業法第46条及び「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けとることができる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号）であることは承知していると思いますが、県では、賃貸借契約の媒介時に不適切な取扱い（広告料等の名目で賃貸人から一方的に徴収すること）が慣例的に行われていると認識しており、また、先般、県民から同趣旨の情報提供があったところです。

宅地建物取引業者は、賃貸借契約における媒介時において「依頼者（賃貸人）の依頼によって行う広告」の料金に相当する額を受領することは建設省告示により認められていますが、その前提として、

- ① 宅地建物取引業者が通常行う媒介業務の範囲を超える特別な広告についてあらかじめ賃貸人からその広告の実施を依頼されていること
  - ② 広告料等の費用負担について賃貸人から承諾を得ていること
  - ③ 広告料等の額が当該広告に要する特別の費用に相当する額であること
- の3つの要件を備えることが必要です。

宅地建物取引業者は、この①から③について明確な説明ができなければ、「賃貸人の依頼によって行う広告」に該当しない（＝法令違反）ということを改めて確認するとともに、後日のトラブルを防止するために、賃貸借契約の媒介時に特別な広告の料金に相当する額を受領する場合には、賃貸人に必ず書面にて受領額、積算根拠及び受領方法等を明示することにより了解を得てください。

なお、法令に違反する事実があった場合には、免許取消となる場合もありますので、ご承知おきください。

問い合わせ先 宅建指導グループ  
電話 045-210-6315

## 参考

### ●宅地建物取引業法（昭和27年 法律第176号）

第46条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は賃借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。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

### ●宅地建物業者が宅地又は建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号）

#### 第4 賃借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の賃借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該賃借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用賃借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の1月分の1.05倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.525倍に相当する金額以内とする。

#### 第7 第2から第6までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に関して、第2から第6までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。