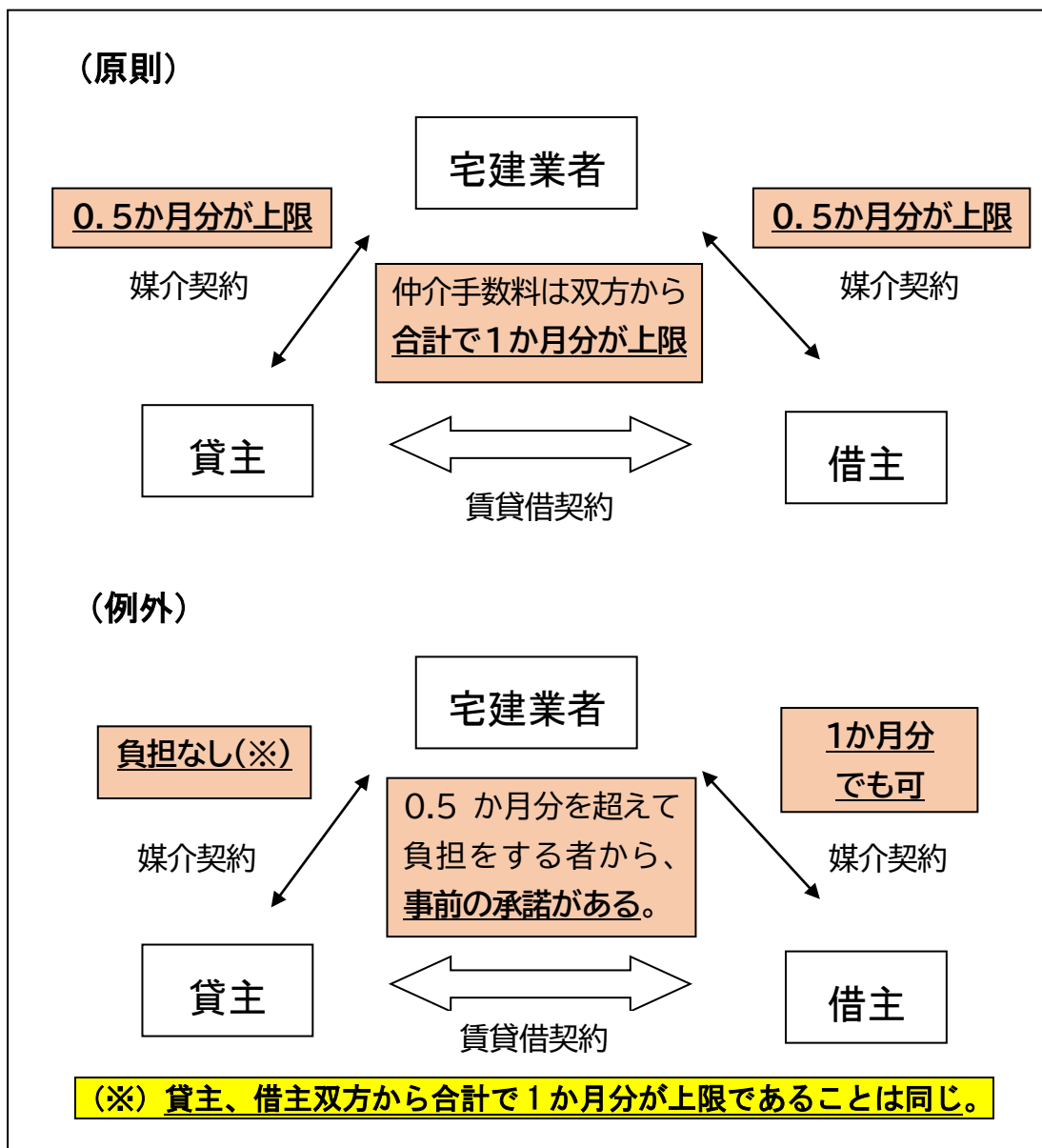


○ 不動産業者に仲介を依頼する際の注意事項

1 仲介手数料の額について

- 不動産業者（以下「宅建業者」と記載します。）が受け取ることができる仲介手数料（以下「報酬」と記載します。）は、法律（宅建業法）で上限額が定められています。
- アパート等の居住用住宅の場合、契約当事者（貸主又は借主）の一方から受け取ることのできる報酬の額は、原則として、賃料の0.5か月分以内（消費税別途。以下同じ。）とされています。
- ただし、例外として、仲介を依頼する際（仲介業務が開始される前）に、費用負担する者（貸主又は借主）から事前の承諾があった場合は、0.5か月分を超えて、一取引につき双方で合計して1か月分まで請求・受領することができます。
- 具体的な報酬の額は、以上の法定上限額の範囲内で、仲介の依頼者（貸主又は借主）と宅建業者で協議して決定します。



2 賃貸借契約を締結するまでの間に支払った金銭について

- ・ 仲介手数料の請求権は、実際に賃貸借契約が成立したことにより、発生します。
- ・ 仲介業務に関して、賃貸借契約を締結する前に支払った金銭があれば、「預り金」の扱いとなり、賃貸借契約が成立しなかった場合は、宅建業者は、その全額を返金しなければなりません（下図ケース1）。
- ・ しかし、いったん賃貸借契約が成立した後に、借主の自己都合でキャンセルする場合には、借主が報酬額全額を支払わなくてはなりません（下図ケース2）。
- ・ 契約の締結前には、必ず宅建業者から契約条件等について重要事項説明を受け、契約条件等を十分に理解した上で、契約書にサインするようにしてください。

(注) なお、宅建業者が、正当な理由なく、借主に契約を締結するかどうかの判断のために通常必要とされる時間を与えることを拒み、不当に契約を急がせることは、法律（宅建業法）で禁止されています。

○ 仲介手数料の返金の可否

仲介を依頼（借主→業者）



仲介業務の開始（業者）



仲介業務に係る金銭の支払い（借主→業者）⇒「預り金」扱い



（ケース1）申込みの撤回（キャンセル） → 業者が全額返金

賃貸借契約の締結

（ケース2）契約の解除（キャンセル） → 借主が全額負担

※ 借主の自己都合による。

