

4 営業保証金・保証協会

1. 営業保証金



業者はその業務を行うにつき、取引の相手方に損害を与えた場合は、その損害を受けた者に賠償しなければならない。その損害賠償のために一定の金銭等を前もって預けることを規定し、それを営業保証金といい、その保証金を保管しておく役所を供託所という。

(1) 供託 ★★

業者は、免許を受けた後に営業保証金を主たる事務所（本店）の最寄り（もより）の供託所（法務局）に供託しなければならない。その他の事務所（支店）の分や、供託後新たに事務所を増設した場合もすべて、主たる事務所の最寄りの供託所に供託する。



Q 1 : 業者は、事業の開始後新たに支店を設置した場合は、その支店の最寄りの供託所に供託しなければならない。

A ⇒ : 支店ではなく、本店の最寄りの供託所に供託する。



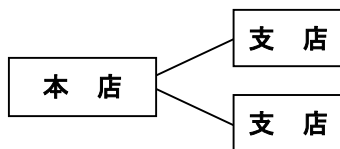
Q 2 : 業者は、案内所を設置した場合は、本店の最寄りの供託所に供託しなければならない。

A ⇒ : 案内所や現地出張所は、事務所ではないので供託する必要はない。

(2) 供託額 ★

- ・主たる事務所（本店） ----- 1,000 万円
- ・その他の事務所（支店） ----- 500 万円（1つにつき）

例 : 本店 1, 支店 2 のケース



{ 本 店 → 1,000 万円
 支 店 → 500 万円

本店 ----- 1,000 × 1
 支店 ----- 500 × 2

合計 ----- 2,000 万円

↓ ↓
 本店のもよりの供託所へまとめて供託！



(3) 供託物と有価証券 ★★★

供託は金銭の他、以下の有価証券を使って行うことができる。



<供託の3つのパターン>

- ①金銭のみ
- ②金銭＋有価証券
- ③有価証券のみ

<有価証券の評価>

種 類	評 価 額
a. 国債証券	額面の 100%
b. 地方債証券、政府保証債券	額面の 90%
c. a、b 以外の債券（株式は、不可） 例：鉄道債権、旧電電公社債権など	額面の 80%

Q3：業者は、本店1つ支店2つを設置する場合は、営業保証金として額面2,000万円の地方債証券と現金200万円を供託すれば足りる。



A⇒：地方債証券は額面の90%の評価となるので、1,800万円となり、現金200万円をプラスすることで、2,000万円となる。

(4) 供託の届出と事業の開始

1 供託の届出★

業者は、営業保証金を供託したときは、供託物受入れ記載のある供託書の写しを添付して、供託が終了した旨を免許権者に届け出なければならず、この届出をした後でなければ、事業を開始することができない。

2 事務所の増設★★★

業務開始後、新たに事務所を増設するとき業者は、その事務所分の営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届出をした後でなければ、その事務所で事業を開始することができない。

➢ 事務所設置後〇〇日以内に供託せよ！といった期限は存在しない。

供託⇒届出⇒営業開始

新規も増設も同じ！



Q 4 : 業者Aは事業開始後新たに支店を設置し、営業保証金を供託した場合は、
? 届出をする前であっても、その支店で事業をすることができる。
A⇒ : 届出をして初めて営業ができる。

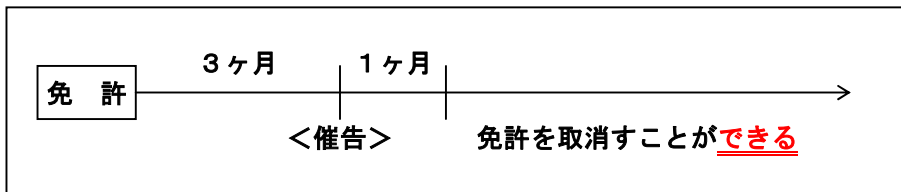
Q 5 : 業者Bは事業開始後新たに支店を設置した場合は、2週間以内に営業保証金を
? 供託し、届出をしなければならない。
A⇒ : 営業保証金の供託の期限はない。

Q 6 : 業者Cは1つの支店を新たに設置し、同時に1つの支店を閉鎖する場合は、
? 営業保証金を供託する必要はない？
A⇒ : トータルの金額に変化がないので、供託の必要はない。

3 供託の届出をしない場合の措置★★☆

免許権者である大臣又は知事は、その免許した業者が免許をした日から3か月以内に供託した旨の届出をしないときは、届出をすべき旨の催告をしなければならない。

また、その催告が到達した日から1か月以内に届出がないときは、大臣又は知事は、その業者の免許を取り消すことができる。⇒**任意**



➤ いつまでも供託の届出をしてこない～もしかして、営業保証金を供託せずに営業を行っているのでは？⇒よって、全く反応がない場合は、免許の取消しができる。

Q 7 : 免許権者は、業者に対して営業保証金の供託の届出の催告をした後、1か月経過しても業者から届出がないときは、実際に業者が供託をしても免許を取り消すことができる？
?
A⇒ : 業者が供託をしても、実際に届出をしない限り免許を取り消すことができる。



(5) 営業保証金の保管替え等

主たる事務所を変更（移転・引越し）したために、**最寄りの供託所が異なることとなったとき**は、従来供託していた供託所から新しい供託所に営業保証金を移さなければならない。

1 **金銭のみ**で供託（営業保証金の保管替え）★★

この場合にのみ保管替えができる。この場合には、遅滞なく費用（手数料）を予納して、現在営業保証金を供託している供託所に対し保管替えを**請求しなければならない**。

2 **金銭＋有価証券 or 有価証券のみ**

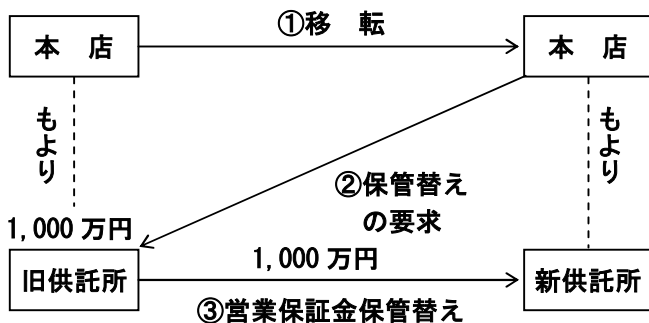
この場合は、遅滞なく移転後の主たる事務所の所在地の最寄りの供託所に営業保証金を新たに供託しなければならない（二重供託）。その後、移転前の供託所に供託してある営業保証金を**直ちに**取り戻すことになる。



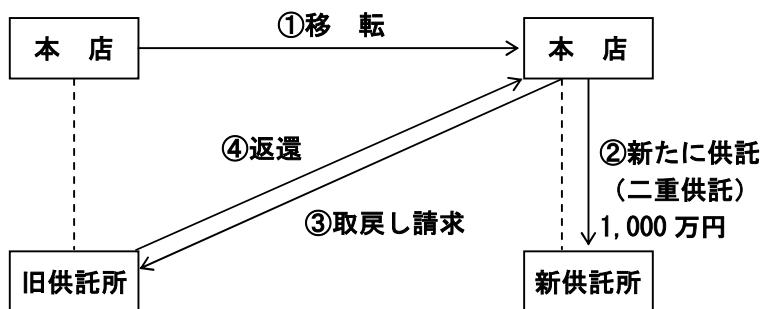
金銭の部分のみを保管替え請求することはできない。



① **金銭のみ（保管替え）**



② **金銭＋有価証券 or 有価証券のみ**





保管替えの場合、実際に金銭を動かすのではなく、単に帳簿の上で動かすだけなので楽！一方、有価証券は実物を移動させるとなると、供託所にとっても面倒なので、二重供託させて、元の有価証券を後日返すだけという楽なシステムにしている。



保管替え等が必要になるのは、本店の移転により、最寄りの供託所が変更する場合のみである。例えば、同じビルの最上階から1階に引っ越した場合などは、当然最寄りの供託所が変更しないので、保管替え等も必要がない。

(6) 営業保証金の変換 ☆

営業保証金として供託中の金銭を有価証券に、又は供託中の有価証券を他の種類の有価証券・金銭に差し替えること。

⇒変換のために新たに供託したときは、遅滞なく、その旨を免許権者に届け出なければならない。



(7) 営業保証金の還付

1 意義☆

業者と取引をなし、業者により損害を被った者は、業者に対して損害賠償請求権を有することになる。この場合、取引の相手方はその賠償金を、業者が供託した営業保証金の中から受けることができる。このことを営業保証金の還付という。

2 還付を受けられる者及び債権★★

① 還付請求権を有する者

業者と宅建業に関し取引をした者。

② 還付を受けられる債権

業者と宅建業に関し取引したことから生じた債権。

➤ 結局、宅地・建物を購入した者や、代理・媒介を依頼した者ということ～

3 このケースに当てはまらない債権は？★★

<代表例>

- ①銀行の業者への貸付金
- ②事務所の賃料
- ③使用人の給料
- ④広告会社の広告代
- ⑤内装工事の代金



Q 8 : 印刷業者 S は、業者 B が依頼した広告の印刷代金が支払期限を過ぎても支払われないときは、業者 B の営業保証金から弁済を受けることができる？



A → : できない。印刷代金は、宅建業に関する取引から生じた債権ではない。

4 還付金の限度額は？☆

業者が供託した営業保証金の額が限度となる。

Q 9 : 本店 1 つ、支店 2 つの業者から受けられる還付金の限度額は 2,000 万円である。



A → : 営業保証金の供託額と同様 2,000 万円である。

5 還付請求の手続☆

供託物の還付を請求する者は、供託物払渡請求書を供託所に提出する。この請求書には、供託物の還付を受ける権利を証する書面等を添付しなければならない。



営業保証金の還付には、認証という制度はない。



6 還付による不足額の供託★★★

営業保証金が還付されれば、本来供託すべき営業保証金の額よりも、現在供託している営業保証金の額が少なくなるが、この場合、業者は不足額につき補充供託しなければならない。手順は次の流れで。

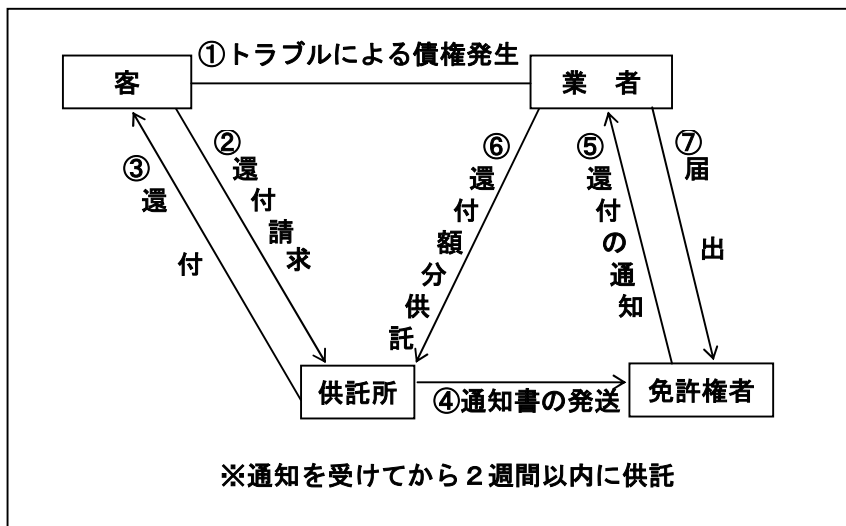
ア. 供託所から還付をなした旨の通知を受けた免許権者は、業者に対し、営業保証金の供託額に不足が生じた旨を通知する。

イ. 業者は、その通知を受けた日から **2週間以内** に不足額を供託しなければならない。

還付された日から2週間ではなく、**通知を受けた日から**である

ウ. 不足額の供託は、**金銭又は有価証券**で行う。＝新規の供託と同じ！

エ. 供託をすれば、業者は、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添えて、供託の日から2週間以内にその旨を免許権者に届け出なければならない。



供託をしないと、業務停止処分、情状が特に重い場合は、免許取消し処分の対象となるが罰則はない。



Q10: 業者が営業保証金の不足額を供託しないときは、業務停止処分や免許取消し処分の対象となる？

A⇒: 業務停止処分のほか、情状が特に重い場合は、免許取消し処分の対象となる。



(8) 営業保証金の取戻し

業者が、宅建業を廃業する場合など、今後宅建業を営まないということになれば、その業者が供託していた営業保証金は当然返還されるべきである。これを営業保証金の取戻しという。

1 営業保証金の取戻しができる場合★

- ①宅建業の免許の有効期間が満了していたにもかかわらず、更新を受けずに、免許が失効したとき
 - ②業者が、破産手続開始の決定・廃業・解散（法人の場合）をした場合、その旨の届出があることによって免許が失効したとき
 - ③個人業者の死亡、法人業者の合併による消滅で、免許が失効したとき
 - ④免許が取り消されたとき⇒⇒⇒理由を問わない

 - ⑤事務所の一部を廃止したとき☆
⇒超過額について取り戻せる
- 例**：本店1つ・支店2つのうち、支店1つをクローズ
⇒500万円が取り戻せる。
➢ 取戻しのための公告は必要である。
- ⑥主たる事務所の移転によって新規の供託をしたとき（二重供託）
⇒移転前の供託所の供託金を取り戻す！

 - ⑦業者が保証協会の社員となり、営業保証金の供託を免除されたとき

Q11：業者が業務停止処分に違反し、免許取消し処分を受けたときは、営業保証金を取り戻すことができない？



A⇒：できる。免許取消しの理由にかかわらず、自分のお金は返してもらえる。



2 営業保証金の取戻しの手続★★★

<原則>

直ちに取戻すことはできない

①公告★

業者は、**6か月以上の期間**を定めて、還付請求を申し出るべき旨を官報（お国の新聞）に公告しなければならない。

⇒これは、還付請求権者（取引により被害を受けた者）に請求の機会を与えるためであり、この期間内に還付請求の申し出がなければ、業者は供託金を取り戻すことができる。

♫条文では、“6月を下らない期間内”となっている。

Q12：業者が支店を1つ廃止するときは、営業保証金の超過額 500 万円については、公告をせずに直ちに取戻すことができる？



A⇒：事務所の一部廃止であっても公告は必要となる。

②免許権者への届出★★

公告をしたときは、**遅滞なく**、その旨を免許権者に届け出なければならない。

<例外>

公告が不要の場合

- a. 主たる事務所の移転で新規の供託をし（二重供託）、移転前の供託所の供託金を取り戻すとき
- b. 業者が、保証協会の社員となったことにより営業保証金を取り戻すとき
- c. 取戻し事由が発生したときから **10年を経過**したとき
⇒時効により、債権が消滅している。



2. 保証協会

業者はその業務を開始するにつき営業保証金を供託することで、取引の相手方への損害の担保としているが、その供託金は大変に高額であり業者の資金繰りにも大きな負担をかけてしまう。そこで、もう一つの担保方法として保証協会への加入という方法があり、費用も極端に安く済ませることができ、現在では大半の業者がこの方法を用いている。

⇒本店1、支店1の場合、営業保証金1,500万円に対し、90万円という安さ！！

(1) 保証協会とは？

1 意義★

保証協会とは、弁済業務等の一定の業務を行うべき者として、大臣が指定する一般社団法人をいう。

⇒正式には、宅地建物取引業保証協会（以下、保証協会と略す）といい、現在は次の2つのみである。

- ・一般社団法人全国宅地建物取引業保証協会
- ・一般社団法人不動産保証協会



Q1 : 保証協会は、一般財団法人でなければならない。

A⇒ : 一般財団法人ではなく、一般社団法人でなければならない。

2 必須業務

- ① 弁済業務
- ②取引に関する苦情の解決
- ③取引主任者等に対する研修の実施

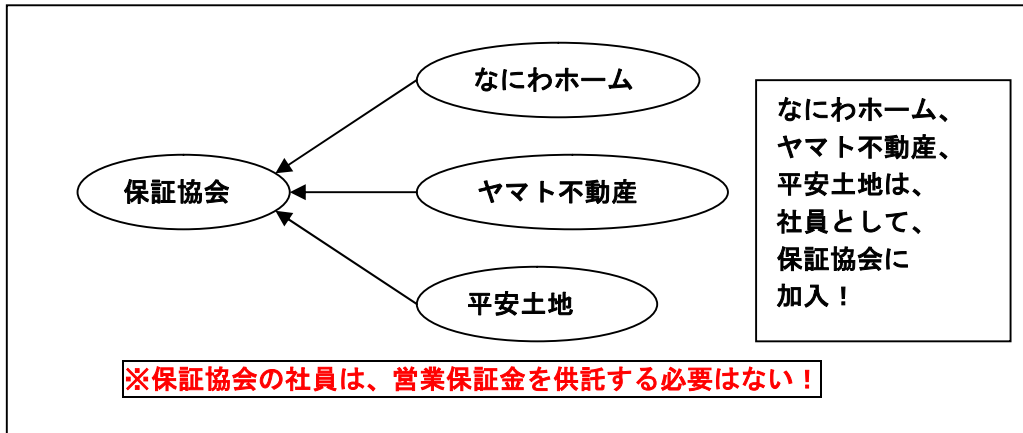
3 任意業務（大臣の承認）

- ①一般保証業務
- ②手付金等保管事業
- ③宅建業の健全な発達を図るための必要な業務



4 社員の加入

社員はすべて宅建業者でなければならない。



(2) 弁済業務制度とは？

1 供託の流れ★

①社員の流れは～？

業者である社員は、直接供託所に営業保証金を供託するのではなく、保証協会に加入するにあたって **弁済業務保証金分担金** を納付することで、同じ効果をもたらす。

②保証協会の流れは～？

保証協会は、その社員から弁済業務保証金分担金の納付を受け、その納付額に相当する **弁済業務保証金** を供託所に供託し、その社員と宅建業に関する取引をした者 (**その者が社員となる前に取引した者を含む**) がその取引により受けた損害を、弁済業務保証金から弁済を行う。

2 弁済業務保証金分担金の納付★★

①納付期限★★



業 者	納 付 期 限
保証協会への新規加入時	加入しようとする日迄
事務所を増設したとき	増設の日から2週間以内

- Q 2 : 業者Cは、保証協会に加入したときは、その加入の日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。
- A ⇒ : 新規加入時は、加入しようとする日までが納付期限である。



②納付額★

- ・主たる事務所：60万円
- ・その他の事務所：30万円（1つにつき：増設時も）

③納付方法

納付は、必ず現金（金銭）で行う。

④事務所増設の場合は？

事務所増設の場合は、増設分の保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。納付しないときは社員の地位を失うだけでなく、業務停止処分を命じられることがある。



比較しよう！

<事務所増設時の取扱い>

- ・営業保証金の供託……供託し、その届出をした後に、事業開始OK！（期限ナシ）
⇒自己責任（自分のことは自分です。）
- ・保証協会への加入……増設の時から2週間以内に、保証協会に納付。
⇒すべて保証協会の管理下

3 弁済業務保証金の供託★★

①保証協会の供託★★

保証協会は弁済業務保証金分担金の納付を受けたとき、その日から1週間以内に、納付額と同額の弁済業務保証金を、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所（東京法務局）に供託しなければならない。

②供託の方法☆

弁済業務保証金の供託は、営業保証金の供託の方法と同様に、金銭のほか、国債証券、地方債証券等の有価証券でもできる。



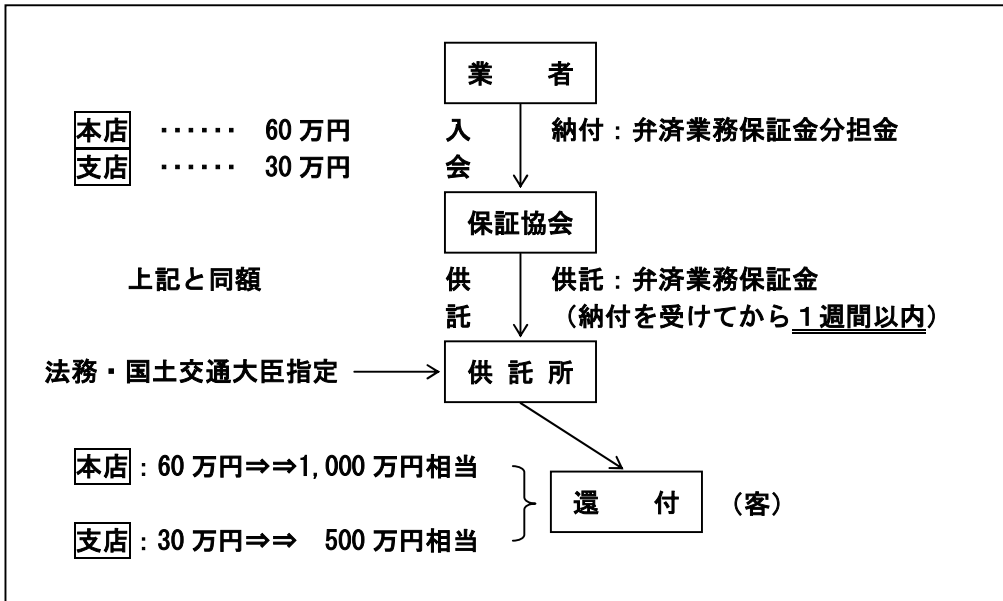
供託所は、有価証券でも受け取ってくれるということ！

③事業の開始

保証協会が弁済業務保証金を供託したときは、その旨を社員である業者の免許権者（大臣又は知事）に届け出ることになっている。

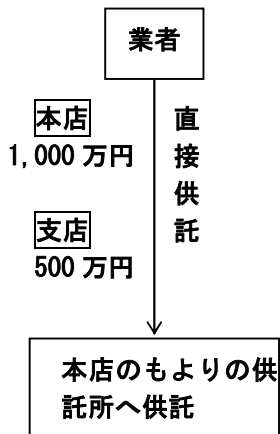
また、社員は営業保証金の供託～届出の制度とはちがいで、保証協会の届出にかかわらず、事業を行うことができる。



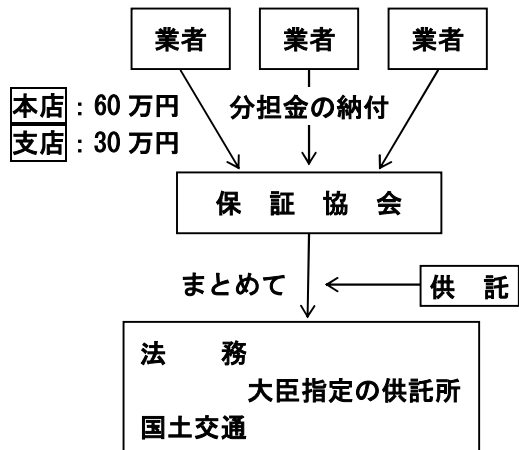


比較しよう！

①業者が直接に営業保証金として供託



②業者が保証協会の社員として加入



(3) 弁済業務保証金の還付

1 還付★

社員である業者と宅建業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受けることができる。

2 社員である業者と宅建業に関し取引をした者とは？★

ア. 営業保証金の場合と同じ意味となる。

⇒ 広告代金や使用人の給料等は含まれない

イ. その業者が社員となる前に取引した者を含む

⇒ 業者が、営業保証金を供託して営業している頃に取引した者に対しても、保証協会は窓口になってくれるということ。

Q3 : 業者Dが保証協会に加入する前に、Dと宅建業に関し取引をした者は、
弁済業務保証金分担金について弁済を受けることができない。



A⇒ : 保証協会に加入する前の取引も、弁済の対象となる。

3 還付額の限度★

社員でないとしたならば供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内で、保証協会の認証した額。



例 : 本店だけの業者 (60 万円) なら 1,000 万円。

支店が 2 つ (60+30×2=120 万円) あれば、計 2,000 万円。



お客さんから見たときは、営業保証金の業者であれ、保証協会加入の業者であれ、特に差を感じないはず～。よって、還付金の限度額も平等にしている！

4 保証協会の認証★★

業者に対する債権者は、保証協会の認証を受けなければならない。

ア. 債権者は、保証協会に対して認証申出書を提出する。

イ. 保証協会は、その申出に確かな理由があると認める場合には、その認証をしなければならない (認証書の交付)。

ウ. 債権者はその認証書によって、供託所に対して、還付請求を行う。

エ. 供託所は、その債権者に対して還付をする。



5 認証申出書の添付書類☆

認証申出書には、次の書面等を添付しなければならない。

<主な添付書類>

- ① 還付の権利を有する書面
- ② 債権発生の原因である事実・取引が成立した時期・債権の額及び認証を申し出るに至った経緯を記載した書面。



Q 4 : 認証申出書の提出にあたっては、弁済を受ける権利を有することを証する確定判決の正本を必ず添付しなければならない？

A⇒ : 確定判決の正本の添付までは不要。

6 認証に係る事務処理☆

保証協会は認証に係る事務を処理する場合は、認証申出書の受理の順序に従ってしなければならない。



Q 5 : 認証に係る事務処理は、債権の発生時期の順序に従ってしなければならない。

A⇒ : 認証申出書の受理の順序に従う。

7 還付額分の供託

① 還付の通知

弁済業務保証金の還付（弁済）がなされると、供託所から大臣に通知書が送付される。大臣はさらに保証協会に送付する。

② 供託

保証協会は大臣から還付の通知を受けた時から、2週間以内に還付額と同額の弁済業務保証金を、金銭又は有価証券で供託しなければならない。



(4) 還付充当金の納付 ★★★★★

弁済業務保証金の還付があったとき、その還付の原因をつくった業者は弁済業務保証金より還付された額（還付充当金）を当該保証協会に納付しなければならない。

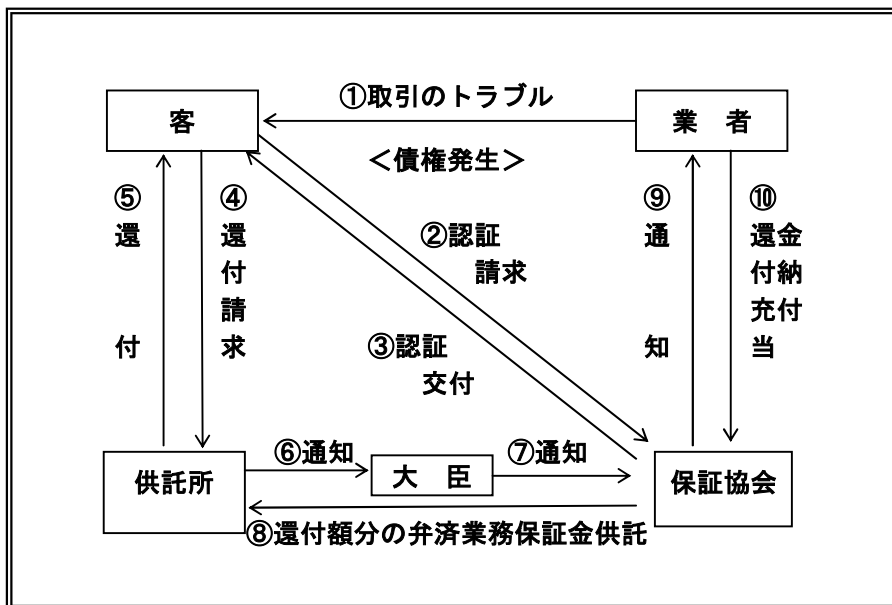
ア. 保証協会は還付充当金の納付義務について当該業者に通知する。

イ. 通知を受けた業者は、受けた日から 2週間以内 にこの還付充当金を保証協会に納付しなければならない。

ウ. 期間内に、還付充当金を納付しないときは、保証協会の社員たる地位を失う。



すべての窓口は、保証協会！



Q 6 : 弁済業務保証金の還付があった場合、保証協会の社員は、還付充当金を法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に納付しなければならない。



A ⇒ : 供託所ではなく、保証協会に納付する。



(5) 弁済業務保証金の取戻し

1 取戻しができる場合は？

- ①社員が社員たる地位を失った場合
- ②社員が一部の事務所を廃止したとき

2 取り戻せる金額★★

- ①社員たる地位を失った場合
⇒弁済業務保証金分担金の全額（公告必要）
- ②一部の事務所を廃止したとき
⇒廃止により超過となった弁済業務保証金分担金の額（公告不要）

3 供託所からの取戻し

まず保証協会が供託所から弁済業務保証金を取り戻す。

4 公告は…★★

保証協会は社員である業者が社員でなくなったときは、還付請求権を有する者に対し6か月以上の期間を設けて、認証を受けるべき旨を公告する手続きを経なければ、返還を行ってはならない。


一部の事務所を廃止したときは、取戻し公告は不要。

 **比較しよう！**

<業者が一部の事務所を廃止したとき>

- ・ 保証協会（30万円）⇒⇒公告不要
- ・ 営業保証金（500万円）⇒⇒公告必要


500万円に比べ30万円だったら、返還してもさほど大きな影響ナシ！

 **Q7** : 保証協会の社員である業者Eが、一部の事務所を廃止した場合、保証協会は、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、公告を行う必要はない？

A⇒ : 保証協会の社員⇒一部の事務所廃止⇒公告不要。

5 弁済業務保証金分担金の返還☆

保証協会は弁済業務保証金を取り戻したとき、社員の保証協会に対する債務を精算した後、社員に弁済業務保証金分担金を返還する。

 **Q8** : 保証協会は、社員に対して債権を有する場合、当該社員が社員の地位を失った場合でも、その債権に関し弁済が完了するまで弁済業務保証金分担金を返還する必要はない。

A⇒ : 債務を精算した後、返還する。



(6) 弁済業務保証金準備金の積立等

1 弁済業務保証金準備金

保証協会は業者が還付充当金の納付をしない場合に、弁済業務保証金の供託に充てるため、弁済業務保証金準備金を積み立てなければならない。

2 特別弁済業務保証金分担金★

①納付の通知

保証協会は、弁済業務保証金準備金を充当してもなお不足する場合、その不足額に充てるために、全社員に対し弁済業務保証金分担金の額に応じ、特別弁済業務保証金分担金の納付を通知しなければならない。

②納付期限★

社員は、通知を受けた日から 1か月以内 に特別弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。納付しないと社員の地位を失う。



例：全社員分担金の額の半分⇒120万円なら60万円：180万円なら90万円

(7) 社員の地位

1 免許権者への報告★

保証協会は、社員が加入したとき、又は、社員がその地位を失ったときは、直ちにその旨を 免許権者に報告 しなければならない。

Q9：保証協会に加入した業者は直ちに、その旨を免許権者に報告しなければならない。



A⇒：報告義務は業者ではなく、保証協会にある。

2 社員の義務

- ①弁済業務保証金分担金の納付
- ②還付充当金の納付
- ③特別弁済業務保証金分担金の納付

3 担保の提供★

保証協会は、社員が社員となる前に負担している宅建業に関して、その弁済が行われることにより、弁済業務の円滑な運営に支障を生じるおそれがあると認めるときは、社員に対し担保の提供を求めることができる。

4 複数の保証協会への加入の禁止★★

1つの保証協会の社員である者は、他の保証協会の社員となることができない。





Q10 : 業者は、一の保証協会の社員となった後に特段の事情があれば、重ねて他の保証協会の社員になることができる。

A⇒ : 特段の事情があっても、重ねて他の保証協会の社員になることはできない。

5 社員の地位を失った場合☆☆

①営業保証金の供託

社員たる地位を失った業者は、弁済業務保証金制度を利用できなくなるので、**1週間以内**に本来の営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出なければならない。

②業務停止処分

業者が供託しないときは、免許権者から**業務停止処分**を受けることがある。



比較しよう！

< 1週間以内の規定は2箇所のみ >

- ・ 保証協会の供託所への供託期限
- ・ 社員の地位を失った業者の供託期限



もう一度比較しよう！～まとめ編～

	営業保証金	保証協会
供託・納付額	本店 1,000 万円 支店 500 万円	本店 60 万円 支店 30 万円
最初の供託・納付時期	特に規定ナシ	加入しようとする日まで
事務所増設時の供託・納付時期	特に規定ナシ	増設後 2 週間以内
還付手続	直接、供託所に請求	保証協会の認証を得て請求
一部の事務所を廃止	6 か月以上の公告期間が必要	公告不要

