

第6章 保証協会

保証協会は、宅地建物取引業の健全な発達を図るため様々な業務を行っている団体です。街の不動産屋さんのどこかしらに「ハトさんマーク」か「ウサギさんマーク」のシールが貼ってあるのを見たことがあると思いますが、あれが保証協会の社員(会員)であることを示します。

- ・全国宅地建物取引業保証協会（ハトさんマーク）
- ・不動産保証協会（ウサギさんマーク）

が有名です。業者が加入できる保証協会は**1つだけ**です

ここで主に学習する保証協会の制度は、営業保証金と似たような制度で、一般のお客さんを保護するための制度になります。試験では保証協会と営業保証金の論点がしっかり区別できているかが問われますので、その違いを意識して学習しましょう。

1節 保証協会とは

宅建業の健全な発達を図るため、保証協会は以下のような業務を行っています。

必須業務（必ずしなければいけない業務）

- **弁済業務**（これが一番のメイン業務）
- 苦情の解決
- 研修

任意業務（国土交通大臣の承認を受けて行うことができる業務）

- 一般保証業務
- 手付金等保管業務(完成物件のみ)
- 宅建業の健全な発達を図るために必要な業務 など

試験では「弁済業務」からの出題がほとんどですので、ここを詳しく勉強していきます。

2節 保証協会の弁済業務の全体像

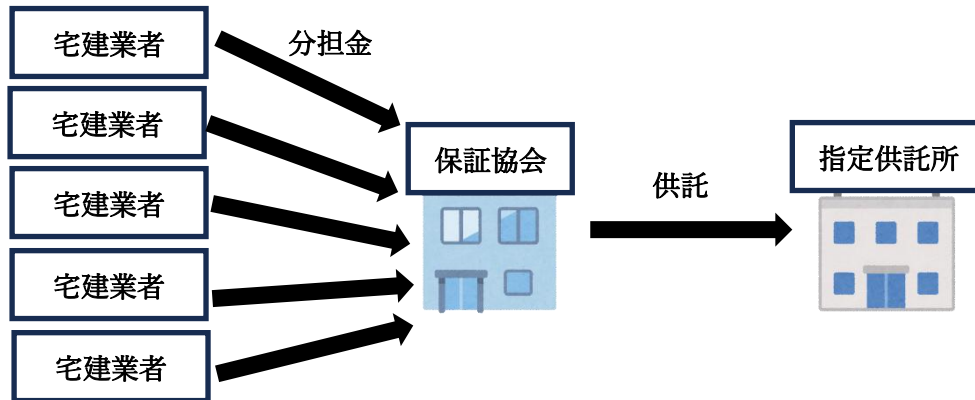
営業保証金制度の場合、**開業する前に多額の資金が必要**になることは前章でやりましたね。

これでは不動産屋さんを始められないってことで、**少額でも開業ができるよう**に保証協会が登場しました。保証協会に入れば、営業保証金を供託しなくて済むのです。

【大事な考え方】 なぜ少額で済むのか

保証協会の制度は、宅建業者が少しずつカネを出し合って、お客さんが弁済を受けるときはみんなで出し合ったお金から払うという「**相互扶助の精神**」に成り立っています。

まさに「保険」と同じ考え方です。



まず、弁済業務のおおまかな流れを以下に示します。

営業保証金制度と同様に「**お金がどのように移動しているか**」、「**誰が何をいつまでにするか**」をしっかりと把握してください。

保証協会の弁済業務の流れ

— 分担金の納付 —

- ① 宅建業者は、保証協会に**加入しようとする日までに**(弁済業務保証金)**分担金を納付**する
- ② 保証協会は①の分担金に相当する額を①から**1週間以内に供託所に供託**する

— 営業の開始 —

- ③ 消費者と宅建業に関する取引をする
- ④ 消費者に損害が発生してしまった！

— 弁済業務保証金の還付 —

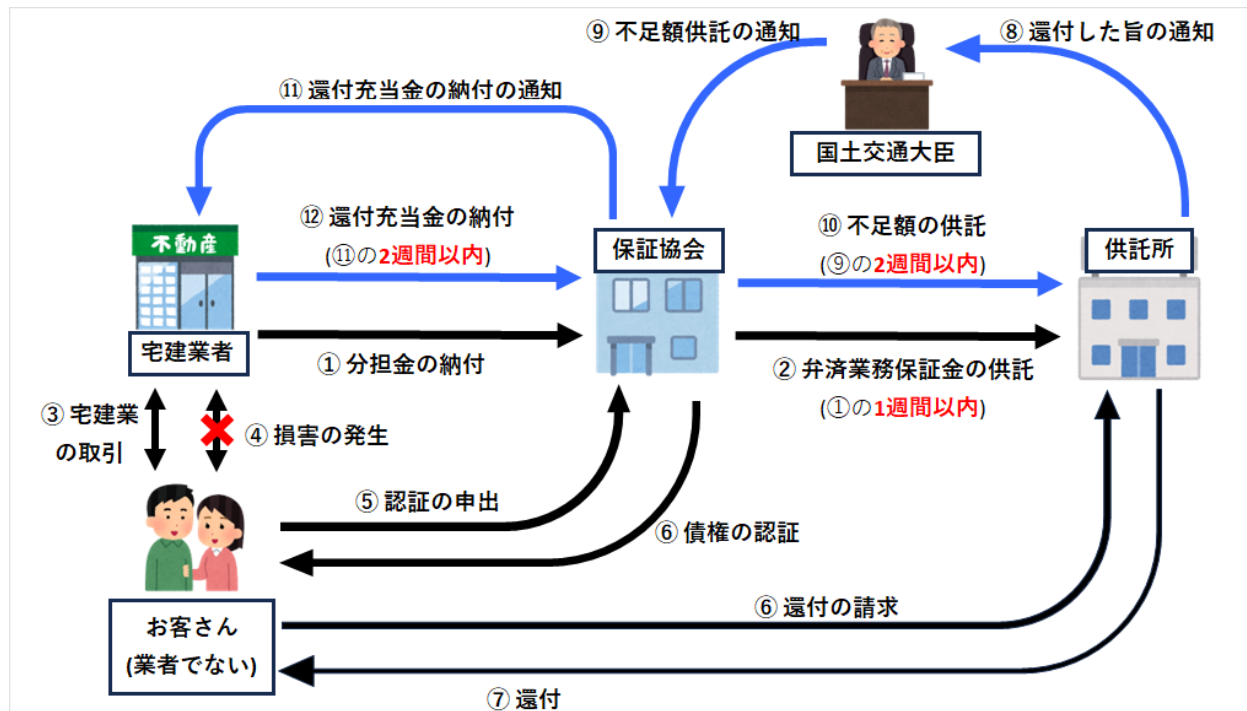
- ⑤ **消費者は**、保証協会に対して債権の**認証の申出**をする
- ⑥ **認証**をされたら、**消費者は供託所に対して還付請求**をする
- ⑦ **供託所が消費者に還付**する

— 弁済業務保証金の不足額の供託 —

- ⑧ 供託所は国土交通大臣に「還付をしたよ」と報告する
- ⑨ 還付で供託額が不足しているので、**国土交通大臣は保証協会に不足額を供託しろと通知**をする
- ⑩ **保証協会は⑨の通知を受けてから2週間以内に供託所に不足額を供託**する

— 還付充当金の納付 —

- ⑪ **保証協会は、宅建業者に**「損害金を代わりに立て替えて供託したから、その分**(還付充当金)**を払ってください」と**通知**する
- ⑫ **宅建業者は⑪の通知をうけてから2週間以内に保証協会に還付充当金を納付**します。



覚えやすいように、黒矢印は還付前、青矢印は還付後の手続きを表しています。

この章を最後まで読み、そのあとここに帰って全体像を確認してください。

それでは、シーン別に詳しく見ていきます。

3節 弁済業務保証金分担金の納付 (①、②)

1 はじめて保証協会に加入する時

宅建業者は保証協会に**加入する時まで**に下の額の**弁済業務保証金分担金**(以下、分担金)を**納付**しなければなりません。(分担金は**金銭「のみ」**での納付です)

弁済業務保証金分担金の額

主たる事務所(本店) 60 万円

従たる事務所(支店) 30 万円(1 か所につき) の合計額を**金銭**で納付。

保証協会制度で宅建業を始める場合、宅建業の免許取得と同時並行で行うのが大半です。

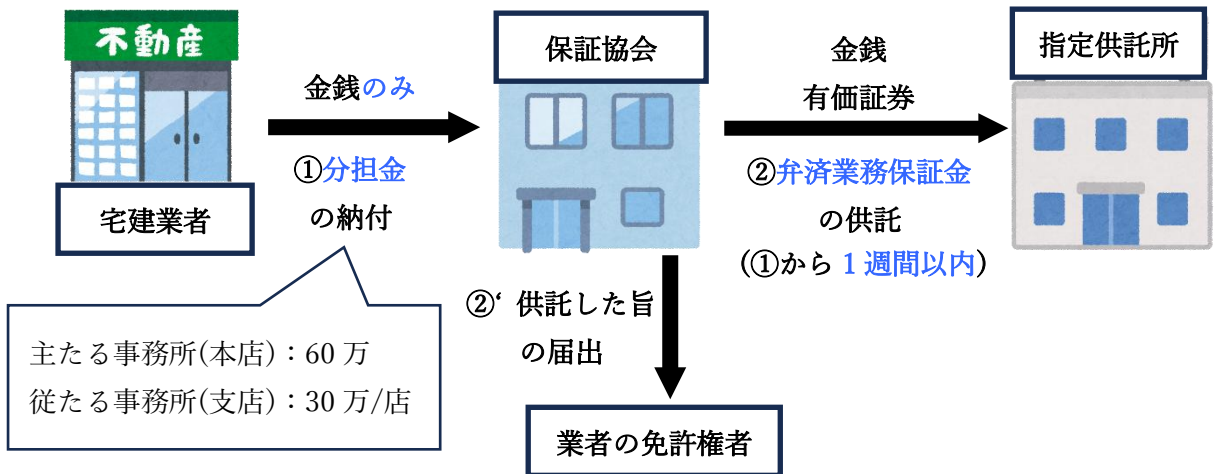
1. 宅建業の免許申請をする
2. 保証協会への加入書類を提出
3. 保証協会に入会金や**弁済業務保証金分担金を納付**⇒ 保証協会による審査
4. 無事に宅建業の免許が下りる ⇒ その旨を保証協会に報告
5. 宅建業者が保証協会に正式加入する

※分担金を払ってからでないと、協会に加入できません。そもそも入会の審査すらしてくれません。

業者が分担金を納付した後、保証協会は業者から**分担金を納付された日**から **1 週間以内**に法務大臣および国土交通大臣が**指定した供託所**に**分担金と同額**のお金を供託しなければなりません。(現在は九段下にある東京法務局が指定されている。)ここは、業者の最寄りの供託所ではないことに注意です。

このときの保証協会が指定供託所に供託するお金額を「**弁済業務保証金**」と言います。
 この時の供託は**金銭でも、有価証券でも、金銭+有価証券でも OK**です。
 有価証券の評価の仕方は営業保証金と同じです。(忘れてしまった場合は必ずチェック！)
 保証協会は供託後、社員である宅建業者の**免許権者**に「供託したよー」と**届出**をします。

【図で記憶】 分担金の納付



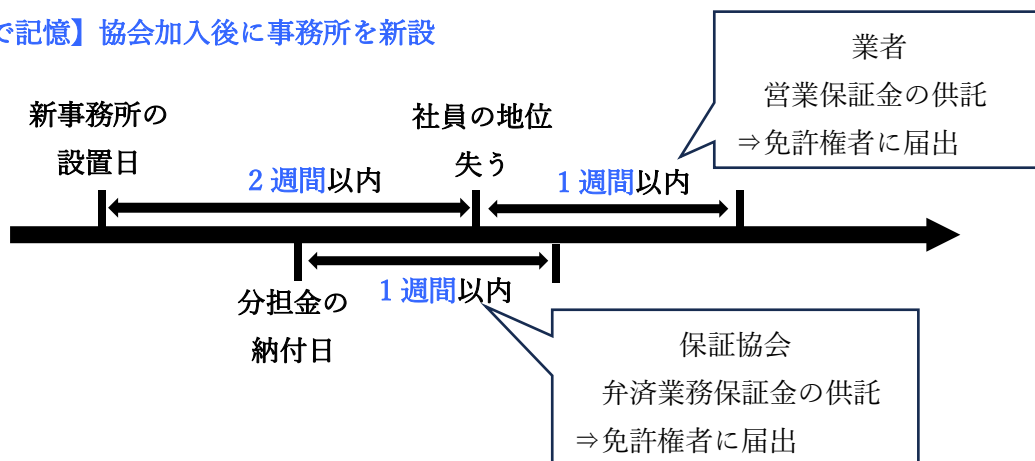
保証協会に社員が**加入**したり、社員が**脱退**したりがあった場合、保証協会は直ちにその旨を、社員たる宅建業者の**免許権者**に**報告**しなければなりません。免許権者は業者のステータスを管理しておかなければならないからです。

2 協会加入後に事務所を新設する時

保証協会に加入している状態(保証協会の社員である状態)で、業者が事務所を新設する場合、**新事務所を設置してから 2 週間以内**に追加の分担金を納付しなければなりません。
 その後、保証協会は**納付日から 1 週間以内**に分担金と同額の弁済業務保証金を供託し、供託した旨を社員たる宅建業者の免許権者に届出しなければなりません。流れは先ほどと全く同じ。

もし、業者が追加の分担金を納付しなかった場合は、制裁として**社員の地位を失います**。
 その場合、業者は社員の地位を失った日から **1 週間以内**に**営業保証金を供託**しなければならず供託した旨を免許権者に**届出**する必要があります。

【図で記憶】 協会加入後に事務所を新設



4節 弁済業務保証金の還付(⑤、⑥、⑦)

宅建業者が保証協会に加入し、営業を始めた後、業者が原因でお客さんなどに損害が出てしまいました。その時の手続きを見ていきましょう。

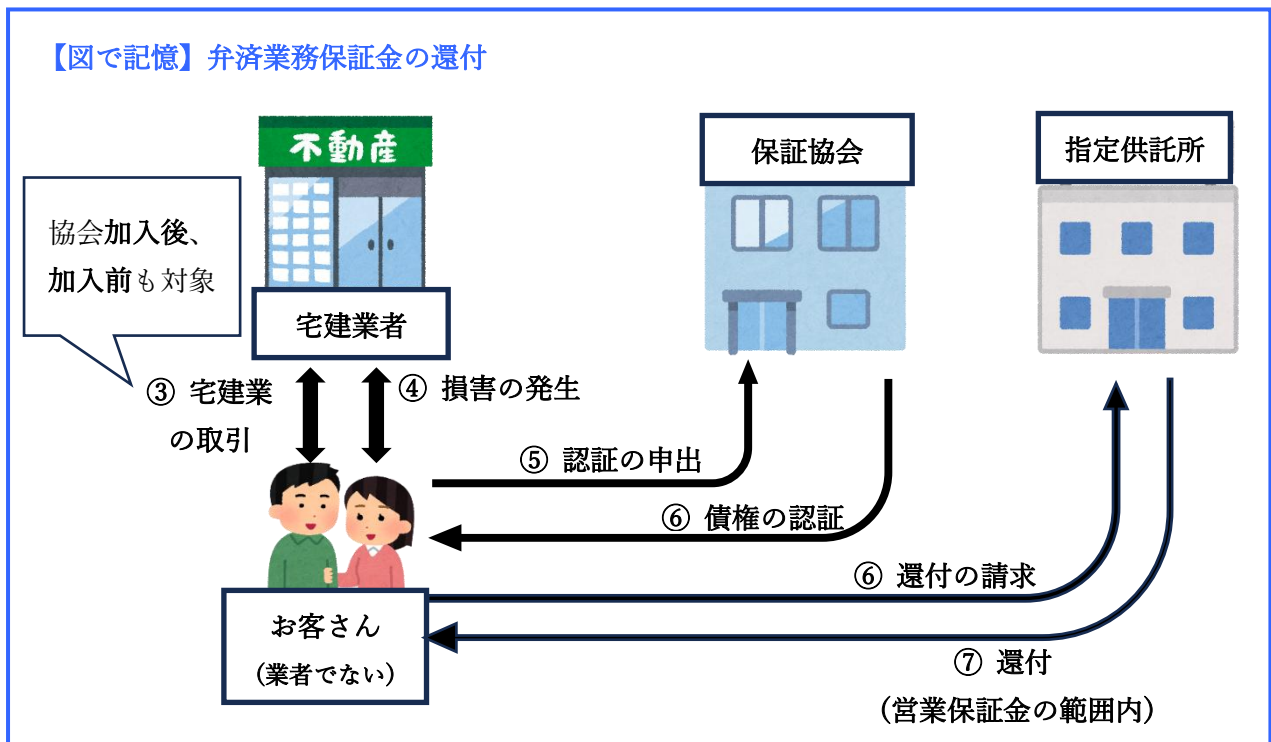
まず、営業保証金の時と同じように誰でも還付を受けることはできません。
宅建業者に**宅建業の取引によって生じる債権**を持っている人が還付を受けられます。
(どんな債権を持っている人が還付を受けられるかは、営業保証金のところをチェック！)

宅建業者が保証協会の**会員になった後に取引**をした消費者はもちろん、保証協会の**会員になる前の取引**も対象です。ただし、会員になる前の取引で還付を受ける場合、保証協会は宅建業者に「必要に応じて担保を出せ」と請求できます。

また、**還付を受けられる限度**は
「宅建業者が保証協会の社員でなかったら**供託しているはずの営業保証金の額まで**」です。
たとえば、宅建業者Aが保証協会の会員であり、本店と支店×2店ある場合、
還付の限度額(供託しているはずの営業保証金)は $1000 \text{ 万} + 500 \text{ 万} \times 2 = 2000 \text{ 万}$ となります。
(ちなみに分担金は $60 \text{ 万} + 30 \text{ 万} \times 2 = 120 \text{ 万}$)

いざ、消費者が還付を受けるとき、まず消費者は**保証協会に対して**
「これだけの債権があるから確認してね」と**認証の請求**をします。
保証協会の認証を受けて初めて、消費者は**供託所に還付の請求**ができるようになります。

【図で記憶】弁済業務保証金の還付



5節 弁済業務保証金の不足額の供託・還付充当金の納付(⑧～⑫)

供託所がお客さんに弁済業務保証金の還付をすると、

供託所の保証金が不足しますから、これを補填する必要があるわけです。流れは以下の通りです。

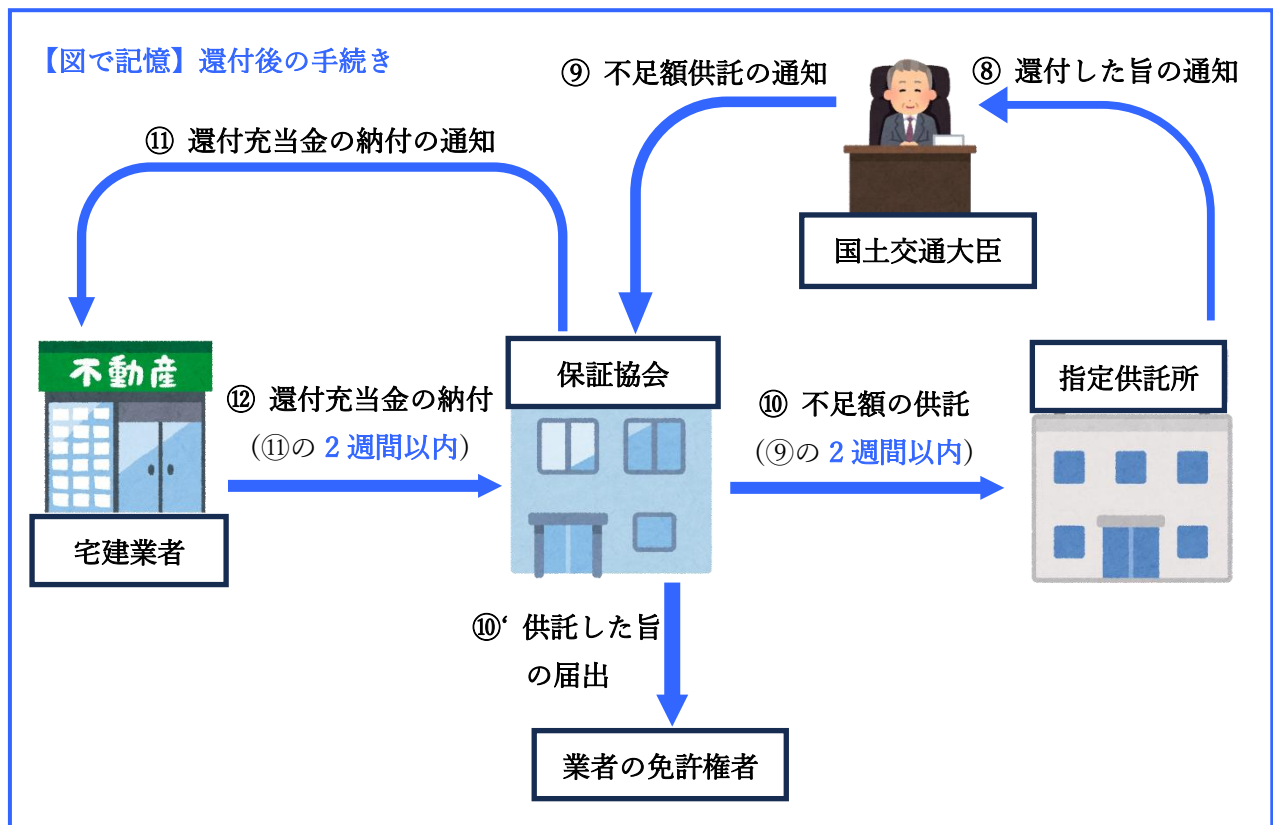
供託所がお客さんに還付の後・・・

- ⑧供託所は国土交通大臣に「消費者に〇〇万還付したよ!」と通知
- ⑨大臣は保証協会に「〇〇万の還付があったよ」と通知
- ⑩上の通知から **2週間以内**に、保証協会は**還付額に相当する額**(〇〇万)を供託所に供託する
(供託したら、社員たる宅建業者の免許権者に届出することも忘れずに)
- ⑪保証協会は業者に「〇〇万立て替えたから、補填してくれや」と通知する。
- ⑫上の通知から **2週間以内**に業者は保証協会に**還付充当金**(〇〇万)を納付する。

これも、文章だけで覚えるのは無謀ですから、下の図を使って覚えてください。

なんで国土交通大臣がでてくるの？

⇒国交大臣が保証協会の指定や管理をする主体だからです



業者が保証協会に払う立替分の埋め合わせを「**還付充当金**」といいます。

2週間以内に業者が還付充当金を納付しないと、業者は社員としての地位をはく奪されます。

その場合、**社員の地位を失ってから1週間以内**に**営業保証金を供託**し届出をすれば
営業を継続できます。もちろん、営業保証金を供託した後は免許権者に届出します。

「供託 ⇒ 免許権者に届出」は必ずワンセットです。

6節 弁済業務保証金の取戻しなど

社員である宅建業者が社員でなくなった時、預けていたお金をもとに戻す手続きです。

取戻し	保証協会が供託所から弁済業務保証金を返してもらうこと
返還	宅建業者が保証協会から弁済業務保証金分担金を返してもらうこと

取戻しの手続きは次の2パターンとなります。

① 社員である宅建業者が社員でなくなった時

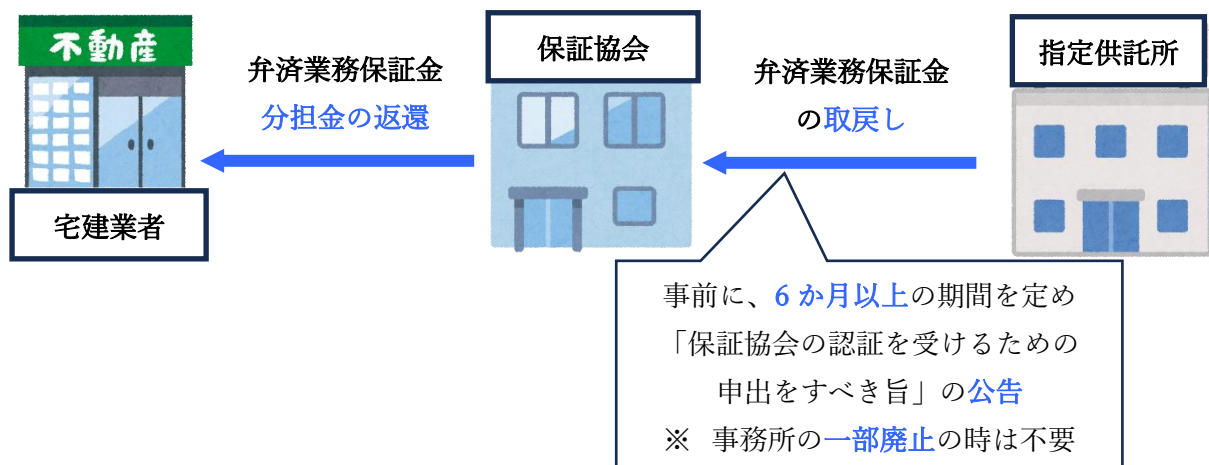
つまり社員である宅建業者が保証協会を脱会するときです。保証協会は取戻しをする前に6か月以上の期間を定め、「この宅建業者に対して債権を持っている人は名乗り出て、保証協会の認証を受けて還付請求してください」という旨の公告をしなければなりません。

この公告を「保証協会の認証を受けるための申出をすべき旨」といいます。

② 業者が事務所の一部を廃止し、分担金の額が法定額を超えるとき

このとき業者が廃業するわけではなく、額も1支店30万と少額なので、先ほどの公告は不要です。業者は保証協会の会員のままなので、債権者も何かあれば保証協会に助けを求めればいいだけです（一方、営業保証金の場合は支店500万と高額なので、事務所の一部廃止の時も公告が必要でした）

【図で記憶】 弁済業務保証金の取戻しなど



7 節 その他のポイント

① 弁済業務保証金準備金

社員である宅建業者が倒産した場合などで、**還付充当金が納付されなくなるリスク**に備え、保証協会はあらかじめ**一定金額を積み立てておく義務**があります。
この積立金を**弁済業務保証金準備金**といいます。

② 特別弁済業務保証金分担金

①の弁済業務保証金準備金を充当しても**なお不足**があるとき、保証協会は**全社員**に対して、納付している弁済業務保証金分担金の額に応じた割合の金額を納付するように通知しなければなりません。
このときの全社員が納付するお金が**特別弁済業務保証金分担金**です。要するに**痛み分け**です。
社員は、通知を受けてから**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いけません。
期限内に納付しなければ、社員としての**地位を失います**。
社員としての地位を失った業者は、その日から**1週間以内に営業保証金を供託し、免許権者にその旨の届出**をします。

このときの営業保証金を供託して、その旨を免許権者に届出しない場合も、**任意的免許取消事由**に該当しますので、免許権者はその業者の免許を取り消すことができます。
「供託 ⇒ 届出」は必ずワンセットです。