
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 営業保証金 ■□■

宅建士になろう

(質問) 保証金を供託したらすぐ事業スタートできる？

(回答) 先に届出が必要です

(記事内容)

お金がないと宅建業はできない？

宅建業を行うには、免許を取った後に営業保証金を供託するか、宅地建物取引業保証協会に加入するかしなければなりません。営業保証金制

度は、宅建業者が営業活動として行う取引で相手方に損害を与えた場合に備えて、宅建業者に、供託所に一定額の金銭または有価証券を供託することを義務付け、これを損害の穴埋めに充てるものです。

供託後はどこに届け出るの？

免許権者に届け出なければなりません。

宅建業者は、一定額の営業保証金を供託します。そして、宅建業者は免許権者に営業保証金を供託した旨の届出をした後でなければ事業を開始できません。なお、この届出は、免許権者が国土交通大臣であっても、知事を経由せず、大臣に直接行います。

届出しないとどうなるの？

宅建業者が免許を受けた日から 3 カ月以内に届出をしなかった場合、免許権者は届出をすべき旨の催告をしなければなりません（義務）。さらに、この催告が到達したにもかかわらず、到達日から 1 カ月以内に、宅建業者が届出をしなかった場合、免許権者は免許を取り消すことが

できます（任意）。

支店が増えたら？

宅建業者が新しい事務所を開設した場合（免許換えによる場合も含みます）、新たに営業保証金を供託し、その旨をその免許権者に届け出なければ、その新しい事務所において業務を開始できません。

なお、宅建業者が、届出をしないで事業を開始した場合、業務停止処分、情状が特に重いときは免許取消処分の対象となります。また、6月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

本社が移転すると供託先を替える？

最寄りの供託所が異なる場合は替える必要があります。

営業保証金を金銭のみで供託していた場合、これまで預けていた供託所から移転先の最寄りである新たな供託所に、保証金を移し替えることができます。これを保管替えといいます。

このとき、宅建業者はこれまでの供託所に対して預けている保証金を移転先の最寄りの供託所へ移し替えてくださいと請求します。これを保管替え請求といいます。

預けている営業保証金が有価証券のみ、または有価証券と金銭によって供託しているときは保管替えはできません。このときには、新たな供託所へ営業保証金を新たに供託します。以前の供託所へ預けていた保証金は、その後に返還してもらうことができます（取戻し）。

営業保証金が還付されたら？

営業をはじめた宅建業者の経営状況が悪くなり、取引の相手方に損害を与えてしまった場合、開業時に預けた供託金からその相手方（債権者）に直接お金が支払われます。これを営業保証金の還付といいます。

還付がなされると、供託者から預かった営業保証金が不足することになるので、その不足分の補充が必要となります。この場合、供託所から免許権者(国土交通大臣または知事)へ不足の通知がされます。

その後、免許権者から供託者である宅建業者に不足額を供託する旨の通知がされます。宅建業者はその通知書の送達を受けた日から 2 週間

以内に不足額を供託し、供託した日から 2 週間以内に、供託した旨を免許権者に届け出なければなりません。

保証協会に加入したら？

保証協会に加入した場合は、預けた営業保証金を直ちに取り戻すことができます。それ以外にも、保管替え請求ができない場合(有価証券により供託した場合)の主たる事務所の移転の際、移転後の主たる事務所のもよりの供託所に新たに供託がなされたときや、取戻し事由発生から 10 年経過したときも、直ちに取り戻すことができます。

それに対して、宅建業を廃止したり、事務所を減らしたりすると預けていた営業保証金を取り戻す場合は、取引関係者にそれを知らせる必要があるため、その旨を公告し、最低でも 6 カ月間は待つ必要があります。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】 宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。(2020 年度問 35)

- 1、 A から建設工事を請け負った建設業者は、A に対する請負代金債権について、営業継続中の A が供託している営業保証金から弁済を受ける権利を有する。
- 2、 A が甲県内に新たに支店を設置したときは、本店の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、当該支店での事業を開始することができる。
- 3、 A は、営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければならない。

4、 A が甲県内に本店及び2つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は1,200万円である。

正解：3

1× 営業保証金の還付を受けることができるのは、宅建業に関して取引をしたことにより生じた債権を有する者です(宅建業法27条1項)。建設業者の請負代金債権は宅建業に関して取引をしたことにより生じた債権にはあたりません。したがって、Aから建設工事を請け負った建設業者は、Aが供託している営業保証金から弁済を受ける権利を有しません。

2× 宅建業者は、事業の開始後新たに事務所を設置したときは、その事務所につき政令で定める額の営業保証金を、主たる事務所のもよりの供託所に供託し、その旨を届け出た後でなければ、その事務所で事業

を開始できません（宅建業法 26 条、同法 25 条 5 項）。したがって、A は、供託するだけでなく、免許権者に届け出なければ、当該支店での事業を開始することができません。

3〇 宅建業者は、営業保証金の還付がなされ、免許権者から政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受けたときは、その日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければなりません（宅建業法 28 条 1 項、営業保証金規則 5 条）。したがって、A は、甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければなりません。

4× 営業保証金の額は、主たる事務所につき 1,000 万円、その他の事務所につき事務所ごとに 500 万円の割合による金額の合計額となります（宅建業法 25 条 2 項、同法施行令 2 条の 4）。したがって、A 社が供託すべき営業保証金の合計額は 2,000 万円となります。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は 5月7日（金）の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受け
まして、弊社では、全社員・スタッフ・講師につき、
自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただ
く場合もございます。

状況に変更が有りましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、
ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。
みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社 K e n ビジネススクール

不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F（受付 6F）

TEL：03-6685-8532

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

<mailto:Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp>

<http://www.ken-bs.co.jp/>

K e n ビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Ken ビジネススクールでは、

- ・ 宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒ https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

- ・ 宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・ 宅建試験の受験指導

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・ 賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

- ・ 企業研修プロデュース

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

- ・ 書籍の研究開発・出版

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。