

宅建業法～第5章

保証協会制度

- 保証協会の社員になる手続き
- 弁済業務保証金の還付手続き
- 弁済業務保証金の取戻しの手続き

保証協会制度の意義

- 保証協会の社員となることで、宅建業が行える
～営業保証金の供託に代えることができる。
- 保証協会は国交大臣の指定を受けた一般社団法人で、宅建業者のみが社員になれる制度

※免許取得⇒

・営業保証金の供託
・保証協会に加入

⇒免許権者⇒業務開始
に報告 OK!

いずれか選択

※保証協会に加入する＝「保証協会の社員になる」という

保証協会制度の概要

◆ 保証協会の業務

- ・ 弁済業務
- ・ 従業者研修業務
- ・ 社員にかかる苦情の解決及び解決した結果の周知業務

◆ 保証協会は現在2つある

- ・ 同時に二つの保証協会の社員になることはできない。

<H29改正>

【新設】研修に関する、保証協会の新設規定

・宅建士等に対する研修の充実

保証協会は、宅建士等に対する研修の実施に要する費用の助成をすることが出来る。

宅建業者を社員とする一般社団法人は、宅建士等がその職務に関し必要な知識・能力を効果的・効率的に習得できるよう、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めなければならない。

保証協会への加入手続き

金銭のみ！有価証券はダメ！

- ① 宅建業者が保証協会に**分担金(弁済業務保証金分担金)**を納付
- ② 保証協会は同額を、弁済業務保証金として、供託所へ供託

➤ 納付時期:

新規加入時～加入しようとする日まで

事務所増設時～増設の日から2週間以内(事後納付)

＜注※比較＞営業保証金の場合は、先に供託し、その旨を届ける必要あり(事前供託&届出)

➤ 分担金の額

主たる事務所～60万円(注※営業保証金は1,000万円)

その他の事務所～30万円(1か所につき)(注※同じく500万円)

- ③ 保証協会は社員から納付を受けた金額と同額を、**1週間以内**に弁済業務保証金として供託所(東京法務局)に供託
⇒その旨をその社員の免許権者に届出

弁済保証金の還付(弁済)

①顧客が還付(弁済)を受ける

顧客＝宅建業に関し取引をしたことによって生じた債権を有する者
(社員になる前に取引をしたことによって生じた債権も還付の対象になります)

②還付の限度額

本来営業保証金として供託すべき金額まで

③還付手続き

顧客は弁済額について、保証協会の認証を受けて、供託所に還付請求をする。

還付充当金の納付

①宅建業者は還付された同額の還付充当金を、**2週間以内**に納付する

②2週間以内に納付しないと社員をクビになる(社員の地位を失う)二度と戻れない

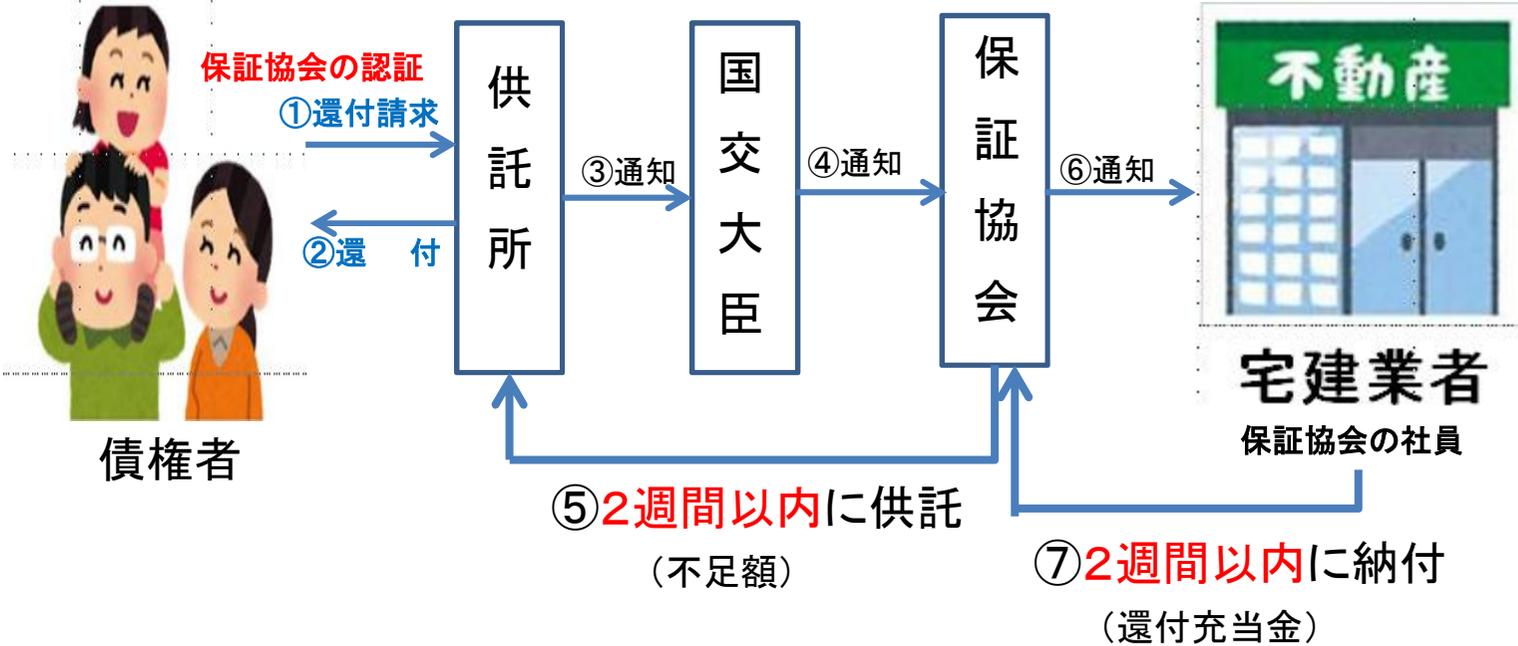
③さらに**1週間以内**に営業保証金を供託しなければ業務不能になる

<H29改正>

- ・宅建業者は、弁済業務保証金の還付を受ける対象者から除外する

⇒契約成立までに相手方に対して行う供託所等に関する説明も、
相手方が宅建業者の場合は不要となった

弁済業務保証金還付の手続き(図解)



弁済業務保証金の取戻し

・分担金の返還を求めることができるケース

①社員が社員の地位を失ったとき(取戻し公告必要のケース)

保証協会が、6か月以上の一定の期間を定めて、その期間内に還付の認
証を受けるために申し出るべき旨の公告をする



この期間経過後に社員であった業者に返還

②一部の事務所の廃止の場合(取戻し公告不要のケース)

~いずれも、保証協会が供託所から取り戻してから、それを社員(元社員)に
返還する、という手続きを経る

社員の地位を失った場合の措置

- ①新たに事務所を設置した日から2週間以内に分担金を納付しない場合
- ②還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた日から2週間以内に納付しない場合



保証協会の社員の地位を失う(二度と戻れない)



1週間以内に営業保証金を供託しなければならない



供託した旨を免許権者に届出

準備金と特別分担金

① 弁済業務保証金準備金
保証協会が積み立てる。

② 特別弁済業務保証金分担金
保証協会が社員に通知、通知を受けた社員が1か月以内に保証協会に納付
納付しなければ社員の地位を失う

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

