

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 17 回

手付金等の保全措置・供託

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 手付金等の保全措置とは
3. 保全措置が必要となる金額基準
4. 3種類の保全措置
5. 実務での対応の流れ
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 手付金等の保全措置が必要となる要件を説明できる
- 3種類の保全措置（銀行等の連帯保証・保険事業者の保証保険・指定保管機関の保管）を理解する
- 未完成物件・完成物件での保全基準の違いを把握する

2. 手付金等の保全措置とは

第3回で扱った8種制限のひとつです。宅建業者が自ら売主となる取引で、買主から受領する手付金等の額が一定基準を超える場合、宅建業者はあらかじめ保全措置を講じなければ、その手付金等を受領できません。

保全措置がないまま買主が手付金を支払ってしまうと、万一売主（宅建業者）が倒産等した場合に手付金が返還されないリスクがあります。この制度は買主を保護するために設けられています。

3. 保全措置が必要となる金額基準

物件の状態	保全措置が必要な基準	備考
未完成物件	代金の5%超、または1,000万円超	いずれか低い方の基準を超えたら保全措置が必要
完成物件	代金の10%超、または1,000万円超	いずれか低い方の基準を超えたら保全措置が必要

『手付金等』には、手付金だけでなく、契約締結後引渡し前に代金の一部として支払われる中間金等も含まれます。合計額で基準を判定する点に注意が必要です。

4. 3種類の保全措置

種類	内容
銀行等による連帯保証	銀行等の金融機関が、宅建業者の手付金等返還債務について連帯保証する
保険事業者による保証保険	保険事業者と保証保険契約を締結し、返還債務が生じた場合に保険金で填補する

指定保管機関による保管	国土交通大臣指定の保管機関（不動産保証協会等）が手付金等を保管する。完成物件のみ利用可能
-------------	--

未完成物件は『連帯保証』または『保証保険』のいずれかのみ利用可能で、『指定保管機関による保管』は完成物件でのみ選択できます。

5. 実務での対応の流れ

- ① 契約金額・手付金等の予定額から、保全措置の可否を判定する
- ② 保全措置が必要な場合、金融機関・保険事業者・保管機関のいずれかと事前に契約手続きを行う
- ③ 保全措置の証書（保証書・保険証券等）を買主に交付したうえで、手付金等を受領する
- ④ 保全措置なく基準額を超える手付金等を受領した場合、宅建業法違反となる

EX 不動産が買取再販物件を分譲する際、特に未完成物件（新築工事中の販売等）を扱う場合はこの保全措置が必須になるケースが多く、事前の準備期間を要する点に留意が必要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 自ら売主となる取引で、手付金等の合計額が保全措置の基準額を超えていないか確認したか
- ☐ 基準額を超える場合、事前に金融機関・保険事業者等との保全契約手続きを完了させたか
- ☐ 保全措置の証書を買主に交付してから手付金等を受領する順序を守っているか
- ☐ 未完成物件と完成物件で、利用できる保全措置の種類が異なる点を正しく把握しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：保全措置の意味を説明するとき

「お預かりする手付金は、法律で定められた保全措置を講じたうえでお預かりいたします。万一の際にもお客様の手付金が保護される仕組みですので、安心してお手続きいただけます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 保全措置はどんな取引でも必要ですか？

A. 自ら売主となる取引で、かつ手付金等が一定基準（未完成物件は代金の5%超等）を超える場合に必要です。媒介取引には適用されません。

Q. 保全措置にはどのくらい費用がかかりますか？

A. 保証料・保険料等が発生し、金額は契約金額や保証機関により異なります。事前に見積もりを取得し、販売計画に織り込む必要があります。

Q. 保全措置を怠るとどうなりますか？

A. 宅建業法違反となり、行政処分の対象になる可能性があります。買主は手付金等の返還請求ができ、場合によっては契約解除も可能です。

9. ケーススタディ

ケース：未完成物件で保全措置を怠りそうになった

状況：新築分譲住宅（未完成）の販売で、手付金として代金の8%を受領する予定だったが、保全措置（基準は5%超）の手続きが未完了のまま契約日を迎えそうになった。

原因：保全措置の手続きに必要な期間を見込まずにスケジュールを組んでいた。

教訓：未完成物件の販売では、契約スケジュールを組む段階で保全措置の手続き期間を確保し、必要書類の準備を前倒しで進める。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 未完成物件で保全措置が必要となる基準はどれか。 ①代金の5%超 ②代金の10%超 ③代金の20%超

問2. 完成物件でのみ利用できる保全措置はどれか。 ①銀行等による連帯保証 ②保証保険 ③指定保管機関による保管

問3. 保全措置が適用される取引はどれか。 ①媒介取引 ②宅建業者が自ら売主となる取引 ③賃貸借取引

解答：問1＝① 問2＝③ 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 手付金等の保全措置は、自ら売主となる取引で一定基準を超える手付金等を受領する際に必要
- 未完成物件は代金の5%超、完成物件は代金の10%超が基準
- 保全措置には連帯保証・保証保険・指定保管機関による保管の3種類があり、完成物件のみ保管が利用可能
- 保全措置の証書交付が、手付金等受領より先である必要がある

次回予告：第18回「競売・任意売却の契約実務」— EX 不動産の強みである競売分野の契約実務を扱います。