

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 3 回

営業保証金・保証協会

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 営業保証金制度とは
3. 営業保証金の供託
4. 営業保証金の還付
5. 営業保証金の不足額の供託・取戻し
6. 保証協会とは
7. 弁済業務保証金分担金
8. 弁済業務保証金の還付・不足額の納付
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 営業保証金の供託額・供託先・供託のタイミングを理解する
- 営業保証金の還付の仕組みと還付を受けられる者の範囲を理解する
- 保証協会の弁済業務保証金分担金の金額と、営業保証金制度との違いを理解する
- 還付充当金の納付義務と、納付を怠った場合の効果を理解する

2. 営業保証金制度とは

宅建業者と取引をした相手方（消費者等）が、その取引に関し宅建業者に損害を受けた場合に備え、宅建業者に一定額の金銭等をあらかじめ供託させる制度です。宅建業者は、原則として営業保証金を供託しなければ事業を開始することができません。

3. 営業保証金の供託

項目	内容
供託額	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
供託先	主たる事務所の最寄りの供託所
供託方法	金銭のほか、国債証券・地方債証券等の有価証券でも供託できる（有価証券の種類により評価額が額面の 100%・90%・80%等と異なる）
事業開始の時期	免許を受けた後、営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後でなければ事業を開始できない

免許を受けただけでは営業を開始できず、「供託」＋「届出」の両方が完了して初めて事業を開始できる点
が頻出です。免許権者は、免許をした日から 3 か月以内に届出がない場合、届出をすべき旨の催告をし、催
告到達後 1 か月以内に届出がないときは免許を取り消すことができます。

4. 営業保証金の還付

宅建業者と宅建業に関し取引をした者（宅建業者を除く）は、その取引により生じた債権に関し、供託されている営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利（還付を受ける権利）を有します。

- 還付を受けられる者：宅建業者と取引した一般の顧客（宅建業者間の取引で生じた債権については還付を受けられない）

- 還付を受けられない例：宅建業者が広告代理店に広告費を支払わなかった場合の広告代理店（宅建業に関する取引ではないため）

「宅建業者を除く」という限定が最頻出のポイントです。宅建業者同士の取引で生じた債権については、営業保証金からの還付を受けることができません（宅建業者はプロとして自己防衛できるという趣旨）。

5. 営業保証金の不足額の供託・取戻し

不足額の供託

還付が行われた結果、営業保証金に不足を生じたときは、免許権者から不足額を供託すべき旨の通知を受けた日から 2 週間以内に、その不足額を供託しなければなりません。供託後は、供託した日から 2 週間以内に、その旨を免許権者に届け出なければなりません。

取戻し

次のような場合には、供託した営業保証金を取り戻すことができます。

- 免許の有効期間満了、廃業等により宅建業を廃止したとき
- 事務所の一部を廃止し、供託額が法定額を超えることとなったとき
- 保証協会の社員となったとき（保証協会の弁済業務保証金制度に移行するため）

営業保証金の取戻しは、原則として、還付請求権を有する者に対し 6 か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内に申し出がなかった場合でなければ行うことができません（ただし、取戻し事由発生から 10 年経過した場合等、公告不要のケースもある）。

6. 保証協会とは

保証協会は、宅建業者を社員とする一般社団法人で、国土交通大臣の指定を受けたものです。宅建業者は、営業保証金を供託する代わりに、保証協会に加入し、弁済業務保証金分担金を納付することで、営業保証金の供託義務を免れることができます（宅建業法 64 条の 2 以下）。

7. 弁済業務保証金分担金

項目	内容
分担金の額	主たる事務所につき 60 万円、その他の事務所につき事務所ごとに 30 万円（営業保証金の 20 分の 1 程度に軽減されている）
納付先	保証協会（金銭で納付。有価証券での納付は認められていない）

納付のタイミング	保証協会に加入しようとする日までに納付しなければならない
保証協会の供託	保証協会は、納付を受けた分担金に相当する額の弁済業務保証金を、法務大臣・国土交通大臣の定める供託所に供託する（納付を受けた日から1週間以内）

分担金の額が営業保証金よりはるかに少額（例：主たる事務所 60 万円 vs 1,000 万円）である点は、保証協会制度が中小の宅建業者の負担を軽減するために設けられている趣旨を表しています。

8. 弁済業務保証金の還付・不足額の納付

保証協会の社員と取引をした者（宅建業者を除く）は、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について還付を受ける権利を有します。還付を受けられる限度額は、その社員が保証協会の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です（分担金の額ではなく、営業保証金相当額まで還付を受けられる点に注意）。

還付充当金の納付

還付が行われると、保証協会はその社員に対し、還付額に相当する還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知します。通知を受けた社員は、通知を受けた日から2週間以内に、その還付充当金を保証協会に納付しなければなりません。この期間内に納付しないときは、保証協会の社員としての地位を失います。

9. 重要ポイント整理

- ☐ 営業保証金は主たる事務所 1,000 万円、その他事務所ごとに 500 万円。保証協会の分担金は 60 万円・30 万円
- ☐ 事業開始には供託＋届出の両方が必要
- ☐ 還付を受けられるのは宅建業者以外の取引の相手方に限られる
- ☐ 不足額供託は通知から2週間以内、届出は供託から2週間以内
- ☐ 還付充当金の納付は通知から2週間以内。怠ると社員の地位を失う

10. 出題パターンと注意点

営業保証金制度と弁済業務保証金制度は、金額・還付限度額・納付期限がそれぞれ異なるため、必ず対比表で整理しましょう。特に「還付限度額は分担金の額ではなく営業保証金相当額」という点は頻出の引っかけです。

11. 一問一答

Q. 宅建業者 A が、宅建業者 B との間の取引により生じた債権について、A が供託した営業保証金から還付を受けることができるか。

A. できない。営業保証金の還付を受けられるのは宅建業者を除く取引の相手方に限られ、宅建業者間の取引で生じた債権は還付の対象とならない。

Q. 保証協会の社員である宅建業者と取引した者（宅建業者を除く）が還付を受けられる限度額は、その社員が納付した分担金の額か。

A. 分担金の額ではない。還付を受けられる限度額は、その社員が保証協会の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である。

Q. 保証協会の社員が還付充当金の納付通知を受けたにもかかわらず、2 週間以内に納付しなかった場合、どうなるか。

A. 保証協会の社員としての地位を失う。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産が主たる事務所のほかに支店を 1 つ新設することになった。営業保証金制度を利用するか、保証協会に加入するかを検討している。

原因

営業保証金制度を選ぶ場合、主たる事務所 1,000 万円＋支店 500 万円の合計 1,500 万円を供託する必要があるが、保証協会に加入する場合は分担金 60 万円＋30 万円の合計 90 万円で済む。資金負担の観点から、多くの中小宅建業者が保証協会制度を利用している。

教訓

新規事務所の開設にあたっては、資金計画上、営業保証金の供託と保証協会の分担金納付のいずれが自社の財務状況に適しているかを比較検討することが実務上重要である。EX 不動産としても、支店展開のたびに必要資金を正確に見積もる必要がある。

13. 学習メモ

☐ 営業保証金と弁済業務保証金分担金の金額を書き出して比較：

☐ 還付を受けられる者・受けられない者の違いを整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 営業保証金は、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 万円を供託する。

問 2 宅建業者は、免許を受ければ、営業保証金の供託前でも事業を開始することができる。

問 3 保証協会の弁済業務保証金分担金は、金銭のほか有価証券でも納付することができる。

問 4 営業保証金の還付により生じた不足額は、通知を受けた日から 2 週間以内に供託しなければならない。

問 5 保証協会の社員が還付充当金を納付期限までに納付しなかった場合、直ちに免許が取り消される。

【解答】問 1：○ 問 2：×（供託＋届出の両方が完了しなければ事業を開始できない） 問 3：×（分担金は金銭でのみ納付可能） 問 4：○ 問 5：×（社員の地位を失うのであり、免許取消しとは異なる）

15. 今日のまとめ

- 営業保証金は主たる事務所 1,000 万円・その他事務所 500 万円、事業開始には供託＋届出が必要
- 還付を受けられるのは宅建業者を除く取引の相手方のみ
- 保証協会の分担金は 60 万円・30 万円と少額だが、還付限度額は営業保証金相当額
- 還付充当金の未納付は保証協会の社員としての地位喪失につながる

次回第 4 回は「媒介契約の規制」を学習します。一般媒介・専任媒介・専属専任媒介の違いなど、実務にも直結する重要テーマです。