

## 宅建業法「営業保証金」: 消費者保護のための供託ルール

✓営業保証金とは、宅建業者が取引で顧客に損害を与えた場合に備え、あらかじめ国(供託所)に預けておく担保金のこと。万が一のトラブルの際、消費者はこの預けられたお金から「還付(損害の補填)」を受けることができます。

✓宅建業者は、免許権者に、営業保証金を供託したことを届け出た後に、営業を開始できる。

### 1. 供託する金額と場所

- 金額: 主たる事務所(本店)は**1,000万円**、従たる事務所(支店)は1店舗につき**500万円**です。
- 供託場所: 「主たる事務所の最寄りの供託所」に一括して供託する。

### 2. 業務開始までの順序

#### 宅建業の免許を受けた後の流れ

1. 供託: 営業保証金を供託所に預ける。→供託所から供託書正本が交付される。
2. 届出: 免許権者(知事や大臣)に供託した旨を届け出る。
3. 業務開始: 届出をして初めて業務を開始できる。  
※免許取得から**3ヵ月**経っても届出がないと免許権者から「催告」を受け、さらに**1ヵ月**以内に届出をしないと免許を取り消される可能性があります。

### 3. 有価証券の「評価割合」

現金だけでなく「有価証券」での供託も可能だが、種類によって評価額が変わる。

- 国債証券: 額面金額の**100%**
- 地方債・政府保証債: 額面金額の**90%**
- その他の債券: 額面金額の**80%**

### 4. 「保管替え」と「取戻し」のひっかけ

- 保管替え: 本店の移転で管轄の供託所が変わった場合、預けたお金をそのまま新供託所へ移管できるのは\*\*「金銭のみ」\*\*で供託している場合だけです。(有価証券を含む場合は二重供託が必要)
- 取戻し: 廃業等で保証金を取り戻す場合、消費者を保護するため原則として\*\*「6ヵ月以上」\*\*の期間を定めて公告をする義務があります。ただし、「事業廃止から10年経過」や「保証協会へ新たに加入した」場合は例外として公告不要ですぐに取り戻すことができます。

### 5. 営業保証金の還付と不足額の補充

「還付」とは、宅建業者の倒産や債務不履行により損害を受けた顧客が、供託所から直接損失分(手付金の返還など)を回収できる制度です。

- 対象者: 「宅建業に関し取引をした者」に限ります。  
✓プロである「宅建業者」は還付の対象外
- 限度額: 業者が供託している営業保証金の額が上限となります。
- 還付後の補充(2週間ルール): 還付により保証金が目減りした場合、業者は免許権者から「通知を受けた日」から**2週間**以内に不足額を供託し、供託した日から2週間以内に免許権者へ届け出る義務があります。