全宅保証
人と住まいを、笑顔でつなぐ。

新規免許
取得者用

公益社団法人
全国宅地建物取引業保証協会
のご案内

全宅保証の概要 ―― 02

宅建業開業と営業保証金 ―― 04

全宅保証の業務

1. 弁済業務 ―― 05

2. 苦情解決業務、研修業務、その他 ―― 09

3. 手付金等保管制度と手付金保証制度 ―― 10

参考：宅建業法に定める全宅保証の業務 ―― 12

National Association For Real Estate Transaction Guaranty

全宅保証の概要

◆全宅保証の目的と主な業務

宅地建物取引業法（以下「宅建業法」）第64条の2では、「宅地建物取引業保証協会」の指定について定められています。公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（以下「全宅保証」、前身は社団法人全国宅地建物取引業保証協会、平成24年4月1日に公益社団法人へ移行）は、これに基づいて設立された保証協会で、全国の宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）の多くが加入しています。

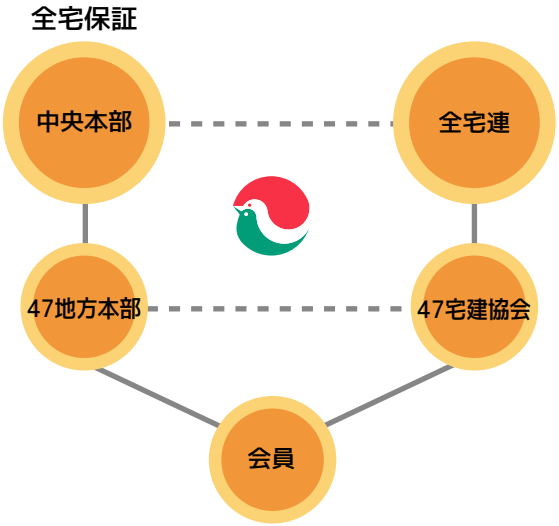
売買物件の購入者、賃貸物件の賃借人等のお客様と、会員である宅建業者のトラブルに関する苦情の解決、万一、解決されない場合の弁済業務をはじめ、会員の資質向上を図るため、宅地建物取引業務に係わる方々の研修、消費者のための不動産関連のセミナー等を実施しています。また、適正・適切な安全な取引を行うための手付金保証業務や手付金等保管業務を行っています。その他、国土交通大臣の承認を受けて、宅地建物取引業の健全な発達を図るため種々の必要な業務を行っています。

なお、全宅保証の保証業務の基盤となる、会員が納付した弁済業務保証金分担金の合計供託額（弁済業務保証金）は、令和5年3月末現在、約578億円となっています。

◆全宅保証と宅建協会、全宅連

全宅保証の組織は、全国単一の組織です。主たる事務所（中央本部）を東京都千代田区に置き、従たる事務所（地方本部）を47都道府県に設置しています。

入会者は全宅保証と所属する都道府県宅建協会に同時に入会することになります。47都道府県の宅建協会の全国組織が公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」）で、全宅保証と全宅連および47宅建協会は緊密な関係をもち、合理的で相互協力・相互補完的な運営を行っています。



◆全宅保証の歩み

全国の宅建業者の約80%※が所属

全宅保証は、昭和47年（1972年）の宅建業法の一部改正に伴い制度化され、設立された団体です。

昭和47年12月に設立総会を開催し、発足後、直ちに宅建協会の所属構成員約4万5,000名が入会しました。昭和48年（1973年）3月には、会員数約5万6,000名で建設大臣の社団法人許可を得て、同年5月に業務指定を受けた後、翌6月から宅建業法第64条の3に定める苦情の解決・研修・弁済業務を開始しました。

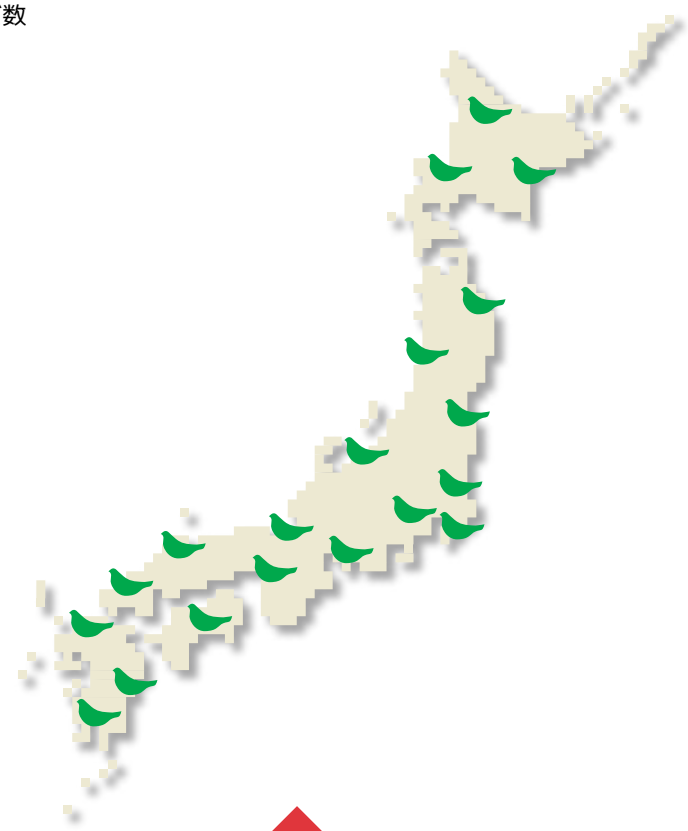
昭和55年（1980年）に、宅建業法第64条の3第3項に「宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な業務」が加えられたことにより、流通機構の整備と流通の近代化を促進するなど諸事業の推進にも寄与してきました。

昭和62年（1987年）1月には手付金保証業務を開始して保証の拡充を進め、昭和63年（1988年）11月からは手付金等保管業務を開始するなど、種々の業務を推進しています。

その後、順調に発展し、令和5年3月末の会員数は約9万1,000社、従たる事務所数は約10,000事務所になっています。全国の宅建業者の約80%※が所属しています。

平成18年（2006年）5月に「公益法人制度改革関連3法」が成立し、平成20年（2008年）12月から施行され、公益法人（社団法人や財団法人）の制度改革が進められました。社団法人である全宅保証も適正な不動産取引と消費者保護を図るため平成23年度（2011年度）に公益認定申請を行い、平成24年（2012年）から新しい公益法人としてスタートしています。

※従たる事務所を含んだ数



宅建業開業と営業保証金

全宅保証に入会しなかった場合、営業保証金1,000万円の供託が必要

◆全宅保証に入会した場合は？

宅建業を始める場合、「営業保証金」を法務局に供託することが宅建業法により義務づけられています。供託に必要とされる金額は、主たる事務所1,000万円、従たる事務所1ヵ所につき500万円で、これが開業時の大きな負担となっています。

その一方で、宅建業法は、営業保証金制度に代わる弁済業務保証金制度（第64条の8他）を定めています。全宅保証に入会した場合は、営業保証金の供託が免除され、弁済業務保証金分担金（詳しくは次ページ）を納付すれば、宅建業を開業することができます。弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所60万円、従たる事務所1ヵ所につき30万円です。

開業時は、事務所の設置、会社の登記、営業開始案内、先行投資等、さまざまな出費がかさむのはいうまでもありません。その上に最低でも1,000万円の営業保証金というのは、相当の負担になると思われます。全宅保証は、宅建業開業時の負担を軽減させる役割も担っています。

全宅保証の業務

1.　弁済業務

◆弁済業務保証金（分担金）の考え方

全宅保証に入会した場合、営業保証金を供託する必要はありません。ただし、弁済業務保証金分担金を全宅保証に納付していただきます。その額は、①主たる事務所は60万円、②従たる事務所は事務所ごとに1ヵ所30万円になっています。

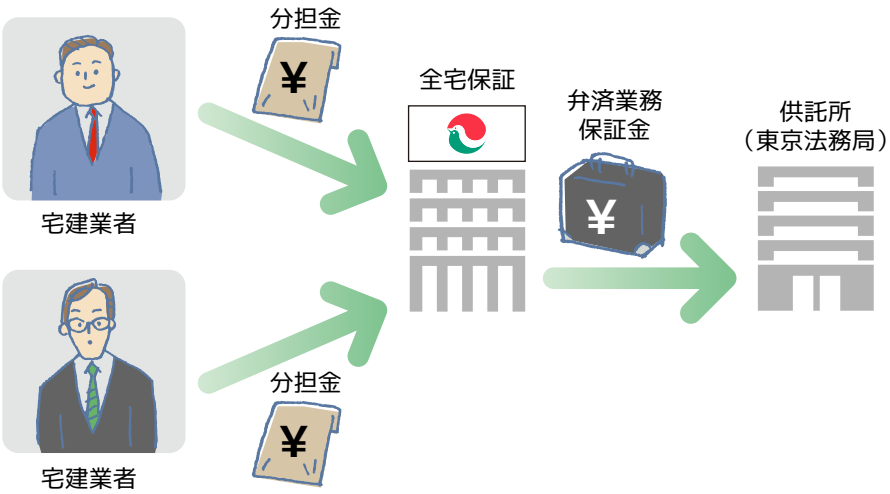
営業保証金と比べると金額が小さく、開業時の負担が軽減できます。これが、全宅保証が選ばれる1つの理由になっています。

営業保証金は万一の損害賠償等に対して自社1社で供託しておくことで備えるという考え方ですが、弁済業務保証金（分担金）の考え方は異なります。将来、損害賠償等が必要になる宅建業者はほんの一部の宅建業者なので、全員がそのときに備えた供託をする必要はなく、全体で将来必要になるであろうと考えられる弁済金を、全宅保証を通じて、みんなで分担して用意しておこうという考え方です。

ただし、「保険」ではなく「立替払い」ですので、お客様に弁済金が支払われた場合、その相手方の宅建業者は支払われた弁済金を2週間以内に全宅保証へ納付する義務が生じます。

営業保証金

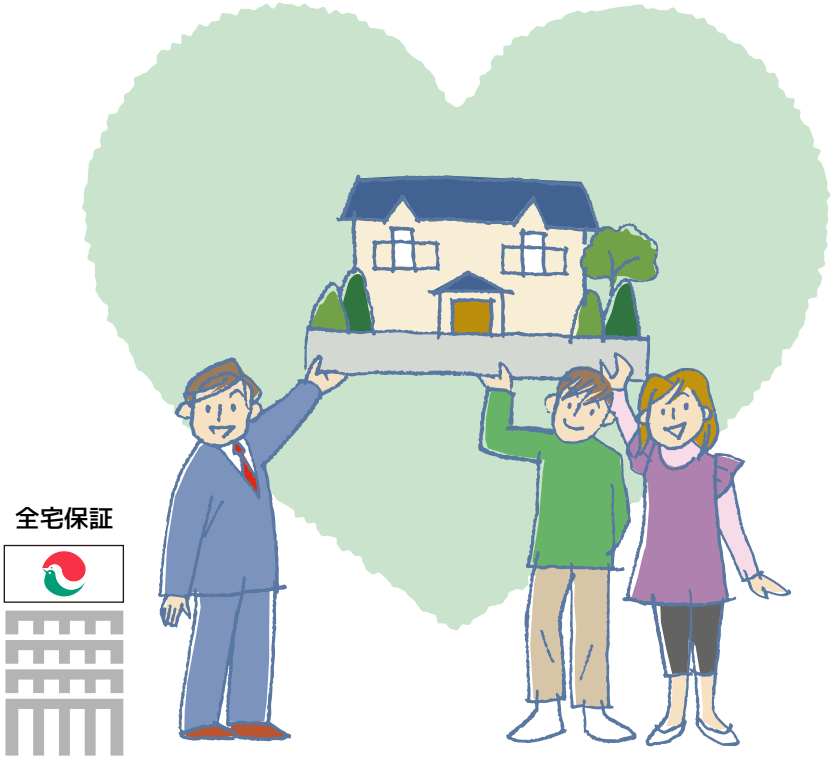
弁済業務保証金（分担金）



◆弁済業務保証金（分担金）の概要

弁済業務保証金（分担金）の概要は、次のとおりです。

(1) 弁済業務保証金分担金の額
　①主たる事務所は60万円
　②従たる事務所は事務所ごとに1ヵ所30万円
(2) 弁済業務保証金分担金の納付は金銭のみ（有価証券不可）。
(3) 弁済業務保証金の供託は宅建業者が行うのではなく、全宅保証が供託所（東京法務局）に供託する。全宅保証は、宅建業者からの納付を受けてから1週間以内に供託所に納付しなければならない。この供託は、国債と現金で行われている。
(4) 新たに事務所を増設した場合、2週間以内に全宅保証に弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。納付しなければ、全宅保証の会員資格を喪失し、その日から1週間以内に営業保証金を供託しなければ、業務停止処分を受ける。



◆弁済業務の概要

弁済業務とは、簡単に言えば、宅地建物取引業に関する取引で会員が負った債務［取引の相手方（一般のお客様等※宅建業者は除く）の債権］を、認証限度額の範囲内で全宅保証が会員に代わり取引の相手方等に弁済する業務です。

認証限度額とは、その会員が全宅保証の会員でないと仮定した場合、その人が供託すべき営業保証金に相当する額のことです。現在、本店のみの場合は1,000万円で、支店がある場合には1支店につき500万円ずつ加算されます。1会員あたりの限度額で、申出1件あたりの限度額ではありません。

弁済業務の対象となる債権は、宅地建物取引上の債権に限られ、それ以外の取引により生じた債権は対象外です。また、不動産取引＝宅地建物取引ではなく、不動産取引すべてが宅地建物取引に該当するわけではありません。

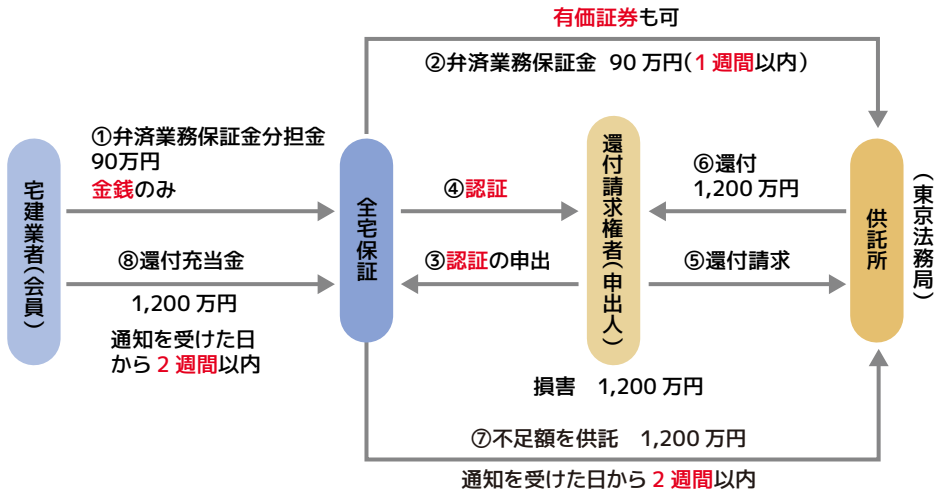
全宅保証は、認証申出（弁済を受ける権利があることの申出）を受けたならば、申出債権について審査のうえで認証の可否を決定しますが、認証決定され、申出人への弁済金の還付（＝支払）が完了すると、当該会員に対して還付充当金納付請求書により、還付充当金の納付を請求します。つまり、認証額と同額の金員を会員は全宅保証へ支払わなければなりません。

納付期限である「納付請求書を受け取った日から2週間以内」に納付できない場合には、全宅保証の会員資格を喪失します。分割払いや納付期限の猶予等は一切認められません。なお、会員資格を失うこととなれば、1週間以内に営業保証金を供託しなければ宅地建物取引業を営むことはできなくなります。

弁済制度は本来、会員が支払うべき宅地建物取引により生じた損害（債務）を、全宅保証がいわば「立替え払い」するものであり、全宅保証は当該会員に対しその損害を請求することになりますので、「保険」ではありません。

2週間以内に還付充当金の納付ができず、会員資格を喪失したのちも（認証決定時点で既に会員資格を喪失していた場合でも同様に）、引続き全宅保証には求償権（還付充当金の支払請求権）があり、会員には支払義務は残ったままとなりますので、当該会員から支払がない場合には、債権回収のため、会員および連帯保証人に対して、必要に応じて差押や強制執行などの法的手段を講じる場合もあります。

●弁済業務の流れ ──本店と支店1つのケース──



①宅建業者（会員）が、全宅保証に弁済業務保証金分担金を納付する（このケースの場合は90万円）。
②全宅保証が、納付された弁済業務保証金90万円を1週間以内に供託所（東京法務局）に供託する。
③還付請求権者（申出人）に1,200万円の損害が発生し、相手方の宅建業者から損害賠償等がなかったので、還付請求権者は全宅保証に認証の申出をする。
④全宅保証は認証する。
⑤全宅保証の認証を受け、還付請求権者は供託所に還付請求する。
⑥その結果、供託所から還付請求権者に1,200万円が還付される。
⑦全宅保証は、通知を受けた日から2週間以内に不足額1,200万円を供託所に供託する。
⑧宅建業者は、通知を受けた日から2週間以内に還付充当金1,200万円を全宅保証に納付する。2週間以内に納付しなければ全宅保証の会員としての資格を失う。全宅保証の会員でなくなった場合、1週間以内に営業保証金を供託しなければならない。供託しなかった場合、業務停止処分を受けることになる。

◆弁済業務保証金分担金の取戻し

全宅保証の会員である宅建業者が一部の事務所を廃止し、弁済業務保証金分担金の額が定められている額よりも多くなった場合、分担金を取り戻せます。ただし、弁済業務保証金を取り戻すのは保証協会であって、宅建業者ではありません。その後、全宅保証は、宅建業者に分担金に相当する取戻し額を返還します。

宅建業者が全宅保証の会員でなくなったときも、弁済業務保証金分担金は返還されますが、この場合は公告をしなければなりません。保証協会は6ヵ月以上の期間を定めて、その期間内に苦情解決および認証申出のため公告を行っています。

全宅保証の業務

2. 苦情解決業務、研修業務、その他

◆苦情解決業務の概要

苦情解決業務も、全宅保証の重要な業務です。

苦情解決業務の対象となる範囲は、「会員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情」と業法に規定されています。つまり、宅地建物取引以外の取引などの苦情は対象となりません。

そして、全宅保証は苦情の解決の申出を受けた場合には、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、当該会員に対して当該苦情の内容を通知して、迅速な処理を求めなければなりません。

そのため全宅保証は、必要に応じ、当該会員に対して、文書もしくは口頭による説明や資料の提出を請求することができます。当該会員はこの請求を拒むことはできません（宅建業法第 64 条の 5）。

当該苦情が自主解決もしくは撤回されない場合には、弁済業務へと移管し、当該苦情にかかる申出人の主張する債権を弁済認証すべきか否かの判断をすることになります。

◆研修業務、情報提供業務

研修業務も、全宅保証の重要な業務で、宅建業法第 64 条の 6 で「宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する研修」が業務として規定されています。全宅保証の各地方本部は宅建協会と合同で研修を行っています。

このほか、情報誌やホームページを通じて情報提供業務や不動産取引に係る知識の啓発業務を行っています。また、一般消費者を対象としたセミナー等も実施しています。

全宅保証の業務

3. 手付金等保管制度と手付金保証制度

◆手付金等保管制度と手付金保証制度

全宅保証は、(1)手付金等保管制度、(2)媒介物件の手付金保証制度の業務も実施しています。

両制度ともに、各都道府県に設置されている全宅保証地方本部が業務の受付窓口となっていますので、利用希望の会員の方は所属する地方本部担当窓口までお問合せください。利用案内書や手続用紙を準備しています。

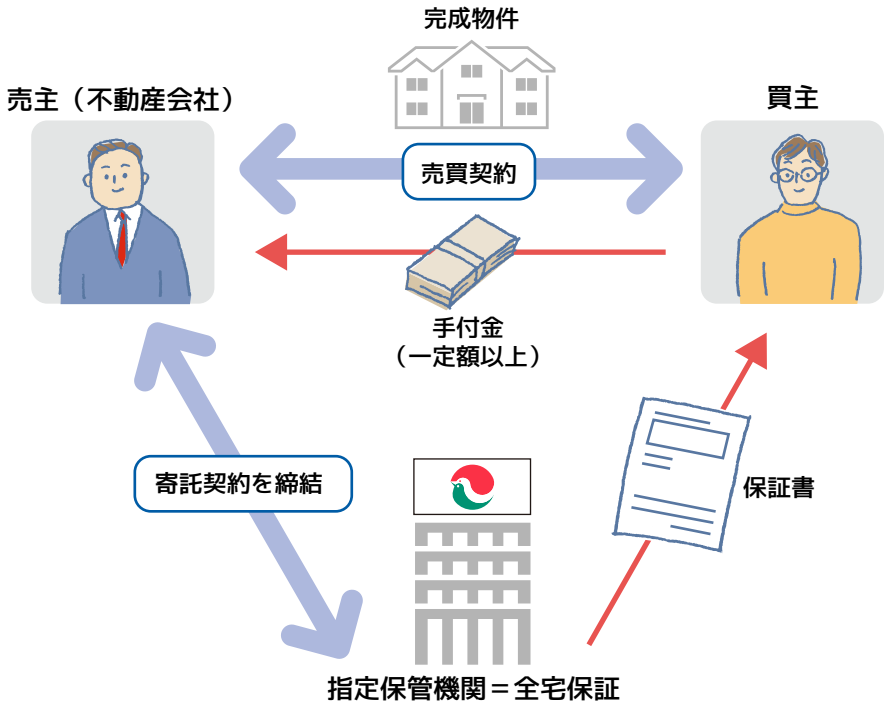
(1)手付金等保管制度

全宅保証は、国土交通大臣の「指定保管機関」として、完成物件の手付金等保管事業を行っています(完成物件のみで未完成物件は対象外です)。

この手付金等保管制度は、宅建業法第 41 条の 2 による手付金等の保全措置として、全宅保証会員が自ら売主となる「完成物件」の宅地建物の売買で、その手付金等が売買代金の 10%または 1,000 万円を超える場合に利用することができます(保全措置の対象額以下の場合は利用できません)。

この手付金等保管制度を利用した場合、買主が支払う手付金等は、取引が完了するまで全宅保証で「保管」することになりますので、買主である消費者は万一のときには手付金等を取り戻すことができます。

全宅保証の会員のみが利用可能で、保管料は無料となっています。



(2)媒介物件の手付金保証制度

この制度は、全宅保証の任意の制度で、媒介(仲介)物件について買主が支払った手付金の保証を行う制度です。

流通機構に登録された一戸建て、マンション、宅地を、全宅保証の会員業者の媒介で購入した場合に、買主が支払った手付金の安全確保を図るために実施しています。

全宅保証が発行する「手付金保証付証明書」があれば、万一、契約が解除され、売主が手付金を返還しないような事故が起った場合にも、売主に代わって全宅保証が買主に手付金を保証します。

保証の限度額は、1 件の取引につき、1,000 万円または売買価格の 20%相当額のうち、低い方で、手付金の元本のみとなります。

なお、本制度の利用については下記の要件をすべて満たしていることが必要で、一つでも要件を満たさない取引は適用とはならず、例外は一切ありません。また、保証料については無料で、利用申請手続きは全宅保証の客付媒介業者を経由して行います。

◎手付金保証制度の保証の対象となる物件と要件

①流通機構に登録している国内所在の媒介物件で、全宅保証の会員業者が、買主の媒介をして取引が成立したもの。
※全宅保証会員が、買主の媒介業者となっていない場合には対象外です。

②建物または660㎡以下の宅地(地目も宅地)。

③物件の登記簿記載の抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと。
※登記簿記載の設定額で判断しますので、実際の残債務額が下回っていても、設定額が上回っていれば対象外となります。

④物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと。

⑤売主、買主とも宅建業者(全宅保証会員であるか否かを問わず)およびその役員以外の者であること。

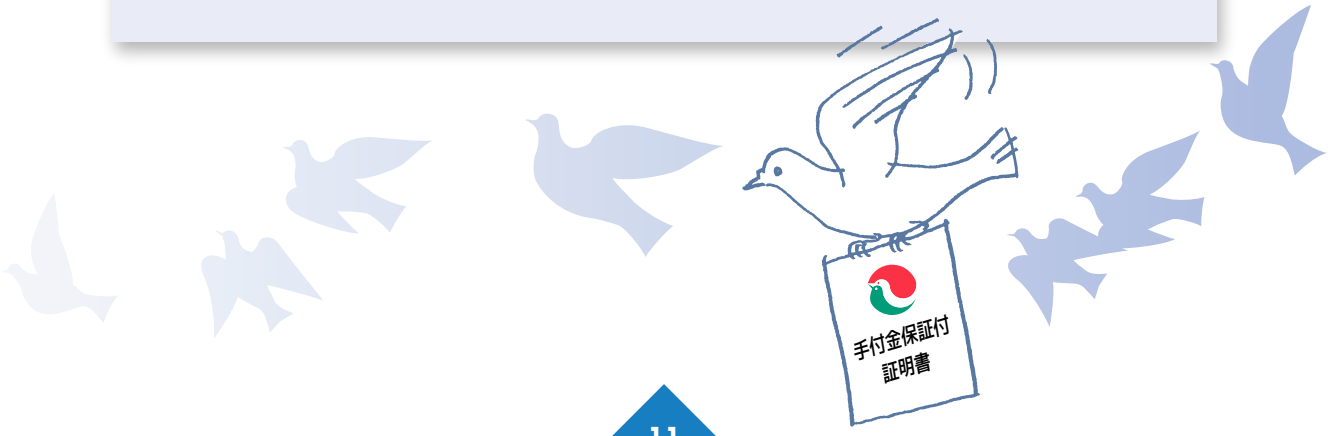
⑥宅建業者の従業員または親族等、その名義に関係なく営業として行った売買でないこと。

⑦宅地建物取引業者以外の者が業として行った売買ではないこと。

⑧宅地建物取引業者が売主の代理となっていないこと。

⑨売主と登記名義人が同一(または、相続・贈与の場合)であること。

⑩売主と抵当権等の債務者が同一である。または相続等の場合に、それを証する書類があること。



●宅建業法（一部抜粋）

第 64 条の 3　宅地建物取引業保証協会は、次に掲げる業務をこの章に定めるところにより適正かつ確実に実施しなければならない。

一　宅地建物取引業者の相手方等からの社員の取り扱つた宅地建物取引業に係る取引に関する苦情の解決

二　宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者（以下「宅地建物取引士等」という。）に対する研修

三　社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く。）の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務（以下「弁済業務」という。）

2　宅地建物取引業保証協会は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

一　社員である宅地建物取引業者との契約により、当該宅地建物取引業者が受領した支払金又は預り金の返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を負うこととなつた場合においてその返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を連帯して保証する業務（第 64 条の 17 において「一般保証業務」という。）

二　手付金等保管事業

三　全国の宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人による宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成

3　宅地建物取引業保証協会は、前 2 項に規定するもののほか国土交通大臣の承認を受けて、宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な業務を行うことができる。

4　宅地建物取引業保証協会は、国土交通省令の定めるところにより、その業務の一部を、国土交通大臣の承認を受けて、他の者に委託することができる。

公益社団法人
全国宅地建物取引業保証協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3（全宅連会館）
URL https://www.hosyo.or.jp/