



利用の ご案内

手付金保証制度

手付金等保管制度



媒介業者の方へ

手付金保証制度をご利用ください。



手付金 保証制度とは

1 対象となる取引は

売主・買主ともに一般消費者で物件が流通機構に登録されており、保証協会会員が客付媒介業者となる取引に利用することができます。

(但し、当協会が定める規定に基づき保証いたします。)

2 保証の期間は

証明書発行から引渡しか所有権移転登記のどちらかが終了するまでです。

3 保証金を支払うのはどのようなケースか

売買契約がその効力を失ったにもかかわらず、買主が売主から手付金の返還をうけることができなくなった場合に保証金が支払われます。

(買主が所定の手続きを行う必要があります。)

4 保証限度額は

保証限度額は授受された手付金の額であり、**売買価格の20%以内**で、**1,000万円までが限度額**となります。

5 保証料は

保証料はかかりません。



手付金保証制度の申請のしかた

1 申請をする前に

客付会員の方は、以下の「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」の**確約事項の「はい」**に該当するか確認してください。
 (判断が微妙な場合は各地方本部へお問い合わせ下さい。)
 すべてに該当したら、地方本部から「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を取り寄せて記入してください。

確約事項

1 流通機構に登録している物件である。	はい	いいえ
2 建物または660㎡以下の宅地である。	はい	いいえ
3 地目が宅地である。	はい	いいえ
4 当該物件は設定登記されている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代金を上回っていない。	はい	いいえ
5 当該物件に差押登記または仮差押登記が設定されていない。	はい	いいえ
6 売主、買主とも宅地建物取引業者及びその役員以外である。	はい	いいえ
7 宅地建物取引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た売買ではない。	はい	いいえ
8 宅地建物取引業者以外の者が業とした売買ではない。	はい	いいえ
9 宅地建物取引業者が売主の代理となっていない。	はい	いいえ
10 売主と登記名義人が同一である。 (または相続・贈与の場合である。)	はい	いいえ
11 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でそれを証する書類がある。	はい	いいえ

※上記確約事項はすべて「はい」でなければ保証の対象となりません。
 ※買主に保証金を支払った場合、上記確約項目などで会員に故意または重大な過失があるときは手付金保証業務方法書第17条に基づき会員にも求償権が及びます。
 ※当協会の手付金保証制度を申請するにあたっては、売主・買主の個人情報が含まれている場合がありますので、証明書交付申請する会員業者は、事前に当協会へ個人情報の提供する旨を提供される当事者に必ずご説明ください。

2 申請をする時に

必要書類

- ①手付金保証付証明書交付申請書・確約書
(必要事項記載済み)
- ②売買契約書(写)
- ③手付金領収書(写)
- ④物件の登記簿謄本(写)
- ⑤返信用切手(会員負担です)
- ⑥その他地方本部が定める書類
(各地方本部に必ず確認してください。)

以上、売買契約後すみやかに地方本部へ送付または持参してください。(概ね2週間以内)

3 手付金保証付証明書の発行

地方本部が書類を審査し、問題がなければ買主に「手付金保証付証明書」が送付されます。

尚、その他手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは地方本部にごございますので、ご希望のかたは各地方本部までご連絡下さい。

業者売主の方へ



手付金等 保管制度とは

1 手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を越える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその一つです。(この制度でいう手付金等とは、下記②③のことを指します。)

手付金等保管制度は以下のものを 対象としています。

- ①保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること。
- ②申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること。
- ③取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領する金員であること。
- ④受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を越える額であること。

注意

売買価格5,000万円・手付金350万円(7%)中間金650万円(13%)このような契約では、最初の手付金350万円から保証協会に預けなくてはなりません。

2 手付金等保管制度のしくみは

手付金等は、この制度により(公社)全国宅地建物取引業保証協会(地方本部)が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

3 手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

4 保管料は

保管料はかかりません。

手付金等保管制度をぜひ利用ください。



手付金等保管制度の申請のしかた

1 書式ファイルを取り寄せる。

売主会員の方は、前ページの**1**の対象に該当することを確認したら、地方本部から**手付金等保管制度書式ファイル**を取り寄せます。



2 書式ファイルの記入と各手続きを行う。

書式ファイルを開くと内側に**手続きのながれ**が1から20まで記載されています。手続きのながれは各当事者が行うべきことを色で示しています。

手付金等保管制度 これで安心

この制度は、不動産取引を中心として行えるよう（宅地建物取引業法第46条）で定められた制度です。

※ 手続のながれは、1～20の順に行ってください。

（注）手続のながれは、本書式ファイルの裏面に掲載されています。

手続きのながれをご覧になりながら、同封の**記入例**と書かれた**複写式用紙(3枚綴)**を1から14の順に記入・署名捺印と各手続きを行ってください。 **(手続きのながれ1→14参照)**

売買契約締結の時期は、本制度を申請する前でも同時でも、あるいは後でも構いません。但し、手続きのながれ14が終了するまで、買主は手付金等を保証協会へ振込む必要はありません。勿論、売主が受取ってもいけません。

本書式ファイルにセットされた複写式用紙（3枚綴り）

1枚目 保証協会用	1 ①欄太線内を記入例を参考に記入。
	2 ②欄に売主が署名捺印。
	3 ③欄に買主が署名捺印。
2枚目 売主用	4 ④欄に売主が署名捺印。
	5 ⑤に売主が捺印。
	6 ⑥に買主が捺印。
	7 ⑦欄は買主が「買主用」を受け取ったら、署名捺印。 (下の11に示すように売主が「買主用」を交付した時に署名捺印。)
3枚目 買主用	8 ⑧に売主が捺印。
	9 ⑨に買主が捺印。
	10 収入印紙を(200円)「保証協会用」(売主用)に貼り消印を押す。
	売主は「買主用」を買主に交付し、「売主用」⑩欄に署名捺印をしてもらう。 (「売主用」 「買主用」はおのおの大切に保管)
	⑪欄の確定日付欄に公証役場等で確定日付印を押してもらう。
	売主は⑭～⑱に流れがないか確認した上、「保証協会用」を配達証明郵便で保証協会地方本部へ送付。(寄託金保管証明書送付用切手同封)
	14 配達証明書(ハガキ)が売主に届いたら、それを買主に提示する。
	15 買主は手付金等を保証協会地方本部指定金融機関口座に送金。
	16 保証協会地方本部は「寄託金保管証明書」を買主に送付(書留郵便)。
	17 売買物件の引渡しと所有権移転登記手続きを行う。 (所有権移転登記手続きとは、登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)
買主は引渡しと所有権移転登記手続きが終了したことを確認の上、「買主用」裏面⑫欄に記入・署名捺印(実印)を行い、下記の必要書類を売主に渡す。 必要書類……「買主用」・「寄託金保管証明書」・印鑑証明書	
売主は「売主用」裏面⑬欄を記入・署名捺印(実印)し、下記の必要書類を保証協会地方本部へ書留郵便で送付する。 必要書類……「売主用」・「買主用」・「寄託金保管証明書」・印鑑証明書(売主主各1通)	
20 保証協会地方本部は書類に不備がないか確認し手付金等を売主へ送金。	

複写式用紙(3枚綴)も各当事者が行うべきことを手続きのながれと同じ色で示しています。

赤…売主 黄…買主 青…保証協会

記入例

(太線内は必ず記入して下さい。太線外は3枚綴りによって送り先の色によって書く場所下さい。)

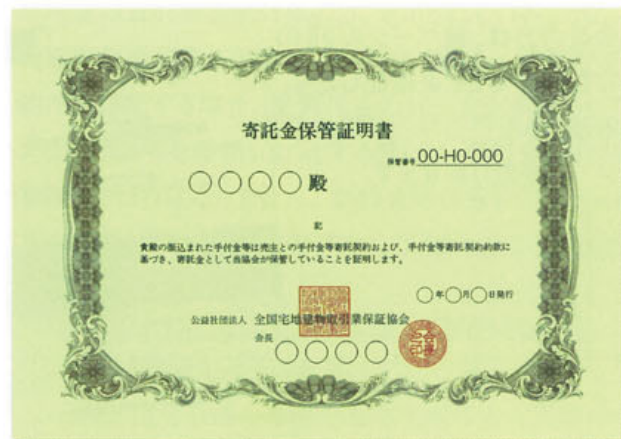
保証協会用 | 買主用 | 買主用

3 手付金等の送金

手続きながれ1→14の順に記入・署名捺印と各手続きが終了したら、買主に手付金等を保証協会指定口座に振り込んでもらってください。 (手続きのながれ15参照)

4 証明書の発行

保証協会地方本部が、送金を確認したら「寄託金保管証明書」が買主に送付されます。 (手続きのながれ16参照)



5 物件の引渡しと所有権移転登記を行う。

業者売主の方は物件の引渡しと所有権移転登記手続きを行ってください。(この場合の所有権移転登記手続きとは登記に必要な書類が売主から買主へ交付された場合も含まれます。)

(手続きのながれ17参照)

6 買主から売主へ必要書類を渡す。

必要書類…買主用(買主用①欄記入・署名捺印済み)・寄託金保管証明書・印鑑証明書 (手続きのながれ18参照)

7 売主は保証協会地方本部へ手付金等の返還請求を行う。

必要書類…売主用(売主用②欄記入・署名捺印済み)・印鑑証明書・上記6で買主から受け取った書類

(手続きのながれ19参照)

8 手付金等の返還

上記67の書類に不備がなければ売主に手付金等が送金されます。 (手続きのながれ20参照)

尚、その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは地方本部にございますので、ご希望のかたは各地方本部までご連絡ください。

手付金保証制度・手付金等保管制度対比表

(両制度の違いを簡単に表にしました)

	手付金保証制度	手付金等保管制度
主 旨	取引の活性化と消費者へのサービス	業法上の規制 (保全措置の一つ)
売 主	一般消費者	宅地建物取引業者
買 主	一般消費者	一般消費者
対象取引	<ul style="list-style-type: none"> ・ 流通機構登録物件 ・ 建物または660m²以下の宅地 ・ 設定登記されている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以下であること ・ 差押、仮差押が設定登記されていないこと ・ 保証協会会員が客付けした取引 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業者売主の完成物件のみ ・ 取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領しようとする※手付金等の合計額が1,000万円または売買価格の10%を越える場合 <p>※手付金等とは、申込証拠金、契約金、手付金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当する金員</p>
保証又は保管の期間	手付金保証付証明書発行より所有権移転 または 引渡し完了まで	保証協会が手付金等を受領したときから引渡し 及び ※所有権移転登記完了まで
保証限度額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1,000万円または売買価格の20%に相当する額のうち低い方 ・ ただし手付金の元本のみ 	——
業 法	——	宅地建物取引業法第41条の2



地方本部住所連絡先

都道府県	所在地		TEL
北海道	札幌市中央区北1条西17-1	北海道不動産会館	011(642)4422
青森	青森市長島3-11-12	青森県不動産会館	017(722)5560
岩手	盛岡市前九年1-9-30	岩手県不動産会館	019(646)1111
秋田	秋田市川尻大川町1-33	秋田県不動産会館	018(865)1672
山形	山形市松波1-10-1	山形県宅建会館	023(631)2857
宮城	仙台市青葉区国分町3-4-18	宮城県不動産会館	022(266)0011
福島	福島市野田町6-3-3	福島県不動産会館	024(531)3445
茨城	水戸市金町3-1-3	茨城県不動産会館	029(227)0095
栃木	宇都宮市西一の沢町6-27	栃木県不動産会館	028(634)5611
群馬	前橋市天川大島町1-4-37	群馬県不動産会館	027(243)3388
埼玉	さいたま市浦和区東高砂町6-15	埼玉県宅建会館	048(811)1868
千葉	千葉市中央区中央港1-17-3	千葉県不動産会館	043(248)5988
東京	東京都千代田区富士見2-2-4	東京不動産会館	03(3264)5831
神奈川	横浜市中区住吉町6-76-3	神奈川県不動産会館	045(633)3033
新潟	新潟市中央区明石1-3-10	新潟県宅建会館	025(247)1177
山梨	甲府市下小河原町237-5	山梨県不動産会館	055(243)4300
長野	長野市南県町999-10	長野県不動産会館	026(226)5454
富山	富山市元町2-3-11	富山県不動産会館	076(425)5514
石川	金沢市大豆田本町口46-8	石川県不動産会館	076(291)2255
岐阜	岐阜市六条南2-5-3	岐阜県不動産会館	058(275)1199
静岡	静岡市葵区鷹匠3-18-16	静岡県不動産会館	054(246)1511
愛知	名古屋市西区城西5-1-14	愛知県不動産会館	052(522)2575
三重	津市上浜町1-6-1	三重県不動産会館	059(227)5018
福井	福井市宝永4-4-3	福井県宅建会館	0776(24)0680
滋賀	大津市京町3-1-3	逢坂ビル	077(524)5456
京都	京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3	京都府宅建会館	075(415)2121
大阪	大阪市中央区船越町2-2-1	大阪府宅建会館	06(6943)0704
兵庫	神戸市中央区北長狭通5-5-26	兵庫県不動産会館	078(382)0581
奈良	奈良市大安寺6-20-3	奈良県宅建会館	0742(61)4528
和歌山	和歌山市太田143-3	和歌山県宅建会館	073(471)6000
鳥取	鳥取市川端2-125	鳥取県不動産会館	0857(23)3569
島根	松江市寺町210-1	島根県不動産会館	0852(23)6728
岡山	岡山市北区駅前町2-5-28	岡山県宅建会館	086(222)2131
広島	広島市中区昭和町11-5	広島県不動産会館	082(243)0011
山口	山口市小郡黄金町5-16	山口県不動産会館	083(973)7112
徳島	徳島市万代町5-1-5	徳島県不動産会館	088(625)0318
香川	高松市松福町1-10-5	香川県不動産会館	087(823)2300
愛媛	松山市平和通6-5-1	愛媛不動産会館	089(947)2542
※高知	高知市鷹匠町2-2-29	鷹匠岡林ビル3階	088(823)2001
福岡	福岡市東区馬出1-13-10	福岡県不動産会館	092(631)1717
佐賀	佐賀市神野東4-1-10	佐賀県不動産会館	0952(32)7120
長崎	長崎市目覚町3-19	長崎県不動産会館	095(848)3888
熊本	熊本市中央区水前寺6-1-31	熊本県不動産会館	096(213)1355
大分	大分市顕徳町2-4-15	大分県不動産会館	097(536)3758
宮崎	宮崎市潮見町20-1	宮崎県不動産会館	0985(26)4522
鹿児島	鹿児島市上之園町24-4	鹿児島県不動産会館	099(252)7442
沖縄	那覇市泉崎1-12-7	沖縄県不動産会館	098(861)3402

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

※高知本部は、2019年夏頃より右記に移転予定 高知市上町1-9-1 高知県不動産会館 ☎088(823)2001



(公社)全国宅地建物取引業保証協会

東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館
TEL 03(5821)8121