

【宅建業法】営業保証金について

営業保証金は、実務ではほとんど関係ありません。ですが、試験にはほぼ100%出題される箇所ですので押さえておかななくてはなりません。でもあまり難しくありませんので、ご安心ください。

まず営業保証金とは、簡単に言うと（宅建）業者がお客さんに対し宅建業の取引に関して、不足の損害を与えたとき、業者に損害の支払い能力がない場合に、この営業保証金から支払うという制度です。「保険」みたいなものと考えていいと思います。ですから、宅建業者は、供託所にお金を預けた上でないと、宅建業を開始することができないとなっています。

1. 供託する額

主たる事務所 ⇒ 1,000万円

その他の事務所 ⇒ 1ヶ所につき 500万円

この金額は、絶対暗記です！

例えば、本店と支店が2つある宅建業者の供託金の額は、

本店 ⇒ 1,000万円

支店が2つ ⇒ 500万円 × 2支店 = 1,000万円

合計 2,000万円を供託しなければ、ならないとなります。

なお、供託金は事務所の数で決まりますから、**案内所**はカウントしません。また、供託するのは、現金ではなく、一定の**有価証券**でも構いません。但し、有価証券で供託する場合、額面通りの金額とはなりません。

有価証券の種類と額面金額

① 国債証券＝額面の100%

② 地方債証券・政府保証債権＝額面の90%

③ その他の有価証券＝額面の80%

現金と有価証券を組み合わせ、供託することも可能です。例えば、2,000万円を供託しなければならない場合、**政府保証債権**を額面1,000万円分あれば、900万円の評価となりますから、残り、1,100万円を現金で供託することができるということです。

2. 免許権者へ届出

宅建業者の営業開始までの流れを簡単に示すと、

① 免許権者から免許が降りる

↓

② 営業保証金を供託する

↓

③ 営業保証金を供託した旨を、免許権者に届け出る

↓

④ 営業開始

宅建業者は、営業保証金を供託した旨を、免許権者に届出をした後でなければ、営業を開始することができません。

また、営業開始後に、支店（事務所）を新設した場合は、その分の営業保証金を新たに供託し、その旨を免許権者に届出をした後でなければ、その支店での営業は開始できません。ここは、色々な引っ掛けが用意されていますから、必ず、供託した旨を、免許権者に届出した後じゃないと営業を開始できないとしっかり覚えておいてください。

□

さて、供託金は、どこの供託所に供託するのか？すべて、主たる事務所の最寄りの供託所です。支店の最寄りの供託所には、供託しません。ここも、引っ掛かりやすいですから、確実に覚えておいてください。

□

では、宅建業者に免許を与えたのに、一向に営業保証金を供託した旨を、届出してこない場合は、どうなるのでしょうか？こう言う場合、免許権者は、免許を与えて**3か月以内**に、営業保証金を供託した旨を届出しないさいと、業者に**催告**をするようになっています。そして、その**催告の日から1か月以内**に、届出がない場合は、免許権者は、**免許を取消す**ことができます。

3. 保管替え

本店が、移転などによって、本店の最寄りの供託所が変わった場合に、営業保証金の供託金も変えなくてはなりません。これを、「**保管替え**」と言っています。この保管替えは、現金のみで供託している場合のみしか、請求することができません。つまり、現金+有価証券、有価証券のみで供託している場合は、新たに、「**供託し直し**」をしなければいけません。

例えば、東京の本店を、大阪に移転した場合、最寄りの供託所も、東京から大阪に移転するのですが、現金のみで供託している場合は、東京の供託所に対して、大阪の供託所に**保管替え**をしてと請求するだけでいいのです。

しかし、現金+有価証券、有価証券のみで供託している場合は、大阪の供託所に、新たに営業保証金を供託した後、東京の供託所に対して、供託金を取り戻すと言う面倒なことをしなければいけません。

保管替えも、新たな供託も、主たる事務所が移転したら**遅滞なく**行います。〇〇週間以内などと言った出題は、×です。主たる事務所が移転ただけで、営業保証金は供託所に供託されているのですから、期限を設けてやらせる必要性はないということです。

4. 還付

宅建業者から、宅建業法上の取引により損害が発生した場合、営業保証金からその損害に対して、弁済

することを営業保証金の「**還付**」と言っています。

用語定義でご説明しましたが、還付が受けられるのは、**宅建業者と宅建業法上の「取引」をした者**に限られます。業法上の「取引」に該当しないものは、還付を受けることはできません。

例えば、宅建業者が物件チラシの印刷を発注した後、倒産した場合など、物件チラシの印刷の取引は、宅建業法上の「取引」に該当しませんから、印刷を請け負った業者は、営業保証金からの還付は受けられないとなります。

なお、還付される額の限度は、宅建業者が供託している、供託人の額を限度とします。

1,000万円供託していれば、1,000万円まで、
2,000万円供託していれば、2,000万円までです。

□

では、営業保証金が還付され、本来、供託すべき営業保証金の額に不足が生じた場合はどうなるのでしょうか？この場合は、当然、原因を作った宅建業者が、不足した分を再度、供託することになります。宅建業者に、免許権者から営業保証金の額に不足が生じた旨の通知が行われます。この通知を受けてから2週間以内に、不足額を供託しなくてはなりません。もちろん、供託所は、主たる事務所の最寄りの供託所です。そして、宅建業者が供託すれば、その旨を2週間以内に免許権者へ届出ることになります。しかし、2週間以内に供託できなかった場合は、**業務停止処分**の対象となります。

5.取戻し

宅建業者が供託してある営業保証金を、供託所から返してもらうことを、営業保証金の「**取戻し**」と言っています。取戻しが発生するケースは以下の通りです。

- ・免許が取り消された
- ・免許更新しなかったため失効した
- ・一部の事務所を廃止した
- ・保管替えできなかつたため二重供託をした
- ・保証協会の社員になった

宅建業者が供託所に対して、取戻し請求をして、直ぐに、返してくれるケースは、**二重供託のケースと保証協会の社員となったケースのみ**です。

二重供託のケースは、既に移転先の供託所に、営業保証金が供託されています。と言うことは、もし、供託金を返金した後に、還付を求めてきた者に対しても、還付することができる状態ですから、即、取戻しができることとなります。

保証協会については、こちらで詳しく書いていますが、営業保証金と同様の制度に加入したから、安心だと言うことで、即、取戻しができます。

この2つのケース以外では、もし、供託金を返した後に**還付**を求めてこられたら、還付してやりたくてもできない状態になります。ですから、還付を受けたいと言う方はいませんかと**6か月間公告**をし、誰も現れなければ、供託金を返すこととなります。

1つ注意して欲しいのですが、債権の消滅時効は10年です。ですから、取戻しの原因が発生してから、10年が経過している場合には、どのケースであっても、公告なしで、即、取戻しはできません。

6.供託所の説明

宅建業者と取引をして、損害を受けたお客さんは、営業保証金から還付を受けることができます。しかし、お客さんは、どこの供託所に供託されているのかわかりませんね。そこで、宅建業者は、お客さんに対して、**契約が成立する前までに、どこの供託所に営業保証金を供託しているのかを、説明しなければなりません。**但し、この説明は、重要事項説明の説明事項に入っていないため、**宅建士でなくても行えます。**また、**口頭の説明**でも構いません。

銭と額面金額 500 万円の国債証券を供託し、営業している。この場合に関する次の記述のうち宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、**本店を移転**したため、その最寄りの供託所が**変更（変更のスクランミス？）**した場合は、遅滞なく、移転後の本店の最寄りの供託所に新たに営業保証金を供託しなければならない。
2. Aは、営業保証金が**還付**され、営業保証金の不足額を供託したときは、供託書の写しを添附して、30日以内にその旨を甲府知事に届け出なければならない。
3. 本店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,000万円を限度としてAからその債権の弁済を受ける権利を有する。
4. Aは、**本店を移転**したため、その最寄りの供託所が**変更**した場合において、従前の**営業保証金を取りもどす**ときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 29 条 営業保証金の保管替え

正しい。営業保証金を「現金のみ」で供託している場合は、供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の「保管替え」を請求することができる。でも、営業保証金を「現金と有価証券もしくは有価証券のみ」で供託している場合は、遅滞なく、営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に「**新たに供託**」し、従前の供託所に対して営業保証金の「**取戻し**」の請求を行うことになる。宅建業者Aは、現金と有価証券で営業保証金を供託しているので、遅滞なく、移転後の本店の最寄りの供託所に「**新たに営業保証金を供託**」しなければならない。「マル子はタマちゃんとお須のメイド喫茶に行った」で「タマちゃんはメイド喫茶に行った」は正解。

2. 宅地建物取引業法 28 条 2 項 営業保証金の不足額の供託

誤り。宅建業者は、営業保証金が還付され、営業保証金の不足額を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、**二週間以内に**、その旨を免許権者に届け出なければならない。設問の「30日以内」がダメ。

3. 宅地建物取引業法 27 条 1 項 営業保証金の還付の限度額

誤り。Aは1,500万円を供託しているので、本店で取引して損害が出ても、支店で取引して損害が出ても、1,500万円を限度としてAから弁済を受けることができる。

4. 宅地建物取引業法 30 条 2 項 営業保証金の取戻し

誤り。営業保証金を取り戻す際には、原則として公告手続が必要となる。これは、還付請求権者が還付の機会を逃さないためのシステムで、6か月以上の期間を設け、期間内に申し出るよう公告し、期間内に申出がなかった場合に限り、営業保証金を取りもどすことができる。でも、「①主たる事務所の移転により最寄りの供託所が変更した場合」、「②営業保証金を取り戻すことができる事由発生から10年経過した場合」、「③保証協会の社員となった場合」の3つに限り、公告手続なしで営業保証金が取り戻せる。設問は①に該当する。

平成 27 年度 問 42 宅建業法（営業保証金・保証協会）

営業保証金を供託している宅地建物取引業者Aと宅地建物取引業保証協会（以下この問において「**保証協会**」という。）の社員である宅地建物取引業者Bに関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. **新たに事務所を設置**する場合、Aは、主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべき営業保証金に、Bは、保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金に、それぞれ金銭又は有価証券をもって充てることができる。
2. **一部の事務所を廃止**した場合において、営業保証金又は弁済業務保証金を**取り戻す**ときは、A、Bはそれぞれ還付を請求する権利を有する者に対して6か月以内に申し出るべき旨を官報に公告しなければならない。
3. AとBが、それぞれ主たる事務所の他に3か所の従たる事務所を有している場合、Aは営業保証金として2,500万円の供託を、Bは弁済業務保証金分担金として150万円の納付をしなければならない。
4. 宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、Aに関する債権にあってはAが供託した**営業保証金**についてその額を上限として弁済を受ける権利を有し、Bに関する債権にあってはBが納付した**弁済業務保証金分担金**についてその額を上限として弁済を受ける権利を有する。

解説

1. 宅地建物取引業法 64 条の 9 第 2 項 弁済業務保証金**分担金**の納付等：方法

誤り。新たに事務所を設置した場合は、**営業保証金**の場合は、1支店500万円を、本店最寄りの供託所に供託する。その際、現金でも有価証券でも構わない。但し、有価証券の場合は、額面通りの金額を見てくれないものもあるので注意が必要。一方、**保証協会**の場合は1支店につき30万円の分担金を保証協会に納めることになるが、こちらは**現金のみ**。だから、「それぞれ金銭又は有価証券をもって充てることができる」となっているのがダメ。

2. 宅地建物取引業法 64 条の 11 分担金の返還：一部事務所を廃止した場合

誤り。一部の事務所を廃止した場合、営業保証金は公告が必要だけど、保証協会については公告不要。

3. 宅地建物取引業法 25 条 2 項、同法施行令 2 条の 4 営業保証金と分担金の金額

正しい。営業保証金は、主たる事務所が1,000万円、従たる事務所1つにつき500万円だから、3つ従たる事務所があれば、500万円×3支店=1,500万円。従ってAは、1,000万円+1,500万円=2,500万円を供託しなくてはならない。一方、弁済業務保証金分担金は、主たる事務所が60万円、従たる事務所1つにつき30万円だから、3つ従たる事務所があれば、30万円×3支店=90万円となり、60万円+90万円=150万円を保証協会に納付しなくてはならない。設問通り。

4. 宅地建物取引業法 64 条の 8 第 1 項 弁済業務保証金の還付額

誤り。一般消費者に、宅建業による取引で損害が出た場合、Aは1,000万円供託しているから、1,000万円まで還付が受けられる。一方、Bは弁済業務保証金分担金を60万円しか納めていないから60万円までしか還付できないとなると、一般消費者からしたら、だったら補償の大きいAと取引した方がいいと言う風になるよね。業法はそんなバカげたことは規定していない。保証協会の社員であるBでも、**営業保証金の額に相当する額を上限に還付を受けることが可能**。AもBも営業保証金の額に相当する額を上限に還付を受けることができる。

平成 26 年度 問 29 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業法に規定する**営業保証金**に関する次の記述のうち、**正しいもの**はどれか。

1. 新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭又は国土交通省令で定める有価証券により、主たる事務所の最寄りの供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。
2. 宅地建物取引業者は、既に供託した額面金額 1,000 万円の国債証券と変換するため 1,000 万円の金銭を新たに供託した場合、遅滞なく、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
3. 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに従たる事務所を設置したときは、その従たる事務所の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
4. 宅地建物取引業者が、営業保証金を金銭及び有価証券をもって供託している場合で、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、金銭の部分に限り、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 25 条 1 項、4 項、5 項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始
誤り。宅建業者は、事業を開始するまでに「①免許取得」→「②営業保証金を供託」→「③供託した旨免許権者に届出」→「④事業開始」のプロセスを踏まなければならない。設問は②→①になっているのでダメ。
2. 宅建業法施行規則 15 条の 4 の 2 有価証券の評価
正しい。宅地建物取引業者は、営業保証金の変換のため新たに供託したときは、遅滞なく、その旨を、供託書正本（しょうほん）の写しを添付して、その免許を受けている国土交通大臣又は都道府県知事に届け出るものとする。これを「営業保証金の変換の届出」と言う。設問では、額面金額 1,000 万円の国債証券に換え、1,000 万円の金銭を供託したとあり、国債証券は額面通りの金額に見てくれるので、額面金額 1,000 万円＝現金 1,000 万円だから変換が可能。設問最後には、その旨免許権者に届け出るとなっているので○。
3. 宅地建物取引業法 25 条 1 項 供託すべき供託所
誤り。宅建業者は、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。従たる事務所を新設した場合であっても、追加供託する先は、主たる事務所の最寄りの供託所。「従たる事務所の最寄りの供託所」がダメ。
4. 宅地建物取引業法 29 条 1 項 営業保証金の保管替え
誤り。営業保証金の保管替え手続が利用できるのは「金銭のみをもって営業保証金を供託しているとき」に限られる。設問のように、金銭と有価証券を合わせて供託している場合には、保管替え手続を利用することはできない。いったん二重供託した上で「取り戻し」の手続をしなければならない。

平成 25 年度 問 27 宅建業法(営業保証金)

- 宅地建物取引業者の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。
1. 宅地建物取引業者は、不正の手段により法第 3 条第 1 項の免許を受けたことを理由に免許を取り消された場合であっても、営業保証金を取り戻すことができる。
 2. 信託業法第 3 条の免許を受けた信託会社で宅地建物取引業を営むものは、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなされるため、営業保証金を供託した旨の届出を国土交通大臣に行わない場合は、国土交通大臣から免許を取り消されることがある。
 3. 宅地建物取引業者は、本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の本店の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管換えを請求しなければならない。
 4. 宅地建物取引業者は、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事から、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった旨の通知を受けたときは、供託額に不足を生じた日から 2 週間以内に、その不足額を供託しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 30 条 1 項 営業保証金の取戻し
正しい。免許の取消処分を受けた場合でも、営業保証金を取り戻すことは可能。営業保証金は、あくまで取引関係者に弁済できなくなった場合の還付のために供託しているだけで、違法行為を行った場合のペナルティではない。ちなみに、「取り戻し」の際には、還付請求者が還付の機会を逃さないために、6 か月以上の期間に申し出るよう公告する必要がある。この期間に申出がなかった場合に限り、営業保証金を取り戻すことができる。
2. 宅地建物取引業法 77 条 1 項、25 条 7 項 信託会社に関する特例
誤り。信託業法第 3 条の免許を受けた信託会社は、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなされる。そして、信託会社が宅地建物取引業を営もうとするときは、営業保証金等を供託した後、その旨を国土交通大臣に届け出ることによって、宅建業を開始することができる。要は、信託会社は無免許で、宅建業が営めるわけだ。もともと無免許の者に対して、免許を取り消すと言うことは物理的に無理な話。
3. 宅地建物取引業法 29 条 1 項 営業保証金の保管替え
誤り。営業保証金の保管替え手続が利用できるのは「金銭のみをもって営業保証金を供託しているとき」に限られる。設問のように、国債証券で供託している場合には、保管替え手続を利用することはできず、いったん二重供託した上で取り戻しの手続をしなければならない。
4. 宅地建物取引業法 28 条 1 項、営業保証金規則 4 条 営業保証金の不足額の供託
誤り。営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、宅建業者は、免許権者から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければならない。「供託額に不足を生じた日から 2 週間」がダメ。

平成 24 年度 問 33 宅建業法(営業保証金)

- 宅地建物取引業者 A 社の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正し

いものはどれか。

1. A社が**地方債証券**を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の100分の90である。
2. A社は、営業保証金を本店及び支店ごとにそれぞれ最寄りの供託所に供託しなければならない。
3. A社が**本店のほかに5つの支店**を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は210万円である。
4. A社は、自ら所有する宅地を売却するに当たっては、**当該売却に係る売買契約が成立するまでの間に、その買主に対して、供託している営業保証金の額を説明しなければならない。**

解説

1. 宅地建物取引業法25条3項、同法施行規則15条1項 有価証券の評価
正しい。国債＝額面全額(100%)、地方債＝額面金額の90%、その他＝額面金額の80%
2. 宅地建物取引業法25条1項 供託すべき供託所
誤り。宅建業者は、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。「本店及び支店ごとにそれぞれ最寄りの供託所」じゃなくて、本店と支店をまとめて供託。
3. 宅地建物取引業法25条2項、同法施行令2条の4 営業保証金の金額
誤り。宅建業を営むにあたって供託すべき営業保証金は、主たる事務所(本店)につき1000万円、その他の事務所(支店)1か所につき500万円だから、合計3500万円の供託が必要。設問の210万円は保証協会に加入する場合の金額。
4. 宅地建物取引業法35条の2 供託所等に関する説明
誤り。宅建業者は、取引の相手方に対して、契約成立するまでの間に、「①営業保証金を供託している業者」と「②供託所とその所在地」について説明しなければならない。でも、この中に「営業保証金の額」は含まれていない。

平成23年度 問30 宅建業法(営業保証金)

宅地建物取引業者A社(甲県知事免許)の**営業保証金**に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A社は、**甲県の区域内に新たに支店を設置し宅地建物取引業を営もうとする場合、甲県知事にその旨の届出を行うことにより事業を開始することができるが、当該支店を設置してから3月以内に、営業保証金を供託した旨を甲県知事に届け出なければならない。**
2. **甲県知事は、A社が宅地建物取引業の免許を受けた日から3月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならないが、その催告が到達した日から1月以内にA社が届出をしないときは、A社の免許を取り消すことができる。**
3. A社は、宅地建物取引業の**廃業**により営業保証金を**取り戻す**ときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者(以下この問において「還付請求権者」という。)に対して公告しなければならないが、**支店の廃止**により営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対して公告する必要はない。
4. A社は、宅地建物取引業の**廃業**によりその免許が効力を失い、その後自らを売主とする取引が終了した場合、**廃業の日から10年経過していれば、還付請求権者に対して公告することなく営業保証金を取り戻すことができる。**

解説

1. 宅地建物取引業法26条、25条 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始
誤り。宅建業者が新たに支店を新設する場合、「①営業保証金(500万円)を主たる事務所のもよりの供託所に供託」→「②供託した旨を免許権者に届出」→「③事業の開始」の手順になるのだけど、設問では事業開始後に供託・届出をしているのでダメ。ちなみに、「3ヶ月以内」というのは、宅建業者が営業保証金を供託したと免許権者に報告しないときに、免許権者は免許を与えて3ヶ月以内に「届け出る!」と催告する期間。それでも、催告から1ヶ月届出がないと免許を取り消される。
2. 宅地建物取引業法25条6項 営業保証金を供託しない場合の措置
正しい。設問1で書いた。
3. 宅地建物取引業法30条1項・2項
誤り。宅建業の廃業も支店の廃止も、いずれの場合にも還付請求権者に対して公告する必要がある。ちなみに、還付請求権者に対する公告が不要なのは、「①保管替え」「②事由発生から10年経過」「③保証協会に加入」の3つのパターンだけ。
4. 宅地建物取引業法76条 免許取消し等に伴う取引の結了
誤り。宅建業を廃業しても、取引が完了していない案件に対しても、営業保証金の効果は及ぶので、その案件の取引が終わった日から10年で、営業保証金の還付請求権は時効により消滅するので、公告不要で、営業保証金を取り戻すことができる。設問は「**廃業の日から10年**」になっているのでダメ。ちなみに、営業保証金を取り戻すことができる事由というのは「取引が完了したとき」で「廃業」ではない。

平成22年度 問31 宅建業法(営業保証金)

宅地建物取引業者の**営業保証金**に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤ってい

るものはどれか。なお、この問において、「還付請求権者」とは、同法第 27 条第 1 項の規定に基づき、営業保証金の還付を請求する権利を有する者をいう。

1. 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関し不正な行為をし、情状が特に重いとして**免許を取り消された**ときであっても、営業保証金を取り戻すことができる場合がある。
2. 宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を**取り戻す**場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。
3. 宅地建物取引業者は、**一部の支店を廃止**したことにより、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合は、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかったときに、その超過額を取り戻すことができる。
4. 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業**保証協会**の社員となった後において、社員となる前に供託していた営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 30 条 1 項 営業保証金の取戻し

正しい。営業保証金の基本的な考えは、宅建業者がお客さんに損害を与えた場合に、支払うためのものだから、免許を取り消されて営業保証金の意味がなくなれば、最終的には宅建業者に返却することになる。

2. 宅地建物取引業法 30 条 2 項 営業保証金の取戻し

誤り。営業保証金を取り戻すためには、還付請求権者に対する公告が必要。公告をせずに営業保証金を取り戻すことができるケースは、「①有価証券で供託していたため**保管替え**ができないので新たに供託したら、従前に有価証券で供託した営業保証金は公告なしに取り戻せる」「②営業保証金を供託して営業を始めたが、その後**保証協会の社員**となった場合は、公告なしに営業保証金は取り戻せる」「③宅地建物取引業の**廃業**によりその免許が効力を失い、その後自らを売主とする取引が終了の**日から 10 年**経過していれば、還付請求権者に対して公告することなく営業保証金を取り戻すことができる」

設問はこの 3 つに含まれないので、公告が必要。

3. 宅地建物取引業法 30 条 2 項 営業保証金の取戻し

正しい。支店を廃止したのだから、支店開設時に供託している 1 支店につき 500 万円の営業保証金を「返せー！」と言える。但し、その場合も広告をして「被害に合った方はいませんか？」と公告をした後に返還となる。

4. 宅地建物取引業法 64 条の 14 第 1 項 保証協会に加入した場合の営業保証金の取戻し

正しい。設問 2 で説明した公告なしで供託金を取り戻せるケースの②。あ、別のブログのまとめはこうなってる。

「①主たる事務所の移転により最寄りの供託所が変更した場合」、「②営業保証金を取りもどすことができる事由発生から 10 年経過した場合」 「③保証協会の社員となった場合」。あれ？

平成 21 年度 問 30 宅建業法 (営業保証金)

宅地建物取引業者 A (国土交通大臣免許) が、宅地建物取引業法の規定に基づき供託する**営業保証金**に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. A は、営業保証金を主たる事務所又はその他の事務所のいずれかの最寄りの供託所に供託することができる。
2. A が営業保証金を供託した旨は、供託所から国土交通大臣あてに通知されることから、A がその旨を直接国土交通大臣に届け出る必要はない。
3. A との取引により生じた**電気工事業者の工事代金債権**について、当該電気工事業者は、営業継続中の A が供託している営業保証金から、その弁済を受ける権利を有する。
4. 営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、A は、国土交通大臣から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 25 条 1 項 供託すべき供託所

誤り。営業保証金を供託すべき供託所は「主たる事務所のもよりの供託所」。「その他の事務所のもよりの供託所」に供託することはできない。

2. 宅地建物取引業法 25 条 4 項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始

誤り。営業保証金を供託した場合、その旨を宅建業者が直接免許権者 (本問では国土交通大臣) に届け出なければならない。「供託所から国交大臣宛に通知される」ことはない。

3. 宅地建物取引業法 27 条 1 項 弁済の対象となる債権

誤り。営業保証金の還付の対象となる取引は、宅建業に関するものに限られる。電気工事の代金支払は宅建業に関する取引ではないので、還付の対象とはならない。

4. 宅地建物取引業法 28 条 1 項 営業保証金の不足額の供託

正しい。営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、宅建業者は、免許権者 (本問では国土交通大臣) から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければならない。

平成 20 年度 問 34 宅建業法 (営業保証金)

宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、甲県内に本店 X と支店 Y を設置して、額面金額 1,000 万円の

国債証券と500万円の金銭を**営業保証金**として供託して営業している。この場合の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、本店Xと支店Yとでは、最寄りの供託所を異にする。

1. Aが新たに支店Zを甲県内に設置したときは、本店Xの最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、支店Zでの事業を開始することができる。

2. Aが、Yを本店とし、Xを支店としたときは、Aは、金銭の部分に限り、Yの最寄りの供託所への営業保証金の**保管替え**を請求することができる。

3. Aは、額面金額1,000万円の**地方債証券**を新たに供託すれば、既に供託している同額の**国債証券**と変換することができる。その場合、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の変換の届出をしなければならない。

4. Aは、営業保証金の**還付**が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、その旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければ、免許取消の処分を受けることがある。

解説

1. 宅地建物取引業法26条2項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始

誤り。営業保証金を供託しただけでは支店Zでの営業を開始することはできない。供託した旨を免許権者（本問では甲県知事）に届け出た後でなければ、事業を開始することはできない。

2. 宅地建物取引業法29条1項 営業保証金の保管替え

誤り。営業保証金の保管替え手続きが利用できるのは「金銭のみをもって営業保証金を供託しているとき」に限られる。設問のように現金と有価証券を合わせて供託している場合には、保管替え手続きを利用することはできず、いったん二重供託した上で取り戻しの手続きをしなければならない。

3. 宅地建物取引業法25条3項 有価証券の評価

誤り。額面1,000万円の国債証券は額面通り1,000万円として評価されるが、地方債証券は額面の90%の価額としてしか評価されないため、国債証券と同額の交換はできない。

4. 宅地建物取引業法28条1項 営業保証金の不足額の供託

正しい。営業保証金の還付により営業保証金が不足した場合には、免許権者から通知書の送付を受けた日から2週間以内に不足額を供託しなければならない。この義務を怠ったときには、業務停止処分を受けることがあり、さらに情状が特に重い場合には、免許取消処分を受けることもある。

平成19年度 問37 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の**営業保証金**に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。なお、Aは、甲県内に本店と一つの支店を設置して事業を営んでいるものとする。

1. Aが販売する新築分譲マンションの広告を受託した広告代理店は、その**広告代金債権**に関し、Aが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有しない。

2. Aは、**免許の有効期間の満了**に伴い、営業保証金の**取戻し**をするための公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

3. Aは、マンション3棟を分譲するための**現地出張所**を甲県内に設置した場合、**営業保証金**を追加して供託しなければ、当該出張所でマンションの売買契約を締結することはできない。

4. Aの支店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,500万円を限度として、Aが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。

解説

1. 宅地建物取引業法27条1項 弁済の対象となる債権

正しい。営業保証金から弁済を受ける対象となる取引は、宅建業に関するものに限られる。広告代理店との広告に関する取引は宅建業に関する取引ではないので、還付の対象とはならない。還付の対象にならない取引として、過去に出題されたものは「電気工事代金」「内装工事代金」「広告代金」「印刷代金」で、これは宅建業務とは関係ない。

2. 営業保証金規則8条3項 営業保証金の取戻し

正しい。「①免許の有効期間満了」、「②廃業等の届出」、「③免許取消」、「④一部事務所の廃止」以外の理由で営業保証金を取り戻そうとするときは公告の手続きが必要。あれ？「①主たる事務所の移転により最寄りの供託所が変更した場合」、「②営業保証金を取りもどすことができる事由発生から10年経過した場合」、「③保証協会の社員となった場合」じゃないの？また、この公告をした旨を、遅滞なく、免許権者に届け出る必要がある。

3. 宅地建物取引業法25条2項 営業保証金算定の基礎となる「事務所」

誤り。営業保証金供託の対象となるのは事務所（本店と支店）だけ。現地出張所は「事務所の数」の内には入らない。

4. 宅地建物取引業法25条2項、他 営業保証金の金額

正しい。Aが供託している営業保証金は、本店の1,000万円、支店の500万円で、合計1,500万円だから、Aと宅建業に関する取引をした者は、供託された1,500万円を限度として、営業保証金から債権の弁済を受けることができる。

平成18年度 問34 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業法に規定する**営業保証金**に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業の免許を受けた者は、事業を開始した日から3月以内に営業保証金を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
2. 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに支店を設置したときは、その支店の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
3. 金銭のみをもって営業保証金を供託している宅地建物取引業者は、その本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、遅滞なく、供託している供託所に対し、移転後の本店の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない。
4. 宅地建物取引業者は、取引の相手方の権利の実行により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、通知書の送付を受けた日から2週間以内に不足額を金銭で供託しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 25 条 1 項、他 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始
誤り。「免許取得→供託→届出→事業開始」の手順。設問は「免許取得→事業開始→供託→届出」になっている。
2. 宅地建物取引業法 26 条、25 条 供託すべき供託所
誤り。宅建業者が新たに支店を設置する場合、新たな供託金 500 万円を主たる事務所の最寄りの供託所に供託する。「その支店の最寄りの供託所」じゃない。
3. 宅地建物取引業法 29 条 1 項 営業保証金の保管替え
正しい。金銭のみで営業保証金を供託している場合に、本店を移転し最寄りの供託所が変更した場合には、保管替えを請求するだけでよい。
4. 宅地建物取引業法 28 条 1 項、3 項 営業保証金の不足額の供託
誤り。ほとんど合ってるけど、「金銭にて」だけがダメ。営業保証金の額が不足した場合には通知の日から2週間以内に不足額を供託しなければならないけど、有価証券でもOK。

平成 17 年度 問 33 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A は、甲県の区域内に新たに二つの支店を設け宅地建物取引業を営もうとする場合、額面金額 1,000 万円の地方債証券を供託して営業保証金に充てれば足りる。
2. 家主 B は、居住用建物の賃貸の管理委託契約を A と締結していたが、A が借主から収受した家賃を約定期日が過ぎても B に支払わなかった。この場合、B は、A が供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。
3. 印刷業者 C は、A が行う宅地建物の売買に関する広告の印刷依頼を受け、印刷物を作成し納品したが、A が C に対しその代金を支払わなかった。この場合、C は、A が供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。
4. A は、買主 D に対し、土地付建物の売買契約を締結する前に、営業保証金を供託した主たる事務所のもよりの供託所及びその所在地について説明するようしなければならない。

解説

1. 宅建業法 25 条 3 項、同法施行規則 15 条 1 項 2 号 有価証券の評価
誤り。支店を 2 つ設ける場合は 1 支店あたり 500 万円だから、全部で 1,000 万円の営業保証金を供託しなければならないが、地方債は額面金額の 90 % の評価なので、額面金額 1,000 万円分の地方債証券を供託しても、900 万円分の営業保証金にしかならない。あと 100 万円分不足。
2. 宅地建物取引業法 27 条 1 項 弁済の対象となる債権
誤り。営業保証金から弁済を受ける対象となる取引は、宅建業に関するものに限られる。建物の管理であろうと、駐車場の管理であろうと、管理業務は宅建業には当たらない。
3. 宅地建物取引業法 27 条 1 項 弁済の対象となる債権
誤り。これも設問 2 と同じで、「広告の印刷依頼」は宅建業に当たらないので、営業保証金からその債権の弁済を受けることができない。
4. 宅地建物取引業法 35 条の 2 供託所等に関する説明
正しい。宅建業者は、取引の相手方に対して、契約成立するまでの間に供託所等について説明しなければならない。ちなみに、重説じゃないので、宅建士が説明しなくてもいいし、口頭説明でもいいし、供託した金額は説明しなくても良い。

平成 16 年度 問 35 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が本店と 2 つの支店を有する場合、A の営業保証金に関する次の

記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは新たに2つの支店を設置し、同時に1つの支店を廃止したときは、500万円の営業保証金を本店のもよりの供託所に供託し、業務を開始した後、遅滞なくその旨を甲県知事に届け出なければならない。
2. Aが2つの支店を廃止し、その旨の届出をしたときは、営業保証金の額が政令で定める額を超えることとなるので、その超過額1,000万円について公告をせずに直ちに取戻すことができる。
3. Aが営業保証金を取戻すために公告をしたときは、2週間以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。所定の期間内に債権の申出がなければその旨の証明書の交付を甲県知事に請求できる。
4. Aは営業保証金の還付がなされ、甲県知事から政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受け、その不足額を供託したときは、2週間以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 25条1項・4項・5項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始
誤り。先ず「供託→事業開始→届出」じゃない。ちなみに、2つの支店を新設して1つの支店を廃止するのだから、1つは相殺されて500万円だけ供託すれば良い気もするし、新設2店分の1000万円を供託して1店分を取り戻すことになる気もする。これには正解がないそうだ。平成9年問34では「1店新設、1店廃止の場合は、新たに営業保証金を供託する必要はない」が正解だったそうだ。
2. 宅地建物取引業法 30条1項・2項 営業保証金の取戻し
誤り。公告が不要なのは「①有価証券で供託していたために保管替えではなく新たに供託した（2重供託）」場合と、「②保証協会の社員となった」場合と、「取戻し事由発生から10年を経過した」場合の3つ。公告して取り返せるのが「③免許を取り消された場合」、「④免許を更新せず失効した場合」、「⑤一部の事務所を廃止した場合」の3つ。計5つが「取り返せる場合」になる。設問は⑤に当たるので、公告をして取り戻すことになる。
3. 宅地建物取引業者営業保証金規則 8条3項 公告の届出
誤り。宅建業法で「2週間以内」に何かしなさいと言うのは、緊急性がある場合。営業保証金を取戻すための公告だから緊急性があるとは思えないし、宅建業者にとってみれば営業保証金を早く取り戻したいはずだから免許権者に「早くしろ！」なんて言わなくても、サッサとやるはず。だから「2週間以内」がダメ。公告に対して申し出がないと、その証明書が免許権者からもらえるんだね。
4. 宅地建物取引業法 28条1項・2項 営業保証金の不足額の供託
その通り。営業保証金が不足する事態は緊急性がある。宅建業法で緊急性が求められる事項は、期間が2週間以内となっているので、「不足額を供託したぞ！」とすぐに連絡しないといけない。

平成15年度 問34 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。なお、本店と支店とは、もよりの供託所を異にする。

1. Aは、1棟50戸のマンションの分譲を行う案内所を甲県内に設置し、その旨を甲県知事に届けた後、営業保証金を追加して供託せず当該案内所において分譲を開始した。
2. Aは、甲県内に1つの支店を新設したので、1週間後に営業保証金として500万円を当該支店のもよりの供託所に供託した。
3. Aは、甲県内に2つの支店を新設し、本店のもよりの供託所に1,000万円を供託し、営業を開始した後、営業保証金を供託した旨を甲県知事に届けた。
4. Aは、支店を廃止したため、Aの営業保証金につき、Aとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は3ヵ月以内に申し出るべき旨の公告をしたが、申出がなかったため、営業保証金を取戻した。

解説

1. 宅地建物取引業法 25条2項 営業保証金算定の基礎となる「事務所」
違反しない。営業保証金供託の対象となるのは事務所だけ。案内所を設置したとしても、営業保証金の追加供託は不要で、宅地建物取引業法に違反しない。
2. 宅地建物取引業法 25条1項 供託すべき供託所
違反する。営業保証金を供託すべき供託所は「主たる事務所のもよりの供託所」。「支店のもよりの供託所」に供託することは宅建業法に違反する。
3. 宅地建物取引業法 25条1項・4項・5項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始
違反する。「支店新設→供託→届出→営業開始」じゃないといけないのに、「支店新設→供託→営業開始→届出」になっているのでダメ。
4. 宅地建物取引業法 30条2項 営業保証金の取戻し
違反する。支店廃止のため営業保証金を取りもどす為には6ヵ月の公告期間中に「申し出ろ！」と言わないといけない。「3ヶ月以内に」がダメ。

平成14年度 問33 宅建業法（営業保証金と弁済業務保証金）

Aは、宅地の売買契約の解除に伴い、売主である宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）に対して手

付金の返還請求権を有し、媒介業者C（甲県知事免許）に対しては媒介報酬の返還請求権を有する。しかし、B、Cいずれも請求に応じない。Bは営業保証金を供託所に供託しており、Cは宅地建物取引業保証協会に加入していた。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

1. Aは、その権利を実行するため、Bに関しては営業保証金の還付を、Cに関しては弁済業務保証金の還付を、同時に供託所に申し立てることができる。
2. Aは、営業保証金についてBに関する権利を実行する場合は、債権額、債権発生の原因たる事実等を記載した一定の様式による書面の提出が必要である。
3. Aは、弁済業務保証金についてCに関する権利を実行する場合は、宅地建物取引業保証協会の認証を受けなければならない。
4. Aの権利実行により、還付がなされた場合は、Bは国土交通大臣から通知を受けてから、Cは甲県知事から通知を受けてから、それぞれ2週間以内に不足額を供託しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 27 条 1 項 営業保証金、 宅地建物取引業法 64 条の 8 第 1 項 弁済業務保証金

正しい。手付金返還請求権も媒介報酬返還請求権も宅建業の取引。そして、弁済業務保証金の還付には保証協会の承認が必要なので、営業保証金の還付請求と保証協会の承認とのタイミングを合わせれば「同時に供託所に申し立てること」も可能。

2. 宅地建物取引業法 27 条 1 項 営業保証金の還付手続き

正しい。供託所に対して、口頭による請求ではないだろうと想像はつくはず。営業保証金についてBに関する権利を実行するには、債権額、債権発生の原因たる事実等を記載した一定の様式による書面を提出しなければならない

3. 宅地建物取引業法 64 条の 8 第 2 項 弁済業務保証金の還付手続

正しい。設問 1 で説明したように、弁済業務保証金についてCに関する権利を実行するには、宅地建物取引業保証協会の認証を受けなければならない。

4. 宅地建物取引業法 28 条 1 項、営業保証金規則 4 条 不足額の供託

誤り。宅建業者Bに関しては、国土交通大臣から通知を受けてから 2 週間以内に不足額の供託をしなければならない。一方、宅建業者Cに関しては、保証協会から通知を受けた日から 2 週間以内に、保証協会に還付充当金を納付しなければならない。だから「Cは甲県知事からの通知を受けてから」がダメ。なぜなら、供託所に供託する「弁済業務保証金」は、保証協会が供託しているから。開業に当たり宅建業者が保証協会に支払う、本店 60 万、支店 1 つにつき 30 万と言うお金は、「弁済業務保証金分担金」と言う名称で、保証協会がその「弁済業務保証金分担金」を「弁済業務保証金」と名称を代えて、供託所に供託している。だから、その「弁済業務保証金」に不足が生じたら、保証協会が不足額を回収して供託することになる。

平成 13 年度 問 33 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 営業保証金の供託は、必ず、主たる事務所のもよりの供託所に金銭を供託する方法によらなければならない。
2. 新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。
3. 宅地建物取引業者は、営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければ、業務停止の処分を受けることがあるが、免許取消しの処分を受けることはない。
4. 宅地建物取引業者との取引により生じた債権であっても、内装業者の内装工事代金債権については、当該内装業者は、営業継続中の宅地建物取引業者が供託している営業保証金について、その弁済を受ける権利を有しない。

解説

1. 宅地建物取引業法 25 条 3 項 供託の方法

誤り。営業保証金の供託は、金銭のみならず、一定の有価証券（国債証券、地方債証券など）をもって行うこともできる。

2. 宅地建物取引業法 25 条 1 項・4 項・5 項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始

誤り。「免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始」じゃないといけないのに、「供託→免許取得→営業」の順番になっているのでダメ。

3. 宅地建物取引業法 66 条 1 項 9 号 営業保証金の不足額の供託

誤り。還付により営業保証金が不足したら、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ないとダメ。これをしないと業務停止や免許取消になる。「免許取消の処分をうけることはない」がダメ。

4.

宅地建物取引業法 27 条 1 項 弁済の対象となる債権

正しい。営業保証金の還付の対象となる取引は、宅建業に関するものに限られるので、内装業者との取引は宅建業に関する取引ではないから還付の対象とはならない。

平成 12 年度 問 44 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aは、甲県知事の免許を受けた日から**1月以内**に、政令で定める額の**営業保証金**を主たる事務所のもよりの供託所に供託し、かつ、その旨を甲県知事に届け出なければ、事業を開始することができない。
2. Aは、事業の開始後新たに事務所を設置したときは、**2週間以内**に政令で定める額の営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託し、かつ、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
3. Aは、宅地又は建物の売買契約を締結しようとするときは、当該契約が成立するまでの間に、相手方に対して、営業保証金を供託した供託所及びその所在地並びに**供託金の額**について説明しなければならない。
4. Aが、営業保証金を**金銭のみ**で供託している場合で、免許換えにより主たる事務所のもよりの供託所が変更したとき、Aは、遅滞なく、変更前の供託所に対し、変更後の供託所への営業保証金の**保管替え**を請求しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 25条1項・4項・5項 営業保証金供託の期間
誤り。「免許取得→供託→届出→事業開始」なのだけど、いつまでに供託するかについての規定はない。だから「免許を受けた日から1月以内」がダメ。宅建業者は早く事業を開始したいので、放ったらかしでもすぐにやる。ちなみに、供託したことを届出るのを3ヶ月怠れば免許権者から「届け出ろ！」と催促があり、それを1ヶ月無視すると免許取消になる。
2. 宅地建物取引業法 26条、25条1項・4項・5項 営業保証金供託の期間
誤り。「支店新設→供託→届出→事業開始」なのだけど、設問1と同じで、いつまでに供託して届け出るという規定はない。「2週間以内に供託して、かつ届け出る」がダメ。早く業務を開始したいので、言わなくてもすぐにやる。
3. 宅地建物取引業法 35条の2第1号 供託所等に関する説明
誤り。営業保証金の供託所及びその所在地については説明しなければならないが、供託金の額については説明する必要はない。
4. 宅地建物取引業法 29条1項 営業保証金の保管替え
正しい。宅建業者が金銭のみで供託をしている場合において免許換えが生じた場合、宅建業者は遅滞なく営業保証金の保管替えを請求しなければならない。ちなみに、金銭以外を含めて供託していた場合には、二重に供託した上で取り戻しの手続をとることになる。

平成11年度 問38 宅建業法（営業保証金）

- 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の**営業保証金**に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。
1. Aが**有価証券**を営業保証金に充てるときは、国債証券についてはその額面金額を、**地方債証券又はそれら以外の債券**についてはその額面金額の百分の九十を有価証券の価額としなければならない。
 2. Aは、取引の相手方の権利の実行により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。
 3. Aが販売する宅地建物についての販売広告を受託した者は、その**広告代金債権**に関し、Aが供託した営業保証金について弁済を受ける権利を有する。
 4. Aが、営業保証金を**金銭と有価証券**で供託している場合で、本店を移転したためもよりの供託所が変更したとき、Aは、**金銭の部分**に限り、移転後の本店のもよりの供託所への営業保証金の**保管替え**を請求することができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 25条3項、同法施行規則 15条1項 有価証券の評価
誤り。有価証券を営業保証金に充てる場合、地方債証券・政府保証債券は額面金額の90%、その他の債券は額面金額の80%の評価額になる。「地方債証券又はそれ以外の証券」と、2つを一緒にしているのがダメ。
2. 宅地建物取引業法 28条1項、営業保証金規則 3条・4条 営業保証金の不足額の供託
正しい。緊急性を要するものは、2週間！
3. 宅地建物取引業法 27条1項 弁済の対象となる債権
誤り。営業保証金の還付の対象となる取引は、宅地建物取引業に関するものに限られる。広告代金債権は宅建業に関する債権ではないので、還付の対象とはならない。
4. 宅地建物取引業法 29条1項 営業保証金の保管替え
誤り。営業保証金の保管替え手続が利用できるのは「金銭のみをもって営業保証金を供託しているとき」に限られる。現金と有価証券を合わせて供託している場合には、いったん二重供託した上で取りもどしの手続をしなければならない。
「金銭の部分に限り保管替え」という手続はありえない。

平成10年度 問37 宅建業法（営業保証金）

- 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の**営業保証金**に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aは、本店について1,000万円、支店1カ所について500万円の営業保証金を、**それぞれの事務所のもよりの供託所**に供託しなければならない。
2. Aが免許を受けてから**1月以内**に営業保証金を供託した旨の届出をしない場合は、甲県知事から届出をすべき旨の催告を受け、さらに催告が到達した日から**1月以内**に届出をしないと免許を取り消されることがある。
3. Aは、事業の開始後**新たに1の支店**を設置したときは、500万円の営業保証金を供託しなければならないが、この供託をした後であれば、その旨の届出をする前においても、当該支店における事業を行うことができる。
4. Aは、**免許失効**に伴う営業保証金の**取戻し**のため、Aとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者に対し所定の期間内に申し出るべき旨の公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法25条1項 供託すべき供託所
誤り。宅建業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。「本店及び支店ごとにそれぞれ最寄りの供託所」がダメ。
2. 宅地建物取引業法25条7項 業保証金を供託しない場合の措置
誤り。供託したことを届出るのを3ヶ月怠れば免許権者から「届け出る！」と催促があり、それを1ヶ月無視すると免許取消になる。「1ヶ月以内に営業保証金を供託した旨の届けで」がダメ。
3. 宅地建物取引業法26条、同法25条1項・4項・5項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始
誤り。支店を増設する場合も、宅建業を開業する場合と同様、「支店新設→供託→届出→事業開始」なのだから、「その旨の届出をする前においても～事業を行える」がダメ。
4. 営業保証金規則8条3項 営業保証金の取戻し(公告の届出)
正しい。免許の有効期間の満了に伴う営業保証金の取戻しには、まずは公告をして、次に公告をした旨を免許権者である甲県知事に届け出なければならない。

平成9年度 問34 宅建業法(営業保証金)

宅地建物取引業者A(甲県知事免許)が、甲県内に本店と支店aを設置して営業しようとし、又は営業している場合の**営業保証金**に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、**誤っている**ものはどれか。

1. Aが、甲県知事から営業保証金の供託の届出をすべき旨の**催告**を受けたにもかかわらず、その催告が到達した日から**1月以内**に届出をしない場合、Aは、実際に供託をしても、免許の取消処分を受けることがある。
2. Aと支店aで宅地建物取引業に関する取引をした者は、その支店aにおける取引により生じた債権に関し、**500万円を限度として**、Aの供託した営業保証金の還付を請求することができる。
3. Aが、新たに甲県内に支店bを設置したが、同時に従来の支店aを廃止したため、事務所数に変更を生じない場合、**Aは、新たに営業保証金を供託する必要はない。**
4. Aが支店aを廃止し、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合において、Aは、その超過額について、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨の公告をし、その期間内に申出がないとき、当該超過額を取り戻すことができる。

解説

1. 宅地建物取引業法25条7項 営業保証金を供託しない場合の措置
正しい。供託したことを届出るのを3ヶ月怠れば免許権者から「届け出る！」と催促があり、それを1ヶ月無視すると免許取消になる。「届出をしない」ことが取消事由になるのであって、実際には供託をしていたとしても、結論に変わりはない。
2. 宅地建物取引業法27条1項 営業保証金の還付の限度額
誤り。還付の対象となる営業保証金は、その宅建業者が供託した全ての営業保証金だから、本店=1,000万円、支店=500万円の計1,500万円までの還付が受けられる。「500万円を限度として」がダメ。
3. 宅地建物取引業法25条2項、同法施行令2条の4 営業保証金の金額
正しい。供託すべき営業保証金の金額は、支店の数によって決まるので、支店の設置とともに同数の支店を廃止した場合には、結局、支店の数に違いはないから、供託すべき営業保証金も変わらないし、新たに営業保証金を供託する必要はない。ちなみに、事務所を廃止したら、営業保証金の額が規定額を上回る部分を、6ヶ月間公告して取り戻せる。つまり、6ヶ月間は取り戻せないことになる。だから、閉鎖店の取り戻しとは別に、新設店分の営業保証金を新たに500万供託しなくてはならないはずなのにな？でも試験センターの正解も「営業保証金の相殺は可能」になっているので、そう覚えておくとよい。
4. 宅地建物取引業法30条2項 営業保証金の取戻し
正しい。営業保証金の取戻しにあたっては、還付請求権者に対する公告が必要である。一部事務所を廃止した場合であっても、特別な扱いはない。

平成8年度 問47 宅建業法(営業保証金)

宅地建物取引業法に規定する**営業保証金**に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をした日から **1月以内**に営業保証金を供託した旨の届出がない場合、当該免許を受けた宅地建物取引業者に対して届出をすべき旨の**催告**をしなければならない。
2. 宅地建物取引業者（事務所数1）がその事業を開始するため営業保証金として金銭及び地方債証券を供託する場合で、**地方債証券の額面金額が1,000万円**であるときは、**金銭の額**は、100万円であらなければならない。
3. 宅地建物取引業者は、事業開始後**支店を1つ新設**した場合には、当該支店のもよりの供託所に営業保証金500万円を供託しなければならない。
4. 宅地建物取引業者は、営業保証金が**還付**されたためその額に不足を生じた場合、不足が生じた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 25条7項 営業保証金を供託しない場合の措置
誤り。免許権者は、**免許をした日から3か月以内**に宅建業者が供託完了の届出をしないときは、届出をすべき旨の催告をしなければならない。だから「1ヶ月以内」がダメ。「免許する」という日本語も変。ちなみに、催告が到達した日から1ヶ月以内に届出をしないと免許取消。
2. 宅地建物取引業法 25条3項、同法施行規則 15条1項 有価証券の評価
正しい。「事務所数1」だから、本店のみで営業していると判断できる。それなら額面1000万円の営業保証金が必要で、地方債証券1000円なら評価額が900万円だから、後は現金で100万円が必要となる。
3. 宅地建物取引業法 25条1項 供託すべき供託所
誤り。宅建業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならないので、「当該支店のもよりの供託所」というのがダメ。
4. 宅地建物取引業法 28条1項、営業保証金規則 3条・4条 営業保証金の不足額の供託
誤り。宅建業法では「法務省令・国土交通省令で定める日から二週間以内に」となっていて意味不明。宅建業者営業保証金規則の方で「宅地建物取引業者が前条の規定により通知書の送付を受けた日とする」となっているのでやっと分かる。アホちゃうか？だから「不足が生じた日から」がダメ。「不足分を供託しろ！」という通知書が送付された日から2週間以内が正しい。

平成7年度 問36 宅建業法（営業保証金）

- 宅地建物取引業者Aは、甲県に**本店aと支店b**を設けて、額面金額1,000万円の国債証券と500万円の金銭を供託して営業している。この場合、宅地建物取引業法に規定する**営業保証金**に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、本店aと支店bとは、もよりの供託所を異にするものとする。
1. Aは、額面金額1,000万円の国債証券を**取り戻す**ため、額面金額が同額である地方債証券及び100万円の金銭を新たに供託したときは、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の変換の届出をしなければならない。
 2. Aは、bを本店とし、aを支店としたときは、aのもよりの供託所に費用を予納して、bのもよりの供託所への営業保証金の**保管替え**を請求することができる。
 3. Aは、営業保証金が**還付**されたため**甲県知事**から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けたときは、その日から14日以内に不足額を供託しなければならない。
 4. Aは、宅地建物取引業**保証協会**の社員となったときは、還付請求権者に対する**公告**をせず、直ちに営業保証金を取り戻すことができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 25条3項、他 営業保証金の変換
正しい。国債証券は、額面通りの1,000万円に評価されるが、地方債証券は額面の90%しか評価されないため、地方債証券の額面1,000万円は900万円だから、不足分100万円を現金で供託しないと行けない。また、営業保証金の供託方法を変更したら（営業保証金の変換）遅滞なく、免許権者に届け出る必要がある。
2. 宅地建物取引業法 29条1項 営業保証金の保管替え
誤り。営業保証金の保管替え手続が利用できるのは「金銭のみをもって営業保証金を供託しているとき」に限られる。現金と有価証券を合わせて供託している場合には、いったん二重供託した上で取りもどしの手続をしなければならない。
3. 宅地建物取引業法 28条1項、営業保証金規則 3条・4条 営業保証金の不足額の供託
正しい。営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足したら、免許権者（本問では甲県知事）から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。
4. 宅地建物取引業法 64条の14第1項 公告不要で営業保証金が取り戻せるケース
正しい。公告が不要なのは「①有価証券で供託していたために保管替えではなく新たに供託した（2重供託）」場合と、「②保証協会の社員となった」場合と、「取戻し事由発生から10年を経過した」場合の3つ。公告して取り返せるのが「③免許を取り消された場合」、「④免許を更新せず失効した場合」、「⑤一部の事務所を廃止した場合」の3つ。計5つが「取り戻せる場合」になる。設問は②に当たるので、公告をせずに取り戻すことができる。

平成6年度 問45 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業者Aが甲県知事の免許を受けて**営業保証金**を供託した場合に関する次の記述のうち、宅

地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、営業保証金の供託を**地方債証券**によって行うことができるが、その際の当該証券の価額は、額面金額の**100分の80**である。
2. Aは、営業保証金を供託しても、その旨を甲県知事に届け出た後でなければ、事業を開始することができず、これに違反したときは、6月以下の懲役に処せられることがある。
3. Aは、営業保証金の供託を**現金と国債証券**によって行った後、主たる**事務所を移転**して供託所が変更になったときは、営業保証金の**保管替え**を請求することができる。
4. Aは、Aの営業保証金の**還付**がなされたときは、その不足額を供託しなければならないが、その供託は、還付がなされれば、**その旨の通知がなくても**、行わなければならない。

解説

1. 宅建業法 25 条 3 項、施行規則 15 条 1 項 2 号 有価証券の額面の評価額誤り。営業保証金は地方債証券によって充てることができるが、その当該証券の価額は額面金額の 100 分の 90。「100 分の 80」がダメ。100 分の 80 は「その他の債券」。
2. 宅建業法 26 条 2 項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始その通り。供託をした旨を免許権者に届け出ないと事業を開始できない。もし届け出ないで事業を開始したら、業務停止の監督処分か、6ヶ月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金の罰則あり。
3. 宅地建物取引業法 29 条 1 項 営業保証金の保管替え誤り。営業保証金の保管替え手続きが利用できるのは「金銭のみをもって営業保証金を供託しているとき」に限られる。現金と有価証券を合わせて供託している場合には、いったん二重供託した上で取りもどしの手続をしなければならない。
4. 宅建業法 28 条 1 項、営業保証金規則 4 条 通知書の送付を受けた日から2週間以内誤り。営業保証金の還付がなされたときは、その不足額を供託しなければならないが、それは免許権者〔国土交通大臣又は都道府県知事〕から通知書の送付を受けた日から2週間以内。「通知がなくても」がダメ。通知がなくても供託した方がいい子だけだね。

平成5年度 問46 宅建業法（営業保証金）

宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、免許を受けた場合において、主たる事務所と2カ所の従たる事務所を開設するときは、営業保証金2,000万円を、いずれかの事務所のもよりの供託所に供託した上で、その旨宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
2. 営業保証金の供託は、株式で行ってもよい。
3. 宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、取引が成立するまでの間に、取引主任者をして、営業保証金を供託した供託所及びその所在地を説明させなければならない。
4. 宅地建物取引業者は、免許を受けても、営業保証金を供託し、その旨の届出をするまでは、宅地建物の売買契約をすることはもとより、広告をすることもできない。

解説

- 1.

	営業保証金	弁済業務保証金分担金	弁済業務保証金
供託義務者	宅建業者	宅建業者	保証協会
場所	主たる事務所の最寄りの供託所	保証協会	法務大臣、国土交通大臣めるの定供託所
方法	金銭 or 有価証券 or 両者の併用 有価証券の評価 国債→ 額面通り 地方債、政府保証債→額面の 90% その他の有価証券→額面の 80%	金銭のみ	営業保証金と同じ
供託（納付）額	主たる事務所→ 1,000万円 従たる事務所→ 500万円	主たる事務所→ 60万円 従たる事務所→ 30万円	分担金と同額
期限	供託の旨を免許権者に 届出て業務開始 免許から 3ヶ月 届出をしないと催告を受け、催告から 1ヶ月経過 で免許取消対象	保証協会に加入する日までに納付	分担金の納付から 1週間以内 に供託し、供託した旨を免許権者に届ける
事務所新設	新設した事務所1つにつき 500万円 を主たる事務所の最寄りの供託所に供託し、その旨を免許権者に届ける	新設した事務所1つにつき 30万円 の分担金を新たに事務所を設置した日から 2週間以内 に保証協会に納付する	分担金の納付があった日から 1週間以内 に供託し、その旨を免許権者に届ける

還付	<p>限度＝供託した営業保証金額 対象＝宅建業取引で生じた債権を有する者 不足分の補充 不足分の補充の通知から2週間以内に不足分を供託→供託をした日から2週間以内にその旨を免許権者に届け出る</p>	<p>限度：－ 対象：－</p> <p>不足分の補充 不足分の補充の通知から2週間以内に供託→分担金支払いの通知から2週間以内に納付（納付しない場合は社員の地位を失い、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）</p>	<p>限度：営業保証金と同じ 対象：営業保証金と同じ</p> <p>（社員となる前に取引した者も含む、保証協会の認証が必要）</p> <p>不足分の補充：左の分担金を参照</p>
取戻し	<p>還付請求権者に対して6ヶ月以上の申出期間を定めた公告必要</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 免許失効 2. 免許取消処分 3. 事務所廃止 <p>取戻し事由発生から10年経過で公告不要</p> <p>公告不要</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保管替えてない主たる事務所移転 2. 保証協会の社員となった 	<p>保証協会から分担金を返還してもらう</p>	<p>還付請求権者に対して6ヶ月以上の申出期間を定めた公告必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 保証協会の社員でなくなった <p>公告不要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事務所廃止