
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 保証協会 ■□■

(質問) 保証協会はクレーム対応もするの？

(回答) 加入業者の相手方からの苦情を受け付けています

(記事内容)

【宅地建物取引業保証協会とは？】

昭和 32 年に営業保証金制度が導入された後、日本は高度成長期を迎えました。不動産の取引価格も高額となり、当初の営業保証金の額のままでは不十分になりました。そこで、昭和 47 年の改正でそれまでの営業保証金の額を 5 倍に引き上げるとともに、宅地建物取引業保証協会（以下、保証協会と略します）を設立し弁済業務保証金制度を作りました。

保証協会は、宅建業者のみを社員とするもので、現在、「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会」と「公益社団法人不動産保証協会」の 2 つが存在します。保証協会はその設立と業務内容が宅建業法に定められている特別な団体です。

【クレーム対応もするの？】

保証協会は、宅建業者の相手方等から社員（保証協会に加入した宅建業者のこと）の

取り扱った宅建業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、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、その社員に対し苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければなりません。

苦情の解決について必要があると認めるときは、その社員に対し、文書もしくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができます。社員は、保証協会からその求めがあったときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではなりません。

さらに、保証協会は、前記申出及びその解決の結果について社員に周知させなければなりません。

【人材育成にも力を入れている？】

保証協会は、一定の課程を定め、取引士の職務に関し必要な知識及び能力についての研修その他宅建業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する宅建業に関する研修を実施しなければなりません。

【念のため複数の保証協会に加入できる？】

1つの保証協会の社員である者は、重ねて他の保証協会の社員となることはできません。

【保証協会は免許権者への報告もしてくれる？】

保証協会は、新たに社員が加入し、または社員がその地位を失ったときは、直ちに、

その旨をその社員である宅建業者が免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に報告しなければなりません。

なお、営業保証金を供託して宅建業をする場合は、供託した後に自ら免許権者に届出しなければなりません。保証協会に加入すると、こういった面倒な手続きを代行してくれるわけです。

【保証協会から担保の提供を求められることがある？】

保証協会は、社員が社員となる前にその社員と宅建業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済（還付）が行なわれることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、その社員に対し、担保の提供を求めることができます。

【還付金が支払われると充当金を納付する？】

社員と宅建業取引をした相手方にその損失分が還付（お金が支払われること）された場合、保証協会は、還付に係る社員または社員であった者に対し、還付に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知します。

その通知を受けた社員は、通知を受けた日から2週間以内に還付充当金を保証協会に納付しなければなりません。

（過去問題にチャレンジ！）

【問 題】 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。）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。

(2021 年度問 31)

- 1 保証協会は、当該保証協会の社員である宅地建物取引業者が社員となる前に当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付が行われることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができる。
- 2 保証協会の社員である宅地建物取引業者は、取引の相手方から宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出が当該保証協会になされ、その解決のために当該保証協会から資料の提出の求めがあったときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。
- 3 保証協会の社員である宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付がなされたときは、その日から2週間以内に還付充当金を保証協会に納付しなければならない。
- 4 還付充当金の未納により保証協会の社員がその地位を失ったときは、保証協会は、直ちにその旨を当該社員であった宅地建物取引業者が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

正解：3

1○ 問題文のとおりです。

2○ 問題文のとおりです。

3× 還付がなされた日からではなく、通知を受けた日から起算します。

4○ 問題文のとおりです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>