

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
流通委員長 濱田 繁敏

### 改正犯収法の施行について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から以下のとおり周知依頼がありましたのでお知らせします。

なお、改正犯収法に対応した「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック（第3版）」が8月下旬を目途に発行されますので、別途ご案内をさせていただきます。 敬具

### 記

1. 送付資料 「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」等の施行について  
(別添1) 犯収法の改正概要及び改正犯収法の施行に当たり宅地建物取引業者が留意すべき事項 [一部抜粋]  
(別添2) 不動産の売買における疑わしい取引の参考事例  
※別添1全文、別添2は、下記の国土交通省HP又は全住協HPをご参照ください。
2. 問合せ先 事務局 原田 TEL 03-3511-0611
3. 参考  
(1) 不動産業におけるマネー・ローンダリング対策（犯罪収益移転防止法）  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bf\\_000025.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html)  
(2) 犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）  
<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

以上



国土動第24号  
平成28年7月11日

一般社団法人 全国住宅産業協会 会長 殿

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長



「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」等の施行について

標記については、平成26年11月27日付けで公布された「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」（平成26年法律第117号）による改正後の「犯罪による収益の移転防止に関する法律」（平成19年法律第22号。以下「改正犯収法」という。）が平成28年10月1日から施行されることとなりますが、この際、宅地建物取引業者が改正犯収法に規定する取引時確認等を履行するに当たって留意すべき事項について、別添1のとおり取りまとめたので通知します。

また、平成24年12月21日付け国土動第132号により通知している「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）」についても、今般の法改正に伴い、所要の改正を行ったことから、別添2によりあらためて通知します。

については、改正犯収法の施行にあたり、遺漏のないようお取り扱いください。

なお、別添内容のうち、法改正に係る部分については、改正犯収法の施行の日（平成28年10月1日）から適用するものとします。

## 犯収法の改正概要及び改正犯収法の施行に当たり宅地建物取引業者が留意すべき事項

平成 28 年 7 月

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

### 【犯収法の改正概要】

平成 20 年 3 月に全面施行された犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成 19 年法律第 22 号）について、近年のテロ資金、マネー・ローンダリングを巡る状況や F A T F（金融活動作業部会）における指摘を踏まえ、平成 26 年 11 月 27 日付けで「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」（平成 26 年法律第 117 号）が公布されたほか、下位法令（政省令）についても所要の改正がなされ、平成 28 年 10 月 1 日より施行されることとされている。

今般の改正の概要については、以下のとおりである。

なお、以下では、改正後の法令による条文によって示すこととし、改正後の犯罪による収益の移転防止に関する法律は「改正法」と、下位法令（政省令）については「改正令」、「改正規則」として表記することとする。

#### [1] 疑わしい取引の届出に関する判断の方法（改正法第 8 条第 2 項）

宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介（以下「特定取引」という。）を行うに際して、その取引において收受した財産が犯罪による収益である疑いがある場合は、速やかに行政庁に届け出ることが義務付けられているが、今般の改正により、その届け出に関する判断の方法が定められた。

○取引時確認の結果、当該取引の態様その他の事情及び犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案し、かつ、

- ・主務省令で定める項目に従って当該取引に疑わしい点があるかどうか確認する方法（改正規則第 26 条）
- ・その他主務省令で定める方法（改正規則第 27 条）

#### [2] 特定事業者の体制整備（改正法第 11 条）

今般の改正により、宅地建物取引業者が取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うために、当該取引時確認をした事項に係る情報を最新の内容に保つための措置を講ずるものとするほか、以下の措置を講ずるよう努力義務が課されることとなった。

- 使用人に対する教育訓練の実施
- 取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成
- 取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な監査、その他の業務を統括管理する者の選任
- その他犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案して講ずべきものとして主務省令で定める措置（改正規則第 32 条）

#### [3] 顔写真のない本人確認書類に係る本人確認方法（改正規則第 6・7 条）

健康保険証や年金手帳等の顔写真のない本人確認書類の提示を受けることにより顧客等の本人確認事項を確認する場合は、追加的な確認措置を講ずることとなった。

[4] 法人の実質的支配者の確認（改正規則第11条）

法人の実質的支配者について、議決権その他の手段により当該法人を実質的に支配している自然人まで遡って確認することとされた。

[5] 取引担当者の代理権の確認（改正規則第12条）

法人の取引担当者等が正当な取引権限を有していることを確認する方法から、社員証を有していることを削除、また役員としての登記は代表権を有する場合に限定することとされた。

**【留意事項】**

宅地建物取引業者が特定取引等を行う際に、改正法で求められる措置を的確に行えるよう、特に留意すべき事項を以下に示す。

**1. 取引時確認の実施（改正法第4条第1項関係）**

宅地建物取引業者は、特定取引を行うに際しては、その顧客について、次の(1)から(4)に掲げる事項の確認（以下「取引時確認」という。）を行わなければならない。

**(1) 本人特定事項**

確認に当たっては、顧客の区分に応じ、それぞれ以下に掲げる方法によって行うこと。

<顧客が自然人の場合>

次に掲げる(イ)から(ト)までのいずれかの方法によって行うこと。

(イ) 提示のみ法（改正規則6条1項1号イ）

顧客又はその代表者等（現に特定取引等の任に当たっている自然人をいう。以下同じ。）から、当該顧客の本人確認書類のうち表1のA欄又はD欄に掲げるもののいずれかの提示を受ける方法

(ロ) 提示+送付法（改正規則6条1項1号ロ）

顧客又はその代表者等から、当該顧客の本人確認書類のうち表1のB欄又はC欄に掲げるもののいずれかの提示を受けるとともに、当該書類に記載されている顧客の住居に宛てて、取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便物等として送付する方法

(ハ) 提示+追加措置①（改正規則6条1項1号ハ）

顧客又はその代表者等から、当該顧客の本人確認書類のうち表1のB欄に掲げるもののいずれか二つの提示を受ける方法、又は表1のB欄に掲げるもののいずれかの提示を受けるとともにC欄又は補完書類（改正規則第6条第2項で規定する「補完書類」であり、以下の注[3]で解説。以下同じ。）の提示を受ける方法。

(ニ) 提示+追加措置②（改正規則6条1項1号ニ）

顧客又はその代表者等から、当該顧客の本人確認書類のうち表1のB欄に掲げるもののいずれかの提示を受けるとともに、当該書類以外の本人確認書類若しくは補完書類又はその写しの送付を受け、当該書類を確認記録（改正法第6条で規定する「確認記録」をいう。以下同じ。）に添付する方法。

(ホ) 受理+送付法 (改正規則6条1項1号ホ)

顧客又はその代表者等から、当該顧客の本人確認書類のうち表1に掲げるもの又はその写しのいずれかの送付を受けて、当該書類を確認記録に添付するとともに、当該書類に記載されている顧客の住居に宛てて、取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便物等として送付する方法

(ヘ) 本人限定受取郵便法 (改正規則6条1項1号ヘ)

名宛人若しくは差出人の指定した名宛人に代わって受け取ることができる者に限り交付する郵便等\*により、顧客に対して取引関係文書を送付する方法

※) 特定事業者に代わって住居を確認し、本人確認書類の提示を受けるとともに、本人特定事項の確認を行った配達担当者の氏名及び本人確認書類の提示を受けた日付・時刻並びに当該書類の名称・記号番号等を特定事業者に伝達する措置がとられているものに限る。

(ト) 電子証明法 (改正規則6条1項1号トからリまで)

電子署名法に基づく電子証明書(氏名・住居・生年月日の記録のあるものに限る。)及び当該電子証明書により確認される電子署名が行われた特定取引等に関する情報の送信を受ける方法等

[表1]

| A欄 |  |
|----|--|
| ①  | 運転免許証・運転経歴証明書、在留カード、特別永住者証明書、個人番号カード、(住民基本台帳カード)、旅券等   |
| ②  | 身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳、戦傷病者手帳  |
| ③  | その他の写真有り証明書<br>(※1 顧客等本人から提示されたもの)<br>(※2 一枚限り発行されるもので、代表者等から提示されたもの)                            |
| B欄 |  |
| ④  | 印鑑登録証明書(※特定取引等に係る申込み等の書類に顧客が押印した印鑑に係るもの)   |
| ⑤  | 国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療若しくは介護保険の被保険者証、健康保険日雇特例被保険者手帳、国家公務員共済組合又は地方公務員共済組合の組合員証、私立学校教職員共済制度の加入者証 |
| ⑥  | 国民年金手帳、児童扶養手当証書、特別児童扶養手当証書、母子健康手帳、   |
| C欄 |  |
| ⑦  | 印鑑登録証明書(B欄に掲げるものを除く)<br>戸籍謄本・抄本、住民票の写し、住民票記載事項証明書  |
| ⑧  | その他の写真有り証明書<br>(※1 複数枚発行されるもので、代表者等から提示されたもの)  |
| ⑨  | その他の写真無し証明書  |
| D欄 |  |
| ⑩  | 顧客が外国人(日本国籍を有しない自然人で、本邦に在留していないもの)の場合、上記①～⑨のほか、日本国政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類で、上記①～⑨に準ずるもの      |

<顧客が法人の場合>

次に掲げる（チ）から（ヌ）までのいずれかの方法によって行うこと。

（チ）提示のみ法（改正規則6条1項3号イ）

顧客の代表者等から表2に掲げる本人確認書類のいずれかの提示を受ける方法

（リ）受理+送付法（改正規則6条1項3号ロ）

顧客の代表者等から表2に掲げる本人確認書類又はその写しのいずれかの送付を受けて、当該書類を確認記録に添付するとともに、当該書類に記載されている顧客の本店等（本店、主たる事務所、支店又は日本に営業所を設けていない外国会社の日本における代表者の住居をいう。以下同じ。）に宛てて、取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便物等として送付する方法

（ヌ）電子証明法（改正規則6条1項3号ハ）

商業登記法に基づき登記官が作成した電子証明書及び当該電子証明書により確認される電子署名が行われた特定取引等に関する情報の送信を受ける方法

[表2]

|   |   |
|---|---|
| ① | 法人の設立の登記に係る登記事項証明書、印鑑登録証明書  |
| ② | 官公庁から発行又は発給された書類で、法人の名称及び本店又は主たる事務所の所在地の記載があるもの   |
| ③ | 顧客が外国法人（外国に本店又は主たる事務所を有する法人）の場合、上記①及び②のほか、日本国政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類で、上記①及び②に準ずるもの |

注）本人特定事項の確認に当たっては、顧客の区分に関わらず、以下の点に留意すること。

[1] 顧客が、国、地方公共団体、人格のない社団・財団その他改正令で定めるもの（以下「国等」という。）であるときには、当該国等に係る本人特定事項の確認は不要であり、当該国等の代表者等についてのみ本人特定事項の確認を行えばよい（改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第1項）。

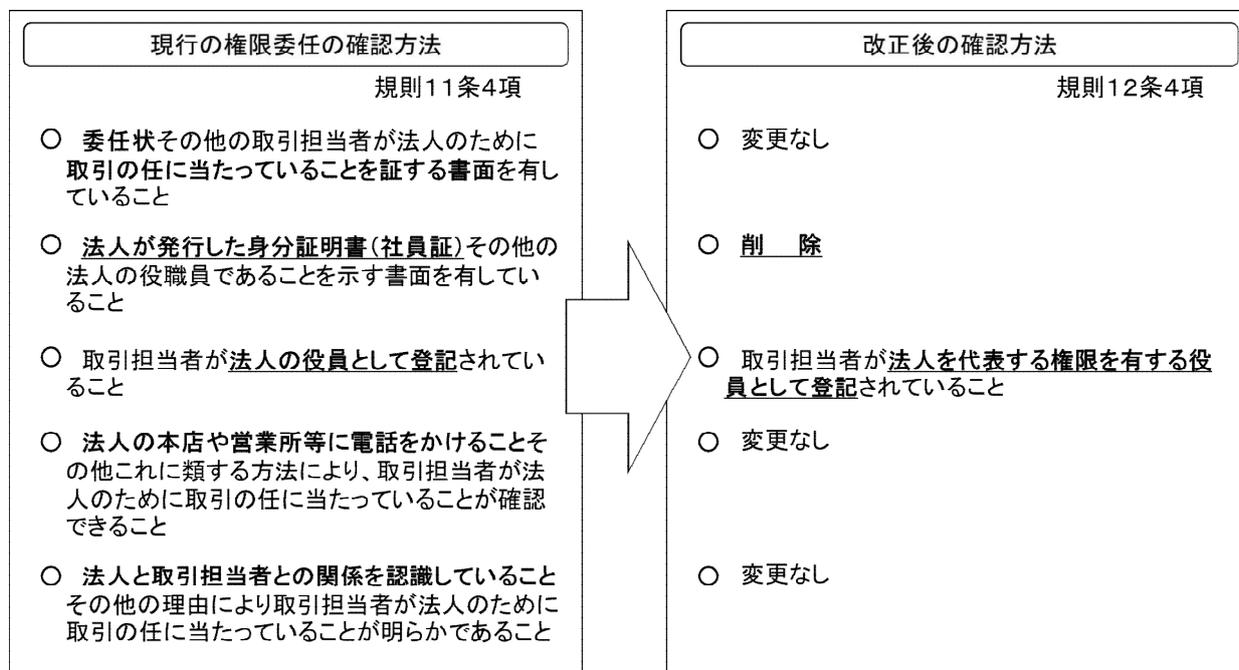
[2] 顧客が、他の取引の際に既に取引時確認を行っている顧客であって、かつ、当該確認に係る確認記録の作成及び保存がなされている場合は、その顧客が当該確認を行っている顧客と同一であることを確かめる措置をとっているときに限り、取引時確認済みの顧客との取引として、改めての取引時確認の実施は不要となる（改正法第4条第3項）。

[3] 本人特定事項の確認で用いた本人確認書類に、顧客の現在の住居又は本店等の所在地の記載がないときは、現在の住居又は本店等の記載のある本人確認書類又は補完書類の提示を受け、又は、これらの書類若しくはその写しの送付を受けて当該書類を確認記録に添付することによって、現在の住居又は本店等の確認とすることができる（改正規則第6条第2項）。

\* 補完書類…納税証明書、社会保険料領収書、公共料金領収書等（領収日付の押印又は発行年月日の記載のあるもので、提示又は送付を受ける日前6ヶ月以内のものに限る。）

<参考・取引担当者の代理権等の確認方法>

法人の取引担当者が正当な取引権限を持っていることを確認する方法について、社員証を有していることを削除し、役員としての登記は代表権を有する場合に限定することとなった。（改正規則第12条第4項）



(2) 取引を行う目的

確認に当たっては、顧客又はその代表者等から申告を受ける方法によって行うこと。（改正規則第9条）

なお、「取引を行う目的」として参考とすべき類型を表3にて示すが、個別の取引実態等に応じ、これと異なる類型として確認することも差し支えない。

[表3]

| 顧客の区分及び態様 | 取引目的の参考例                |
|-----------|-------------------------|
| 個人売主      | 買い替え用、転勤、資産売却、相続対策、その他  |
| 個人買主      | 居住用、事業用、投資用、セカンドハウス、その他 |
| 法人売主      | 買い替え用、換金、資産売却、その他       |
| 法人買主      | 自社/店舗用、社宅用、転売用、その他      |

[注] 顧客が、「国等」のうち、人格のない社団・財団以外である場合は、「取引を行う目的」の確認は不要とされている。（改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第1項）

### (3) 職業、事業内容

顧客が自然人である場合には職業、法人及び人格のない社団・財団である場合には事業内容の確認を行う。

確認に当たっては、顧客の区分に応じ、それぞれ以下に掲げる方法によって行うこと。

なお、「職業、事業内容」として参考とすべき類型を表4にて示すが、これと異なる類型として確認することも差し支えない。

<顧客が自然人又は人格のない社団・財団の場合>

- ・顧客又はその代表者等から申告を受ける方法（改正規則第10条1号）

<顧客が国内法人の場合>

- ・定款、登記事項証明書のほか、法令の規定により当該法人が作成することとされている書類若しくは官公庁から発行又は発給された書類で当該法人の事業内容の記載があるもののいずれか又はその写しを確認する方法（当該法人よりこれらの書類の提示又は送付を受ける方法のほか、当該書類を取得して確認する方法も含む。）（改正規則第10条2号）

<顧客が外国法人の場合>

- ・国内法人の場合と同様の方法のほか、外国の法令の規定により作成することとされている書類又は日本国政府の承認した外国政府若しくは権限ある国際機関が発行した書類で、当該法人の事業内容の記載があるものを確認する方法（改正規則第10条3号）

[注] 顧客が、「国等」のうち、人格のない社団・財団以外である場合は、「職業、事業内容」の確認は不要とされている。（改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第1項）

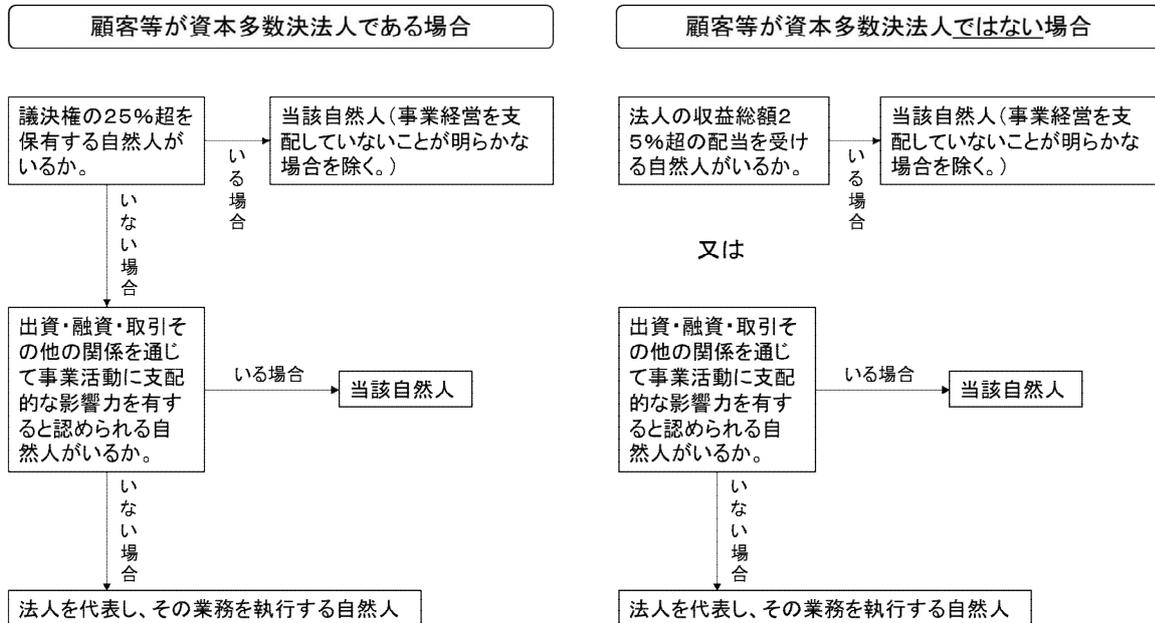
[表4]

| 顧客区分 | 職業又は事業内容の参考例                             |
|------|--|
| 個人   | 会社役員／団体役員、会社員／団体職員、公務員、自営業、無職、その他        |
| 法人   | 不動産業、建設業、製造業、サービス業、運輸業、卸売／小売業、金融／保険業、その他 |

(4) 実質的支配者の確認と本人特定事項

- 顧客が法人である場合（※国等を除く）にのみ確認する事項である。
- 実質的支配者とは、法人の事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にある者のことを指し、実質的支配者の確認及びその者に係る本人特定事項については、表5に従い、代表者等から申告を受ける方法によって行うこと。

[表5]



<参考>

[資本多数決の原則を採る法人]

法人例：株式会社、投資法人、特定目的会社など

[上記以外の法人]

法人例：一般社団・財団法人、学校法人、宗教法人、医療法人、社会福祉法人、特定非営利活動法人、持分会社（合名会社、合資会社及び合同会社）など

## 2. ハイリスク取引における本人特定事項等の確認（改正法第4条第2項関係）

次のⅠからⅢのいずれかに該当する取引については、マネー・ローンダリングに利用されるおそれが特に高いと認められる「ハイリスク取引」と位置付けられ、より厳格な方法による確認を行う対象とされている。

### Ⅰ. なりすましの疑いがある取引（改正法第4条第2項1号イ）

取引の相手方が、その取引の基となる継続的な契約の締結に際して行われた取引時確認に係る顧客又は代表者等になりすまして疑いがある場合の取引

### Ⅱ. 本人特定事項を偽っていた疑いがある顧客との取引（改正法第4条第2項1号ロ）

取引の基となる継続的な契約の締結に際して取引時確認が行われた際に、当該取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客又はその代表者等との取引

### Ⅲ. 特定国等に居住し又は所在する顧客との取引（改正法第4条第2項2号）

イラン又は北朝鮮に居住し、又は所在する顧客との間で行う取引（改正令第12条第2項）

### Ⅳ. 外国 PEPs（重要な公的地位にある者）との取引（改正法第4条第2項3号）

重要な公的地位にある者（外国の元首その他主務省令で定める者、当該地位にあった者及びその家族並びに実質的支配者がこれらの者）との取引（改正令第12条第3項）

ハイリスク取引である場合には、上記「1. 取引時確認の実施」で掲げる（1）から（4）の各事項の確認を行うとともに、その取引が200万円を超える財産の移転を伴う場合には、以下に掲げる方法により、「資産及び収入の状況」についても確認すること。

なお、「1. 取引時確認の実施」で掲げる（1）から（4）の各事項のうち、「（2）取引を行う目的」及び「（3）職業、事業内容」については、通常取引に際して行う場合と同様の方法によって行うこととされているが、「（1）本人特定事項」及び「（4）実質的支配者の確認及びその者の本人特定事項」については、以下に掲げる方法によって行うこと。

#### 本人特定事項

次に掲げるいずれかの方法によって確認を行うこと。

- ・上記「（1）本人特定事項」に掲げる方法のうち、顧客が自然人である場合は（イ）から（へ）に掲げる方法のいずれか、顧客が法人である場合は（チ）又は（リ）の方法によって確認を行うとともに、当該確認において用いていない本人確認書類若しくは補完書類で、顧客の住居等の記載があるものの提示を受け、又は当該書類若しくはその写しの送付を受けて確認記録に添付する方法（改正規則第14条第1項第2号イ）
- ・上記「（1）本人特定事項」に掲げる方法のうち、顧客が自然人である場合は（ト）、法人である場合は（ヌ）の方法によって確認を行うとともに、顧客の区分に応じ、[表1]又は[表2]に掲げる本人確認書類の提示を受け、又は当該書類若しくはその写しの送付を受けて確認記録に添付する方法（改正規則第14条第1項第2号ロ）

[注] 上記による確認を行うに際しては、その取引の基となる継続的な契約の締結に際して行われた確認の際に用いていない本人確認書類又は補完書類の少なくとも一を用いなければならない。

#### 実質的支配者の確認と本人特定事項

法人の区分に応じ、次に掲げる方法によって確認を行うこと。

##### ○資本多数決の原則を採る法人

株主名簿、有価証券報告書等の当該法人の議決権の保有状況を示す書類を確認するとと

もに、実質的支配者の確認及びその者の本人特定事項について代表者等から申告を受ける方法（改正規則第14条第3項第1号）

○上記以外の法人

当該法人の設立に係る登記事項証明書若しくは官公庁から発行又は発給された書類等で当該法人を代表する権限を有している者を証するもの等を確認するとともに、実質的支配者の確認及びその者の本人特定事項について代表者等から申告を受ける方法（改正規則第14条第3項第2号）

[注] その顧客が、「国等」である場合には、通常取引の場合と同様に「実質的支配者の有無と本人特定事項」の確認は不要とされている。（改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第2項）

**資産及び収入の状況**

顧客の区分に応じ、次に掲げる書類又はその写しの一又は二以上の確認によって行うこと。

<顧客が自然人の場合>

- ・源泉徴収票、確定申告書、預貯金通帳、又はこれらに類するもので当該顧客の資産及び収入の状況を示す書類（当該顧客の配偶者に係るものを含む。）（改正規則第14条第4項第1号）

<顧客が法人の場合>

- ・貸借対照表、損益計算書、又はこれらに類するもので当該顧客の資産及び収入の状況を示す書類（改正規則第14条第4項第2号）

3. 特定取引等における代表者等についての確認（改正法第4条第4項及び第5項関係）

宅地建物取引業者は、特定取引等を行うに際し、顧客の代表者等が当該顧客と異なるときは、顧客の確認に加え、その代表者等についても本人特定事項の確認を行わなければならない。

確認に当たっては、前述の「1. 取引時確認の実施」の「(1) 本人特定事項」で掲げる（イ）から（ト）の方法のいずれかによって行うこと。

なお、ハイリスク取引である場合には、「2. ハイリスク取引における本人特定事項等の確認」の「本人特定事項」で掲げる方法のうち、顧客が自然人である場合の方法と同様の方法によって行うこと。

[注] その顧客が「国等」である場合には、改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第1項により、当該「国等」についての本人特定事項の確認は不要となるが、その代表者等についての本人特定事項の確認は必要とされている。

4. 確認記録の作成・保存（改正法第6条関係）

宅地建物取引業者は、特定取引を行うに際して取引時確認を行った場合（ハイリスク取引における本人特定事項等の確認を含む。）は、直ちに確認記録を作成しなければならない。

確認記録は、文書・電磁的記録等を用いた方法により、下表に掲げる事項を記録し、当該取引に係る契約が終了した日から7年間保存しなければならない。

|  |  |
|--|--|
| 1 取引時確認を行った者の氏名  | 13 法人顧客について、本人確認書類又は補完書類に記載のある営業所等に取引関係文書を送付又は交付したときは、当該営業所の名称及び所在地並びに当該書類の名称、記号番号 |
| 2 確認記録の作成者の氏名  |  |
| 3 本人特定事項の確認のために本人確認書類の提示を受けたときは、当該提示を受けた日付及び時刻   |  |
| 4 本人特定事項の確認のために本人確認書類又はその写しの送付を受けたときは、当該送付を受けた日付   | 14 顧客の本人特定事項   |
| 5 本人特定事項の確認のために取引関係文書の送付を行ったときは、当該送付した日付   | 15 代表者等の本人特定事項、当該者と顧客との関係及び当該者が当該顧客のために特定取引等の任に当たっていると認めた理由                        |
| 6 本人特定事項の確認のために取引関係文書の送付に代えて交付によったときは、当該交付を行った日付   | 16 顧客が取引を行う目的  |
| 7 ハイリスク取引における本人特定事項の確認に際して本人確認書類若しくは補完書類の提示を受け、又は当該書類若しくはその写しの送付を受けたときは、当該提示又は当該送付を受けた日付 | 17 顧客の職業又は事業内容及び顧客が法人のときは事業内容を確認した方法及び確認した書類の名称                                    |
|  | 18 実質的支配者の有無及び当該有無を確認した方法及びに当該確認に用いた書類の名称  |
| 8 取引を行う目的、職業・事業の内容及び実質的支配者並びに資産及び収入の状況の確認を行ったときは、当該確認を行った日付                              | 19 実質的支配者が存在する場合の当該者の本人特定事項及び当該事項を確認した方法及びに当該確認に用いた書類の名称、記号番号                      |
| 9 取引時確認を行った取引の種類   | 20 ハイリスク取引において確認した資産及び収入の状況の確認方法及び確認書類の名称、記号番号                                     |
| 10 本人特定事項の確認を行った方法   | 21 顧客が自己の氏名・名称と異なる名義を取引に用いるときは、当該名義及び当該名義を用いた理由                                    |
| 11 本人特定事項の確認のために本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、当該書類の名称、記号番号                                      |  |
| 12 現在の住居等の確認を行うために本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、当該書類の名称、記号番号                                    | 22 取引記録を検索するための事項  |
|  | 23 なりすまし又は偽りに係る取引に際して確認を行ったときは、関連取引時確認に係る確認記録を検索するための事項                            |

## 5. 取引記録の作成・保存（改正法第7条関係）

宅地建物取引業者は、特定業務（宅地建物取引業のうち、宅地若しくは建物の売買又はその代理若しくは媒介に係るものをいう。以下同じ。）に係る取引を行った場合は、直ちに取引記録を作成しなければならない。

取引記録は、文書・電磁的記録等を用いた方法により、以下に掲げる事項を記録し、当該取引の行われた日から7年間保存しなければならない。

1. 確認記録を検索するための事項
2. 取引の日付
3. 取引の種類
4. 取引に係る財産の価額
5. 財産の移転元又は移転先の名義

なお、取引記録については、宅地建物取引業法第49条で規定する帳簿によって代替することができるが、当該帳簿の保存期間（各事業年度の末日から5年間。宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては10年間。）と取引記録の保存期間が異なっていること等に留意すること。

## 6. 疑わしい取引の届出（改正法第8条関係）

宅地建物取引業者は、取引時確認の結果その他の事情を勘案して、特定業務において収受した財産が犯罪による収益である等の疑いがあると認められる場合においては、速やかに、以下に掲げる事項を改正規則第25条で定める様式により、その免許を受けた国土交通大臣<sup>※</sup>又は都道府県知事に届け出なければならない。

[注] 国土交通大臣免許を有する宅地建物取引業者については、本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長又は北海道開発局長あてに届け出ること（改正令第34条第3項）

- ① 疑わしい取引の届出を行う宅地建物取引業者の名称及び所在地
- ② 疑わしい取引の対象となる取引（以下「対象取引」という。）が発生した年月日及び場所
- ③ 対象取引が発生した業務の内容
- ④ 対象取引に係る財産の内容
- ⑤ 宅地建物取引業者において知り得た対象取引に係る本人特定事項、取引を行う目的、職業又は事業内容及び実質的支配者に関する事項
- ⑥ 疑わしい取引の届出を行う理由

— 以 上 —

## 不動産の売買における疑わしい取引の参考事例 (宅地建物取引業者)

### (全般的な注意)

以下の事例は、宅地建物取引業者が「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第8条第1項に規定する疑わしい取引の届出義務を履行するに当たり、疑わしい取引に該当する可能性のある取引として特に注意を払うべき取引の類型を例示したものである。個別具体的な取引が疑わしい取引に該当するか否かについては、取引時確認の結果、取引の態様、その他の事情及び犯罪収益移転危険度調査書の内容等を勘案して判断する必要がある。

したがって、これらの事例は、宅地建物取引業者が日常の取引の過程で疑わしい取引を発見又は抽出する際の参考となるものであるが、これらの事例に形式的に合致するものがすべて疑わしい取引に該当するものではない一方、これに該当しない取引であっても、宅地建物取引業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは届出の対象となることに注意を要する。なお、各事例ともに、合理的な理由がある場合はこの限りではない。

### 第1 現金の使用形態に着目した事例

- 1 多額の現金により、宅地又は建物を購入する場合（特に、顧客の収入、資産等に見合わない高額の物件を購入する場合。）
- 2 短期間のうちに行われる複数の宅地又は建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払い総額が多額である場合

### 第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例

- 3 売買契約の締結が、架空名義又は借名で行われたとの疑いが生じた場合
- 4 顧客が取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒む場合
- 5 申込書、重要事項説明書、売買契約書等の取引の関係書類それぞれに異なる名前を使用しようとする場合
- 6 売買契約の契約者である法人の実体がないとの疑いが生じた場合
- 7 顧客の住所と異なる場所に関係書類の送付を希望する場合

### 第3 取引の特異性(不自然さ)に着目した事例

- 8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を売買する場合
- 9 宅地又は建物の購入後、短期間のうちに当該宅地又は建物を売却する場合
- 10 経済合理性から見て異常な取引を行おうとする場合（例えば、売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等）
- 11 短期間のうちに複数の宅地又は建物を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状

態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示さない場合

- 12 取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、当該顧客が取引の対象となる宅地又は建物を購入又は売却する合理的な理由が見出せない場合

#### **第4 契約締結後の事情に着目した事例**

- 13 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった場合
- 14 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼する場合

#### **第5 その他の事例**

- 15 公務員や会社員がその収入に見合わない高額な取引を行う場合
- 16 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにも関わらず、その説明や資料提出を拒む場合
- 17 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合
- 18 顧客が、宅地建物取引業者に対して「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図る場合
- 19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引
- 20 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引又は不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引
- 21 犯罪収益移転防止対策室（※）その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引

（※）警察庁刑事局組織犯罪対策部組織犯罪対策企画課犯罪収益移転防止対策室（J A F I C）