

犯罪収益移転防止法に基づく 宅建業者の義務について

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

1. 犯罪収益移転防止法（犯収法）とは

犯罪による収益は、組織的な犯罪を助長するために使用されるとともに、犯罪による収益が移転して事業活動に用いられることにより健全な経済活動に悪影響を与える。



平成19年3月 犯罪収益移転防止法 成立（翌年3月全面施行）

目的：犯罪による収益の移転防止を図り、国民生活の安全と平穏を確保するとともに、経済活動の健全な発展に寄与すること。

対象：宅建業者も「犯収法に基づく措置」が義務づけられている「特定事業者」のひとつ。

2. 犯収法に基づく宅建業者の義務

特定事業者には、**特定業務**に係る**特定取引**について**措置**を講ずる義務がある。

宅建業のうち、宅地建物の
売買またはその代理・
媒介に係るもの

宅地建物の売買契約の締結
またはその代理・媒介

- ①取引時確認
- ②確認記録・取引記録の作成・保存
- ③疑わしい取引の届出

※宅建業法と犯収法の適用対象の違い

宅地建物取引の種類	宅建業法の適用	犯収法の特定取引
売買(交換は除く)	○	○
売買(交換は除く)の代理・媒介	○	○
貸借	×	×
貸借の代理・媒介	○	×

3. 講ずべき措置① 取引時確認

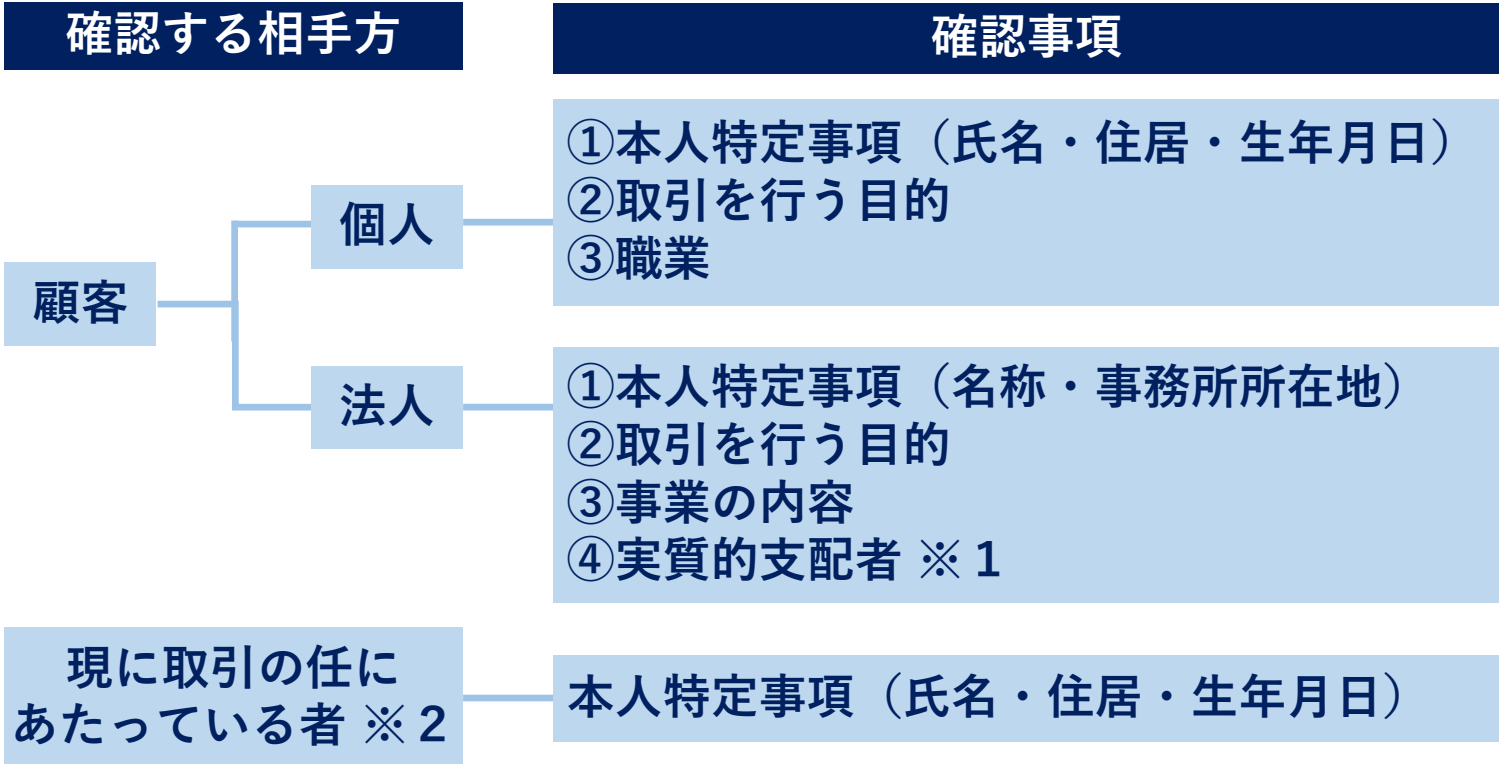
- ・顧客等との間で特定業務のうち特定取引を行うに際しては、本人特定事項等の確認を行わなければならない（法第4条）。
- ・原則、売買契約の締結に際して確認を行うが、媒介・代理契約の締結時に行ってもよい。
- ・金融機関など他の特定事業者が取引時確認を行っていたとしても、宅建業者としての知識や経験から、改めて取引時確認を行う必要がある。

宅建業者の立場	取引時確認の相手方
売主	買主・買主代理人
買主	売主・売主代理人
売主の代理業者	売主・買主・買主代理人
買主の代理業者	買主・売主・売主代理人
媒介業者	売主・売主代理人 買主・買主代理人

4. 取引時確認において確認すべき事項



顧客が実在する個人または法人であり、かつ、現に取引を行う相手方が顧客と同一であることを確認するとともに、疑わしい取引の判断を容易にするため、取引動機や目的を確認します。



※ 1 実質的支配者
法人の事業経営を実質的に支配することができる関係にある者。
株式会社の場合は、議決権の25%超を保有する個人が該当。このような個人が存在しない場合は、当該法人を代表し業務を執行する個人（代表取締役）となる。

※ 2 現に取引の任にあたっている者
法人の代表者、取引担当者、代理人等をいう。

5. 本人特定事項の確認方法（一例）



個人か法人か、対面か非対面取引か、用意できる本人確認書類は何かによって、とり得る確認方法が異なります。

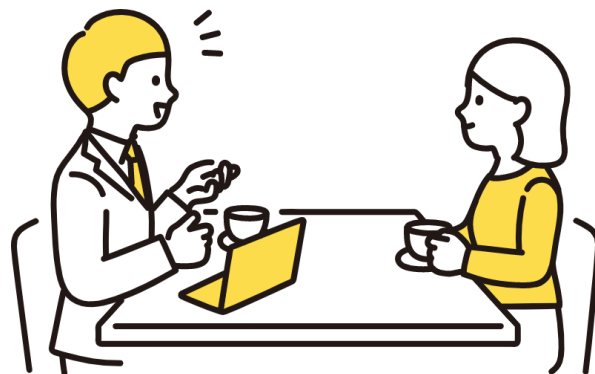
個人	対面取引	①提示	顧客から「写真付き本人確認書類」の原本の提示を受ける
		②提示 + 送付	顧客から「写真のない本人確認書類」の原本の提示を受け、その書類に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する
	非対面取引	③電子的に送付	「本人の容貌の画像」と「写真付き本人確認書類の画像」の送信を受ける
		④受理 + 送付	顧客から「本人確認書類(住民票等)」の原本の送付を受けた上で、その書類に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する
法人	対面取引	①提示	顧客の代表者から登記事項証明書等の原本の提示を受ける
	非対面取引	②電子的に送付	顧客の代表者から「商業登記法に基づき作成された電子証明書」と、それにより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
		③受理 + 送付	顧客の代表者から「法人の本人確認書類」の原本の送付を受けるとともに、当該書類に記載のある本店宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する

6. 本人確認書類の種類（一例）

個人	写真付き本人確認書類	運転免許証、マイナンバーカード、在留カード、パスポート、身体障害者手帳、宅地建物取引士証 など
	写真のない本人確認書類	健康保険の被保険者証、公務員共済組合の組合員証、母子健康手帳、取引に使用した印鑑の印鑑登録証明書 など
	その他	住民票の写し、戸籍の附票の写し、取引に関係しない印鑑に係る印鑑登録証明書 など
法人		法人の設立に係る登記事項証明書、印鑑登録証明書、宅建業免許証 など

7. 取引目的や事業内容等の確認方法

個人	取引を行う目的 職業	口頭、メール、書面等により、顧客から申告を受ける
法人	取引を行う目的 実質的支配者	口頭、メール、書面等により、顧客の代表者等から申告を受ける
	事業の内容	定款、登記事項証明書、法令により当該法人に作成義務がある書類で 事業内容の記載がある書類により確認する
	現に取引の任に当たる者 が取引権限を有するか	①法人が作成した委任状の提示を受ける ②その者が代表取締役等と登記された登記事項証明書の提示を受ける ③法人の本店に電話をかける等をして確認する など



8. 講ずべき措置② 確認記録・取引記録の作成・保存

- 取引時確認を行った場合は「確認記録」及び「取引記録」を作成し、契約が行われた日から7年間保存しなくてはならない（法第6条・7条）。
- 「確認記録」「取引記録」に様式の定めはなく、法定項目が網羅されていればよい。
- 「取引記録」の法定項目が網羅されていれば、宅建業法第49条に基づく「取引台帳」と兼用してもよい。ただし「取引台帳」の保存期間は5年。
- 紙での保存だけでなく、電子データとしての保存も可。



複数業者が関わる場合、いずれかの業者が買主
売主それぞれの取引時確認を一度行えばよい。
この場合、どの業者がどの顧客に取引時確認を
行ったか「取引記録」に明記しておく。

不動産流通推進センターHPより参考様式

<https://www.retpc.jp/shien/maneron/>

取引時確認を行った取引の種類	売買	No.	取引時確認の確認者	確認記録の作成者
----------------	----	-----	-----------	----------

* 下表については、項目の選択で複数に該当する場合、該当する全ての口にレ点を記入して下さい。

1. 顧客の確認				
本人特定事項	(フリガナ) 氏名			住居
	生年月日	昭和・平成 西暦	年 月 日	
通称名を用いる場合	通称名	理由		
本人確認書類	[A] (顔写真付の証明書類等)	[B] ※追加的措置が必要	[C] ※取引関係文書を転送不要郵便等で送付	
	<input type="checkbox"/> ①運転免許証/運転経歴証明書 <input type="checkbox"/> ②マイナンバーカード/(旧住基カード) <input type="checkbox"/> ③パスポート(住所あり)/乗員手帳 <input type="checkbox"/> ④在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類(写真有) (名称)	<input type="checkbox"/> ①健康保険証/国民年金手帳 <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ③その他 <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ⑤その他 (発行者)	<input type="checkbox"/> ①住民票の写し/記載事項証明書 <input type="checkbox"/> ②戸籍の附票の写し <input type="checkbox"/> ③官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤その他 (記号番号) ※A②、B①等の場合は有効期間を記入	
	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 (名称)	<input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書 <input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 (発行者)	<input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府等発行書類、その他 (記号番号)	
[B] 追加的措置	<input type="checkbox"/> イ 他の本人確認書類等の提示	<input type="checkbox"/> ロ 他の本人確認書類等の送付受領	<input type="checkbox"/> ハ 取引文書を転送不要郵便等で送付	
追加的措置(イ・ロ)に用いた書類	(名称)	(発行者)	(記号番号)	
<input type="checkbox"/> 外国PEPs	(該当と認めた理由)			
取引目的	<input type="checkbox"/> 買主	<input type="checkbox"/> 居住用 <input type="checkbox"/> 事業用 <input type="checkbox"/> 投資用 <input type="checkbox"/> セcondハウス <input type="checkbox"/> その他 ()	申告を受けた日付 (確認を行った日付) 年 月 日	
	<input type="checkbox"/> 売主	<input type="checkbox"/> 買替え <input type="checkbox"/> 転勤 <input type="checkbox"/> 資産売却 <input type="checkbox"/> 相続対策 <input type="checkbox"/> その他 ()		
職業	<input type="checkbox"/> 会社役員/団体役員 <input type="checkbox"/> 会社員/団体職員 <input type="checkbox"/> 公務員 <input type="checkbox"/> 自営業	申告を受けた日付 (確認を行った日付) 年 月 日		
	<input type="checkbox"/> 無職 <input type="checkbox"/> その他()			
確認	<input type="checkbox"/> 対面取引	原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分	[B]ハまたは[C]の場合、取引関係文書の交付方法/日付 <input type="checkbox"/> 送付 <input type="checkbox"/> 直接交付 年 月 日	
	原本又は写しの送付を受ける方法	<input type="checkbox"/> 現住居の記載のある本人確認書類の写し2枚(異なるもの) <input type="checkbox"/> 現住居の記載のある本人確認書類の写し1枚、及び現住居記載のある補完書類(原本又は写し)1点 <input type="checkbox"/> 現住居の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住居記載のある補完書類(原本又は写し)2点		
		本人確認書類のICチップ情報又は画像の送信を受ける方法 <input type="checkbox"/> ICチップ情報の送信を受ける方法 <input type="checkbox"/> 書類の画像(顔写真付、厚みの分かるもの)及び本人の容貌画像の送信を受ける方法 <input type="checkbox"/> 電子署名法の認定を受けた民間事業者が発行した電子証明書		

◀ 確認記録

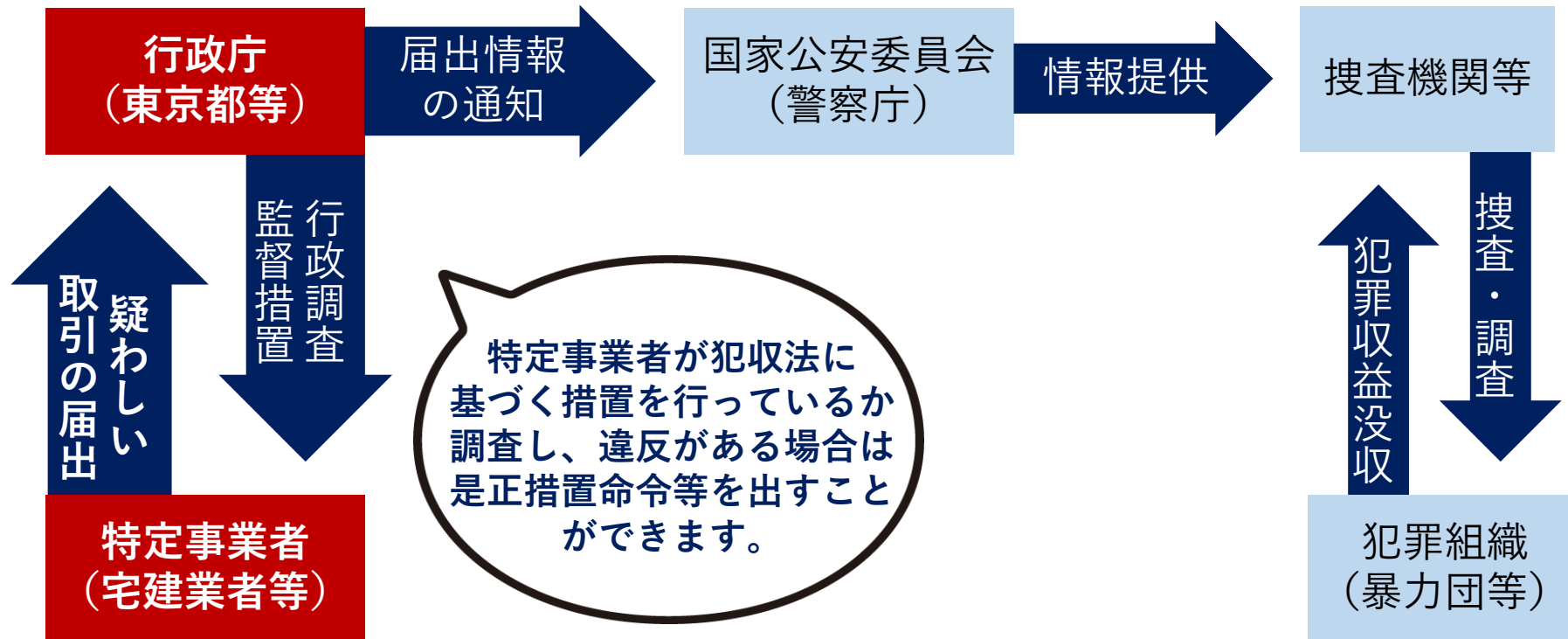
▼ 取引記録

<参考> 取引記録 (犯罪収益移転防止法第7条、施行規則第24条)

1. 確認記録のNo.			
2. 取引の年月日(契約締結日)	年	月	日
3. 取引の種類(確認者の取引形態)	売買	①当事者(口売主、口買主)、②代理業者(口売主、口買主)、③媒介業者(口売主、口買主)	
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 (売買の相手方等、必要な箇所のみ)	(売主)		
	(買主)		
	(その他)		

9. 講ずべき措置③ 「疑わしい取引」の届出

取引時確認の過程において、本人性の疑義や犯罪収益の洗浄などの疑いが生じた取引について「疑わしい取引」として行政庁に届出を行わなければならない（法第8条第1項）。



【業態別の疑わしい取引の届出受理件数】

区分	年	令和元年	令和2年	令和3年
		件数	件数	件数
金融機関等		415,299	402,868	495,029
預金取扱機関		366,973	342,226	411,683
銀行等		344,523	319,812	390,381
信用金庫・信用協同組合		19,487	19,793	18,461
労働金庫		371	300	318
農林等		2,592	2,321	2,523
保険会社		2,876	2,635	3,458
金融商品取引業者		17,116	17,933	19,718
貸金業者		17,316	25,255	35,442
資金移動業者		3,913	6,040	10,499
暗号資産交換業者		5,996	8,023	13,540
商品先物取引業者		256	320	388
両替業者		712	252	201
電子債権記録機関		4	5	7
その他		137	179	93
ファイナンスリース事業者		270	123	163
クレジットカード事業者		24,691	29,138	34,904
宅地建物取引業者		6	7	4
宝石・貴金属等取扱事業者		217	63	48
郵便物受取サービス業者		4	2	0
電話受付代行業者		0	0	0
電話転送サービス事業者		5	1	2
合計		440,492	432,202	530,150



令和3年の届出
53万件のうち、
宅建業者は4件だ...

10. 「疑わしい取引」の判断基準



- 「疑わしい取引」と判断するためには、特定の犯罪の存在の認識までは必要とされない。
- 不動産業界における一般的知識と経験を前提として、その取引を見た場合に顧客等から收受した財産が何らかの犯罪収益であるか、または犯罪収益の移転等を仮想する行為をしている疑いを持つ程度のものであればよい。
- 交渉中の取引や契約締結後に解約となった場合でも、届出対象となる。
- 本人特定事項、取引目的、職業、事業内容、現金の使用形態、取引の不自然さ、契約締結後の事情、その他宅建業者の保有している情報を総合的に勘案して判断する必要がある。

1 1. 「疑わしい取引」の参考事例 ①

- 1 多額の現金により購入する場合（特に、契約者の収入に見合わない高額物件を購入する場合）
- 2 短期間のうちに複数の宅地建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その総額が多額である場合
- 3 売買契約を架空名義又は借名で締結し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連絡先に関係書類の送付を希望する場合
- 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（市場価格を大きく下回る売却でも厭わない場合）
- 11 短期間で複数物件を購入するにも関わらず、物件の場所、状態、修理費等に対して懸念を示さない場合

1 1. 「疑わしい取引」の参考事例 ②

- 12 取引規模、物件の場所、顧客の事業形態等から見て、当該顧客が当該物件を購入又は売却する合理的な理由が見出せない場合
- 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
- 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 真の受益者について確認を求めたにも関わらず、顧客が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「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、態度、動向等が認められる顧客に係る取引
- 21 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

12. 「疑わしい取引」の届出方法

電子政府を利用した届出	警察庁が配布する「事業者プログラム」で作成した「届出票ファイル」や、データ化した参考資料を、インターネットの電子政府総合窓口を利用して、届出先行政庁に提出する。
電磁的記録媒体による届出	警察庁が配布する「事業者プログラム」で作成した「届出票ファイル」や、データ化した参考資料を電磁的記録媒体に保存したものを郵送または持込で、届出先行政庁に提出する。
文書による届出	届出書に必要事項を記入の上、文書により郵送または持込で、届出先行政庁に提出する。

「事業者プログラム」の詳細や「届出書」様式については警察庁HPをご覧ください。

<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/todotop.htm>

▶ 都知事免許の宅建業者の届出先行政庁

東京都住宅政策本部民間住宅部不動産業課

〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1 電話 03-5320-5072



参考資料



- ▶ 一般社団法人 不動産流通推進センター
「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4版】」
<https://www.retpc.jp/shien/maneron/>



- ▶ 警察庁「疑わしい取引の参考事例」
<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/gyosei.htm>