

## ▶ 疑わしい取引の届出

業務遂行の過程において、收受した財産が犯罪収益ではないか、また、顧客が犯罪収益を隠匿しようとしているのではないかといった「疑い」をもった場合に、速やかに行政庁に届け出ることとされている犯罪収益移転防止法上の義務規定の一つです（改正法8条）。

この制度は、特定事業者における特定業務が、犯罪による収益を移転して偽装・隠匿するなどのマネー・ローンダリング行為に利用されやすいことを受け、特定事業者から疑わしい取引に関する情報を集約して、マネー・ローンダリング犯罪とその前提犯罪の捜査に役立てることを主目的とするもので、組織犯罪対策に当たっての重要な情報源となるものです。（届け出られた情報は、FIU\*である警察庁 犯罪収益移転防止管理官〔JAFIC〕で集約・整理・分析され、マネー・ローンダリング犯罪や各種犯罪の捜査等に活用されています。）

### ※FIU〔Financial Intelligence Unit〕

疑わしい取引に関する情報を一元的に集約し、整理・分析して捜査機関等に提供する資金情報機関のこと。犯罪収益移転防止法において国家公安委員会にこの権限が認められていますが、実務上、警察庁犯罪収益移転防止管理官が当該業務を担っています。

H23.4.28 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」により新たに確認事項とされた「取引を行う目的」や「職業又は事業の内容」といった属性情報も踏まえ、疑わしい取引に該当するかどうかを判断する必要があります。

### 【届出先行政庁】

「疑わしい取引の届出」は、免許行政庁に提出することとされています（改正法8条1項、同21条1項15号、改正政令34条3項）。

指定の様式・方法に基づき、免許行政庁あてに届出を行ってください。

### 【疑わしい取引の参考事例】

国土交通省では、特に注意を払うべき取引を類型化し、「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）」としてまとめています（以下参照）。判断に当たっての参考としてください。

（参考）平成24年12月21日付け 不動産業課長通知

### 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り、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、宅地建物取引業者において保有している顧客の属性、取引時の状況その他当該取引に係る具体的な情報を総合的に勘案して判断される必要がある。

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な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、高額な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 犯罪収益移転防止管理官<sup>(※)</sup> 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犯罪収益移転防止管理官（JAFIC）

【関係条文】 ※) H25.4.1 施行の改正犯罪収益移転防止法の条文より抜粋

### ○犯罪収益移転防止法

(疑わしい取引の届出等)

第8条 特定事業者（第2条第2項第43号から第46号までに掲げる特定事業者を除く。）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疑いがあり、又は顧客等が特定業務に関し組織的犯罪処罰法第10条の罪若しくは麻薬特例法第6条の罪に当たる行為を行っている疑いがあると認められる場合においては、速やかに、政令で定めるところにより、政令で定める事項を行政庁に届け出なければならない。

- 2 特定事業者（その役員及び使用人を含む。）は、前項の規定による届出（以下「疑わしい取引の届出」という。）を行おうとすること又は行ったことを当該疑わしい取引の届出に係る顧客等又はその者の関係者に漏らしてはならない。
- 3 行政庁（都道府県知事又は都道府県公安委員会に限る。）は、疑わしい取引の届出を受けたときは、速やかに、当該疑わしい取引の届出に係る事項を主務大臣に通知するものとする。
- 4 行政庁（都道府県知事及び都道府県公安委員会を除く。）又は前項の主務大臣（国家公安委員会を除く。）は、疑わしい取引の届出又は同項の通知を受けたときは、速やかに、当該疑わしい取引の届出又は通知に係る事項を国家公安委員会に通知するものとする。

### ○犯罪収益移転防止法施行令

(疑わしい取引の届出の方法等)

第16条 疑わしい取引の届出をしようとする特定事業者は、文書その他主務省令で定める方法により、主務省令で定める様式に従って、疑わしい取引の届出をしなければならない。

- 2 法第8条第1項に規定する政令で定める事項は、次に掲げる事項とする。
  - 一 疑わしい取引の届出を行う特定事業者の名称及び所在地
  - 二 疑わしい取引の届出の対象となる取引（以下この項において「対象取引」という。）が発生した年月日及び場所
  - 三 対象取引が発生した業務の内容
  - 四 対象取引に係る財産の内容
  - 五 特定事業者において知り得た対象取引に係る法第4条第1項各号に掲げる事項
  - 六 疑わしい取引の届出を行う理由
  - 七 その他主務省令で定める事項

### ○犯罪収益移転防止法施行規則

(届出様式等)

第22条 令第16条第1項の規定による届出をしようとする特定事業者は、別記様式第一号から第三号までの届出書を行政庁に提出しなければならない。

- 2 前項に規定する届出書の提出については、当該届出書に記載すべきこととされている事項を記録した電磁的記録媒体（電磁的記録に係る記録媒体をいう。）及び別記様式第四号の電磁的記録媒体提出票を提出することにより行うことができる。