

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会	御中
(公社) 全日本不動産協会	
(一社) 不動産協会	
(一社) 不動産流通経営協会	
(一社) 全国住宅産業協会	

国土交通省不動産・建設経済局不動産課

犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について

標記について、宅地建物取引業者は、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯罪収益移転防止法」という。）において、特定事業者として規定されているところであり、これまでも同法に基づく立入検査のほか様々な場において、その義務の着実な履行について周知してきたところである。

令和10年8月には、政府間会合である **FATF**（金融活動作業部会）による第5次の対日相互審査が予定されており、同法に基づく義務はもちろんのこと、宅地建物取引業者におけるマネー・ローンダリング・テロ資金供与・拡散金融対策（以下「マネロン等対策」という。）をより一層強化していくことが求められることから、貴団体加盟の事業者に対し、下記について遺漏なきよう改めてその対策に万全を期するよう周知徹底されたい。

記

1. **FATF** 第5次対日相互審査について

我が国は、令和10年8月に **FATF** による第5次対日相互審査を受け、翌令和11年2月に第5次対日審査報告書が採択される予定である。審査においては、監督官庁はじめ宅地建物取引業者もヒアリング対象となることが予定されているが、その前年には、日本政府から **FATF** に対し、審査の基礎となる事業者の対応状況等について自己申告書として提出することとなる。我が国は、第4次対日相互審査の結果、「重点フォローアップ国」の評価であったが、宅地建物取引業者を含む **DNFBPs**（特定非金融業者及び職業専門家）に関する評価内容としては、「マネロンリスクを理解していない」などといった指摘もあったことから、第5次対日相互審査に向けてより一層、マネロン等対策の取組強化が求められる。このため、以下

2. ～4. までの各事項について、改めて遺漏なきよう対応すること。

マネロン等対策は、一国のみならず、国際的な協調が不可欠であり、規制の緩やかな国が抜け道とならないよう、足並みを揃えての対策を進めることが必要であるため、FATF による宅地建物取引業に対する評価が我が国全体の評価に影響が及ぶことを理解したうえで、改めてマネロン等対策の認識・知見を深めること。

2. 犯罪収益移転防止法の義務の履行について

宅地建物取引業者は、犯罪収益移転防止法において、特定取引（宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介）を行う際には、取引の相手方に対し、取引時確認の実施（同法第4条）、確認記録の作成・保存（同法第6条）、取引記録の作成・保存（同法第7条）、疑わしい取引の届出（同法第8条）についての義務が課されており、これらの義務について、着実に履行することが求められている。これらの義務が果たされない場合は、同法第17条の規定に基づく指導、第18条の規定に基づく是正命令の対象となるので十分に留意すること。

特に、同法第8条に基づく疑わしい取引の届出については、宅地建物取引業者がマネロンリスクを理解したうえで業務遂行に当たっているかを示すことにもつながり、政府全体でもその届出の推進強化を求めているところであるため、積極的に届出を行うこと。また、届出の判断に当たっては、金融機関を通さない現金での支払いによる取引、支払い原資が不透明な取引については、宅地建物取引業固有の危険要因として相対的にマネロンリスクが高まる取引形態であるため、取引内容に問題ないことが僅かでも確認できない場合は届出を行うこと。なお、契約締結前のいわゆる反社チェックなどにより契約締結を回避した場合も届出の対象となるので注意すること。特に、（公財）不動産流通推進センターで管理・運営されている「不動産業反社データベース（DB）」を売買取引において活用するとともに、照会結果が「該当可能性あり」のものについては原則として届出を行うこと。こうした犯罪収益移転防止法の義務の履行については、業界団体からなる「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」にて教育動画を作成しているので、あわせて社内で周知徹底の上、有効に活用すること。

3. 「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）の遵守について

犯罪収益移転防止法第11条に規定する必要な体制整備については、ガイドラインを参照しつつ以下について確実に実施すること。

（1）リスクベースアプローチ

ガイドラインは事業者がとるべき行動を示した指針であり、犯罪収益移転防止法同様に遵守すべきものである。特にガイドラインにおいては、宅地建物取引業者として顧客のリスクを特定、評価したうえで、その低減措置を講ずる、いわゆるリスクベースアプローチに基づく対策が必要である。このため、事業者としては宅地建物取引業の特性に鑑み、リスクの特定・評価・低減を行うため、犯罪収益移転防止法施行規則第32条に基づく特定

事業者作成書面等（リスク評価書）を作成すること。特に①商品・サービス（売買取引、仲介、代理）、②顧客属性（個人・法人の別、反社会的勢力、非居住者、外国 PEPs など）③取引形態（非対面取引、多額現金取引、支払い原資不明など）、④国・地域（北朝鮮、イラン、ミャンマー）を踏まえ、リスク評価書を作成すること。

（２）宅建業者における体制整備の推進

上記（１）に加え、マネロン等対策の実効性の確保のためには、宅地建物取引業者自身の方針・手続・計画等を策定したうえで、現場の従業者から経営陣まで、事業者自身の対策方針の共有を徹底する必要がある。いわゆる営業部門や管理部門、監査部門等において、マネロンリスク事案、疑わしい取引事案について共有し、犯罪収益移転防止法上の義務の履行の徹底を図るための体制を構築すること。特に、犯罪収益移転防止法第 11 条に規定されている使用人に対する教育訓練（研修）の実施、取引時確認の規程の作成、取引時確認等の業務を統括管理する者の選任を行うこと。

また、中小の事業者においても、代表者の関与を徹底し、現場従業員を含め、その理解を徹底させること。

なお、本年度中に国土交通省においてリスク評価書作成要領を作成し、周知することとしているので、参考とすること。また、令和 8 年度以降、体制整備等について、立入検査や書面審査等を通じ、状況を確認していくこととなるので、未着手の事業者においては、令和 8 年度末までにその対応を完了させること。

4. 外国為替及び外国貿易法（以下、「外為法という。」）、国際連合安全保障理事会決議第千二百六十七号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法（以下、「財産凍結法」という。）による資産凍結措置について

外為法及び財産凍結法による資産凍結対象者については外務省告示等により指定されており、従来より措置対象となる個人・団体への支払いや資本取引等について規制されているところである。そのため、引き続き、取引相手の顧客（法人の場合は、実質的支配者を含む。）が制裁対象者に該当しないことを確認すること。また、制裁対象者以外でも、当該制裁対象者の代理人についても規制の対象となるので十分注意すること。なお、仮に制裁対象者の資産を保有し、当該資産を凍結していた場合で、制裁を解除された場合は、速やかに当該資産の凍結解除を実施すること。なお、本年度中にガイドラインを改訂し、この旨明記することとしているので留意すること。

5. その他

今後、マネロン等対策について、関係省庁から情報提供等がなされた場合は、その都度周知するので十分留意すること。

以上

担当：国土交通省不動産・建設経済局不動産業課 不動産業指導室 課長補佐 橋本
