

<不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト とは>

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、国土交通省が作成した「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）」を元に、以下にチェックリスト方式で例示しました。

疑わしい取引の届出を行うに当たっての着眼点として、業務にお役立てください。

（全般的な注意）

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ります。

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または抽出する際の参考となるものですが、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します。

なお、各事例ともに合理的な理由がある場合は、届出の必要はありません。

<不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト>

【参考事例】 ※□はい □いいえ のどちらかに☑マークを記入してください。

	はい	いいえ
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、宅地または建物を購入しようとしている。（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や、顧客が決済方法を現金取引にこだわる姿勢を示すなどの場合。）	☐	☐
2 短期間のうちに行われる複数の宅地または建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払総額が多額である。	☐	☐
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、架空名義または借名で行われたとの疑いがある。	☐	☐
4 顧客が、取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒んでいる。	☐	☐
5 取引の関係書類（申込書、重要事項説明書、売買契約書等）それぞれに異なる名前を使用しようとしている。	☐	☐
6 売買契約の契約者である法人の実体がない、との疑いがある。	☐	☐
7 顧客の住所と異なる場所に、関係書類の送付を希望している。	☐	☐
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または建物を売買しようとしている。	☐	☐
9 宅地または建物の購入後、短期間のうちに当該宅地または建物を売却しようとしている。	☐	☐
10 経済合理性から見て、異常な取引を行おうとしている。（例：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また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していない。	☐	☐
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または建物を購入または売却する合理的な理由が見出せない。	☐	☐
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。	☐	☐
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している。	☐	☐
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おうとしている。	☐	☐
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かかわらず、その説明や資料提出を拒んでいる。	☐	☐
17 顧客が取引の秘密を不自然に強調している。	☐	☐
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、買収等を図っている。	☐	☐
19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引である。	☐	☐
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または不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引である。	☐	☐
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である。 ※ 警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）	☐	☐