

犯罪収益移転防止法の概要について

令和8年4月

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

犯罪収益移転防止法とは

犯罪による収益が組織的な犯罪を助長するために使用されるとともに、これ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重大な悪影響を与えること等から、犯罪による収益の移転を防止することが極めて重要であることに鑑み、特定事業者による取引時確認の実施や疑わしい取引の届出等の措置を講ずることで、犯罪による収益の移転の防止を図り、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を目的として制定されたものです。

犯罪収益移転防止法上の義務等

「特定事業者」として位置付けられた宅地建物取引業者を含む全49の事業者に対して、特定取引※を行う際に、取引時確認の実施についての義務等が課されています。

※宅地建物取引業者による特定取引とは「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」をさします。

法第4条

取引時確認の実施

特定取引を行う際は、顧客の「本人特定事項」等の確認が必要です。

- ・顧客が個人の場合：本人特定事項(氏名・住居・生年月日)、取引目的、職業
- ・顧客が法人の場合：本人特定事項(名称・本店等所在地)、取引目的、事業内容、実質的支配者

法第6条

確認記録の作成・保存

取引時確認を実施した場合に本人特定事項等に係る記録を作成し、7年間保存することが義務付けられています。

法第7条

取引記録の作成・保存

特定業務に係る取引を行った場合に、確認記録を検索するための事項や、取引の期日・内容等に係る記録を作成し、7年間保存することが義務付けられています。

法第8条

疑わしい取引の届出

特定業務に係る取引について、本人性の疑義や收受した財産が犯罪収益などの疑いがあると認められる場合には、速やかに、免許行政庁に対して「疑わしい取引の届出」を行わなければなりません。

法第11条

取引時確認等を的確に行うための措置

取引時確認等を的確に行うため、リスク評価書の作成や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、などが求められています。

特定事業者 R8.4現在 49業種

金融機関等

ファイナンスリース事業者

クレジットカード事業者

宅地建物取引業者

宝石・貴金属等取扱事業者

郵便物受取サービス業者、
電話受付代行業者、
電話転送サービス事業者

弁護士・弁護士法人

司法書士・司法書士法人

行政書士・行政書士法人

公認会計士・監査法人

税理士・税理士法人

○特定取引を行うに際しては、その顧客(個人)について『取引時確認』を実施しなければいけません(法4条1項)。

※顧客に代理人がたっている場合には、その代理人についても「本人特定事項」を確認する必要があります(法4条4項)。

対面取引時の確認方法

【提示のみ法(規則第6条第1項第1号イ)】

顧客等から、後記のA群またはD群に記載のいずれかの「顔写真付き本人確認書類」の原本の提示を受ける。

【提示+送付法(規則第6条第1項第1号ロ)】

- ア. 顧客等から、後記のB群、C群またはD群に記載のいずれかの「顔写真のない本人確認書類など」の原本の提示を受け(顧客の代理人からA群のうち「その他の官公庁発行書類」の提示を受ける場合を含む)、かつ、
- イ. 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。

【提示+追加的措置1(規則第6条第1項第1号ハ)】

次のいずれかの方法により確認する。

- ①顧客等から、後記のB群記載の書類のうち2つ(別のもの)の原本の提示を受ける。
- ②顧客等から、後記のB群記載の書類のいずれか1つの原本の提示を受けるとともに、その他の本人確認書類または「補完書類」の提示を受けて確認する。

【提示+追加的措置2(規則第6条第1項第1号ニ)】

- ア. 顧客等から、後記のB群記載のいずれか1つの原本の提示を受けるとともに、
- イ. 当該書類以外の本人確認書類または補完書類について、原本または写しの送付を受け、
- ウ. かつ、その送付された書類を確認記録に添付する。

【カード代替電磁的記録の送受信による方法(規則第6条第1項第1号ル)】

- ア. 一定の手続によりスマートフォンに搭載されたマイナンバーカードの内容事項(カード代替電磁的記録)のうち、「顧客等の氏名・住居・生年月日・写真の情報([特定電磁的記録]という)」の送信(送信用プログラムを用いて行われたものに限る)を受けるとともに、
- イ. 確認用プログラムにより、その「特定電磁的記録」が当該顧客本人のものであることを確認する。(注:当該電磁的記録またはその写しを、確認記録に添付することが必要。)

本人確認書類の種類

A群	<p>※A群書類でも顔写真がないものはB群としての扱いとなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運転免許証、運転経歴証明書 ・マイナンバーカード ・在留カード、特別永住者証明書、旅券、身体障害者手帳 ・その他の官公庁発行書類(顔写真あり、氏名・住居・生年月日の記載あるもの。)等 	B群	<ul style="list-style-type: none"> ・国民健康保険等の資格確認書、介護保険の被保険者証、健康保険日雇特例被保険者手帳 ・児童扶養手当証書、母子健康手帳、国民年金手帳、取引に使用した印鑑に係る印鑑登録証明書 ・マイナンバーカード・在留カード等で顔写真がないもの
C群	<ul style="list-style-type: none"> ・住民票の写し・記載事項証明書、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 ・その他の官公庁発行書類(顔写真なし。氏名・住居・生年月日の記載あるもの) 	D群	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の外国政府・国際機関が発行する書類等<顔写真あり・なし>(氏名・住居・生年月日の記載あるもの)

○特定取引を行う際には、その顧客(個人)について『取引時確認』を実施しなければいけません(法4条1項)。

※顧客に代理人がたっている場合には、その代理人についても「本人特定事項」を確認する必要があります(法4条4項)。

非対面取引時の確認方法

【オンラインで完結できる方法】

(1) ソフトウェアを使用して、本人の容貌の画像情報[※1]と、A群等の写真付き本人確認書類の画像情報(氏名等の本人特定事項や写真、および当該書類の厚み[※2]を確認できるもの)の送信を受ける方法(規則第6条第1項第1号ホ)

※1：画像は、静止画でも動画でも可。

※2：コピー等による偽造防止の観点から求めているもの。

(3) ソフトウェアを使用して、A群、B群またはD群の本人確認書類の画像情報(氏名、住居、生年月日及び当該書類の厚み)またはそのICチップ情報(氏名、住居、生年月日)の送信を受けるとともに、次のいずれかの確認を行う方法(規則第6条第1項第1号ト)

- ①金融機関等の他の特定事業者に、顧客に対する本人確認の実施や確認記録の保管、顧客の申告等に基づき当該顧客の同一性を確認していることを確認する[※確認を依頼する特定事業者と他の特定事業者との間で何らかの契約等が存在することが前提。]
- ②当該顧客名義の預貯金口座に金銭の振込みを行うとともに、当該振込みの特定に必要な事項が記載された通帳の写しやネットバンキング画面の画像等の送付を受ける。

(2) ソフトウェアを使用して、本人の容貌の画像情報と、A群等の写真付き本人確認書類のICチップ情報(氏名、住居、生年月日、写真)の送信を受ける方法(規則第6条第1項第1号ヘ)

(4) カード代替電磁的記録の送受信による方法(規則第6条第1項第1号ル)

※確認方法は対面取引における【カード代替電磁的記録の送受信による方法(規則第6条第1項第1号ル)】と同様

(5) 電子証明書等の送信を受ける方法(規則第6条第1項第1号ワ [①]、カ [②]、ヨ [③])

以下のいずれかの電子証明書と、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方法。

- ①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
- ②公的個人認証法に基づき地方公共団体情報システム機構が発行した署名用電子証明書
- ③公的個人認証法に規定する署名検証者(民間事業者)が発行した、特定認証業務の用に供する電子証明書

【受理+送付法1(規則第6条第1項第1号チ)】

顧客等から以下のいずれかを受けた上で、その書類等に記載の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として送付する方法。

- ①本人確認書類(C群の複数枚発行される住民票が一般的)の原本の送付
- ②本人確認書類(A群のマイナンバーカード等)のICチップ情報(氏名、住居、生年月日)の送信
- ③本人確認書類(A群またはB群で、1枚に限り発行されるもの)の画像情報(氏名、住居、生年月日及び当該書類の厚み)の送信

【受理+送付法2(規則第6条第1項第1号リ)】

顧客等から、以下のいずれかを受けた上で、その書類等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として送付する方法。

- ①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)の送付
- ②現住居の記載のある本人確認書類の写し1枚、及び現住居の記載のある補完書類(原本または写し)1点の送付
- ③現住居の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住居の記載のある補完書類(原本または写し)2点の送付

【郵便事業者等の本人確認代行を利用する送付法(規則第6条第1項第1号ヲ)】

次のいずれかの措置を取った上で、取引関係文書を顧客等に送付・送信する方法。

- ①本人限定受取郵便[※4]等を利用。

※4：名宛人本人または差出人が指定した名宛人の代理人に限り交付される郵便で、配達者が名宛人等の住居を確認し、写真付き本人確認書類の提示を受けて本人であることを確認するとともに、確認した本人特定事項等を特定事業者者に伝達する仕組みとなっている。

- ②代行者が顧客の住居を確認し、顧客等から「特定電磁的記録」の送信等を受け、かつ、それが顧客のものであることを確認したうえ、取引関係文書のデータも送信。代行者は特定事業者者に顧客の本人特定事項等を伝達。

○特定取引を行うに際しては、その顧客(法人)について『取引時確認』を実施しなければいけません(法4条1項)。

※法人の代表者等の実際に「特定取引の任に当たっている自然人」についても「本人特定事項」を確認する必要があります(法4条4項)。

確認方法

【提示のみ法(規則第6条第1項第3号イ)】

対面取引

顧客の代表者等から、下記に記載の本人確認書類のいずれかの原本の提示を受ける。

【公的なオンライン情報等を利用する方法(規則第6条第1項第3号ロ、ハ)】

顧客の代表者等と面談し、法人の名称及び本店等の所在地の申告等を受けた上で、次のいずれかの方法で確認する。

- (1) (一財) 民事法務協会の「登記情報提供サービス」を利用し、同協会から当該法人の登記情報の送信を受け、法人の名称及び本店等の所在地を確認する(第3号ロ)。
- (2) 国税庁の「法人番号公表サイト」に記載のある当該法人の公表事項を利用し、法人の名称及び本店等の所在地を確認する(第3号ハ)。

【オンラインで完結できる方法(規則第6条第1項第3号ロ、ホ)】

次のいずれかの方法で確認する。

- (1) 顧客の代表者等から法人の名称及び本店等の所在地の申告等を受けた上で、(一財) 民事法務協会の「登記情報提供サービス」を利用し、同協会から当該法人の登記情報の送信を受け、法人の名称及び本店等の所在地を確認する(第3号ロ)。

※この「顧客の代表者等」は、「法人の代表権を有する役員としての登記がある者」に限る。この登記がない場合は、次の【申告+送付法】(1)の方法が必要。

- (2) 顧客の代表者等から、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(第3号ホ)。

※この「顧客の代表者等」は、「法人の代表権を有する役員としての登記」の有無を問わない。

非対面取引

【申告+送付法】(規則第6条第1項第3号ロ、ハ)

顧客の代表者等から法人の名称及び本店等の所在地の申告を受けた上で、次のいずれかの方法に加えて、顧客の本店等宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等として送付する。

- (1) 当該法人の代表権を有する者として登記されていない担当者等から申告を受け、「登記情報提供サービス」を利用し、法人の名称及び本店等の所在地を確認する(第3号ロ)。

- (2) 国税庁の「法人番号公表サイト」に記載のある法人の公表事項を利用し、法人の名称及び本店等の所在地を確認する(第3号ハ)。

※非対面取引で「法人番号公表サイト」を利用する場合は、当該法人の代表者等に関する「法人の代表権を有する役員としての登記」の有無にかかわらず、取引関係文書の送付が必要であり、【オンラインで完結できる方法】には該当しない。

【受理+送付法】(規則第6条第1項第3号ニ)

ア. 顧客の代表者等から法人の本人確認書類の原本または写しの送付を受けるとともに、

イ. 当該本人確認書類等に記載のある顧客の本店等宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等として送付する方法。

顧客が法人である場合の「本人特定事項」の確認に用いることのできる主な本人確認書類

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

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

一定の外国政府・国際機関が発行する書類等(法人の名称及び本店または主たる事務所の所在地の記載あるもの)

- 「本人特定事項」に加え、顧客が個人の場合は「取引を行う目的」と「職業」、顧客が法人の場合には、「取引を行う目的」、「事業の内容」及び「実質的支配者」に関する確認が義務付けられています(法4条1項)。

確認方法

顧客が個人の場合

取引を行う目的	申告制（顧客本人又はその代理人から申告を受ける。） * 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。	規則9条・10条1号
職業		
顧客が法人の場合		
取引を行う目的	申告制（顧客の代表者等から申告を受ける。） * 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。	規則9条
事業の内容	次のいずれかの書類又はその写しにより確認する。 定款／登記事項証明書／官公庁発行書類又は法令により当該顧客(法人)が作成することとされている書類で事業内容の記載があるもの	規則10条2号
実質的支配者	申告制（顧客本人又はその代理人から申告を受ける。） * 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。	P8参照 正規則11条

上記の参考例1
(取引を行う目的)

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

上記の参考例2
(職業・事業の内容)

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

- 顧客が国等であるときの『取引時確認』は、個人又は法人を顧客とする場合の取扱いと異なります（改正法4条5項）。
- この場合、「本人特定事項」の確認は、顧客自体ではなく、「現に特定取引等の任に当たっている自然人」について行います。
- また、「取引を行う目的」と「事業の内容」は、人格のない社団・財団が顧客のときには確認が必要ですが、国や上場企業等が顧客のときには不要とされています。

確認すべき事項	顧客の区分	
	国、地方公共団体 独立行政法人 国、地方公共団体が資本金等の1/2以上を出資している法人※ 外国政府 上場企業 など <small>法4条5項 令14条 規則18条</small>	人格のない社団又は財団 <small>法4条5項</small>
本人特定事項	現に特定取引等の任に当たっている自然人について確認する。 ※1) 確認方法は、個人顧客に対して行う確認方法と同じ ※2) 顧客である国等自体の確認は不要	現に特定取引等の任に当たっている自然人について確認する。 ※1) 確認方法は、個人顧客に対して行う確認方法と同じ ※2) 顧客である人格のない社団又は財団自体の確認は不要
取引を行う目的	—（確認不要）	申告制（顧客の代表者等から申告を受ける。） * 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。 <small>規則9条</small>
事業の内容	—（確認不要）	申告制（顧客の代表者等から申告を受ける。） * 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。 <small>規則10条1号</small>
実質的支配者	—（確認不要）	—（確認不要）

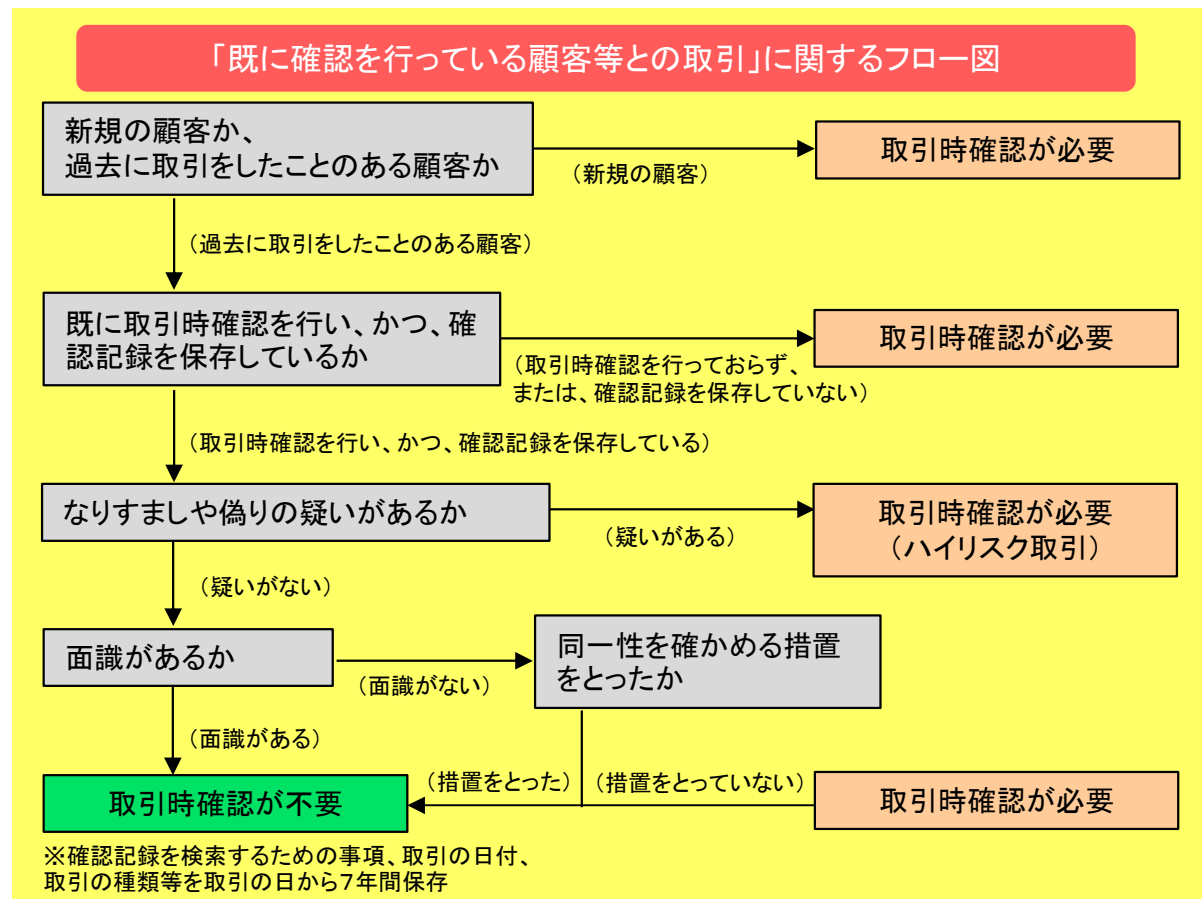
※ 「国又は地方公共団体が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している法人」には、例えば住宅供給公社が該当します。

取引時確認済みの顧客との取引

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、かつ、その際の「確認記録」の作成・保存がなされている場合、その顧客がその当時に確認をした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、取引時確認済みとして、あらためて取引時確認を実施することは要しないとされています。(法4条3項、政令13条、規則16条)

※同一性確認

顧客しか知り得ない事項の申告を受ける等によって、以前の確認記録との照合確認を行い、顧客の同一性を確認します。



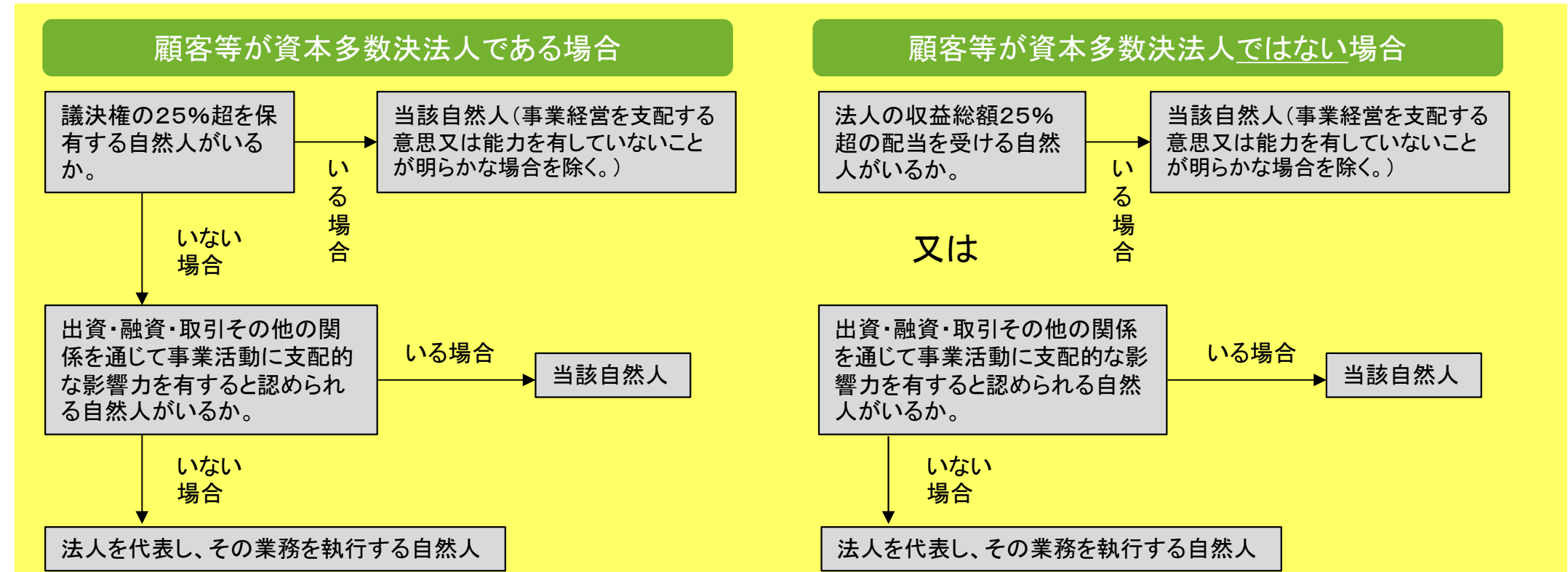
補完書類による現住居の確認

- 本人確認書類に顧客の現住居(顧客が法人の場合は本店所在地)の記載がないとき、又は本人確認書類に記載されている住居と現在の住居が異なっているときは、別途、現住居を確認する必要があります。
- この場合、現在の住居の記載がある本人確認書類又は補完書類※の提示を受けるか、又はこれらの書類(写しも可)の送付を受けて確認記録に添付することによって現住居の確認を行うことが必要となります。(規則6条2項)

※補完書類

国税・地方税の領収証書又は納税証明書、社会保険料の領収証書、公共料金の領収証書など(規則6条2項)

- 顧客が法人の場合には、「実質的支配者」に関する確認が義務付けられています(法4条1項)。
- 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支配する自然人として、すべての法人に存在するという考えに基づき、当該実質的支配者の本人特定事項を代表者等から申告を受けること(規則11条)



※25%の計算に当たっては、直接保有、間接保有の合計とする。

法人の例	資本多数決の原則をとる法人	株式会社、投資法人、特定目的会社など
	上記以外の法人	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

- 法人を顧客とした取引においては、法人の本人特定事項の確認に加え、当該法人のために取引の任に当たっている代表者等の本人特定事項の確認と合わせて、当該代表者等が正当な取引権限を持っていることを確認する必要があります。（規則12条第5項）。

権限委任の確認方法

- 委任状その他の取引担当者が法人のために取引の任に当たっていることを証する書面を有していること
- 取引担当者が法人を代表する権限を有する役員として登記されていること
- 法人の本店や営業所等に電話をかけることその他これに類する方法により、取引担当者が法人のために取引の任に当たっていることが確認できること
- 法人と取引担当者との関係を認識していることその他の理由により取引担当者が法人のために取引の任に当たっていることが明らかであること

○ハイリスク取引では、より厳格な方法での『取引時確認』が必要です(法4条2項)。

<ハイリスク取引の4類型>

なりすまし

取引相手が、過去の契約の際に確認した顧客等又は代表者等になりすましている疑いのある取引(法4条2項1号イ)

偽り

過去の契約時に虚偽の説明をしていた疑いのある顧客との取引(改正法4条2項1号ロ)

特定国等

特定国等※に居住し又は所在する顧客との取引(改正法4条2項2号)
※令和8年4月現在、イラン及び北朝鮮が指定

外国PEPs

外国の重要な公的地位にある者等(※)との取引(改正法4条2項3号)
※外国PEPsの家族、及びこれらの者が実質的支配者となる法人

◆外国PEPsとは

外国の元首及び外国の政府、中央銀行その他これに類する機関において重要な地位にある者またはあった者であり、その家族も含まれます。

◆厳格な方法での確認が必要な事項と確認方法

本人特定事項

→ 通常の特定期取引に際して行う確認と同じ方法で行うとともに、その際に用いていない別の本人確認書類等によって追加の確認を行います。

実質的支配者
(法人顧客の場合のみ)

→ 株主名簿や有価証券報告書等の書類又はその写しを確認し、かつ実質的支配者の本人特定事項の申告を受けます。

資産・収入の状況

→ ハイリスク取引が200万円を超える場合に、源泉徴収票や貸借対照表等の書類で確認します。

○『取引時確認』を行った場合は、直ちに確認記録を作成し、その契約が行われた日から7年間保存しなければなりません。

○確認記録の様式に定めはなく、記録事項を網羅した形で、任意に作成いただく必要があります。

(非対面取引において、本人確認書類の送付等を受けた場合は、これらも確認記録に添付して保存する必要があります。)

○不動産における犯罪収益移転防止法等に関する連絡協議会で作成している下記の参考様式を、適宜活用してください。

【参考様式】

犯罪収益移転防止法 第6条に基づく「確認記録」(参考様式 2026.01) 保存期間 7年 自然人用①

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□にチェックを入れて下さい。			
1. 顧客の確認			
本人特定事項	(フリガナ) 氏名 生年月日 性別・平仮名 住 居 〒 年 月 日	住所	住 居
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) <input type="checkbox"/> 運転免許証/運転経歴証明書 <input type="checkbox"/> マイナンバーカード/(居住基カード) <input type="checkbox"/> カード代替電磁的記録(スマホ搭載) <input type="checkbox"/> パスポート/(住所あり)/乗員手帳 <input type="checkbox"/> 在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> 官公庁発行書類(写真有) (名称)	[B] 追加的措置が必要 <input type="checkbox"/> 健康保険資格証明書 <input type="checkbox"/> 国民年金手帳(当番使用可) <input type="checkbox"/> その他(A番・写真無しの書類を含む) <input type="checkbox"/> 外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> その他 (発行者)	[C] 取引関係文書を転送不要郵便等で送付 <input type="checkbox"/> 住民票の写し/記載事項証明書 <input type="checkbox"/> 戸籍の附票の写し <input type="checkbox"/> 印鑑登録証明書(取引外のもの) <input type="checkbox"/> 印鑑登録証明書(取引外のもの) <input type="checkbox"/> 官公庁発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> その他 (記号番号)
現住所を確認した補完書類	<input type="checkbox"/> 本人確認書類 <input type="checkbox"/> 公共料金の領収書 (名称)	<input type="checkbox"/> 社会保険料の領収書 <input type="checkbox"/> 国民税・地方税の領収書・納税証明書 (発行者)	<input type="checkbox"/> 官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> 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"/> 自身の本人確認書類等の提示 (名称)	<input type="checkbox"/> 他の本人確認書類等の送付依頼 (発行者)	<input type="checkbox"/> 取引文書を転送不要郵便等で送付 (記号番号)
[B] 追加的措置(イ)に用いた書類	(該当し認められた理由)		
取引目的	<input type="checkbox"/> 買主 <input type="checkbox"/> 賃主	<input type="checkbox"/> 居住用 <input type="checkbox"/> 事業用 <input type="checkbox"/> 投資用 <input type="checkbox"/> センター等 <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
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	<input type="checkbox"/> 専業 <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
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引 本人確認書類の原本等の提示を受けた日付/時刻 (カード代替電磁的記録は送付を受けた日付のみ) 年 月 日 時 分	<input type="checkbox"/> [B]または[C]の場合、取引関係文書の交付方法/日付 送付 <input type="checkbox"/> 直接交付 年 月 日	
<input type="checkbox"/> 非対面取引	原本又は写しの送付を受ける方法	<input type="checkbox"/> 現住所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"/> 現住所の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住所記載のある補完書類(原本又は写し)1点 <input type="checkbox"/> 現住所の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住所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付を受ける方法	<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)及び本人の顔画像の送信を受ける方法	
<input type="checkbox"/> 電子取引	電子証明書類等の送付を受ける方法	<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 <input type="checkbox"/> 地方公共団体情報システム機構が発行した署名電子証明書 <input type="checkbox"/> 特定認証業務の用に供する電子証明書	
	カード代替電磁的記録の送付を受ける方法	<input type="checkbox"/> カード代替電磁的記録(スマホ搭載)の送信を受け、宅業者がアプリで本人分を確認 <input type="checkbox"/> 転送不要郵便等で送付 <input type="checkbox"/> 直接交付(交付場所:) 交付担当者:) <input type="checkbox"/> 本人認定受取郵便等で送付(※このみで完結、伝達された本人特定事項等を転記)	
確認等の日付	① 年 月 日 ② 年 月 日 (※適用した上記の方法に①を付し、左記に日付を記入)		
本人確認書類の送付	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
その他(※本人特定事項等の変更の場合は、本欄等に追加記入、既済の記載は抹消してください。)			

2. 代理人の確認			
本人特定事項	(フリガナ) 氏名 生年月日 性別・平仮名 住 居 〒 年 月 日	住所	住 居
通称名を用いる場合	通称名	(理由)	
顧客との関係	身分・肩書等 取引関係又は法定代理人 <input type="checkbox"/> 委任状等 <input type="checkbox"/> TEL・メール等での確認 <input type="checkbox"/> その他() (理由)		
本人確認書類	[A] (顔写真付の証明書類等) <input type="checkbox"/> 運転免許証/運転経歴証明書 <input type="checkbox"/> マイナンバーカード/(居住基カード) <input type="checkbox"/> カード代替電磁的記録(スマホ搭載) <input type="checkbox"/> パスポート/(住所あり)/乗員手帳 <input type="checkbox"/> 在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> 官公庁発行書類(写真有) (名称)	[B] 追加的措置が必要 <input type="checkbox"/> 健康保険資格証明書 <input type="checkbox"/> 国民年金手帳(当番使用可) <input type="checkbox"/> その他(A番・写真無しの書類を含む) <input type="checkbox"/> 外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> その他 (発行者)	[C] 取引関係文書を転送不要郵便等で送付 <input type="checkbox"/> 住民票の写し/記載事項証明書 <input type="checkbox"/> 戸籍の附票の写し <input type="checkbox"/> 印鑑登録証明書(取引外のもの) <input type="checkbox"/> 印鑑登録証明書(取引外のもの) <input type="checkbox"/> 官公庁発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> 外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> その他 (記号番号)
現住所を確認した補完書類	<input type="checkbox"/> 本人確認書類 <input type="checkbox"/> 公共料金の領収書 (名称)	<input type="checkbox"/> 社会保険料の領収書 <input type="checkbox"/> 国民税・地方税の領収書・納税証明書 (発行者)	<input type="checkbox"/> 官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> 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"/> 自身の本人確認書類等の提示 (名称)	<input type="checkbox"/> 他の本人確認書類等の送付依頼 (発行者)	<input type="checkbox"/> 取引文書を転送不要郵便等で送付 (記号番号)
[B] 追加的措置(イ)に用いた書類	(該当し認められた理由)		
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引 本人確認書類の原本等の提示を受けた日付/時刻 (カード代替電磁的記録は送付を受けた日付のみ) 年 月 日 時 分	<input type="checkbox"/> [B]または[C]の場合、取引関係文書の交付方法/日付 送付 <input type="checkbox"/> 直接交付 年 月 日	
<input type="checkbox"/> 非対面取引	原本又は写しの送付を受ける方法	<input type="checkbox"/> 現住所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"/> 現住所の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住所記載のある補完書類(原本又は写し)1点 <input type="checkbox"/> 現住所の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住所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付を受ける方法	<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)及び本人の顔画像の送信を受ける方法	
<input type="checkbox"/> 電子取引	電子証明書類等の送付を受ける方法	<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 <input type="checkbox"/> 地方公共団体情報システム機構が発行した署名電子証明書 <input type="checkbox"/> 特定認証業務の用に供する電子証明書	
	カード代替電磁的記録の送付を受ける方法	<input type="checkbox"/> カード代替電磁的記録(スマホ搭載)の送信を受け、宅業者がアプリで本人分を確認 <input type="checkbox"/> 転送不要郵便等で送付 <input type="checkbox"/> 直接交付(交付場所:) 交付担当者:) <input type="checkbox"/> 本人認定受取郵便等で送付(※このみで完結、伝達された本人特定事項等を転記)	
確認等の日付	① 年 月 日 ② 年 月 日 (※適用した上記の方法に①を付し、左記に日付を記入)		
本人確認書類の送付	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		

<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代理人(口売主、口買主)、 ③媒介業者(口売主、口買主)
4. 取引に係る財産の種類	(売主) (買主)
5. 財産の移転元又は移転先の名称(売買の相手方等、必要後附のみ)	(その他)

* 犯罪収益移転防止法第7条に基づく取引記録の記録事項は、宅建業法第49条に基づく(標準)いわゆる(取引台帳)の記録事項で網羅されていると考えられますが、両者の記録事項には若干の差異がありますので、記載漏れのないよう十分ご注意ください。

- 特定業務に係る取引を行った場合は、直ちに取引記録を作成し、当該取引の行われた日から7年間保存しなければなりません。
- 特定業務とは、宅地建物取引業者による不動産取引の場合、「宅地又は建物の売買又はその代理若しくは媒介に係るもの」とされていますので、特定取引に該当しないもの（例えば、売買契約の締結に至らない場合など）でも、取引記録の作成が必要となる場合がありますので、注意して下さい。

宅地建物取引業者が不動産取引に係る特定取引を行った場合の取引記録への記録事項

- 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（＝売買代金の額）
- ⑤ 財産移転に係る移転元又は移転先の名義

○取引に係る業務遂行の過程で、收受した財産が犯罪収益ではないかという疑いがある場合には、「疑わしい取引」として、速やかに行政庁(免許行政庁)に届け出なければなりません。

疑わしい取引に関する情報の流れ

◆特定事業者



金融機関



宅地建物
取引業者等



行政書士
公認会計士
税理士

◆所管行政庁



国土交通省等

◇国家公安委員会



国家公安委員会
(警察庁)
JAFIC

◆捜査機関等



各都道府県警



検察／麻取／海保
税関／証取／国税



海外FIU



疑わしい取引の届出【犯収法第8条】

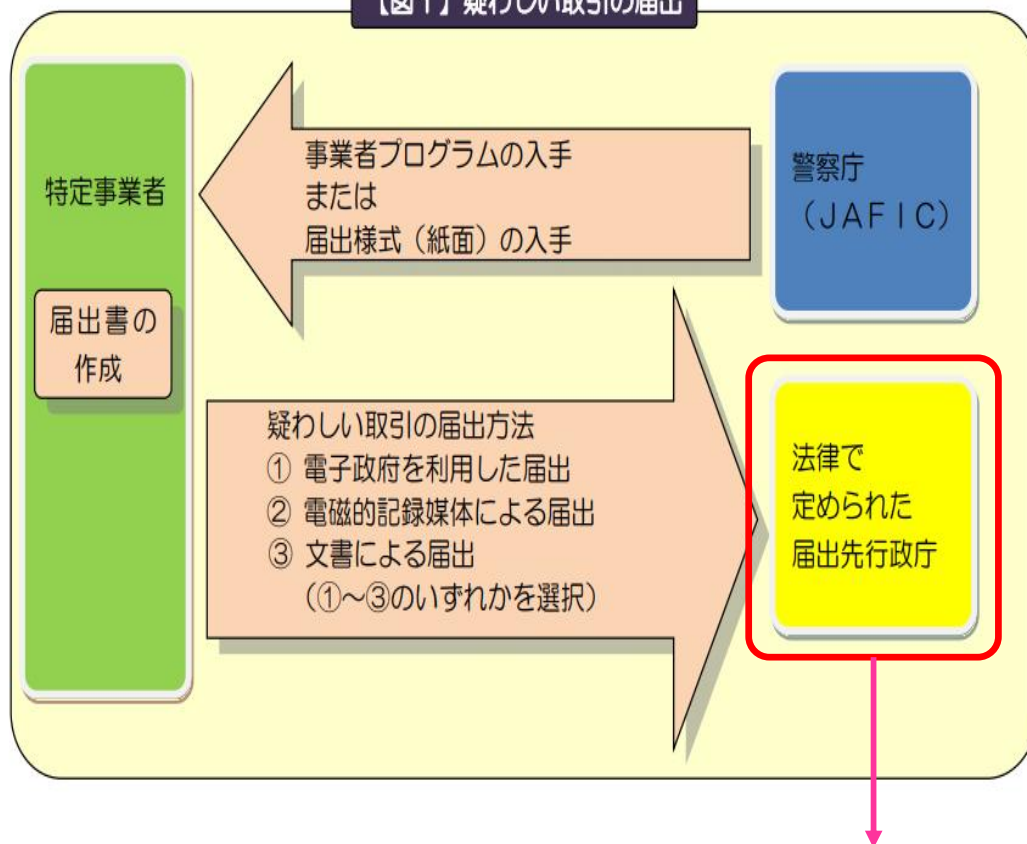
特定事業者は、特定業務に係る取引について、收受した財産が犯罪による収益である疑いがあるかどうか、又は顧客等がマネー・ローンダリングを行っている疑いがあるかどうかを判断し、疑いがある場合には、速やかに、行政庁に届け出なければならない。

疑わしい取引の届出について②

I. 届出方法の種類

疑わしい取引の届出方法は、以下の3通りのうち、いずれかの方法を選択することができます（図1参照）。電子政府及び電磁的記録媒体を利用した届出のデータ作成に当たっては、警察庁が配布する事業者プログラムが必要となります。

【図1】疑わしい取引の届出



① 電子政府を利用した届出（事業者プログラム利用）

事業者プログラムで届出票ファイル等を作成し、参考資料を画像ファイル化した電子データをインターネットの電子政府総合窓口（e-Gov）を利用して事業者ごとの届出先行政庁宛に提出する方法です。

② 電磁的記録媒体による届出（事業者プログラム利用）

事業者プログラムで届出票ファイル等を作成し、参考資料を画像ファイル化した電子データを電磁的記録媒体に保存したものを郵送もしくは持込みで、事業者ごとの届出先行政庁に提出する方法です。

③ 文書による届出（届出様式（紙面）利用）

届出書に必要事項を記入の上、文書により、郵送もしくは持込みで、事業者ごとの届出先行政庁に提出する方法です。

なお、届出が遅くなると、犯罪捜査や犯罪被害財産の回復等が困難になる場合がありますので、疑わしい取引を認知した場合は、速やかに届け出てください。

宅建業者の場合、免許を受けた国土交通大臣（地方整備局長等）または都道府県知事（犯罪収益移転防止法第22条1項16号）

疑わしい取引の届出について③

宅地建物取引業者の届出件数(下記の赤枠)に関しては、宅建業の実態として、賃貸の仲介のみという業態が一定割合あることを想定しても、本届出を集計しているJAFIC(警察庁犯罪収益移転対策室)によると「ここ数年で不動産取引を目的とする疑わしい取引は、件数で1000件以上、金額では1000億円以上と推測している」とのことであり、実態から乖離しているのではないかと推測されます。

区分	年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
金融機関等		495,029	542,003	661,838	791,440	957,286
預金取扱機関		411,683	435,728	522,649	611,069	725,685
銀行等		390,381	414,651	498,155	580,382	690,555
信用金庫・信用協同組合		18,461	18,520	21,636	24,925	27,763
労働金庫		318	316	397	1,370	1,108
農林等		2,523	2,241	2,461	4,392	6,259
保険会社		3,458	3,939	4,575	5,428	5,264
金融商品取引業者		19,718	19,032	20,550	23,804	32,342
貸金業者		35,442	45,684	63,954	88,282	102,577
高額電子移転可能型 前払式支払手段発行者		—	—	0	0	306
資金移動業者		10,499	20,271	29,232	39,122	45,180
暗号資産交換業者		13,540	16,550	19,344	22,667	44,335
商品先物取引業者		388	318	846	428	973
両替業者		201	430	655	617	590
電子債権記録機関		7	0	14	3	1
金融機関等その他		93	51	19	20	33
指定非金融業者・職業専門家 ()		54	137	203	290	439
宅地建物取引業者		4	11	18	25	144
宝石・貴金属等取扱事業者		48	124	138	223	267
郵便物受取サービス業者		0	1	30	35	11
電話受付代行業者		0	0	0	0	0
電話転送サービス事業者		2	1	17	5	15
行政書士等		—	—	—	2	0
公認会計士等		—	—	—	0	0
税理士等		—	—	—	0	2
ファイナンスリース事業者		163	71	214	141	201
クレジットカード事業者		34,904	41,106	45,674	57,978	61,479
その他		—	—	—	12	0
合計		530,150	583,317	707,929	849,861	1,019,405

(出所)警察庁「令和6年犯罪収益移転防止に関する年次報告書」

【実際の事例】宅建業者による「疑わしい取引の届出」が出されなかった事に伴う事件捜査の進展の遅れ

「詐欺の被害金(多額)→金融口座(多額)→宅建業(多額)に流れている中で、捜査で金融口座までの流れは把握できたが、宅建業者からの「疑わしい取引の届出(多額現金)」がなく、具体的な不動産取引の流れが把握できず、マネロンがあったという事実が掴めなかったため、その先の捜査の進展が遅れた。」という実際の事例があった。

国土交通省において、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参考事例として例示。これを元に犯収法等連絡協議会において、チェックリスト方式で例示。

疑わしいと判断するポイント(例)



(出所) 公益財団法人不動産流通推進センター ホームページ

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

ポイント及びチェックリスト掲載先URL

疑わしい取引の届出の判断における留意点

- ①「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」(右記)の項目に一つでも該当すれば、「疑わしい取引」に該当すると判断し届出を行う。
- ②「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」(右記)に該当するかどうか明確ではなく、判断に迷う場合は、「疑わしい取引」に該当すると判断し届出を行う。

上記以外でも、**宅建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**になります。疑わしいと判断した場合は、**売買契約の成立・不成立にかかわらず届出**をして下さい。

JAFIC(警察庁犯罪収益対策室)としても、普段と違う、違和感をもつ取引があれば届出をしていただいても可、**必ずしも詳細が確認出来ていなくても構わない**、とのこと。

【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。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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、短期間のうちに複数の宅地または建物を買おうとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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買おうとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17 顧客が取引の秘密を不自然に強調している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
※ 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)		

●内報の禁止(犯収法第8条第4項)

特定事業者は、疑わしい取引の届出を行おうとすること。または、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。

疑わしい取引の届出について⑤(届出の推進強化)

「疑わしい取引の届出」(犯罪収益移転防止法第8条)の推進強化に向けて、国土交通省による事務連絡(令和7年6月27日)及び業界団体における申し合わせ(令和7年10月2日)において、不動産業反社データベース(DB)を売買取引で活用し、照会結果が「該当可能性あり」となったものは、原則として届出を行うこととしている。

【国土交通省より業界団体あて事務連絡<令和7年6月27日発出>】

犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について (抜粋)

2. 犯罪収益移転防止法の義務の履行について

(略)

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ら、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ため、あわせて社内で周知徹底の上、有効に活用すること。

【業界団体による申し合わせ<令和7年10月2日策定>】

不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置の徹底について (抜粋)

2. 不動産業反社会的勢力データベース等(以下、「反社DB等」という。)の活用

(1) 売買取引時における反社DB等の活用

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社が、原則として(※)、すべての売買取引について、取引当事者が反社会的勢力に該当しないか否か、反社DB等に照会するよう周知・徹底する。

※取引金額が200万円以下の場合は照会不要とする。

(2) 反社DB等による「該当可能性あり」事案の届出

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社に対して、反社DB等を活用した結果「該当可能性あり」となった場合においては、原則として(※)、疑わしい取引として届出を実施するよう周知・徹底するとともに、そのためのシステム改修を実施する。

※例えば、「該当可能性あり」となった場合でも、生年月日等で明らかに別人であると確認できる場合には届出不要とする。

- 特定事業者である宅地建物取引業者は、取引時確認、取引記録等の作成・保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うため、法令に規定の措置を講ずるよう努めなければなりません。(法第11条、規則第32条)
- 法令上は努力義務ですが、犯罪収益移転防止法上の義務履行の徹底を図る上では、経営陣の関与のもと、そのための体制を整備することは重要であり、令和7年6月に国土交通省より発出した「犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について」において、体制整備の推進を求めています。
- 特に、リスク評価書の作成については、令和8年1月に決定された「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」において、令和8年度中には、全ての宅建業者が「リスク評価書」の作成を完了することを目指すとしており、未着手・未作成の事業者は早急な対応が必要です。

特に対応すべき体制整備

① 特定事業者作成書面(=リスク評価書)の作成

※

多額の現金による取引
契約相手の法人の実体がない
取引の秘密を不自然に強調

など「チェックリスト」の項目に1つでも該当すれば、疑わしい取引の届出を行うことを合わせて宣言。

② 使用人に対する教育訓練(研修)の実施

③ 取引時確認の規程の作成

④ 取引時確認等の業務を統括する者(=統括管理者)の選任

- ・令和7年6月27日、国土交通省より業界団体あて事務連絡を発出。
- ・FATF第5次対日相互審査(令和10年8月)に向けて、犯罪収益移転防止法の義務など宅地建物取引業者に求められる対策等について改めて周知徹底を依頼したところ。

※国土交通省より各業界団体あて

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.、2. 略

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【P19参照】

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、現場の従業員から経営陣まで、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.、5. 略

令和8年1月23日、「外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議」において、我が国の法やルールの中で、国民と外国人の双方が安全・安心に生活し、共に繁栄する社会の実現に向け、「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」としてとりまとめ、決定された。

外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策 (抜粋)

令和8年1月23日

外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議

II 国民の安全・安全のための取組み

第2 土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組

1 土地所有等情報の透明性向上

【概要】 ○ 多額の現金による不動産取得の事例が指摘される中、不動産取得に係るマネロン対策を強化

【本文】 ii 実施中の施策

- ・多額の現金による不動産取得の事例が指摘される中、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）の枠組みを活用した外国人を含む不動産取得に係るマネー・ローンダリング対策を的確に進めるため、個々の宅建業者が作成する「リスク評価書」作成についてのマニュアルを令和7年度中に策定予定。

〔国土交通省〕《施策番号222》

iii 速やかに実施する施策

- ・不動産取得に係るマネー・ローンダリング対策について、令和8年度中には、マニュアルを踏まえて全ての宅建業者が「リスク評価書」の作成を完了することを目指す。

〔国土交通省〕《施策番号223》

iv 今後の課題

- ・土地等を所有している者が法人の場合に、当該法人を実質的に支配している者（実質的支配者）の国籍等の把握をより強化する必要がある。政府においては現在、マネロン・テロ資金供与・拡散金融対策に関する多国間の枠組みであるFATF（金融活動作業部会）の第5次対日相互審査（令和10年夏頃）に向け、法人の実質的支配者の把握強化を検討しており、この検討と連携して土地等の実質的所有者を把握する仕組みについての検討を進める。

〔内閣官房、警察庁、法務省、財務省〕《施策番号225》

- 宅建業者におけるマネー・ローンダリング等対策において、宅建業者が自らが直面しているリスクを適時・適切に特定・評価し、リスクに見合った低減措置を講ずること、いわゆる「リスクベース・アプローチ」が不可欠。
- 「リスクベース・アプローチ」によるリスク管理体制の構築・維持は、マネロン等対策に関する多国間の枠組みであるFATF（金融活動作業部会）においても勧告されており、これを踏まえ、国土交通省策定のガイドライン（※）において、宅建業者が「対応に努めるべき事項」として、リスク評価の結果を文書化した「リスク評価書」の作成を要請。
- 国土交通省において、「リスク評価書」の作成を支援するリスク評価書作成要領（宅地建物取引業者におけるひな形）【マニュアル】（令和8年2月19日）を作成し、国土交通省HPにて公表。
- 宅建業者における「リスク評価書」の作成状況を把握するためフォローアップ調査を四半期（令和8年4月、7月、10月、令和9年1月）ごとに団体経由で実施。

※ 「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」（令和4年10月31日）

【リスク評価書の内容】

※青字は主な記載内容の例

1. 宅地建物取引業務におけるリスクの基本的考え方（国のリスク評価結果等）

不動産固有の危険度（高い財産的価値による現金との交換の容易性等）、疑わしい取引の届出の最近の傾向、経済制裁対象者リスト 等

2. 自社が直面するリスクの特定・分析・評価

（1）自らの個別具体的な特性 営業エリア、地域特性（主な産業、居住者等の属性の傾向（外国人に関する点を含む）等）

① 営業エリアと地域特性 来店顧客の特徴、営業エリアにおける宅建業者の増減 等

② 事業環境

（2）疑わしい取引の届出の分析結果 過去5年の届出対象案件の特徴（商品サービス・取引形態、顧客属性、国・地域等） 等

（3）上記を踏まえたリスク評価

① サービス、取引形態に関するリスク評価 高リスクな取引形態（非対面取引、現金での取引 等）

② 顧客属性に関するリスク評価 高リスクな顧客属性（国外居住者、反社会的勢力 等）

③ 国・地域に関するリスク評価 高リスクな国・地域（北朝鮮、イラン、ミャンマー 等）

3. 取引リスクに応じた自社の対応方針 疑わしい取引の届出の判断基準（①チェックリストに1つでも該当すれば届出を行う、②チェックリストに該当するか判断に迷う場合は届出を行う） 等

● リスク評価書作成要領（宅地建物取引業者におけるひな形）【マニュアル】 <国土交通省作成>

（国土交通省HP掲載先） https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html

宅建業における「拡散金融対策」について①

- 拡散金融対策については、平成13年9月の米国における同時多発テロ事件の発生や、北朝鮮による核・その他の大量破壊兵器等の開発を受け採択された国連安保理決議により、タリバン関係者等テロリスト等、北朝鮮やイランによる大量破壊兵器等の拡散に関与する者等に対する「遅滞なき資産凍結」の措置が各国に求められている。
- 我が国では、安保理決議の要請等に基づき、外為法や国際テロリスト等財産凍結法によりタリバン関係者やテロリスト等に対し資金その他資産の使用・資金の流れを防止するため資産凍結等措置を実施している。
- 外為法及び国際テロリスト等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、経済制裁対象者として、対象者リストが公表されており、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。
- 宅建業においては、国土交通省策定の「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・拡散金融対策に関するガイドライン（令和8年4月改訂）（以下、「ガイドライン」）に求められる対策を記載。

拡散金融

大量破壊兵器（核・化学・生物兵器）等の開発、保有等に関与するとして資産凍結等措置の対象となっている者に、資金または金融サービスの提供をする行為のこと。

資産凍結等措置

資産凍結等措置とは、①資産凍結（銀行預金、有価証券、不動産、暗号資産等について、引き出し・譲渡・売却・担保設定等を禁止）、②支払・送金の禁止（対象者への送金、対象者からの受領を原則禁止）、③取引制限（対象者との新規契約や継続的取引を制限）を行うことで、資産を「没収」するのではなく、「動かさなくする」こと。

資産凍結対象者（経済制裁対象者）

資産凍結対象者については、「経済制裁措置及び対象者リスト」として財務省HPにて公表されている。
（財務省HP）

https://www.mof.go.jp/policy/international_policy/gaitame_kawase/gaitame/economic_sanctions/list.html

同様に、「公告国際テロリスト」及び「公告大量破壊兵器関連計画等関係者」のリストとして警察庁HPにて公表されている。
（警察庁HP）

<https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

ガイドライン【抜粋】 <宅建業者に求められる対策>

- Ⅱ リスクベース・アプローチ
- Ⅱ-2 リスクの特定・評価・低減

(3) リスクの低減

(ii) 顧客管理(カスタマー・デュー・ディリジェンス:CDD)

【対応に努めるべき事項】

④ 顧客及びその実質的支配者の氏名と関係当局による制裁リスト等とを照合するなど、国内外の制裁に係る法規遵守規制等の遵守及びその他のリスクに応じて必要な措置を講ずること

(iii) 取引モニタリング・フィルタリング

【対応が期待される事項】

② 制裁対象取引について、リスクに応じて検知するため、以下を含む、取引フィルタリングに関する適切な体制を構築し、整備すること

- イ. 取引関係者（その実質的支配者を含む）等について照合対象となる制裁リストが最新のものとなっているか、及び制裁対象の検知基準がリスクに応じた適切な設定となっているかを検証するなど、的確な運営を図ること
- ロ. 国際連合安全保障理事会決議等で経済制裁対象者等が指定された際には、遅滞なく照合するなど、国内外の制裁に係る法規制等の遵守その他リスクに応じた必要な措置を講ずること

(4) 外為法及び国際テロリスト等財産凍結法による資産凍結措置

【対応に努めるべき事項】

- ・ 送金先、取引相手の顧客等（その実質的支配者を含む）について、最新の制裁リストと照合するなど、的確な運用を図ること。
- ・ 制裁対象者が新たに指定又は情報改定された際には、遅滞なく、顧客等に係る情報と照合するなど、国内外の制裁に係る法規制等の遵守その他リスクに応じた必要な措置を講ずること。
- ・ 上記の照合の結果、制裁対象者と取引等があることを検知した場合は、取引未遂も含めて速やかに監督・規制当局（※）に報告すること。また、預かり金等の当該対象者の資産を保有し、当該資産を凍結している場合において、当該対象者が削除された際には、監督・規制当局に確認の上、速やかに当該資産の凍結解除を実施すること。

(※) 監督・規制当局は下記のとおり

対外取引：財務省国際局調査課対外取引管理室

国内取引：警察庁警備局警備企画課