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る。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、届出にあたっての留意点として、該当するか明確でなく判断に迷う場合や、一つでも該当する場合は疑わしい取引に該当すると判断し届出すること。各事例ともに、疑わしい取引に該当しない明確な根拠がある等の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 顧客の収入・資産等に見合わない高額の物件を現金取引で購入する場合
（顧客の収入・資産等とは、例えば、個人の場合は、顧客の属性（年齢、職業、家族構成、相続 等）、収入、資産、過去の取引額 等、法人の場合は、業種・業態、事業規模、過去の取引額 等）

２ 自社でこれまで取引してきた取引の規模や金額の実績と比較して高額な物件を現金取引で購入する場合

３ 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、その支払い総額が上記１、２に該当する場合

４ 上記１～３の場合で、金融機関を介さない取引を希望する場合【新規追加】

５ 暗号資産を用いた取引を希望する場合 【新規追加】

第２ 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例

６ 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

７ 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

８ 同一人物が、複数の契約や、同一の契約において申込書、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で、異なる名前を使用しようとする場合

９ 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

10 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

11 登録された電話番号、メールアドレス等の連絡先が、過去に不審であると判断したものと同一の場合。また、契約者と関連がないと思われる連絡先（例えば、別人や別法人が連想されるメールアドレス 等）や、複数のアカウントで類似したパターンが見られるメールアドレスが使用されている場合

12 同一の携帯電話番号やメールアドレスが複数の契約者の連絡先として登録されている場合

13 氏名、法人名、個人事業主名、連絡先、電話番号、住所、メールアドレス等を頻繁又は複合的に変更する者による取引

14 非対面取引において、電話番号、メールアドレス等が同じタイミングで変更されるなど、第三者によるなりすましが疑われる場合

第３ 取引の特異性（不自然さ）に着目した事例

15 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

16 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

17 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）

18 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

19 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

20 顧客の居住地や勤務地等に照らし、当該宅地建物取引業者の店舗で取引をすることについて合理的な理由がない場合（例えば、遠隔地の顧客が無関係な地域の業者を利用、自宅・勤務地近くに業者があるのに遠方業者を利用 等）

21 設立されて間もない等資金洗浄を目的に設立されたと疑われる企業や、事業内容等と照らして不自然な取引（例えば、事業者の事業内容と関係性が見いだせない高級マンションの購入、数年間活動実績のない休眠会社による取引等）が見られる企業との取引

22 既に売主・買主間で契約合意済みで、その後の売買契約書の作成等契約に係る手続を依頼してきた取引のうち、売主・買主間の関係に合理的な説明がつかない場合（例えば、売主・買主が知人関係でも業務関係でもない当事者間に接点がない場合 等）

第４ 契約締結後の事情に着目した事例

23 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（例えば、特段の事情は見受けられないが、「もう少し検討したい」、「銀行の手続きに時間がかかっている」、「今月は他の支払いが多いので来月にしたい」 等）

24 合理的な理由のない、契約者以外の者からの支払いや支払方法の変更等支払方法に疑義がある取引（例えば、知人による一時的な立て替え、契約時は銀行振込だったものが直前に現金手渡しに変更、複数回に小分けにした振り込み等）

25 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

第５ 外国との取引に着目した事例

26 資金洗浄・テロ資金供与対策に非協力的な国・地域又は不正薬物の仕出国・地域に拠点を置く契約者に係る取引

27 資金洗浄・テロ資金供与対策に非協力的な国・地域又は不正薬物の仕出国・地域に拠点を置く者（法人を含む。）と関連する可能性がある契約者に係る取引

第６ その他の事例

28 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

29 取引時確認が完了する前に取引が行われたにもかかわらず、顧客が非協力的で取引時確認が完了できない取引。例えば、後日提出されることになっていた取引時確認に係る書類が提出されない場合。代理人が非協力的な場合も同様とする

30 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

31 自社従業員又はその関係者によって行われる取引であって、当該取引により利益を受ける者が不明な取引

32 自社従業員が組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律第 10 条（犯罪収益等隠匿）又は第 11 条（犯罪収益等収受）の罪を犯している疑いがあると認められる取引

33 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合（例えば、「誰にも知られたくない」を過度に強調する、契約書や記録を残したがらない 等）

34 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

35 暴力団員、暴力団関係者及び国内外の犯罪組織に関与している疑いのある者等に係る取引

36 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（例えば、取引時確認に応じない、面会に応じない 等）

37 自社従業員の知識、経験等から見て、相手方顧客の媒介業者の態様、態度、動向等に不自然さが認められる取引（例えば、顧客の取引時確認に応じない、

顧客と面会させない、多数名・多頻度の媒介を行う、顧客から現金を預かり支払う 等）

38 資金の源泉や最終的な使途について合理的な理由があると認められない非営利団体との取引（例えば、寄付者が特定できない寄付金による取引 等）

39 契約締結時に確認した非営利団体の活動内容等と合理的な関係が認められない国・地域又は第三者に係る取引（例えば、国内の非営利団体が売主で、売却代金の送付先として海外の関連団体口座への送付を指示される 等）

40 取引を行う目的等について合理的な理由があると認められない外国 PEPs との取引（例えば、複数物件を購入するが使用予定なし、居住用として購入するが滞在予定なし 等）

41 財産や取引の原資について合理的な理由があると認められない外国 PEPs との取引（例えば、顧客の属性（年齢、家族構成等）、収入、資産、過去の取引額 等に見合わない高額な物件の購入 等）

42 腐敗度が高いとされている国・地域の外国 PEPs との取引

43 国連腐敗防止条約や OECD 外国公務員贈賄防止条約等の腐敗防止に係る国際条約に署名・批准していない国・地域又は腐敗防止に係る国際条約に基づく活動に非協力的な国・地域に拠点を置く外国 PEPs との取引

44 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