

〔第3版〕

2019年11月
改訂版

宅地建物取引業における

犯罪収益移転防止のための ハンドブック



編集・発行 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

協力 国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

凡 例

(本書で引用する法令等の略称は、基本的に次のとおりです。)

法・犯罪収益移転防止法	… 犯罪による収益の移転防止に関する法律
令	…………… 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令
規則	…………… 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則
整備令	…………… 犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を 改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関 する政令
パブコメ	…………… 「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部 を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等 に関する政令案」等に対する意見の募集結果につい て(平成27年9月)
宅建業法	…………… 宅地建物取引業法
宅建業法規則	…………… 宅地建物取引業法施行規則
個人情報保護法	…………… 個人情報の保護に関する法律
組織的犯罪処罰法	…………… 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
麻薬特例法	…………… 国際的な協力の下に規制薬物に係る不正行為を助 長する行為等の防止を図るための麻薬及び向精神 薬取締法等の特例等に関する法律
業者・宅建業者	…………… 宅地建物取引業者

第3版の発行に当たって

.....

宅地建物取引業に従事されている皆様方におかれましては、常日頃より業界各団体に対しましてご支援ご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

本ハンドブックは、平成20年3月1日から全面施行された「犯罪による収益の移転防止に関する法律」において、宅地建物取引業者が「特定事業者」として位置付けられ、取引を行う際の顧客等の本人確認及び本人確認記録の作成・保存、取引記録の作成・保存並びに疑わしい取引に関する行政庁への届出が義務付けられたことにより、これらの措置を的確に実施できるよう、不動産業に従事する皆様方向けに分かりやすい解説書として、不動産業に関わる6団体が協力して、刊行されたものであります。

経済・金融サービスのグローバル化が進んでいる現代社会においては、マネー・ローンダリング対策も国際的な協調なしに進めることは不可能であり、マネー・ローンダリング対策に関する政府間会合であるFATF（金融活動作業部会）の定める勧告等を標準としつつ、各国が足並みを揃えたマネー・ローンダリング対策が進められています。平成26年11月には、顧客管理に関するFATF勧告の水準を満たすための制度改正についての議論等を踏まえた同法の改正がなされました。平成27年9月には、改正法施行に伴う関係政省令の整備がなされ、改正法とともに、平成28年10月に施行されることとなりました。

このような動向を踏まえて、この度、本ハンドブックの第3版を刊行する運びとなりました。改訂に当たっては、初版・改訂版同様、不動産業に詳しい渡辺晋弁護士に監修をお願いし、国土交通省及び警察庁のご指導も仰いで、今回の改正内容を分かりやすく解説するとともに、これまで皆様方からいただいた同法の運用に関するご質問を整理して、Q&Aの充実を図っております。

マネー・ローンダリング対策は、不動産取引の第一線におられる皆様方のご経験と知識、さらにはご協力により支えられている制度であります。皆様方におかれましては、引き続き本ハンドブックをご活用いただき、使用人に対する教育訓練の実施等必要な体制の整備に努め、改正後の犯罪収益移転防止法への一層のご理解を賜るとともに、遺漏なき対応をお取りいただきますようお願い申し上げます。

平成28年8月

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会長

伊藤 博

宅地建物取引業における 犯罪収益移転防止のための ハンドブック

第1章

犯罪収益移転防止に取り組むにあたっての基礎知識と
その必要性（総論）

3

第2章

犯罪収益移転防止に取り組むにあたっての基礎知識と
その必要性（各論）

第1節 犯罪収益移転防止法により講ずべき措置の概要	5
第2節 特定業務・特定取引	6
第3節 取引時確認	8
第4節 確認記録・取引記録の作成・保存	19
第5節 疑わしい取引の届出	21
・疑わしい取引 参考事例	26
・疑わしい取引 チェックリスト	27
第6節 特定事業者の体制整備等の努力義務	29

第3章

Q & A

31

参考資料

参考様式のダウンロード	65
参考様式 確認記録（個人用・法人用）	66
疑わしい取引の届出先一覧	70
不動産業における犯罪収益移転防止等に関する連絡協議会申合せ	72
犯罪による収益移転防止に関する法律 施行規則の改正点	73

第1章

犯罪収益移転防止に取り組むにあたっての基礎知識とその必要性（総論）

犯罪収益移転防止法は、マネー・ローンダリング対策、テロ資金対策の国際基準であるFATF^(※)勧告の改訂や近年における暴力団等によるマネー・ローンダリングの手口の巧妙化など、犯罪による収益の移転をめぐる国内外の動向に対応するために新たに制定された法律で、平成19年3月に公布された後、平成20年3月に全面施行されました。同法では、金融機関や宅建業者など46の業種が「特定事業者」として位置付けられ、顧客等の本人確認、取引記録等の作成・保存、疑わしい取引の届出等が義務付けられています。

平成23年4月に、FATFによる対日相互審査時における指摘や犯罪による収益の移転に係る状況等、国内外の情勢を踏まえ、特定事業者の追加や取引時の確認事項の追加等を内容とする同法の改正が行われ、平成25年4月から施行されました。

さらに、平成26年11月に、顧客管理に関するFATF勧告の水準を満たすための制度改正についての議論等を踏まえ、疑わしい取引の届出に関する判断方法の明確化、特定事業者の体制整備等の努力義務の拡充等を内容とする同法の改正案が成立しました。平成27年9月の関連政省令の改正により、顔写真のない本人確認書類に係る本人確認方法、法人の実質的支配者の確認方法、外国PEPs（重要な公的地位にある者）との取引の厳格な取引時確認の実施、取引時確認等を的確に行うための措置、疑わしい取引の判断方法等に関する改正がなされ、平成28年10月から全面施行されることとなりました。

改正のポイント（H26 法改正・H27 政省令改正）

○特定取引関係（→P.6）

- ・疑わしい取引その他の顧客管理上特別の注意を要する取引を特定取引とする。
- ・しきい値以下の取引でも取引金額を減少させるために分割された取引は一の特定取引とみなす。

○取引時確認関係

- ・顔写真のない本人確認書類について確認方法の一部変更。（→P.11）
- ・法人の「実質的支配者」について自然人まで遡って確認。（→P.14）
- ・法人の取引担当者の代理権等の確認方法から社員証を削除。（→P.14）
- ・既に取り時確認をしたことがある顧客でも、疑わしい取引等については改めて確認。（→P.18）

○ハイリスク取引関係（→P.16）

- ・外国PEPs（重要な公的地位にある者）との取引をハイリスク取引に追加。

○疑わしい取引の判断関係（→P.21）

- ・国家公安委員会による「犯罪収益移転危険度調査書」の作成・公表。
- ・疑わしい取引の判断項目・判断方法に関する規定を整備。

○特定事業者の体制整備等関係（→P.29）

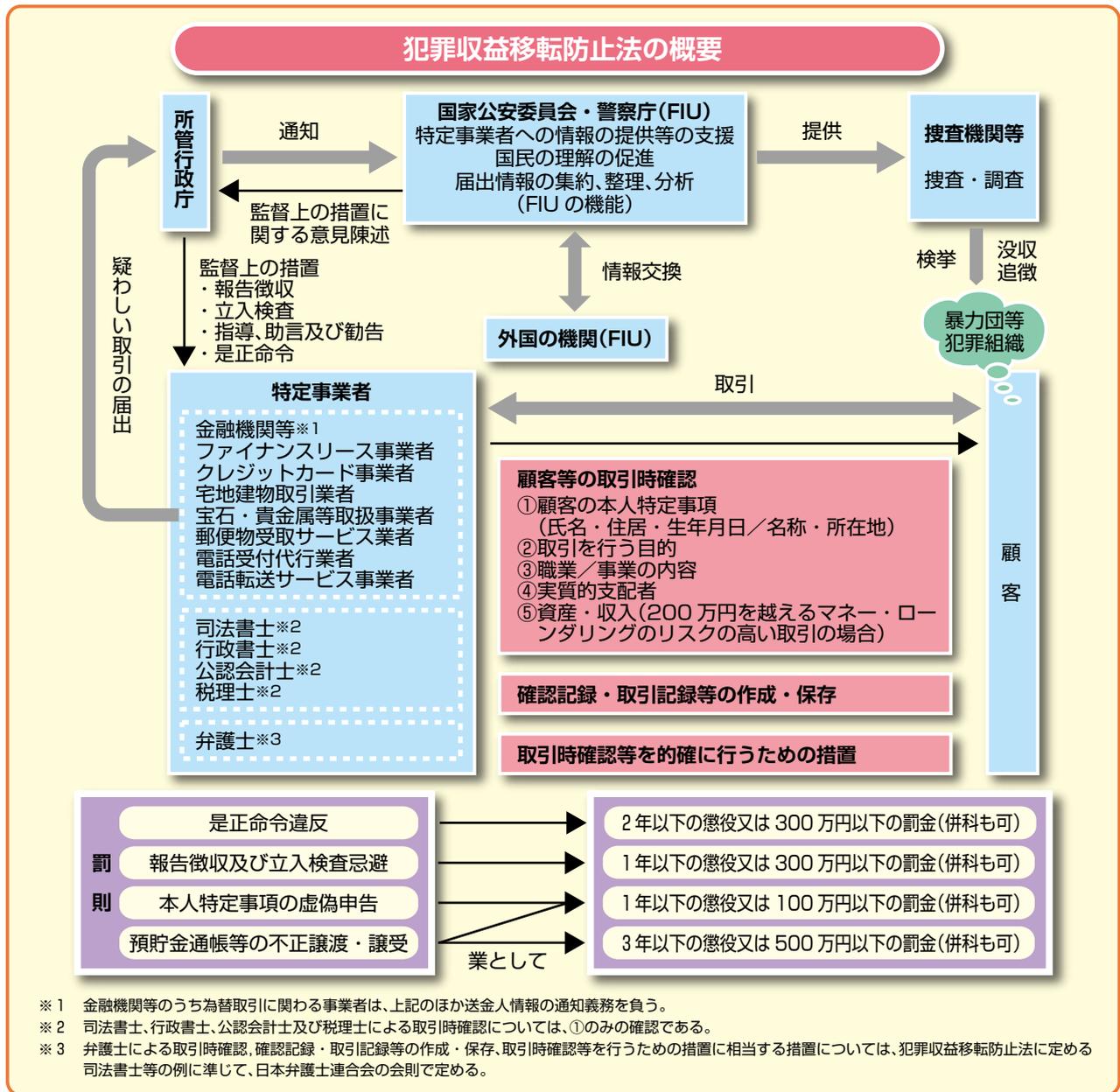
- ・取引時確認等を的確に行うための措置として、体制整備等の努力義務に関する規定を整備。

（注）このほかコルレス契約に係る改正等があるが省略。

※ FATF：Financial Action Task Force on Money Laundering（金融活動作業部会）

犯罪収益移転防止法は、確認記録や取引記録の作成・保存等により、犯罪収益の追跡の可能性を確保し、疑わしい取引の届出によって犯罪収益の移転防止・早期発見・剥奪を図ることを目的としていますが、取引時確認等の措置を適切に実施することは、宅建業者等の特定事業者自身が不正な資金の移転に利用されることを未然に防ぐことにも繋がります。

また、疑わしい取引として届け出られた情報は、警察庁で集約・整理・分析された上でテロ資金対策や犯罪捜査、暴力団への資金の流れの解明などに活用されています。



犯罪収益移転防止法で求められる措置を実施するに当たっては、顧客の協力が不可欠ですが、実際の業務では、その協力を得ることが困難な局面もあるかもしれません。しかし、そのような場合であっても、特定事業者である宅建業者は、顧客に対して法の趣旨を十分に説明し、マネー・ローンダリング対策・テロ資金対策に誰もが協力しなければならないことを理解してもらう必要があります。宅建業者は、顧客の理解と協力を得た上で、社会から期待される役割を果たさなければなりません。

第2章

犯罪収益移転防止に取り組むにあたっての基礎知識とその必要性（各論）

第1節 犯罪収益移転防止法により講ずべき措置の概要

犯罪収益移転防止法は、金融機関等の特定事業者による顧客等の取引時確認、取引記録等の作成・保存、疑わしい取引の届出等の措置を中心として、犯罪による収益の移転（マネー・ローンダリング）を防止するための制度を定めています。

1. 特定事業者

同法により取引時確認等の措置が義務付けられる事業者を特定事業者といいます。特定事業者は、金融機関等をはじめ 47 業種が定められており、宅建業者も特定事業者に位置付けられています（法 2 条 2 項 40 号）。
平成29年4月より、業種数および号数に変更。78ページ参照

2. 特定業務・特定取引

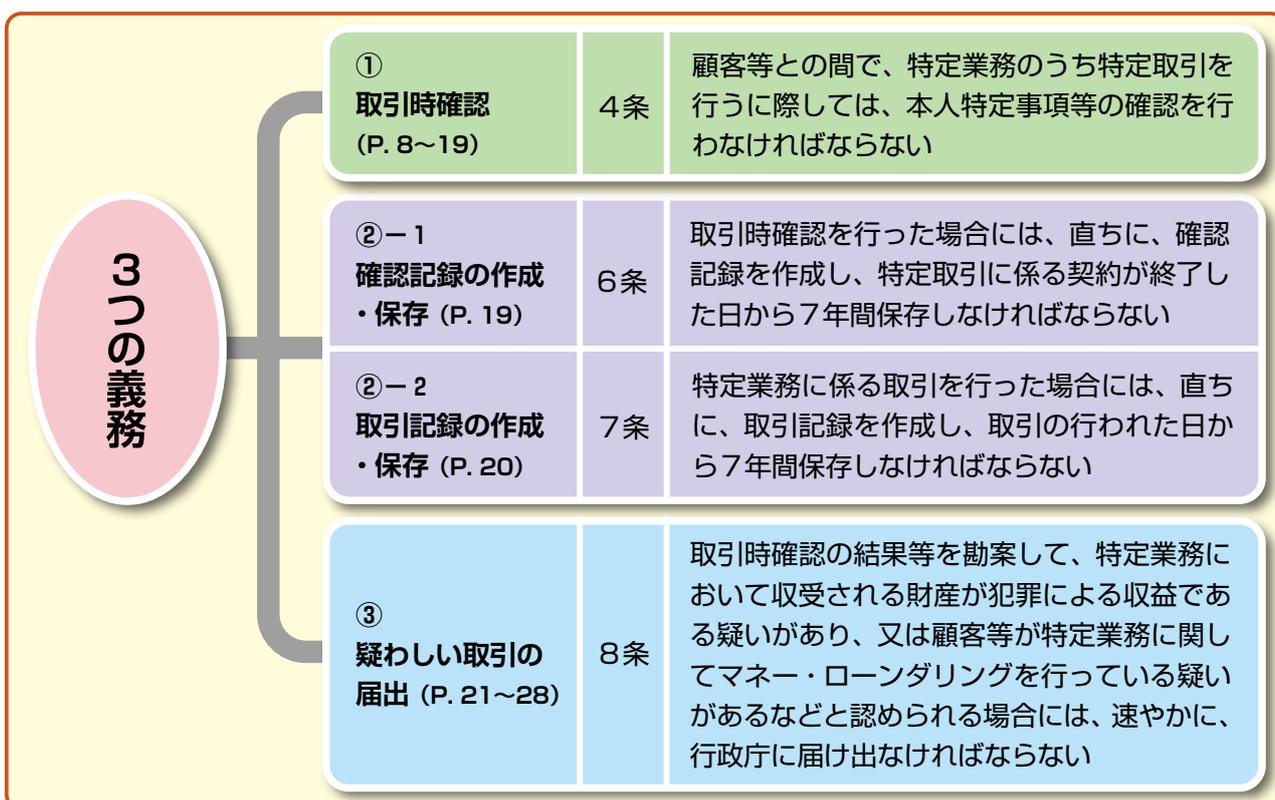
特定事業者は、業種別に定められた特定業務に係る特定取引について、取引時確認等の措置を講ずることが義務付けられています。宅建業者に係る特定業務・特定取引は次のとおりです（法 4 条 別表）。

特定業務：宅地建物取引業のうち宅地建物の売買又はその代理若しくは媒介に係るもの

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

3. 特定事業者が講ずべき措置

同法により特定事業者には、① 取引時確認（法 4 条）、② 確認記録・取引記録の作成・保存（法 6 条・7 条）、③ 疑わしい取引の届出（法 8 条）の 3 つの措置が義務付けられています。また、特定事業者は、取引時確認等の措置を的確に行うため、必要な体制の整備に努めることとされています（法 11 条）。



第2節 特定業務・特定取引

宅建業者の場合、特定業務は「宅地建物取引業のうち、宅地若しくは建物の売買又はその代理若しくは媒介に係るもの」であり、特定取引は「宅地若しくは建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」とされています（法4条、別表、令7条1項4号）。

特定業務	宅地建物の売買又はその代理若しくは媒介に係るもの
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

宅建業者の特定取引を宅建業法の適用との関係で整理すると、宅地建物の交換、交換の代理・媒介、宅地建物の貸借の代理・媒介については、宅建業法の適用はありますが、犯罪収益移転防止法による義務は課されません。なお、宅地建物を自ら貸借することは、宅建業法も犯罪収益移転防止法も適用がありません。

取引の種類	宅建業法の適用	犯罪収益移転防止法上の特定取引
① 宅地建物の売買	○	○
② 宅地建物の売買の代理・媒介	○	○
③ 宅地建物の交換	○	×
④ 宅地建物の交換の代理・媒介	○	×
⑤ 宅地建物の貸借	×	×
⑥ 宅地建物の貸借の代理・媒介	○	×

したがって、宅建業者は、宅地建物の売買に際し、①売主であるとき、②買主であるとき、③売買契約に代理業者として関与するとき、④売買契約に媒介業者として関与するときのいずれかに該当する場合、犯罪収益移転防止法による取引時確認等の実施が必要になります。

宅建業者が売主又は買主のときには、それぞれ売買の相手方について取引時確認を行い、販売代理や媒介業者として関与したときは、その売買取引の契約当事者である売主と買主の両方の取引時確認を行うこととなります。また、売買契約に複数の宅建業者が関与する場合は、その関与するすべての宅建業者に売主と買主の両方の取引時確認を行う義務がありますが、すべての宅建業者において必要に応じて確認記録を検索できる状態が確保できていれば、その関与する複数の宅建業者のうちの一者が取引時確認の措置を取れば足りません。

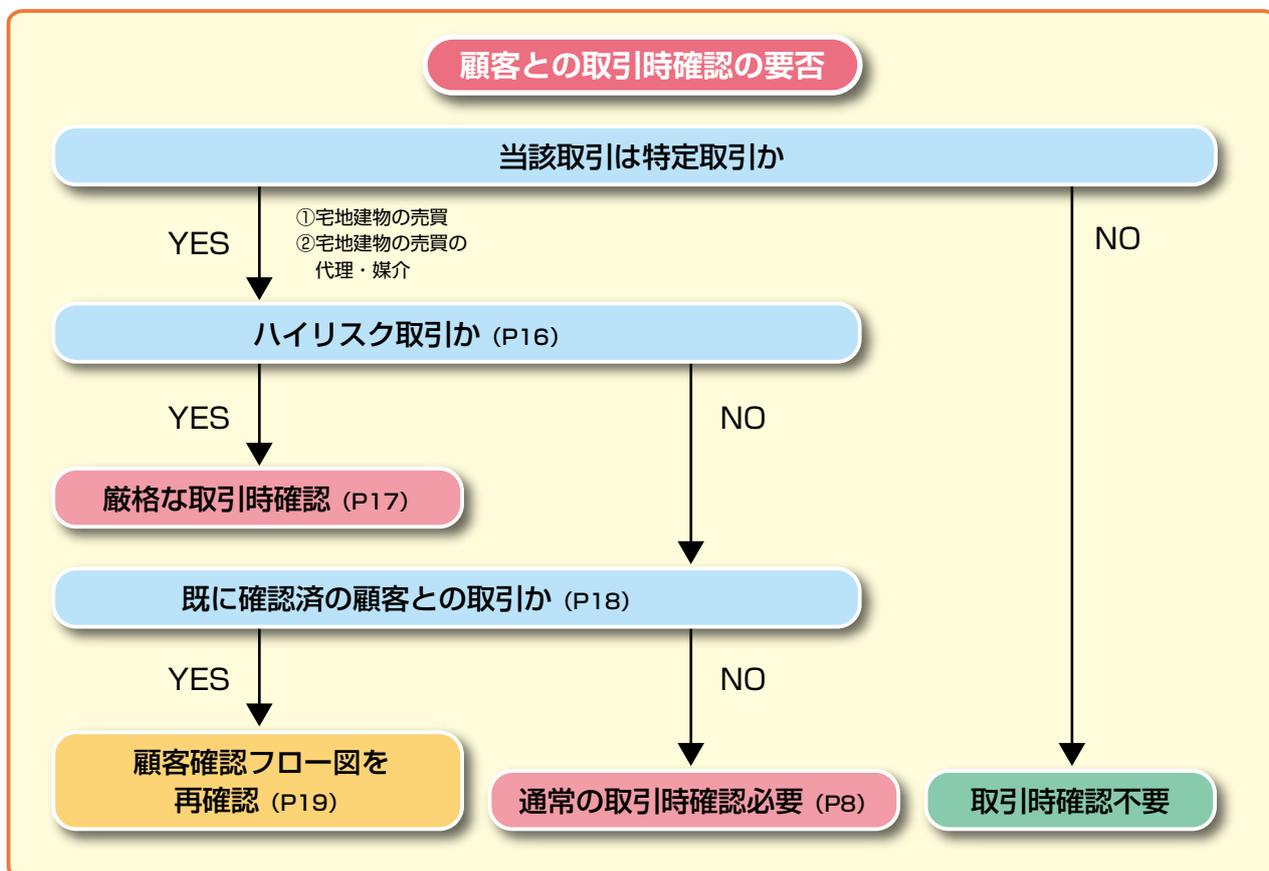
宅建業者の立場	取引時確認の相手方
売主	買主・買主の代理人
買主	売主・売主の代理人
売主の代理	売主 買主・買主の代理人
買主の代理	買主 売主・売主の代理人
媒介	売主・売主の代理人 買主・買主の代理人

不動産の売買取引には、通常、金融機関や司法書士等の他の特定事業者も関与することがありますが、この場合、金融機関等の他の特定事業者が顧客への取引時確認を行っていたとしても、宅建業者による取引時確認の実施が省略できるものではなく、宅建業者としてあらためて取引時確認を行う必要があります。これは、金融機関や司法書士と宅建業者とでは、確認する事項も異なるうえ、宅建業者としての知識や経験から、その取引が疑わしい取引であるか否かを判断する必要があるという理由によるものです。

取引時確認を行うのは、売買契約の締結に際して行うのが原則です。ただし、代理・媒介の場合は、売買契約に先行して代理契約・媒介契約を締結することになりますので、その際に取引時確認を行うことも差し支えありません。

平成27年政省令改正により、特定業務に係る取引のうち、特定取引に該当しない取引であっても（例えば、金融機関等の場合、「200万円を超える大口現金取引」等が特定取引とされているので、200万円以下の現金取引は特定取引に該当しない。）、疑わしい取引その他の顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引は特定取引とされました（令7条1項・9条1項、規則5条）。また、1回当たりの取引金額を減少させるために分割された取引は、一の取引とみなすこととされました（令7条3項・9条2項）。宅建業者の場合、宅地建物の売買取引は金額にかかわらずすべて特定取引とされていますので、従来の取扱いと変わりません。

また、同改正前は「犯罪による収益の移転に利用されるおそれがない取引」として主務省令で定める取引は特定取引から除かれていました。同改正後は、「犯罪による収益の移転の危険性の程度を勘案して簡素な顧客管理を行うことが許容される取引」が特定取引から除かれることとなり、公共料金等の現金納付が追加されましたが、宅建業者に関しては従来と変わりません（令7条、規則4条、Q15参照）。



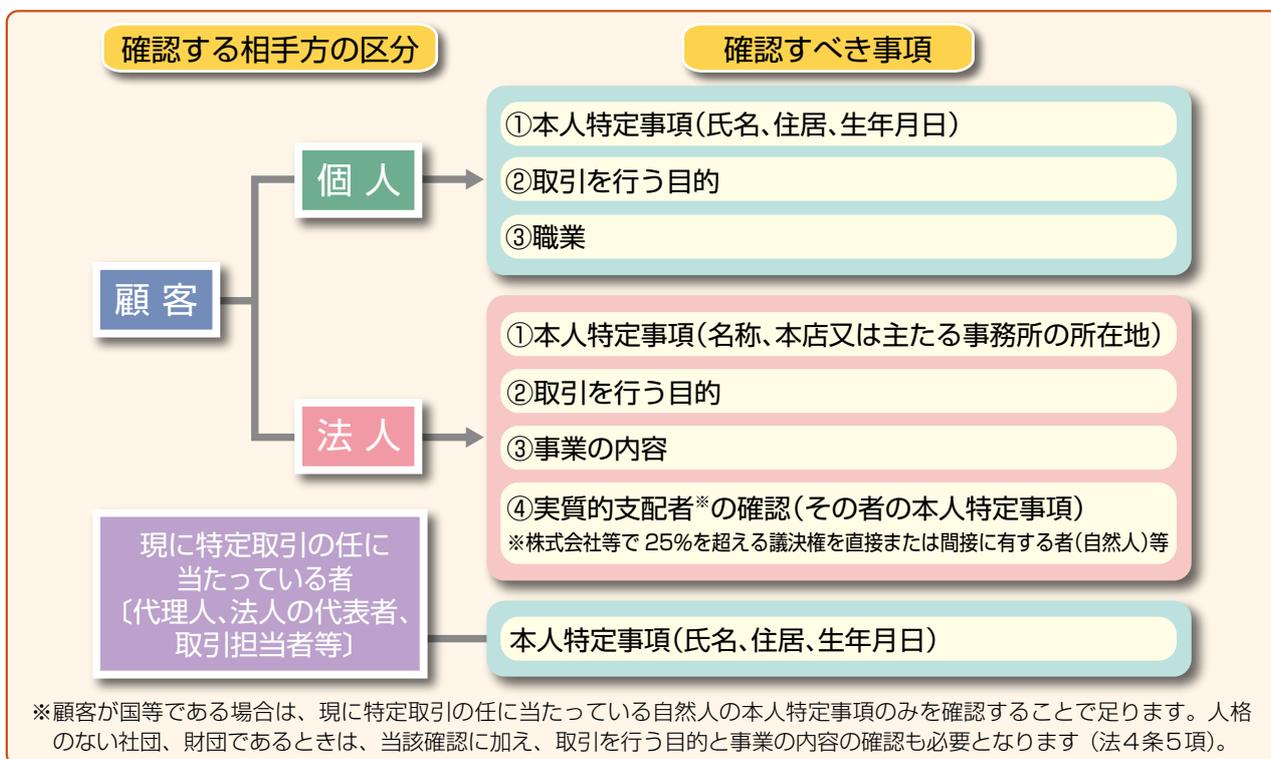
第3節 取引時確認

1. 取引時確認とは

特定事業者は、マネー・ローンダリングが行われた場合の資金の追跡を可能にする観点から、一定の取引に関し、顧客やその代表者等について、運転免許証の提示を受けるなどの方法によって、取引時確認を行わなければならない（法4条1項）。

取引時確認は、本人特定事項により、①顧客が実在する特定の人又は法人であることを明らかにし、②現実に取引行為を行い、あるいは、行おうとしている相手方が、顧客と同一であることを確かめるとともに、届出を要する疑わしい取引か否かの判断を容易にするため、③取引の動機や目的等を明らかにすることを目的としています。

取引時確認として確認すべき事項は、以下の通りです。



取引時確認の確実性を担保するために、その確認に用いることのできる書類は、公的機関によって発行された書類（12頁参照）であり、かつ、氏名・住居・生年月日の記載のあるものに限定されています。したがって、会社が作成・発行する社員証や会社案内のパンフレット等、私人の作成した書類によって本人特定事項を確認したとしても、犯罪収益移転防止法上の義務を果たしたことにはなりません。

特定取引を行うにあたり、顧客やその代表者などが取引時確認に応じないときは、特定事業者は、顧客がその確認に応じるまで義務の履行を拒むことができます（法5条）。現実的な対応として、取引時確認が拒まれるようであれば、そのような取引は避けるべきだと考えられます。

取引時確認の手続きにおいて、顧客やその代表者等は、確認事項を偽ってはならないと規定されています（法4条6項）。これに反し、確認事項のうち本人特定事項を偽った場合には、罰則の対象となります（法27条）。

2. 取引時確認における確認事項及び確認方法

(1) 対面取引・非対面取引と確認方法

取引時確認は、法の定める方法によって行わなければなりません。特定事業者には金融機関等も含まれているため、法では、対面取引と非対面取引に大別してその方法を定めています。宅地建物取引の場合、宅建業法において対面取引が前提とされていることに留意する必要があります。

○対面取引における本人特定事項の確認方法

業者が顧客又は代表者等と同席し、直接に口頭によって顧客の意思を確認しながら契約を行うタイプの取引。

「提示のみ法」

顧客又は代表者等から本人確認書類の提示^(※)を受ける方法。個人でこの方法を利用できるのは、本人確認書類(A群)を利用する場合に限られます。

「提示+追加的措置法」

個人が本人確認書類(B群)を利用する場合、顧客又は代表者等から本人確認書類の提示を受けるとともに、他の本人確認書類や公共料金の領収書等の提示を受ける等の追加的措置をとる方法。

「提示+送付法」

個人が本人確認書類(C群)を利用する場合、顧客又は代表者等から本人確認書類の提示を受けるとともに、書類に記載されている顧客及び代表者等の住居宛に取引に係る文書を書留郵便等により転送不要郵便物として送付する方法。

○非対面取引における本人特定事項の確認方法

業者が顧客又は代表者等と同席することなく、書面の郵送やメールの利用などによって顧客の意思を確認し、契約を行うタイプの取引。

「受理+送付法」

本人確認書類又はその写しの送付を受けるとともに、書類に記載されている顧客及び代表者等の住居又は所在地宛に取引に係る文書を書留郵便等により転送不要郵便物として送付する方法。

「電子証明法」

電子証明書を利用する方法。個人については、電子署名法又は公的個人認証法に基づく方法、法人については、商業登記法に基づく方法があります。

平成30年11月の規則改正により、非対面取引時の確認方法が変更。

73ページ参照

※ 本人確認書類の提示を受ける場合に、写しの提示は認められていません。



(注) 個人の場合には、「本人限定受取郵便による方法」もありますが、例外的な特殊な方法ですので、ここでの記載は省略します。

取引時確認の流れ

顧客が個人の場合

対面取引の場合

提示のみ法		確認事項		
	①本人特定事項	②取引目的	③職業	
確認方法	A群欄記載の書類の原本の提示を受ける (例) 運転免許証、運転経歴証明書、個人番号カード等	顧客からの申告を受ける	口頭聴取、電子メール、FAX、書面の受理等	

提示+追加的措置法		確認事項		
	①本人特定事項	②取引目的	③職業	
確認方法	B群欄記載の書類の原本の提示を受ける (例) 健康保険証、国民年金手帳等	顧客からの申告を受ける	口頭聴取、電子メール、FAX、書面の受理等	

提示+送付法		確認事項		
	①本人特定事項	②取引目的	③職業	
確認方法	C群欄記載の書類の原本の提示を受ける (例) 住民票、戸籍謄本又は抄本、官公庁発行書類等	顧客からの申告を受ける	口頭聴取、電子メール、FAX、書面の受理等	

他の本人確認書類又は補完書類の提示を受けるなど

取引関係文書を送付する

取引時確認完了

非対面取引の場合

受理+送付法		確認事項		
	①本人特定事項	②取引目的	③職業	
確認方法	A～C群欄記載の書類又はその写しの送付を受ける	顧客からの申告を受ける	口頭聴取、電子メール、FAX、書面の受理等	

①の確認で受理した書類を確認記録に添付する

取引関係文書を送付する

平成30年11月の規則改正により、非対面取引時の確認方法が変更。73ページ参照

顧客が法人の場合

対面取引の場合

提示のみ法		確認事項			
	①本人特定事項	②事業内容	③取引目的	④実質的支配者の確認	
確認方法	以下に掲げる書類の原本の提示を受ける ・登記事項証明書 ・印鑑登録証明書 ・官公庁発行書類(宅地建物取引業者免許証など)	以下の書類等の提示を受ける(写しでも可) ・定款 ・登記事項証明書 ・法令に基づいた作成書類 ・官公庁発行書類	代表者等からの申告を受ける	口頭聴取、電子メール、FAX、書面の受理等	

代表者等の本人特定事項の確認
提示のみ法
提示+追加的措置法
提示+送付法
※以下の書面により、代表者等が取引の任に当たっていることを確認する
委任状
登記事項証明書など

取引時確認完了

非対面取引の場合

受理+送付法		確認事項			
	①本人特定事項	②事業内容	③取引目的	④実質的支配者の確認	
確認方法	以下に掲げる書類の原本又は写しの送付を受ける ・登記事項証明書 ・印鑑登録証明書 ・官公庁発行書類(宅地建物取引業者免許証など)	以下の書類等の送付を受ける(写しでも可) ・定款 ・登記事項証明書 ・法令に基づいた作成書類 ・官公庁発行書類	代表者等からの申告を受ける	電話、電子メール、FAX、書面の受理等	

代表者等の本人特定事項の確認
受理+送付法
※以下の書面により、代表者等が取引の任に当たっていることを確認する
委任状
登記事項証明書など
取引関係文書を送付する

①の確認で受理した書類を確認記録に添付する

（2）本人確認書類の種類

個人（A群）欄の書類

個人（A群）欄に掲載されている運転免許証等の本人確認書類については、「提示のみ法」により本人確認を行うことができます。

住民基本台帳カードについては、平成28年以降、「個人番号カード」に切り換えられます。「個人番号カード」は、住民基本台帳カードと同様に「提示のみ法」により本人確認を行うことができます。「個人番号カード」を本人確認の目的で使用する場合、本人特定事項が記載されているカード表面の提示を受けることで足り、個人番号（マイナンバー）が記載されているカード裏面の提示を受ける必要はありません。個人番号を書き写したり、個人番号が記載された「個人番号カード」の裏面の写しを取らないよう留意する必要があります（Q35参照）。また、個人番号の「通知カード」は、「個人番号カード」とは異なり、本人確認書類や補完書類として認められていないので留意が必要です。〔パブコメ87、88〕



個人（B群）欄の書類

平成27年政省令改正により、従来は「提示のみ法」によっていた本人確認書類のうち、顔写真がないものについては、確認方法が一部変更されました。具体的には、個人（B群）欄に掲載されている健康保険証、年金手帳等の本人確認書類については、提示に加えて、次に記すような追加的措置を行うことが必要です。

① 提示 + 他の本人確認書類又は補完書類の提示

本人確認書類（B群）の提示を受けるとともに、他の本人確認書類（A群を除く。）又は公共料金の領収証書等の補完書類の提示を受ける方法。

② 提示 + 他の本人確認書類又は補完書類の送付

本人確認書類（B群）の提示を受けるとともに、他の本人確認書類又は公共料金の領収証書等の補完書類（又はその写し）の送付を受ける方法。

③ 提示 + 転送不要郵便

本人確認書類（B群）の提示を受けるとともに、当該書類に記載されている顧客及び代表者等の住居宛に取引関係文書を書留郵便等の転送不要郵便物として送付する方法（「提示 + 送付法」）。

個人（C群）欄の書類

個人（C群）欄に掲載されている戸籍謄本、住民票等の本人確認書類については、従来どおり「提示 + 送付法」により本人確認を行います。

法人欄の書類

法人欄に掲載されている登記事項証明書等の本人確認書類については、従来どおり「提示のみ法」により本人確認を行うことができます。法人の代表者等の本人特定事項の確認方法は、個人の場合と同様です。

本人確認書類の種類と確認方法(対面取引)

	本人確認書類の種類	具体例	改正前	改正後
個人	A群 顔写真付き書類	運転免許証、運転経歴証明書 個人番号カード、住民基本台帳カード 身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、 療育手帳、戦傷病者手帳 旅券(パスポート※)、乗員手帳 在留カード、特別永住者証明書 官公庁発行書類(顔写真あり) 外国政府・国際機関発行書類(顔写真あり)	提示のみ法	提示のみ法
	B群 改正前は提示のみ法が認められていた書類のうち顔写真のないもの	健康保険等の被保険者証 健康保険日雇特別被保険者手帳 共済組合の組合員証・加入者証 国民年金手帳、児童扶養手当証書、 母子健康手帳 取引に使用した印鑑に係る印鑑登録証明書	提示のみ法	提示 + 追加的措置法 (次のいずれかの方法) ・提示 + 他の本人確認書類(A群を除く)又は補完書類の提示 ・提示 + 他の本人確認書類又は補完書類(又はその写し)の送付 ・提示 + 取引関係文書を転送不要郵便として送付(提示 + 送付法)
	C群 改正前に提示のみ法では証明力が不足するとされていた書類	住民票の写し又は記載事項証明書 戸籍謄本又は抄本 官公庁発行書類(顔写真なし) 外国政府・国際機関発行書類(顔写真なし)	提示 + 送付法	提示 + 送付法
法人	法人の本人特定事項を確認する書類	登記事項証明書 印鑑登録証明書 官公庁発行書類 外国政府・国際機関発行書類	提示のみ法	提示のみ法

(注) 有効期限のある公的証明書については、宅建業者が提示又は送付を受ける日において有効なものである必要があります。また、有効期限のない公的証明書については、原則として、宅建業者が提示又は送付を受ける日の前6ヶ月以内に作成されたものに限られます。

(※) 2020年2月4日以降発給のパスポートから住所記入欄が廃止されました。当該パスポートを確認書類として取り扱う際には[B]欄の書類と同様に、原本提示に加えて、追加的措置が必要となります。(2020年2月3日以前発給のパスポートで住所の記載がない場合の取り扱いについては、P42 Q37をご参照ください。)

電子証明法による確認

非対面取引の場合は、本人確認書類による確認のほか、電子証明法による確認ができます。

電子証明書は、従来の書面による手続きにおける印鑑登録証明書などに相当するもので、特定の発行機関や認証局が発行する電子的な身分証明書です。電子証明書には、所有者を証明する情報が記録されており、オンラインによる申請・届出や電子商取引において、電子文書を作成して相手方に渡す際に使用されるものです。また、電子署名は、その記録内容の真正性を保証するために必要なもので、これにより、相手方は、その電子文書の作成者が誰であるかを確認することができるとともに、その電子文書が改ざんされていないことを確認することができます。

＜本人特定事項の確認に使用することができる電子証明書＞

○個人

- ・電子署名法に基づく電子証明書（電子署名及び認証業務に関する法律に基づき発行されたもので、氏名、住居、生年月日の記録のあるものに限り。）
- ・地方公共団体による「公的個人認証サービス」に基づく電子証明書（電子署名等に係る地方公共団体情報システム機構の認証業務に関する法律に基づき、申請者の住民票のある市区町村で発行されます。）

○法人

- ・商業登記法に基づき登記官が作成した電子証明書

（3）個人・法人等別の確認事項・確認方法

顧客が個人の場合

その個人について、次の事項を確認します。

- ① 本人特定事項（氏名、住居、生年月日）
- ② 取引を行う目的
- ③ 職業

取引を行う目的と職業については、顧客から申告を受ける方法により確認します。具体的には、顧客から直接聴取するほか、電子メールやFAX等により確認します。また、顧客カードや来場者カード等に取引目的欄や職業欄、事業の内容欄等を設けて顧客に記入していただき、それを活用することも可能です。

顧客と異なる者（代表者等）が特定取引の任に当たっている場合は、顧客に加え、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しなければなりません。なお、本人特定事項を確認するに当たっては、その前提として、同居の親族又は法定代理人であること、委任状を有していること、電話により顧客のために特定取引の任に当たっていることが確認できること等の当該代理人等が顧客のために特定取引の任に当たっていると認められる事由が必要となります（規則12条4項1号）。

顧客が日本国内に住居を有しない外国人の場合

宅地建物の売買については、外貨両替、宝石・貴金属等の売買のような例外（規則8条1項1号）がありませんので、本人確認書類により、氏名、生年月日に加え、その属する国における住居の確認が必要です。

本人確認書類については、旅券又は乗員手帳のほか、日本国政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類その他これに類するもの（氏名、住居及び生年月日の記載があるものに限られます。）が認められます（Q88参照）。

在留期間が90日を超えない、いわゆる短期滞在者と認められる場合は、日本国内に住居を有しないことに該当します（規則8条2項）。

顧客が法人の場合

その法人について、次の事項を確認します。上場企業については、特定取引の任に当たっている代表者等の本人特定事項（氏名、住居、生年月日）を確認すれば足り、その法人についての①から④の確認は不要です。

- ① 本人特定事項（名称、本店又は主たる事務所の所在地）
- ② 取引を行う目的
- ③ 事業の内容
- ④ 実質的支配者の確認及びその者に係る本人特定事項

また、法人のために特定取引の任に当たっている代表者等（法人の場合、代表者、取引担当者、代理人等で当該法人のために特定取引の任に当たっている者をいいます。）の本人特定事項（氏名・住居・生年月日）を確認します（法4条4項）。代表者等の本人特定事項の確認方法は、個人の場合と同様です。

代表者等については、当該代表者等が法人のために特定取引の任に当たっていると認められる事由を確認する必要があります。具体的には、委任状その他の代表者等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などが必要です。

平成 27 年政省令改正により、法人の役職員であることを示す身分証明書（社員証）は削除されました。社員証等では、代表者等が特定取引等の任に当たる権限を真正に有しているかについては確認することができないことによるものです [パブコメ 135]。また、役員の登記については、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が必要です（規則 12 条 4 項）。

取引担当者への権限委任の確認方法

改正前の確認方法

- 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
- 法人が発行した身分証明書（社員証）その他の法人の役職員であることを示す書面を有していること
- 取引担当者が法人の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

改正後の確認方法【規則 12 条 4 項】

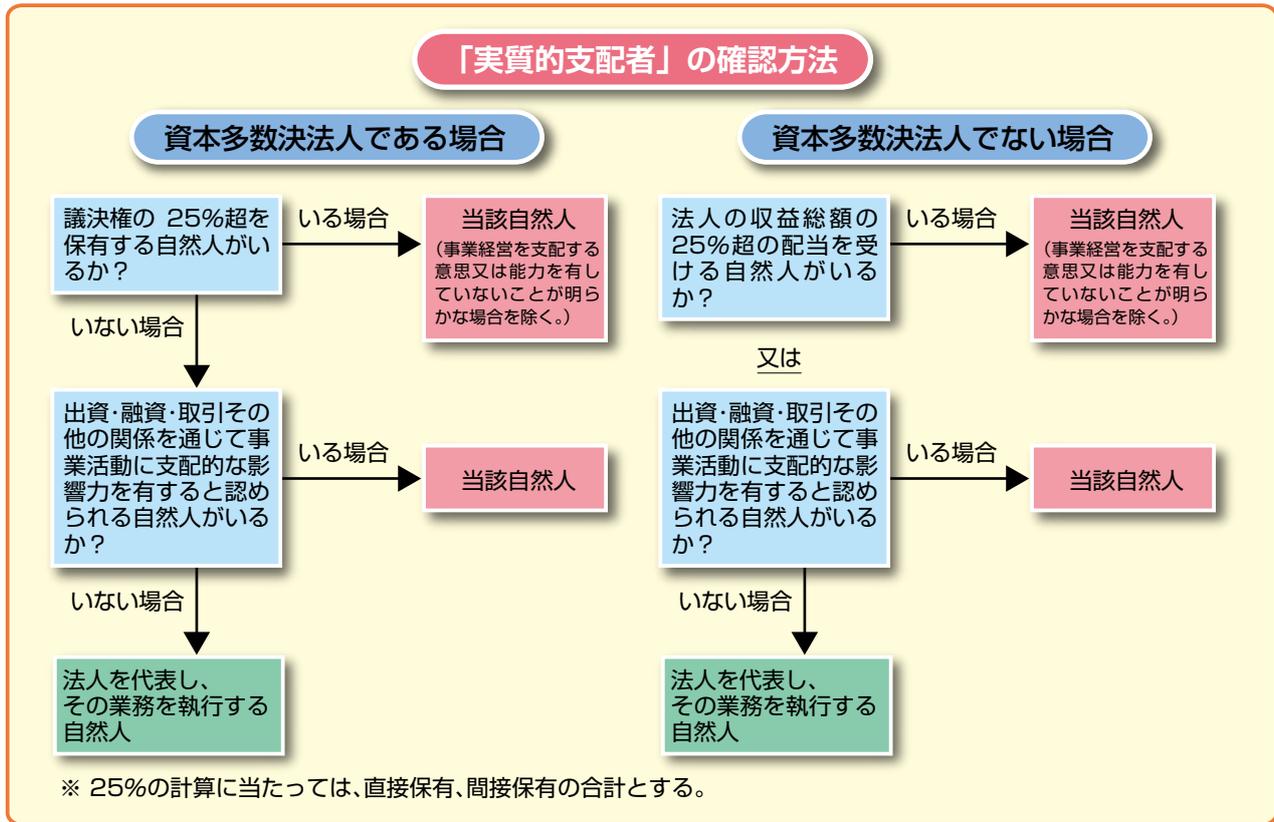
- 変更なし
- 削除
- 取引担当者が法人を代表する権限を有する役員として登記されていること
- 変更なし
- 変更なし

取引を行う目的については、特定取引の任に当たっている当該法人の代表者等から申告を受ける方法により確認します。

事業の内容については、定款や登記事項証明書のほか、法令の規定により当該法人が作成することとされている書類で、当該法人の事業の内容の記載があるものにより確認します。なお、これらの書類を確認するに当たっては、代表者やその他の関係者から提示又は送付を受ける方法のほか、宅建業者において当該書類を入手、閲覧する方法も認められています。

「実質的支配者」とは、法人の事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にある者をいいます。平成 27 年政省令改正により、議決権その他の手段により当該法人を支配する自然人まで、遡って確認する必要があります。株式会社等の場合には、議決権の 25% 超を直接又は間接に保有する自然人などが該当します（法 4 条 1 項 4 号、規則 11 条 2 項）。間接に保有するとは、当該自然人が支配している他の法人（議決権の 50% 超を保有）を通じて保有することをいいます（Q60～63 参照）。

実質的支配者の確認及びその者に係る本人特定事項については、顧客の代表者等から申告を受ける方法により確認します（規則 11 条 1 項）。この際、ハイリスク取引に該当しない場合は、必ずしも書類により確認する必要はありません。



顧客が国や上場企業等の場合

国や地方公共団体の場合は、その実在性が明確であるとともに、マネー・ローンダリングを行うおそれが少ないことから、当該国等のために現に特定取引の任に当たっている自然人についてのみ本人特定事項（氏名・住居・生年月日）の確認を行えばよいとされています（法4条5項）。国等には独立行政法人、国・地方公共団体が2分の1以上を出資している法人等が含まれます（Q22参照）。

また、上場企業の場合も、上場審査時に企業の健全性や収益性、内部管理体制の有効性、企業内容等の開示の適正性、反社会的勢力の関与を受けていないか等について厳しく審査されていること等から、国等の場合と同様の取扱いとされています。

確認を要するのは、国等のために特定取引の任に当たっている自然人の本人特定事項のみとされていますので、取引を行う目的や事業の内容及び実質的支配者についての確認は不要です。

なお、確認記録には顧客を特定するため、その顧客（国等）の名称、所在地を記録する必要がありますので、本人確認書類により確認する必要はありませんが、代表者等からそれらの事項を聴取しておく必要があります（規則20条1項 20号）。

平成30年11月の規則改正により号数変更。77ページ参照

顧客が人格のない社団・財団の場合

人格のない社団・財団とは、社団・財団としての実質を備えていながら法人としての登記がなされていないものをいいます（Q24参照）。人格のない社団・財団については、次の事項を確認します（法4条5項）。

- ① 当該人格のない社団・財団のために現に特定取引の任に当たっている自然人の本人特定事項
- ② 取引を行う目的
- ③ 事業の内容

取引を行う目的及び事業の内容は、代表者等から申告を受ける方法により確認します（規則9条、10条）。なお、人格のない社団・財団は法人に当たらないので、実質的支配者の確認は不要です。

3. ハイリスク取引時の確認

(1) ハイリスク取引とは

特定業務のうち次に掲げる取引は、マネー・ローンダリングに利用されるおそれが特に高いと認められるハイリスク取引として位置付けられ、より厳格な方法による確認を行う対象とされています（法4条2項）。平成27年政省令改正により、外国PEPs（重要な公的地位にある者）との取引が新たに追加されました（令12条3項）。

- ①取引の相手方が、その取引の基となる継続的な契約の締結に際して行われた取引時確認に係る顧客又はその代表者等になりすましている疑いがある取引
- ②その取引の基となる継続的な契約の締結に際して行われた取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客又は代表者等との取引
- ③マネー・ローンダリング対策が十分ではないと認められる特定国等（イラン及び北朝鮮）に居住し、又は所在する顧客との取引
- ④外国PEPs（重要な公的地位にある者）との取引

①及び②については、銀行における預貯金契約のような継続的取引が例として挙げられます。すなわち、「基となる継続的な契約」が預貯金契約に当たり、「その取引」が預貯金の払出しになります。この場合、預貯金の払出しを受けようとする者が預貯金契約を締結した者になりすましている疑いがある場合や、預貯金契約の締結の際に本人特定事項を偽っていた疑いのある者との取引が該当します。なお、①及び②で対象となる「その取引」は、特定取引に限られていないことに注意が必要です。

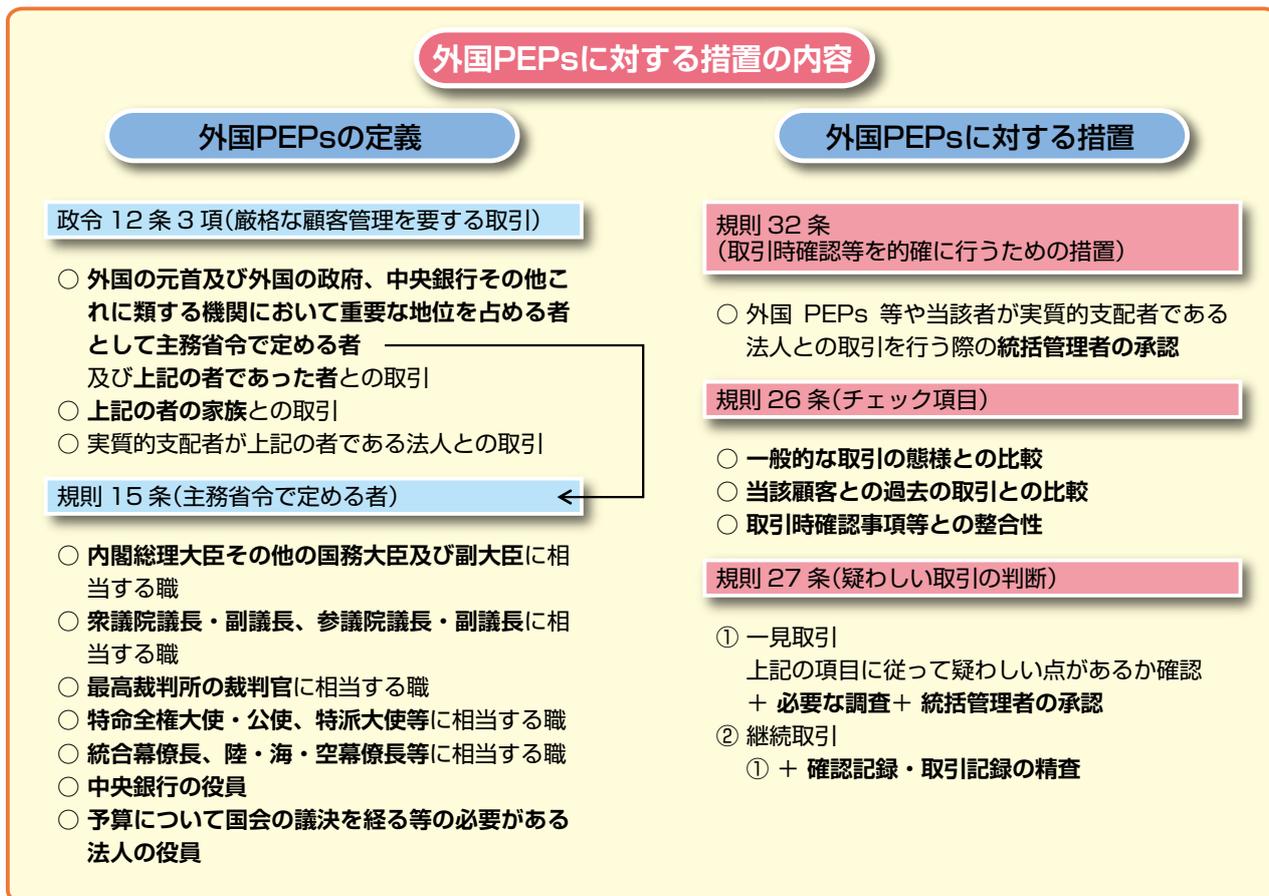
宅地建物の売買では、所有権の移転登記を受けようとする者が買主になりすましている疑いのある場合等が考えられますが、実取引でこうしたケースに遭遇することは滅多にないと思われ、仮に、このような疑いがある場合は、疑いを残したまま取引を進めるべきではないと考えられます。

ハイリスク取引は、疑わしい取引の届出を行うべき場合に該当するかどうかを特定事業者がよりの確に判断できるよう厳格な管理が義務付けられているものですが、ハイリスク取引に該当する取引の全てが疑わしい取引として届出対象になるものではありません（ハイリスク取引の疑わしい取引については21頁参照）。

④の**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又はあつた者であり、その家族（Q71参照）も含まれます。また、実質的支配者が外国PEPsである法人との取引も、ハイリスク取引に含まれます（令12条3項、規則15条）。

顧客等が外国PEPsであることの確認は、商業用データベースを活用して確認する方法のほか、インターネット等の公開情報を活用して確認する方法、顧客等に申告を求める方法等が考えられ、特定事業者がその事業規模や顧客層を踏まえて、各事業者において合理的と考えられる方法により行い、確認ができた範囲内において厳格な顧客管理を行うこととなります〔パブコメ22〕。

顧客等が外国PEPsであることの確認を、顧客等に申告を求めることにより行う場合において、その申告を求める具体的な方法は、各特定事業者が、その事業規模や顧客層を踏まえて合理的と考えられる方法により行われることとなります。申込用紙にチェック欄を設けて記入を求めることも一つの方法として考えられます〔パブコメ25〕。



(2) ハイリスク取引の場合の確認方法（規則 14 条）

- ① 顧客及び代表者等の本人特定事項については、通常取引の確認方法（1 項 1 号）による確認に加え、その確認で用いていない本人確認書類又は補完書類で、顧客の住居の記載があるものの提示を受け、又は当該書類若しくはその写しの送付を受けて確認記録に添付する方法によって確認する必要があります（1 項 2 号）。なお、この確認を前述の①又は②に該当する場合に行うときは、「基となる継続的な契約」の際に行った取引時確認で用いた本人確認書類（補完書類を含みます。）とは異なる書類を少なくとも一つ用いる必要があります（1 項本文）。例えば、「基となる継続的な契約」の際に健康保険証で確認を行っている場合、今回は、運転免許証で確認するとともに、追加で公共料金の領収書の提示を受けて確認する方法が考えられます。
- ② 取引を行う目的、職業・事業内容の確認は、通常取引と同様の方法で行います（取引目的と職業は申告、事業内容は書面での確認）（2 項）
- ③ 法人が顧客の場合の実質的支配者の確認については、資本多数決法人については株主名簿や有価証券報告書等により確認し、かつ、代表者等から申告を受ける方法によります（3 項）。
- ④ 資産及び収入の状況の確認は、厳格な顧客管理を要する取引に該当するもののうち、200 万円を超える財産の移転を伴う場合に必要となります。具体的確認に当たっては、個人の場合は、源泉徴収票、確定申告書、預貯金通帳等により行い、法人の場合は、貸借対照表、損益計算書等により行うこととなります（4 項）。確認を行うべき収入の期間や資産の範囲については、疑わしい取引の届出を行う必要があるか否かの判断に必要な限度で行えば足りります。

4. 既に確認を行っている顧客等との取引

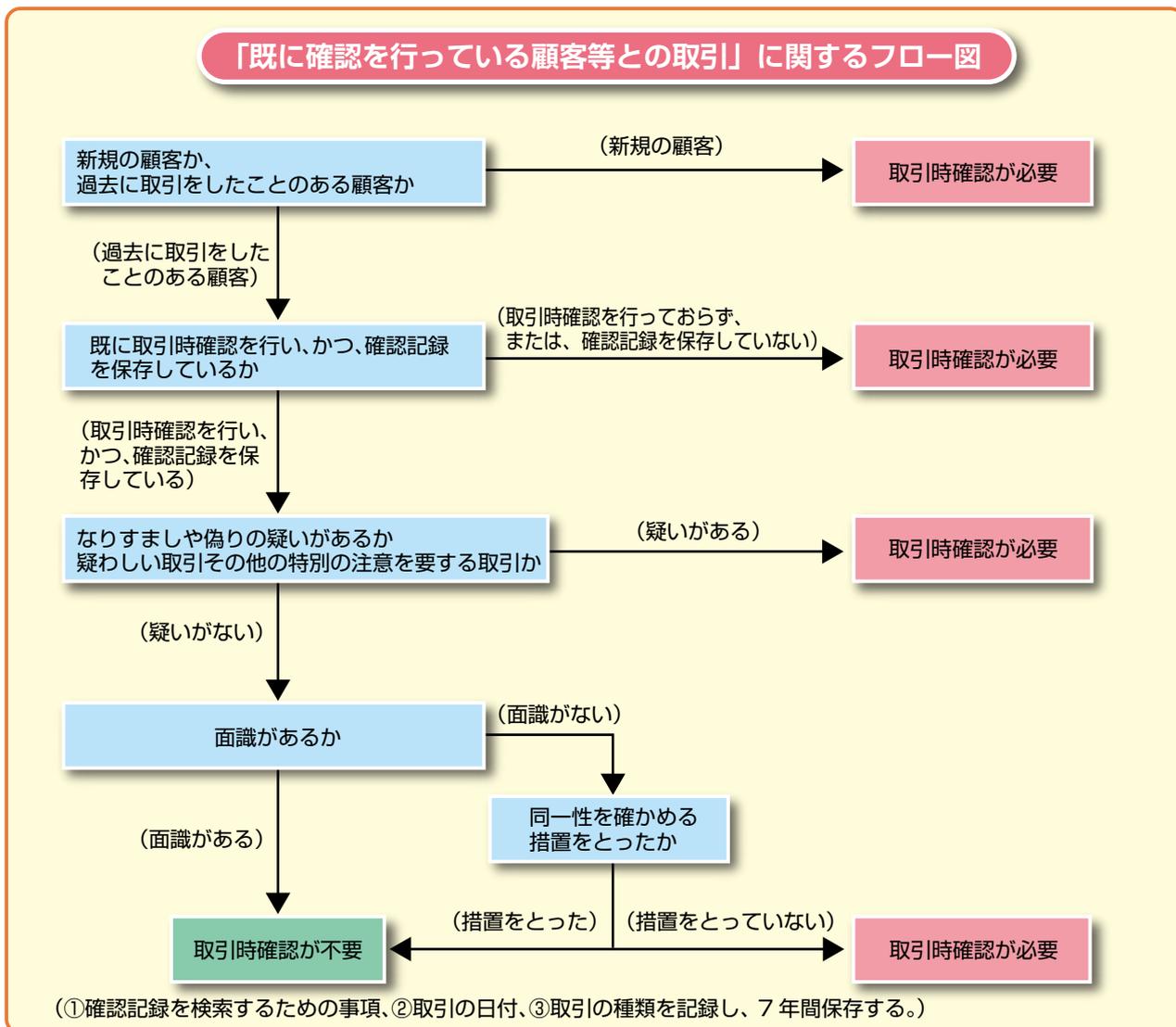
「既に確認を行っている顧客等との取引」とは、過去に取引を行い、そのときの確認記録を保存している顧客等との取引であって、かつ、その顧客等が既に確認を行っている顧客等と同一であることを確かめる措置（同一性を確かめる措置）を取った取引をいいます（法4条3項、令13条）。

「既に確認を行っている顧客等との取引」については、①確認記録を検索するための事項、②取引の日付、③取引の種類を記録し、新たな取引の日から7年間保存することにより、あらためて取引時確認を行う必要はありません（規則16条1項）。

同一性を確かめる措置とは、預貯金通帳等顧客が確認記録に記録されている顧客と同一であることを示す書類等の提示又は送付を受けるか、顧客しか知り得ない事項の申告を受けることをいいます（規則16条1項）。顧客と面識がある場合など、現に対応している顧客が確認記録に記録されている顧客と同一であることが明らかな場合は、同一性を確かめる措置は不要です（規則16条2項）。

「既に確認を行っている顧客等との取引」であっても、取引の相手方が過去の取引確認に係る顧客等になりすまして疑いがある取引や過去の取引確認の際に取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客等との取引については、取引時確認を行う必要があります。さらに、平成27年政省令改正により、疑わしい取引その他の顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引（同種の取引の態様と著しく異なる態様で行われる取引）についても、取引時確認が必要となります（令13条2項、規則17条）。





第4節 確認記録・取引記録の作成・保存

1. 確認記録の作成・保存

特定事業者は、取引時確認を行った場合は、直ちに、確認記録を作成し、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（法6条）。

確認記録は、取引時確認を行ったことを事後的に確認するためのものです。そのために、確認事項のほか、確認を行った者やその状況を特定するために必要な事項が、記録すべき事項とされています（規則20条1項）。本人確認書類として「個人番号カード」の提示を受けたときは、当該本人確認書類を特定するに足りる事項として、個人番号以外の事項（例えば発行者や有効期間）を記録します〔パプコメ152〕（Q35参照）。

確認記録の様式は定められていませんが、宅建業者向けの確認記録の様式として、「確認記録（参考様式）」を作成していますので、ご活用ください。

確認記録は、文書によって作成する方法のほか、電磁的記録又はマイクロフィルムを用いて作成することとされています（規則 19 条 1 項）。本人確認書類等の写しを受領した場合には、これを確認記録に添付し、保管しておけば、確認記録の一部とみなされます（規則 19 条 2 項）ので、添付した写しに記載がある事項については、確認記録への記載を省略することができます（規則 20 条 2 項）。

■確認記録・取引記録（参考様式）のダウンロード■

（公財）不動産流通推進センターのホームページ（ <http://www.retpc.jp/shien/maneron> ）

2. 取引記録の作成・保存

取引時確認を的確に行ったとしても、顧客との取引に関する情報が、記録・保存されていなければ、犯罪収益の追跡を効率的に行うことができません、マネー・ローンダリングを防止することができません。

このため、特定事業者は、取引時確認が、どの取引と対応するものであるかを明らかにするため、取引記録を作成しなければならないものとされています（法 7 条 1 項）。取引記録は、確認記録と取引とを結びつける機能を有するものであり、主な記載事項は、次のとおりです（規則 24 条）。なお、取引記録の作成も、確認記録と同様に文書によるほか、電磁的記録等によって行うこととされており（規則 23 条）、取引の行われた日から 7 年間の保存が義務付けられています（法 7 条 3 項）。

不動産取引における取引記録への記載事項

- 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
- ⑤ 財産の移転元、移転先の名義

なお、確認記録と取引記録については、犯罪収益移転防止法によってその作成と保存が義務付けられますが、宅建業法でも、宅建業者に対し、事務所ごとに帳簿の備え付けが義務付けられており、取引の都度にその年月日や取引に係る宅地建物の所在、面積その他の事項の記載義務が課されています（宅建業法 49 条）ので、確認記録、取引記録を宅建業法に基づく帳簿とともに綴っておくことも合理的な方法の一つと言えます。もっとも、両者の保存期間が異なることに、留意する必要があります（Q114・117 参照）。

■確認記録・取引記録（参考様式）のダウンロード■

（公財）不動産流通推進センターのホームページ（ <http://www.retpc.jp/shien/maneron> ）

第5節 疑わしい取引の届出

特定事業者は、犯罪収益の移転に関与する可能性がある業務に携わっていますから、犯罪組織やテロリズムから安全で平穏な暮らしを守るための社会的責任があります。このため、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、又は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う「疑い」をもった場合などには、速やかに行政庁に届け出る義務が課せられています（法8条1項）。

届出が必要となる「疑い」といえるためには、特定の犯罪の存在の認識までは必要ありません。事業者の属する業界における一般的な知識と経験を前提として、その取引の形態を見た場合に、收受した財産が何らかの犯罪収益であるか、又は、犯罪収益等を偽装する行為をしているなどの疑いを持つ程度のものであれば足りません。

また、契約が成立したもののだけが届出の対象となるわけではありません。例えば、顧客とのやり取りの中で、売買の申込が撤回された場合や契約締結後に解約となった場合であっても、届出の対象になります。

平成26年法改正・平成27年政省令改正により、疑わしい取引の届出に関する判断の方法に関する規定が設けられました。疑わしい取引の判断は、取引時確認の結果、当該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を勘案し、かつ、主務省令で定める項目に従って当該取引に疑わしい点があるかどうかを確認する方法その他の主務省令で定める方法により行わなければならないとされています（法8条2項）。

(1) 疑わしい取引のチェック項目（規則第26条）

- ① 特定事業者が他の顧客等との間で通常行う特定業務に係る取引の態様との比較
業界における一般的な商慣行（＝他の顧客等との間で通常行う取引の態様）に照らして、マネー・ローンダリングの疑いがあるかどうかを確認 [パブコメ 156]
- ② 特定事業者が当該顧客等との間で行った他の特定業務に係る取引の態様との比較
過去の顧客等との取引（＝顧客等との間で行った他の特定業務に係る取引の態様）と比較して、マネー・ローンダリングの疑いがあるかどうかを確認 [パブコメ 156]
- ③ 当該取引に係る取引時確認の結果その他特定事業者が当該取引時確認の結果に関して有する情報との整合性

(2) 疑わしい取引の判断方法（規則第27条）

- ① 一見取引の場合：(1)の項目に従って疑わしい点があるか確認
- ② 既存顧客との取引の場合：①＋当該顧客に係る確認記録・取引記録の精査
既に確認記録・取引記録を作成・保存している顧客について、当該顧客の確認記録・取引記録等の情報を精査し、かつ、(1)の項目に従って疑わしい点があるか確認
- ③ リスクの高い取引の場合：①又は②＋必要な調査＋統括管理者の承認
リスクの高い取引とは、ハイリスク取引（16頁）のほか、顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引（規則5条）、犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案して犯罪による収益の移転の危険性の程度が高いと認められる取引をいいます（規則27条3号）。

これに該当する場合は、①又は②に加えて、顧客等又は代表者等に対する質問その他の当該取引に疑わしい点があるかどうかを確認するために必要な調査を行ったうえで、統括管理者（29頁）又はこれに相当する者が当該取引に疑わしい点があるかどうかを確認します。

疑わしい取引の判断方法

疑わしい取引の判断【法8条】

- 取引時確認の結果、取引の態様、その他の事情を勘案
- 犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案
- 主務省令で定める項目に従って疑わしいかどうかを確認
- 主務省令で定める方法により疑わしいかどうかを確認

チェック項目【規則26条】

- 一般的な取引の態様との比較
- 当該顧客との過去の取引との比較
- 取引時確認事項等との整合性

疑わしい取引の判断【規則27条】

- ① 一見取引 上記の項目に従って疑わしい点があるか確認
- ② 継続取引 ① + 確認記録・取引記録の精査
- ③ リスクの高い取引 ①or② + 必要な調査 + 統括管理者の承認

犯罪収益移転危険度調査書においては、宅建業者が取り扱う不動産に関する危険度は次のように評価されています。

犯罪収益移転危険度調査書（抜粋）

第3 商品・サービスの危険度

(10) 宅地建物取引業者が取り扱う不動産

Ⅰ 危険度

不動産は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を行うことができるほか、通常の場合に金額を上乗せして対価を支払うなどの方法により容易に犯罪収益を移転することができることから、犯罪による収益の移転の有効な手段となり得る。

実際にも、売春や詐欺により得た収益が不動産の購入費用に充当されていた事例等が把握されていること等から、不動産は、犯罪による収益の移転に悪用される危険性があると認められる。

さらに、疑わしい取引の届出の状況やマネー・ローンダリングに悪用された事例等を踏まえると、取引時の状況や顧客の属性等に関して、次のような要素が伴う取引は、危険度がより一層高まるものと認められる。

- 多額の現金による取引
- 架空名義又は借名で行われたとの疑いのある取引

平成27年9月 国家公安委員会作成

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、顧客の属性、取引時の状況その他宅建業者の保有しているその取引に係る情報を総合的に勘案して、判断しなければなりません。取引に際しては、顧客等の本人特定事項、取引を行う目的、顧客の職業・事業内容等の確認が義務付けられているとともに、ハイリスク取引については、厳格な顧客管理が義務付けられています。宅建業者は、この取引時確認の結果とともに、現金の使用形態、真の契約者を隠匿している可能性、取引の特異性(不自然さ)、契約締結後の事情等に注目し、届出をするべき疑わしい取引かどうかを判断する必要があります。国土交通省から、特に注意を払うべき取引が類型化された「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)」(以下、「参考事例」という。)が発表され、どのような取引を「疑わしい」と感じるべきかの着眼点が示されています。

なお、参考事例は、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になるものですが、これらの事例に合致するものでも合理的な理由がある場合などは、疑わしい取引に該当しないという判断もあり得ます。一方、これらの事例に当てはまらない取引であっても、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となります。

参考事例に基づくチェックリストを作成していますので、ご利用ください。

■チェックリストのダウンロード■

(公財)不動産流通推進センターのホームページ(<http://www.retpc.jp/shien/maneron>)

疑わしい取引の届出先は、宅建業者の場合、免許をした国土交通大臣(地方整備局長等)又は都道府県知事です(法22条1項15号)。疑わしい取引の届出は、文書による届出のほかインターネットを利用して行うことも可能です。文書による届出の場合の届出様式等は、警察庁犯罪収益移転防止対策室のページに掲載されています。インターネットによる届出の場合は、同ページから届出に使用する事業者プログラムを入手できます。

宅建業者(その役員や使用人を含みます。)は、届出しようとする事や届け出たことの実を顧客や関係者に漏らしてはなりません(法8条3項)。

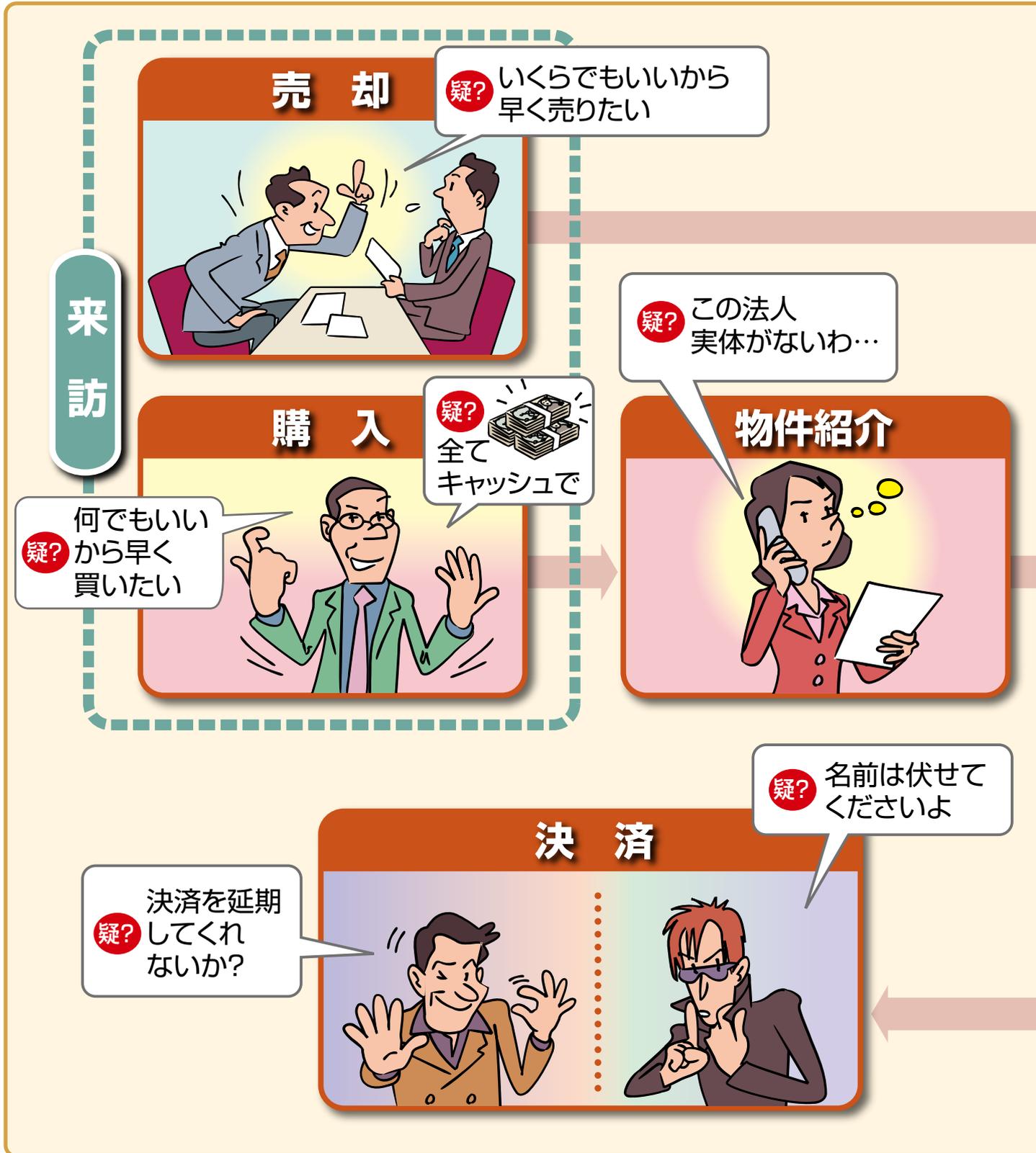
■疑わしい取引の届出方法等■

警察庁 犯罪収益移転防止対策室(JAFIC)のホームページ

(<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/todotop.htm>)



疑わしいと判断するポイント(例)



疑?

行政庁へ届出

疑?

場所や状態は
なんでもOK!

申込み



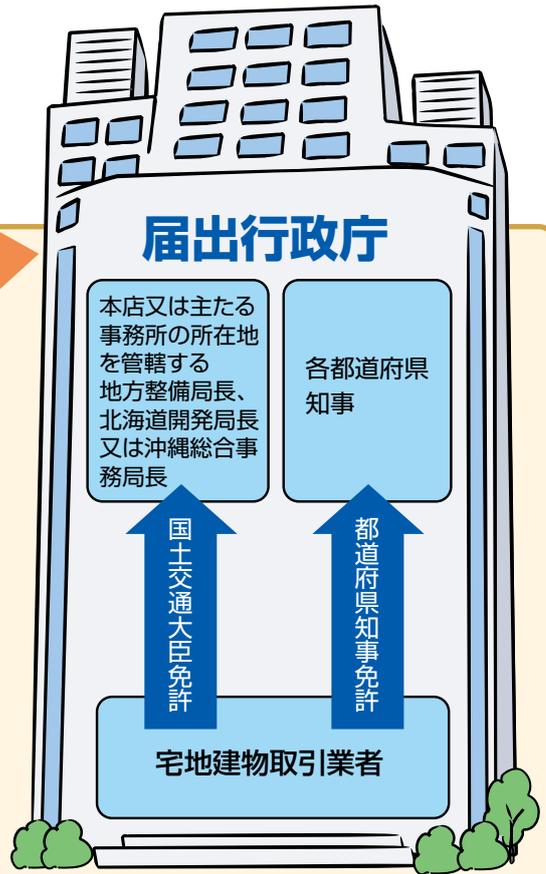
疑?

書類は全て別の
住所に送って!

売買契約



重要事項
説明



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、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の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、高額の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

(※) 警察庁刑事局組織犯罪対策部組織犯罪対策企画課犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）

・本参考事例は、平成28年7月11日付で国土交通省より示されております。

不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト

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）」（26頁参照）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又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この限りではありません。

【参考事例】 ※□はい □いいえのどちらかにマークを記入して下さい。

	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、宅地又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な物件を購入する場合。）	<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。	<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又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"/>

	はい	いいえ
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しようとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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しようとしている。	<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。	<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関わらず、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又は不自然な態度、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。 (※)警察庁刑事局組織犯罪対策部組織犯罪対策企画課犯罪収益移転防止対策室(JAFIC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

第6節 特定事業者の体制整備等の努力義務

特定事業者は、取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うため、①取引時確認をした事項に係る情報を最新の内容に保つための措置を講じるほか、②使用人に対する教育訓練の実施等の必要な体制整備に努めなければならないこととされています（法11条）。

①については、継続的な顧客管理を行うため、約款等に本人特定事項の変更が生じた場合に届け出る旨の条項を盛り込むことなどが想定されていますが、宅地建物の売買は、基本的に1回の取引であり、顧客との間で継続的な関係は想定されていませんので、該当しないと考えられます〔平成24年パブコメ21〕。

②については、平成26年法改正・平成27年政省令改正により、必要な体制整備の具体的な内容が規定されました（法11条 規則32条）。これらの措置は、いずれも努力義務であり、各特定事業者の業態や事業規模等に応じて個別に判断されるものです〔パブコメ178〕。

(1) 使用人に対する教育訓練の実施

例えば、本ハンドブックを活用して、顧客と実際に接する営業担当者に対し、マネー・ローンダリングの防止のための具体的な注意点や対応要領について研修を行うことが考えられます。

(2) 取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成

参考として「規程」の雛型を作成していますので、ご活用ください。

■規程（雛型）のダウンロード■

（公財）不動産流通推進センターのホームページ（ <http://www.retpc.jp/shien/maneron> ）

(3) 取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な監査その他の業務を統括管理する者の選任

統括管理者とは、取引時確認等の措置（取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置）の的確な実施のために必要な業務を統括管理する者のことですが、具体的にこれに該当する者については、特定事業者の規模や内部の組織構成により様々な者が想定されます。統括管理者について、一律に基準があるものではありませんが、例えば、取引時確認の措置について一定の経験や知識を有しつつ、一方で実際に取引に従事する者よりも上位の地位にあり、かつ、一定程度、独立した立場で業務を統括管理できる者が想定されます。また、必ずしも一の特定事業者に一に限るものではなく、例えば、各支店・事業所ごとに統括管理者を選任することもあり得ます〔パブコメ191,192〕。

(4) 犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案して講ずべきものとして主務省令で定める措置（規則32条）

① 取引について調査・分析し、犯罪収益移転の危険性の程度その他の調査・分析結果を記載又は記録した書面等（「特定事業者作成書面等」）の作成・見直し・変更

各特定事業者において、自らが行う取引についてのマネー・ローンダリングのリスクを評価したものを記載します。具体的には、犯罪収益移転危険度調査書の関係部分を基に、必要に応じて各事業者特有のリスク要因を加味したものを作成することが、想定されます〔パブコメ178〕。

② 特定事業者作成書面等の内容を勘案し、取引時確認等の措置に際して必要な情報収集・整理・分析

③ 特定事業者作成書面等の内容を勘案し、確認記録・取引記録等を継続的に精査

②・③は、特定事業者が、①により作成した特定事業者作成書面等の内容を勘案し、自ら行う取引のリスクの高低に応じて、必要な情報の収集や整理・分析を行ったり、確認記録・取引記録等を継続的に精査したりすることを規定しています [パブコメ 178]。

④ リスクの高い取引について、統括管理者の承認

統括管理者は、承認に当たり、犯罪収益移転危険度調査書の内容（例えば、当該取引がいかなる理由で高リスク取引とされているかといったことなど）を勘案することとなります [パブコメ 178]。

⑤ リスクの高い取引について、②による情報収集・整理・分析の結果の記録・保存

犯罪収益移転危険度調査書において、当該取引がいかなる理由で高リスク取引とされているかといったことに着目して、情報収集の分析結果等を作成することとなります [パブコメ 178]。

⑥ 取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な能力を有する者を職員として採用するために必要な措置

例えば、属性としてリスクが高いとされる反社会的勢力を採用しないことや、採用後の教育訓練と相まって犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案した取引時確認等の措置を的確に行う能力を身に付ける素養のある者を採用することが考えられます [パブコメ 178]。

⑦ 取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な監査の実施

例えば、犯罪収益移転危険度調査書において高リスクとされる取引を扱う部署を重点的に監査することなどが想定されます [パブコメ 178]。

取引時確認等を的確に行うための措置

法11条

- 取引時確認事項の情報を最新に保つ措置(※現行法に既に規定)
- 使用人に対する教育訓練の実施(※現行法に既に規定)
- 取引時確認等の措置の実施規程
- **統括管理者の選任**
- 調査書の内容を勘案して講ずべきものとして主務省令で定める措置



取引時確認等を的確に行うための措置【規則32条】

- 特定事業者による**リスク評価の実施**(新技術を活用して行う取引を導入する場合を含む)
- 保存している**確認記録・取引記録等の継続的な精査、必要な情報収集・分析**
- リスクの高い取引を行う際の**統括管理者の承認**
- リスクの高い取引について行った**情報収集・分析の結果を书面化・保存**
- 必要な能力を有する**職員の採用**
- 取引時確認等に係る**監査の実施**

第3章

Q&A

Q No.	内容	頁
第1 取引時確認 34		
(1) 総論 34		
1	取引時確認の義務者	
2	複数業者が関与する場合	
3	取引時確認を拒絶された	
4	取引時確認に応じてくれない	
5	利用目的の通知・公表の要否	
(2) 取引時確認の要否 35		
6	宅地建物の交換	
7	売買契約が成立に至らなかった	
8	売買予約・仮契約	
9	信託受益権の売買・媒介等	
10	金融機関等が取引時確認をしている	
11	第三者のためにする契約	
12	買主の地位の譲渡	
13	法定代理人が契約相手	
14	改正法施行前に取引のある顧客との取引	
15	簡素な顧客管理を行うことが許容される取引とは	
16	破産管財人に準ずる者とは	
17	売主業者による代理業者、媒介業者に対する取引時確認	
18	代理人を選任している法人の取引担当者に対する取引時確認	
(3) 取引時確認の確認事項 37		
19	通称名による取引	
20	顧客の代理人が自然人でない	
21	国等が顧客の場合	
22	国等の範囲	
23	上場企業が顧客の場合	
24	人格のない社団・財団とは	
(4) 取引時確認の時期 39		
25	取引時確認の時期	
26	海外居住の外国人が契約成立前に帰国した	
(5) 取引時確認の対象 40		
27	代理人が立っている取引の場合	
28	媒介業者が確認する相手方	
29	代理業者が確認する相手方	
30	取引担当者が複数いる	
31	売主が相続登記を完了していない	
32	買主が複数の場合	
(6) 本人特定事項等の確認方法 41		
33	本人確認書類の写しの交付を求めること	
34	運転免許証による確認	
35	個人番号カードによる確認	
36	年金手帳、住民票による確認	
37	本人確認書類に記載されている住居が現在の住居と異なる	
38	複数の本人確認書類による確認	
39	印鑑登録証明書による確認	
40	郵送による契約	
41	取引関係文書の手交	
42	日本に居住する外国人の確認方法	
43	外国に居住する日本人の確認方法	

- 44 日本国内に住居を有しない外国人と非対面による取引を行う
- 45 日本国政府の承認した外国政府
- 46 権限ある国際機関とは
- 47 取引関係文書とは何か
- 48 宅配便、メール便の利用の可否
- 49 代理人による顧客の本人確認書類の提示
- 50 顧客が入院中
- 51 取引の任に当たっていると認められることの確認 ①代理権の有無
- 52 取引の任に当たっていると認められることの確認 ②同居の親族
- 53 取引の任に当たっていると認められることの確認 ③法人の代表者等の確認方法

(7) 取引目的、職業・事業内容の確認方法 46

- 54 取引を行う目的の確認方法
- 55 職業の確認方法
- 56 法人の事業内容の確認 ①確認範囲
- 57 法人の事業内容の確認 ②確認書類
- 58 外国法人の事業内容の確認方法
- 59 人格のない社団・財団の事業内容の確認方法

(8) 実質的支配者の確認方法 47

- 60 通常取引での確認方法
- 61 実質的支配者が上場企業の場合の確認
- 62 間接支配者の確認の要否
- 63 実質的支配者が間接支配者の例
- 64 議決権を確認する基準日
- 65 一般社団法人等の実質的支配者

(9) ハイリスク取引時の対応 49

- 66 不動産の売買契約に基づく取引
- 67 本人特定事項の追加確認が必要となる取引
- 68 なりすまし等の疑いのある取引
- 69 更新された同種の本人確認書類による確認

- 70 イラン又は北朝鮮に居住する者
- 71 外国PEPsの家族の範囲
- 72 実質的支配者の書類による確認
- 73 資産及び収入の状況の確認

(10) 本人確認書類 50

- 74 宅地建物取引士証
- 75 住民基本台帳カードの取扱い
- 76 宅地建物取引業者免許証
- 77 顔写真のない本人確認書類
- 78 公共料金の領収証書
- 79 法人の登記簿の取得
- 80 印鑑登録証明書の有効期間
- 81 旅券等の手書きの住居
- 82 会社代表者の資格証明書
- 83 上場企業の発行する社員証
- 84 ウェブサイトからダウンロードした書類の有効性
- 85 業界団体が作成した名簿
- 86 法人の印鑑登録証明書の扱い
- 87 法人の固定資産税納付書の扱い
- 88 外国の身分証明書

(11) 既に確認を行っている顧客等との取引 53

- 89 既に確認を行っている顧客との取引における取引時確認の必要性
- 90 既に確認を行っている顧客に準ずるものとの取引（合併、事業譲渡）
- 91 同一性を確かめる措置とは
- 92 面識のある顧客への同一性確認の要否
- 93 既に確認を行っている顧客の担当者が交代しているとき
- 94 新規の顧客として取り扱うことの可否
- 95 確認記録を検索するための事項等の記載場所
- 96 代理人として確認を行った者を顧客とする

第2 確認記録の作成・保存 55

- 97 顧客と取引担当者との関係についての記載方法
- 98 確認記録の様式
- 99 従来の確認記録の活用
- 100 宅建業法上の帳簿の保存期間との関係
- 101 本人確認書類の写しを受領した場合の確認記録への記載
- 102 本人確認書類の写しの保存
- 103 確認記録の作成・保存が不要な取引
- 104 ハードディスクへの保存
- 105 営業所ごとに管理することの可否
- 106 確認記録の記載事項に変更が生じた
- 107 売買契約が解除された
- 108 提示を受けたときの時刻の記載
- 109 FAXやPDFファイルの添付
- 110 複数業者が関与する場合
- 111 運転免許証等の記録すべき番号とは
- 112 平成23年改正前の規定による本人確認を行っている顧客の確認記録の作成方法

第3 取引記録の作成・保存 58

- 113 取引の日付とは
- 114 宅建業法上の帳簿との兼用
- 115 財産の移転元又は移転先の名義の記載
- 116 財産の移転先の考え方
- 117 宅建業法上の帳簿との相違

第4 疑わしい取引の届出義務 60

- 118 疑わしい取引の意味
- 119 届出の必要性
- 120 現金一括払いの取引
- 121 契約関係書類の送付先
- 122 疑わしい取引の届出と宅建業法上の調査義務との関係
- 123 個人情報保護法との関係
- 124 文書によって届け出る場合の様式
- 125 インターネットによる届出の手続き
- 126 顧客からの届出の有無の問合せ
- 127 疑わしい取引の届出義務と宅建業法上の守秘義務との関係
- 128 行政庁による届出の取扱い
- 129 警察庁における秘密保持体制
- 130 刑法との関係

第5 その他 63

- 131 義務違反に対する行政庁の対応
- 132 義務違反についての罰則
- 133 売主側代理の業者が取得した買主の確認記録の写しを業者である売主に渡すことの可否
- 134 確認記録の写しを他の業者に渡すことの可否
- 135 特定事業者作成書面
- 136 統括管理する者の選任
- 137 規程の作成

第1 取引時確認

(1) 総論

Q1 (取引時確認の義務者)

法に基づく3つの義務(取引時確認、確認記録及び取引記録の作成・保存、疑わしい取引の届出)を負うのは、業者が、売買契約において、どのような立場にあるときでしょうか。

A ①売主、②買主、③売主の代理人、④買主の代理人、⑤売主から依頼を受けた媒介人、⑥買主から依頼を受けた媒介人、のいずれかの立場にあるときです。

Q2 (複数業者が関与する場合)

業者である売主が複数の場合や売主と媒介の両方が業者の場合、あるいは、複数の業者がひとつの売買の媒介を行う場合など、複数の業者がひとつの売買に関与するときに、取引時確認の義務を負うのはどの業者でしょうか。

A 宅地建物の売買に際して、複数の業者が関与する場合には、それらの者のうち代表する一者が取引時確認及び確認記録の作成・保存を行えば足りる。ただし、この場合、代表する一者以外の業者に取引時確認等の義務が免除されるわけではありませんので、取引に関与するすべての業者の責任の下で確実に取引時確認及び確認記録の作成・保存の措置がとられることが必要です。

実際に取引時確認を行わなかった業者も、例えば、取引記録の記載(規則24条1号)において、どの業者が代表して取引時確認を行ったのかを明記する等の措置をとることにより、当該業者が自社の営業所で保存している場合と同様に、必要に応じて直ちに確認記録を検索できる状態を確保しておかなければなりません(Q110参照)。

なお、例えば、代表する一者が売主等の顧客としての立場にあるときは、自らの取引時確認を行うことは出来ませんので、その際には、別の関与する業者に自社についての取引時確認をしてもらうか、顧客の立場にない業者(代理業者や媒介業者)を代表する一者に選定する等の方法が必要になりますので注意してください。

Q3 (取引時確認を拒絶された)

顧客から取引時確認を拒まれたときには、売買契約を締結してはならないのでしょうか。

A 取引時確認ができない以上、犯罪収益の移転等にかかわることになるおそれは高くなります。業者の社会的な責任を考えれば、取引時確認ができない場合には、売買契約の締結は避けるべきだと考えられます。

Q4 (取引時確認に応じてくれない)

すでに売買契約締結済みであるにもかかわらず、買主が取引時確認に応じてくれません。どうすればよいのでしょうか。

A 売主が業者である取引で、売買契約が締結されたにもかかわらず、買主が取引時確認を拒んでいる場合、売主業者は、買主が取引時確認に応じるまで、物件引渡等の義務履行を拒むことができます(法5条)。なお、業者が媒介の立場にある場合には、売買物件の引渡しや登記移転手続の義務の履行に介入することはできません。ただし、届出をすべき疑わしい取引に該当する可能性があるといえますので、注意が必要です。

Q5 (利用目的の通知・公表の要否)

取引時確認のための個人情報の取得につき、利用目的の通知・公表が必要ですか。

A 必要ありません。取得の状況からみて利用目的が明らかであると考えられます（個人情報保護法 18 条 4 項 4 号）。

(2) 取引時確認の要否**Q6** (宅地建物の交換)

宅地建物の交換をするときは、取引時確認が必要ですか。

A 宅地建物の交換は、売買ではありませんので、特定取引に該当しないことから、取引時確認は必要ありません。ただし、契約上は交換であっても交換差金が過大であって、実質的にみて売買と判断されるような場合は、取引時確認が必要と考えられます。

Q7 (売買契約が成立に至らなかった)

売買契約成立に向けて交渉を行っていましたが、結果として売買契約の締結には至りませんでした。この場合でも、取引時確認は必要ですか。

A 必要ありません。取引時確認は、財産の移転が確定する売買契約の締結に際して行えばよいと考えられますので、売買契約が成立しなかった場合は、取引時確認を行う必要はないといえます。これは、代理、媒介の場合も同様です。なお、実務上、契約締結前に取引時確認を行うことも差し支えありませんが、この場合でも、契約の成立に至らなければ、確認記録の作成・保存等の義務はありません。

Q8 (売買予約・仮契約)

売買予約や仮契約にも取引時確認が必要でしょうか。

A 売買予約や仮契約については、予約や仮契約のときではなく、本契約のときに、取引時確認が必要になります。ただし、予約金など金銭の授受が行われる場合には、取引時確認をするべきだと考えられます。

Q9 (信託受益権の売買・媒介等)

信託受益権の売買・媒介等をするときも、取引時確認は必要ですか。

A 宅建業者としては、必要ありません。ただし、信託受益権の売買・媒介等は、宅地建物の売買・媒介等ではないものの、金融商品取引業者としての取引時確認は必要となります（法 4 条 1 項、別表（2 条 2 項 1 号～36 号）、令 7 条 1 項 1 号リ）。

Q10 (金融機関等が取引時確認をしている)

売買取引の中で金融機関や司法書士が既に取り時確認をしている場合、業者において金融機関等が行った確認記録を検索できる状況を確認していれば、業者自らは取引時確認をしなくてもよいでしょうか。

A 業者においても取引時確認を行う必要があります。業者として特定取引に関与する以上、例え金融機関・司法書士において取引時確認が行われている場合であっても、業者は別途取引時確認を行う必要があります。

第1 取引時確認

Q 11 (第三者のためにする契約)

売主と買主との売買契約を媒介する場合、買主と第三者との間の契約の締結について媒介していなければ、第三者の取引時確認をしなくてもよいでしょうか。

A 第三者と買主が極めて密接に関係し、実質的に同一視できるような場合には、第三者の取引時確認が必要と考えられます [平成 20 年 1 月パブコメ P.24]。

Q 12 (買主の地位の譲渡)

宅地又は建物の売買契約成立後に買主が第三者に対して買主の地位を譲渡した場合、当該売買契約の媒介をした宅建業者は買主の地位を譲渡された第三者の取引時確認をしなくてもよいでしょうか。

A 通常、取引時確認は不要になると考えられます。しかし契約締結時に当該第三者の存在が明白であるような場合には、その取引時確認が必要になると考えられます [平成 20 年 1 月パブコメ P.24]。

Q 13 (法定代理人が契約相手)

未成年者や被後見人を当事者とする売買契約を法定代理人との間で締結する場合、この法定代理人の取引時確認も必要ですか。

A 顧客に対する取引時確認とともに、現に特定取引の任に当たっている自然人である法定代理人についても本人特定事項の確認が必要です。任意代理と変わるところはありません (法 4 条 4 項)。

Q 14 (改正法施行前に取引のある顧客との取引)

改正法の施行前 (平成 28 年 9 月 30 日以前) の取引において、改正前の法の規定に従い本人確認を行い、その本人確認記録の作成・保存をしている顧客と、改正法施行後に取引する場合、あらためての取引時確認は必要ですか。

A 施行日前 (平成 28 年 9 月 30 日以前) の取引の際に本人確認を行っている顧客であることを確かめる措置を取った取引 (なりすましや偽りの疑いのあるもの等は除かれます。以下同様。) について、当該顧客が法人である場合は、改正後の規則により実質的支配者の確認を行う必要があります (改正規則附則 3 条)。

なお、施行日前 (同上) に顔写真のない本人確認書類で本人確認を実施した顧客について、改正後の規定による確認を行うことは不要です [パブコメ 215]。

平成 23 年改正法の施行日前 (平成 25 年 3 月 31 日) の取引の際に本人確認を行っている顧客であることを確かめる措置を取った取引については、本人特定事項以外の確認事項 (取引目的、職業・事業内容、実質的支配者) を確認する必要があります (平成 23 年改正法附則 2 条、同整備令 6 条 2 項)。

また、合併等により他の特定事業者の事業を承継した場合で、当該他の特定事業者が本人確認を行っている顧客で、その際の確認記録を引き継ぎ、保存している場合 (同整備令 6 条 1 項 2 号) も同様です。法の施行前 (平成 20 年 2 月 29 日以前) に取引のある顧客について、法による本人確認に相当する確認を行い、本人確認記録に相当する書類を作成・保存している場合も同様の取扱いとなります。

Q 15 (簡素な顧客管理を行うことが許容される取引とは)

宅建業者が関与する特定取引のうち、簡素な顧客管理を行うことが許容される取引とされるものにはどのようなものがありますか。

A 宅建業者については、包括的に次の2種類の取引が対象とされています（規則4条1項13号）。

- ① 国又は地方公共団体を顧客とし、当該取引の任に当たっている当該国又は地方公共団体の職員が法令上の権限に基づき、かつ、法令上の手続きに従い行う取引であって、当該職員が当該権限を有することを当該国若しくは地方公共団体が証明する書類又はこれに類するものが提示され又は送付されたもの
 - ② 破産管財人又はこれに準ずる者が法令上の権限に基づき行う取引であって、その選任を裁判所が証明する書類又はこれに類するものが提示され又は送付されたもの
- 上記①及び②は、簡素な顧客管理を行うことが許容される取引として特定取引から除かれています（令7条1項）ので、取引時確認等の必要はありません。

Q 16（破産管財人に準ずる者とは）

取引時確認の必要がない取引として規定される規則4条1項13号口の、破産管財人に「準ずる者」とは誰ですか。

A 破産管財人に準ずる者とは、破産法の保全管理人、民事再生法の管財人及び保全管理人、会社更生法の管財人及び保全管理人を指します。また、家庭裁判所が選任する不在者財産管理人及び相続財産管理人も該当すると考えられます。取引の際には、裁判所による選任を証明する書類の提示又は送付を受けることが必要です。

なお、成年後見人は、法定代理権を有するに過ぎず、「これに準ずる者」にはあたりません。

Q 17（売主業者による代理業者、媒介業者に対する取引時確認）

業者甲が売主となる売買契約において、売主業者甲が、自らの代理人として業者Aに代理権を授与し、あるいは、媒介業務を業者Bに依頼した場合、売主業者甲は、買主についての取引時確認のほか、代理業者A、あるいは、媒介業者Bについても取引時確認をすることが必要でしょうか。

A 売主業者甲は、買主についての取引時確認は必要ですが、代理業者、媒介業者については、売買契約の当事者ではなく、売買対象物や売買代金を収受する主体（顧客）ではないので、取引時確認の必要はありません。

Q 18（代理人を選任している法人の取引担当者に対する取引時確認）

顧客である法人が代理人を選任して売買契約を締結する場合で、その代理人とは別に法人の担当者がいるときは、この担当者についても本人特定事項の確認が必要となりますか。

A 代理人も法人の取引担当者も現に特定取引の任に当たっている自然人として、法4条4項による本人特定事項の確認が必要です。この場合は、Q30の取引担当者が複数いる場合とは異なり、代理人と取引担当者という立場、属性の違いを踏まえ、法人の取引担当者が直接取引に関与しているのであれば、確認が必要と考えられます。

(3) 取引時確認の確認事項

Q 19（通称名による取引）

個人の顧客から、本名ではなく、通称名で取引をしたいと言われました。どのように対処したらよいでしょうか。

第1 取引時確認

A 通称名で取引すること自体は可能ですし、民事上も有効です。しかし、取引時確認の関係では、業者は、本人特定事項として本名についても確認を行った上で、確認記録に、本名と通称名の両方を記載するとともに、通称名を用いた理由を記載しておく必要があります（規則 20 条 1 項 26号）。

平成30年11月の規則改正により号変更。77ページ参照

Q 20（顧客の代理人が自然人でない）

代理人が法人の場合、顧客本人と代理人たる法人の関係を確認し、確認記録に記録する必要がありますか。

A 現に特定取引の任に当たっている自然人（会社の代表者、取引担当者、代理人が該当します。）が顧客と異なるときには、当該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。したがって、代理人が法人の場合は、当該法人の担当者等の本人特定事項の確認は必要ですが、代理人となる法人の本人特定事項は確認の対象ではありません（法 4 条 4 項）。

なお、確認記録には、代表者等の本人特定事項のほか、代表者等と顧客との関係、顧客のために取引の任に当たっていると認めた理由を記録する必要がありますので、代理人たる法人の名称、所在地、代理人たる法人の担当者の役職等を担当者から聴取しておく必要があります（規則 20 条 1 項 21号）。

平成30年11月の規則改正により号変更。77ページ参照

Q 21（国等が顧客の場合）

国等が顧客の場合、何を確認すればよいでしょうか。

A 国等のうち、国、地方公共団体、独立行政法人、地方住宅供給公社、外国政府、上場企業等の令 14 条、規則 18 条に掲げるものとの取引については、国等に対する取引時確認は不要で、現に特定取引の任に当たっている自然人について、本人特定事項の確認を行います。

なお、人格のない社団・財団については、現に特定取引の任に当たっている自然人の本人特定事項のほか、取引を行う目的と事業の内容の確認が必要になります。

Q 22（国等の範囲）

国等に含まれる者には、どのようなものがありますか。

A 国等に含まれる者は、次のとおりです。

法 4 条 5 項	国、地方公共団体
令 14 条	1 独立行政法人通則法 2 条 1 項に規定する独立行政法人 (注) 独立行政法人一覧 http://www.soumu.go.jp/main_content/000408998.pdf 国立大学法人、日本司法支援センター（法テラス）を含む（総務省設置法 4 条 7 号） 2 国又は地方公共団体が資本金、基金等の 2 分の 1 以上を出資している法人 3 外国政府、外国の政府機関、外国の地方公共団体、外国の中央銀行又は我が国が加盟している国際機関 4 (略) 5 金融商品取引法施行令（昭和 40 年政令第 321 号）第 27 条の 2 各号に掲げる有価証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 11 号に掲げる有価証券及び当該有価証券に係るもの並びに同法第 67 条の 18 第 4 号に規定する取扱有価証券に該当するものを除く。）の発行者
規則 18 条	1 勤労者財産形成基金 2 存続厚生年金基金 3 国民年金基金 4 国民年金基金連合会 5 企業年金基金 6～10 (略) 11 有価証券の売買を行う外国（国家公安委員会及び金融庁長官が指定する国又は地域に限る。）の市場に上場又は登録している会社

Q 23 (上場企業が顧客の場合)

上場企業が顧客の場合は、何を確認すればよいでしょうか。また、上場企業であることはどのようにして確認すればよいでしょうか。

A 顧客である上場企業の取引時確認は必要ありませんが、現に特定取引の任に当たっている自然人（会社の代表者、取引担当者）の本人特定事項（氏名、住居、生年月日）の確認が必要です（法4条5項）。

上場企業であるかどうかは、EDINET や新聞の株式欄等で確認することが可能です。

※上場企業とは、株式を証券取引所に公開している会社をいいます。国内の証券取引所・証券市場は次のとおりで、上場企業数は約 4,000 社です（平成 28 年 4 月）。

- ・東京証券取引所（東証・マザーズ・ジャスダック・TOKYOPRO Market）
- ・名古屋証券取引所（名証・セントレックス）
- ・札幌証券取引所（札証・アンビシャス）
- ・福岡証券取引所（福証・Q-Board）

Q 24 (人格のない社団・財団とは)

人格のない社団・財団にはどのようなものがありますか。

A 人格のない社団・財団とは、社団又は財団としての実質を備えていながら法令上の要件を満たさないために法人としての登記ができないか、これを行っていないものをいいます。権利能力なき社団・財団ともいいます。

人格のない社団・財団としての条件は、①共同の目的のために結集した人的結合体であって、②団体としての組織を備え、③そこには多数決の原理が行われ、④構成員の変更にもかかわらず、団体そのものが存続し、⑤その組織によって、代表の方法、組合の運営、財産の管理その他団体として主要な点が確定しているもの、が挙げられます（昭和 39 年 10 月 15 日最高裁判例）。

典型的なものとしては、設立登記前の会社や入会団体、政党要件を満たさない政治団体、マンションの管理組合、学会などがあります。

(4) 取引時確認の時期**Q 25** (取引時確認の時期)

取引時確認はいつ行えばいいのでしょうか。媒介業者の場合は、媒介契約締結に際して行わなければならないのでしょうか。

A 取引時確認は、「特定業務のうち特定取引を行うに際して」行うものと定められていますので（法4条1項）、売買契約の締結に際して行うのが原則ですが、必ずしも取引時確認を行う時点と当該取引を行う時点が一致している必要はありません。取引の性質に応じて合理的な期間内に行えばよく、購入申込を受けるときや、重要事項説明をするときに行うことも可能です。

代理や媒介の場合は、代理契約や媒介契約の締結時に取引時確認を行っても差し支えありません。

取引時確認を行ったとしても、取引が成立しなかったときは、確認記録の作成・保存の義務はありませんが、本人確認書類の写しを受領している場合は、予め本人の了解を得た上で破棄するなど適切に処理する必要があります。

Q26 (海外居住の外国人が契約成立前に帰国した)

海外居住の外国人に対し、複数の物件の案内を行い、その外国人の帰国後にメール等のやりとりで、売買契約が成立することになったが、来日の目処がたたず、代理人もいない場合、取引時確認はどのようにすればよいでしょうか。

A 海外居住の外国人と取引をする場合には、国内での接客時に旅券等で取引時確認を行ってから、商談に入ることを原則とすべきです。初期接客時に本人特定事項の確認を行えず、取引時確認がなされないまま帰国されてしまった場合は、受理+送付法等において取引時確認を行うこととなります（本人特定事項の確認は Q44 参照）

(5) 取引時確認の対象

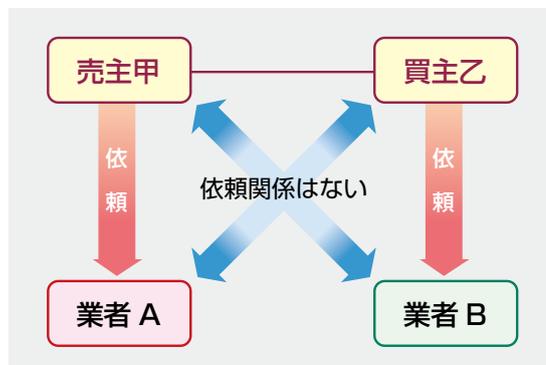
Q27 (代理人が立っている取引の場合)

売主又は買主のいずれかが代理人を立てて売買契約をする場合、取引時確認は誰に対して行えばよいでしょうか。

A 現に特定取引の任に当たっている自然人が顧客と異なるときは、顧客の取引時確認に加え、特定取引の任に当たっている自然人についても、本人特定事項の確認を行わなければなりません（法4条4項）。したがって、顧客本人の取引時確認と、代理人の本人特定事項の確認の両方が必要となります。

Q28 (媒介業者が確認する相手方)

右図のように売主甲、買主乙、業者 A（売主甲から依頼を受けた媒介業者）、業者 B（買主乙から依頼を受けた媒介業者）が取引に関与するとき業者 A 及び業者 B はそれぞれ、誰についての取引時確認を行う義務があるでしょうか。



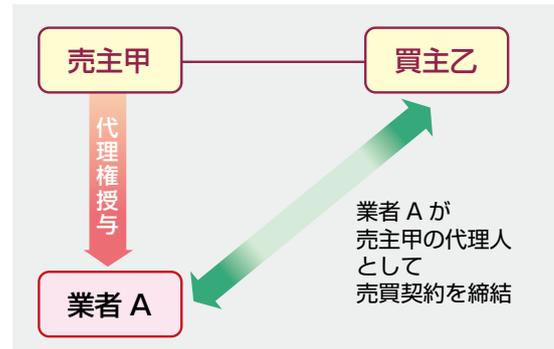
A 業者 A 及び業者 B はそれぞれ、売主甲及び買主乙の双方について、取引時確認を行わなければなりません。もっとも、複数の業者が関与する不動産売買においては、それらの者のうち代表する一者が取引時確認及び確認記録の作成・保存を行えば足りるので（Q2 参照）、不動産の売主と買主の双方にそれぞれ異なる媒介業者が介在する場合には、売主側の媒介業者は売主のみについて、買主側の媒介業者は買主のみについて、取引時確認並びに確認記録の作成及び保存の措置をとれば足りることとなります。

ただし、売主甲側の業者 A は、どの業者（= B）が買主の取引時確認を行ったのか、買主乙側の業者 B はどの業者（= A）が売主の取引時確認を行ったのかを取引記録の記載事項（規則 24 条 1 号）に明記するなどして、自社の営業所で確認記録を保存している場合と同様に、必要に応じて直ちに確認記録を検索できる状態を確保しておかなければなりません。

Q 29 (代理業者が確認する相手方)

右図のように、業者 A が売主甲から代理権を授与され、代理人として買主乙との間で売買契約を締結するとき、業者 A は、誰についての取引時確認を行う義務があるでしょうか。

A 業者 A は、売主甲及び買主乙のいずれについても、取引時確認を行わなければなりません。業者 A が売主甲のみから媒介の依頼を受けている場合も同様です。

**Q 30** (取引担当者が複数いる)

顧客が会社であり、会社の中に複数の取引担当者がある場合、複数の取引担当者全員の本人特定事項を確認する必要がありますか。

A 複数の取引担当者のうち、1人について確認を行えば足ります。

Q 31 (売主が相続登記を完了していない)

売主が相続登記を完了していない場合、相続人全員の取引時確認を行う必要がありますか。

A 相続財産が売買の対象であるときは、分割前は通常、相続人全員が売主ですから、相続人が誰かを確認し、相続人全員についての取引時確認をしなければなりません。

Q 32 (買主が複数の場合)

買主が複数である場合、買主全員について、取引時確認を行うことが必要ですか。

A 売買の当事者はみな顧客ですので、買主が複数であるならば、買主全員の取引時確認が必要となります。売主が複数の場合も、同様です。また、売買契約時には買主1名だったものの、決済前に買主が2名に変更になった場合には、追加になった買主の取引時確認も必要となります。

(6) 本人特定事項等の確認方法**Q 33** (本人確認書類の写しの交付を求めること)

運転免許証の提示によって本人特定事項を確認する場合、運転免許証の写しを取ることは業者の義務でしょうか。また、顧客から運転免許証の写しを取ることを拒まれたとき、顧客の意思に反しても、運転免許証の写しを取ることができるでしょうか。

A 本人確認書類の写しの交付を求め、保管しておくことは、法律上の義務ではありません。運転免許証を提示してもらって、運転免許証の番号を記録しておくなどをもって足ります(規則20条1項17号)。なお、写しを受領し、確認記録に添付すれば、その写しに記載されている事項の確認記録への記載は省略することができます(規則20条2項)。

なお、顧客の了承が得られないときには、顧客の意思に反して写しを取ることはできません。

平成30年11月の規則改正により号変更。77ページ参照

Q 34 (運転免許証による確認)

運転免許証の提示によって本人特定事項の確認をする場合（写しを取らない場合）、具体的には、どのようなことをすればよいのでしょうか。

A 運転免許証の提示による場合は、提示している人物が本人であるかを顔写真によって確かめるとともに、免許証記載の本人特定事項（氏名、住居、生年月日）を確認することが必要です。なお、確認記録を作成するため、運転免許証の提示によって本人特定事項の確認を行った旨と提示を受けた日付・時刻、さらに運転免許証によって確認した氏名、住居、生年月日及び確認した運転免許証を特定するための事項として免許証番号を書き留めておくことが必要です（規則 20 条 1 項 3 号、16号、17号、20号）。

平成30年11月の規則改正により号変更。77ページ参照

Q 35 (個人番号カードによる確認)

個人番号カード（マイナンバーカード）によって本人特定事項の確認をする場合、気を付けないといけないことはありますか。

A 対面取引の場合は本人特定事項（氏名、住居、生年月日）が記載された個人番号カード表面の提示を受けます。個人番号（マイナンバー）が記載されたカード裏面の提示を受ける必要はありません。個人番号を書き写したり、カード裏面の写しを取らないように注意が必要です。本人確認書類の記号番号欄には、個人番号ではなく、カードの有効期間を記入します（確認記録の様式 Q98 参照）。

非対面取引の場合はカードの表面の写しのみ、送付を受けます。個人番号の記載された裏面の写しを受けた場合には、当該部分を復元できない程度にマスキングしてから確認記録に添付する、又は廃棄する必要があります。

Q 36 (年金手帳、住民票による確認)

年金手帳や住民票によって本人特定事項の確認をする場合、気を付けないといけないことはありますか。

A 年金手帳を本人確認書類とする場合、基礎年金番号を書き写さないようにし、「確認記録」の本人確認書類・記号番号欄には、交付年月日等を記載するようにします。住民票は、交付のときに個人番号（マイナンバー）の記載の有無を選べますので、記載のないものを提示してもらうようにします。

写しをとる場合には、それぞれ基礎年金番号部分・個人番号部分を復元できない程度にマスキングしてから、確認記録に添付するようにします（Q35 参照）。

Q 37 (本人確認書類に記載されている住居が現在の住居と異なる)

運転免許証の提示を受けて本人特定事項の確認をする場合、現在の住所と運転免許証の住所が異なっているときは、どのような手続が必要となるのでしょうか。

A この場合、運転免許証以外の本人確認書類又は補完書類によって現在の住居を確認する必要があります（規則 6 条 2 項）。この際に活用できる補完書類は規則で定められており、国税又は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（電気、ガス、水道水、固定電話、NHK 等）の領収証書などで、領収日付の押印又は発行年月日の記載があり、その日が提示又は送付を受ける日前 6 月以内のものでなければならないとされています。

なお、本人確認書類に住居の記載がない場合も、同様の方法で確認することが認められています。

Q 38 (複数の本人確認書類による確認)

氏名、住居、生年月日が同一の本人確認書類で確認できない場合は、複数の本人確認書類で確認することが認められますか。

A 原則として認められません。なお、住居の記載がない本人確認書類については、現在の住居の記載がある補完書類によって本人特定事項の確認をすることができます(規則6条2項)。

Q 39 (印鑑登録証明書による確認)

顧客が個人の場合、印鑑登録証明書の提示を受ければ、それだけで本人特定事項を確認したことになるでしょうか。

A 取引を行うための申込み又は承諾に係る書類に顧客が押印した印鑑に係る印鑑登録証明書について、改正前は『提示のみ法』によって取引時確認を行うことができたが、改正後は、提示に加えて、他の本人確認書類又は公共料金の領収書等の補完書類の提示を受けるなどの追加的措置を行うことが必要です(規則6条1項1号八・二、7条1号八)。印鑑登録のなされている印鑑が取引を行うための申込み又は承諾に係る書類に押印されていないときには、改正前と同様に、印鑑登録証明書の提示を受けたうえで、書類に記載されている顧客の住所宛に、取引に係る文書(取引関係文書)を書留郵便等で転送不要郵便物等として送付する『提示・送付法』により、取引時確認をしなければなりません(規則6条1項1号ロ、7条1号二)。

Q 40 (郵送による契約)

契約書を郵送によって作成する売買契約においては、どのように取引時確認を行ったらいでしょうか。

A 『受理・送付法』(規則6条1項1号チ、3号ニ)又は『電子証明法』(規則6条1項1号ヲ〜カ、3号ホ)等によって、取引時確認を行います。

平成30年11月の規則改正により号変更。77ページ参照

Q 41 (取引関係文書の手交)

『提示・送付法』によって本人特定事項の確認を行う場合、取引関係文書の送付ではなく、直接に顧客の住居又は本店等に出向いて交付する方法は認められますか。

A 認められます。取引関係文書を転送不要郵便物等として送付することに代えて、本人確認書類に記載されている顧客の住居又は本店等に赴いて顧客に取引関係文書を交付する方法として、規則において認められています(規則6条4項)。なお、顧客が個人のときの『受理・送付法』についても同様です。

Q 42 (日本に居住する外国人の確認方法)

日本に住居を有する外国人の本人特定事項は、どのように確認すればよいでしょうか。

A パスポート、在留カード、特別永住者証明書、住民票の写し、個人番号カード(マイナンバーカード)、住民基本台帳カードなどによって氏名、生年月日及び日本における住居を確認します(規則6条1項1号、7条1号)。

Q 43 (外国に居住する日本人の確認方法)

外国に居住していて、対面取引ができない日本人の本人特定事項の確認はどのようにすればよいでしょうか。

第1 取引時確認

A 本人確認書類及び日本の大使館や領事館が発行した居住の証明書類などを利用し、『受理・送付法』によって本人特定事項の確認を行います。『電子証明法』によることも可能です。

Q 44 (日本国内に住居を有しない外国人と非対面による取引を行う)

国内に住居を有しない外国人との間で、非対面取引による売買契約を締結する場合、本人特定事項はどのように確認すればよいでしょうか。

A このような場合は、転送不要郵便等による『受理・送付法』の例外的な措置であるいわゆる本人限定受取郵便又はこれに準ずるサービスを利用して、取引関係文書を本人確認書類に記載されている住居宛に送付する方法が考えられます(規則6条1項1号ル)。

この方法は、取引関係文書を交付した者から送付を依頼した特定事業者に対して本人特定事項に係わる一定の伝達措置が取られているサービスに限り認められており、日本郵便のEMS(国際スピード郵便)の受取通知サービスや、大手宅配業者が行う同様なサービスが該当するとされています(信書に該当する取引関係書類については、Q47、Q48参照)

平成30年11月の規則改正により号変更。77ページ参照

Q 45 (日本国政府の承認した外国政府)

台湾政府の発行した書類は本人確認書類に該当しますか。

A 台湾政府の発行した書類は、法上の本人確認書類として認められます。また、外国政府には、外国の地方政府も含まれるとされています。

Q 46 (権限ある国際機関とは)

海外在住の外国人等の本人確認書類として「権限ある国際機関の発行した書類」が認められていますが、この「権限ある国際機関」とはどのような機関ですか。

A 国際連合、国際通貨基金、世界銀行等の機関が該当します。

Q 47 (取引関係文書とは何か)

『提示・送付法』、『受理・送付法』における「取引関係文書」とは何でしょうか。

A 不動産取引では、申込書・媒介契約書・重要事項説明書・売買契約書等の写し、手付金の受領証、手付金等保証書などが該当します。条文上、「預金通帳その他の当該顧客等との取引に係る文書(取引関係文書)」と定められ、利用できる文書についての制限は緩やかであり、取引に関する文書であれば足り(規則6条1項1号ロ・チ、3号ニ)。ただし、単なる業務用メモなど法律行為に関して作成されたものではない文書は、取引関係文書には該当しないと考えられます。

平成30年11月の規則改正により号変更。78ページ参照

Q 48 (宅配便、メール便の利用の可否)

『提示・送付法』、『受理・送付法』における転送不要郵便物について、宅配便、メール便などの配送業者による到達の証明を利用できますか。

A 各配送事業者の配送・証明方法によることにはなりますが、引受及び配達記録の確認ができるなど、書留郵便であって、転送を行わないこととしているものと同様の扱いが確保できるものであれば、利用することができます。なお、信書については、郵便又は信書便法の許可を受けた民間事業者のみが送達すること

ができ、総務省の信書のガイドラインでは、申込書、契約書等は請求書の類として、信書に当たるとされていますので、注意が必要です。

Q 49 (代理人による顧客の本人確認書類の提示)

代理人により、顧客の本人確認書類が提示された場合、顧客について、これをもって「提示のみ法」による本人確認事項の確認が完了したことになるのでしょうか。

A 『提示のみ法』による確認が認められる本人確認書類であれば、代理人からの提示であっても差し支えありません。なお、代理人により提示される本人確認書類の種類によっては、『提示・送付法』によらなければならない場合がありますので注意してください。

『提示のみ法』が認められる主な本人確認書類は以下の通りです。

- 運転免許証、運転経歴証明書、個人番号カード(マイナンバーカード)、住民基本台帳カード(氏名・住居・生年月日の記載のあるもの)
- 身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳
- 旅券、乗員手帳、在留カード、特別永住者証明書
- 官公庁発行書面で、氏名・住居・生年月日の記載に加え、顧客本人の顔写真が貼付されており、かつ、発行枚数が1枚に限られているもの

Q 50 (顧客が入院中)

顧客が入院中で、住居として入院先が記載されている本人確認書類がなく、顧客の自宅で郵便物を受け取る者が誰もいない場合、本人特定事項の確認はどのように行えばよいのでしょうか。

A 以下のような方法が考えられます。

- ① 入院先に出向き、顧客から『提示のみ法』によることが可能な本人確認書類の提示を受ける方法
- ② 顧客に代理人を選任してもらい、代理人から『提示のみ法』によることが可能な顧客の本人確認書類の提示を受ける方法

Q 51 (取引の任に当たっていると認められることの確認 ①代理権の有無)

規則 12 条 4 項の規定は、代表者等が代理権を有していることの確認を義務付けるものですか。

A 実務上は、代理人と契約する場合、当然に代理権の有無を確認する必要がありますが、法で求められているのは、代表者等が顧客のために特定取引の任に当たっていることが明らかであるかの確認ですので、代理権の有無の確認までを義務付けるものではありません。

Q 52 (取引の任に当たっていると認められることの確認 ②同居の親族)

規則 12 条 4 項 1 号イの「同居の親族又は法定代理人」であることは、どのように確認するのですか。

A 住民票や戸籍謄本等の書類により顧客との関係を確認したり、顧客と代表者等の本人確認書類により同一の姓・住所であることを確認する、又は実際に顧客の住居に赴いて代表者等との関係を確認する等の方法が考えられます。単に代表者等の申告による方法は認められません。

Q53 (取引の任に当たっていると認められることの確認 ③法人の代表者等の確認方法)

規則12条4項2号二の「特定事業者が当該顧客等と当該代表者等との関係を認識していること」とはどのようなことですか。

A 例えば、営業担当者が契約の締結前に顧客を訪問し、代表者等と面談を行っている場合が考えられます [パブコメ139]。

(7) 取引目的、職業・事業内容の確認方法

Q54 (取引を行う目的の確認方法)

「取引を行う目的」の確認方法にはどのようなものがありますか。

A 「申告を受ける方法」(規則9条)としては、顧客又は法人の代表者、取引担当者から口頭で聴取する方法や電子メール、FAXを用いる方法のほか、業者において「取引を行う目的」を一定の類型に分類し、顧客から当該類型のいずれかにチェックのある申込書等を受け入れる方法や、インターネット画面上的のプルダウンメニューを選択させることにより確認する方法が考えられます。

この際、顧客から複数の目的について申告を受けた場合は、申告を受けた全ての目的を確認・記録する必要があります。

Q55 (職業の確認方法)

「職業」の確認方法にはどのようなものがありますか。

A 職業の「申告を受ける方法」(規則10条1号)は、Q54と同様ですが、申込書における職業分類により、確認・記録する方法が一般的と考えられます。

この際、顧客から複数の職業について申告を受けた場合には、申告を受けた全ての職業を確認・記録する必要があります。一方、顧客から一つの職業について申告を受けた場合には、顧客に他の職業がないことまでを積極的に確認する必要はありません。

また、確認事項はあくまで「職業」とされているので、勤務先の名称等から職業が明らかである場合を除き、勤務先の名称等の確認をもって「職業」の確認に代えることはできません。

Q56 (法人の事業内容の確認 ①確認範囲)

法人の「事業内容」について、定款等に記載されている全ての事業内容について確認・記録する必要がありますか。

A 法人は多数の事業を営んでいるのが一般的ですが、定款や登記事項証明書に記載されている全ての事業内容を確認・記録する必要はなく、当該取引に関係する主たる事業のみを確認・記録することで足りると考えられます。

また、「事業」の単位は、必ずしも定款や登記事項証明書に記載されているものと同じにする必要はなく、業者において、例えば「不動産業」、「建設業」、「製造業」、「サービス業」、「運輸業」、「卸売／小売業」、「金融業／保険業」等一定の事業の類型を作成し、申込書等の書類により、そのいずれに該当するかを確認・記録することも認められます。

Q57 (法人の事業内容の確認 ②確認書類)

事業内容を確認する書類には、定款、登記事項証明書のほかにどのようなものがありますか。

A 規則 10 条 2 号口の「法令の規定により当該法人が作成することとされている書類で、当該法人の事業の内容の記載があるもの」に該当するものとしては①金融商品取引法に基づく「有価証券報告書」や、②会社法に基づく株主総会の招集の通知に際して提供される事業報告、又は③法令により所管省庁等に提出することとされている「事業報告書」等が考えられます。なお、会社のパンフレットやウェブサイトにある事業概要は、これに該当しません。

また、同号二の「官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに類するもので、当該法人の事業の内容の記載があるもの」には、法務省のオンライン登記情報提供制度により取得する登記情報のほか、宅建業法上の免許証等が該当します。これらの書類は、官公庁が発行したものと同視できるのであれば、発行した官公庁の印があるものに限られません。

Q 58 (外国法人の事業内容の確認方法)

外国の法令により作成されたディスクロージャー資料により「事業内容」を確認することは認められますか。

A 当該資料が規則 10 条 3 号イで規定する「外国の法令の規定により当該法人が作成することとされている書類で、当該法人の事業の内容の記載があるもの」であれば、認められます。ただし、単に「事業の内容」が外国政府又は公的機関のウェブサイトに記載されているという場合や民間のデータベースについては該当しません。

Q 59 (人格のない社団・財団の事業内容の確認方法)

人格のない社団又は財団の規約等により確認することも認められますか。

A 人格のない社団又は財団の事業の内容の確認方法は、「代表者等から申告を受ける方法」(規則 10 条 1 号)とされていますが、業者において、当該団体の規約等を閲覧することにより確認する方法も認められます。

(8) 実質的支配者の確認方法

Q 60 (通常取引での確認方法)

実質的支配者の確認やその者の本人特定事項については、どのように確認すればよいですか。

A 当該法人の代表者等から、申告を受ける方法により確認します(規則 11 条 1 項)。通常取引の場合は、必ずしも書類により確認する必要はありません(ハイリスク取引の場合は、Q72 を参照)。口頭でも足りませんが、申込書に、実質的支配者の確認及びその本人特定事項を記入する欄を設け、代表者等に記入してもらう方法や、業者において、当該法人の有価証券報告書等の公表書類を確認する方法も認められます。

なお、上場企業や人格のない社団・財団については、実質的支配者の確認は不要です(法 4 条 5 項)。

Q 61 (実質的支配者が上場企業の場合の確認)

資本多数決法人である場合で、議決権の 25% 超を保有する法人が上場企業の場合、実質的支配者の確認はどうすればよいのか。

A その上場企業からさらに遡って、実質的支配者を確認する必要はありません。その上場企業が実質的支配者となり、名称、主たる事務所の所在地を確認することになります(規則 11 条 4 項)。

Q 62 (間接支配者の確認の要否)

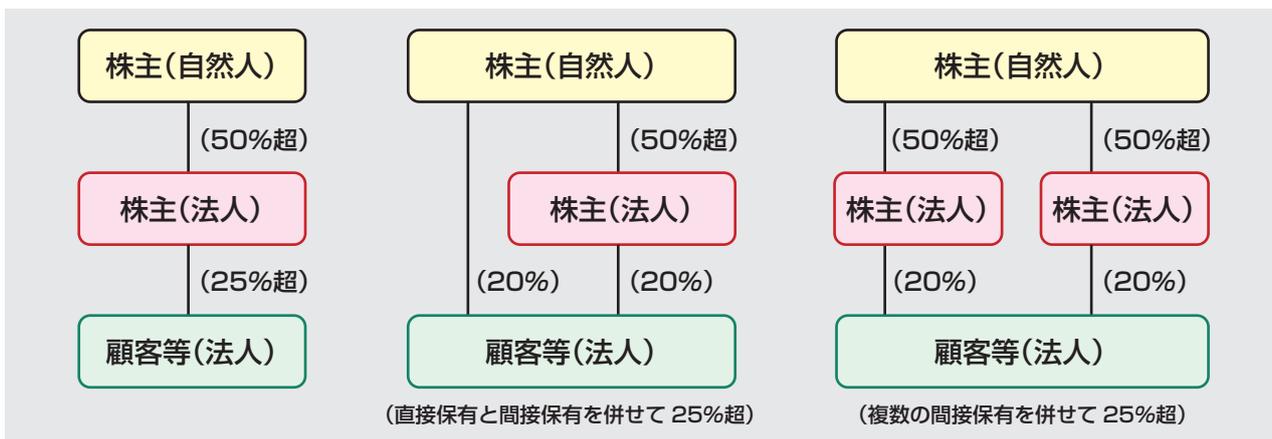
実質的支配者が法人の場合、当該法人に加えて、当該法人の実質的支配者（いわゆる間接支配者）についても確認する必要がありますか。

A 平成 27 年政省令改正により、議決権その他の手段により当該法人を支配する自然人まで遡って確認することとされましたので、間接支配者についても確認が必要です。

Q 63 (実質的支配者が間接支配者の例)

実質的支配者が間接支配者である場合の例としては、どのようなものがありますか。

A 株式会社等の場合、当該自然人が支配している他の法人（議決権の 50% 超を保有）を通じて、顧客等である法人の議決権の 25% 超を保有している場合が該当します。また、当該自然人が顧客等である法人の議決権を直接保有しており、他の法人を通じて間接保有している議決権と併せて 25% 超を保有している場合、複数の他の法人を通じて間接保有している議決権を合計すると 25% 超を保有している場合なども該当します [パプコメ 104]。



Q 64 (議決権を確認する基準日)

議決権の総数の 4 分の 1 を超える議決権を有しているかどうかを判断する際の基準日はいつですか。

A 例えば、直近の株主総会開催時等、顧客が株主割合を把握している直近の日を基準日とすることが考えられます。なお、確認した議決権の割合については、確認記録に記録する義務はありません。

Q 65 (一般社団法人等の実質的支配者)

規則 11 条 2 項 3 号に規定する法人にはどのようなものがありますか。また、それらの法人の実質的支配者とはどのような者をいいますか。

A 規則 11 条 2 項 3 号に規定する法人（資本多数決法人以外の法人）には、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（NPO）、持分会社等があります。

これらの法人については、①当該法人の事業から生ずる収益又は当該事業に係わる財産の総額の 25% を超える収益の配当又は財産の分配を受ける権利を有していると認められる自然人、又は、②出資、融資、取引その他の関係を通じて当該法人の事業活動に支配的な影響力を有すると認められる自然人が実質的支配者となります（同号）。①又は②に該当する者がいない場合は、当該法人を代表し、その業務を執行する自然人が実質的支配者となります（同項 4 号）。

(9) ハイリスク取引時の対応

Q 66 (不動産の売買契約に基づく取引)

不動産の売買においては、どのような取引がなりすましや偽りの疑いのある取引となりうるのでしょうか。

A 法4条2項1号に該当する取引は、特定取引に基づく取引であって、取引の相手方が、その取引に関連する特定取引の際に行った取引時確認の顧客又は代表者等になりすましている疑いのある取引、又は関連する特定取引に際して取引時確認が行われた際、その内容を偽っていた疑いのある顧客との取引（その顧客の代表者等が、その内容を偽っていた場合も含まれます。）をいいます。

一般に、銀行の預貯金契約のような継続的取引の例が挙げられますが、宅地建物の売買の場合でも、買主になりすまして、所有権の移転登記を受けようとしたりする疑いのある場合が該当することとなります（16頁参照）。

Q 67 (本人特定事項の追加確認が必要となる取引)

関連取引時確認の方法とは異なる方法による本人特定事項の確認が必要な取引は何ですか。

A ハイリスク取引の類型のうち、なりすましが疑われる取引（法4条2項1号イ）と、偽りが疑われる取引（同号ロ）です。特定国等に居住・所在する者との取引（同項2号）については必要ありません。

Q 68 (なりすまし等の疑いのある取引)

代表者等になりすましている疑いがある場合は、ハイリスク取引に該当しますか。また、上場企業の代表者等になりすましている疑いがある場合は、上場企業についての本人確認事項の確認も必要ですか。

A 顧客だけでなく、代表者等になりすましている疑いがある場合も、ハイリスク取引として対応する必要があります。

なお、上場企業に対する法4条2項に規定する確認は、代表者等の現に特定取引の任に当たっている自然人の本人特定事項のみを確認することとされており、直接の顧客である上場企業の本人特定事項の確認は必要ありません（法4条5項、令14条5号）。

Q 69 (更新された同種の本人確認書類による確認)

ハイリスク取引のうち、なりすまし又は偽りが疑われる取引については、関連取引時確認の際に用いた本人確認書類及び補完書類と異なる書類を用いることとされていますが、関連取引時確認で運転免許証を用いている場合、更新後の運転免許証を「異なる書類」として扱ってもよいですか。

A 法の趣旨を考えると、更新前と更新後の運転免許証は、「異なる書類」とはみなされないものと考えられますので、追加で行う取引時確認では、健康保険証など運転免許証とは異なる本人確認書類を少なくとも一つ用いる必要があります。

Q 70 (イラン又は北朝鮮に居住する者)

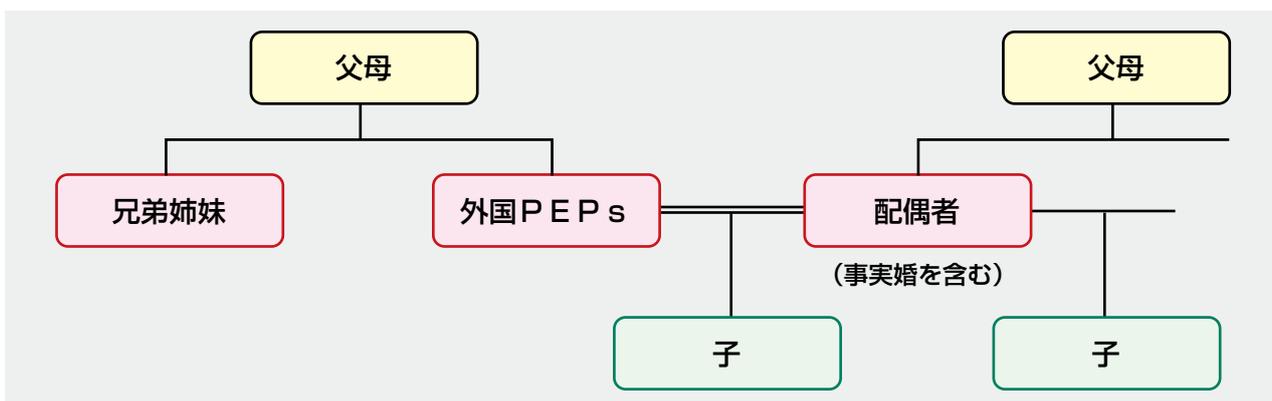
イラン又は北朝鮮の国籍がある者で、日本国内に住所がある者、逆に、日本国籍がある者で、一時的にイラン又は北朝鮮に居住している者についての対応はどうしますか。

A 前者については、ハイリスク取引には該当しませんが、後者については、ハイリスク取引に該当します（法4条2項2号、令12条2項）。

Q71 (外国PEPsの家族の範囲)

外国PEPsの家族の範囲はどこまでですか。

A 外国PEPsの家族とは、配偶者、父母、子及び兄弟姉妹並びにこれらの者以外の配偶者の父母及び子をいいます(12条3項2号)。配偶者には、婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含みます(同号)



Q72 (実質的支配者の書類による確認)

法人顧客との取引がハイリスク取引に該当する場合の実質的支配者の確認方法はありますか。

A 通常の見込み (Q60 参照) では、実質的支配者については代表者等からの申告により確認しますが、ハイリスク取引に該当する場合は、実質的支配者の有無については、株式会社の場合は、株主名簿、有価証券報告書(規則14条3項1号)により、それ以外の法人の場合は登記事項証明書等(同条同項2号)により確認します。

Q73 (資産及び収入の状況の確認)

資産と収入の両方を確認する必要がありますか。

A 資産及び収入の状況の確認は、当該顧客の資産・収入の状況が当該取引を行うに相応なものであるかを判断できる程度に確認することが求められているものですので、当該確認ができれば、必ずしも資産と収入の両方を確認する必要はありません。また、顧客の全ての資産又は収入を確認する必要もありません。

(10) 本人確認書類

Q74 (宅地建物取引士証)

宅地建物取引士証は、本人確認書類として認められますか。

A 認められます。

宅地建物取引士証には、取引士の氏名、生年月日、住所が記載され、顔写真も貼り付けられていますので、『提示のみ法』等に利用できる書類に該当し(規則6条1項1号イ、7条1号ロ)、運転免許証などと同様に、その提示により、本人特定事項の確認を行うことができます。

Q75 (住民基本台帳カードの取扱い)

発行済みの住民基本台帳カードは、本人確認書類として認められますか。

A 発行済みの住民基本台帳カードは、有効期限（10年）内であれば引き続き本人確認書類として認められています。なお、有効期限内であっても、新たに個人番号カード（マイナンバーカード）の交付を受けた場合は引き換えに住民基本台帳カードを返納することになっています。

Q 76（宅地建物取引業者免許証）

宅地建物取引業者免許証は、法人の本人確認書類と認められますか。

A 認められます。

宅地建物取引業者免許証は、官公庁から発行された書類であって、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りますので、本人確認書類に該当します（規則7条2号ロ）。なお、提示又は送付を受ける日に有効なものでなければなりません（規則7条ただし書）。

Q 77（顔写真のない本人確認書類）

顔写真付きではない国民健康保険や健康保険の被保険者証、印鑑登録証明書などを提示された場合には、どうすればよいでしょうか。

A 健康保険の被保険者証、年金手帳など（氏名、住居、生年月日の記載があるものに限る。）や、取引を行うための申込み又は承諾に係る書類に顧客が押印した印鑑に係る印鑑登録証明書といった顔写真のない本人確認書類（規則7条1号ハ）については、平成27年政省令改正により、提示に加えて他の本人確認書類又は補完書類の提示などの追加的措置をとることが必要です（規則6条1項1号ロ～ニ）。

Q 78（公共料金の領収証書）

公共料金の領収証書について、電気、ガス及び水道水その他これらに準ずるものの料金とありますが、「その他これらに準ずるもの」には、どのようなものがありますか。

A 「その他これらに準ずるもの」には、固定電話料金、NHK受信料等があります。携帯電話料金の領収証書は、必ずしも居住実態に即して発行されたものとはいえないため、「その他これらに準ずるもの」として取り扱うことはできません〔パブコメ78〕。

Q 79（法人の登記簿の取得）

顧客が会社である場合に、登記事項証明書の提示を受けて会社の取引時確認を行おうとする際、業者において登記事項証明書を取得して、本人確認書類として利用してもよいでしょうか。

A 顧客の取引時確認に用いる登記事項証明書を、業者が取り寄せて利用することは、差し支えありません。もっとも、本人特定事項の確認が法の定める取引時確認と認められるには、顧客自らがその本人確認書類が真正であることを確認した上で、特定事業者に対して提示することが必要です。したがって、業者が登記事項証明書をとり寄せた場合であっても、その登記事項証明書について、顧客の代表者や担当者が業者と対面する場で直接に確認し、業者に対してこれを示すことが必要となります。

Q 80（印鑑登録証明書の有効期間）

本人特定事項の確認に用いる印鑑登録証明書について、作成時期の制限はありますか。

A 印鑑登録証明書については、提示又は送付を受ける日の前6月以内に作成されたものに限り（規則7条ただし書）。

第1 取引時確認

Q 81 (旅券等の手書きの住居)

旅券の所持人記入欄や健康保険証の裏面に手書きで住居が書いてある場合でも、本人確認書類と認められますか。

令和2年2月4日以降発給の旅券から住所記入欄が廃止されました。12ページ(※)参照

A 認められます。本人確認書類上の住居の記載方法に特段の制限はありません。

Q 82 (会社代表者の資格証明書)

会社代表者の資格証明書(代表者事項証明書)は法人自体の本人確認書類と認められますか。

A 認められます。官公庁から発行された書類であって、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に該当します(規則7条2号ロ)。ただし、提示又は送付を受けた日に有効なものでなければなりません(規則7条ただし書)。

Q 83 (上場企業の発行する社員証)

上場企業の発行する社員証は本人確認書類として認められますか。

A 認められません。上場企業であっても私人ですから、その作成に係る社員証は本人確認書類としては認められません。

Q 84 (ウェブサイトからダウンロードした書類の有効性)

ウェブサイトからダウンロードし、登記事項のファイルをプリンタで打ち出した紙をもって、登記事項証明書として、『提示のみ法』を利用できますか。また、登記事項証明書の写しとして、『受理・送付法』を利用できますか。

A いずれも利用できません。『提示のみ法』については、本人確認書類の原本の提示が必要です。また、『受理・送付法』についても書類の^{提示}を厳格に確保する等の観点から、送付の対象となる書類は、官公庁等が正当な権限に基づき^{提示}平成30年11月の規則改正により回答変更が74ページ参照ウェブサイトからダウンロード又は印字した情報の閲覧を本人特定事項の確認方法として認めることはできません。

Q 85 (業界団体が作成した名簿)

業界団体が作成した名簿の提示や送付によって取引時確認をすることができますか。

A できません。業界団体が作成した名簿も私人の作成した書類ですので、認められません(Q83参照)。

Q 86 (法人の印鑑登録証明書の扱い)

法人について印鑑登録証明書を利用して『提示のみ法』による本人特定事項の確認を行うには、印鑑登録証明書の印鑑が特定取引の申込み又は承諾に係る書類に押捺されている場合でなくてはなりませんか。

A 印鑑登録証明書の印鑑が特定取引の申込み又は承諾に係る書類に押印されていなくても、印鑑証明書を『提示のみ法』に利用することはできます。個人に対して印鑑登録証明書を利用する際には、「特定取引を行うための申込み又は承諾に係る書類に顧客が押印した印鑑」に係るものか否かで取扱いが異なりますが(規則7条1号ハ・ニ)、法人の印鑑登録証明書の利用にはこのような区別はありません(規則6条1項3号イ、7条2号イ)。

Q 87 (法人の固定資産税納付書の扱い)

法人について、固定資産税の納付書の提示や送付によって本人特定事項の確認をすることが可能ですか。

A 官公庁から発行・発給された書類その他これに類するもので、法人の名称及び本店又は主たる事務所の所在地の記載のあるものに該当すれば、本人確認書類となります（規則7条2号口）。

Q 88 (外国の身分証明書)

外国の身分証明書にはどのようなものがありますか。

A 外国の身分証明書としては、次のようなものがあります。

米国	社会保障カード（社会保障局）、運転免許証（州政府道路局、自動車局）
ドイツ	IDカード（Personalausweis）
スペイン	IDカード（Documento Nacional de Identidad）
ベルギー	IDカード（eIDカード）
オーストリア	健康保険証カード
中国	居民身份证（住所地の公安局）
韓国	住民登録証
台湾	国民身份証
香港	香港身份証（Hong kong Identity Card）、智能身份証
マレーシア	MyKad（多目的ICカード）
タイ	国民身分証

(11) 既に確認を行っている顧客等との取引**Q 89** (既に確認を行っている顧客との取引における取引時確認の必要性)

過去に取引をしたことがある顧客と再度取引をするときにも、取引時確認を行わなければならないでしょうか。

A 過去の取引の際に取引時確認を行っており、そのときの確認記録が保存されている顧客については、既に取引時確認を行っている顧客であることを確かめる措置（同一性を確かめる措置）を取れば、再度の取引のときに、あらためて取引時確認を行う必要はありません（法4条3項、令13条2項）。ただし、再度の取引のときに、確認記録を検索するための事項、取引の日付、取引の種類を記録し、その記録を取引の日から7年間保存しておかなければなりません（法4条3項、規則16条、24条1号～3号）。

なお、過去の取引が平成26年改正法の施行日前（平成28年9月30日以前）に行われているもので、顧客が法人である場合は、改正後の規則により実質的支配者の確認を行う必要があります（改正規則附則3条）。また、平成23年改正法の施行日前（平成25年3月31日）に行われているものである場合は、同改正法により追加された取引を行う目的等の確認事項について確認を行う必要があります（平成23年改正法附則2条、同整備令6条2項）。

Q 90 (既に確認を行っている顧客に準ずるものとの取引（合併、事業譲渡）)

合併した会社が合併以前に宅地建物の売買以外の特定取引に際し取引時確認を行っている顧客との間で取引を行う場合、既に確認を行っている顧客として扱ってもよいでしょうか。

第1 取引時確認

A 差し支えありません。合併、事業譲渡等により他の特定事業者の事業を承継した場合における当該他の特定事業者が既に取り時確認を行っている顧客との間で行う取引であって、法に基づく確認記録を作成・保存している場合は、既に確認を行っている顧客に準ずるものとして取り扱うことが認められています（令13条1項）。

Q 91（同一性を確かめる措置とは）

過去に取引をしたことがある顧客と、再度の取引をしようとする際に行う同一性を確かめる措置とは、どのようなことをいうのでしょうか。

A 同一性を確かめる措置とは、預貯金通帳その他の顧客が確認記録に記録されている顧客と同一であることを示す書類などの提示又は送付を受けること、あるいは、顧客しか知り得ない事項その他顧客が確認記録に記録されている顧客と同一であることを示す事項の申告を受けることのいずれかをいいます（規則16条1項1号、2号）。

Q 92（面識のある顧客への同一性確認の要否）

業者が顧客と面識がある場合にも、同一性を確かめる措置が必要でしょうか。

A 顧客と面識がある場合には、同一性を確かめる措置は必要ありません（規則16条2項）。

Q 93（既に確認を行っている顧客の担当者が交代しているとき）

以前に取引を行い、確認記録を作成・保存している顧客（会社）との間で、再度取引をするときに、以前の取引の際から取引担当者が替わっている場合は、新たな取引担当者についての本人特定事項の確認が必要でしょうか。

A 必要ありません。最初の取引の際に顧客である会社とその会社の取引担当者との両方の取引時確認を行うこととなりますが、その後に再度その会社と取引を行うに際しては、会社についてのみ取引時確認を行っていることが確認できれば足够了 [パブコメ138]。

Q 94（新規の顧客として取り扱うことの可否）

取引時確認済みの顧客との取引について、新規の顧客との取引として取り扱うことは可能ですか。

A 可能です。犯罪収益移転防止法において求められている基準を超えて上乗せの確認を行うことは差し支えありません。

Q 95（確認記録を検索するための事項等の記載場所）

取引時確認済みの顧客との取引について、確認記録を検索するための事項等規則24条1号から3号に掲げる事項を記録すべき場所は、確認記録ですか、取引記録ですか。

A 取引記録です。取引記録に定められた事項を記録し、確認記録を検索できるようにする必要があります。

Q 96（代理人として確認を行った者を顧客とする）

過去の取引において、顧客ではなく、代理人として本人特定事項の確認を行っている者について、取引時確認済みの顧客として扱ってよいですか。

A 平成23年改正法により、顧客については、本人特定事項のほか取引を行う目的等を取引時確認として行う必要があり、代理人とは確認すべき項目が違いますので、原則としてそのような取扱いはできません。

この場合、取引が同改正法施行前の場合で、取引の際に行われている本人確認について、その内容が確認記録として作成・保存されているときは、Q14の「改正法施行前に取引のある顧客との取引」の例に倣い、改正法により追加された取引を行う目的等の確認事項について、確認を行う必要があると考えられます。

なお、同改正法施行後の取引についても、同様の取扱いが可能と考えられます。

第2 確認記録の作成・保存

Q97 (顧客と取引担当者との関係についての記載方法)

法人の確認記録においては、法人と現に特定取引の任に当たっている自然人との関係について、どのように記録しておいたらよいでしょうか。

A 法人に関する確認記録については、「代表者等による取引のときは、当該代表者等と顧客等との関係」が記録事項とされています(規則20条1項21号)。例えば、代表取締役社長、営業本部住宅営業部、総務部など、現に特定取引の任に当たっている自然人の法人における地位や所属を記載します。

平成30年11月の規則改正により号変更。78ページ参照

Q98 (確認記録の様式)

確認記録の様式は定められているでしょうか。

A 確認記録の様式は定められていません。連絡協議会では、この確認記録の様式例を作成しました。連絡協議会の事務局である(公財)不動産流通推進センターのホームページ(<http://www.retpc.jp/shien/maneron>)からのダウンロードが可能ですので、ご活用ください。

Q99 (従来の確認記録の活用)

現在使用している確認記録を活用するため、取引時確認事項(取引目的、職業等)のチェックリストを作成し、従来の確認記録に添付して保存する方法は認められますか。

A 認められます。また、顧客カードについても、確認記録の記録事項が盛り込まれていれば確認記録と兼用することは可能です。チェックリスト、顧客カードの様式例についても連絡協議会の事務局である(公財)不動産流通推進センターのホームページ(<http://www.retpc.jp/shien/maneron>)からのダウンロードが可能ですので、ご活用ください。

Q100 (宅建業法上の帳簿の保存期間との関係)

宅建業法上の帳簿の保存期間と確認記録及び取引記録の保存期間は、異なっているでしょうか。

A 保存期間は異なっています。宅建業法上の帳簿については5年間(宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものは10年間)、本法上の確認記録及び取引記録については契約の日から7年間です(法6条2項、7条3項、宅建業法49条、宅建業法規則18条3項)。

Q101 (本人確認書類の写しを受領した場合の確認記録への記載)

確認書類の写しをもらった場合にも、確認記録を作成しなくてはならないでしょうか。

第2 確認記録の作成・保存

A 確認記録の作成は必要ですが、本人確認書類の写しを受領し、これを確認記録に添付のうえ、保管しておけば、写しに記載がある事項については、確認記録への記載を省略することができます（規則 20 条 2 項）。

Q 102 (本人確認書類の写しの保存)

本人確認書類の写しを保存することは法律上の義務ですか。

A 非対面取引における『受理・送付法』により本人確認書類の写しをもって本人特定事項の確認を行った場合は、顧客から送付された本人確認書類の写しは、確認記録に添付しなければなりません（規則 6 条 1 項 1 号 **チ**、3 号 **ニ**）ので、保存は義務となります。

それ以外の場合は、本人確認書類の写しの交付を求めこれを保存しておくことは、必ずしも法律上の義務ではありません。

なお、本人確認書類の写しを確認記録に添付するときは、その写しに記載がある事項については、確認記録への記載を省略することができます（規則 20 条 2 項）。

平成30年11月の規則改正により号変更。78ページ参照

Q 103 (確認記録の作成・保存が不要な取引)

確認記録は、すべての売買契約に際して作成しなければならないのでしょうか。

A 確認記録は、特定取引を行うに際して、取引時確認を行った場合に、その作成と保存が義務付けられています（法 6 条）が、売買契約を行う場合でも、① 簡素な顧客管理を行うことが許容される取引（令 7 条、規則 4 条、Q15 参照）として特定取引に該当しない場合や、② 既に確認を行っている顧客等との取引（法 4 条 3 項、令 13 条、Q89 参照）として取引時確認が不要とされるものについては、確認記録の作成・保存は不要となります。

Q 104 (ハードディスクへの保存)

確認記録及び取引記録は、ハードディスクへの保存でもよいでしょうか。

A ハードディスクへの保存も認められます。

確認記録及び取引記録については、文書、電磁的記録又はマイクロフィルムを用いて作成・保存すると定められています（法 6 条、7 条、規則 19 条、23 条）。ここでいう電磁的記録とは、電子的方式、磁気的方式その他、人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるもの（規則 19 条 1 号）とされており、ハードディスクは、これに該当します。

Q 105 (営業所ごとに管理することの可否)

確認記録及び取引記録を、本社において一括管理するのではなく、営業所ごとに作成し、管理してもよいでしょうか。

A 各営業所において検索可能な記録を作成・記録していれば、必ずしも本社において一元管理するのではなく、営業所ごとに管理することも差し支えありません。

Q 106 (確認記録の記載事項に変更が生じた)

売買契約を締結し、確認記録を作成した後に、氏名、商号や住所、本店所在地の変更があったことを知った場合には、どのように記録したらよいでしょうか。

A 変更のあったことを知った事項を確認記録に付記してください。なお、確認記録への付記に代えて、変更内容の記録を別途作成し、その記録を確認記録とともに保存する方法も認められています（規則 20 条 3 項）。

確認記録に付記する必要があるのは、あくまでも変更があることを「知った場合」ですので、契約後に積極的に変更事項がないかを確認することまでは求められていません。

なお、変更後の事項を付記するに際しては、既に記載・記録されている内容を削除してはならないとされています（規則 20 条 3 項）ので、注意してください。

また、法律上、変更後の内容を確認する方法についてまでは特段の定めはありませんが、変更内容の真実性を担保する意味では、何らかの書面によって確認することが適当と考えられます。

Q 107 (売買契約が解除された)

売買契約が手付放棄・手付流れや当事者の債務不履行を原因として解除となった場合、また、合意解約となった場合には、確認記録・取引記録の作成・保存は必要ですか。

A 必要です。売買契約はいったん成立していますから、売買契約に際して、取引時確認が行われていなければなりませんし、確認記録と取引記録の作成・保存も必要となります。

Q 108 (提示を受けたときの時刻の記載)

本人確認書類の提示を受けたときは、必ず提示を受けた日付と時刻を確認記録に記載しなければなりませんか。

A 必要です。ただし、提示を受けたうえで写しを取得し、確認記録に写しを添付するときは、日付だけを記載すれば足ります。提示を受けるだけのときは時刻の記載が必要です（規則 20 条 1 項 3 号）。

Q 109 (FAX や PDF ファイルの添付)

本人確認書類の写しについて、FAX や PDF ファイルを取得し、これらを添付する方法によって、写しを添付するものとするのが可能ですか。

A 可能です。写しの取得については、必ずしもコピー機によるものでなくても認められます。

Q 110 (複数業者が関与する場合)

複数業者が関与するケースにおける「確認記録を検索できる状態」（Q2 参照）とは、どこに何を記載しておくことを意味しますか。

A 取引記録に、確認記録を検索する場合の検索先と検索方法を記載することを意味します。他の業者が確認記録を保存しているときには、どの業者に確認記録が保存されているのか、その確認記録を検索するためにはどのようにすればよいか分かるようにしておかなければなりません。取引記録を宅建業法上の帳簿で兼用している場合には、当該帳簿の備考欄にこれらを記載しておく方法をとることも差し支えありません。

Q 111 (運転免許証等の記録すべき番号とは)

確認記録に記録すべき番号は、運転免許証及び印鑑登録証明書の場合、それぞれ何になりますか。

A 運転免許証であれば 12 桁の番号を指します。印鑑登録証明書であれば、印鑑登録証明書の整理番号を指します。いずれも確認に用いた本人確認書類を特定できることが必要です。

第3 取引記録の作成・保存

Q112 (平成23年改正前の規定による本人確認を行っている顧客の確認記録の作成方法)

平成23年改正前の法4条1項の規定による本人確認を行っている顧客について、改正法の施行日(平成25年4月1日)以後の取引の際に改正後の法4条1項2号から4号までの確認を行った場合、確認記録はどのように作成すればよいでしょうか。

A 施行日以後の取引の際に行った確認について、新たに確認記録を作成する必要があります。追加の確認事項のみの記録を作成し、従来の本人確認記録とともに保存する方法は十分ではありません。

なお、新たに作成する確認記録に、従来の本人確認記録に記載されている事項を転記することまでは法令上求められていませんが、新たに作成する確認記録については、従来の本人確認記録と関連付け、必要に応じて検索できる状態を確保しておくことが望ましいと考えられます。

第3 取引記録の作成・保存

Q113 (取引の日付とは)

取引記録に記録すべき「取引の日付」とはいつの日付でしょうか。

A 売買契約締結日です。取引の日付は、特定取引が行われた日であり(規則24条2号)、特定取引とは、売買契約の締結を指します。

Q114 (宅建業法上の帳簿との兼用)

宅建業法上の帳簿をもって、取引記録を兼ねることができるでしょうか。

A 宅建業法上の帳簿と取引記録を兼用することは差し支えありません。

Q115 (財産の移転元又は移転先の名義の記載)

取引記録の「財産の移転元又は移転先の名義」欄は、具体的にどのように記載したらよいでしょうか。

A 売主・買主の場合は相手方の名義を、代理・媒介の場合は売主・買主の名義を記載することになります。売買契約における買主と売買物件の移転先が異なるとき(例えば、親と子)は、取引記録では、売買物件の移転先の名義もまた記録事項となります(規則24条5号)。

Q116 (財産の移転先の考え方)

売買代金の一部が、購入者の父親から振り込まれたとき、購入者の父親も、取引記録に記録すべき「財産の移転先」に該当しますか。

A 代金の一部が購入者の父親名義で振り込まれていれば、父親も「財産の移転先」に該当します。現金や預金小切手(銀行振出小切手)による支払の場合にも、領収証の宛先が購入者の父親なら、同様です(規則24条5号)。

Q117 (宅建業法上の帳簿との相違)

宅建業法上の帳簿と法に基づく確認記録及び取引記録について、それぞれ記載すべき事項は、どのように異なるのでしょうか。

A 宅建業法上の帳簿と法に基づく確認記録及び取引記録への記載事項の違いについては次の表を参考としてください。

犯罪収益移転防止法		宅建業法
確認記録 (規則 20 条 1 項)	取引記録 (規則 24 条)	帳簿 (宅建業法規則 18 条 1 項)
1号 取引時確認を行った者の氏名	1号 顧客の確認記録を検索するための事項	1号 売買又は売買の代理・媒介の別
2号 確認記録の作成者の氏名	2号 取引の日付	2号 売買契約の当事者のときは売買の相手方、代理業者であるときは依頼者、媒介業者のときは売買の各当事者及びこれらの者の代理人の氏名・住所
3号 本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、提示を受けた日付・時刻	3号 取引の種類	3号 取引に関与した他の業者の商号・名称（個人業者のときは、その者の氏名）
4号 本人確認書類若しくは補完書類又はその写しの送付を受けたときは、送付を受けた日付	4号 取引に係る財産の価額（口）	4号 物件概況（宅地の場合の現況地目等）
5号 『提示・送付法』又は『受理・送付法』により、取引関係文書を送付したときは、その送付した日付	5号 財産の移転元又は移転先の名義（ハ）	5号 物件概況（建物の場合の構造種別等）
6号 『提示・送付法』又は『受理・送付法』により、取引関係文書を直接交付したときは、その交付した日付		6号 売買金額
7号 ハイリスク取引に係る確認において、本人確認書類又は補完書類の提示又は送付を受けたときは、その日付		7号 報酬の額
8号 取引目的、職業（事業内容）、実質的支配者、資産・収入の状況を確認したときは、その確認を行った日付		8号 自ら売主として新築住宅を販売する場合の引渡年月日等
9号 取引時確認を行った取引の種類		9号 特約その他参考事項
10号 本人特定事項の確認方法		
11号 本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、その書類の住所等を記入した確認書類で確認した場合は、その書類の名称、記号番号等		
12号 現在、平成30年11月の規則改正により、規則の条項追加・変更。74～76ページ参照		
13号 法人顧客に対して『受理・送付法』による確認を行うに際し、本店等に代えて営業所等に取引関係文書を送付又は直接赴いて交付する方法をとったときは、その営業所等の名称・所在地及びその営業所等の場所を確認した本人確認書類又は補完書類の名称・記号番号		
14号 顧客の本人特定事項（イ）		
15号 代表者等による取引のときは、代表者等の本人特定事項及び代表者等と顧客との関係、代表者等が顧客のために取引の任に当たっていると認めた理由		
16号 取引目的		
17号 職業又は事業内容（法人の場合は、確認方法と確認書類の名称）		
18号 実質的支配者の本人特定事項及び当該実質的支配者と当該顧客等との関係並びにその確認を行った方法		
19号 資産・収入の状況の確認方法と確認書類の名称		
20号 顧客が自己の氏名・名称と異なる名義を用いた場合には、その名義と用いた理由		
21号 取引記録を検索するための事項		
22号 顧客等が外国 PEPs であるときは、その旨及び外国 PEPs であると認めた理由		
23号 なりすまし又は偽りの疑いのある取引に係る確認を行ったときは、関連取引時確認に係る確認記録を検索するための当該関連取引時確認を行った日付		

(イ) 個人についての「顧客の本人特定事項」のうち生年月日は、確認記録に記載すべき事項ですが、業法の帳簿の記載事項にはなっていません。

(ロ) 取引記録での「取引に係る財産の価額」は、宅建業法上の帳簿での「売買金額」に対応します。

(ハ) 取引記録での「財産の移転元又は移転先の名義」は、宅建業法上の帳簿での「売買の相手方」に対応します。売買契約における買主と売買物件の移転先が異なるときは、取引記録では、売買物件の移転先の名義もまた記録事項となります。

※) 宅建業法の帳簿への記載事項については、犯罪収益移転防止法で対象とならない「交換」及び「貸借」に関する事項は省略しています。

第4 疑わしい取引の届出義務

Q 118 (疑わしい取引の意味)

疑わしい取引とは何ですか。

A 疑わしい取引とは、①收受した財産が犯罪による収益である疑いがある、②顧客が組織的犯罪処罰法10条の罪に当たる行為を行っている疑いがある、③顧客が麻薬特例法6条の罪に当たる行為を行っている疑いがある、という3つのうちのいずれかに該当する取引をいいます(法8条1項)。

① 犯罪による収益とは、財産上の不正な利益を得る目的で犯した犯罪行為により生じ、若しくは当該犯罪行為により得た財産又は当該犯罪行為の報酬として得た財産などをいい(法2条1項、組織的犯罪処罰法2条4項、麻薬特例法2条5項)、收受した財産が犯罪による収益である疑いがあるとは、收受した財産が、これらに該当する疑いがあることをいいます。

② 顧客が組織的犯罪処罰法10条の罪に当たる行為を行っている疑いがあるとは、犯罪収益等の取得若しくは処分につき事実を偽装し、又は犯罪収益等を隠匿し、隠匿しようとしている疑いがあることをいいます。

③ 顧客が麻薬特例法6条の罪に当たる行為を行っている疑いがあるとは、薬物犯罪収益等の取得若しくは処分につき事実を偽装し、又は薬物犯罪収益等を隠匿しようとしている疑いがあることをいいます。

Q 119 (届出の必要性)

売買契約に至らなくとも、疑わしい取引となる兆候がある場合には、届出をする必要がありますか。また、売買契約締結後、決済までに解約になった場合も、疑わしい兆候があれば届出をする必要がありますか。

A いずれの場合にも届出が必要です。契約にまで至ったかどうか、契約が解約になったかどうかなどは問われません。また、売買の代理や媒介を前提としている限り、売買の相談を受けた時点で疑わしい取引となる兆候が判明すれば、届出をするべきです。

Q 120 (現金一括払いの取引)

売買代金を現金で一括して支払う取引であれば、すべての場合に届出が必要になるのでしょうか。

A 国土交通省の公表している「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)」には、現金の使用形態に着目した事例の一つとして、「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の物件を購入する場合)」が挙げられており、契約者の収入や資産等に見合わないような高額の物件の取引で、その代金が現金で一括して支払われるようなケースにおいては、疑わしい取引に該当する可能性が高くなるといえます。

しかし、参考事例に記載された事例は、あくまでも特に注意を払うべき取引の類型が例示されたもので、これらの事例のみを形式的に解釈して届出基準とする性格のものではないことに留意することが必要です。参考事例の「一般的な注意事項」にも明記されている通り、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、顧客の属性、取引時の状況その他業者の保有している当該取引に係る具体的な情報を総合的に勘案して業者において判断をしなければならないとされていますので、ご質問の事例についても、合理的な理由がある場合などは、ただちに疑わしい取引に該当するものではなく、様々な事情を総合的に勘案して、届出が必要になるかどうかを判断しなければなりません。

Q 121 (契約関係書類の送付先)

顧客が契約関係書類を単身赴任先や法人の場合の担当部署あてに送付することを希望している場合は、疑わしい取引にあたるでしょうか。

A 参考事例には、真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例の一つとして、「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」が挙げられています。しかし、顧客が契約関係書類を単身赴任先や法人の場合の担当部署あてに送付することを希望するなど、合理的な理由に基づいて、居住地と異なる場所に契約関係書類の送付を希望する場合には、疑わしい取引には該当しないと考えられます。

Q 122 (疑わしい取引の届出と宅建業法上の調査義務との関係)

法の施行によって、業法上の調査の義務が重くなるのでしょうか。

A 業法上の調査義務が重くなることはありません。疑わしい取引の届出を行うかどうかは、業法に基づき定められた業務の中で知ったことに基づいて判断すれば足りります。

Q 123 (個人情報保護法との関係)

個人情報保護法を踏まえ、ホームページにおける個人情報の利用目的に、疑わしい取引については行政庁に届出する旨を記載する必要があるのでしょうか。

A 疑わしい取引の届出は、個人情報保護法 23 条 1 項 1 号の「法令に基づく場合」に該当することから、同条第 2 項各号の事項についてホームページ等で明示（オプトアウト）する必要はありません（関連 Q126）。

Q 124 (文書によって届け出る場合の様式)

疑わしい取引を文書によって届け出る場合は、どのような様式で届け出るのでしょうか。

A 疑わしい取引を届け出る文書の様式は、規則によって定められています（令 16 条 1 項、規則 25 条 1 項／「疑わしい取引の届出方法」23 頁参照）。なお、届出先は、参考資料の「疑わしい取引の届出先一覧」をご参照ください。

Q 125 (インターネットによる届出の手続き)

行政庁への届出は、書面で行うしかないのでですか。

A インターネット又は電磁的記録媒体（CD 等）を利用して届け出ることも可能です（規則 25 条 2 項。「疑わしい取引の届出方法」23 頁参照）。

Q 126 (顧客からの届出の有無の問合せ)

顧客から、個人情報の開示を理由に、自分の取引に関して疑わしい取引の届出をしたかどうかの問合せを受けています。この問合せに応じてよいのでしょうか。

A 顧客からの問合せに応じてはいけません。

法は、「疑わしい取引の届出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」と定めています（法 8 条 2 項）。業者には顧客からの問合せに応じてはならない義務があります。

第4 疑わしい取引の届出義務

個人情報保護法も、「個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない」（個人情報保護法 23 条 1 項）と定める一方、「法令に基づく場合」を第三者提供禁止の規定の除外事由としています（同項 1 号）。疑わしい取引の届出として個人情報を行政庁（免許権者）に提供することは、法令に基づくものですので、あらかじめ本人の同意を得ないで個人データを第三者に提供できるケースに該当します。

なお顧客から、「自分の取引に関して疑わしい取引の届出をしないのならば、その旨を教えてください」と言われるケースも想定されます。

疑わしい取引の届出をしないことは、疑わしい取引の届出をすることと表裏の関係にあり、届出をしないことを教えることは、疑わしい取引の届出をすることを伝えることと同じ意味を持ちます。したがって、疑わしい取引の届出をしないこともまた、関係者に漏らしてはなりません。

Q 127 (疑わしい取引の届出義務と宅建業法上の守秘義務との関係)

疑わしい取引の届出をすることは、業法に基づく守秘義務に違反することにならないでしょうか。

A 業法に基づく守秘義務に違反することにはなりません。

業法には、業者は、「正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない」（業法 45 条）と定められていますが、疑わしい取引の届出は、犯罪収益移転防止法に基づく義務を履行するものですので、正当な理由に該当します。よって、疑わしい取引の届出を行っても、業法に基づく守秘義務違反にはなりません。

Q 128 (行政庁による届出の取扱い)

行政庁は、届け出られた事項をどこに通知するのでしょうか。

A 国土交通大臣免許業者から届け出られた事項については、国土交通大臣（各地方整備局長等）から国家公安委員会に通知され、都道府県知事免許業者から届け出られた事項については、都道府県知事から国土交通大臣に通知され（法 8 条 4 項）、国土交通大臣から国家公安委員会に通知されます（法 8 条 5 項）。

なお、日本における資金情報機関（FIU：Financial Intelligence Unit）は、平成 19 年 3 月までは金融庁でしたが、同年 4 月からは、国家公安委員会・警察庁（犯罪収益移転防止対策室）に移管しています。

Q 129 (警察庁における秘密保持体制)

疑わしい取引として届け出られた情報の警察庁における秘密保持は、どのようになっているのでしょうか。

A 警察庁では、疑わしい取引として届けられた情報の秘密保持は徹底されており、特別に権限を付与された者のみがアクセスできる仕組みとなっています。また、捜査機関等に提供された場合も届出者の保護は徹底され、その情報は捜査記録や司法書類には一切記録されないことになっていますし、届出が端緒となって事件が検挙されたことも公表されませんので、犯罪者にも届出が端緒となって捜査が行われたことが判らない仕組みになっています。

Q 130 (刑法との関係)

疑わしい取引の届出をした業者が、虚偽告訴罪によって罰せられることはないでしょうか。

A 疑わしい取引の届出が、虚偽の告訴、告発その他の申告にあたらなければ、虚偽告訴罪（刑法 172 条）には該当しません。また、刑法上、法令又は正当な業務による行為は罰しないと定められています（同法 35 条）。疑わしい取引の届出は、法令による行為ですから、罰せられることはありません。

第5 その他

Q 131 (義務違反に対する行政庁の対応)

業者が法に基づく義務につき、適正な業務を行っていない場合、行政庁はどのように対応するのでしょうか。

A 行政庁は、特定事業者に対し、報告又は資料の提出を求めることができ(法15条)、特定事業者の営業所などに職員を立ち入らせ、帳簿書類などの検査をさせ、関係人に質問をさせることができます(法16条)。

そのうえで、行政庁は、特定事業者による措置の適正かつ円滑な実施を確保するため必要があると認めるときは、指導、助言及び勧告ができ(法17条)、特定事業者に取引時確認などについての違反があれば、違反を是正するための措置をとるべきことを命令することができます(法18条)。

是正命令の内容としては、内部規程整備、指導研修実施、命令を受けて講じた措置の報告などが考えられます。

Q 132 (義務違反についての罰則)

業者に罰則が科されるのは、どのような場合であって、どのような罰則が科されるのでしょうか。

A 行政庁から取引時確認義務違反などの是正命令を受けたものの、その命令に従わなかったときには、2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金(法25条、18条)、求められた報告や資料の提出を拒んだり虚偽の報告や資料を提出したとき、あるいは、質問に対して回答を拒んだり虚偽の答弁をなし、また、検査を拒むなどしたときには1年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に、それぞれ科されます(法26条1号、2号、15条、16条、19条2項、3項)。

法人の代表者・代理人・使用人等がこれらの罪を犯した場合には、行為者のほか、法人も処罰されます(法30条)。

Q 133 (売主側代理の業者が取得した買主の確認記録の写しを業者である売主に渡すことの可否)

売主側代理の業者が買主の取引時確認を行い、買主から本人確認書類の写しを取得した場合、売主に対して本人確認記録の写しを渡してもよいのでしょうか。

A 買主の承諾がなければ、売主に確認記録の写しを渡すことはできません。売主の確認記録については、取引記録において、売主側代理の宅建業者が代表して取引時確認を行ったことを明記しておき、必要に応じて、売主側代理業者の確認記録を検索できる状態を確保しておくという方法をとることが可能です。

Q 134 (確認記録の写しを他の業者に渡すことの可否)

顧客から第三者提供の同意を得ず、かつ、第三者提供があり得ることを本人が容易に知り得る状態にしておく措置(オプトアウト)もなされていないときに、確認記録の写しを別の業者に渡すことは、個人情報保護法に違反しませんか。

A 違反する可能性があります。個人情報保護法に定める第三者提供に該当する行為なので、同意を得るか、他の業者に個人情報を提供することがあり得ることを明示しておく必要があります。当該売買に関与していない業者へ確認記録の写しを渡すことは、個人情報保護法23条に定める法令に基づく第三者提供には該当しないと考えられます。また、業法45条の秘密を守る義務に違反することにもなります。

Q 135 (特定事業者作成書面)

特定事業者作成書面等はどのような書面ですか。

A 例えば、本ハンドブック掲載の「不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト」が想定されます。

Q 136 (統括管理する者の選任)

取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な業務を統括管理する者とは、具体的な該当者は誰になりますか。

A 特別な役職を選任する必要はなく、特定事業者の規模や内部の組織構成により異なりますが、例えば、支店長や事業所長、事業部長等の役職が考えられます。

Q 137 (規程の作成)

取引時確認等の措置の実施に関する規程は、どのような内容にすればよいでしょうか。

A 犯罪収益移転防止法において内容が規定されていませんが、次のような構成が想定されます。

- ・ 目的
- ・ 統括管理者の選任と役割
- ・ 特定事業者作成書面等の作成
- ・ 教育訓練等の実施
- ・ 取引記録等の監査方法

なお規程の雛型は連絡協議会の事務局である（公財）不動産流通推進センターのホームページ（<http://www.retpc.jp/shien/maneron>）からのダウンロードが可能ですので、ご活用ください。

参考資料

犯罪収益移転防止法第 6 条の規定に基づく 「確認記録」(参考様式)

個人用	66
法人用	68

疑わしい取引の届出先一覧	70
--------------	----

不動産業における犯罪収益移転防止等に関する 連絡協議会申合せ	72
-----------------------------------	----

参考様式のダウンロード

以下の参考様式を、ホームページよりダウンロードできます。ご利用ください。

- ・ **確認記録・取引記録(個人用・法人用)**
→ 本文 P19 確認記録・取引記録の作成・保存、Q98 参照
- ・ **顧客カード(個人用・法人用)**
→ 本文 P13 個人・法人等別の確認事項・確認方法、Q99 参照
- ・ **疑わしい取引のチェックリスト**
→ 本文 P21、P27 疑わしい取引のチェックリスト
- ・ **規程雛型**
→ 本文 P29 取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成、Q137 参照

■(公財)不動産流通推進センター <http://www.retpc.jp/shien/maneron>

犯罪収益移転防止法 第6条の規定に基づく「確認記録」(参考様式)

保存期間 7年

個人用

取引時確認を行った取引の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 売買	No.		取引時確認を行った者		確認記録を作成した者	
----------------	----------------------------------------	-----	--	------------	--	------------	--

* 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□にレ点を記入して下さい。

1. 顧客の確認

本人特定事項	(フリガナ)氏名			住居	
	生年月日	昭和・平成 西暦	年 月 日生		
通称名を用いる場合	通称名			理由	
本人確認書類	<input type="checkbox"/> ①運転免許証/運転経歴証明書 <input type="checkbox"/> ②個人番号カード/住民基本台帳カード <input type="checkbox"/> ③パスポート/乗員手帳 <input type="checkbox"/> ④在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類(写真有)		<input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> [B] ※追加的措置が必要 <input type="checkbox"/> ①健康保険証/国民年金手帳 <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ③その他		<input type="checkbox"/> [C] ※取引関係文書を転送不要郵便等で送付 <input type="checkbox"/> ①住民票の写し又は記載事項証明書 <input type="checkbox"/> ②戸籍謄本又は抄本 <input type="checkbox"/> ③官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤その他
	(名称)		(発行者)		(記号番号)
現住居を確認した 補充書類	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 <input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書		<input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類		<input type="checkbox"/> ⑦その他
※本人確認書類に 現在の住居の記載 がない場合	(名称)		(発行者)		(記号番号)
[B] 追加的措置 追加的措置(イ・ロ) に用いた書類	<input type="checkbox"/> イ 他の本人確認書類又は補充書類の提示 (名称)		<input type="checkbox"/> ロ 他の本人確認書類又は補充書類の送付 (発行者)		<input type="checkbox"/> ハ 取引関係文書を転送不要郵便等で送付 (記号番号)
<input type="checkbox"/> 外国PEPsに該当 (該当すると認めた理由)					
取引目的	<input type="checkbox"/> 買主	<input type="checkbox"/> 居住用 <input type="checkbox"/> 事業用 <input type="checkbox"/> 投資用 <input type="checkbox"/> セカンドハウス <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
	<input type="checkbox"/> 売主	<input type="checkbox"/> 買い替え用 <input type="checkbox"/> 転勤 <input type="checkbox"/> 資産売却 <input type="checkbox"/> 相続対策 <input type="checkbox"/> その他 ()			
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"/> 無職 <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	原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分		本人確認書類(写し)の添付	[B]ハ又は[C]の場合 取引関係文書の交付方法/日付 <input type="checkbox"/> 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た日付 年 月 日		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

2. 代理人の確認

本人特定事項	(フリガナ)氏名			住居	
	生年月日	昭和・平成 西暦	年 月 日生		
顧客との関係					
顧客のために取引の任に 当たっていると認めた理由		<input type="checkbox"/> 同居親族又は法定代理人 <input type="checkbox"/> 委任状等 <input type="checkbox"/> TEL・FAX・mailでの確認 <input type="checkbox"/> その他 ()			
本人確認書類	<input type="checkbox"/> ①運転免許証/運転経歴証明書 <input type="checkbox"/> ②個人番号カード/住民基本台帳カード <input type="checkbox"/> ③パスポート/乗員手帳 <input type="checkbox"/> ④在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類(写真有)		<input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> [B] ※追加的措置が必要 <input type="checkbox"/> ①健康保険証/国民年金手帳 <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ③その他		<input type="checkbox"/> [C] ※取引関係文書を転送不要郵便等で送付 <input type="checkbox"/> ①住民票の写し又は記載事項証明書 <input type="checkbox"/> ②戸籍謄本又は抄本 <input type="checkbox"/> ③官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤その他
	(名称)		(発行者)		(記号番号)
現住居を確認した 補充書類	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 <input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書		<input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類		<input type="checkbox"/> ⑦その他
※本人確認書類に 現在の住居の記載 がない場合	(名称)		(発行者)		(記号番号)
[B] 追加的措置 追加的措置(イ・ロ) に用いた書類	<input type="checkbox"/> イ 他の本人確認書類又は補充書類の提示 (名称)		<input type="checkbox"/> ロ 他の本人確認書類又は補充書類の送付 (発行者)		<input type="checkbox"/> ハ 取引関係文書を転送不要郵便等で送付 (記号番号)
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引	原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分		本人確認書類(写し)の添付	[B]ハ又は[C]の場合 取引関係文書の交付方法/日付 <input type="checkbox"/> 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た日付 年 月 日		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

③パスポートの取り扱いについては、12ページ参照

備考1 添付資料又は本人確認書類の写しを確認記録に添付する場合、当該書類に記載がある事項については確認記録への記載を省略できます。

備考2 「本人確認書類」の欄は、以下を参考に、該当する項目の□にレ点を記入してください。
 [B]欄の書類(顔写真のない本人確認書類)については、原本提示に加えて、次のいずれかの追加的措置が必要です。
 イ 他の本人確認書類又は補完書類の提示を受ける(補完書類の種類は、「現住居を確認した補完書類」欄と同様です。)
 ロ 他の本人確認書類又は補完書類の送付を受ける(同上。)
 ハ 取引関係文書を転送不要郵便等で送付する
 [C]欄の書類については、原本提示を受けた場合でも別途取引関係文書を転送不要郵便等で送付する必要があります。

A	① 運転免許証 運転経歴証明書	運転経歴証明書(道路交通法第104条の4第5項)は、H24.4.1より本人確認書類に追加されました。
	② 個人番号カード 住民基本台帳カード	個人番号カードは、H28.1.1より本人確認書類に追加されました。 本人特定事項(氏名、住居、生年月日)が記載された個人番号カード表面の提示を受けます。 個人番号(マイナンバー)が記載されたカード裏面の提示を受ける必要はありません。 個人番号を書き写したり、カード裏面の写しを取らないように注意が必要です。 本人確認書類の記号番号欄には、個人番号ではなく、カードの有効期間を記入します。 個人番号の「通知カード」は、個人番号カードとは異なり、本人確認書類・補完書類として認められていません。 住民基本台帳カードは、個人番号カードに切り換えるまでは、引き続き本人確認書類として有効です。
	③ パスポート 乗員手帳	氏名・住居・生年月日の記載があるものに限り、③「パスポートの取り扱いについては、12ページ参照」 *「乗員手帳」は、出入国管理及び難民認定法第2条第6号に規定される手帳です。
	④ 在留カード 特別永住者証明書	入管法等の改正により、在留資格をもって日本に中長期滞在する外国人及び特別永住者は、従来までの「外国人登録証明書」に代えて「在留カード」又は「特別永住者証明書」を所持することになりましたので、同法施行日のH24.7.9より、これらの書類が本人確認書類として活用されることとなりました。 なお、従来の「外国人登録証明書」も、同法施行後の一定期間(一部を除き、最長でH27.7.8迄)は「在留カード」等とみなされ、引き続き本人確認書類として活用できます。
	⑤ 官公庁発行書類 (写真有)	官公庁から発行され、又は発給された書類、その他これに類するもので、氏名・住居・生年月日の記載があり、かつ当該官公庁によりその者の顔写真が貼付されているものに限り、(例：宅地建物取引士証 など)
	⑥ 外国政府・国際機関 発行書類(写真有)	日本政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類、その他これに類するもので、氏名・住居・生年月日の記載があり、かつ発行機関によりその者の顔写真が貼付されているものに限り、 *国際機関には、国際連合やIMF(国際通貨基金)、世界銀行等の機関が含まれます。
	⑦ その他	「本人確認書類」の[A]欄の①～⑥のほか、以下の書類も本人確認書類として活用できます。 ・身体障害者手帳/精神障害者保健福祉手帳/療育手帳 ・戦傷病者手帳
B	① 健康保険証 国民年金手帳	健康保険証に該当するものは次のとおりです。 ・国民健康保険 ・健康保険 ・船員保険 ・後期高齢者医療若しくは介護保険の被保険者証 ・健康保険日雇特別被保険者手帳 ・国家公務員共済組合又は地方公務員共済組合の組合員証 ・私立学校教職員共済制度の加入者証 *当該自然人の氏名・住居・生年月日の記載があるものに限り。
	② 印鑑登録証明書	本取引の申込み・承諾に関する書類に顧客が押印した印鑑に係る証明書が対象となります。
	③ その他	「本人確認書類」の[B]欄の①～②のほか、以下の書類も本人確認書類として活用できます。 ・児童扶養手当証書/特別児童扶養手当証書 ・母子健康手帳
C	① 住民票の写し又は 記載事項証明書	「住民票の記載事項証明書」とは、地方公共団体の長が住民基本台帳の氏名、住所その他の事項を証する書類のことをいいます。
	② 戸籍謄本又は抄本	抄本は、戸籍の附票の写しが添付されているものに限り、
	③ 官公庁発行書類 (写真無)	官公庁から発行され、又は発給された書類、その他これに類するもので、氏名・住居・生年月日の記載があるものに限り、個人番号の「通知カード」は、本人確認書類・補完書類として認められていません。
	④ 外国政府・国際機関 発行書類(写真無)	日本政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類、その他これに類するもので、氏名・住居・生年月日の記載があるものに限り、
	⑤ その他	「本人確認書類」の[C]欄の①～④のほか、以下の書類も本人確認書類として活用できます。 ・印鑑登録証明書 * 本取引の申込み・承諾に関する書類に顧客が押印した印鑑以外の印鑑に係る証明書

備考3 「現住居を確認した補完書類」の欄は、以下を参考に、該当する項目の□にレ点を記入してください。

② 公共料金の領収書	日本国内で供給される電気・ガス・水道等に係る料金の領収書のほか、固定電話の利用料金やNHKの受信料にかかる領収書も該当します。
③ 社会保険料の領収証書	所得税法第74条第2項に規定する社会保険料の領収証書が該当します。
④ 国税・地方税の領収書・納税証明書	所得税・住民税等の領収証書又は納税証明書が該当します。
⑤ 官公庁 ⑥ 外国政府・国際機関 発行書類	備考2[C]参照。

備考4 「本人確認書類」及び「現住居を確認した補完書類」並びにハイリスク取引の場合の「追加で行う本人特定事項の確認」及び「資産・収入の状況に係る確認」の欄には、確認に用いた書類の「名称」(レ点を記入した例示で書類が特定される場合は不要)・「発行者」・「記号番号」を所定の欄に記入してください。

備考5 「確認方法」欄の「対面取引」における原本提示を受けた「時刻」は、その原本の写しを確認記録に添付する場合には記入不要です。

備考6 「非対面取引」として行う場合には、必ず本人確認書類又はその写しを確認記録に添付してください。

備考7 電子署名法、公的個人認証法の規定により電子証明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等により本人特定事項の確認を行ったときは、当該方法により本人特定事項の確認を行ったことを証明するに足る電磁的記録を、確認記録の添付資料とする必要があります。

犯罪収益移転防止法 第6条の規定に基づく「確認記録」(参考様式)

保存期間 7年 **法人用**

取引時確認を行った取引の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 売買	No.		取引時確認を行った者		確認記録を作成した者	
----------------	----------------------------------------	-----	--	------------	--	------------	--

* 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□にレ点を記入して下さい。

1. 顧客(法人)の確認

本人特定事項	(フリガナ) 商号・名称			所在地			
本人確認書類	<input type="checkbox"/> ①登記事項証明書 <input type="checkbox"/> ③官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類		平成30年11月の規則改正により書類追加。77ページ参照				
	(名称)					(発行者)	(記号番号)
	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類					※1 本人確認書類に記載のある所在地と現在の所在地が異なる場合の確認	
	(名称)					(発行者)	(記号番号)
※2 営業所の場所を確認した補充書類等	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類		※2 本人確認書類に記載された本店等以外の営業所等に取引関係文書を送付する場合の確認				
	(名称)		(発行者)	(記号番号)			
	(営業所名称)		(営業所の所在地)				
取引目的	<input type="checkbox"/> 買主	<input type="checkbox"/> 自社/店舗用 <input type="checkbox"/> 社宅用 <input type="checkbox"/> 転売用 <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		
	<input type="checkbox"/> 売主	<input type="checkbox"/> 買い替え用 <input type="checkbox"/> 換金 <input type="checkbox"/> 資産売却 <input type="checkbox"/> その他()					
事業の内容	<input type="checkbox"/> 不動産業 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> 製造業 <input type="checkbox"/> サービス業 <input type="checkbox"/> 運輸業 <input type="checkbox"/> 卸売/小売業 <input type="checkbox"/> 金融/保険業 <input type="checkbox"/> その他()				確認を行った日付 年 月 日		
	<input type="checkbox"/> 定款 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 法令に基づき法人が作成した書類 <input type="checkbox"/> 官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> その他						
事業内容を 確認した書類		(名称)	(発行者)	(記号番号)			
実質的支配者	(フリガナ) 氏名			住居			
	生年月日	昭和・平成 西暦	年 月 日生	(確認した方法)			
	法人との関係			申告を受けた日付(確認を行った日付) 年 月 日			
<input type="checkbox"/> 外国PEPsに該当		(該当すると認めた理由)					
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引	原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分	本人確認書類(写し)の添付		取引関係文書交付方法/日付		
	<input type="checkbox"/> 非対面取引	原本又は写しの送付を受けた日付 年 月 日	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 送付 <input type="checkbox"/> 直接交付 年 月 日		
平成30年11月の規則改正により書類追加。77ページ参照							

2. 代表者 ■取引担当者 ■代理人の確認

※ 該当する■にレ点を記入してください。

本人特定事項	(フリガナ) 氏名			住居	
	生年月日	昭和・平成 西暦	年 月 日生		
顧客との関係		顧客のために取引の任に当たっていると認めた理由			
		<input type="checkbox"/> 委任状 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> TELでの確認 <input type="checkbox"/> その他()			
本人確認書類	<input type="checkbox"/> ①運転免許証/運転経歴証明書 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ②個人番号カード/住民基本台帳カード <input type="checkbox"/> ⑦その他		<input type="checkbox"/> ③健康保険証/国民年金手帳 <input type="checkbox"/> [C] ※取引関係文書を転送不要郵便等で送付 <input type="checkbox"/> ④在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> [B] ※追加的措置が必要 <input type="checkbox"/> ①住民票の写し又は記載事項証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ②戸籍謄本 又は 抄本 <input type="checkbox"/> ③その他 <input type="checkbox"/> ③官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤その他		
	(名称)		(発行者)	(記号番号)	
	※本人確認書類に現在の住居の記載がない場合		<input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類		
	[B] 追加的措置 追加的措置(イ・ロ)に用いた書類		<input type="checkbox"/> イ 他の本人確認書類又は補充書類の提示 <input type="checkbox"/> ロ 他の本人確認書類又は補充書類の送付 (名称) (発行者)		<input type="checkbox"/> ハ 取引関係文書を転送不要郵便等で送付 (記号番号)
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引	原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分	本人確認書類(写し)の添付		[B]又は[C]の場合 取引関係文書の交付方法/日付
	<input type="checkbox"/> 非対面取引	原本又は写しの送付を受けた日付 年 月 日	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 送付 <input type="checkbox"/> 直接交付 年 月 日

③パスポートの取り扱いについては、12ページ参照

備考1 顧客(法人)が国・地方公共団体・上場企業等である場合には、取引担当者又は代理人個人の本人特定事項の確認のみを行います。名称・所在地の記載は必要です。
添付資料又は本人確認書類の写しを確認記録に添付する場合、当該書類に記載がある事項については確認記録への記載を省略できます。

備考2 「本人確認書類」、「現在の所在地を確認した補充書類等」、「営業所の場所を確認した補充書類等」及び取引担当者・代理人に関する「本人確認書類」、「現住居を確認した補充書類」並びにハイリスク取引の場合の全ての欄には、確認に用いた書類の「名称」(レ点を記入した例示で書類が特定される場合は不要)・「発行者」・「記号番号」を所定の欄に記入してください。

③パスポートの取り扱いについては、12ページ参照

備考3 「本人確認書類」の欄は、以下を参考に、該当する項目の□にレ点を記入してください。

① 登記事項証明書	当該法人が設立の登記をしていないときは、当該法人を所管する行政機関の長が当該法人の名称及び本店又は主たる事務所の所在地を証した書類に限ります。
② 印鑑登録証明書	当該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に限ります。
③ 官公庁発行書類	官公庁から発行され、又は発給された書類、その他これに類するもので、当該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に限ります。(例：宅地建物取引業者免許証 など)
④ 外国政府・国際機関発行書類	日本政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類、その他これに類するもので、当該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に限ります。

備考4 「現在の所在地を確認した補充書類等」及び「営業所の場所を確認した補充書類等」の欄は、個人用：備考3を参考に、該当する項目の□にレ点を記入してください。

備考5 「事業内容を確認した書類」のうち『法令に基づき法人が作成した書類』とは、法令の規定により当該法人が作成することとされている書類で、当該法人の事業の内容の記載があるものです。(例：有価証券報告書、事業報告書など)
会社のパンフレットやウェブサイトにある事業概要は、これに該当しません。

備考6 「実質的支配者」とは、法人の事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にある者(自然人)をいい、具体的には以下のとおりです。顧客の代表者等からの申告により確認してください。ハイリスク取引に該当しない場合、書類確認は不要です。また、上場会社については、確認不要です。

- ◆資本多数決の原則を採る法人
法人例 株式会社、投資法人、特定目的会社など
対象者 ① 当該法人の議決権総数の25%超の議決権を直接又は間接に保有する自然人
② (①がない場合) 出資、融資、取引その他の関係を通じて事業活動に支配的な影響力を有すると認められる自然人
③ (①・②がない場合) 法人を代表し、その業務を執行する自然人
- ◆上記以外の法人
法人例 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、合同会社)など
対象者 ① 法人の収益総額の25%超の配当を受ける自然人
② (又は) 出資、融資、取引その他の関係を通じて事業活動に支配的な影響力を有すると認められる自然人
③ (①・②がない場合) 法人を代表し、その業務を執行する自然人

備考7 「確認方法」欄の「対面取引」における原本提示を受けた「時刻」は、その原本の写しを確認記録に添付する場合には記入不要です。

備考8 「非対面取引」として行う場合には、必ず本人確認書類又はその写しを確認記録に添付してください。

備考8：平成30年11月の規則改正により確認方法が追加。77ページ参照

備考9 電子署名法、公的個人認証法の規定により電子証明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等により本人特定事項の確認を行ったときは、当該方法により本人特定事項の確認を行ったことを証明するに足りる電磁的記録を、確認記録の添付資料とする必要があります。

備考10 現に特定取引の任に当たっている自然人について、法人の代表者若しくは取引担当者又は代理人のうち該当する□にレ点を記入してください。

備考11 法人の代表者若しくは取引担当者又は代理人の「本人確認書類」の欄は、個人用：備考2を参考に、該当する項目の□にレ点を記入してください。

疑わしい取引の届出先一覧

【都道府県知事免許業者の届出先】

	都道府県	所管部課名	所在地	TEL
1	北海道	建設部住宅局建築指導課	〒060-8588 札幌市中央区北3条西6丁目	011(204)5575
2	青森県	県土整備部建築住宅課	〒030-8570 青森市長島1-1-1	017(734)9692
3	岩手県	県土整備部建築住宅課	〒020-8570 盛岡市内丸10-1	019(629)5932
4	宮城県	土木部建築宅地課	〒980-8570 仙台市青葉区本町3-8-1	022(211)3242
5	秋田県	建設部建築住宅課	〒010-8570 秋田市山王4-1-1	018(860)2565
6	山形県	県土整備部建築住宅課	〒990-8570 山形市松波2-8-1	023(630)2641
7	福島県	土木部建築指導課	〒960-8670 福島市杉妻町2-16	024(521)7523
8	茨城県	土木部都市局建築指導課	〒310-8555 水戸市笠原町978-6	029(301)4722
9	栃木県	県土整備部住宅課	〒320-8501 宇都宮市塙田1-1-20	028(623)2488
10	群馬県	県土整備部住宅政策課	〒371-8570 前橋市大手町1-1-1	027(226)3525
11	埼玉県	都市整備部建築安全課	〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1	048(830)5488
12	千葉県	県土整備部建設・不動産業課	〒260-8667 千葉市中央区市場町1-1	043(223)3238
13	東京都	都市整備局住宅政策推進部不動産業課	〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1	03(5320)5072
14	神奈川県	県土整備局事業管理部建設業課	〒231-8588 横浜市中区日本大通1	045(313)0722
15	新潟県	土木部都市局建築住宅課	〒950-8570 新潟市中央区新光町4-1	025(280)5439
16	富山県	土木部建築住宅課	〒930-8501 富山市新総曲輪1-7	076(444)3355
17	石川県	土木部建築住宅課	〒920-8580 金沢市鞍月1-1	076(225)1778
18	福井県	土木部建築住宅課	〒910-8580 福井市大手3-17-1	0776(20)0505
19	山梨県	県土整備部建築住宅課	〒400-8501 甲府市丸の内1-6-1	055(223)1730
20	長野県	建設部建築住宅課	〒380-8570 長野市大字南長野字幅下692-2	026(235)7331
21	岐阜県	都市建築部建築指導課	〒500-8570 岐阜市藪田南2-1-1	058(272)8680
22	静岡県	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課	〒420-8601 静岡市葵区追手町9-6	054(221)3072
23	愛知県	建設部建設業不動産業課	〒460-8501 名古屋市中区三の丸3-1-2	052(954)6582
24	三重県	県土整備部建築開発課	〒514-8570 津市広明町13	059(224)2708
25	滋賀県	土木交通部住宅課	〒520-8577 大津市京町4-1-1	077(528)4231
26	京都府	建設交通部建築指導課	〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入敷ノ内町	075(414)5343
27	大阪府	住宅まちづくり部建築振興課	〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎1階	06(6210)9734
28	兵庫県	県土整備部まちづくり局都市政策課	〒650-8567 神戸市中央区下山手通5-10-1	078(362)3612
29	奈良県	県土マネジメント部まちづくり推進局建築課	〒630-8501 奈良市登大路町30	0742(27)7563
30	和歌山県	県土整備部都市住宅局公共建築課	〒640-8585 和歌山市小松原通1-1	073(441)3243
31	鳥取県	生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課	〒680-8570 鳥取市東町1-220	0857(26)7411
32	島根県	土木部建築住宅課	〒690-0887 松江市殿町8 県庁南庁舎4階	0852(22)5226
33	岡山県	土木部都市局建築指導課	〒700-8570 岡山市北区内山下2-4-6	086(226)7504
34	広島県	土木建築局建築課	〒730-8511 広島市中区基町10-52	082(513)4185
35	山口県	土木建築部住宅課	〒753-8501 山口市滝町1-1	083(933)3883
36	徳島県	県土整備部住宅課	〒770-8570 徳島市万代町1-1	088(621)2604

	都道府県	所管部課名	所在地	TEL
37	香川県	土木部住宅課	〒760-8570 高松市番町 4-1-10	087(832)3582
38	愛媛県	土木部道路都市局建築住宅課	〒790-8570 松山市一番町 4-4-2	089(912)2758
39	高知県	土木部住宅課	〒780-8570 高知市丸ノ内 1-2-20	088(823)9861
40	福岡県	建築都市部建築指導課	〒812-8577 福岡市博多区東公園 7-7	092(643)3718
41	佐賀県	県土整備部建築住宅課	〒840-8570 佐賀市城内 1-1-59	0952(25)7164
42	長崎県	土木部建築課	〒850-8570 長崎市江戸町 2-13	095(894)3094
43	熊本県	土木部建築住宅局建築課	〒862-8570 熊本市中央区水前寺 6-18-1	096(333)2536
44	大分県	土木建築部建築住宅課	〒870-8501 大分市大手町 3-1-1	097(506)4682
45	宮崎県	県土整備部建築住宅課	〒880-8501 宮崎市橘通東 2-10-1	0985(26)7195
46	鹿児島県	土木部建築課	〒890-8577 鹿児島市鴨池新町 10-1	099(286)3707
47	沖縄県	土木建築部建築指導課	〒900-8570 那覇市泉崎 1-2-2	098(866)2413

(平成 28 年 4 月現在)

【国土交通大臣免許業者の届出先】

地方整備局等担当課名	所在地	管轄区域
北海道開発局 事業振興部 建設産業課	〒060-8511 札幌市北区北 8 条西 2 丁目 札幌第一合同庁舎 011-709-2311	北海道
東北地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒980-8602 仙台市青葉区本町 3-3-1 仙台合同庁舎B棟 022-225-2171	青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県
関東地方整備局 建政部 建設産業第二課	〒330-9724 さいたま市中央区新都心 2-1 さいたま新都心合同庁舎二号館 048-601-3151	茨城県 栃木県 群馬県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 山梨県 長野県
北陸地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒950-8801 新潟市中央区美咲町 1-1-1 新潟美咲合同庁舎第一号館 025-280-8880	新潟県 富山県 石川県
中部地方整備局 建政部 建設産業課	〒460-8514 名古屋市中区三の丸 2-5-1 名古屋合同庁舎第二号館 052-953-8572	岐阜県 静岡県 愛知県 三重県
近畿地方整備局 建政部 建設産業第二課	〒540-8586 大阪市中央区大手前 1-5-44 大阪合同庁舎第一号館 06-6942-1141	福井県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県
中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒730-0013 広島市中区八丁堀 2-15 082-221-9231	鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県
四国地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒760-8554 高松市サンポート 3-33 087-851-8061	徳島県 香川県 愛媛県 高知県
九州地方整備局 建政部 建設産業課	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-10-7 福岡第二合同庁舎別館 092-471-6331	福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県
沖縄総合事務局 開発建設部 建設産業・地方整備課	〒900-0006 那覇市おもろまち 2-1-1 那覇第二地方合同庁舎二号館 098-866-0031	沖縄県

(平成 28 年 4 月現在)

不動産業における犯罪収益移転防止等に関する連絡協議会申合せ

「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」の構成各団体は、平成26年11月27日付で公布された「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（平成26年法律第117号）」による改正後の「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。以下「犯罪収益移転防止法」という。）の趣旨を踏まえ、同法で義務付けられる措置等の的確な実施等に関し、以下のとおり申し合わせる。

1. 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、この度、第3版が発行される「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」を活用するなどして、犯罪収益移転防止法の制度について、周知徹底を図るものとする。
2. 構成各団体の会員又はその傘下の不動産業を営む各社は、犯罪収益移転防止法により特定事業者に義務付けられる措置を的確に実施するため、社内の責任体制の整備に努めるとともに、実際に顧客と接する使用人に対する教育訓練の実施その他の必要な体制整備に努めるものとする。
3. 構成各団体は、犯罪収益移転防止法において「テロリズムに対する資金供与の防止に関する国際条約等の的確な実施の確保」がその目的の一つとされているところ、平成24年6月11日に政府の国際組織犯罪等・国際テロ対策推進本部において「テロ資金対策の推進について」が決定されたことを受け、テロ資金対策の重要性に鑑み、国連安保理決議に基づき指定された対象者が関与する不動産取引を行わないよう、会員又はその傘下の不動産業を営む各社に対して徹底するものとする。

以上、申し合わせる。

平成28年7月27日

公益社団法人	全国宅地建物取引業協会連合会	会長	伊藤 博
公益社団法人	全日本不動産協会	理事長	原嶋和利
一般社団法人	不動産協会	理事長	木村恵司
一般社団法人	不動産流通経営協会	理事長	田中俊和
一般社団法人	全国住宅産業協会	会長	神山和郎
公益財団法人	不動産流通推進センター	理事長	伊藤 博

犯罪による収益移転防止に関する法律施行規則の改正点

犯罪収益移転防止法に義務づけられている「本人特定事項の確認」にあたり、**個人の非対面取引において転送不要郵便を利用する場合、本人確認書類は原本に限定されたり、異なる2枚の本人確認書類の送付が必要とされる等、以下のとおり改正がなされました。**

改正のポイント

○ 取引時確認関係

- ・法人の本人確認方法の追加（平成30年11月30日施行）
 - ①一般財団法人民事法務協会の『登記情報提供サービス』を利用する方法（第6条第1項第3号ロ）
 - ②国税庁『法人番号公表サイト』を利用する方法（第6条第1項第3号ハ）
- ・個人の非対面取引における確認方法のうち、転送不要郵便を利用するものについて、本人確認書類の厳格化（規則6条1項1号チ・リ）（令和2年4月1日施行）

ハンドブック変更点

該当箇所	改正後	改正前
P9～10 2. 取引時確認における確認事項および確認方法 (1) 対面取引・非対面取引と確認方法 ○非対面取引における本人特定事項の確認方法 「受理+送付方法」 転送不要郵便の送付による確認方法の改正 （顧客が個人の場合）	① 下記いずれか1つを受けるとともに、顧客に取引関係文書を転送不要郵便として送付する方法 ・ 本人確認書類（複数枚発行されるものの原本※）の送付 ・ 本人確認書類のICチップ情報の送信 ・ 本人確認書類（1枚に限り発行されるもの）の画像の送信 ※住民票等複数枚発行されるものを利用するのが一般的 [平成30年11月パブコメ128] ② 下記いずれか1つを受けるとともに、顧客に取引関係文書を転送不要郵便として送付する方法 [平成30年11月パブコメ130] ・ 現在の住居の記載がある本人確認書類（写し）2枚（異なるもの）の送付 ・ 現在の住居の記載がある本人確認書類（写し）1枚及び現在の住居の記載のある補完書類（原本又は写し）1点の送付 ・ 現在の住居の記載のない本人確認書類（写し）1枚及び現在の住居の記載のある補完書類（原本又は写し）2点の送付	本人確認書類又はその写しの送付を受けるとともに、書類に記載されている顧客及び代表者等の住居又は所在地宛に取引に係る文書を書留郵便等により転送不要郵便として送付する方法

該当箇所	改正後	改正前
<p>・ P 5 2</p> <p>Q84 ウェブサイトからダウンロードした書類の有効性</p> <p>(Q) ウェブサイトでダウンロードし、登記事項のファイルをプリンタで打ち出した紙をもって、登記事項証明書として、『提示のみ法』を利用できますか。また、登記事項証明書の写しとして、『受理・送付法』を利用できますか。</p>	<p>(A) 『提示のみ法』は、本人確認書類の原本の提示が必要です。登記事項のファイルを自分で打ち出した紙は公的証明書の原本として利用できません。また、『受理・送付法』についても書類の真正性を厳密に確保する等の観点から、受理できる書類は、官公庁等が正当な権限に基づき発行した公的証明書に限られています。</p> <p>なお、顧客の代表者等から、法人の名称および本店等の所在地を対面で申告を受け、かつ、特定事業者が自ら、一般社団法人民事法律協会が運営する登記情報提供サービスからの登記情報の送信を受ける、国税庁が運営する法人番号公表サイトで公表されている公表事項を確認することによって、本人特定事項の確認方法とすることは認められています [平成30年11月パブコメ103]。</p> <p>また、対面しないで顧客の代表者等から申告を受け、上記同様の確認をした場合は、原則、当該顧客等の本店等に宛てて、取引関係文書の送付が必要となります (規則6条3項ロ・ハ)。</p> <p>したがって、顧客等が登記情報を印字したものは本人確認書類と認められませんので、顧客等から印字したものの提示または、送付を受けた場合には、特定事業者が自ら提供サービス・公表サイトを利用して当該内容を確認する必要があります [平成30年11月パブコメ105]。</p>	<p>(A) いずれも利用できません。『提示のみ法』については、本人確認書類の原本の提示が必要です。また、『受理・送付法』についても書類の真正性を厳密に確保する等の観点から、送付の対象となる書類は、官公庁等が正当な権限に基づき発行した公的証明書に限られています。したがって、単にウェブサイトからダウンロード又は印字した情報の閲覧を本人特定事項の確認方法として認めることはできません。</p>
<p>・ P 5 9</p> <p>(Q117) 宅建業法上の帳簿との相違</p> <p>宅建業法上の帳簿と法に基づく確認記録及び取引記録について、それぞれ記載すべき事項は、どのように異なるのでしょうか。</p>	<p>(A) 確認記録 (規則第20条1項)</p> <p>5号 『提示・送付法』又は非対面取引により、取引関係文書を送付したときは、その送付した日付</p> <p>6号 (追加) 非対面取引により顧客の本人特定事項を確認したときは、その画像情報の送信を受けた日付</p> <p>7号 (追加) 非対面取引により顧客の本人特定事項を確認したときは、その画像情報及び半導体集積回路に記録された情報の送信を受けた日付</p>	<p>(A) 確認記録 (規則第20条1項)</p> <p>5号 『提示・送付法』又は『受理・送付法』により、取引関係文書を送付したときは、その送付した日付</p>

	<p>8号 <u>(追加)</u> 非対面取引により顧客の本人特定事項を確認したときは、その画像情報又は半導体集積回路に記録された情報の送信を受けた日付並びに銀行等への照会又は顧客名義口座への振込を利用して確認を行った日付</p> <p>9号 <u>(追加)</u> 非対面取引により顧客の本人特定事項を確認したときは、本人確認書類の送付又は半導体集積回路に記録された情報若しくは画像情報の送信を受けた日付</p> <p>10号 <u>(追加)</u> 法人顧客に対して登記情報により顧客の本人特定事項を確認したときは、その登記情報の送信を受けた日付</p> <p>11号 <u>(追加)</u> 法人顧客に対して国税庁の法人番号公表サイトを利用することにより顧客の本人特定事項を確認したときは、その公表事項を確認した日付</p> <p>12号 <u>(旧6号)</u> 『提示・送付法』又は非対面取引により、取引関係文書を直接交付したときは、その交付した日付</p> <p>13号 <u>(旧7号)</u> ハイリスク取引に係る確認において、本人確認書類又は補完書類の提示又は送付を受けたときは、その日付</p> <p>14号 <u>(旧8号)</u> 取引目的、職業(事業内容)、実質的支配者、資産・収入の状況を確認したときは、その確認を行った日付</p> <p>15号 <u>(旧9号)</u> 取引時確認を行った取引の種類</p> <p>16号 <u>(旧10号)</u> 本人特定事項の確認方法</p> <p>17号 <u>(旧11号)</u> 本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、その書類の名称、記号番号等</p> <p>18号 <u>(旧12号)</u> 現在の住居等を本人確認書類又は補完書類で確認した場合は、その書類の名称、記号番号等</p> <p>19号 <u>(旧13号)</u> 法人顧客に対して非対面取引による確認を行うに際し、本店</p>	<p>6号 『提示・送付法』又は『受理・送付法』により、取引関係文書を直接交付したときは、その交付した日付</p> <p>7号 ハイリスク取引に係る確認において、本人確認書類又は補完書類の提示又は送付を受けたときは、その日付</p> <p>8号 取引目的、職業(事業内容)、実質的支配者、資産・収入の状況を確認したときは、その確認を行った日付</p> <p>9号 取引時確認を行った取引の種類</p> <p>10号 本人特定事項の確認方法</p> <p>11号 本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、その書類の名称、記号番号等</p> <p>12号 現在の住居等を本人確認書類又は補完書類で確認した場合は、その書類の名称、記号番号等</p> <p>13号 法人顧客に対して『受理・送</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>等に代えて営業所等に取引関係文書を送付又は直接赴いて交付する方法をとったときは、その営業所等の名称・所在地及びその営業所等の場所を確認した本人確認書類又は補完書類の名称・記号番号</p> <p>20号 <u>(旧 14号)</u> 顧客の本人特定事項 (イ)</p> <p>21号 <u>(旧 15号)</u> 代表者等による取引のときは、代表者等の本人特定事項及び代表者等と顧客との関係、代表者等が顧客のために取引の任に当たっていると認めた理由</p> <p>22号 <u>(旧 16号)</u> 取引目的</p> <p>23号 <u>(旧 17号)</u> 職業又は事業内容 (法人の場合は、確認方法と確認書類の名称)</p> <p>24号 <u>(旧 18号)</u> 実質的支配者の本人特定事項及び当該実質的支配者と当該顧客等との関係並びにその確認を行った方法</p> <p>25号 <u>(旧 19号)</u> 資産・収入の状況の確認方法と確認書類の名称</p> <p>26号 <u>(旧 20号)</u> 顧客が自己の氏名・名称と異なる名義を用いた場合には、その名義と用いた理由</p> <p>27号 <u>(旧 21号)</u> 取引記録を検索するための事項</p> <p>28号 <u>(旧 22号)</u> 顧客等が外国 PEPs であるときは、その旨及び外国 PEPs であると認めた理由</p> <p>29号 <u>(旧 23号)</u> なりすまし又は偽りの疑いのある取引に係る確認を行ったときは、関連取引時確認に係る確認記録を検索するための当該関連取引時確認を行った日付</p> <p>30号 <u>(追加)</u> 国内に住居を有しない外国人の本人特定事項を在留期間等にて確認を行ったときは、旅券又は許可書の名称、日付、記号番号その他の当該旅券又は許可書を特定するに足りる事項</p>	<p>付法』による確認を行うに際し、本店等に代えて営業所等に取引関係文書を送付又は直接赴いて交付する方法をとったときは、その営業所等の名称・所在地及びその営業所等の場所を確認した本人確認書類又は補完書類の名称・記号番号</p> <p>14号 顧客の本人特定事項 (イ)</p> <p>15号 代表者等による取引のときは、代表者等の本人特定事項及び代表者等と顧客との関係、代表者等が顧客のために取引の任に当たっていると認めた理由</p> <p>16号 取引目的</p> <p>17号 職業又は事業内容 (法人の場合は、確認方法と確認書類の名称)</p> <p>18号 実質的支配者の本人特定事項及び当該実質的支配者と当該顧客等との関係並びにその確認を行った方法</p> <p>19号 資産・収入の状況の確認方法と確認書類の名称</p> <p>20号 顧客が自己の氏名・名称と異なる名義を用いた場合には、その名義と用いた理由</p> <p>27号 取引記録を検索するための事項</p> <p>28号 顧客等が外国 PEPs であるときは、その旨及び外国 PEPs であると認めた理由</p> <p>29号 なりすまし又は偽りの疑いのある取引に係る確認を行ったときは、関連取引時確認に係る確認記録を検索するための当該関連取引時確認を行った日付</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

該当箇所	改正後	改正前
P 6 8 確認記録(法人用) I. 顧客(法人)の確認： 本人確認書類	⑤ (追加) 登記情報提供サービスからの登記情報(民事法務協会) ⑥ (追加) 法人番号公表サイトからの公表事項(国税庁) ⑦ その他	⑤ その他
I. 顧客(法人)の確認： 確認方法/非対面取引※	原本又は写しの送付を受けた日付又は登記情報、公表事項の確認をした日付	原本又は写しの送付を受けた日付
P 6 9 確認記録(法人用) 備考 8	「非対面取引」として行う場合には、必ず本人確認書類又はその写しを確認記録に添付してください。 なお、特定事業者(宅建業者)が自ら登記情報提供サービスからの登記情報の送信を受けたり、法人番号公表サイトからの公表事項を確認する方法により本人特定事項の確認を行ったときは、「非対面取引」として行う場合であっても、本人確認書類の添付は必要ありません。	「非対面取引」として行う場合には、必ず本人確認書類又はその写しを確認記録に添付してください。

※ ハンドブックに掲載のない【ハイリスク取引確認書式(エクセル)】も、非対面取引の場合は登記情報・公表事項を確認した日付を記入するよう、変更しています。上記エクセルは(公財)不動産流通推進センターHPよりダウンロードしてご利用ください。

規則の号番号等のみ変わったもの

該当箇所	改正後	改正前
P 1 5 顧客が国や上場企業の場合(最終行)	規則 20 条 1 項 20 号	規則 20 条 1 項 14 号
P 3 8 (A) 1 9 (最終行)	規則 20 条 1 項 26 号	規則 20 条 1 項 20 号
P 3 8 (A) 2 0 (最終行)	規則 20 条 1 項 21 号	規則 20 条 1 項 15 号
P 4 1 (A) 3 3 (2 行目)	規則 20 条 1 項 17 号	規則 20 条 1 項 11 号
P 4 2 (A) 3 4 (最終行)	規則 20 条 1 項 3 号 16 号、17 号、20 号	規則 20 条 1 項 3 号 10 号、11 号、14 号
P 4 3 (A) 4 0 (1 行目)	規則 6 条 1 項 1 号チ、3 号ニ	規則 6 条 1 項 1 号ホ、3 号ロ
P 4 3 (A) 4 0 (1 ~ 2 行目)	規則 6 条 1 項 1 号ヲ~カ、 3 号ホ	規則 6 条 1 項 1 号ト~リ、 3 号ハ
P 4 4 (A) 4 4 (3 行目)	規則 6 条 1 項 1 号ル	規則 6 条 1 項 1 号ヘ

P 4 4 (A) 4 7 (4行目)	規則6条1項1号口・ チ 、 3号 ニ	規則6条1項1号口・ホ、 3号口
P 5 5 (A) 9 7 (2行目)	規則20条1項 21 号	規則20条1項15号
P 5 6 (A) 1 0 2 (2～3行目)	規則6条1項1号 チ 、3号 ニ	規則6条1項1号ホ、3号口

その他

情報通信技術の進展等の環境変化に対応するための銀行法等の一部を改正する法律（平成29年4月1日施行）により変わったもの

該当箇所	改正後	改正前
P 5 1. 特定事業者	(2～3行目) 特定事業者は、金融機関等をはじめ 47 業種が定められており、宅建業者も特定事業者に位置付けられています（法2条2項 40 号）。	(2～3行目) 特定事業者は、金融機関等をはじめ 46 業種が定められており、宅建業者も特定事業者に位置付けられています（法2条2項 39 号）。

取引時確認を行った取引の種類	<input type="checkbox"/> 売買	黄色のセルが平成30年11月からの変更点です。サイトから書式をダウンロードしてご利用下さい。	を行った者	確認記録を作成した者
----------------	-----------------------------	------------------------------------------------	-------	------------

1. 顧客(法人)の確認

本人特定事項	(フリガナ) 商号・名称	所在地
本人確認書類	<input type="checkbox"/> ①登記事項証明書 <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類 <input type="checkbox"/> ⑦ その他 <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ⑤登記情報提供サービスからの登記情報(民事法務協会) <input type="checkbox"/> ③官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ⑥法人番号公表サイトからの公表事項(国税庁)	
	(名称) (発行者) (記号番号)	
現在の所在地を確認した補充書類等 ※1	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類	
	(名称) (発行者) (記号番号)	
営業所の場所を確認した補充書類等 ※2	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類	
	(名称) (発行者) (記号番号) (営業所名称) (営業所の所在地)	
取引目的	<input type="checkbox"/> 買主 <input type="checkbox"/> 自社/店舗用 <input type="checkbox"/> 社宅用 <input type="checkbox"/> 転売用 <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
	<input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 買い替え用 <input type="checkbox"/> 換金 <input type="checkbox"/> 資産売却 <input type="checkbox"/> その他()	
事業の内容	<input type="checkbox"/> 不動産業 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> 製造業 <input type="checkbox"/> サービス業 <input type="checkbox"/> 運輸業 <input type="checkbox"/> 卸売/小売業 <input type="checkbox"/> 金融/保険業 <input type="checkbox"/> その他()	確認を行った日付 年 月 日
	<input type="checkbox"/> 定款 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 法令に基づき法人が作成した書類 <input type="checkbox"/> 官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> その他	
実質的支配者	(フリガナ) 氏名	住居
	生年月日 昭和・平成 西暦 年 月 日生 (確認した方法)	申告を受けた日付(確認を行った日付) 年 月 日
<input type="checkbox"/> 外国PEPsに該当 (該当すると認めた理由)		
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引 原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分	本人確認書類(写し)の添付 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	<input type="checkbox"/> 非対面取引 原本又は写しの送付を受けた日付又は登記情報、公表事項の確認をした日付 年 月 日	
		取引関係文書交付方法/日付 <input type="checkbox"/> 送付 <input type="checkbox"/> 直接交付 年 月 日

2. 代表者 取引担当者 代理人の確認

※ 該当する■にレ点を記入してください。

本人特定事項	(フリガナ) 氏名	住居
	生年月日 昭和・平成 西暦 年 月 日生	
本人確認書類	顧客との関係	顧客のために取引の任に当たっていると認めた理由 <input type="checkbox"/> 委任状 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> TELでの確認 <input type="checkbox"/> その他()
	<input type="checkbox"/> ①運転免許証/運転経歴証明書 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> [C] ※取引関係文書を転送不要郵便等で送付 <input type="checkbox"/> ②個人番号カード/住民基本台帳カード <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> ①住民票の写し又は記載事項証明書 <input type="checkbox"/> ③パスポート/乗員手帳 <input type="checkbox"/> [B] ※追加的措置が必要 <input type="checkbox"/> ②戸籍謄本又は抄本 <input type="checkbox"/> ④在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> ①健康保険証/国民年金手帳 <input type="checkbox"/> ③官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ③その他 <input type="checkbox"/> ⑤その他	
	(名称) (発行者) (記号番号)	*個人番号カードの場合は有効期間を記入
現住居を確認した補充書類 ※本人確認書類に現在の住居の記載がない場合	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書 <input type="checkbox"/> ⑦その他 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類	
	(名称) (発行者) (記号番号)	
追加的措置(イ・ロ)に用いた書類	<input type="checkbox"/> イ 他の本人確認書類又は補充書類の提示 (名称) (発行者)	<input type="checkbox"/> ロ 他の本人確認書類又は補充書類の送付 (名称) (発行者)
	<input type="checkbox"/> ハ 取引関係文書を転送不要郵便等で送付 (記号番号)	
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引 原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分	本人確認書類(写し)の添付 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	<input type="checkbox"/> 非対面取引 原本又は写しの送付を受けた日付 年 月 日	
		[B]ハ又は[C]の場合 取引関係文書の交付方法/日付 <input type="checkbox"/> 送付 <input type="checkbox"/> 直接交付 年 月 日

③パスポートの取り扱いについては、12ページ参照

今回行う取引が「ハイリスク取引」に該当する場合、前頁の確認に加え、下表に掲げる内容の確認も必要になります。

- * ハイリスク取引とは……犯罪収益移転防止法では、以下の①から④のいずれかに該当する取引を「ハイリスク取引」として指定しています。
 - ① 取引の相手方が、その取引の基となる継続的な契約の締結に際して行われた取引時確認に係る顧客又はその代表者等になりすましている疑いがある場合の取引
 - ② その取引の基となる継続的な契約の締結に際して行われた取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客又は代表者等との取引
 - ③ マネー・ローンダリング対策が十分ではないと認められる特定国等(イラン及び北朝鮮)に居住し、又は所在する顧客との取引
 - ④ 外国PEPs(重要な公的地位にある者)との取引(実質的支配者が外国PEPsである法人との取引)
- * ①、②に該当する取引とは、宅地建物の売買では、所有権の移転登記を受けようとする者が買主になりすましている疑いのある場合等が考えられます。
- * ①、②に該当する場合、関連取引時確認に用いた書類とは異なる本人確認書類及び補充書類で確認する必要があります。

取引時確認を行った取引の種類	No.	取引時確認を行った者	確認記録を作成した者
関連取引時確認に係る確認記録を検索するための事項			

3-1. ハイリスク取引の場合の確認 (顧客[法人]の確認)

追加で行う本人特定事項の確認	確認書類	(名称)		
		(発行者)	(記号番号)	
	確認した日付	<input type="checkbox"/> (対面取引の場合)	原本の提示を受けた日付	年 月 日
		<input type="checkbox"/> (非対面取引の場合)	原本又は写しの送付を受けた日付又は登記情報、公表事項の確認をした日付	年 月 日
現住居を確認した補充書類 ※本人確認書類に現在の住居の記載がない場合	確認書類	(名称)		
		(発行者)	(記号番号)	
	確認した日付	<input type="checkbox"/> (対面取引の場合)	原本の提示を受けた日付	年 月 日
		<input type="checkbox"/> (非対面取引の場合)	原本又は写しの送付を受けた日付又は登記情報、公表事項の確認をした日付	年 月 日
実質的支配者の確認 ※株主名簿、有価証券報告書等実質的支配者の確認に用いた書類を記載	確認書類	(名称)		
		(発行者)	(記号番号)	
	確認した日付	<input type="checkbox"/> (対面取引の場合)	原本の提示を受けた日付	年 月 日
		<input type="checkbox"/> (非対面取引の場合)	原本又は写しの送付を受けた日付又は登記情報、公表事項の確認をした日付	年 月 日
資産・収入の状況に係る確認	確認書類	(名称)		
		(発行者)	(記号番号)	
	確認した方法		(確認日付)	
			年 月 日	

3-2. ハイリスク取引の場合の確認 (代表者 ■取引担当者 ■代理人の確認) ※該当する■にレ点を記入してください。

追加で行う本人特定事項の確認	確認書類	(名称)		
		(発行者)	(記号番号)	
	確認した日付	<input type="checkbox"/> (対面取引の場合)	原本の提示を受けた日付	年 月 日
		<input type="checkbox"/> (非対面取引の場合)	原本又は写しの送付を受けた日付	年 月 日
現住居を確認した補充書類 ※本人確認書類に現在の住居の記載がない場合	確認書類	(名称)		
		(発行者)	(記号番号)	
	確認した日付	<input type="checkbox"/> (対面取引の場合)	原本の提示を受けた日付	年 月 日
		<input type="checkbox"/> (非対面取引の場合)	原本又は写しの送付を受けた日付	年 月 日

(参考)

取引記録(犯罪収益移転防止法第7条、同法施行規則第24条)

確認記録のNo.	
取引の年月日	年 月 日
取引の種類(取引形態)	
取引に係る財産の価額	
財産の移転元又は移転先の名義	

* 犯罪収益移転防止法第7条に基づく取引記録の記載事項は、宅地建物取引業法第49条に基づく帳簿(いわゆる取引台帳)の記載事項で網羅されていると考えられますが、両者の記載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にご注意願います。

備考1 顧客(法人)が国・地方公共団体・上場企業等である場合には、取引担当者又は代理人個人の本人特定事項の確認のみを行います。名称・所在地の記載は必要です。
添付資料又は本人確認書類の写しを確認記録に添付する場合、当該書類に記載がある事項については確認記録への記載を省略できます。

備考2 「本人確認書類」、「現在の所在地を確認した補完書類等」、「営業所の場所を確認した補完書類等」及び取引担当者・代理人に関する「本人確認書類」、「現住居を確認した補完書類」並びにハイリスク取引の場合の全ての欄には、確認に用いた書類の「名称」(レ点を記入した例示で書類が特定される場合は不要)・「発行者」・「記号番号」を所定の欄に記入してください。
2020年2月4日以降発給のパスポートから住所記入欄が廃止されました。当該パスポートを確認書類として取り扱う際には、個人用[B]欄の書類と同様に、原本提示に加えて、追加的措置が必要となります。

備考3 「本人確認書類」の欄は、以下を参考に、該当する項目の口にレ点を記入してください。

① 登記事項証明書	当該法人が設立の登記をしていないときは、当該法人を所管する行政機関の長が当該法人の名称及び本店又は主たる事務所の所在地を証した書類に限りです。
② 印鑑登録証明書	当該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に限りです。
③ 官公庁発行書類	官公庁から発行され、又は発給された書類、その他これに類するもので、当該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に限りです。(例：宅地建物取引業者免許証 など)
④ 外国政府・国際機関発行書類	日本政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類、その他これに類するもので、当該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に限りです。

備考4 「現在の所在地を確認した補完書類等」及び「営業所の場所を確認した補完書類等」の欄は、個人用:備考3を参考に、該当する項目の口にレ点を記入してください。

備考5 「事業内容を確認した書類」のうち『法令に基づき法人が作成した書類』とは、法令の規定により当該法人が作成することとされている書類で、当該法人の事業の内容の記載があるものです。(例：有価証券報告書、事業報告書など)
会社のパンフレットやウェブサイトにある事業概要は、これに該当しません。

備考6 「実質的支配者」とは、法人の事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にある者(自然人)をいい、具体的には以下のとおりです。顧客の代表者等からの申告により確認してください。ハイリスク取引に該当しない場合、書類確認は不要です。また、上場会社については、確認不要です。

◆資本多数決の原則を採る法人

法人例 株式会社、投資法人、特定目的会社など

対象者 ① 当該法人の議決権総数の25%超の議決権を直接又は間接に保有する自然人

② (①がない場合) 出資、融資、取引その他の関係を通じて事業活動に支配的な影響力を有すると認められる自然人

③ (①・②がない場合) 法人を代表し、その業務を執行する自然人

◆上記以外の法人

法人例 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、合同会社)など

対象者 ① 法人の収益総額の25%超の配当を受ける自然人

② (又は) 出資、融資、取引その他の関係を通じて事業活動に支配的な影響力を有すると認められる自然人

③ (①・②がない場合) 法人を代表し、その業務を執行する自然人

備考7 「確認方法」欄の「対面取引」における原本提示を受けた「時刻」は、その原本の写しを確認記録に添付する場合には記入不要です。

備考8 「非対面取引」として行う場合には、必ず本人確認書類又はその写しを確認記録に添付してください。
なお、特定事業者(宅建業者)が自ら登記情報提供サービスからの登記情報の送信を受けたり、法人番号公表サイトからの公表事項を確認する方法により本人特定事項の確認を行ったときは、「非対面取引」として行う場合であっても、本人確認書類の添付は必要ありません。

備考9 電子署名法、公的個人認証法の規定により電子証明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等により本人特定事項の確認を行ったときは、当該方法により本人特定事項の確認を行ったことを証明するに足る電磁的記録を、確認記録の添付資料とする必要があります。

備考10 現に特定取引の任に当たっている自然人について、法人の代表者若しくは取引担当者又は代理人のうち該当する口にレ点を記入してください。

備考11 法人の代表者若しくは取引担当者又は代理人の「本人確認書類」の欄は、個人用:備考2を参考に、該当する項目の口にレ点を記入してください。

[ハイリスク取引]

備考12 「関連取引時確認に係る確認記録を検索するための事項」の欄は、なりすまし又は偽りが疑われる取引に際して取引時確認を行った場合に記入してください。

備考13 資産・収入の状況に係る欄は、200万円を超える財産移転の場合に記入してください。

備考14 現に特定取引の任に当たっている自然人について、法人の代表者若しくは取引担当者又は代理人のうち該当する口にレ点を記入してください。

備考15 「非対面取引」として行う場合には必ず、本人確認書類又はその写しを確認記録に添付してください。

宅地建物取引業における犯罪収益移転防止の ためのハンドブック【第3版】

平成 28 年 8 月発行
令和元年11月改訂

監修

渡辺 晋 弁護士

山下・渡辺法律事務所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内 3-4-1 新国際ビル 4 階

TEL：03-5208-1026 FAX：03-5208-1028

編集・発行

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

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3(全宅連会館)

TEL：03-5821-8111 FAX：03-5821-8101

URL：http://www.zentaku.or.jp

公益社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)

TEL：03-3263-7030(代表) FAX：03-3239-2198

URL：http://www.zennichi.or.jp

一般社団法人 不動産協会

〒100-6017 東京都千代田区霞が関 3-2-5(霞が関ビル 17 階)

TEL：03-3581-9421(代表) FAX：03-3581-7530

URL：http://www.fdk.or.jp

一般社団法人 不動産流通経営協会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 3-25-2(虎ノ門ESビル5階)

TEL：03-5733-2271(代表) FAX：03-5733-2270

URL：http://www.frk.or.jp

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3(麴町中田ビル 8 階)

TEL：03-3511-0611 FAX：03-3511-0616

URL：http://www.zenjukyoo.jp

公益財団法人 不動産流通推進センター(事務局)

〒100-0014 東京都千代田区永田町 1-11-30

(サウスヒル永田町 8 階)

TEL：03-5843-2065(ダイヤルイン) FAX：03-3504-3522

URL：http://www.retpc.jp

協力

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

TEL：03-5253-8111(代表) FAX：03-5253-1557

URL：http://www.mlit.go.jp

印刷・頒布

株式会社 大成出版社

〒156-0042 東京都世田谷区羽根木 1-7-11

TEL：03-3321-4131(代表) FAX：03-3325-1888

URL：http://www.taisei-shuppan.co.jp

