

犯罪収益移転防止法に基づく本人 確認手続き、疑わしい取引の届出に 関する基礎講座

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

(事務局: 公益財団法人 不動産流通推進センター)

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

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

(公社)全日本不動産協会

(一社)不動産協会

(一社)不動産流通経営協会

(一社)全国住宅産業協会

(公財)不動産流通推進センター(事務局)

第1部

1. 本人確認の意義、重要性
2. 犯罪収益移転防止法による本人確認の歴史、背景にある国際的な取組み
3. 犯罪収益移転防止法に基づく宅建業者の義務

第2部

1. 2. 主要な本人確認手続の具体的方法、本人確認書類の種類(自然人、法人の別)
3. オンラインで完結できる本人確認方法

第3部

1. 確認記録、取引記録の作成と保存
2. 疑わしい取引の届出に関する事項
3. 犯罪収益移転防止のためのハンドブック等の活用

「犯罪収益移転防止法」⇒ 犯収法

 [第1部] 1. 本人確認の意義、重要性

(1) 民法や商法、及び宅建業務上の要請

- ① 契約の成立要件・存続要件などの確認
- ② 宅建業者としての損失回避、調査・説明義務の履行

(2) 刑事政策的な目的による要請

→ 犯収法による本人確認、届出(売買のみ)

- ① なりすましによる不正な不動産売買、犯罪収益移転(マネー・ローンダリング)等の未然防止
- ② マネロンやテロ資金供与等に関し、犯罪捜査のきっかけとなる取引事案の収集



[第1部] 2. 犯収法による本人確認の歴史、背景にある国際的な取組み

(1) 犯収法による宅建業者の本人確認の義務

- ① 平成20年(2008年)の法律の施行から開始。
- ② 銀行などの金融機関では、これ以前から実施。

(2) マネロン等対応のための国際的な政府間組織

→ FATF(ファトフ)

- ① 各国のマネロン対応状況に関する審査や勧告を実施。
- ② 日本政府も勧告等に応じて、犯収法等の改正を実施。
次回の対日審査は2028年。
→ 宅建業の現場でも、本人確認手続等の徹底が必要。



[第1部] 3. 犯収法に基づく宅建業者の義務

(1) 取引現場での措置の実施

- ① 顧客の本人特定事項などの確認
- ② 確認記録と取引記録の作成・保管
- ③ 疑わしい取引の届出

(2) 上記(1)の措置を的確に実施するための体制整備など

→ 宅建業者の経営者や管理者層に向けられた義務

- ① 従業員に対する教育訓練の実施
- ② 本人確認などの実施に関する規程の作成
- ③ 業務監査等を担当する統括管理者の選定
- ④ 自社の取引に関する調査・分析、書面等の作成 など
これに関連する国土交通省の「ガイドライン」



[第2部] 1. 本人確認の「顧客」の対象者、確認すべき事項

(1)顧客の範囲

売主、買主、それらの代理人(代理業者)

(2)確認すべき事項

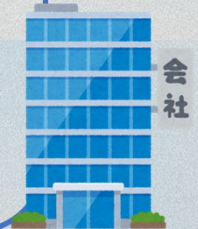
自 然 人

- ① 本人特定事項
(氏名、住居、生年月日)
 - ② 取引の目的
 - ③ 職業
- 〈代理人いればその者も〉



法 人

- ① 本人特定事項
(名称、本店等の所在地)
- ② 取引の目的
- ③ 事業の内容
- ④ 実質的支配者(氏名等)
- ⑤ 取引担当者等
(氏名等、権限)



公益財団法人 不動産流通推進センター

7

7



[第2部] 2. 顧客との面談等の状況による本人確認方法

対面型



非対面型



◎ 2つの面談状況により、利用できる本人確認方法
や本人確認書類が異なる場合がある。

◎ 非対面取引等の場合も「オンラインで完結できる
本人確認方法」もある。

公益財団法人 不動産流通推進センター

8

8

[第2部] 3. 自然人の本人確認方法

(1) 本人確認書類の種類(※法律上の区分ではなく、便宜的分類)

A群 (顔写真付)	① マイナンバーカード ② 運転免許証 ③ 宅地建物取引士証 など
B群 (1通のみ 発行)	① 取引に使用した印鑑に係る印鑑証明書 ② 母子健康手帳 など ③ 年金手帳、各種健康保険証も一定期間は可
C群 (複数枚を 発行可)	① 住民票の写し ② 戸籍の附票の写し ③ 取引に関係しない印鑑に係る印鑑証明書 など

[第2部] 3. 自然人の本人確認方法

(1) 対面取引での確認方法

① 提示のみ法

→ A群の書類の提示、券面の写真・氏名等を確認。

☆偽造のマイナンバーカードや運転免許証による詐欺事案等が発生しており、注意が必要。
対面取引の場合も、カードのICチップ情報の読取りなど、確認の徹底が求められている。

② 提示 + 送付法

→ B・C群の書類等の提示、記載の氏名等を確認。
+ 記載の住居に取引関係書類を書留等で郵送。
など

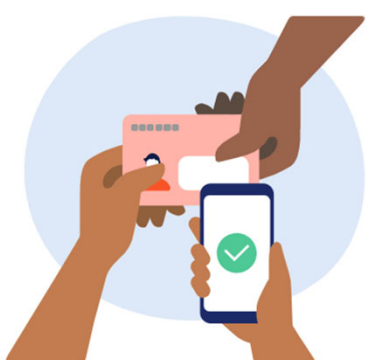
デジタル庁が「スマホ用・マイナンバーカード対面確認アプリ」を配信

- ➡ パスワード入力なしで、顧客のマイナンバーカードのICチップ情報を確認することが可能。

マイナンバーカード対面確認アプリ

店舗や窓口での 本人確認を確実に

マイナンバーカード対面確認アプリは、事業者や自治体のスタッフが、顧客や住民の本人情報の確認を確実に行うためのアプリです。



アプリをダウンロード

 App Store からダウンロード  Google Play で手に入れよう

<https://services.digital.go.jp/mynumbercard-check-app/>

公益財団法人 不動産流通推進センター

11

11

[第2部] 3. 自然人の本人確認方法

(2) 非対面取引での確認方法

① 受理＋送付法

- B・C群の書類等の送付受領、記載の氏名等を確認。
＋ 記載の住居に取引関係書類を書留等で郵送。



② 郵便事業者等の本人確認代行を利用する送付法

- 「本人限定受取郵便」で取引関係書類を送付。
＋ 配達員がA群の本人確認書類で確認、依頼者へ本人特定事項等を伝達。



など

公益財団法人 不動産流通推進センター

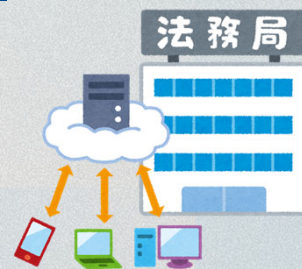
12

12

[第2部] 4. 法人の本人確認方法

(1) 対面取引での確認方法

- ① 提示のみ法
→ 登記事項証明書等の提示、記載の社名等を確認。
- ② 登記情報提供サービスによる確認方法
→ (オンラインで完結できる本人確認方法で解説)



(2) 非対面取引での確認方法

- ① 受理 + 送付法
→ 登記事項証明書等の送付受領。
+ 記載の本店等に取引関係書類を書留等で郵送。



など

☆取引担当者、実質的支配者に関する項目なども確認を要する。

[第2部] 5. オンラインで完結できる本人確認方法

(1) 自然人の確認方法・・・非対面取引

A群の本人確認書類の画像、
またはICチップ情報の送信、
+
容貌画像の送信で確認。
※金融庁Webサイト



マイナンバーカードの本人特定事項情報をスマートフォンに取込むことも可能。
(機種で差あり)

オンラインで完結可能な本人確認方法(個人顧客向け②)

「写真付き本人確認書類のICチップ情報」+「容貌の画像」を用いた方法
[犯収法規則6条1項1号へ]

[例]



【補足】

- ✓ 「特定事業者が提供するソフトウェア」は、特定事業者の委託先などが開発・提供するソフトウェアも可。また、ソフトウェアを使用する端末は、顧客の端末(パソコン、スマートフォンなど)でも特定事業者の端末でもいずれも可。
- ✓ 「画像」は、静止画に限らず動画も含まれる。
- ✓ ICチップ情報は「特定事業者が提供するソフトウェア」を使用せず送信することも可。



〔第2部〕 5. オンラインで完結できる本人確認方法

(2)法人の確認方法・・・対面取引・非対面取引で利用可能

法人の名称・本店の所在地等の
申告受付

民事法務協会の登記情報提供サービスで送信される情報で確認。

※金融庁Webサイト



国税庁の法人番号公表サイト
でも確認可。
(非対面は条件あり)

オンラインで完結可能な本人確認方法(法人顧客向け①)

「登記情報提供サービスの登記情報」を用いた方法
〔犯収法規則6条1項3号ロ〕

[例]



①「法人の名称及び本店等の所在地」の申告

登記情報	
会社法人等番号	○○○○-○○-○○○○○○
商 号	株式会社○○
本 店	東京都○○区○○○丁目○○○番○号
役員に関する事項	
代表取締役	東京都○○区○○○丁目○○○番○号 令和○○年○○月○○日登記
取締役	○○ ○○ 令和○○年○○月○○日登記 令和○○年○○月○○日登記
取締役	○○ ○○ 令和○○年○○月○○日登記 令和○○年○○月○○日登記

特定事業者
(金融機関等)

民事法務協会
(商業登記法3条の指定法人)

【補足】顧客である法人の取引担当者（取引の任に当たる自然人）の本人確認（取引時確認）も併せて行う必要。また、当該取引担当者が当該法人の代表権を有する役員として登記されていない場合は、上記に加え、顧客の本店等宛に取引関係文書を転送不要郵便物等で送付する必要。

(参考)一般財団法人民事法律協会「登記情報提供サービス」 <https://www1.touki.or.jp/gateway.html>

公益財団法人 不動産流通推進センター

15

15



[第3部] 1. 確認記録や取引記録の作成と保存

国土交通省 不動産業課 監修

〈参考書式〉… 不動産流通推進センターのWebサイトに掲示。

取得収益転託防止法 第6条に基づく「確認記録」(参考様式 2023.03)		保存期間 7年	自然人口
取得時確定した 取付の種別	売買 No.	取得時確定の 確認者	確認記録の 作成者
※下表については、項目の選択で確認に該当する場合は、該当する全ての□に○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 姓 名 姓 名 昭和～平成 年 月 日 理 由		
通称名を用いる場合	通称 氏 名 通称 氏 名 年 月 日 理 由		
本人確認事項	[A] (顧客真正の証明事項等) ① 本人写真の提示 ② マイナンバー(住所・生年月日・氏名・性別)の提示 ③ パスポート(住所・氏名・性別)の提示 ④ 在留カード・特別永住者証明書 ⑤ 官公庁発行書類等写真 [B] (法的関係の証明) ① 確定調停記録、調停年令手帳 ② 確定調停証明書 ③ その他 ④ 官公庁記録・国際調停記録等写真 ⑤ その他 ⑥ その他 [C] (市民生活の権利を転託した事実関係の証明) ① 住民票の写し・記載事項証明書 ② 戸籍の附属の写し ③ 官公庁発行書類等写真 ④ 外国政府・国際機関発行書類等写真 ⑤ その他 ⑥ その他 ⑦ その他		
居住者を確認した 確認事項	① 本人確認事項 ② 社会保険料の納付記録 ③ 官公庁発行書類 ④ 官公署の届出書 ⑤ 官公署等発行書類等写真 ⑥ その他 ⑦ その他		
本人確認事項 確認に必要とする 情報(住所・氏名・性別)	① 本人確認事項等 ② 官公署の届出書 ③ 官公署等発行書類等写真 ④ その他 ⑤ その他		
法的関係の証明 通知記録(イ)の 付付	① 本人確認事項等 ② 官公署の届出書 ③ 官公署等発行書類等写真 ④ その他 ⑤ その他		
取得目的	① 買受 ② 賃貸 ③ 買受 ④ 賃貸 ⑤ 買受 ⑥ 賃貸 ⑦ 買受 ⑧ 賃貸 ⑨ 買受 ⑩ 賃貸 ⑪ 買受 ⑫ 賃貸 ⑬ 買受 ⑭ 賃貸 ⑮ 買受 ⑯ 賃貸 ⑰ 買受 ⑱ 賃貸 ⑲ 買受 ⑳ 賃貸 ㉑ 買受 ㉒ 賃貸 ㉓ 買受 ㉔ 賃貸 ㉕ 買受 ㉖ 賃貸 ㉗ 買受 ㉘ 賃貸 ㉙ 買受 ㉚ 賃貸 ㉛ 買受 ㉜ 賃貸 ㉝ 買受 ㉞ 賃貸 ㉟ 買受 ㊱ 賃貸 ㊲ 買受 ㊳ 賃貸 ㊴ 買受 ㊵ 賃貸 ㊶ 買受 ㊷ 賃貸 ㊸ 買受 ㊹ 賃貸 ㊺ 買受 ㊻ 賃貸 ㊼ 買受 ㊽ 賃貸 ㊾ 買受 ㊿ 賃貸 その他		
職業	① 会社役員・役員候補 ② 会社役員・役員候補 ③ 会社役員 ④ 会社役員 ⑤ 会社役員 ⑥ 会社役員 ⑦ 会社役員 ⑧ 会社役員 ⑨ 会社役員 ⑩ 会社役員 ⑪ 会社役員 ⑫ 会社役員 ⑬ 会社役員 ⑭ 会社役員 ⑮ 会社役員 ⑯ 会社役員 ⑰ 会社役員 ⑱ 会社役員 ⑲ 会社役員 ⑳ 会社役員 ㉑ 会社役員 ㉒ 会社役員 ㉓ 会社役員 ㉔ 会社役員 ㉕ 会社役員 ㉖ 会社役員 ㉗ 会社役員 ㉘ 会社役員 ㉙ 会社役員 ㉚ 会社役員 ㉛ 会社役員 ㉜ 会社役員 ㉝ 会社役員 ㉞ 会社役員 ㉟ 会社役員 ㊱ 会社役員 ㊲ 会社役員 ㊳ 会社役員 ㊴ 会社役員 ㊵ 会社役員 ㊶ 会社役員 ㊷ 会社役員 ㊸ 会社役員 ㊹ 会社役員 ㊺ 会社役員 ㊻ 会社役員 ㊼ 会社役員 ㊽ 会社役員 ㊾ 会社役員 ㊿ 会社役員 その他		
確認方法	① 本人確認 ② 本人確認 ③ 本人確認 ④ 本人確認 ⑤ 本人確認 ⑥ 本人確認 ⑦ 本人確認 ⑧ 本人確認 ⑨ 本人確認 ⑩ 本人確認 ⑪ 本人確認 ⑫ 本人確認 ⑬ 本人確認 ⑭ 本人確認 ⑮ 本人確認 ⑯ 本人確認 ⑰ 本人確認 ⑱ 本人確認 ⑲ 本人確認 ⑳ 本人確認 ㉑ 本人確認 ㉒ 本人確認 ㉓ 本人確認 ㉔ 本人確認 ㉕ 本人確認 ㉖ 本人確認 ㉗ 本人確認 ㉘ 本人確認 ㉙ 本人確認 ㉚ 本人確認 ㉛ 本人確認 ㉜ 本人確認 ㉝ 本人確認 ㉞ 本人確認 ㉟ 本人確認 ㊱ 本人確認 ㊲ 本人確認 ㊳ 本人確認 ㊴ 本人確認 ㊵ 本人確認 ㊶ 本人確認 ㊷ 本人確認 ㊸ 本人確認 ㊹ 本人確認 ㊺ 本人確認 ㊻ 本人確認 ㊼ 本人確認 ㊽ 本人確認 ㊾ 本人確認 ㊿ 本人確認 その他		

☐ 対面取引	原本の提示を受けた日付・時刻 年 月 日 時	印)または印)の場合、取引関係文書の交付年月日付 年 月 日
	原本又は写しの 送付を受ける方法 ① 現物の記載のある本人確認書類の提示(裏写し)点 ② 現物の記載のある本人確認書類の裏面記載のある補遺事項(原本は写し)点 ③ 現物の記載のない本人確認書類の写し及び、現物記載のある補遺事項(原本は写し)点 ④ ICチップ搭載の送付を受ける方法 ⑤ 郵送の画像(写真写真、厚みの記入等)及び本人の指紋画像の送付を受ける方法	① 電子署名の認定を受けた民間事業者が完了した民間事業者 ② 地方公共団体(国・都道府県・市町村)が発行した署名電子証明書 ③ 特定認証事業者の発行に係る電子証明書 ④ 通知不変郵便等として送付 ⑤ 直接交付(交付場所: 交付担当者) ⑥ 本人限定受取郵便等として送付(これらで完了し、伝達された本人特定事項を記載)
☐ 非対面取引	本人確認書類のICチップ搭載と送付の送付を受ける方法 電子署名の送付を受ける方法	① その他 年 月 日 時
確認証の提出 本人確認書類の提示	年 月 日 時	年 月 日

＜参考＞ 取引記録（犯罪収益移転防止法第7条、施行規則第24条）

1. 確認記録のNo.			
2. 取引の年月日 (契約締結日)	年 月 日		
3. 取引の形態 (確認者の取引形態)	売買	①当事者(□売主、□買主)、②代理業者(□売主、□買主)、③媒介業者(□売主、□買主)	
4. 取引に係る財産の価額			
5. 財産の移転元又は移転先の名義 (売買の相手方等、必要なら要するのみ)	(売主)		
	(買主)		
	(その他)		

* 犯罪収益移転防止法第7条に基づく取引記録の記載事項は、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。

自然人用、法人用の書式あり。

顧客カード(使用は任意)もあり。

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



公益財団法人 不動産流通推進センター

16

16

[第3部] 2. 疑わしい取引の届出について

疑わしいと判断するポイント(例)



公益財団法人 不動産流通推進センター

17

17

[第3部] 2. 疑わしい取引の届出について

〈参考書式〉チェックリスト … 不動産流通推進センターのWebサイトに掲示。

金融機関を通さずに、多額の現金により不動産売買を行うなどの取引は、原則として届出の対象として対応すべき。



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

＜参考様式＞疑わしい取引の届出に関するチェックリスト

抜すい

【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の物件を購入する場合や、顧客が決済方法を現金取引にこだわる姿勢を示すなど資金の出所に関する疑わしさがある場合等。)
2. 短期間のうちに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。

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。
4. 顧客が取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒んでいる。
5. 取引の関係書類(申込書、重要事項説明書、売買契約書等)それぞれに異なる名前を使用しようとしている。
6. 売買契約の契約者である法人の実体がないとの疑いがある。
7. 顧客の住所と異なる場所に関係書類の送付を希望している。

第3 取引の特異性(不自然さ)に着目した事例

8. 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を買おうとしている。
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買おうとしている。
10. 経済合理性から見て異常な取引を行おうとしている。
(例：売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等。)

公益財団法人 不動産流通推進センター

18

18



[第3部] 2. 疑わしい取引の届出について

〈届出に関して注意すべき事項〉

- (1) 宅建業者による届出件数は、極めて少ない。
(令和5年: 国家公安委員会・犯罪収益移転危険度調査書)
銀行等・66万件、クレジットカード業者・4.5万件、宅建業者・18件)
⇒少しでも疑いあれば、ためらわずに届出を行う。
(統括管理者との協議など、社内手続を経た上で)
- (2) 届出を行うこと、または行わないことに関しては、顧客に伝えてはならない。
- (3) 届出を行うことは、宅建業法に定める守秘義務違反や、個人情報保護法の違反にはならない。



[第3部] 2. 疑わしい取引の届出について

〈届出に関して注意すべき事項〉

- (4) 次のようなケースでも、疑わしい取引に該当する場合には、届出が必要。
 - ① 成約に至らなかった案件
※反社チェック等により取引を回避した場合の他に、取引当事者の情報を把握しているものは届出を行うこと。
 - ② 一旦成約となったが、解約・解除となった案件

[第3部] 3. 犯収法ハンドブック等の活用について

(1) ハンドブックは当センターのホームページに掲載。
ダウンロード等により、日々
の業務での確認や、社内研修
等にもご活用いただきたい。

(3分冊で構成)



(2) 「確認記録・取引記録」や「疑わしい取引のチェックリスト」等の
参考様式も掲示している。

(3) 犯収法関係の改正点なども、ホームページに順次追加して掲載。

公益財団法人 不動産流通推進センター

21

21

〈参考〉当センターホームページ、犯収法ハンドブックの掲示場所



債務保証・業界団体支援
 > 犯罪収益移転防止法等連絡協議会

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

連絡協議会 マネロン

検索



ハンドブック (PDF) ダウンロード	内容	関連書式のダウンロード ・関連リンク
 第1分冊 総論、本人確認手続編	犯罪収益移転防止に取り組む上での基礎知識（取引時の本人確認の義務、取引記録作成の義務）、 本人確認方法 等を解説。利用する 本人確認書類 も、具体的に掲載しています。	a. 確認記録・取引記録（保存義務のある書式の参考様式）犯収法第6条等 【個人用】(Excel) 【法人用】(Excel) b. 顧客カード（顧客から必要事項をヒアリングするための参考様式）犯収法第4条1項 【個人用】(Word) 【法人用】(Word) c. ひな型「取引時確認等の措置の実施に関する規程」(word) 犯収法 第11条第2号
 第2分冊 疑わしい取引の届出編	不動産業者は、売買取引において顧客のなりすまし、犯罪収益の隠匿といった「疑い」が生じた場合、「疑わしい取引」として行政庁に届出を行う義務があります。判断基準、取引の類型、届出先を説明しています。	d. 疑わしい取引のチェックリスト (PDF) e. 国際テロリスト等と関連する取引でないかのチェック（警察庁・JAFIC） f. 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(PDF)

公益財団法人 不動産流通推進センター

21

22

国土交通省 不動産業課 監修

犯罪収益移転防止法に基づく本人 確認手続き、疑わしい取引の届出に 関する基礎講座

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

(事務局: 公益財団法人 不動産流通推進センター)