

第5版

2026年1月公表

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分冊

総論、本人確認手続編



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 不動産・建設経済局 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

施行令・・・・・・・・・・犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令

施行規則・・・・・・・・・・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（〇年〇月）・・・・「犯罪による収益の移転防止に関する法律」等の改正に対する意見募集の結果資料（パブリックコメント、結果公示の年月を明示）

※警察庁・犯罪収益移転対策室（J A F I C）のサイトを参照。

(https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/hourei/law_com.htm)

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5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、当初、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(犯罪収益移転防止法)」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・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向けの分かり易い解説書として、不動産業関係6団体が協力して作成し、不動産業に詳しい渡辺晋弁護士の監修を経て公表したものです。

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、主要国で構成する政府間会合であるF A T F (※)の定める勧告等を標準としつつ、各国が足並みを揃えてマネー・ローンダリング対策を進めています。

※F A T F : Financial Action Task Force on Money Laundering (ファトフ:金融活動作業部会。

マネー・ローンダリング対策における国際協調を推進するために設置された政府間会合。)

犯罪収益移転防止法とその関係法令は、その後、F A T F による対日勧告、及び社会全体における取引や行政手続のデジタル化の推進、マイナンバーカードの普及促進などに関連して数次の改正が行われており、最近の施行規則の改正では、本人確認方法として「オンラインで完結できる方法」が追加され(平成30年11月施行)、また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に、異なる2種類の本人確認書類が必要とされる(令和2年4月施行)など、本人確認に関する取扱いの変更が行われています。宅地建物取引業法との関係でも、令和4年5月から重要事項説明書や契約書等の電子交付が完全施行されるなど、各種の契約を締結するまでの手続がオンラインのみでも可能となっており、不動産業界でもデジタル化が進展しています。加えて、F A T F による第5次対日相互審査が令和10年(2028年)8月に実施され、宅地建物取引業者を含む「特定非金融業者等」が独立した審査対象とされる見込みとなっています。これを受けて国土交通省からは、事務連絡「犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について(令和7年6月27日付)」が発出されました。また、当協議会でも、構成6団体による申合せ「不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置の徹底について(令和7年10月2日付)」を決議し、公表しています(2件の内容は次ページ以下)。

このような動向を踏まえて、この度、本ハンドブックの第5版を公表する運びとなりました。改訂に当たっては、これまで同様、国土交通省及び警察庁のご指導も仰いで、最近の関係法令改正による新しい取扱い等を分かりやすく解説するとともに、皆様方からいただいた同法の運用に関するご質問なども整理して、Q & Aの充実等を図っております。

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、業務従事者に対する「犯収法に基づく業務の遵守徹底」の周知や、各宅地建物取引業者に求められる体制の整備に努められ、犯罪収益移転防止法の理解をより一層深めていただくとともに、「疑わしい取引の届出」の実施促進など、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。

なお、犯収法に関する教育動画「基礎講座」も公開しておりますので、併せてご活用ください。

2026年(令和8年)1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

坂本 久

(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

御中

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について

標記について、宅地建物取引業者は、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯罪収益移転防止法」という。）において、特定事業者として規定されているところであり、これまでも同法に基づく立入検査のほか様々な場において、その義務の着実な履行について周知してきたところである。

令和10年8月には、政府間会合であるFATF（金融活動作業部会）による第5次の対日相互審査が予定されており、同法に基づく義務はもちろんのこと、宅地建物取引業者におけるマネー・ローンダリング・テロ資金供与・拡散金融対策（以下「マネロン等対策」という。）をより一層強化していくことが求められることから、貴団体加盟の事業者に対し、下記について遺漏なきよう改めてその対策に万全を期するよう周知徹底されたい。

記

1. FATF第5次対日相互審査について

我が国は、令和10年8月にFATFによる第5次対日相互審査を受け、翌令和11年2月に第5次対日審査報告書が採択される予定である。審査においては、監督官庁はじめ宅地建物取引業者もヒアリング対象となることが予定されているが、その前年には、日本政府からFATFに対し、審査の基礎となる事業者の対応状況等について自己申告書として提出することとなる。我が国は、第4次対日相互審査の結果、「重点フォローアップ国」の評価であったが、宅地建物取引業者を含むDNFBPs（特定非金融業者及び職業専門家）に関する評価内容としては、「マネロンリスクを理解していない」などといった指摘もあったことから、第5次対日相互審査に向けてより一層、マネロン等対策の取組強化が求められる。このため、以下2.～4.までの各事項について、改めて遺漏なきよう対応すること。

マネロン等対策は、一国のみならず、国際的な協調が不可欠であり、規制の緩やかな国が抜け道とならないよう、足並みを揃えての対策を進めることが必要であるため、FATFによる宅地建物取引業に対する評価が我が国全体の評価に影響が及ぶことを理解したうえで、改めてマネロン等対策の認識・知見を深めること。

2. 犯罪収益移転防止法の義務の履行について

宅地建物取引業者は、犯罪収益移転防止法において、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）を行う際には、取引の相手方に対し、取引時確認の実施（同法第4条）、確認記録の作成・保存（同法第6条）、取引記録の作成・保存（同法第7条）、疑わしい取引の届出（同法第8条）についての義務が課されており、これらの義務について、着実に履行することが求められている。これらの義務が果たされない場合は、同法第17条の規定に基づく指導、第18条の規定に基づく是正命令の対象とな

るので十分に留意すること。

特に、同法第8条に基づく疑わしい取引の届出については、宅地建物取引業者がマネロンリスクを理解したうえで業務遂行に当たっているかを示すことにもつながり、政府全体でもその届出の推進強化を求めているところであるため、積極的に届出を行うこと。また、届出の判断に当たっては、金融機関を通さない現金での支払いによる取引、支払い原資が不透明な取引については、宅地建物取引業固有の危険要因として相対的にマネロンリスクが高まる取引形態であるため、取引内容に問題ないことが僅かでも確認できない場合は届出を行うこと。なお、契約締結前のいわゆる反社チェックなどにより契約締結を回避した場合も届出の対象となるので注意すること。特に、(公財)不動産流通推進センターで管理・運営されている「不動産業反社データベース(DB)」を売買取引において活用するとともに、照会結果が「該当可能性あり」のものについては原則として届出を行うこと。こうした犯罪収益移転防止法の義務の履行については、業界団体からなる「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」にて教育動画を作成しているため、あわせて社内で周知徹底の上、有効に活用すること。

3. 「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」(以下、「ガイドライン」という。)の遵守について

犯罪収益移転防止法第11条に規定する必要な体制整備については、ガイドラインを参照しつつ以下について確実に実施すること。

(1) リスクベースアプローチ

ガイドラインは事業者がとるべき行動を示した指針であり、犯罪収益移転防止法同様に遵守すべきものである。特にガイドラインにおいては、宅地建物取引業者として顧客のリスクを特定、評価したうえで、その低減措置を講ずる、いわゆるリスクベースアプローチに基づく対策が必要である。このため、事業者としては宅地建物取引業の特性に鑑み、リスクの特定・評価・低減を行うため、犯罪収益移転防止法施行規則第32条に基づく特定事業者作成書面等(リスク評価書)を作成すること。特に①商品・サービス(売買取引、仲介、代理)、②顧客属性(個人・法人の別、反社会的勢力、非居住者、外国PEPsなど)③取引形態(非対面取引、多額現金取引、支払い原資不明など)、④国・地域(北朝鮮、イラン、ミャンマー)を踏まえ、リスク評価書を作成すること。

(2) 宅建業者における体制整備の推進

上記(1)に加え、マネロン等対策の実効性の確保のためには、宅地建物取引業者自身の方針・手続・計画等を策定したうえで、現場の従業者から経営陣まで、事業者自身の対策方針の共有を徹底する必要がある。いわゆる営業部門や管理部門、監査部門等において、マネロンリスク事案、疑わしい取引事案について共有し、犯罪収益移転防止法上の義務の履行の徹底を図るための体制を構築すること。特に、犯罪収益移転防止法第11条に規定されている使用人に対する教育訓練(研修)の実施、取引時確認の規程の作成、取引時確認等の業務を統括管理する者の選任を行うこと。

また、中小の事業者においても、代表者の関与を徹底し、現場従業員を含め、その理解を徹底させること。

なお、本年度中に国土交通省においてリスク評価書作成要領を作成し、周知することとしているので、参考とすること。また、令和8年度以降、体制整備等について、立入検査や書面審査等を通じ、状況を確認していくこととなるので、未着手の事業者においては、令和8年度末までにその対応を完了させること。

4. 外国為替及び外国貿易法（以下、「外為法という。」）、国際連合安全保障理事会決議第千二百六十七号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法（以下、「財産凍結法」という。）による資産凍結措置について

外為法及び財産凍結法による資産凍結対象者については外務省告示等により指定されており、従来より措置対象となる個人・団体への支払いや資本取引等について規制されているところである。そのため、引き続き、取引相手の顧客（法人の場合は、実質的支配者を含む。）が制裁対象者に該当しないことを確認すること。また、制裁対象者以外でも、当該制裁対象者の代理人についても規制の対象となるので十分注意すること。なお、仮に制裁対象者の資産を保有し、当該資産を凍結していた場合で、制裁を解除された場合は、速やかに当該資産の凍結解除を実施すること。なお、本年度中にガイドラインを改訂し、この旨明記することとしているので留意すること。

5. その他

今後、マネロン等対策について、関係省庁から情報提供等がなされた場合は、その都度周知するので十分留意すること。

以上

担当：国土交通省不動産・建設経済局不動産課 不動産業指導室

<参考資料>

不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置の徹底について

令和7年10月2日

「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」（以下「協議会」という。）の構成各団体は、「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。）」等の厳正な遵守に関する国土交通省不動産・建設経済局不動産業課の令和7年6月27日の事務連絡を踏まえ、不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置を徹底するため、以下のとおり申し合わせる。

1. 犯罪収益移転防止法の啓発

（1）犯罪収益移転防止法に関する研修会等の実施

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社に対して、毎年度、犯罪収益移転防止法に関する研修会等を1回以上実施する。

（2）犯罪収益移転防止法に関する教育動画の閲覧促進

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おいて、協議会が令和7年5月に作成・公開した犯罪収益移転防止法に関する教育動画が積極的に閲覧されるよう促す。

（3）犯罪収益移転防止法に関するハンドブック（3分冊）の利用促進

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おいて、協議会が改訂する「犯罪収益移転防止のためのハンドブック（3分冊）」が積極的に閲覧・活用されるよう促す。

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

（1）売買取引時における反社DB等の活用

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

※取引金額が200万円以下の場合は照会不要とする。

（2）反社DB等による「該当可能性あり」事案の届出

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

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

3. 犯罪収益移転防止法に係る体制整備

（1）統括管理者の選任

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社が、犯罪収益移転防止法により義務付けられている措置を徹底するための「統括管理者」を選任するよう周知・徹底する。

(2) 警察との連携の強化

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会は、犯罪収益移転防止等の措置の徹底のため、各都道府県における宅地建物取引業協会、全日本不動産協会各都道府県本部が、各都道府県警察との連携強化を図るよう周知・徹底し、(公財)不動産流通推進センター(以下「センター」という。)は、四半期毎にその状況を把握し、協議会に報告する。

4. 犯罪収益移転防止法に基づく疑わしい取引の届出の手續等の支援

(1) 届出件数の迅速な把握

センターは、国土交通省の協力を得て、犯罪収益移転防止法に基づく疑わしい取引の届出件数について四半期毎に把握し、協議会に報告する。

(2) 届出手続に関する支援等

ア センターは、宅建業者による犯罪収益移転防止法に基づく疑わしい取引の届出を支援するため、国土交通省及び警察庁と協力して、e-Govによる届出手続等に関する研修の開催、教材資料の作成等を実施する。

イ センターは、e-Govによらない届出も補完すべく、届出様式について電子入力ができる様式に変更するとともに、各構成団体は必要に応じて各団体のホームページに電子入力ができる様式を掲載する。

5. その他

当面の間、各構成団体は四半期毎に上記1.～4.の実施状況について協議会に報告するとともに、センターはその実施状況を取りまとめ、各団体に報告する。

以上

公益社団法人	全国宅地建物取引業協会連合会	会 長	坂本 久
公益社団法人	全日本不動産協会	理事長	中村裕昌
一般社団法人	不動産協会	理事長	吉田淳一
一般社団法人	不動産流通経営協会	理事長	遠藤 靖
一般社団法人	全国住宅産業協会	会 長	肥田幸春
公益財団法人	不動産流通推進センター	理事長	坂本 久

< 参考資料 >

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

(平成28年 7 月27日版)

「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

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

目次

<第1分冊>総論、本人確認手続編

☆ 第5版の発行にあたって

◎犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について（国土交通省・令和7年6月27日付事務連絡）

<参考資料：連絡協議会・申合せ>

○不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置の徹底について

（令和7年10月2日付）

○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

（平成28年7月27日付）

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） 1

第2章 犯罪収益移転防止法に基づく本人確認手続等の解説（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 取引時確認と確認事項 8

第4節 確認記録・取引記録の作成・保存 36

第5節 特定事業者の体制整備等の努力義務 41

<マネロン関係・推進センターのホームページをご活用ください！> 43

（本ハンドブック、参考様式のダウンロードなど）

目次＜参考＞

＜第2分冊＞疑わしい取引の届出編

第1章 疑わしい取引の届出義務（総論）	1
第2章 疑わしい取引のチェック項目、判断基準など	1
第3章 届出の判断基準に関連する「参考事例」と、「チェックリスト」の活用	4
第4章 疑わしい取引の届出方法	9
第5章 疑わしい取引の届出先一覧	10
第6章 疑わしい取引の届出に関連する注意事項	12

＜第3分冊＞Q & A 編

第1 犯罪収益移転防止法の基本的事項など	1
(1) 平成30年改正・同年11月施行、及び令和2年4月施行の改正犯収法施行規則の概要	1
(2) 令和4年以降の改正犯収法施行規則の概要	2
(3) 犯罪収益移転防止法に関連する基本的事項	3
第2 取引時確認において想定されるケース	6
(1) 総論	6
(2) 取引時確認の要否	7
(3) 取引時確認の詳細	11
(4) 取引時確認を行う各種時期	13
(5) 取引時確認の対象となる各種相手方	14
(6) 本人特定事項等の確認方法など	16
(7) 取引目的、職業・事業内容の確認方法	24
(8) 実質的支配者の確認方法	26
(9) ハイリスク取引時の対応	28
(10) 本人確認書類の詳細・自然人の場合	30
(11) 本人確認書類の詳細・法人の場合	36
(12) 既に確認を行っている顧客等との取引	39
第3 確認記録や取引記録の作成・保存	42
(1) 確認記録の作成・保存	42
(2) 取引記録の作成・保存	47
第4 特定事業者に対する行政庁の対応、特定事業者による体制整備の義務等	48
第5 疑わしい取引の届出義務	50

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）

犯罪による収益は、組織的な犯罪を助長するために使用されるとともに、犯罪による収益が移転して事業活動に用いられることにより健全な経済活動に重大な悪影響を与えることになります。加えて、犯罪による収益が移転された場合は、その剥奪や被害の回復に充てることが困難となる可能性が高まります。犯罪収益移転防止法は、犯罪による収益の移転の防止を図り、国民生活の安全と平穏を確保するとともに、経済活動の健全な発展に寄与することを目的として制定された法律であり、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49の業種が「特定事業者」として位置付けられ、取引時における顧客等の本人確認、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。

その後も、マネー・ローンダリング対策やテロ資金対策の国際基準であるFATF勧告の改訂、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、経済取引や契約手続におけるデジタル化の進展など、犯罪収益の移転をめぐる国内外の動向に対応するために、同法とその関係法令について数次の改正が行われています。平成26年以降の主な改正内容をまとめたのが、次の表です。

犯罪収益移転防止法 他：近年の主な改正内容
<p><平成26年犯収法改正・平成27年施行規則改正：平成28年10月完全施行></p> <p>○取引時確認関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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.10) ・法人の「実質的支配者」について自然人まで遡って確認 (→ P.18～20) ・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.18) ・既に取引時確認をしたことがある顧客でも、疑わしい取引等は改めて確認要 (→P.35) <p>○ハイリスク取引関係 (→ P.32～34)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>○特定事業者の体制整備等関係 (→ P.41～42)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>○疑わしい取引の判断関係 (→ 第2分冊 P.1～5)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・疑わしい取引の判断項目・判断方法に関する規定を整備
<p><平成30年犯収法施行規則改正：平成30年11月施行></p> <p>○取引時確認関係</p> <p>【自然人】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オンラインで完結する本人特定事項の確認方法の追加 (→ P.10～15) <ul style="list-style-type: none"> A. オンライン上で本人確認書類の画像送信+本人の容貌の画像送信の受領 B. アプリ等で本人確認書類のICチップ情報送信+本人の容貌の画像送信の受領 など <p>【法人】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人の本人特定事項の確認方法の追加 (→P.16～17) <ul style="list-style-type: none"> 法人から名称・所在地等の申告を受け、かつ、登記情報サービスからの登記情報の送信受領、または国税庁法人番号サイトの公表情報により確認する方法
<p><平成30年犯収法施行規則改正：令和2年4月完全施行></p> <p>○取引時確認関係</p> <p>【自然人】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非対面取引で郵便等により行う本人特定事項の確認方法の厳格化。 (→ P.11) <ul style="list-style-type: none"> A. 住居宛に書留による転送不要郵便等を送付する場合において、その前の確認方法が以下のいずれかなどに厳格化された。

犯罪収益移転防止法 他：近年の主な改正内容（つづき）
①本人確認書類の原本（住民票、印鑑証明書等）の送付受領 ②本人確認書類のＩＣチップ情報の送信受領 ③本人確認書類の写し２種類の送付受領 など B. 本人限定受取郵便等を用いて郵便配達員等が本人確認を代行する場合に関し、利用できる本人確認書類が顔写真付きのものに限定された。
<令和４年犯収法施行規則改正：令和４年４月施行> ○取引時確認関係 【自然人】 ・B群の書類から「国民年金手帳」を削除。発行済みのものは、当面、利用可。
<令和６年犯収法施行規則改正：令和６年４月施行> ・税理士及び税理士法人に対する「疑わしい取引の届出義務」が新たに規定された。
<令和５年犯収法施行規則改正：令和６年12月施行> ○取引時確認関係 【自然人】 ・本人確認書類の一部削除、取扱いの変更。 A. B群の書類から各種健康保険の「被保険者証」を削除し、「資格確認書」を追加。 発行済みの被保険者証は、当面、利用可（最長、令和７年12月１日まで）。 B. マイナンバーカード、外国人の在留カード等の本人確認書類でも、顔写真のないものはB群の書類として取扱うことに変更。
<令和７年犯収法施行規則改正：令和７年６月施行> ○取引時確認関係 【自然人】 ・「カード代替電磁的記録」を利用した本人確認方法（対面・非対面）の追加。（→ P.11・12） （＝スマートフォンに搭載したマイナンバーカード機能での本人確認方法。）
<令和７年犯収法施行規則改正：未施行・令和９年４月１日施行> ○取引時確認関係 （→ P.15 のコラムを参照） 【自然人】・【法人】 ・本人確認書類の「画像」や「写し」を主に利用する本人確認方法を廃止。 （本人確認書類の偽変造等による「なりすまし」のリスクを排除するため。） ・自然人の印鑑登録証明書について、取引使用の有無にかかわらずC群の書類に統一。

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。

なお、疑わしい取引の集約など犯罪収益移転防止等の業務を担当している警察庁の組織が「犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）」です。JAFICのホームページには、犯罪収益移転防止法の解説概要や、犯罪収益移転防止を取り巻く情勢および特定事業者が行う取引の種別ごとの危険度等を記載した「犯罪収益移転危険度調査書」などの資料も掲載されているので、参考となります。

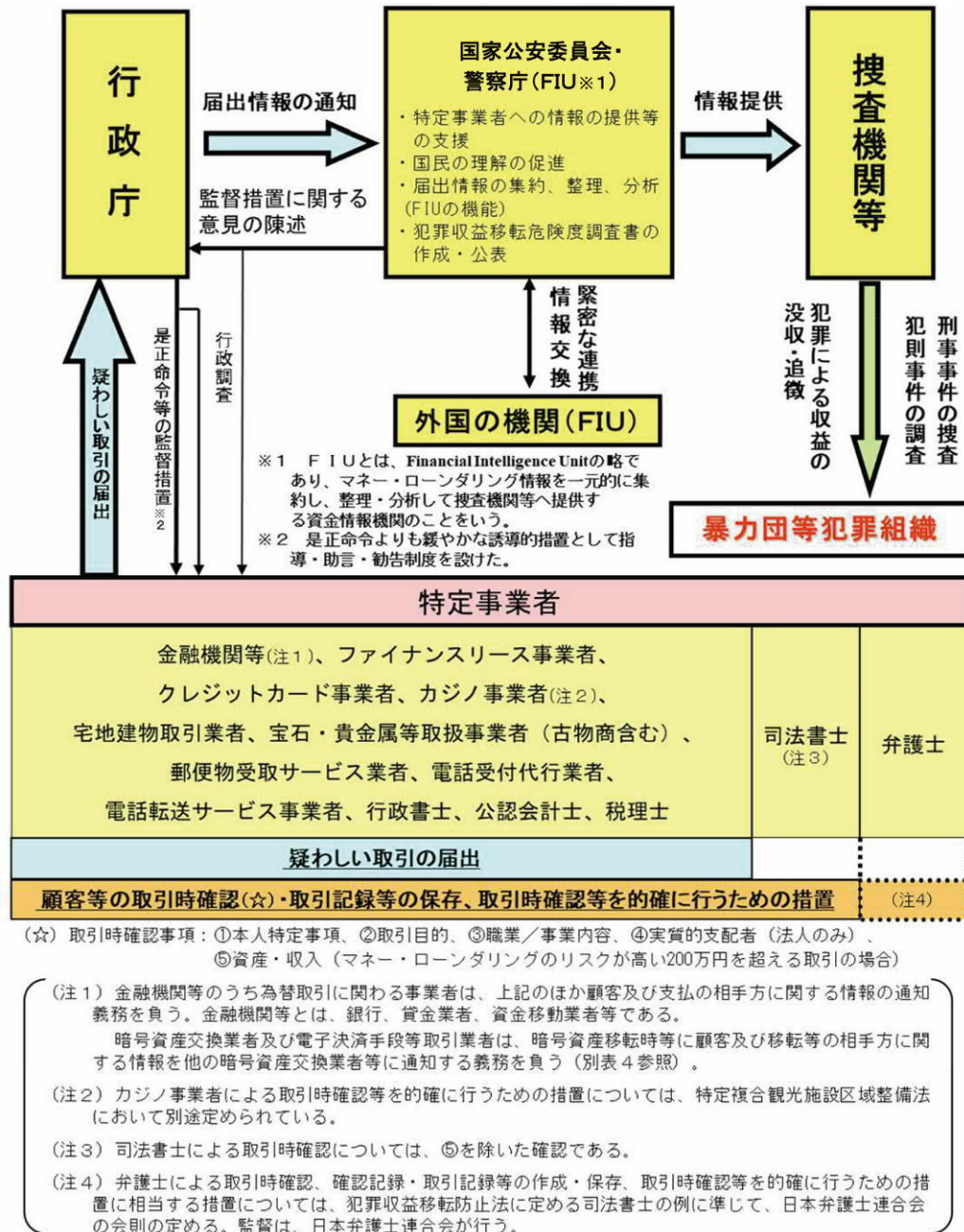
警察庁・犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）のホームページ

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

近年では、高額不動産売買に関し、いわゆる「地面師」グループが売主に成りすますなどの手口により、買主から多額の金員を騙し取るという詐欺事件も発生しました。売買取引の当事者等に関する本人確認や、疑わしい取引の届出の徹底が、改めて求められていると言えます。

犯収法に基づく関係当事者間の連携や規制等の全体概要を表したものが、次の表になります。

<犯罪収益移転防止法の概要（警察庁・JAFIC ホームページの同名資料による）>



<犯罪収益移転防止法に基づく主な罰則>

項 目	罰 則（併科可）
①是正命令違反(※)	2年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金
②報告提出や立入検査の忌避等(※)	1年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金
③本人特定事項の虚偽申告(※)	1年以下の拘禁刑若しくは100万円以下の罰金
④預金通帳等の不正譲渡・譲受	3年以下の拘禁刑若しくは500万円以下の罰金

業として

※：法人の代表者等が、その法人等の業務に関して違反行為をしたときは、その法人にも罰金刑あり。

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。

なお、顧客等が取引時確認に応じないときに、特定事業者は、当該顧客等がこれに応じるまでの間、当該取引に係る義務の履行を拒むことができる旨、同法で定められています（法第5条、特定事業者の免責）。

顧客が取引時確認への協力を拒むようなケースについては、「疑わしい取引」に該当する可能性が高まるので、「疑わしい取引」として届出を行うことを検討してください。

加えて、「疑わしい取引の届出」については、成約に至らなかった案件の場合も必要ですので、注意してください。

詳細は、第2分冊「疑わしい取引の届出編」をご参照ください。

第2章

犯罪収益移転防止法に基づく本人確認手続等の解説（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、確認記録と取引記録の作成・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（法第2条第2項）。特定事業者は、金融機関等を初め49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（同条項第42号）。

なお、この他に、不動産会社が行う事業等で特定事業者に該当するケースは、金融商品取引法の第2条第9項に規定する金融商品取引業者（信託受益権の売買・仲介。同条項第21号）、不動産特定共同事業法の第2条第5項に規定する不動産特定共同事業者（同条項第27号）があります。このハンドブックでは、宅建業者についてのみ取扱っています。

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（法第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また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また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（法第4条）、② 確認記録・取引記録の作成・保存（法第6条・第7条）、③ 疑わしい取引の届出（法第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が求められています（法第11条）。

特定事業者の義務	① 取引時確認 (P.8～35)	第4条	顧客等との間で、特定業務のうち特定取引を行うに際しては、本人特定事項等の確認を行わなければならない。
	②-1 確認記録の作成・保存 (P.36)	第6条	取引時確認を行った場合には、直ちに、確認記録を作成し、特定取引に係る契約が終了した日等から7年間、保存しなければならない。
	②-2 取引記録の作成・保存 (P.36)	第7条	特定業務に係る取引を行った場合には、直ちに、取引記録を作成し、取引等が行われた日から7年間、保存しなければならない。
	③ 疑わしい取引の届出 (第2分冊参照)	第8条	特定取引に係る業務について、当該取引において收受した財産が犯罪による収益である疑いがあるかどうか、又は顧客等が組織犯罪処罰法他の罪に該当する行為を行っている疑いがあるかどうかを判断し、これらの疑いがあると認められる場合には、速やかに行政庁に届け出なければならない。
	措置履行のための体制整備等 (努力義務、P.41～42)	第11条	上記①～③を的確に行うため、使用人への教育訓練の実施、措置実施の規程整備などの措置を講じるよう努めなければならない。

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（法第4条、別表、施行令第7条第1項第4号）。

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

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、A. 売主であるとき、B. 買主であるとき、C. 売買契約に代理業者として関与するとき、D. 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には、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。

宅建業者が売主または買主のときには、それぞれ売買の相手方について取引時確認を行い、また、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になります。なお、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二者が取引時確認の措置を取れば足ります。すなわち、他のどの宅建業者が誰の本人確認を行ったか等を、「取引記録」に記載し保管することでよいとされています（パブコメ [平成20年1月] P.3～5）。

宅建業者の立場		取引時確認の相手方（注1）
A	売主	買主、買主の代理人（注2）
B	買主	売主、売主の代理人（注2）
C	売主の代理業者	売主 買主、買主の代理人
	買主の代理業者	買主 売主、売主の代理人
D	媒介業者	売主、売主の代理人 買主、買主の代理人

（注1）相手方が法人の場合、特定取引等の任に当たる自然人の本人確認も必要。

ただし、法人が代理人の場合は、当該法人の本人確認は不要であり、特定取引等の任に当たる自然人の本人確認のみ。

（注2）売主・買主自身が依頼した代理人は顧客（取引の相手方）に該当せず本人確認は不要。

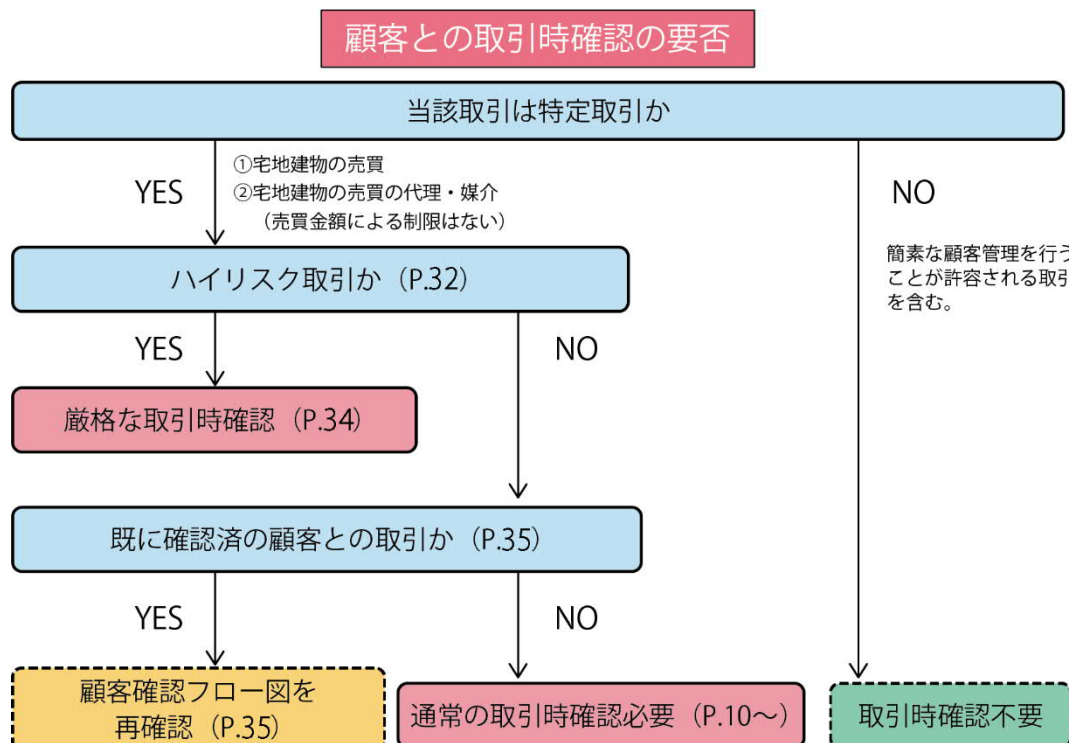
不動産の売買取引には、通常、金融機関や司法書士等の他の特定事業者も関与することがありますが、この場合、金融機関等の他の特定事業者が顧客への取引時確認を行っていたとしても、宅建業者による取引時確認の実施が省略できるものではなく、宅建業者としてあらためて取引時確認を行う必要があります。これは、金融機関や司法書士と宅建業者とは、確認する事項も異なるうえ、宅建業者としての知識や経験から、その取引が疑わしい取引であるか否かを判断する必要があるという理由によるものです。

取引時確認を行う時期は、「売買契約の締結に際して」行うのが法の趣旨です。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。民法や商法の大前提として、不動産取引の実務でも、契約当事者の本人性の確認や取引権限の確認は重要な事項であり、早めに行う必要があることも鑑み、特に売主やその代理人に関しては、この権限確認と併せて早めに取引時確認を行う方がよいでしょう。

金融機関等の場合、特定業務に係る取引のうち「200万円を超える大口現金取引」等が特定取引とされていますが、特定取引に該当しない取引（例えば、200万円以下の現金取引）であっても、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、特定取引に含まれるとされています（令第7条第1項・第9条第1項、規則第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されます（施行令第7条第3項・第9条第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、金額による除外扱いはありません。

また、「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」は特定取引から除かれており、公共料金の現金納付等がこれに該当します。宅建業者が関与する宅地建物の売買取引に関しては、次の取引のうち一定のものが該当することとなります（施行令第7条、施行規則第4条第13号。Q23参照）。なお、下記①に該当する取引の場合であっても、「取引の任に当たる自然人」についての本人確認は必要です。

①	国または地方公共団体を顧客等とし、その担当職員が法令上の権限等に基づいて行う取引
②	破産管財人またはこれに準ずる者が法令上の権限に基づいて行う取引
③	特定事業者がその子会社等を顧客等として行う取引



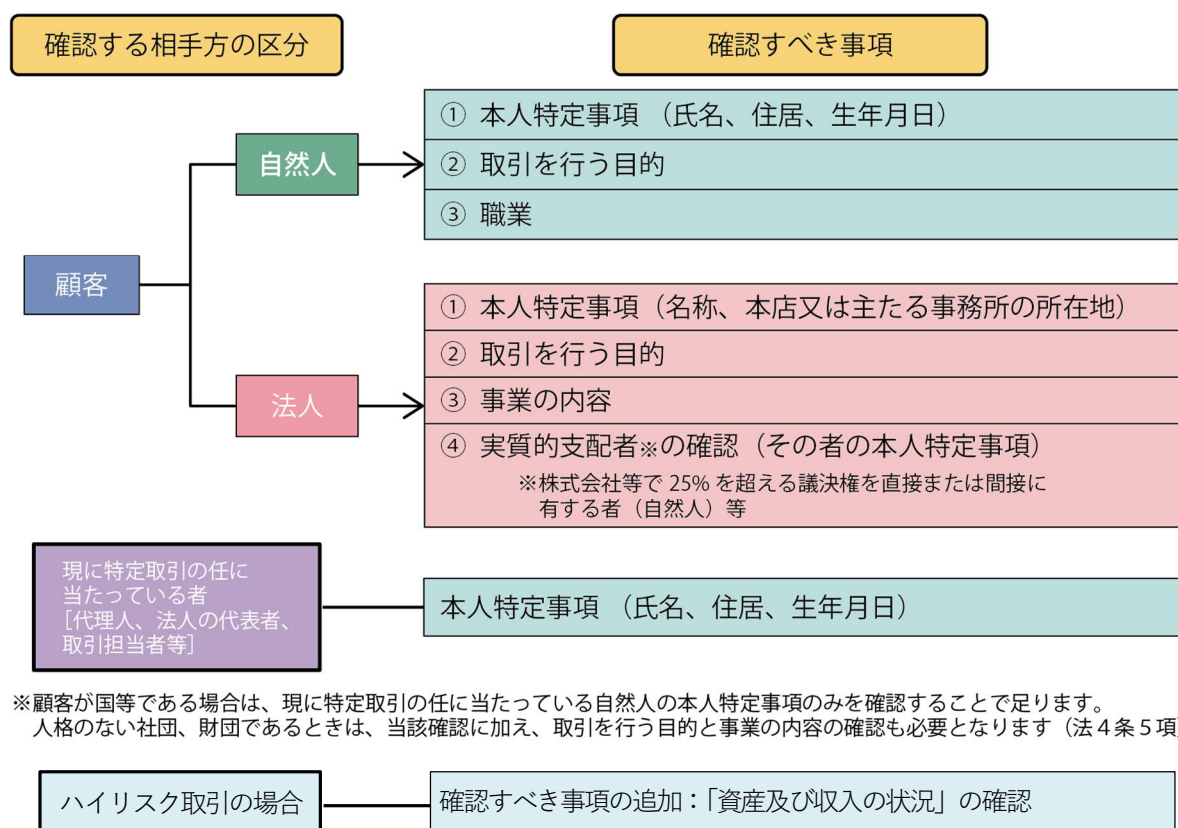
第3節 取引時確認と確認事項

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、自動車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りません（法第4条第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自然人（個人）または法人であることを明らかにし、②現実取引行為を行い、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。



※顧客が国等である場合は、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みを確認することで足りません。
 人格のない社団、財団であるときは、当該確認に加え、取引を行う目的と事業の内容の確認も必要となります（法4条5項）

取引時確認に用いることのできる書類は、確認の確実性を担保するために、原則として公的機関によって発行された書類（P.23～31参照）とされており、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。

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（法第4条第6項）。これに反して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（法第27条、P.3参照）。

また、相手方が取引時確認を拒むようなケースでは、現実的な対応として、そのような取引は回避するか否かを検討し、加えて、疑わしい取引として届出を行うことも検討することになります。

2. 取引時確認における確認方法（総論）

（1）確認時の取引態様と確認方法

取引時確認は、犯罪収益移転防止法の定める方法によって行わなければなりません。

確認時における顧客等との直接的な面談の有無の態様により「対面取引」と「非対面取引」に大別され、その方法が定められています。

「対面取引」の場合には、宅建業者が顧客等と同席し、直接的にその意思を確認しつつ、本人確認書類に基づいて顧客等が本人であることの確認等を行うことになります。対面取引であっても、顔写真のない本人確認書類の提示を受けた場合などにおいては、慎重な確認方法（取引関係書類の郵送等）を取ることが必要とされています。

「非対面取引」については、本人確認書類の郵送受領等に加えて取引関係書類を書留による転送不要郵便等で送付する方法などがあります。この場合、宅建業者が顧客等と同席することなく、書面の郵送などによって顧客等の意思や本人であることの確認等を行うため、一般的には対面取引よりも一層慎重な確認が求められることとなります。

ただし、非対面の場合でも、インターネットの発達等によって本人性の確認等が技術的に容易となったことなどを背景として、平成30年11月の改正施行規則の施行により、WEB上で本人確認書類の映像またはICチップ情報、及び本人の容貌の映像を送受信することなどで本人確認手続が完了する「オンラインで完結できる方法」が、「非対面取引」における新たな確認方法の一つとして追加されています。

（2）不動産取引のデジタル化の流れ

宅地建物の売買取引に関しても、行政手続や経済取引のデジタル化推進の流れを受けて、宅建業法の改正による重要事項説明書や売買契約書の電子書面交付が令和4年5月から完全施行されています。

この結果、犯罪収益移転防止法による本人確認手続も含めて、不動産売買契約の締結までの手続が、顧客等と非対面のままでも完結できる体制が整備されています。なお、IT技術を活用した重要事項説明、重要事項説明書の交付方法等については、下記の国土交通省HPを参照してください。

「ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化について」

（https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html）



（3）書類等確認手続の厳格化の要請

近年、本人確認書類の偽変造による詐欺的取引が経済全般で多数発生しており、犯罪収益移転防止法による本人確認に関しても、行政側から確認手続の厳格化が求められています（→ P.12 のコラム参照）。

また、このような流れを受けて、「本人確認書類の『画像』や『写し』を主に利用する確認方法」を廃止すること等が犯収法施行規則の改正により決定されており、施行は令和9年4月1日となっています。

令和9年施行分の内容については、P.10・11、P.16 の確認方法の表に一部を表示していますが、全部ではありません。また、本人確認書類の説明（P.23～31 他）においては、令和9年施行分の内容は記載・表示していませんので、同年3月末までの適用となります。ご了承ください。

3. 本人特定事項等の確認方法（各論）

本人特定事項等の主な確認方法について、顧客等が自然人か法人かの別、および取引の態様が対面か非対面かの別に分けて概要を示すと、次の(1)(2)の通りとなります。(3)(4)は一般の法人以外の法人に関する確認方法、(5)(6)は確認方法に関する補完的方法などを記載しています。

(1) 顧客等が自然人の場合 「☆令和9年施行で廃止」等の記載は、改正内容の一部です。

A. 本人特定事項：氏名、住居、生年月日	
態様	確認方法の概要（施行規則第6条第1項の各号）
対面取引	<p>【提示のみ法】（第1号イ） 顧客本人またはその代理人（以下、「顧客等」とする。）から、後記のA群またはD群に記載のいずれかの「写真付き本人確認書類」の原本の提示を受ける。</p>
	<p>【提示+送付法】（第1号ロ） ア. 顧客等から、後記のB群またはC群に記載のいずれかの「写真のない本人確認書類など」の原本の提示を受け（顧客の代理人からA群のうち「その他の官公庁発行書類」の提示を受ける場合を含む）、かつ、 イ. その書類に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する。</p>
	<p>【提示+追加的措置1】（第1号ハ） ☆顔写真のない本人確認書類に関する追加的措置 次のいずれかの方法により確認する。 ①顧客等から、後記のB群記載の書類のうち2つ（別のもの）の原本の提示を受ける。 ②顧客等から、後記のB群記載の書類のいずれか1つの原本の提示を受けるとともに、その他の本人確認書類または「補完書類」の提示を受けて確認する。</p>
	<p>【提示+追加的措置2】（第1号ニ） ☆顔写真のない本人確認書類に関する追加的措置 ア. 顧客等から、後記のB群記載のいずれか1つの原本の提示を受けるとともに、 イ. 当該書類以外の本人確認書類または補完書類について、原本または写しの送付を受け、 ウ. かつ、その送付された書類を確認記録に添付する。</p>
	<p>【カード代替電磁的記録の送受信による方法】（第1号ル） ☆スマホ搭載のマイナカード機能 ア. 一定の手続によりスマートフォンに搭載されたマイナンバーカードの内容事項（カード代替電磁的記録）のうち、「顧客等の氏名・住居・生年月日・写真の情報（[特定電磁的記録]という）」の送信を受けるとともに、 イ. 確認用プログラムにより、その「特定電磁的記録」が当該顧客本人のものであることを確認する。（注：当該電磁的記録またはその写しを、確認記録に添付することが必要。）</p>
非対面取引	<p>【オンラインで完結できる方法】（第1号ホ～ト、ル、ワ～ヨ） 以下の(1)～(5)のいずれかの方法によれば、オンラインのみで本人確認手を完了させることが可能である。</p> <div style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p>(1) ソフトウェアを使用して、本人の容貌の画像情報[※1]と、A群等の写真付き本人確認書類の画像情報（氏名等の本人特定事項や写真、および当該書類の厚み[※2]を確認できるもの）の送信を受ける方法（第1号ホ）。 ※1：画像は、静止画でも動画でもよい。 ※2：コピー等による偽造防止の観点から、写真付き本人確認書類の原本であることを確認する趣旨である。 【☆令和9年4月1日施行で廃止。】</p> </div> <p>(2) ソフトウェアを使用して、本人の容貌の画像情報と、A群等の写真付き本人確認書類のICチップ情報[※3]の送信を受ける方法（第1号ヘ）。 ※3：マイナンバーカードや運転免許証などは、その記載事項等の情報を記録できるICチップが内蔵されており、スマートフォン等でその情報を読み取り、アプリを利用して特定事業者に送信することができるようにしている。P.12のコラムを参照。</p> <p>(3) ソフトウェアを使用して、A群等の写真付き本人確認書類の 画像情報 またはそのICチップ情報の送信を受けるとともに、次のいずれかの確認を行う方法（第1号ト）。 【☆令和9年4月1日施行で廃止。】 ①金融機関やクレジットカード会社等の他の特定事業者、顧客に対する本人確認の実施や確認記録の保管、顧客の申告等に基づき当該顧客の同一性を確認していることを確認する[※4]</p>

非 対 面 取 引 (つづき)	<p>②当該顧客名義の預貯金口座に金銭の振込みを行うとともに、当該振込みの特定に必要な事項が記載された通帳の写しやネットバンキング画面の画像等の送付を受ける</p> <p>※4：上記(3)①の確認方法については、確認を依頼する特定事業者と他の特定事業者との間で何らかの契約等が存在することが前提と想定されており、また、他の特定事業者には確認依頼に応じる義務が課せられるものではないとされている（パプコメ [平成30年11月] No.5 8～79等）。</p> <p>したがって、宅建業者が取引のない銀行等に顧客の確認等を依頼しても、希望通り応じてもらえる保証はないので、他の確実な方法により本人特定事項の確認を行う方が現実的であると考えられる。</p> <p>(4)【カード代替電磁的記録の送受信による方法】(第1号ル)</p> <p>☆確認の方法は、前ページ記載「対面取引(表の最後)」の場合に同じ。</p>
	<p>(5) 電子証明書等の送信を受ける方法(第1号ワ [①]、カ [②]、ヨ [③])。</p> <p>以下のいずれかの電子証明書[※5(1)(2)]と、それにより電子署名が行われた特定取引等に関する情報の送信を受ける方法。</p> <p>①電子署名法の認定を受けた民間事業者が発行した電子証明書</p> <p>②公的個人認証法に基づき地方公共団体情報システム機構が発行した署名用電子証明書</p> <p>③公的個人認証法に規定する署名検証者(民間事業者)が発行した、特定認証業務の用に供する電子証明書</p> <p>※5(1)：マイナンバーカードのICチップには、電子証明書に関する情報を記録できる箇所が用意されており、地方公共団体情報システム機構や民間事業者が発行した電子証明書をカードに記録することができる。また、アプリ等でその証明書を読み取り、特定事業者に送信することができる。</p> <p>次ページのコラムを参照。</p> <p>※5(2)：上記②の「署名用電子証明書」については、令和5年5月から、一定のスマートフォンにも搭載することが可能となっており、これを本人確認に利用することができる。すなわち、マイナンバーカードがなくても、「署名用電子証明書」を特定事業者に送信することができる。</p> <p>(施行規則第6条第1項第1号カ、公的個人認証法第16条の2第6項)</p>
	<p>【受理+送付法1】(第1号チ)</p> <p>顧客等から、以下のいずれかを受けた上で、その書類等に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等として送付する方法。</p> <p>①本人確認書類(C群の複数枚発行される住民票等が一般的)の原本の送付</p> <p>②本人確認書類(A群のマイナンバーカード等)のICチップ情報の送信</p> <p>③本人確認書類(A群またはB群で、1枚に限り発行されるもの)の画像の送信</p> <p>【☆令和9年4月1日施行で廃止。】</p>
	<p>【受理+送付法2】(第1号リ)</p> <p>顧客等から、以下のいずれかを受けた上で、その書類等に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等として送付する方法。</p> <p>①現住居の記載のある本人確認書類の写し2枚(異なるもの)の送付</p> <p>②現住居の記載のある本人確認書類の写し1枚、及び現住居の記載のある補完書類(原本または写し)1点の送付</p> <p>③現住居の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住居の記載のある補完書類(原本または写し)2点の送付</p> <p>【☆令和9年4月1日施行で廃止。】</p>
	<p>【郵便事業者等の本人確認代行を利用する送付法】(第1号ヲ)</p> <p>次のいずれかの措置を取った上で、取引関係文書を顧客等に送付・送信する方法。</p> <p>①本人限定受取郵便[※6]等を利用。</p> <p>※6：名宛人本人または差出人が指定した名宛人の代理人に限り交付される郵便で、配達者が名宛人等の住居を確認し、写真付き本人確認書類の提示を受けて本人であることを確認するとともに、確認した本人特定事項等を特定事業者に伝達する仕組みとなっている。</p> <p>対面取引での「提示のみ法」による確認を、郵便事業者等に代行してもらう方法である。</p> <p>②代行者が顧客の住居を確認し、顧客等から「特定電磁的記録[※7]」の送信等を受け、かつ、それが顧客のものであることを確認したうえ、取引関係文書のデータも送信。</p> <p>代行者は特定事業者顧客の本人特定事項等を伝達。</p> <p>※7：特定電磁的記録については、対面取引の【カード代替電磁的記録の送受信による方法】を参照。</p>

B. その他の確認事項	
項 目	確認方法の概要
(A) 取引を行う目的	申告制（顧客等から申告を受ける。） その方法については、口頭での聴取による他、メールやFAX、書面の送付を受ける方法も認められる（施行規則第9条、第10条第1号）。
(B) 職 業	

C. 顧客が日本国内に住居を有しない外国人の場合	
(A) 宅地建物の売買については、外貨両替や宝石・貴金属等の売買のような例外規定（施行規則第8条第1項第1号）がありませんので、外国人の場合も氏名、生年月日に加え、顧客の属する国における住居を、本人確認書類により確認することが必要です。	
(B) 本人確認書類については、旅券または乗員手帳の他、日本国政府の承認した外国政府また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・生年月日の記載があるものに限る）が認められます（Q98参照）。	
(C) 在留期間が90日を超えないと認められる場合（いわゆる「短期滞在者」）は、日本国内に住居を有しないことに該当します（施行規則第8条第2項）。	

<コラム> マイナンバーカードの確認の徹底：「対面確認アプリ」の活用について

- (1)本人確認方法の一つである【提示のみ法】においては、自然人の場合には運転免許証やマイナンバーカードなどの「顔写真付本人確認書類」の原本の提示を受け、券面の記載事項（本人特定事項）や顔写真を確認するということになります。
- (2)しかし、近年、偽造された運転免許証やマイナンバーカード等を利用する詐欺的取引が多発しており、警察庁では、ＩＣチップ情報が格納されている本人確認書類について、券面の記載事項等の確認だけでなく、ＩＣチップ情報が表示されるか、券面の記載事項と一致しているかなども確認するよう、特定事業者に要請する書面を出しています。
- (3)上記のＩＣチップ情報の確認に関連し、デジタル庁では「マイナンバーカード対面確認アプリ」を無料で公開しています。本件アプリを特定事業者の担当者等がスマートフォンなどにインストールすることにより、顧客のマイナンバーカードのＩＣチップ情報を、パスワードなしで表示することが可能です。
- (4)なお、本件アプリは、スマートフォンに搭載されたカード代替電磁的記録（特定電磁的記録）の確認にも対応済みとされていますが、この確認では、P.10 他に記載した【カード代替電磁的記録の送信による方法】にはなりませんので、注意が必要です。
- (5)本件アプリのダウンロードページ他のURL等は下記の通りですので、積極的に活用してください。

【アプリの紹介及びダウンロードページ（デジタル庁）】

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




お知らせ

- 2025年8月5日 [「iPhoneのマイナンバーカード」を確認できるようになりました](#)
- 2025年6月6日 [iOSアプリで「iPhoneのマイナンバーカード」の確認に対応します（7月中予定）](#)
- 2024年8月20日 [マイナンバーカード対面確認アプリをリリースしました](#)
- 2024年8月19日 [本ページを公開しました](#)
- 2024年8月1日 [河野デジタル大臣が実証を視察しました](#)

<金融庁HP参考資料「オンラインで完結可能な本人確認方法の概要」より>
(<https://www.fsa.go.jp/common/law/guide/kakunin-qa/2.pdf>)

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

【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。
- ✓ 「厚みその他の特徴」とは、本人確認書類の外形、構造、機能等の特徴から本人確認書類の真正性の確認に資する部分をいう。

「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号ヘ]

【例】

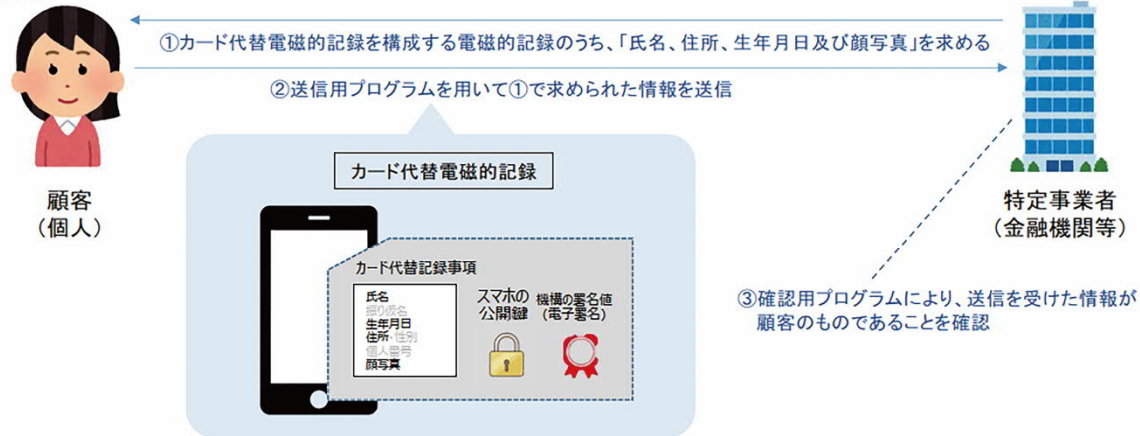


【補足】

- ✓ 「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。

「カード代替電磁的記録」を用いた方法 〔犯収法規則6条1項1号ル〕

〔例〕



【補足】

- ✓ カード代替電磁的記録とは、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、以下「番号利用法」）第2条第8項に規定するカード代替電磁的記録をいう。
- ✓ 送信用プログラムとは、番号利用法第18条の3第1項により内閣総理大臣の認定を受けたプログラムをいう。
- ✓ 確認用プログラムとは、番号利用法第18条の4第1項により内閣総理大臣が提供するプログラム又は同条第2項の認定を受けたプログラムをいう。

☆カード代替電磁的記録の発行を受ける（＝スマホにマイナンバーカード機能をダウンロードする）ためには、スマホにマイナンバーカードをかざした上で、地方公共団体情報システム機構（通称：J-LIS）への発行申請が必要です。発行の手数料等は、原則無料です。

☆令和7年10月現在、送信用・確認用プログラムとしてはiPhone関連の「Appleウォレット」が対応していますが、受信した記録を保管する機能がない等により、iPhoneのみではこの確認方法を利用できず、適用システムの開発が別途必要となっています。

<コラム> 本人確認書類の「画像」や「写し」を主に利用する確認方法の廃止について

<令和9年(2027年)4月1日・改正犯収法施行規則の施行で、一部の確認方法が廃止されます。>

現在、犯収法施行規則に基づく本人確認方法としては、「オンライン上で顔写真付本人確認書類の画像を送信する（自然人）」「本人確認書類の写しを送付する（自然人・法人）」などを手続の一部として利用する方法も認められています。

しかし、このような「画像」や「写し」に関しては、本人確認書類の偽変造等による「なりすまし」のリスクを排除できず、本人確認方法としては問題があるとの考えから、令和7年6月24日公布の改正犯収法施行規則により廃止されることとなっています。ただし、廃止の施行は令和9年4月1日です。

廃止対象である主な確認方法は、P.10～11、P.16において赤色の点線枠で表示している部分です。

ただし、この表示部分は改正内容の一部です。また、P.23～31の「本人確認書類の種類等」の記載に関しては、廃止内容の表示は行っておらず、この箇所の適用は令和9年3月末までとなります。ご了承ください。

(2) 顧客等が一般の法人の場合

ア. 総論

以下は顧客である法人本人の確認方法です。

いずれの場合も、これに加えて、その代表者や担当者などの「現に特定取引等の任に当たる自然人」について「本人特定事項」や「顧客との関係（取引権限等）」を確認する必要があります（法第4条第4項、施行規則第12条第1項・第5項）。

なお、法人との取引でも、オンラインで完結できる方法もあります（対面・非対面）。

A. 本人特定事項：名称、本店等所在地	
態様	確認方法の概要（施行規則第6条第1項の各号）
対面取引	<p>【提示のみ法】（第3号イ） 顧客の代表者等から、後記P.28<法人>欄記載のいずれかの書類の原本の提示を受ける。 ①法人の設立の登記に係る登記事項証明書、印鑑登録証明書 ②官公庁から発行または発給された書類等で、法人の名称及び本店または主たる事務所の所在地の記載があるもの</p>
	<p>【公的なオンライン情報等を利用する方法】（第3号ロ、ハ） 顧客の代表者等と面談し、法人の名称及び本店等の所在地の申告等を受けた上で、次のいずれかの方法で確認する。 (1)（一財）民事法務協会の「登記情報提供サービス」を利用し、同協会から当該法人の登記情報の送信を受け、法人の名称及び本店等の所在地を確認する（第3号ロ）。 (2) 国税庁の「法人番号公表サイト」に記載のある当該法人の公表事項を利用し、法人の名称及び本店等の所在地を確認する（第3号ハ）。 ※ 対面取引の場合、「顧客の代表者等」は、法人の代表権を有する役員としての登記の有無にかかわらず、(1)(2)いずれの方法でも確認することが可能である。</p>
非対面取引	<p>【オンラインで完結できる方法】（第3号ロ、ホ） 次のいずれかの方法で確認する。 (1) 顧客の代表者等から法人の名称及び本店等の所在地の申告等を受けた上で、（一財）民事法務協会の「登記情報提供サービス」を利用し、同協会から当該法人の登記情報の送信を受け、法人の名称及び本店等の所在地を確認する（第3号ロ）。 ※ この「顧客の代表者等」は、「法人の代表権を有する役員としての登記がある者」に限る。この登記がない場合は、次の【申告+送付法】(1)の方法が必要。 (2) 顧客の代表者等から、商業登記法に基づき作成された電子証明書と、それにより電子署名が行われた特定取引等に関する情報の送信を受ける（第3号ホ）。 ※ この「顧客の代表者等」は、「法人の代表権を有する役員としての登記」の有無を問わない。</p>
	<p>【申告+送付法】（第3号ロ、ハ） 顧客の代表者等から法人の名称及び本店等の所在地の申告を受けた上で、次のいずれかの方法に加えて、顧客の本店等宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等として送付する。 (1) 当該法人の代表権を有する者として登記されていない担当者等から申告を受け、「登記情報提供サービス」を利用し、法人の名称及び本店等の所在地を確認する（第3号ロ）。 (2) 国税庁の「法人番号公表サイト」に記載のある法人の公表事項を利用し、法人の名称及び本店等の所在地を確認する（第3号ハ）。 ※ 非対面取引で「法人番号公表サイト」を利用する場合は、当該法人の代表者等に関する「法人の代表権を有する役員としての登記」の有無にかかわらず、取引関係文書の送付が必要であり、【オンラインで完結できる方法】には該当しない。</p>
	<p>【受理+送付法】（第3号ニ） ア. 顧客の代表者等から法人の本人確認書類の原本 または写し の送付を受けるとともに、 イ. 当該本人確認書類等に記載のある顧客の本店等宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等として送付する方法。 【☆「写し」送付による方法は、令和9年4月1日施行で廃止。】</p>

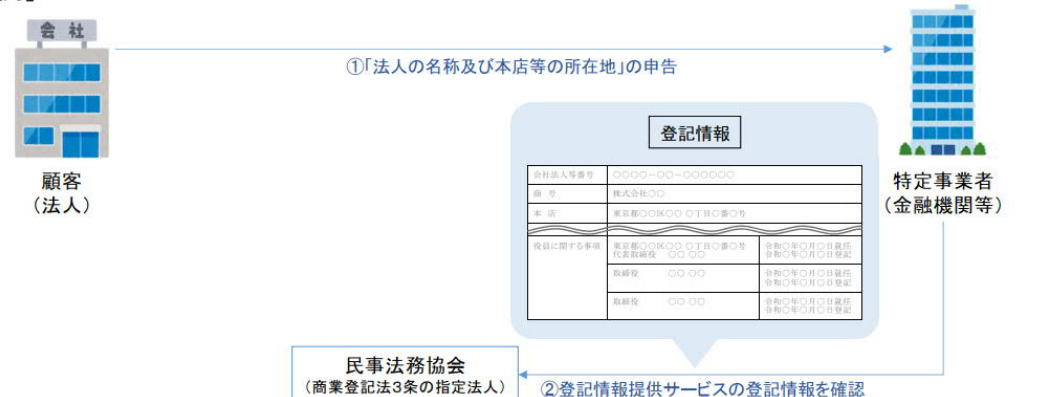
B. その他の確認事項	
項 目	確認方法の概要
(A) 取引を行う目的	申告制（顧客の代表者等から申告を受ける。）（施行規則第9条） ※確認方法は、口頭での聴取による他、メールやFAX、書面の送付を受ける方法も認められる。
(B) 事業の内容	次のいずれかの書類またはその写しにより確認する。（施行規則第10条第2号） 定款、登記事項証明書、官公庁発行書類または法令により当該法人に作成義務がある書類で事業内容の記載があるもの。
(C) 実質的支配者 （※定義などP.18参照）	申告制（顧客の代表者等から申告を受ける。）（施行規則第11条） ※確認方法は、口頭での聴取による他、メールやFAX、書面の送付を受ける方法も認められる。 一定の場合には、法務局発行の「実質的支配者リストの写し」を顧客から入手して確認することもできる。

<金融庁HP参考資料「オンラインで完結可能な本人確認方法の概要」より>

(<https://www.fsa.go.jp/common/law/guide/kakunin-qa/2.pdf>)

「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]

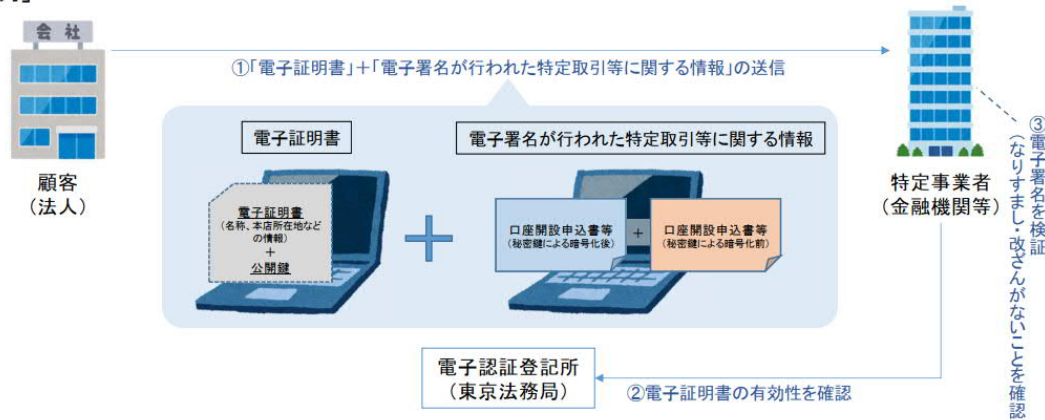


【補足】顧客である法人の取引担当者（取引の任に当たる自然人）の本人確認（取引時確認）も併せて行う必要。また、当該取引担当者が当該法人の代表権を有する役員として登記されていない場合は、上記に加え、顧客の本店等宛に取引関係文書を紙送不要郵便物等で送付する必要。

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

「電子認証登記所発行の電子証明書」を用いた方法
[犯収法規則6条1項3号ホ]

[例]



【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

(参考) 法務省「商業登記に基づく電子認証制度」 <http://www.moj.go.jp/ONLINE/CERTIFICATION/index.html>

イ. 法人の代表者等の権限の確認

「法人の代表者等」とは、当該法人のために特定取引等の任に当たる自然人であり、法人の代表者、取引担当者、代理人等をいいます。法人の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者」と規定されており（施行規則第12条第5項第2号）、特定事業者は、これに該当する事由、すなわち当該代表者等の「取引権限等」を確認する必要があります。

具体的には、代表者等が法人のために特定取引の任に当たっていることを証する書面（委任状等）を有していることなどが該当事由であり、表にまとめると次の通りとなります。

代表者等の権限委任の該当事由（確認方法、施行規則第12条第5項第2号）
① 代表者等が法人のために特定取引等の任に当たっていることを証する、法人が作成した書面（例：委任状、職務権限証明書など）を、その代表者等有していること
② 代表者等が、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
③ 法人の本店や営業所等に電話をかける等の方法により、代表者等が法人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
④ 法人と代表者等との関係を認識していること等の理由により、代表者等が法人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こと

以前は「法人の役職員であることを示す身分証明書（社員証）を有していること」も該当事由とされていましたが、平成27年政省令改正で条文から削除されており、現在は社員証等での権限確認はできませんので、注意が必要です。社員証等では、代表者等が特定取引の任に当たる権限を真正に有しているかについての確認ができないことが理由とされています（パブコメ [平成27年9月] No.135）。

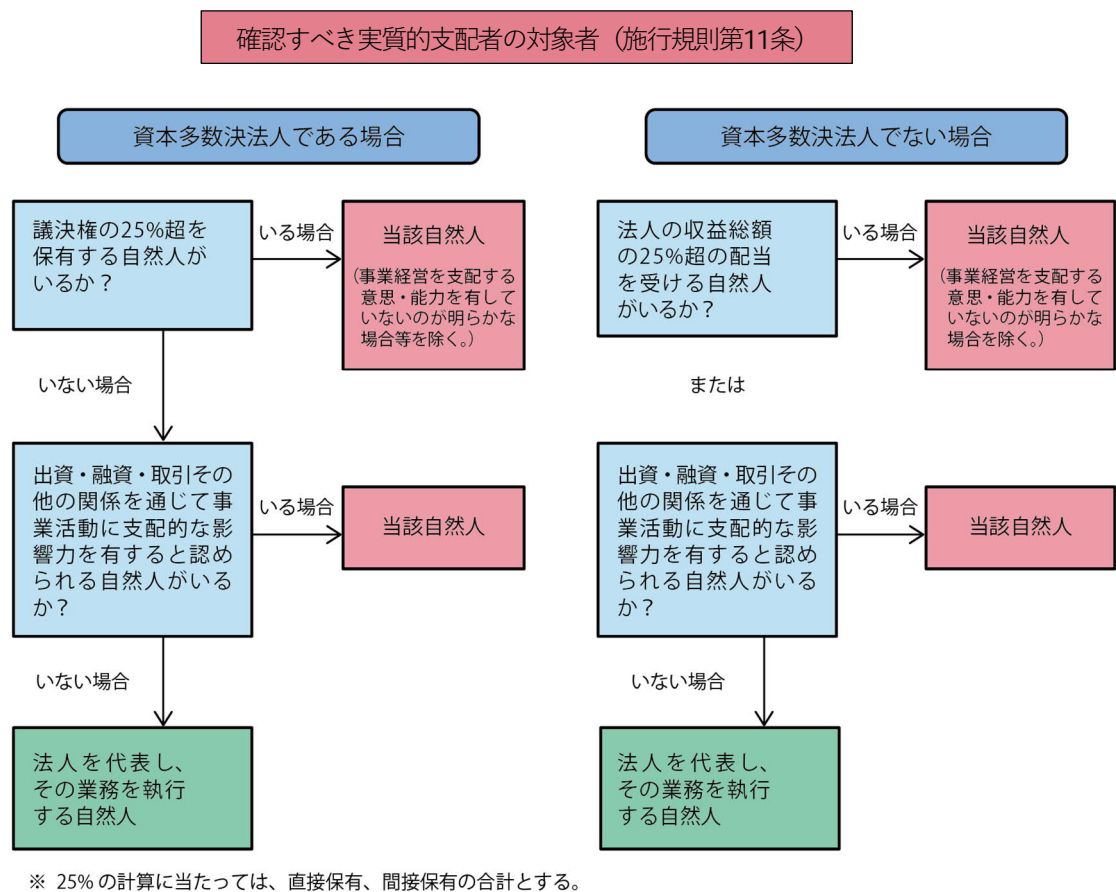
ウ. 実質的支配者の確認

(ア) 実質的支配者とは

「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、遡って確認することが必要です。株式会社等の場合には、議決権の25%超を直接または間接に保有する自然人などが該当します（法第4条第1項第4号、施行規則第11条第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（Q 7 0～7 6 参照）。

このような自然人が存在しない場合は、当該法人を代表しその業務を執行する自然人（代表取締役など）となります。すなわち、確認すべき「実質的支配者」は必ず存在することになります。

なお、「議決権の25%超を直接または間接に保有するなどの自然人にまで遡って確認する」ことの例外もあります。「国、地方自治体、上場企業、及びそれらの子会社等」については「実質的支配者の確認において自然人とみなす」とされており（施行規則第11条第4項）、これらは、法人であっても実質的支配者となります。これらの法人の「実質的支配者」に相当する自然人を特定し、確認する必要はありません（Q 7 1・Q 7 2 参照）。



(イ) 実質的支配者の確認方法

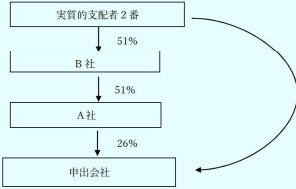
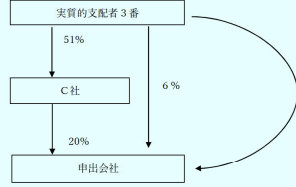
実質的支配者の確認及びその者に係る本人特定事項について、通常の特定取引の場合には「顧客の代表者等から申告を受ける方法」で確認します（施行規則第11条第1項）。つまり、必ずしも書類等の根拠資料により確認する必要はありません。ただし、ハイリスク取引に該当する場合は、下記の通り、書類等による確認が必要となります。

実質的支配者の確認方法	
通常の特定取引の場合	顧客の代表者等から、実質的支配者の「本人特定事項」について申告を受ける。 (本人確認書類等に基づく確認でなくてもよい。)
ハイリスク取引の場合	顧客の株主名簿（資本多数決の原則を採る法人の場合）、登記事項証明書（前記以外の法人の場合）等の書類（原本または写し）を確認し、 かつ、実質的支配者の「本人特定事項」について、顧客等から申告を受ける。

令和4年1月末から「実質的支配者リスト制度」の運用が開始されました。この制度は、株式会社（特例有限会社を含む）からの申出により、当該会社が作成した実質的支配者リストについて、商業登記所の登記官が所定の添付書面により内容を確認したうえで、その保管及び写しの交付を行うものです。

さらに、ハイリスク取引の場合の実質的支配者の確認（施行規則第14条第3項第1号）にも用いることができます（ただし、「実質的支配者該当性の添付書面」として株主名簿の写しまたは法人税確定申告書別表二の明細書の写しが記載されているものに限ります）。

(みほん (2/2))

(別添)	実質的支配者情報番号：●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●
(日本企業規格A列4番)	
実質的支配者の番号 2番  <pre> graph TD A[実質的支配者 2番] -- 51% --> B[B社] B -- 51% --> C[A社] C -- 26% --> D[申出会社] A -. "26%間接保有" .-> D </pre>	
実質的支配者の番号 3番  <pre> graph TD A[実質的支配者 3番] -- 51% --> B[C社] B -- 20% --> C[申出会社] A -- 6% --> C A -. "26%保有
(6%直接保有、20%間接保有)" .-> C </pre>	

整理番号 ●●●●●● 2 / 2

外国法人（外国に本店または主たる事務所を有する法人）についても、日本の法人と同様に本人特定事項等の確認が必要です。

本人確認書類としては、日本の法人と同様の書類の他、「日本国政府が承認した外国政府または権限ある国際機関の発行した書類等で、日本の法人の確認書類に準ずるもの（名称・所在地の記載あるものに限る）」があります。「実質的支配者」の確認についても、日本の法人と同様の方法で確認することとなります。なお、国によりますが、法人の登記事項などを確認できる公的サイト等が存在するケースもあります。

（3）顧客が国や地方公共団体等の場合

- ア. 顧客が国等であるときの取引時確認は、自然人または一般の法人を顧客とする場合の取扱いと異なります（法第4条第5項）。
- イ. 国や地方公共団体等の場合は、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る自然人のみについて本人特定事項（氏名・住居・生年月日）の確認と、顧客との関係（取引権限等）の確認を行えばよいとされています。国等には独立行政法人、国や地方公共団体が2分の1以上を出資している法人等が含まれます（Q30参照）。
- ウ. 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。
- エ. 一般の法人顧客について確認が必要となる「取引を行う目的」、「事業の内容」及び「実質的支配者」についての確認も、不要です。
- オ. なお、確認記録には、顧客が国等の場合も、顧客を特定するためにその名称、所在地等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ことが必要です（施行規則第20条第1項第20号）。

（4）顧客が人格のない社団・財団の場合

- ア. 人格のない社団・財団とは、社団や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（Q32参照）。
- イ. 人格のない社団・財団については、次の事項を確認します（法第4条第5項）。
 - ① 当該団体のために現に特定取引の任に当た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
- ウ. 人格のない社団・財団は正式な法人に該当しないので、実質的支配者の確認は不要です。

一般の法人以外の法人に関する確認事項と確認方法

顧客の区分	国、地方公共団体、独立行政法人、 国等が資本金等の1/2以上を出資している 法人（住宅供給公社など）、 外国政府、上場企業など （法第4条第5項・施行令第14条・施行規則 第18条）	人格のない社団・財団 （法第4条第5項）
確認すべき事項	確認の対象・方法など	
(1) 本人特定事項	顧客である国等自体は＜確認不要＞。 現に特定取引等の任に当たる自然人につい て確認する。 ※確認方法は、自然人に対する確認方法と同じ。	現に特定取引等の任に当たる自然人につい て確認する。 ※確認方法は、自然人に対する確認方法と同じ。
(2) 取引を行う目的	＜確認不要＞	申告制 （顧客の代表者等から申告を受ける。） （施行規則第9条、第10条第1号）
(3) 事業の内容	＜確認不要＞	※申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、 メールやFAX、書面の受理を受ける方法も 認められる。
(4) 実質的支配者	＜確認不要＞	＜確認不要＞

(5) 補完書類等による住居等の確認

ア. 本人確認書類に顧客の現住居（法人の場合は本店等の所在地）の記載がないとき、または本人確認書類に内蔵されたＩＣチップに現住居の情報の記録がないときは、別途、現住居等を確認する必要があります。

イ. この場合、現住居等の記載がある別の本人確認書類または補完書類（P.31の表、＜補完書類＞の欄を参照）の提示を受けるか、あるいはこれらの書類（原本または写し）の送付を受けて確認記録に添付することによって現住居等の確認を行うことができます（施行規則第6条第2項）。

(6) 取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する方法に代わる確認方法

本人確認の方法として、取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付することが必要な場合がいくつか定められていますが、文書の郵送等に代わる手段として、次の通り「特定事業者の役職員が、顧客等の住居や本店等を直接訪問して、当該顧客等取引関係文書を交付する」ことも認められています（施行規則第6条第4項各号）。

書留による転送不要郵便等で送付する方法に代わる確認方法
① 顧客等の本人確認書類等に記載・記録・公表されている顧客の住居や本店等に、特定事業者の役職員が赴いて、取引関係文書を交付する。
② 顧客等の本人確認書類に現住居等の記載がない場合に、他の本人確認書類や補完書類（原本または写し）の記載に基づき、特定事業者の役職員が赴いて顧客等の現住居や本店等の現所在地を確認し、取引関係文書を交付する。
③ 顧客等の本人確認書類や補完書類（原本または写し）の提示または交付を受けた場合に、そこに記載された顧客等の営業所と認められる場所に特定事業者の役職員が赴いて、取引関係文書を交付する。

4. 本人確認書類の種類、確認時の留意事項等

（以下、P.31までの解説には、令和9年4月1日施行の内容は記載していません。）

本人特定事項を確認するに際しては、施行規則で定められた公的証明書類等に基づいて確認することが必要であり、施行規則第7条で「本人確認書類」が定められています。ただし、顧客等の現住居等を確認するなどのために、公共料金の領収証書等の「補完書類」を用いる場合もあります（施行規則第6条第2項）。

これらの書類に関し、有効期限のある公的証明書類については、特定事業者が提示・送付を受ける日において有効であることが必要です。また、有効期限のない書類等については、原則として、特定事業者が提示・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。

以下、本人確認書類等を分類して説明します。「自然人A～D群の欄、法人の欄」等の内容については、後記のP.28～31の表を参照してください。

なお、前記の通り、本人確認書類の「画像」や「写し」を主体として利用する確認方法に関しては、令和9年4月1日の改正犯収法施行規則の施行により廃止となりますので（P.15参照）、ご注意ください。

（1）自然人（A群）欄の書類（施行規則第7条第1号イ・ロ）

ア. 自然人（A群）欄に掲載されている運転免許証等の顔写真付の本人確認書類については、対面取引において「提示のみ法」により本人確認を行うことができます。ただし、ＩＣチップ情報の表示・確認など、確認の徹底が求められています（P.12参照）。

イ. 「マイナンバーカード（個人番号カード）」は、従来の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。マイナンバーカードを本人確認で使用する場合、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、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。

なお、マイナンバーが記載されたカード裏面の写しをそのまま取ることや、マイナンバーを書き写すことはしないよう、留意する必要があります（Q87参照）。また、マイナンバーの「通知カード」は、マイナンバーカードとは異なり、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〔平成27年9月〕No.87、88）。



ウ. 顧客がマイナンバーカードの内容事項をスマートフォンに搭載した上で、送信用プログラムを用いて「特定電磁的記録」を送信し、特定事業者が確認用プログラムを用いて確認するなどによる方法も、令和6年から追加されています（P.10・P.11参照）。

エ. 前記の通り、マイナンバーカードや運転免許証等は、非対面取引においても、その画像を送信する、または内蔵されているＩＣチップ情報や電子証明書を送信することなどによって、本人確認書類として利用できます。具体的には次の方法となります（確認方法の詳細はP.10～13を参照）。

① オンラインで完結できる方法

ソフトウェアを利用して、（i）本人の容貌の画像＋A群の顔写真付書類のＩＣチップ情報または

画像の送信を受ける、(ii) スマートフォンに搭載された「特定電磁的記録」につき顧客から送信用プログラムによる送信を受け、特定事業者が確認用プログラムで確認する（上記ウ）、など。

② 受理+送付法 1

A群の書類のICチップ情報または画像の送信を受けるとともに、当該書類に記載されている顧客等の住居宛に取引関係文書を書留による転送不要郵便物等として送付する。

③ 受理+送付法 2

A群の書類の写しなどの送付を受けるとともに、当該書類に記載されている顧客等の住居宛に取引関係文書を書留による転送不要郵便物等として送付する。

④ 郵便事業者等の本人確認代行を利用する送付法受

取引関係書類を「本人限定受取郵便」等として顧客等宛に送付し、この配達を行う郵便事業者等の配達員が顧客等に面談して本人確認書類（顔写真付のものに限る）の提示を受け、本人特定事項等を特定事業者へ伝達する。

オ. 日本政府が発給する「旅券（パスポート）」については、令和3年2月4日以降、住所記入欄が廃止されているため、このような旅券を提示された場合でも本人確認書類（A群）として認められていますが、「提示のみ法」では足りず、現住居の記載がない書類としての取扱いとなり、追加的措置等が必要となります。また、同日以前に発給された旅券で、住所の記入がない場合の取扱いについても同様です。詳しくはQ42をご参照ください。

(2) 自然人（B群）欄の書類（施行規則第7条第1号ハ）

ア. 自然人（B群）欄の本人確認書類も以前は対面取引において「提示のみ法」での利用が認められていましたが、平成27年の政省令改正により、顔写真がない本人確認書類については確認方法が一部変更されました。

具体的には、B群の「各種健康保険の資格確認書」等の本人確認書類については、対面取引の場合でも、他の本人確認書類（A群以外）の提示等による確認や追加的措置等（次の①～③のいずれか）を行うことが必要です。つまり、B群の本人確認書類1枚のみの提示を受けただけでは、本人確認手続は完了できません。

① 提示+送付法

B群の書類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等の住居宛に取引関係文書を書留による転送不要郵便物等として送付する。

② 提示+追加的措置 1

B群の書類の提示を受けるとともに、他の本人確認書類（B・C群）または公共料金の領収証書等の補完書類の提示を受ける。

③ 提示+追加的措置 2

B群の書類の提示を受けるとともに、他の本人確認書類または公共料金の領収証書等の補完書類（原本または写し）の送付を受ける。

イ. 非対面取引の場合でも、B群の本人確認書類（の写し等）の送付を受けるだけでは本人確認手続は完了せず、取引関係書類の郵送等が必要となります。

① 受理+送付法 1

B群の書類の画像の送信を受けるとともに、当該書類に記載されている顧客等の住居宛に取引関係文書を書留による転送不要郵便物等として送付する。

② 受理+送付法 2

現住居の記載のあるB群の書類の写し2枚（異なるもの）などの送付を受けるとともに、当該書類

に記載されている顧客等の住居宛に取引関係文書を書留による転送不要郵便物等として送付する。

ウ. B群の本人確認書類に関する最近の廃止・変更など

- ① 従来、B群の書類として「国民年金手帳」や「各種健康保険の被保険者証」が規定されていましたが、根拠法令の改正によりこれらの書類は新規発行が停止されたため、犯収法上の本人確認書類からも削除されました。また、各種健康保険に関しては、いわゆる「マイナ保険証」を取得できない方などへ地方自治体が交付する「資格確認書」が、新たな確認書類として追加されました。

なお、既に発行済みの国民年金手帳については、当面の間はB群の書類とみなす（本人確認書類として利用してよい）との経過措置が定められています。一方、各種健康保険の被保険者証については令和7年12月1日をもって経過措置も終了し、本人確認書類として利用できなくなりました。

- ② 令和6年12月2日以降、1歳未満の方がマイナンバーカードを申請する場合、写真の提出が不要となりました。このように、本来はA群の本人確認書類であっても、顔写真のないものは「B群の本人確認書類」として取扱うことに、犯収法の関係法令も変更されました。したがって、確認手続の完了には、他の本人確認書類等の提出や補完的措置が必要となります。

エ. 基礎年金番号や各種健康保険の記号・番号の取得の禁止など

国民年金保険や各種の健康保険などに関しては、本来の保険事業等遂行の目的以外で、基礎年金番号や、保険者・被保険者の記号・番号等の告知を求めることが、それぞれの根拠法で禁止されています（告知要求制限）。

特定事業者が本人確認書類として「国民年金手帳」や「各種健康保険の資格確認書、被保険者証」等の提示や写し送付を求めることは可能ですが、次のような取扱いを厳守する必要があります。

◇書類の提示を受ける際に、基礎年金番号や、記号・番号は書き写さない。

◇書類の写しを取る、あるいは写しの送付を受ける場合は、基礎年金番号や、記号・番号について、復元できない状態でのマスキング等を施す。

(3) 自然人（C群）欄の書類（施行規則第7条第1号ニ・ホ）

ア. 自然人（C群）欄に掲載されている印鑑登録証明書（B群に定めるもの以外）、住民票の写し、戸籍の附票の写し等の書類は、基本的性格として複数枚発行されるものであり、本人性の証明力としてはより弱いものといえます。対面取引においてC群の書類のみを提示された場合は、それだけでは本人確認手続は完了せず、併せて取引関係文書を顧客等の住居あてに送付する「提示+送付法」により行うか、B群の書類と組み合わせて「提示+追加的措置1または2」により行う必要があります。

イ. 非対面取引においては、B群の書類と同様に、C群の書類の送付を受けるだけでは本人確認手続は完了せず、取引関係書類の当該顧客宛の送付が必要となります（次の①、②のいずれか）。

① 受理+送付法1

現住居の記載のあるC群の書類の原本の送付を受けるとともに、当該書類に記載されている顧客等の住居宛に取引関係文書を書留による転送不要郵便物等として送付する。

② 受理+送付法2

現住居の記載のある本人確認書類の写し2枚（異なるもの、B・C群）の送付を受けるなどとともに、当該書類に記載されている顧客等の住居宛に取引関係文書を書留による転送不要郵便物等として送付する。

ウ. なお、ここで言う「住民票の写し」とは、市区町村が管理する住民票原本を「写し」にして交付するものであり、これを受領した顧客等がコピーしたものではありませんので、注意してください。

(4) 自然人（D群）欄の書類

ここで言う外国人とは、「日本の国籍を有しない自然人で、本邦に在留していない者」をいいます。外国籍の自然人であっても、本邦に入国し在留している者は該当しません。

外国人についても本人特定事項の確認が必要です。本人確認書類としては、上記A～C群の書類の他、「日本国政府が承認した外国政府または権限ある国際機関の発行した書類等で、上記A～C群の書類に準ずるもの（氏名・住居・生年月日の記載あるものに限る）」があります。

A群の書類に準ずるものとしては、各国政府や州が発行するIDカードや居民身分証（中国）、運転免許証などがあります。大使館等が発行する「宣誓供述書」もC群の書類（顔写真が付いていればA群の書類）に準ずるものとして利用できます。具体的にどのような書類が「A～C群の書類に準ずるもの」に該当するかについては、売買取引に伴う所有権移転の登記手続にも関係するため、事前に司法書士に確認する方が良いでしょう。

(5) <法人>欄の書類

ア. 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、対面取引の場合は、「提示のみ法」により本人確認を行うことができます。

「官公庁から発行または発給された書類等で、法人の名称及び本店または主たる事務所の所在地の記載があるもの」の例としては、国または都道府県が交付する「宅地建物取引業者免許証」、法務局が発行する「実質的支配者情報一覧の写し（P.20参照）」なども含まれます。

イ. 非対面取引の場合は、書類の授受を伴うものとしては次の「① 受理+送付法」のみとなります。

これ以外の「オンラインで完結できる方法」「申告+送付法」では、民事法務協会の「登記情報提供サービス」による登記事項等や、国税庁の「法人番号公表サイト」の公表事項で確認することなどが内容であり、本人確認書類の授受は基本的に発生しません（P.16～17、P.31 参照）。

① 受理+送付法

法人の代表者等から本人確認書類の原本または写しの送付を受けるとともに、当該書類に記載のある顧客等の本店等宛に、取引関係文書を書留による転送不要郵便物等として送付する。

ウ. 法人の代表者等の本人特定事項の確認方法は、自然人の場合と同様です。

(6) <補完書類>欄の書類

ア. 補完書類は、これのみでは本人確認書類として認められません。

イ. 各種の確認方法において本人確認書類に現住居等の記載がないときなどに、現住居を確認するために提示や送付を求めるものです。あるいは、一部の本人確認書類との組合せによる提示や送付で本人確認手続が完了するとされている場合もあります。

ウ. 補完書類の例としては、国税または地方税の領収証書や納税証明書、社会保険料の領収証書、国内の電気・ガス・水道等の公共料金の領収証書（いずれも顧客等の現住居等が記載されたもの）などがあげられます。なお、電話料金の領収証書に関しては、固定電話分は認められるが、携帯電話分は実際の居住実態との関係性が薄いなどの理由から補完書類とは認められないとされています。

（7）まとめ

本人確認書類の分類とその具体例、および対面取引・非対面取引の別による確認方法の概略をまとめたものが、P.28～31の表となります。

なお、個別の表示はしていませんが、前記の通り、本人確認書類の「画像」や「写し」を主体として利用する確認方法に関しては、令和9年4月1日の改正犯収法施行規則の施行により廃止となりますので（P.15 参照）、ご注意ください。

本人確認書類の種類（施行規則第7条 他）と確認方法

	本人確認書類等の種類	具 体 例	取引の態様と主な確認方法	
			対面取引	非対面取引
自 然 人	<p>< A群> 顔写真付き書類 (1通のみ発行)</p> <p>(第7条第1号 イ・ロ)</p>	<p>運転免許証、 運転経歴証明書(H24.4.1以降交付のもの)、</p> <p>マイナンバーカード ☆カードに格納された次の電子データ等のいずれかの送受信による方法もあり</p> <p>(ア) ICチップ情報 (イ) 電子証明書 (ウ) カード代替電磁的記録 (スマホ搭載のマイナカード機能)</p> <p>在留カード、特別永住者証明書、</p> <p>旅券(パスポート 注1)、 注1: 住所の記載あるものに限り。 ない場合は、補完書類等で確認要。</p> <p>船舶観光上陸許可書</p> <p>身体障害者手帳、</p> <p>精神障害者保健福祉手帳、</p> <p>療育手帳、</p> <p>戦傷病者手帳、</p> <p>その他の官公庁発行書類 (顔写真あり、氏名・住居・生年月日の記載あるもの。) 例: 宅地建物取引士証など</p> <p>☆上記A群の書類であっても、顔写真のないものは、B群の書類としての取扱いとなる。</p>	<p>①提示のみ法 ・顧客等から原本の提示を受け、本人特定事項等を確認して完了</p> <p>②カード代替電磁的記録の送受信等による方法 ・顧客等から、スマホに搭載されたマイナカードの「特定電磁的記録」につき送信用プログラムによる送信を受け、特定事業者が確認用プログラムで本人のものであることを確認する(当該電磁的記録またはその写しを、確認記録に添付することも必要)</p>	<p>①オンラインで完結できる方法 (a～eのいずれか)</p> <p>a. 本人の容貌の画像情報+顔写真付書類の画像情報等の送信を受ける</p> <p>b. 本人の容貌の画像情報+顔写真付書類のICチップ情報の送信を受ける</p> <p>c. 顔写真付書類の画像情報またはICチップ情報の送信を受ける+顧客名義の口座に送金しその通帳等の画像の送信を受けるなど</p> <p>d. カード代替電磁的記録の送受信等による確認 (対面取引②と同じ確認方法)</p> <p>e. 電子証明書の送信を受ける</p> <p>②受理+送付法1 ・書類の画像の送信または顔写真付書類のICチップ情報の送信を受ける+取引関係書類の送付</p> <p>③受理+送付法2 ・現住居の記載のある書類の写し2枚(異なるもの)などの送付を受ける+取引関係書類の送付</p> <p>④郵便事業者等の本人確認代行を利用する送付法 ・本人限定受取郵便等で取引関係書類を送付+配達員等が顔写真付書類で確認など</p>

<※ 確認方法の詳細については、P.10～15を参照。>

☆有効期限のある公的証明書については、宅建業者が提示・送付を受ける日において有効であることが必要。
また、有効期限のない公的証明書等については、原則として、特定事業者が提示・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る（以下、同じ）。

	本人確認書類 等の種類	具 体 例	取引の態様と主な確認方法	
			対面取引	非対面取引
自 然 人	<p>< B群> 顔写真のない書類 (1通のみ発行) (第7条第1号ハ)</p>	<p>国民健康保険等(注2)の資格確認書、 (注2：健康保険、船員保険、後期高齢者医療、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合、私立学校教職員共済制度) (注2-2) 従来の被保険者証は令和6年12月の廃止に伴いB群の書類から削除。 暫定措置も令和7年12月1日で終了、本人確認書類としては利用不可となった。</p> <p>介護保険の被保険者証、 健康保険日雇特例被保険者手帳、 児童扶養手当証書、 母子健康手帳、 取引に使用した印鑑に係る印鑑登録証明書、 マイナンバーカード・在留カード等で顔写真がないもの、 国民年金手帳（注3） 注3：国民年金手帳は令和4年4月の廃止に伴いB群の書類から削除。ただし既に発行済みの国民年金手帳は、当面の間、本人確認書類として利用できるとされている。</p>	<p>①提示+送付法 ・提示+取引関係文書を転送不要郵便等として送付</p> <p>②提示+追加的措置1 (次のいずれか) a. B群の異なる本人確認書類2通の提示 b. 提示+C群の本人確認書類または補完書類の提示</p> <p>③提示+追加的措置2 ・提示+他の本人確認書類または補完書類（原本または写し）の送付を受ける +送付書類を確認記録に添付</p>	<p>①受理+送付法1 ・B群の本人確認書類の画像の受信+取引関係文書を転送不要郵便として送付</p> <p>②受理+送付法2 ・次のいずれかの書類等の送付受理+取引関係文書を転送不要郵便として送付 a. B群の本人確認書類（現住居の記載あり）の写し2通（異なるもの） b. B群の本人確認書類の写し1通+補完書類（原本または写し）（いずれも現住居の記載あるもの）など</p>

<※ 確認方法の詳細については、P.10～15を参照。>

	本人確認書類 等の種類	具 体 例	取引の態様と主な確認方法	
			対面取引	非対面取引
自 然 人	<p>< C群> (基本的に複数枚の発行が可能)</p> <p>(第7条第1号ニ・ホ)</p> <p>☆これのみの提示・送付受理では証明力不足とされる書類</p>	<p>住民票の写し・記載事項証明書、 戸籍の附票の写し(注4)</p> <p>注4:従前は「戸籍謄本または抄本+戸籍の附票の写し添付」のセットで本人確認書類とされていたが、住民基本台帳法の改正により戸籍の附票の写しの記載が変更され、犯収法施行規則の改正により令和5年2月から戸籍の附票だけで本人確認書類と認められた。</p> <p>取引に関係しない印鑑に係る印鑑登録証明書、</p> <p>その他の官公庁発行書類 (顔写真なし。氏名・住居・生年月日の記載あるもの)</p>	<p>①提示+送付法 ・提示+取引関係文書を転送不要郵便等として送付</p> <p>②提示+追加的措置1 ・C群とB群の本人確認書類(原本)各1通の提示</p>	<p>①受理+送付法1 ・原本の送付受理+取引関係文書を転送不要郵便等として送付</p> <p>②受理+送付法2 ・次のいずれかの書類等の送付受理+取引関係文書を転送不要郵便として送付 a. C群の本人確認書類(現住居の記載あり)の写し2枚(異なるもの) b. C群の本人確認書類の写し1枚+補完書類(原本または写し)(いずれも現住居の記載あるもの)など</p> <p>③提示+追加的措置2 ・B群の本人確認書類の提示を受けた後で+C群の本人確認書類(原本または写し)の送付を受ける+送付書類を確認記録に添付</p>
	<p>< D群> 外国人の場合</p>	<p>(A～C以外に) 一定の外国政府・国際機関が発行する書類等 <顔写真あり・なし> (氏名・住居・生年月日の記載あるもの)</p>	<p>①提示のみ法 ・(顔写真あり) 顧客等からの提示を受け、本人特定事項等を確認することで完了</p>	<p>基本的にA群の書類に同じ ※利用できる方法は、限定される</p>

<※ 確認方法の詳細については、P.10～15を参照。>

	本人確認書類等の種類	具 体 例	取引の態様と主な確認方法	
			対面取引	非対面取引
法人	本人特定事項を確認する書類 (第7条第2号イ・ロ、第4号)	法人の設立に係る登記事項証明書、 印鑑登録証明書、 その他の官公庁発行書類(名称、本店所在地等の記載あるもの) 例：宅地建物取引業者免許証、 実質的支配者情報一覧表の写しなど <外国法人の場合、上記に加えて> 一定の外国政府・国際機関が発行する書類等（名称・本店等所在地の記載あるもの）	①提示のみ法 ・顧客の代表者等からの提示を受け、本人特定事項等を確認することで完了 ②公的なオンライン情報等を利用する方法 ・顧客の代表者等からの申告（証明書写しの提示等）の受付 +いずれかの方法で本人特定事項等を確認 A.登記情報提供サービス B.法人番号公表サイト （A・Bとも顧客の代表者等について代表権登記の有無を問わない）	①オンラインで完結できる方法 ・顧客の代表者等からの申告の受付(代表権登記ある者からの申告に限る) + 登記情報提供サービスを利用して本人特定事項等を確認 ・電子証明書その他の送信を受ける ②申告+送付法 ・顧客の代表者等からの申告の受付 + A・Bいずれかの方法で本人特定事項等を確認 + 取引関係文書を転送不要郵便等として送付 A.登記情報提供サービス（代表権登記のない者からの申告） B.法人番号公表サイト（代表権登記の有無を問わない） ③受理+送付法 ・原本または写しの送付受理 + 取引関係文書を転送不要郵便等として送付
自然人・法人とも	<補完書類> 現在の住居等が記載された書類 (第6条第2項)	国税・地方税の領収証書または納税証明書、 社会保険料の領収証書、 公共料金の領収証書 (電気・ガス・水道・固定電話等。 携帯電話の領収証書は不可とされている)、 自然人の場合で、官公庁発行書類等 (氏名・住居の記載あるもの)、 一定の外国政府・国際機関が発行する書類等（氏名・住居または名称・本店等所在地の記載あるもの） ☆これのみでは、本人確認書類とはならない。 ☆本人確認書類に現住居等の記載がない場合において、その確認のために利用。（右の欄の①） ☆あるいは、一部の本人確認書類との組合せで確認を実施。 (右の各欄の②、③など)	①自然人・A群の書類による「提示のみ法」、B・C群の書類による「提示+送付法」、法人の「提示のみ法」、その他の確認方法において、本人確認書類に現住居等の記載がない場合に、提示等を受けて現住居を確認する <自然人> ②提示+追加的措置1 ・B群の書類（原本）と補完書類の組合せで提示を受ける ③提示+追加的措置2 ・B群の書類（原本）の提示 + 補完書類（原本または写し）の送付受領 + 送付書類を確認記録に添付 など	<自然人> ②受理+送付法2 ・次の ab いずれかの書類等の送付受理+取引関係文書を転送不要郵便として送付 + 取引関係文書を転送不要郵便として送付 a.本人確認書類の写し 1通+補完書類（原本または写し） (いずれも現住居の記載あるもの) b.現住居の記載のない本人確認書類の写し 1通+現住居の記載ある補完書類2通 (原本または写し) など

<※ 確認方法の詳細については、P.10～17を参照。>

5. ハイリスク取引時の確認

(1) ハイリスク取引とは

ア. 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」が必要な対象とされています(法第4条第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)」との取引が追加されています(施行令第12条第3項)。

ハイリスク取引に該当する取引 → 厳格な方法による確認(※)が必要。 ※A. 資産および収入の状況の確認 B. 継続的契約の締結時と異なる種類の確認書類による本人特定事項の確認 など (→ P.31参照)
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また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また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、北朝鮮、ミャンマー)に居住し、また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

イ. 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「基となる継続的な契約」は、特定取引に限られていないことに注意が必要です。

ウ. 宅地建物の売買では、真の所有者や買主でない者が、売主や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。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そうですが、地面師による詐欺事件も実際に発生しています。仮に、不動産売買取引においてこのような疑いがある場合は、買主が売買代金を詐取されたり、媒介業者の善管注意義務違反として損害賠償を求められたりする可能性も出てくるので、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。

エ. 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。ハイリスク取引に該当するものの全てが疑わしい取引として届出対象になる訳ではありませんが、疑わしい取引としての届出をより積極的に検討する必要があるといえます(ハイリスク取引に関する疑わしい取引の届出については、第2分冊「疑わしい取引の届出編」P.2参照)。

(2) 外国PEPsとは

ア. ハイリスク取引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またはあった者であり、その家族（Q82参照）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（施行令第12条第3項、施行規則第15条）。

イ. 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〔平成27年9月〕No.22）。

ウ. 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〔平成27年9月〕No.25）。

外国PEPsに対する措置の内容

外国PEPsの定義

政令第12条第3項（厳格な顧客管理を要する取引）

- 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を占める者として主務省令で定める者、及び上記の者であった者との取引
- 上記の者の家族との取引
- 実質的支配者が上記の者である法人との取引

施行規則第15条（主務省令で定める者） ←

- ① 内閣総理大臣その他の国務大臣及び副大臣に相当する職
- ② 衆議院・参議院の議長・副議長に相当する職
- ③ 最高裁判所の裁判官に相当する職
- ④ 特命全権大使・公使、特派大使等に相当する職
- ⑤ 統合幕僚長、陸海空の幕僚長等に相当する職
- ⑥ 中央銀行の役員
- ⑦ 予算について国会の議決を経る等の必要がある法人の役員

外国PEPsに対する措置

施行規則第32条

（取引時確認等を的確に行うための措置）

- 外国PEPs等や当該者が実質的支配者である法人との取引を行う際の統括管理者の承認

施行規則第26条（チェック項目）

- 一般的な取引の態様との比較
- 当該顧客とその他の（過去の）取引の態様との比較
- 取引時確認の結果や関連情報等との整合性

施行規則第27条（疑わしい取引の判断）

- ① 一見取引
第26条の項目に従って疑わしい点があるか確認
+ 必要な調査 + 統括管理者の承認
- ② 継続取引
上記① + 確認記録・取引記録の精査
- ③ 顧客等になりすましの疑いがある、顧客が特定国等に居住・所在するなど、犯罪収益移転の危険度が高い場合（一见取引、継続取引）
上記①または②の確認・調査
+ 統括管理者等による疑わしい点の確認

(3) ハイリスク取引の場合の確認方法（施行規則第14条）

ア. ハイリスク取引に該当する場合には「厳格な顧客管理」が必要であり、顧客及び代表者等の本人特定事項については、通常取引時確認に加え、次のいずれかの方法で確認する必要があります（第1項第2号）。

A. 通常取引時確認で用いていない本人確認書類または補完書類で、顧客等の住居の記載があるものの提示を受ける。
B. 上記の書類若しくはその写しの送付を受け、確認記録に添付する。

なお、この確認を前記のP.32の「ハイリスク取引①または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等（補完書類を含む）とは異なる書類を少なくとも1つ、用いる必要があります（第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。

イ. 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。第2項）。

ウ. 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（第3項）。

エ. 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、自然人の場合は、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になります（第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ます。

6. 既に確認を行っている顧客等との取引

(1) 既に確認を行っている顧客等についての取引時確認の要否

ア、「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た顧客等と同一であることの確認措置（同一性の確認措置）を取った取引をいいます（法第4条第3項、施行令第13条）。

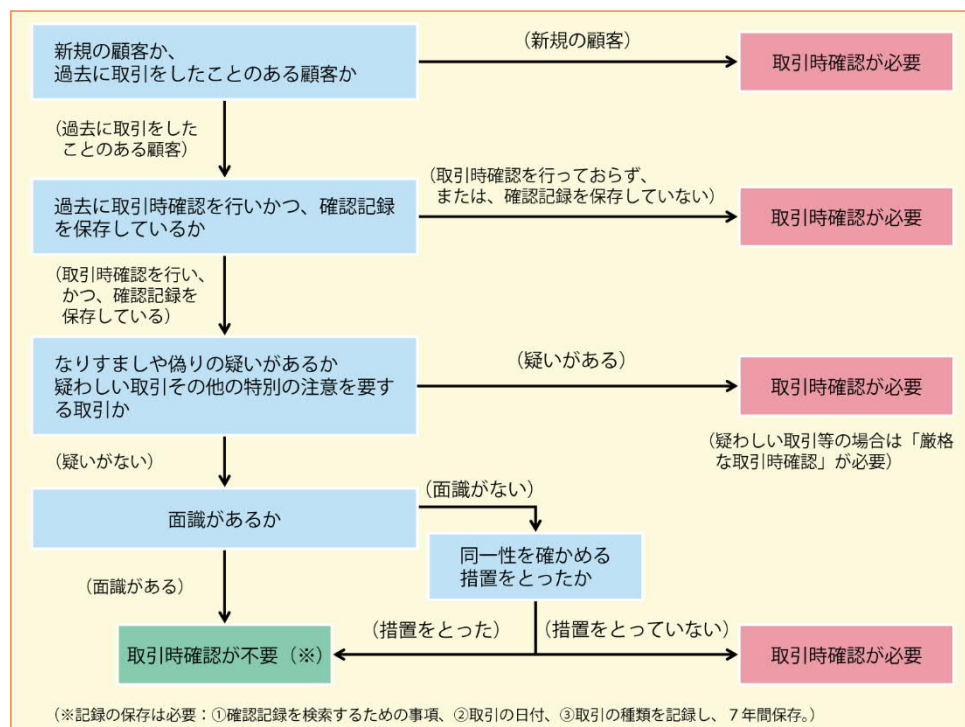
※「過去の取引」については、確認記録の法定保管期間等を考慮すれば、7年前程度のものになると考えられますが、法律上は年数の制限はなく、要件を充足していれば7年より古い取引でも該当します。

イ、「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「取引記録」に記録し、新たな取引の日から7年間保存することにより、改めて取引時確認を行う必要はありません（施行規則第16条第1項）。

ウ、「同一性の確認措置」とは、預貯金通帳など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または送付を受けることや、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（施行規則第16条第1項）。ただし、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、同一性の確認措置は不要とされています（施行規則第16条第2項）。

(2) 再度の取引時確認を要する場合

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いる疑いがある取引や、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、通常取引時確認を改めて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、ハイリスク取引としての厳格な取引時確認が必要となります（施行令第13条第2項、施行規則第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（法第6条第2項、施行規則第21条第2項）。

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、確認事項の他、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（施行規則第20条第1項）。本人確認書類として「マイナンバーカード」の提示を受けた場合は、当該書類を特定するに足りる事項として、マイナンバー以外の事項（例えば発行者や有効期間）を記録します（パブコメ〔平成27年9月〕No.152、Q87参照）。

確認記録の様式は定められていませんので、確認項目等が網羅されていれば、各社で様式を作成しても問題ありません。顧客等から申告を受ける意味合いで、取引時確認として必要な項目欄を記載した「顧客カード」を顧客等に交付し、記入の上で提出してもらって確認記録に添付するといった作成方法も可能です（顧客等が記入した確認項目等の内容は、確認記録への転記不要）。

連絡協議会では、宅建業者向けの確認記録の様式として、「確認記録・顧客カード（参考様式）」を作成し掲示していますので、ご活用ください。

■ 確認記録・顧客カード（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> ）

確認記録は、文書によって作成する方法のほか、電磁的記録また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（施行規則第19条第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ので（同条第2項）、添付した写しに記載がある事項については、確認記録への転記を省略することができます（施行規則第20条第2項）。

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ず、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（法第7条第1項）。

取引記録は、確認記録と取引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（施行規則第24条）。なお、取引記録の作成も、確認記録と同様に、文書による他、電磁的記録等で行うこととされており（施行規則第23条）、取引が行われた日から7年間の保存が義務付けられています（法第7条第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（＝売買代金の額）
- ⑤ 財産の移転元、移転先の名義

なお、宅建業法でも、宅建業者に対し、事務所ごとに取引帳簿の備え付けが義務付けられており、取引の都度、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（宅建業法第49条）。犯罪収益移転防止法に基づく確認記録・取引記録は、宅建業法に基づく取引帳簿とともに綴っておくのが合理的な管理方法と言えます。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（Q137、Q123参照）。

＜確認記録（参考様式）について＞

以下に、確認記録の参考様式（自然人と法人の2種類）を掲示しました。

なお、各種類について、「ハイリスク取引時の確認記録（参考様式）」や「補足説明」も用意していますので、詳細はP.43記載のURL・2次元バーコードからアクセスしご確認ください。

犯罪収益移転防止法 第6条に基づく「確認記録」（参考様式 2026.01）

保存期間 7年

自然人用①

取引時確認を行った取引の種類	売買	No.		取引時確認の確認者		確認記録の作成者	
----------------	----	-----	--	-----------	--	----------	--

* 下表については、項目の選択で複数に該当する場合、該当する全ての口にし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			
通称名を用いる場合	通 称 名			(理 由)		
本人確認書類	[A] (顔写真付の証明書類等)	[B] ※追加的措置が必要	[C] ※取引関係文書を転送不要郵便等で送付			
	<input type="checkbox"/> ①運転免許証／運転経歴証明書 <input type="checkbox"/> ②マイナンバーカード／(旧住基カード) <input type="checkbox"/> ③カード代替電磁的記録(スマホ搭載) <input type="checkbox"/> ④パスポート(住所あり)／乗員手帳 <input type="checkbox"/> ⑤在留カード／特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> ⑥官公庁発行書類(写真有) (名称)	<input type="checkbox"/> ①健康保険資格確認書 <input type="checkbox"/> ②国民年金手帳(☆当面使用可) <input type="checkbox"/> ③印鑑登録証明書(取引に係るもの) <input type="checkbox"/> ④その他(A群・写真無の書類を含む) <input type="checkbox"/> ⑦外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ⑧その他 (発行者)	<input type="checkbox"/> ①住民票の写し／記載事項証明書 <input type="checkbox"/> ②戸籍の附票の写し <input type="checkbox"/> ③印鑑登録証明書(取引外のもの) <input type="checkbox"/> ④官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑥その他 (記号番号) ※A②③、B①②等の場合は有効期間を記入			
	現住居を確認した補完書類 ※本人確認書類に現住居の記載がない場合	<input type="checkbox"/> ①本人確認書類 <input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書 (名称)	<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 (発行者)	<input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府等発行書類、その他 (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 他の本人確認書類等の提示 (名称)	<input type="checkbox"/> ロ 他の本人確認書類等の送付受領 (発行者)	<input type="checkbox"/> ハ 取引文書を転送不要郵便等で送付 (記号番号)		
<input type="checkbox"/> 外国PEPs	(該当と認めた理由)					
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"/> 買替え <input type="checkbox"/> 転勤 <input type="checkbox"/> 資産整理 <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	本人確認書類の原本等の提示を受けた日付/時刻 (カード代替電磁的記録は送信を受けた日付のみ) 年 月 日 時 分		[B]ハまたは[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る方法		<input type="checkbox"/> 現住居の記載のある本人確認書類の写し2枚(異なるもの) <input type="checkbox"/> 現住居の記載のある本人確認書類の写し1枚、及び現住居記載のある補完書類(原本又は写し)1点 <input type="checkbox"/> 現住居の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住居記載のある補完書類(原本又は写し)2点		
		本人確認書類のICチップ情報又は画像の送信を受ける方法		<input type="checkbox"/> ICチップ情報の送信を受ける方法 <input type="checkbox"/> 書類の画像(顔写真付、厚みの分かるもの)及び本人の容貌画像の送信を受ける方法		
		電子証明書等の送信を受ける方法		<input type="checkbox"/> 電子署名法の認定を受けた民間事業者が発行した電子証明書 <input type="checkbox"/> 地方公共団体情報システム機構が発行した署名電子証明書 <input type="checkbox"/> 特定認証業務の用に供する電子証明書		
		カード代替電磁的記録の送信を受ける方法		<input type="checkbox"/> カード代替電磁的記録(スマホ搭載)の送信を受け、宅建業者がアプリで本人分かを確認		
		取引関係文書を送付する方法、又は直接交付、その他		<input type="checkbox"/> 転送不要郵便等として送付 <input type="checkbox"/> 直接交付 (交付場所: 交付担当者:) <input type="checkbox"/> 本人限定受取郵便等として送付 (☆これのみで完結、伝達された本人特定事項等を転記)		
		<input type="checkbox"/> その他 ()				
		確認等の日付		① 年 月 日 ② 年 月 日 (≒ ☆適用した上記の方法に①②を付し、左記に日付を記入)		
本人確認書類の添付	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
その他(※本人特定事項等の変更の場合は、本欄等に追加記入。既存の記載は抹消しないこと。)						

犯罪収益移転防止法 第6条に基づく「確認記録」(参考様式 2026.01)

保存期間 7年

法人用①

取引時確認を行った取引の種類	売買	No.		取引時確認の確認者		確認記録の作成者	
----------------	----	-----	--	-----------	--	----------	--

* 下表については、項目の選択で複数に該当する場合、該当する全ての口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"/> ⑤その他 () <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	
	(名称)	(発行者) (記号番号)
現在の所在地を確認した補完書類等 ※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	※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)
営業所の場所を確認した補完書類等 ※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	※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)
	(営業所の名称)	(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"/> 投資用 <input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 買替え用 <input type="checkbox"/> 資金調達 <input type="checkbox"/> 資産整理 <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
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
事業内容を確認した書類	<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 (名称)	(発行者) (記号番号)
実質的支配者	(フリガナ)氏名 生年月日 昭和・平成 年 月 日生 (確認した方法) 法人との関係	住居
<input type="checkbox"/> 外国PEPs	(該当と認めた理由)	申告を受けた日付 (確認を行った日付) 年 月 日
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引 本人確認書類の原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分 [B]または[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 代表者等から法人の名称及び本店等の所在地の申告を対面で受け、「登記情報提供サービス」を利用して当該法人の登記情報の送信を受けた日付、または国税庁の「法人番号公表サイト」を利用して法人の公表事項を確認した日付 (☆会社代表権の登記がない者からの申告受付でも可。)	年 月 日
<input type="checkbox"/> 非対面取引	オンラインで完結 (代表者等から要申告) 代表者等(※)から法人の名称及び本店等の所在地の申告を受け、「登記情報提供サービス」を利用して当該法人の登記情報の送信を受けた日付 (※代表者は、法人の代表権を有する役員としての登記が有るものに限る。) 代表者等から商業登記法に基づき作成された電子証明書を受けた日付 上記により電子署名が行われた特定取引等に関する情報の送信を受けた日付 代表権登記のない代表者等から法人の名称・本店等の所在地の申告を受け、「登記情報提供サービス」を利用して当該法人の登記情報の送信を受けた日付 転送不要郵便等として取引関係文書を送付した日付 代表者等から法人の名称及び本店等の所在地の申告を受け、国税庁の「法人番号公表サイト」の公表事項を確認した日付 転送不要郵便等として取引関係文書を送付した日付 受理+転送不要郵便等を送付 代表者等から法人の本人確認書類の原本または写しの送付を受けた日付 転送不要郵便等として取引関係文書を送付した日付 郵送等に代わる直接交付 (交付場所: 交付担当者:)	年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日
本人確認書類の添付	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
その他(※本人特定事項等の変更の場合は、本欄等に追加記入。既存の記載は抹消しないこと。)		

2. ■代表者		■取引担当者		■代理人		の確認		※該当する項目の■にレ点を記入		
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)							
顧客との関係等		所属・肩書、身分等								
		取引の任に当たっていると認めた理由	<input type="checkbox"/> 委任状・権限証明書等	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書	<input type="checkbox"/> メール等での確認	<input type="checkbox"/> その他()				
本人確認書類		[A] (顔写真付の証明書類等)		[B] ※追加的措置が必要		[C] ※取引関係文書を転送不要郵便等で送付				
		<input type="checkbox"/> ①運転免許証／運転経歴証明書		<input type="checkbox"/> ①健康保険資格確認書		<input type="checkbox"/> ①住民票の写し／記載事項証明書				
		<input type="checkbox"/> ②マイナンバーカード／(旧住基カード)		<input type="checkbox"/> ②国民年金手帳(☆当面利用可)		<input type="checkbox"/> ②戸籍の附票の写し				
		<input type="checkbox"/> ③カード代替電磁的記録(スマホ搭載)		<input type="checkbox"/> ③印鑑登録証明書(取引に係るもの)		<input type="checkbox"/> ③印鑑登録証明書(取引外のもの)				
		<input type="checkbox"/> ④パスポート(住所あり)／乗員手帳		<input type="checkbox"/> ④その他(A欄・写真無の書類を含む)		<input type="checkbox"/> ④官公庁発行書類(写真無)				
		<input type="checkbox"/> ⑤在留カード／特別永住者証明書		<input type="checkbox"/> ⑦外国政府・国際機関発行書類(写真有)		<input type="checkbox"/> ⑤外国政府・国際機関発行書類(写真無)				
		<input type="checkbox"/> ⑥官公庁発行書類(写真有)		<input type="checkbox"/> ⑧その他		<input type="checkbox"/> ⑥その他				
		(名称)		(発行者)		(記号番号)				
						※A②③、B①②等の場合は有効期間を記入				
現住居を確認した補完書類 ※本人確認書類に現住居の記載がない場合		<input type="checkbox"/> ①本人確認書類		<input type="checkbox"/> ③社会保険料の領収証書		<input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類				
		<input type="checkbox"/> ②公共料金の領収書		<input type="checkbox"/> ④国税・地方税の領収書・納税証明書		<input type="checkbox"/> ⑥外国政府等発行書類、その他				
		(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 他の本人確認書類等の提示		<input type="checkbox"/> ロ 他の本人確認書類等の送付受領		<input type="checkbox"/> ハ 取引文書を転送不要郵便等で送付				
		(名称)		(発行者)		(記号番号)				
確認方法	<input type="checkbox"/> 対面取引	本人確認書類の原本等の提示を受けた日付/時刻 (カード代替電磁的記録は送信を受けた日付のみ)			[B]ハまたは[C]の場合、取引関係文書の交付方法/日付					
		年 月 日 時 分			<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る方法		<input type="checkbox"/> 現住居の記載のある本人確認書類の写し2枚(異なるもの) <input type="checkbox"/> 現住居の記載のある本人確認書類の写し1枚、及び現住居記載のある補完書類(原本又は写し)1点 <input type="checkbox"/> 現住居の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住居記載のある補完書類(原本又は写し)2点						
		本人確認書類のICチップ情報又は画像の送信を受ける方法		<input type="checkbox"/> ICチップ情報の送信を受ける方法 <input type="checkbox"/> 書類の画像(顔写真付、厚みの分かるもの)及び本人の容貌画像の送信を受ける方法						
		電子証明書等の送信を受ける方法		<input type="checkbox"/> 電子署名法の認定を受けた民間事業者が発行した電子証明書 <input type="checkbox"/> 地方公共団体情報システム機構が発行した署名電子証明書 <input type="checkbox"/> 特定認証業務の用に供する電子証明書						
		カード代替電磁的記録の送信を受ける方法		<input type="checkbox"/> カード代替電磁的記録(スマホ搭載)の送信を受け、宅建業者がアプリで本人分を確認						
		取引関係文書を送付する方法、又は直接交付、その他		<input type="checkbox"/> 転送不要郵便等として送付 <input type="checkbox"/> 直接交付(交付場所: 交付担当者:) <input type="checkbox"/> 本人限定受取郵便等として送付(これのみで完結、伝達された本人特定事項を転記)						
		<input type="checkbox"/> その他()								
		確認等の日付		① 年 月 日		② 年 月 日		(⇒ ☆適用した上記の方法に①②を付し、左記に日付を記入)		
		本人確認書類の添付		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無						
その他(※本人特定事項等の変更の場合は、本欄等に追加記入。既存の記載は抹消しないこと。)										

＜参考＞ 取引記録（犯罪収益移転防止法第7条、施行規則第24条）

1.確認記録のNo.		
2.取引の年月日(契約締結日)	年 月 日	
3.取引の種類(確認者の取引形態)	売買	①当事者(口売主、口買主)、②代理業者(口売主、口買主)、③媒介業者(口売主、口買主)
4.取引に係る財産の価額		
5.財産の移転元又は移転先の名義 (売買の相手方等、必要な箇所のみ)	(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。

第5節 特定事業者の体制整備等の努力義務

1. 特定事業者の体制整備等

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、次の事項に努めなければならないとされています（法第11条）。

- | |
|--|
| A. 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こと。 |
| B. 使用人に対する教育訓練の実施、その他の必要な措置（体制整備など）を講じること。 |

A. については、継続的な顧客管理を行うため、本人特定事項の変更が生じた場合に届出る旨の条項を取引約款等に盛り込むことなどが想定されていますが（パブコメ[平成24年3月]No.21）、宅地建物の売買は基本的に1回的な取引であり、顧客との間で継続的な関係は想定されていないので、基本的には該当しないと考えられます。

B. については、平成26年改正法・平成27年改正政省令により、必要な体制整備の具体的な内容が条文に規定されました（法第11条、規則第32条）。これらの措置は、努力義務として各特定事業者の業態や事業規模等に応じて個別に判断すべきもの（パブコメ[平成27年9月]No.178）とされています。ただし、第1分冊の冒頭に掲示している国土交通省の令和7年6月27日付事務連絡でも、「宅建業者における体制整備の推進」が求められているところですので、各宅建業者の皆様において、マネロン対応のための体制整備を積極的に取組んでいただきたいと思います。

(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・掲示していますので、ご活用ください。

■規程(ひな型)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1つの特定事業者に1人と限るものではなく、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[平成27年9月]No.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

「犯罪収益移転危険度調査書」は、特定事業者が行う取引などの種別ごとに、マネー・ローンダリングなどに悪用されるリスクを、日本の視点から警察庁・国家公安委員会が中心となって評価した結果をまとめた資料で、毎年公表されています。その内容は、警察庁・犯罪収益移転対策室（JAFIC）のサイトで閲覧することができます。

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

この(4)で定めるべき措置の具体的な内容については、次の表に示す項目①～⑦が施行規則第32条において規定されており、マネー・ローンダリングに関する全体的な状況や、各業種の状況を勘案して、特定事業者が定めることとなります。

取引時確認等を的確に行うための措置（施行規則第32条）
（明朝体部分の解説は、パブコメ〔平成27年9月〕No.178の内容より）

<p>① 自らが行う取引について調査・分析し、犯罪収益移転の危険性の程度その他の調査・分析結果を記載または記録した書面等（「特定事業者作成書面等」＝いわゆる「リスク評価書」）を作成し、必要に応じて見直し・変更を行うこと</p> <p>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。</p>
<p>特定事業者作成書面等の内容を勘案し、</p> <p>② 取引時確認等の措置に際して必要な情報を収集し、整理・分析を行うこと</p> <p>③ 確認記録・取引記録等を継続的に精査すること</p> <p>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、自らが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。</p>
<p>④ リスクの高い取引について、統括管理者の承認を受けさせること</p> <p>統括管理者は、承認に当たり、犯罪収益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。</p>
<p>⑤ リスクの高い取引について、②による情報収集・整理・分析の結果の記録を作成し、保存すること</p> <p>犯罪収益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。</p>
<p>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を講じること</p> <p>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。</p>
<p>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を実施すること</p> <p>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。</p>

2. 特定事業者の体制整備等に関連する国土交通省の「ガイドライン」

本節で説明している「取引時確認等の措置を的確に行うための、特定事業者による体制整備等の努力義務」については、主に、特定事業者である宅建業者の経営者・管理者層に向けられたものと言えます。

マネー・ローンダリング対策等に係る基本的な考え方や、それらのリスク管理体制の整備などに関して参考となるものとしては、国土交通省が令和4年10月に公表した「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」があります。この中では、マネロン等のリスク対応については、経営陣が主導的に関与していくこと、監督当局や業界団体等と連携してその取り組みを進めていくことが重要とされています。また、マネロン対策のリスク管理体制の整備等に関し、特定事業者である宅建業者に問題がある場合には、監督当局（＝各地方整備局等および各都道府県担当部局）が必要に応じて報告徴求等の法令に基づく行政対応を行うべきである、という内容も記載されています。

宅建業者の経営者・管理者層の皆様は、このガイドラインの内容を確認し、十分に理解しておくことをお勧めします。＜参照＞国土交通省のホームページ

（https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00040.html）

<マネロン関係・推進センターのホームページをご活用ください！>

「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」の事務局である（公財）不動産流通推進センターでは、そのホームページの一部を連絡協議会用として公表しています。

ここでは以下のようなコンテンツを掲載しておりますので、常時閲覧できる状態にしておく、ダウンロードするなどにより、皆様の会社における業務運営や、教育研修等に活用していただければ幸いです。

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



(1) 犯罪収益移転防止のためのハンドブック

このハンドブック（3分冊）のPDFを掲示しています。

(2) 参考様式

以下の「書式」や「ひな型」を掲示しています。これらについては「参考様式」であり、これを使用しなければならない、というものではありません（犯収法等に基づく「法定書式」ではありません）。

① 確認記録・取引記録（個人用・法人用）

→ 本文 P.36「確認記録・取引記録の作成・保存」、Q 1 1 9 参照

② 顧客カード（個人用・法人用）

→ 本文 P.36「個人・法人等別の確認事項・確認方法」、Q 1 2 2 参照

③ 取引時確認等の措置の実施に関する規程【ひな型】

→ 本文 P.41「取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成」、Q 1 4 5 参照

④ 疑わしい取引のチェックリスト

→ 第2分冊 P.7「疑わしい取引のチェックリスト」

(3) 教育動画

「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」3部構成

この動画は、宅建業者の皆様に、犯収法等の基礎が広く周知されることを目的としており、犯収法対応の実務力向上に資する内容となっています。

(4) その他

犯収法関連の法令改正動向や、マネー・ローンダリングに関連する行政からの連絡文書なども掲示しています。

以上

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5版】 <第1分冊>

2026年1月発行

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：<https://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：<https://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：<https://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：<https://www.frk.or.jp>

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3 (麹町中田ビル8階)

TEL：03-3511-0611 FAX：03-3511-0616

URL：<https://www.zenjukyo.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：<https://www.retpc.jp>

協力

国土交通省 不動産・建設経済局 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：<https://www.mlit.go.jp>

©2026 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

※無断複製・転載を禁じます。