

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

Q & A

令和4年10月31日

国土交通省

## 目次

### Ⅱ－２ リスクの特定・評価・低減

(1) リスクの特定：Q 1 関係	1
【対応に努めるべき事項】：Q 2 関係	1
：Q 3 関係	2
：Q 4・Q 5 関係	2
【対応が期待される事項】：Q 6 関係	3
(2) リスクの評価	
【対応に努めるべき事項】：Q 7 関係	3
(3) リスクの低減	
(i) リスクの低減の意義	
【対応に努めるべき事項】：Q 8 関係	4
(ii) 顧客管理（カスタマー・デュー・ディリジェンス：CDD）	
：Q 9・Q 10 関係	4
【対応に努めるべき事項】：Q 11・Q 12 関係	5
：Q 13 関係	6
：Q 14 関係	6
(iv) 確認及び取引記録の作成・保存	
【対応に努めるべき事項】：Q 15 関係	6
(v) 疑わしい取引の届出	
【対応が期待される事項】：Q 16 関係	7
(vi) ITシステムの活用：Q 17 関係	7

### Ⅲ 管理体制とその有効性の検証・見直し

#### Ⅲ－３ 経営管理

(2) 管理部門（コンプライアンス部門やリスク管理部門等）	
【対応に努めるべき事項】：Q 18 関係	8

## P 8 II-2 リスクの特定・評価・低減 (1) リスクの特定

(中略)

なお、検証に際しては、国によるリスク評価（犯収法で定める「犯罪収益移転危険度調査書」）の結果を踏まえる必要があるほか、業界団体等が行う分析等についても適切に勘案することで、各業態が共通で参照すべき分析と、各業態それぞれの特徴に応じた業態別の分析の双方を十分に踏まえることが重要である。

さらに、こうした分析等は、複数の宅地建物取引業者に共通して当てはまる事項を記載したものであることが一般的であり、宅地建物取引業者においては、これらを参照するにとどまらず、自ら行う不動産の売買や売買の代理・媒介業務の特性とそれに伴うリスクを包括的かつ具体的に想定して、直面するリスクを特定しておく必要がある。

### Q 1 業界団体等が行う分析等とは、具体的に何を指しているのか。

A 1 個別に会員企業から寄せられた事案やケースバイケースの対応事例の収集や寄せられた事案の傾向等の分析を指します（この情報収集が各団体において行われないと、他の事業者への情報提供や行えず、リスクベースアプローチの熟度が上がらないものと考えます。）。

#### 【対応に努めるべき事項】

- ① 略
- ② 包括的かつ具体的な検証に当たっては、自らの営業地域の地理的特性や、事業環境・経営戦略のあり方等、自らの個別具体的な特性を考慮すること
- ③～⑤ 略

### Q 2 ②は、どのような取引が該当するのか。また、外国人顧客との取引を想定した場合、自らの営業地域・地理的特性とは、具体的にはどのような事例になるのか。

A 2 海外に居住する顧客との取引が該当します。また、「自らの営業地域・地理的特性とは、」は、例えば顧客の対象を特定の国や地域に限定しているのか否かが考えられます。

また、県外の法人が物件取得にあたり、取引目的が判然としない場合や、何のゆかりもなく法人としての活動拠点とするのか判然としない場合等も、マッチしない「特性」と考えられます。

**【対応に努めるべき事項】**

- ①～② 略
- ③ 取引に係る国・地域について検証を行うに当たっては、F A T Fや内外の当局等から指摘を受けている国・地域も含め、包括的に、直接・間接の取引可能性を検証し、リスクを把握すること
- ④～⑤ 略

**Q 3 間接の取引可能性とは、どういうことか。**

A 3 顧客の所在地が日本である場合においても、当該顧客がハイリスク国の周辺国・地域において子会社・合弁会社を設立している場合には、当該会社を通じて経済制裁対象国へ資金が流出する可能性があるところ、当該顧客のリスク評価として必要に応じて当該顧客の子会社・合弁会社の取引の実態等を把握することを想定しています。

**【対応に努めるべき事項】**

- ①～③ 略
- ④ 新たな不動産を取り扱う場合や、新たな技術を活用して取引を行う場合には、当該取引の前に、当該取引のリスクの検証及びその取引に係る顧客や関係する代理・媒介業者のリスク管理体制の有効性も含めマネロン・テロ資金供与リスクを検証すること
- ⑤ 略

**Q 4 新たな技術を活用した取引におけるリスクの検証等とは、何か。**

A 4 非対面取引におけるITを活用した重説や重説書等の書面の電子的交付の活用等における本人へのなりすましを想定しています。

**Q 5 関係する代理・媒介業者のリスク管理体制の有効性とは、どのように確認・検証すればよいのか。**

A 5 特定事業者の体制整備等の努力義務とされている（犯収法第11条・施行規則第32条。ハンドブックP29～30参照。）。

- ・ 使用人に対する教育訓練の実施
- ・ 取引時確認等の措置の実施に関する規程の整備
- ・ 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の統括管理する者の選任
- ・ 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

について、体制が整備されているか、整備されている場合、具体的にどのように実施しているか等確認することが考えられます。

**【対応が期待される事項】**

自らの事業環境・経営戦略等の複雑性も踏まえて、自らが行う不動産の売買や売買の代理・仲介、国・地域、顧客の属性等に関し、リスクの把握の鍵となる主要な指標を特定し、当該指標についての定量的な分析を行うことで、自らにとって重要なリスクの高低及びその変化を適時・適切に把握すること

**Q 6 主要な指標を特定とあるが、「主要な指標」とは、具体的にどの様な項目を想定されているのか。**

A 6 例えば、個人の場合、売買代金のうち、現金の占める割合が考えられます。

**P 9 II-2 リスクの特定・評価・低減 (2) リスク評価**

**【対応に努めるべき事項】**

- ① リスク評価の全社の方針や具体的手法を確立し、当該方針や手法に則って、具体的かつ客観的な根拠に基づき、前記「(1) リスクの特定」において特定されたマネロン・テロ資金供与リスクについて、評価を実施すること
- ② 上記①の評価を行うに当たっては、疑わしい取引の届出の状況等の分析等を考慮すること
- ③～⑥ 略

**Q 7 疑わしい取引の届出の状況等の分析等とは、自社または自社グループ内における疑わしい取引の届出状況の分析を指すのか。届出の実績がほとんどない企業においては、どのような対応が考えられるか。**

A 7 疑わしい取引の届出状況の分析だけでなく、届出に至った取引について、どのような顧客属性が多いかやハンドブックに掲載しているチェックリストの参考事例のどの事例での届出が多いか等の分析も含みます。

また、これまでに届出の実績が無い場合は、ハンドブックP26～28に掲載されている「疑わしい取引の参考事例」や「チェックリスト」を考慮するなどにより、評価を実施していただく必要があると考えています。

## P10 II-2 リスクの特定・評価・低減 (3) リスクの低減

(i) リスク低減の意義

【対応に努めるべき事項】

- ① 略
- ② 個々の顧客やその行う取引のリスクの大きさに応じて、自らの方針・手続・計画等に従い、マネロン・テロ資金供与リスクが高い場合にはより厳格な低減措置を講ずること
- ③ 略

**Q8 低減措置の項目で、より厳格な低減措置とは、通常に戻るといふことなのか。**

A8 リスクが低いと判断した場合、通常よりも低減措置（例えば、簡素な顧客管理等。）が可能という趣旨です。

(ii) 顧客管理（カスタマー・デュー・ディリジェンス：CDD）

（中略）

宅地建物取引業者が顧客と取引を行うに当たっては、当該顧客がどのような人物・法人で、法人の実質的支配者は誰か、どのような取引目的を有しているか、資金の流れはどうなっているかなど、顧客に係る基本的な情報を適切に調査し、講ずべき低減措置を判断・実施することが必要不可欠である。

（略）

**Q9 疑わしい取引の届出において現金取引が想定されていると思われるが、犯罪収益移転防止法で、現金資金の流れの調査まで求められているのか。**

A9 犯収法では、資金の出所、流れ等に係る調査義務までは課せられていません。

**Q10 資金の流れといった場合、現金の入手先などについて、相手方までなのか、相手方が入手した先までなのか等、どこまで調査する必要があるのか。また、親族や他の第三者等からの借入れの場合について、借入れ先の資金調達先をどこまで調査する必要があるのか。**

A10 ハイリスク取引の場合には、個人顧客にあつては、源泉徴収票・確定申告書・預金通帳等、法人顧客にあつては、貸借対照表・損益計算書等での確認が必要と考えます。また、親族や第三者からの借入れの場合は、親族や第三者が顧客に貸付けた資金の出所までを確認することは困難と考えます。

なお、金融機関を介さない多額の現金での取引は、全て疑わしい取引として届出対象と考えます。

(ii) 顧客管理（カスタマー・デュー・ディリジェンス：CDD）

【対応に努めるべき事項】

- ① 自らが行ったリスクの特定・評価に基づいて、リスクが高いと思われる顧客・取引とそれへの対応を類型的・具体的に判断することができるよう、顧客の受入れに関する方針を定めること
- ② 前記①の顧客との取引に関する方針の策定に当たっては、顧客及びその実質的支配者の職業・事業内容のほか、例えば、経歴、資産・収入の状況や資金源、居住国等、顧客が取引する不動産等、顧客に関する様々な情報を勘案すること
- ③～⑪ 略

**Q 1 1 犯罪収益移転防止法で顧客の受入れに関する方針の策定を求めているのか。**

A 1 1 犯収法上、「顧客の受け入れに関する方針」の策定を義務付ける規定はありません。しかしながら、リスクが高いと判断した顧客との取引を継続した場合、自社に対するリスクが高まることから、各社において何らかの方針を策定しておく必要があるものと考えます。

**Q 1 2 外国PEPs等の場合、本人に資産・収入の状況等を確認することも、その資金源まで追及するには実務上の限界がある（推測しかできない）のではないか。**

A 1 2 資金源の確認については、通常取引の中で確認できる範囲で実施していただくことを想定しています。なお、具体的な提示書類については、ハンドブックP17「(2) ハイリスク取引の場合における確認方法」で、具体的な確認資料について例示しています。

(ii) 顧客管理（カスタマー・デュー・ディリジェンス：CDD）

【対応に努めるべき事項】

①～② 略

③ 顧客及びその実質的支配者の本人特定事項を含む本人確認事項、取引目的等の調査に当たっては、信頼に足る証跡を求めてこれを行うこと

④～⑪ 略

**Q 1 3 「信頼に足る証跡」とは、具体的にどのような証跡のことをさすのか。**

A 1 3 申告の真正性を裏付ける公的な資料又はこれに準じる資料です。

(ii) 顧客管理（カスタマー・デュー・ディリジェンス：CDD）

【対応に努めるべき事項】

①～③ 略

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

⑤～⑪ 略

**Q 1 4 制裁リストは、どこで公開されているのか。**

A 1 4 財務省HPにおいて、外為法に基づく「経済制裁措置及び対象者リスト」を公表しています。また、警察庁HPにおいて、国連決議に基づく「タリバーン関係者等リスト」を公表しています。

(iv) 確認及び取引記録の作成・保存

【対応に努めるべき事項】

本人確認資料等の証跡のほか、顧客との取引・照会等の記録等、適切なマネロン・テロ資金供与対策の実施に必要な記録を保存すること

**Q 1 5 取引記録の他、必要な記録とは、具体的には、どの様な記録・書類のことを指しているのか。**

A 1 5 本人確認書類以外に顧客から提出された書類が該当します。

(v) 疑わしい取引の届出

【対応が期待される事項】

①～② 略

③ 疑わしい取引の届出を契機にリスクが高いと判断した顧客について、顧客リスク評価を見直すとともに、当該リスク評価に見合った低減措置を適切に実施すること

**Q 1 6 リスクが高い顧客に対して低減措置を適切に実施とは、どのような意味でしょうか。**

A 1 6 リスクが低いと判断した場合は、通常よりも低減措置（例えば、簡素な顧客管理等。）が可能ですが、顧客のリスク評価に応じて低減措置の実施を見直すことを想定しています。なお、リスクに応じた厳格な低減措置をあらかじめ明確化しておくなどの対応が望ましいと考えられます。

(vi) I Tシステムの活用

(中略)

I Tシステムを的確にマネロン・テロ資金供与対策に活用するには、例えば、制裁リスト等が最新かなどのシステムの運用面も含めてI Tシステムを適切に構築し、また、その有効性について検証を行っていき、適時に更新していくことが重要である。

**Q 1 7 制裁リストを各社が独自に保有する必要があるのか。**

A 1 7 制裁リストを各社が独自に保有する必要はなく、財務省HPにおいて、外為法に基づく「経済制裁措置及び対象者リスト」を公表しています。また、警察庁HPにおいて、国連決議に基づく「タリバーン関係者等リスト」を公表しています。

## P 2 1 III 管理体制とその有効性の検証・見直し

### III-3 経営管理

(2) 管理部門（コンプライアンス部門やリスク管理部門等）

【対応に努めるべき事項】

- ① 営業部門におけるマネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等の遵守状況の確認や、低減措置の有効性の検証等により、マネロン・テロ資金供与リスク管理体制が有効に機能しているか、独立した立場から監視を行うこと
- ②～④ 略

**Q 1 8 独立した立場とあるが、営業部門と管理部門、管理部門と内部監査部門が兼ねることは認められないのか。**

A 1 8 第三者的な立場で独立した立場で監視を行うことが望ましいものの、例えば営業部門と管理部門が兼ねていた場合、同一人物が両方の立場を兼ねるのではなく、別々の人物で行うことが望ましいと考えます。