【宅地建物取引業関係】

取引時確認等の措置の実施に関する規程（内部規程参考例）

（目的）

第１条　本規程は、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「法」という。）による取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置（以下「取引時確認等の措置」という。）を的確に行うため、取引時確認等の措置の実施に関する必要な事項を定める。

（定義）

第２条　本規程における用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

(１) 令：犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令

(２) 規則：犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則

(３) 特定業務：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をいう。

(４) 特定取引：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をいう。

(５) 顧客等：法第２条第３項に規定する顧客等をいう

(６) 代表者等：法第４条第６項に規定する代表者等をいう。

(７) 取引時確認：法第４条第６項に規定する取引時確認をいう。

(８) ハイリスク取引：法第４条第２項各号に規定する取引をいう。

(９) 外国ＰＥＰｓ(重要な公的地位にある者)：令第12条第３項及び規則第15条に定める者をいう。

(10) 顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引：規則第17条に規定する取引をいう。

(11) 確認記録：法第６条第１項に規定する確認記録をいう。

(12) 取引記録：法第７条第１項に規定する記録をいう。

(13) 疑わしい取引：令第７条第１項に規定する疑わしい取引をいう。

(14) 疑わしい取引の届出：法第８条第１項の規定による届出をいう。

(15) 行政庁　[大臣免許の場合：免許を受けている国土交通省各地方整備局等]

[知事免許の場合：免許を受けている各都道府県庁の担当部局]

(16) 統括管理者：法第11条第３号の規定により選任した者をいう。

(17) 特定事業者作成書面等：規則第32条第１項第１号に規定する特定事業者作成書面等をいう。

(18) 犯罪収益移転危険度調査書：法第３条第３項に規定する犯罪収益移転危険度調査書（作成・国家公安委員会）をいう。

（統括管理者）

第３条　当社は、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して統括管理者を選任するものとし、統括管理者は○○○○とする。

（取引時確認）

第４条　取引時確認は、取引時確認の対象となる取引を行う担当部門の担当者（以下「取引時確認担当者」という。）が行うものとし、担当部門の長（以下「担当部門長」という。）が責任者として取引時確認担当者を監督するものとする。

２　取引時確認における確認事項及び確認方法は、確認記録（別記様式第○○）に記載するところによるものとする。

３　取引時確認における確認事項のうち顧客等又はその代表者等から申告を受ける方法により確認するものについては、顧客等又はその代表者等に顧客カード（別記様式第○○）への記入を求めるものとする。

（ハイリスク取引）

第５条　対象となる取引が、次の各号に掲げるハイリスク取引に該当する場合には、前条の規定による取引時確認に加えて、異なる方法による取引時確認を行うものとする。

(1) 取引時確認に係る顧客等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) 取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある取引

(3) 犯罪収益移転防止に関する制度の整備が十分ではないと認められる国・地域に居住・所在する顧客等との取引（イラン・北朝鮮）

(4) 外国ＰＥＰｓ(重要な公的地位にある者)との取引

２　ハイリスク取引に係る取引時確認における確認事項及び確認方法は、確認記録（別記様式第○○）に記載するところによるものとする。

（取引時確認の省略）

第６条　既に取引時確認を行っている顧客等との取引（確認記録を保存している場合に限る。）であって、その顧客等が既に取引時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をとったものについては、取引時確認を省略することができる。ただし、なりすまし又は偽りの疑いがある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を除く。

（確認記録）

第７条　取引時確認担当者は、取引時確認を行った場合には、確認記録（別記様式第○○）を作成し、担当部門長の確認を受けるものとする。

２　確認記録は、特定取引に係る契約が終了した日から、７年間保存しなければならない。

（取引記録）

第８条　取引時確認担当者は、取引に係る取引記録（別記様式第○○）を作成し、担当部門長の確認を受けるものとする。

２　前項の取引記録は、宅地建物取引業法第49条に規定する帳簿（取引台帳）により代替することができる。

３　取引記録は、当該取引が行われた日から、７年間保存しなければならない。

（疑わしい取引）

第９条　取引時確認担当者は、担当する取引について、チェックリストにより疑わしい取引の可能性に関するチェックを行い、担当部門長の確認を受けるものとする。

２　担当部門長は、他の顧客等との間で通常行う取引との比較、当該顧客等との間で行った他の取引との比較、取引時確認の結果その他取引時確認の結果に関して有する情報との整合性を勘案し、かつ、既に確認記録・取引記録を作成・保存している顧客等については当該顧客等の確認記録・取引記録の情報を精査して、当該取引が疑わしい取引に該当するかどうか判断するものとする。

（統括管理者への報告・承認）

第10条　担当部門長は、取引が次の各号に掲げる取引に該当すると認める場合には、統括管理者に報告し、その承認を受けるものとする。

(1) ハイリスク取引

(2) 疑わしい取引

(3) 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（チェックリストに該当する取引）

(4) 犯罪収益移転危険度調査書において注意を要するとされた国・地域に居住・所在する顧客等との取引（※令和４年分：イラン・北朝鮮）

(5) タリバーン関係者等の国際テロリストと関連すると疑われる取引

２　統括管理者は、担当部門長から前項の規定による報告があった場合には、自ら又は営業担当部門を通じて顧客等又はその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い、疑わしい取引であると認められる場合は、取引に係る承認をしないものとする。

（疑わしい取引の届出）

第11条　統括管理者は、前条の規定により疑わしい取引であると認められる取引について、行政庁に対して速やかに、疑わしい取引の届出を行うものとする。

（犯罪収益移転防止のためのハンドブックの活用）

第12条　取引時確認等の措置は、「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４版、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）」に則って実施するものとする。

（教育訓練等）

第13条　当社は、統括管理者の統括のもとで、営業部門職員に対し取引時確認等の措置に関する具体的な注意点や対応要領について教育訓練を行うとともに、役職員に対しマネー・ローンダリング対策に関するコンプライアンスの向上を図るための研修等を実施するものとする。

（特定事業者作成書面等）

第14条　当社は、直面しているマネー・ローンダリング及びテロ資金供与にかかるリスクを特定・評価してリスクに見合った低減措置を実施するため、「特定事業者作成書面等（リスク評価書）」を策定し、犯罪収益移転危険度調査書の内容等も勘案して定期的にこれを見直し改訂するものとする。

（監査）

第15条　当社は、[内部監査部門]が行う監査において、統括管理者の統括のもとで、取引時確認、確認記録・取引記録の作成・保存、疑わしい取引の届出、特定事業者作成書面等の作成その他の犯罪収益移転防止に係る措置の実施状況に関する監査を行うものとする。

　附　則

　この規程は、令和　年　月　日から施行する。

☆規程作成上の補足説明☆

・第４条第１項

担当部門長（監督者）について、会社の規模や実情によっては、第３条に定める統括管理者との兼任を認めるなど、柔軟なルールを設けることができることとします。

なお、担当部門長（監督者）について柔軟なルールを設けた場合には、第７条、第８条第１項、第９条、第10条等に関して、条文の修正等を適宜対応することとなります。

・第５条第１項(3）、第10条第１項(4）

かっこ内の国名については「具体的な国名は毎年見直されているので、犯罪収益移転危険度調査書によって、確認すること」と表示することができます。

・第14条

「特定事業者作成書面等（リスク評価書）」に関しては、その記載項目や、書類ひな型等がインターネット上で無料公開されているものもあります。これを検索し、参考としてください。

以上