

犯罪収益移転防止法の概要について

＜一部改正法のH28.10.1施行にあたって＞

平成28年7月

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課

犯罪収益移転防止法の概要

犯罪収益移転防止法とは

犯罪による収益が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等から、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ものです。

犯罪収益移転防止法上の義務

「特定事業者」として位置付けられた宅地建物取引業者を含む全46の事業者は、**特定取引※を行う際に本人確認を実施すべきこと等が義務付けられています。**

※宅地建物取引業者による特定取引は、「宅地・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 取引時確認の実施

特定取引を行う際は、顧客の「本人特定事項」の確認が必要です。本人特定事項とは、顧客が個人の場合は『氏名・住居・生年月日・取引目的・職業』、顧客が法人の場合は『名称・本店所在地・取引目的・事業内容・実質的支配者』をいいます。この本人特定事項については、運転免許証や登記事項証明書等の公的証明書の原本提示を受けるなどの方法によって確認しなければなりません。

法第6条 確認記録の作成・保存

取引時確認を実施した場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。本人特定事項や取引時確認を実施するためにとった措置等を記録します。

法第7条 取引記録の作成・保存

特定業務に係る取引を行った場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。確認記録を検索するための事項や、取引の日付・種類・額等を記載します。

法第8条 疑わしい取引の届出

特定業務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と認められる場合等には、速やかに、免許行政庁に対して「疑わしい取引の届出」を行わなければなりません。

特定事業者 H28.7現在 46業種

金融機関等

ファイナンスリース事業者

クレジットカード事業者

宅地建物取引業者

宝石・貴金属等取扱事業者

郵便物受取サービス業者、
電話受付代行業者、
電話転送サービス事業者

弁護士・弁護士法人

司法書士・司法書士法人

行政書士・行政書士法人

公認会計士・監査法人

税理士・税理士法人

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

法改正の概要

- 犯罪収益移転防止法の全面施行以降(平成20年3月1日以降)におけるテロ資金やマネー・ローンダリングを巡る状況やFATF(金融活動作業部会)勧告を踏まえ、同法の改正が行われました。
- 改正法は平成26年11月27日、改正政省令は平成27年9月18日に公布され、**平成28年10月1日より施行**されます。

主な改正事項

<h3>① 疑わしい取引の判断</h3> <p>改正法 8条</p> <p>疑わしい取引の判断基準が追加</p> <p>現行: 特定事業者の知見によって判断</p> <p>改正後:</p> <ul style="list-style-type: none">●取引時確認の結果●取引の態様●その他の事情 <p>及び犯罪収益移転危険度調査書等を勘案して判断</p> <p>P14参照</p>	<h3>② 事業者の体制整備</h3> <p>改正法 11条</p> <p>特定事業者が取引時確認の措置を適切に行うため、取引時確認をした情報を最新の情報に保つほか、以下の措置を講ずるよう努力義務が課せられました。</p> <ul style="list-style-type: none">●使用人に対する教育訓練●規程の作成●統括管理者の選任 等	<h3>③ ハイリスク取引の種類の追加</h3> <p>改正令 12項</p> <p>ハイリスク*取引の種類に外国PEPsが追加</p> <ul style="list-style-type: none">●なりすましの疑いがある取引●確認事項を偽っていた疑いがある顧客との取引●特定国等**に居住・所在している顧客との取引●外国の重要な公的地位にある者等(外国PEPs)との取引 <p>↳ 今改正により追加</p> <p>※ハイリスク取引: 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取引であり、これらの取引については、『取引時確認』を厳格な方法で行う必要がある。</p> <p>※特定国等: 平成28年7月現在、イランと北朝鮮が指定。</p> <p>P11参照</p>
<h3>④ 顔写真のない本人確認書類</h3> <p>改正規則 6・7条</p> <p>顔写真のない本人確認書類を使用する場合は、提示に加え、その他の書類の提示を行うなど、追加的な確認措置が必要となりました。</p> <p>健康保険証等の顔写真のない本人確認書類</p> <p>↳ 今改正により提示のみでの確認は不可</p> <p>P7参照</p>	<h3>⑤ 法人の実質的支配者の確認</h3> <p>改正規則 11条</p> <p>法人の実質的支配者の確認方法</p> <p>現行: 実質的支配者が存在する場合、その者の本人特定事項を確認(申告)</p> <p>改正後: 議決権その他の手段により当該法人を実質的に支配している自然人まで遡って確認</p> <p>P9参照</p>	<h3>⑥ 取引担当者の代理権の確認</h3> <p>改正規則 12条</p> <p>法人の取引担当者等が正当な取引権限を有していることを確認する方法</p> <p><改正規則 12条4項の抜粋></p> <p>社員証を有していること ---> 削除</p> <p>法人の役員として登記 ---> 法人を代表する権限を有する役員として登記</p> <p>P10参照</p>

<取引時確認の実施(その1)／顧客が個人の場合>

○特定取引を行うに際しては、その顧客(個人)について『取引時確認』を実施しなければいけません(改正法4条1項)。

○法改正により、顔写真のない本人確認書類は追加措置が必要になりました。※ P7 もご参照ください。

※顧客に代理人がたっている場合には、その代理人についても「本人特定事項」を確認する必要があります(改正法4条4項)。

		確認方法		
		【提示のみ法】 <small>改正規則 6条1項1号イ</small>	【提示+送付法】 <small>改正規則 6条1項1号ロ</small>	【受理+送付法】※非対面取引 <small>改正規則 6条1項1号ハ</small>
本人特定事項 (氏名・住居・ 生年月日)	① 顧客本人又はその代理人から、 下表A欄またはD欄に記載のもののうちいずれかの原本の提示を受けて確認する。	① 顧客本人又はその代理人から、下表B欄またはC欄記載のもののうちいずれかの原本の提示を受け、 ② 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送付する。	① 顧客本人又はその代理人から、下表に記載のもののうちいずれかの原本又はその写しの送付を受け、 ② その書類を確認記録に添付し、 ③ 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送付する。	
		【提示のみ法+追加措置①】 <small>改正規則 6条1項1号ハ</small>	【提示のみ法+追加措置②】 <small>改正規則 6条1項1号ニ</small>	
	① 顧客本人又はその代理人から、下表B欄記載のもののうちいずれか2つの原本の提示を受けて確認する。 又は 顧客本人又はその代理人から、下表B欄記載のもののうちいずれか1つの原本の提示を受けるとともにC欄又は補完書類の提示を受けて確認する。	① 顧客本人又はその代理人から、下表B欄記載のもののうちいずれかの原本の提示を受けるとともに、 ② 当該書類以外の本人確認書類又はその写しの送付を受け、 又は 補完書類又はその写しの送付を受け、 ③ その書類を確認記録に添付する。		

A欄	運転免許証・運転経歴証明書、在留カード、特別永住者証明書、個人番号カード、(住民基本台帳カード)、旅券等 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 その他の写真有り証明書(※1 顧客等本人から提示されたもの)(※2 一枚限り発行されるもので、代表者等から提示されたもの)
B欄	印鑑登録証明書(※特定取引等に係る申込み等の書類に顧客が押印した印鑑に係るもの) 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、健康保険日雇特例被保険者手帳、 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 国民年金手帳、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欄	印鑑登録証明書(B欄に掲げるものを除く)、戸籍謄本・抄本、住民票の写し、住民票記載事項証明書 その他の写真有り証明書(※1 複数枚発行されるもので、代表者等から提示されたもの) その他の写真無し証明書
D欄	顧客が外国人(日本国籍を有しない自然人で、本邦に在留していないもの)の場合、上記のほか、 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であって、本人特定事項の記載のあるもの

<注意>

- 取引関係文書の送付は、書留郵便等により転送不要郵便物として行わなければなりません。
- 「本人特定事項」の確認方法は、上表記載のほか、電子証明を活用する方法と本人限定受取郵便を用いる方法もあります。

<取引時確認の実施(その2)／顧客が法人の場合>

○特定取引を行うに際しては、その顧客(法人)について『取引時確認』を実施しなければいけません(改正法4条1項)。

※法人の代表者等の実際に「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」を確認する必要があります(改正法4条4項)。

		確認方法	
		【提示のみ法】 <small>改正規則 6条1項3号イ</small>	【受理+送付法】※非対面取引 <small>改正規則 6条1項3号ロ</small>
本人特定事項 (名称・本店所在地)	①	顧客の代表者等から、 下表記載の公的証明書のいずれかの 原本の提示を受けて確認する。	① 顧客の代表者等から、下表記載の公的証明書のいずれかの原本又はその写しの送付を受け、 ② その書類を確認記録に添付し、 ③ その書類に記載のある顧客の本店又は支店(日本に営業所のない外国会社の場合は、日本における代表者の住居)に宛てて取引関係文書を送付する。

顧客が法人である場合の「本人特定事項」の確認に用いることのできる主な本人確認書類

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
官公庁から発行又は発給された書類で、法人の名称及び本店又は主たる事務所の所在地の記載があるもの
顧客が外国法人(外国に本店又は主たる事務所を有する法人)の場合、上記のほか、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であって、本人特定事項の記載のあるもの

<注意>

1. 取引関係文書の送付は、書留郵便等により転送不要郵便物として行わなければなりません。
2. 「本人特定事項」の確認方法は、上表記載のほか、電子証明を活用する方法もあります。

<取引時確認の実施(その3)／顧客が個人及び法人の場合>

- 「本人特定事項」に加え、顧客が個人の場合は「取引を行う目的」と「職業」、顧客が法人の場合には、「取引を行う目的」、「事業の内容」及び「実質的支配者」に関する確認が義務付けられています(改正法4条1項)。

確認方法	
顧客が個人の場合	
取引を行う目的	申告制（顧客本人又はその代理人から申告を受ける。） 改正規則9条・10条1号
職業	* 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。
顧客が法人の場合	
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。） 改正規則9条
事業の内容	次のいずれかの書類又はその写しにより確認する。 定款／登記事項証明書／官公庁発行書類又は法令により当該顧客(法人)が作成することとされている書類で事業内容の記載があるもの 改正規則10条2号
実質的支配者	申告制（顧客本人又はその代理人から申告を受ける。） * 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。 P9参照 改正規則11条

上記の参考例1 (取引を行う目的)	顧客の区分及び態様	取引目的の参考例
	個人売主	買い替え用、転勤、資産売却、相続対策、その他
	個人買主	居住用、事業用、投資用、セカンドハウス、その他
	法人売主	買い替え用、換金、資産売却、その他
	法人買主	自社／店舗用、社宅用、転売用、その他
上記の参考例2 (職業・事業の内容)	顧客区分	職業又は事業内容の参考例
	個人	会社役員／団体役員、会社員／団体職員、公務員、自営業、無職、その他
	法人	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／保険業、その他

<取引時確認の実施(その4)／顧客が国等である場合>

- 顧客が国等であるときの『取引時確認』は、個人又は法人を顧客とする場合の取扱いと異なります(改正法4条5項)。
- この場合、「本人特定事項」の確認は、顧客自体ではなく、「現に特定取引等の任に当たっている自然人」について行います。
- また、「取引を行う目的」と「事業の内容」は、人格のない社団・財団が顧客のときには確認が必要ですが、国や上場企業等が顧客のときには不要とされています。

		顧客の区分	
確認すべき事項		国、地方公共団体 独立行政法人 国、地方公共団体が資本金等の1/2以上を出資している法人※ 外国政府 上場企業 など	人格のない社団又は財団
本人特定事項	現に特定取引等の任に当たっている自然人について確認する。 ※1) 確認方法は、個人顧客に対して行う確認方法と同じ ※2) 顧客である国等自体の確認は不要	現に特定取引等の任に当たっている自然人について確認する。 ※1) 確認方法は、個人顧客に対して行う確認方法と同じ ※2) 顧客である国等自体の確認は不要	
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。) * 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。	改正規則9条
事業の内容	— (確認不要)	申告制 (顧客の代表者等から申告を受ける。) * 申告を受ける方法は、口頭聴取によるほか、mailやFAX、書面の受理を受ける方法も認められます。	改正規則10条1号
実質的支配者	— (確認不要)	— (確認不要)	

※ 「国又は地方公共団体が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している法人」には、例えば住宅供給公社が該当します。

<取引時確認に当たっての留意事項 (その1) / 顔写真のない本人確認書類の取扱>

顔写真のない本人確認書類による本人特定事項の確認方法の厳格化

○今改正により、顔写真のない本人確認書類を用いる場合、関係書類の自宅への送付を行うなど**追加的措置**を行う旨規定されました。(改正規則6条・7条)

<追加的措置のイメージ>

現行

健康保険証、年金手帳等の提示を受ける

住民票の写し、戸籍謄本等の提示を受ける

+

取引関係文書を転送不要郵便等で送付する

確認完了

改正後

健康保険証、年金手帳等の提示を受ける

住民票の写し、戸籍謄本等の提示を受ける

+

他の本人確認書類又は公共料金の領収書等の提示を受ける

P3【提示のみ法+追加措置①】

+

他の本人確認書類又は公共料金の領収書等の送付を受ける

P3【提示のみ法+追加措置②】

+

取引関係文書を転送不要郵便等で送付する

P3【提示+送付法】

+

取引関係文書を転送不要郵便等で送付する

P3【提示+送付法】

追加的措置

確認完了

<取引時確認に当たっての留意事項 (その2) / 確認済みの顧客との取引・補完書類>

取引時確認済みの顧客との取引

○顧客が、他の取引の際に既に『取引時確認』を行っている顧客で、かつ、その際の確認に係る「確認記録」の作成・保存がなされている場合

○その顧客がその当時に確認をした顧客と同一であることを確かめる措置※をとっているときに限り、取引時確認済みとして、あらためて取引時確認を実施することは要しないとされています。
(改正法4条3項、改正令13条、改正規則16条)

※同一性確認

預金通帳の提示・送付を受けたり、顧客しか知り得ない事項の申告を受ける等によって、以前の確認記録との照合確認を行い、顧客の同一性を確認します。

補完書類による現住居の確認

○本人確認書類に顧客の現住居(顧客が法人の場合は本店所在地)の記載がないとき、

又は本人確認書類に記載されている住居と現在の住居が異なっているときは、別途、現住居を確認する必要があります。

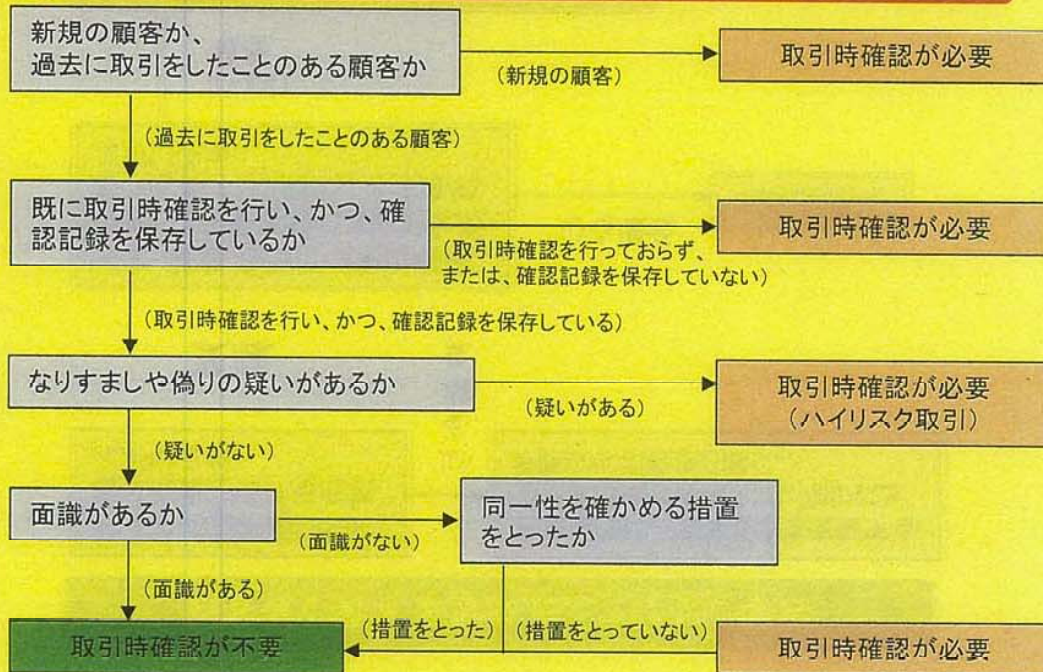
○この場合、現在の住居の記載がある本人確認書類又は補完書類※の提示を受けるか、

又はこれらの書類(写しも可)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の確認を行うことが必要となります。(改正規則6条2項)

※補完書類

国税・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、公共料金の領収証書など(改正規則6条2項)

「既に確認を行っている顧客等との取引」に関するフロー図

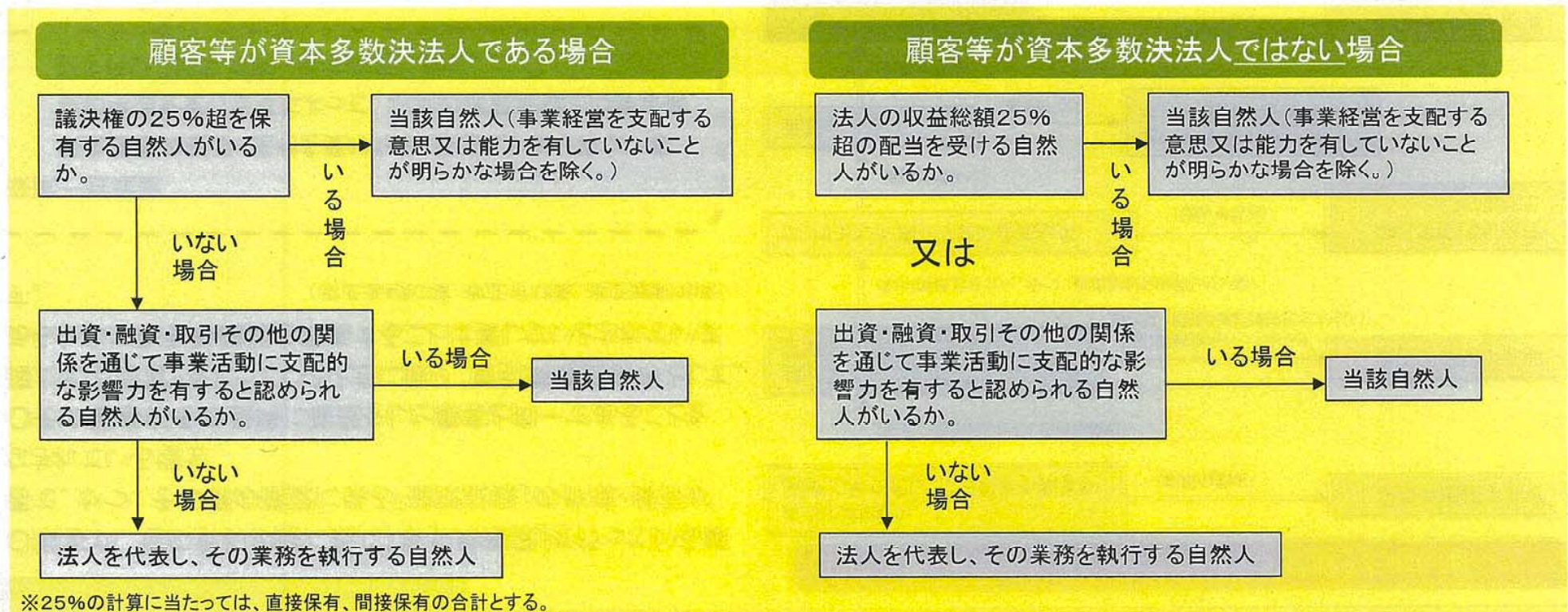


※確認記録を検索するための事項、取引の日付、取引の種類等を取引の日から7年間保存

<取引時確認に当たっての留意事項 (その3) / 実質的支配者に関する確認>

○顧客が法人の場合には、「実質的支配者」に関する確認が義務付けられています(改正法4条1項)。

○今改正において、法人の実質的支配者について、議決権その他の手段により当該法人を実質的支配する自然人として、すべての法人に存在するという考えの基、当該実質的支配者の本人特定事項を代表者等から申告を受けるとされました(改正規則11条)。(現行法では、実質的支配者の有無を確認し、「有」の場合は本人特定事項の申告を受けるとされていました。)



法人の例

資本多数決の原則をとる法人

株式会社、投資法人、特定目的会社など

上記以外の法人

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、合資会社及び合同会社)など

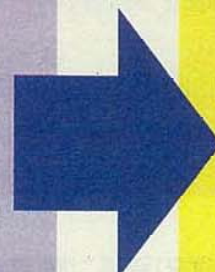
<取引時確認に当たっての留意事項 (その4) / 取引担当者の権限委任 >

- 顧客が法人である場合の代表者等の本人特定事項の確認方法について、
その法人の取引担当者が正当な取引権限を持っていることを確認する必要があります。(改正規則12条4項)。
- 今改正において、法人が発行した身分証明書(社員証)等が適用されなくなりましたので注意が必要です。

現行の権限委任の確認方法

(改正規則11条4項)

- 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

(改正規則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

<ハイリスク取引>

○ハイリスク取引では、より厳格な方法での『取引時確認』が必要です(改正法4条2項)。

○今改正による変更点

- (1)ハイリスク取引の類型に外国PEPsとの取引が追加(改正令12条3項)
- (2)実質的支配者の本人特定事項の確認が申告制に変更(改正規則14条3項)

◆厳格な方法での確認が必要な事項と確認方法

本人特定事項	→	通常の特定期取引に際して行う確認と同じ方法で行うとともに、その際に用いていない別の書類(補完書類等)によって追加の確認を行います。
実質的支配者 (法人顧客の場合のみ)	→	株主名簿や有価証券報告書等の書類又はその写しを確認し、かつ実質的支配者の本人特定事項の申告を受けます。
資産・収入の状況	→	ハイリスク取引が200万円を超える場合に、貸借対照表等の書類で確認します。

ハイリスク取引の4類型

なりすまし	取引相手が、取引の基となる継続的な契約の締結(例えば預貯金契約の締結)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当該取引(改正法4条2項1号イ)
偽り	取引相手が、取引の基となる継続的な契約の締結に際して取引時確認が行われた際に、その確認事項を偽っていた疑いがある顧客又はその代表者等との取引(改正法4条2項1号ロ)
特定国等	特定国等※に居住し又は所在する顧客との取引(改正法4条2項2号) ※平成28年7月現在、イラン及び北朝鮮が指定
外国PEPs	外国の重要な公的地位にある者等との取引(改正法4条2項3号)

【通常取引時とハイリスク取引時における取引時確認の方法】



<確認記録の作成・保存>

- 『取引時確認』を行った場合は、直ちに確認記録を作成し、その契約が終了した日から7年間保存しなければなりません。
- 確認記録の様式指定はありませんので、記録すべき事項を網羅した形で、任意に作成いただく必要があります。

番号	記載すべき事項	備考	番号	記載すべき事項	備考
1	取引時確認を行った者の氏名		13	法人顧客の営業所等取引関係文書を送付したとき又は当該営業所等に赴いて同文書を交付したときは、その営業所等の名称・所在地とその取引関係文書の名称・記号番号	
2	確認記録を作成した者の氏名		14	顧客の本人特定事項	顧客が国等のときは、国等の名称・所在地
3	本人確認書類の提示を受けたときは、提示を受けた日付と時刻 (*その書類の写しを確認記録に添付・保存する場合は、日付のみ)	【提示のみ法】又は【提示+送付法】の場合	15	代表者等による取引の場合、その代表者等に関する次の事項 ・本人特定事項 ・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	
4	本人確認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	【受理+送付法】の場合	16	顧客が取引を行う目的 *顧客が国等(人格のない社団・財団を除く)の場合は確認不要	売主…買換用など 買主…居住用など
5	取引関係文書の送付を行ったときは、送付した日付	【提示+送付法】等により確認した場合	17	顧客の職業又は事業内容 (*顧客が法人の場合は、事業内容を確認した書類とその確認方法)	会社員、自営業など
6	取引関係文書を送付に代え、顧客の住居又は本店等に赴いて、その顧客に取引関係文書を交付したときは、交付した日付	【提示+送付法】又は【受理+送付法】で確認した場合	18	実質的支配者の有無とその確認方法、確認に用いた書類名称	※実質的支配者の関係は、顧客が法人の場合のみ
7	ハイリスク取引での本人特定事項の確認に際して本人確認書類若しくは補完書類の提示を受け、又は当該書類若しくはその写しの送付を受けたときは、提示又は送付を受けた日付	ハイリスク取引(なりすまし・偽り・特定国等)の場合	19	実質的支配者の本人特定事項とその確認方法、確認に用いた書類名称・記号番号	※確認に書類を用いるのは、ハイリスクの場合のみ
8	取引目的・職業(又は事業内容)・実質的支配者を確認した日付 (*ハイリスク取引で「資産・収入の状況」を確認した場合はその日付)		20	資産・収入の状況の確認方法と確認に用いた書類名称・記号番号	ハイリスク取引の場合
9	取引時確認を行った取引の種類	「売買」	21	顧客が自己の氏名・名称と異なる名義を用いているときは、その名義及び異なる名義を用いる理由	
10	顧客・代表者等の本人特定事項の確認を行った方法		22	顧客が外国PEPsであるときは、その旨及び外国PEPsであると認めた理由	
11	本人特定事項の確認のために本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、その書類名称・記号番号		23	取引記録を検索するための事項	
12	現在の住居(又は本店所在地)を確認するために本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、その書類名称・記号番号		24	なりすまし・偽りに係る取引に際して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事項	ハイリスク取引の場合(なりすまし・偽り)

<取引記録の作成・保存>

○特定業務に係る取引を行った場合は、直ちに取引記録を作成し、当該取引の行われた日から7年間保存しなければなりません。

○特定業務とは、宅地建物取引業者による不動産取引の場合、「宅地又は建物の売買又はその代理若しくは媒介に係るもの」とされていますので、特定取引に該当しないもの(例えば、売買契約の締結に至らない場合など)でも、取引記録の作成が必要となる場合がありますので、注意して下さい。

※)取引記録の作成・保存に関する取扱いについては、今回の法改正による変更点はありません。

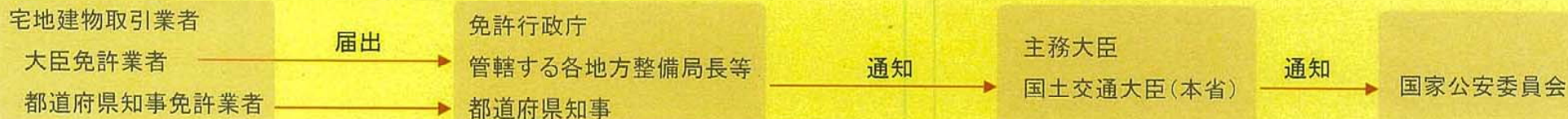
宅地建物取引業者が不動産取引に係る特定取引を行った場合の取引記録への記録事項

- 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 財産移転に係る移転元又は移転先の名義

<疑わしい取引の届出>

- 取引に係る業務遂行の過程で、收受した財産が犯罪収益ではないかという疑いが場合等には、「疑わしい取引」として、速やかに行政庁(免許行政庁)に届け出なければなりません。
- 今改正により、届出の基準が明確化され、取引時確認の結果、取引の態様、その他の事情等を勘案して判断して頂くこととなりました。
※現行では、特定事業者の知見によって判断。
- この判断にあたっては、以下の「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例」も参考にしてください。

疑わしい取引の届出の流れ(改正法8条、改正令34条)



不動産の売買における疑わしい取引の参考事例 (H28.7.10 国土交通省 不動産業課)

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)