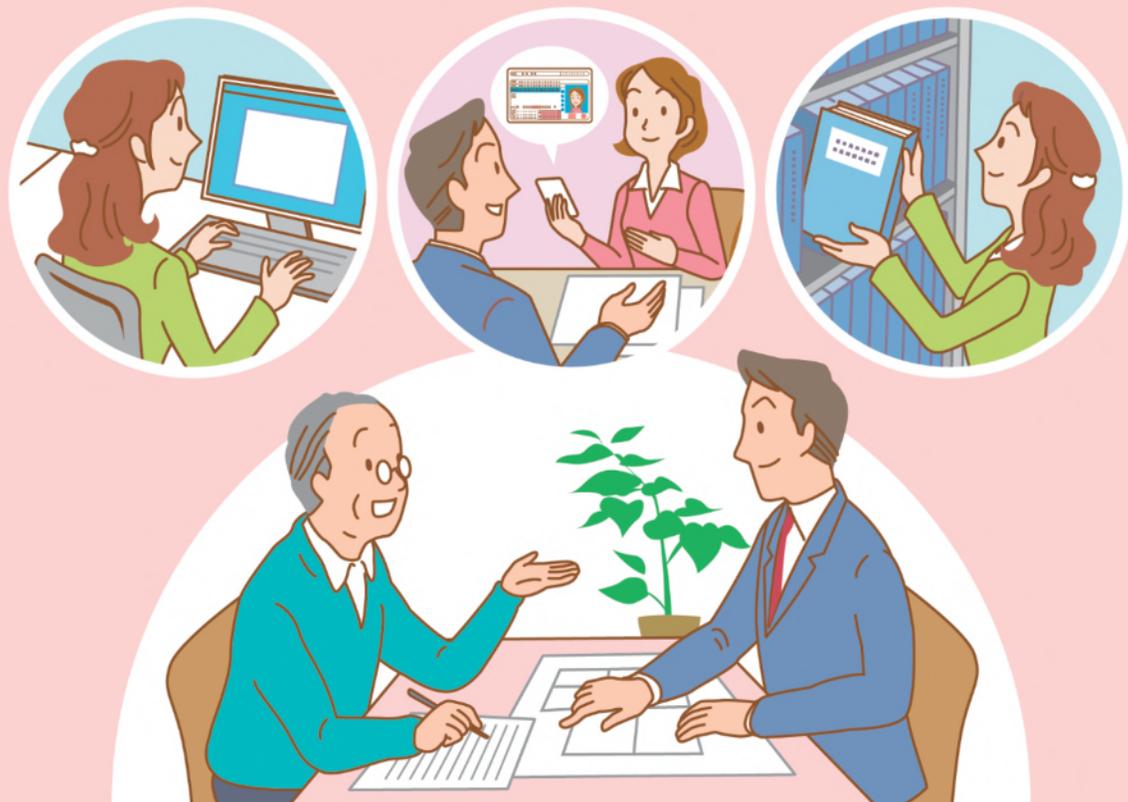


宅地建物取引業における

犯罪収益移転防止 のための ハンドブック

第2分冊

疑わしい取引の届出編



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・・・・・・・・個人情報の保護に関する法律
- 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

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

目次<参考>

<第1分冊>総論、本人確認手続編

☆ 第4版の発行にあたって	
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	33
第5節 特定事業者の体制整備等の努力義務	38
<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	40
参考様式のダウンロード	41

<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月施行の改正犯収法施行規則の概要	1
(2) 平成30年改正・令和2年4月施行の改正犯収法施行規則の概要	1
(3) 犯罪収益移転防止法に関連する基本的事項	1
第2 取引時確認において想定されるケース	4
(1) 総論	4
(2) 取引時確認の要否	5
(3) 取引時確認の詳細	9
(4) 取引時確認を行う各種時期	11
(5) 取引時確認の対象となる各種相手方	12
(6) 本人特定事項等の確認方法など	14
(7) 取引目的、職業・事業内容の確認方法	22
(8) 実質的支配者の確認方法	24
(9) ハイリスク取引時の対応	26
(10) 本人確認書類の詳細・自然人の場合	28
(11) 本人確認書類の詳細・法人の場合	34
(12) 既に確認を行っている顧客等との取引	37
第3 確認記録や取引記録の作成・保存	40
(1) 確認記録の作成・保存	40
(2) 取引記録の作成・保存	45
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	46
第5 疑わしい取引の届出義務	48

第1章 疑わしい取引の届出義務（総論）

犯罪収益移転防止法に基づき、特定事業者には顧客等の本人確認が義務付けられていることは既に説明した通りですが、同法が要求する点はこれに留まらず、本人性や取引目的等の確認の過程において、本人性の疑義や犯罪収益の洗浄（ローンダリング）などの疑いが生じた取引に関しては、「疑わしい取引」として行政庁に届出を行う必要があります。

すなわち、特定事業者は犯罪収益の移転に関与する可能性がある業務に携わっていますから、犯罪組織やテロリズムから安全で平穏な暮らしを守るための社会的責任があります。このため、業務遂行の過程において、特定事業者が特定取引で收受した財産が犯罪収益ではないか、または顧客が当事者に成りすまし、犯罪収益を隠匿しようとしているのではないかと、というような「疑い」が生じた場合には、速やかにその取引内容等を行政庁に届け出る義務が課せられています（法第8条第1項）。

届出が必要な「疑いがある取引」といえるためには、特定の犯罪の存在の認識までは必要ありません。特定事業者の属する業界における一般的な知識と経験を前提として、その取引の形態を見た場合に、顧客等から收受した財産が何らかの犯罪収益であるか、または、犯罪収益の移転等を偽装する行為をしているなどの疑いを持つ程度のものであれば足りません。

また、届出の対象となるのは、取引が成立・完了したものだけではなくありません。例えば、顧客との交渉の中で、売買契約の申込が撤回された場合や、契約締結後に解約となった場合であっても、届出の対象になり得ます。

第2章 疑わしい取引のチェック項目、判断基準など

平成26年法改正・平成27年政省令改正により、疑わしい取引の届出に関する判断の方法に関する規定が設けられました。疑わしい取引の判断は、取引時確認の結果、当該取引の態様その他の事情及び「犯罪収益移転危険度調査書（国家公安委員会が毎年公表）」の内容を勘案し、かつ、主務省令で定める項目に従って当該取引に疑わしい点があるかどうかを確認する方法その他の主務省令で定める方法により行わなければならないとされています（法第8条第2項）。

1. 疑わしい取引のチェック項目（施行規則第26条）

① 特定事業者が他の顧客等との間で通常行う特定業務に係る取引の態様との比較 業界における一般的な商慣行（＝他の顧客等との間で通常行う取引の態様）に照らして、マネー・ローンダリングの疑いがあるかどうかを確認（パブコメ [平成27年9月] No.1 5 6）
② 特定事業者が当該顧客等との間で行った他の特定業務に係る取引の態様との比較 過去の顧客等との取引（＝顧客等との間で行った他の特定業務に係る取引の態様）と比較して、マネー・ローンダリングの疑いがあるかどうかを確認（パブコメ [平成27年9月] No.1 5 6）
③ 当該取引に係る取引時確認の結果その他特定事業者が当該取引時確認の結果に関して有する情報との整合性

なお、タリバーン関係者（国際テロリスト）等と関連すると疑われる取引に関しても届出を行うよう、警察庁が要請を出しています。タリバーン関係者等のリストは、警察庁（J A F I C）のホームページに掲載され、適宜更新されていますので、確認が必要です。

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

2. 疑わしい取引の判断方法（施行規則第27条）

① 一見取引の場合：前記1. の項目に従って疑わしい点があるか確認
② 既存顧客との取引の場合：①+当該顧客に係る確認記録・取引記録の精査 既に確認記録・取引記録を作成・保存している顧客について、当該顧客の確認記録・取引記録等の情報を精査し、かつ、前記1. の項目に従って疑わしい点があるか確認します。
③ リスクの高い取引の場合：①または②+必要な調査+統括管理者の承認 リスクの高い取引とは、ハイリスク取引（第1分冊・P.29）のほか、顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引（施行規則第5条）、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をいいます（施行規則第27条第3号）。 これに該当する場合は、①または②に加えて、顧客等または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ったうえで、統括管理者（第1分冊・P.38）またはこれに相当する者が、当該取引に疑わしい点があるかどうかを確認します。

疑わしい取引の判断方法・チェック項目（まとめ）

疑わしい取引の判断【法第8条】

- 取引時確認の結果、取引の態様、その他の事情を勘案
- 犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案
- 主務省令で定める項目に従って疑わしいかどうかを確認
- 主務省令で定める方法により疑わしいかどうかを確認

チェック項目【施行規則第26条】

- 一般的な取引の態様との比較
- 当該顧客との過去の取引との比較
- 取引時確認事項等との整合性

疑わしい取引の判断【施行規則第27条】

- ① 一見取引：上記の項目に従って疑わしい点があるか確認
- ② 継続取引：① + 確認記録・取引記録の精査
- ③ リスクの高い取引：①or② + 必要な調査 + 統括管理者の承認

3. 不動産に関する犯罪収益移転危険度調査書の内容等

届出の判断等で勘案すべきとされている「犯罪収益移転危険度調査書」において、宅建業者が取り扱う不動産に関する危険度は次のように評価されています。

犯罪収益移転危険度調査書(抜粋) 令和5年12月・国家公安委員会

第5 商品・サービスの危険度

(12) 宅地建物取引業者が取り扱う不動産

Ⅰ 危険度の評価

不動産は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を行うことができるほか、通常の価格に金額を上乗せして対価を支払うなどの方法により容易に犯罪収益を移転することができることから、マネー・ローンダリング等の有効な手段となり得る。

実際、売春や詐欺により得た収益が不動産の購入費用に充当された事例等が把握されていること等から、不動産は、マネー・ローンダリング等に悪用される危険性があると認められる。また、近年では、資産の保全又は投資を目的として不動産が購入される場合も多く、国内外の犯罪組織等が犯罪収益の形態を変換する目的で不動産取引を悪用する危険性もある。例えば、顧客の属性に見合わない高額な取引を行う場合は、顧客の属性に加えて、購入資金の出所等についても確認を行うなどのリスクに応じた対応が必要である。

このような危険性に対して、所管行政庁及び宅地建物取引業者等は、法令上の措置は当然として、上記のような危険度の低減措置を行っている。

しかしながら、これらの取組については、宅地建物取引業者ごとに差異がみられる。「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」等に沿った顧客管理措置等を実施していないなど、リスクに応じた実効的な低減措置が行われていない宅地建物取引業者は、マネー・ローンダリング等に悪用される危険度が高まり、ひいては、業界全体の危険度にも影響を及ぼすことにもなり得る。

また、宅地建物取引業者がマネー・ローンダリングに悪用された事例等を踏まえると、本調査書中「第4 取引形態、国・地域及び顧客属性の危険度」で取り上げた取引(※)のほか、取引時の状況や顧客の属性等に関して、匿名又は架空名義・借名・偽名(その疑いがあるものを含む。)による取引については、危険度がより一層高まるものと認められる。

※ 本調査書の該当箇所に例示されている危険度の高い取引は、次の通りである。

1. 取引形態別
 - (1) 非対面取引、 (2) 現金取引、 (3) 外国との取引
2. 国・地域別

北朝鮮、イラン、ミャンマー (FATFの要請に基づく)
3. 顧客の属性別
 - (1) 暴力団等、 (2) 国際テロリスト (イスラム過激派等)、
 - (3) 非居住者、 (4) 外国の重要な公的地位を有する者 (外国PEPs)、
 - (5) 法人 (実質的支配者が不透明な法人等)

なお、「犯罪収益移転危険度調査書」は国家公安委員会が毎年公表しており、警察庁(JAFIC)のホームページに掲載されていますので、直近版を確認しておく必要があります。

※ 犯罪収益移転危険度調査書 (JAFICホームページ「年次報告書、危険度調査書など」)

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

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

1. 「参考事例」について

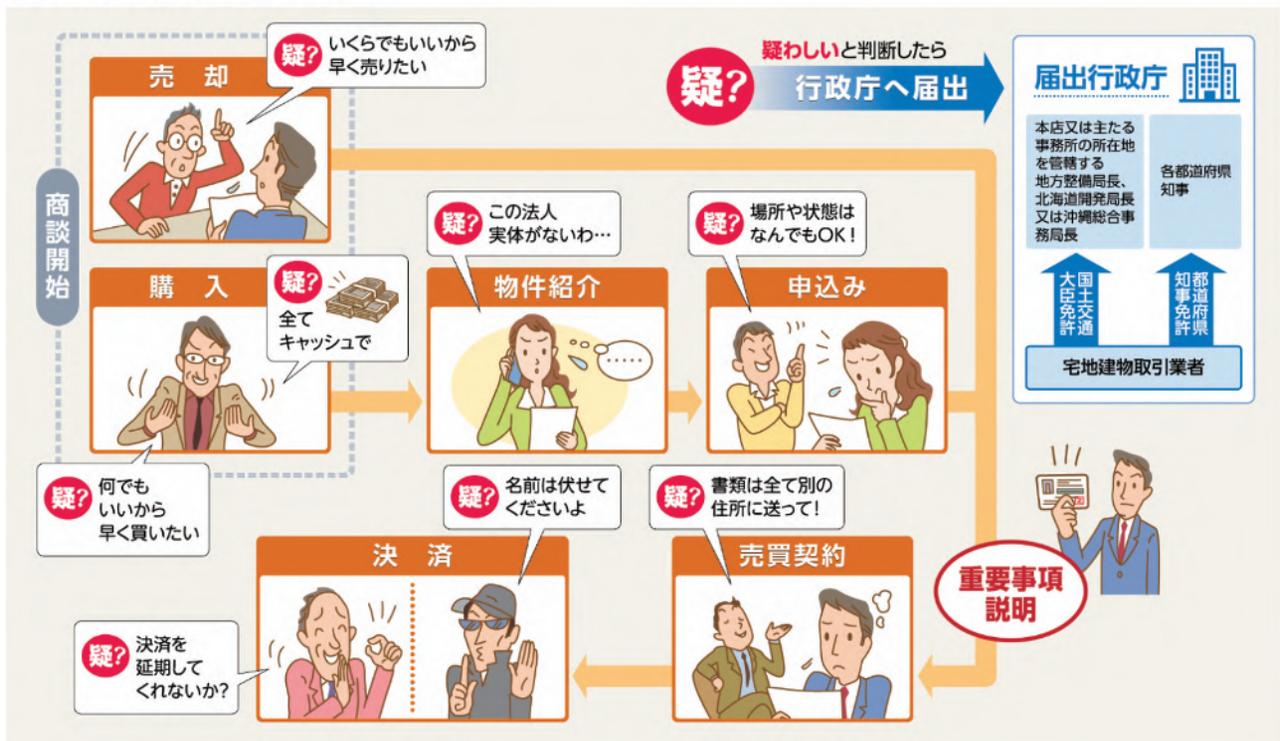
個別具体的な取引が疑わしい取引に該当するか否かについては、顧客の属性、取引時の状況その他宅建業者の保有しているその取引に係る情報を総合的に勘案して、判断しなければなりません。

取引に際しては、顧客等の本人特定事項、取引を行う目的、顧客の職業・事業内容等の確認が義務付けられているとともに、ハイリスク取引については、厳格な顧客管理が義務付けられています。宅建業者は、この取引時確認の結果とともに、現金の使用形態、真の契約者を隠匿している可能性、取引の特異性（不自然さ）、契約締結後の事情等に注目し、届出をするべき疑わしい取引かどうかを判断する必要があります。

これらの判断基準の参考となるものとして、国土交通省が、特に注意を払うべき取引を類型化した「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）」（以下、「参考事例」という。）を公表しており、どのような取引を「疑わしい」と感じるべきかの着眼点が示されています。

なお、参考事例は、日常の取引の過程で疑わしい取引を発見または抽出する際の参考になるものですが、これらの事例に形式的に合致するものでも、合理的な理由がある場合などは、疑わしい取引に該当しないという判断もあり得ます。一方で、これらの事例に当てはまらない取引であっても、宅建業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは、届出の対象となります。

疑わしいと判断するポイント(例)



不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）

（全般的な注意）

以下の事例は、宅地建物取引業者が「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第8条第1項に規定する疑わしい取引の届出義務を履行するに当たり、疑わしい取引に該当する可能性のある取引として特に注意を払うべき取引の類型を例示したものである。

個別具体的な取引が疑わしい取引に該当するかどうかについては、取引時確認の結果、取引の態様、その他の事情及び犯罪収益移転危険度調査書の内容等を勘案して判断する必要がある。

したがって、これらの事例は、宅地建物取引業者が日常の取引の過程で疑わしい取引を発見又は抽出する際の参考となるものであるが、これらの事例に形式的に合致するものがすべて疑わしい取引に該当するものではない一方、これに該当しない取引であっても、宅地建物取引業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは届出の対象となることに注意を要する。なお、各事例ともに、合理的な理由がある場合はこの限りではない。

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）

☆ 本参考事例は、平成28年7月11日付で国土交通省より示されたもの。

☆ 事例冒頭の「1～21」の数字は、疑わしい取引の「届出票」に記載する「ガイドライン番号」として使用される。

2. 疑わしい取引の届出に関する「チェックリスト」の活用について

国土交通省が作成した「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）」（前のページ参照）を元に、当協議会では「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」を作成しています。

☆ チェックリストに1つでも「はい」があれば、「疑わしい取引の届出」を検討してください。

このチェックリストは、以下からダウンロードができます。各社にて加工・修正し、売買取引を行う際に必ず使用する、及び取引の一件書類として保管する、などの活用を検討してください。

■（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> ）

<参考様式> 「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」

宅地建物取引業者が「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第8条第1項に規定する疑わしい取引の届出義務を履行するに当たり、疑わしい取引に該当する可能性のある取引として特に注意を払うべき取引の種類を、国土交通省が作成した「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）」を元に、以下にチェックリスト方式で例示しました。疑わしい取引の届出を行うに当たっての着眼点として、業務にお役立てください。

（全般的な注意）

個別具体的な取引が疑わしい取引に該当するか否かについては、取引時確認の結果、取引の態様、その他の事情及び犯罪収益移転危険度調査書の内容等を勘案して判断する必要があります。

したがって、これらの事例は、宅地建物取引業者が日常の取引の過程で疑わしい取引を発見又は抽出する際の参考となるものですが、これらの事例に形式的に合致するものがすべて疑わしい取引に該当するものではない一方、これに該当しない取引であっても、宅地建物取引業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは届出の対象となることに注意を要します。

なお、各事例ともに、合理的な理由がある場合は、届出の必要はありません。

（※次ページのチェック項目につづく）

<参考様式> 疑わしい取引の届出に関するチェックリスト

【参考事例】 ※ <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえのどちらかに <input checked="" type="checkbox"/> 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。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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しようとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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しようとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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していない。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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おうとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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んでいる。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. 顧客が取引の秘密を不自然に強調している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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、買収等を図っている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19. 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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である。 (※) 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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. 実際に届出された「疑わしい取引」について

以下は、過去に届出された、疑わしい取引の実際の事例です。「疑わしい取引の届出」を検討する際の参考としてください。

<実際の疑わしい取引の事例>
○ 金融機関を通さず、多額の現金により宅地または建物を購入した取引。
○ 自社の従業員の知識・経験等から見て、不自然な態様の取引、または不自然な態度・動向等が認められる顧客に係る取引。
○ 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勘案された取引。
○ 取引に当たって公開情報を検索した結果、犯罪にかかわった可能性のある顧客と判明した取引。

第4章

疑わしい取引の届出方法

1. 届出方法の種類

疑わしい取引の届出方法は、以下の3種類のうち、いずれかの方法を選択することができます。

① 電子政府を利用した届出（事業者プログラム利用）

事業者プログラムで「届出票ファイル」等を作成、参考資料を画像ファイル化した電子データをインターネットの電子政府総合窓口（e-Gov）を利用して特定事業者ごとの届出先行政庁に提出する方法。

② 電磁的記録媒体による届出（事業者プログラム利用）

事業者プログラムで「届出票ファイル」等を作成、参考資料を画像ファイル化した電子データを電磁的記録媒体に保存したものを郵送もしくは持込みで、特定事業者ごとの届出先行政庁に提出する方法。

③ 文書による届出（届出様式〔紙面〕利用）

届出書に必要事項を記入の上、文書により、郵送もしくは持込みで、特定事業者ごとの届出先行政庁に提出する方法。

2. 事業者プログラム、届出書（様式）の入手方法など

- (1) 上記1.①②の届出方法におけるデータ作成等に当たっては、警察庁が配布する「事業者プログラム」が必要となります。

<入手方法の概要>

A. 警察庁（JAFIC）のホームページにアクセス、「事業者ID発行申請書」をダウンロード。

B. 申請書の各項目を記入し、原則メールで警察庁へ送付。

C. 申請書に記載のメールアドレス宛に、ID・初期パスワード等を指定した文書等が送付される。

D. 文書等に従い事業者プログラムを担当者のPCにインストール。「届出票ファイル」等を作成。

- (2) また、上記1.③の文書による届出方法で利用する「届出書」も様式が定められており、警察庁のホームページから様式をダウンロードして作成することになります。

- (3) 警察庁（JAFIC）のホームページには、以上の各種ダウンロードの他に、届出のマニュアルである「疑わしい取引の届出方法」が掲示されています。届出方法等の詳細は以下で確認してください。

■マニュアル「疑わしい取引の届出方法」、「事業者プログラム」等■

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/todoke/todotop.htm> ）

第5章

疑わしい取引の届出先一覧

疑わしい取引の届出先は、宅建業者の場合、宅建業免許を受けた国土交通大臣（地方整備局長等）または都道府県知事となります（法第22条第1項第16号）。

【都道府県知事免許業者の届出先】

	都道府県	届出先	所在地	TEL
1	北海道	建設部住宅局建築指導課	〒060-8588 札幌市中央区北3条西6丁目	011 (204) 5575
2	青森県	県土整備部建築住宅課	〒030-8570 青森市長島 1-1-1	017 (734) 9692
3	岩手県	県土整備部建築住宅課	〒020-8570 盛岡市内丸 10-1	019 (629) 5932
4	宮城県	土木部建築宅地課	〒980-8570 仙台市青葉区本町 3-8-1	022 (211) 3242
5	秋田県	建設部建築住宅課	〒010-8570 秋田市山王 4-1-1	018 (860) 2565
6	山形県	県土整備部建築住宅課	〒990-8570 山形市松波 2-8-1	023 (630) 2641
7	福島県	土木部建築指導課	〒960-8670 福島市杉妻町 2-16	024 (521) 7523
8	茨城県	土木部都市局建築指導課	〒310-8555 水戸市笠原町 978-6	029 (301) 4722
9	栃木県	県土整備部住宅課	〒320-8501 宇都宮市塙田 1-1-20	028 (623) 2488
10	群馬県	県土整備部住宅政策課	〒371-8570 前橋市大手町 1-1-1	027 (226) 3525
11	埼玉県	都市整備部建築安全課	〒330-9301 さいたま市浦和区高砂 3-15-1	048 (830) 5488
12	千葉県	県土整備部建設・不動産課	〒260-8667 千葉市中央区市場町 1-1	043 (223) 3238
13	東京都	住宅政策本部民間住宅部不動産課	〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1	03 (5320) 5072
14	神奈川県	県土整備局事業管理部建設課	〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2 かながわ県民センター4階	045 (313) 0722
15	新潟県	土木部都市局建築住宅課	〒950-8570 新潟市中央区新光町 4-1	025 (280) 5439
16	富山県	土木部建築住宅課	〒930-8501 富山市新総曲輪 1-7	076 (444) 3355
17	石川県	土木部建築住宅課	〒920-8580 金沢市鞍月 1-1	076 (225) 1778
18	福井県	土木部建築住宅課	〒910-8580 福井市大手 3-17-1	0776 (20) 0505
19	山梨県	県土整備部建築住宅課	〒400-8501 甲府市丸の内 1-6-1	055 (223) 1730
20	長野県	建設部建築住宅課	〒380-8570 長野市大字南長野字幅下 692-2	026 (235) 7331
21	岐阜県	都市建築部建築指導課	〒500-8570 岐阜市数田南 2-1-1	058 (272) 8680
22	静岡県	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課	〒420-8601 静岡市葵区追手町 9-6	054 (221) 3072
23	愛知県	都市・交通局都市基盤部都市総務課建設業・不動産室	〒460-8501 名古屋市中区三の丸 3-1-2	052 (954) 6583
24	三重県	県土整備部建築開発課	〒514-8570 津市広明町 13	059 (224) 2708
25	滋賀県	土木交通部住宅課	〒520-8577 大津市京町 4-1-1	077 (528) 4231
26	京都府	建設交通部建築指導課	〒602-8570 京都市上京区下立売通新御西入 藪ノ内町	075 (414) 5343
27	大阪府	都市整備部住宅建築局建築指導室 建築振興課	〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎1階	06 (6210) 9734
28	兵庫県	まちづくり部建築指導課	〒650-8567 神戸市中央区下山手通 5-10-1	078 (362) 3612
29	奈良県	県土マネジメント部地域デザイン推進局 建築安全推進課	〒630-8501 奈良市登大路町 30	0742 (27) 7563
30	和歌山県	県土整備部都市住宅局建築住宅課	〒640-8585 和歌山市小松原通 1-1	073 (441) 3180
31	鳥取県	生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課	〒680-8570 鳥取市東町 1-220	0857 (26) 7411
32	島根県	土木部建築住宅課	〒690-0887 松江市殿町 8 県庁南庁舎4階	0852 (22) 6587

	都道府県	所管部課名	所在地	TEL
33	岡山県	土木部都市局建築指導課	〒700-8570 岡山市北区内山下 2-4-6	086 (226) 7450
34	広島県	土木建築局建築課	〒730-8511 広島市中区基町 10-52	082 (513) 4185
35	山口県	土木建築部住宅課	〒753-8501 山口市滝町 1-1	083 (933) 3883
36	徳島県	県土整備部住宅課建築指導室	〒770-8570 徳島市万代町 1-1	088 (621) 2604
37	香川県	土木部住宅課	〒760-8570 高松市番町 4-1-10	087 (832) 3582
38	愛媛県	土木部道路都市局建築住宅課	〒790-0004 松山市大街道 3-1-1 いよてつ会館ビル5階(仮移転先)	089 (912) 2758
39	高知県	土木部住宅課	〒780-8570 高知市丸ノ内 1-2-20	088 (823) 9861
40	福岡県	建築都市部建築指導課	〒812-8577 福岡市博多区東公園 7-7	092 (643) 3718
41	佐賀県	県土整備部建築住宅課	〒840-8570 佐賀市城内 1-1-59	0952 (25) 7164
42	長崎県	土木部都市政策課	〒850-8570 長崎市尾上町 3-1	095 (894) 3094
43	熊本県	土木部建築住宅局建築課	〒862-8570 熊本市中央区水前寺 6-18-1	096 (333) 2536
44	大分県	土木建築部建築住宅課	〒870-8501 大分市大手町 3-1-1	097 (506) 4682
45	宮崎県	県土整備部建築住宅課	〒880-8501 宮崎市橋通東 2-10-1	0985 (24) 2944
46	鹿児島県	土木部建築課	〒890-8577 鹿児島市鴨池新町 10-1	099 (286) 3707
47	沖縄県	土木建築部建築指導課	〒900-8570 那覇市泉崎 1-2-2	098 (866) 2413

(2024年2月現在)

【国土交通大臣免許業者の届出先】

届出先	所在地	管轄区域
北海道開発局 事業振興部 建設産業課	〒060-8511 札幌市北区北8条西2丁目 札幌第一合同庁舎 011-709-2311	北海道
東北地方整備局 建政部 建設産業課	〒980-8602 仙台市青葉区本町 3-3-1 仙台合同庁舎B棟 022-225-2171	青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県
関東地方整備局 建政部 建設産業第二課	〒330-9724 さいたま市中央区新都心 2-1 さいたま新都心合同庁舎二号館 048-601-3151	茨城県 栃木県 群馬県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 山梨県 長野県
北陸地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒950-8801 新潟市中央区美咲町 1-1-1 新潟美咲合同庁舎第一号館 025-280-8880	新潟県 富山県 石川県
中部地方整備局 建政部 建設産業課	〒460-8514 名古屋市中区三の丸 2-5-1 名古屋合同庁舎第二号館 052-953-8119	岐阜県 静岡県 愛知県 三重県
近畿地方整備局 建政部 建設産業第二課	〒540-8586 大阪市中央区大手前 3-1-41 大手前合同庁舎 06-6942-1141	福井県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県
中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒730-0013 広島市中区八丁堀 2-15 082-221-9231	鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県
四国地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒760-8554 高松市サンポート 3-33 087-851-8061	徳島県 香川県 愛媛県 高知県
九州地方整備局 建政部 建設産業課	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-10-7 福岡第二合同庁舎別館 092-471-6331	福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県
沖縄総合事務局 開発建設部 建設産業・地方整備課	〒900-0006 那覇市おもろまち 2-1-1 那覇第二地方合同庁舎二号館 098-866-0031	沖縄県

(2024年2月現在)

1. 届出は速やかに

各特定事業者が届出を行った取引については、届出先行政庁を通じ国家公安委員会や警察庁にて集約・整理・分析された上で、捜査機関等に情報提供され、犯罪捜査の端緒となる資料となります。

届出が遅くなると、犯罪捜査や犯罪被害財産の回復等が困難になる場合も生じますので、疑わしい取引を認知した場合は、速やかに届け出ることが重要です。

2. 届出等の事実を顧客等に漏らさないこと

ア. 宅建業者（その役員や使用人を含みます。）は、疑わしい取引として届出を行おうとすることや届出を行ったことの実事を、その取引の顧客等や関係者に漏らしてはなりません（法第8条第3項）。

その理由は、顧客が実際に犯罪等に関与していた場合に、特定事業者が上記のような事項の告知をすれば、犯罪の証拠隠滅や逃亡の機会を与えることに繋がることなどがあります。

イ. また、疑わしい取引の届出を行うことや、届出の事実等を顧客等に漏らさないことは犯罪収益移転防止法に基づく特定事業者の義務ですので、届出を行うことが個人情報の漏洩や守秘義務違反となることはないと言えます。また、届出の事実等を顧客等に報告しないことが、売買契約や媒介契約における義務違反に該当することはありません。

ウ. 疑わしい取引の届出の基準となる「参考事例（P.5）」の「第5. その他の事例・18」にも掲示されていますが、顧客等が、疑わしい取引の届出を行わないよう依頼等をしてくる場合や、届出の有無についての報告を要求する場合などは、むしろ、疑わしい取引として届出を検討すべき必要性が高まるものと言えます。

3. 少しでも疑いがあれば、躊躇せずに届出を

ア. 次の表は、ここ最近の、特定事業者の業態別の「疑わしい取引の届出受理件数」であり、犯罪収益移転危険度調査書（令和5年12月・国家公安委員会）に掲示されているものです。

宅建業者の欄を見ると、届出件数は年に10件前後であり、金融機関等やクレジットカード事業者等の他の特定事業者の届出件数に比較すると、圧倒的に少ない状況になっています。

イ. 宅建業者の届出件数が少ない理由としては、「不動産売買に関しては司法書士や金融機関等の他の特定事業者のチェックも行われており、不動産売買で不正な取引を行うのは容易ではない」、「宅建業者も厳正に対応しており、そもそも疑わしい取引には関与していない」などがあるかもしれません。

ウ. しかしながら、前にも述べた通り、不動産売買を利用した、いわゆる地面師による詐欺事件なども発生しており、宅建業者においてもより厳正な対応が求められることとなります。また、売買取引が不成立となった場合等であっても、疑わしい取引に該当する場合は届出を行うことが必要となります。本人性の疑義や、売買取引の目的なども含めたマネー・ローンダリング等の疑いがある場合、社内での検討の上で、躊躇せずに「疑わしい取引の届出」を行うことが重要です。

エ. また、①反社データベースで「該当可能性」が判明した宅地建物の売買取引や、②金融機関を通さない『現金』による宅地建物の売買取引については、マネー・ローンダリングのリスクが相対的に高まることから、躊躇せずに免許行政庁へ届け出ることが重要です。

なお、②の場合、金融機関は取引時確認を行わないことから、宅建業者による取引時確認、取引記録の作成・保存が極めて重要になります。

業態別の疑わしい取引の届出受理件数（令和5年12月・犯罪収益移転危険度調査書）

区分	年	令和2年	令和3年	令和4年
		件数（件）	件数（件）	件数（件）
金融機関等		402,868	495,029	542,003
預金取扱金融機関		342,226	411,683	435,728
銀行等		319,812	390,381	414,651
信用金庫・信用協同組合		19,793	18,461	18,520
労働金庫		300	318	316
農林等		2,321	2,523	2,241
保険会社		2,635	3,458	3,939
金融商品取引業者		17,933	19,718	19,032
貸金業者		25,255	35,442	45,684
資金移動業者		6,040	10,499	20,271
暗号資産交換業者		8,023	13,540	16,550
商品先物取引業者		320	388	318
両替業者		252	201	430
電子債権記録機関		5	7	0
その他		179	93	51
ファイナンスリース事業者		123	163	71
クレジットカード事業者		29,138	34,904	41,106
宅地建物取引業者		7	4	11
宝石・貴金属等取扱事業者		63	48	124
郵便物受取サービス事業者		2	0	1
電話受付代行業者		0	0	0
電話転送サービス事業者		1	2	1
合計		432,202	530,150	583,317

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(2)】 <第2分冊>

2024年3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>

©2024 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。