

第4版(2)

2024年3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

第4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、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、マネー・ローンダリング対策に関する政府間会合であるFATF(※)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。

※FATF：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、FATF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。加えて、宅地建物取引業法の関係では令和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きている状況です。

このような動向を踏まえて、この度、本ハンドブックの第4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、不動産業に詳しい渡辺晋弁護士に監修をお願いし、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周知の実施等必要な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、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。

2023年（令和5年）3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

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

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

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.16～18) ・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.16) ・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.32) <p>○ハイリスク取引関係 (→ P.29～31)</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.38～39)</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.10～13) <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.14～15) <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 |

犯罪収益移転防止法 他：近年の主な改正内容（つづき）

<平成30年犯収法施行規則改正：令和2年4月完全施行>

○取引時確認関係

【自然人】

・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）

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。

- 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。

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。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。

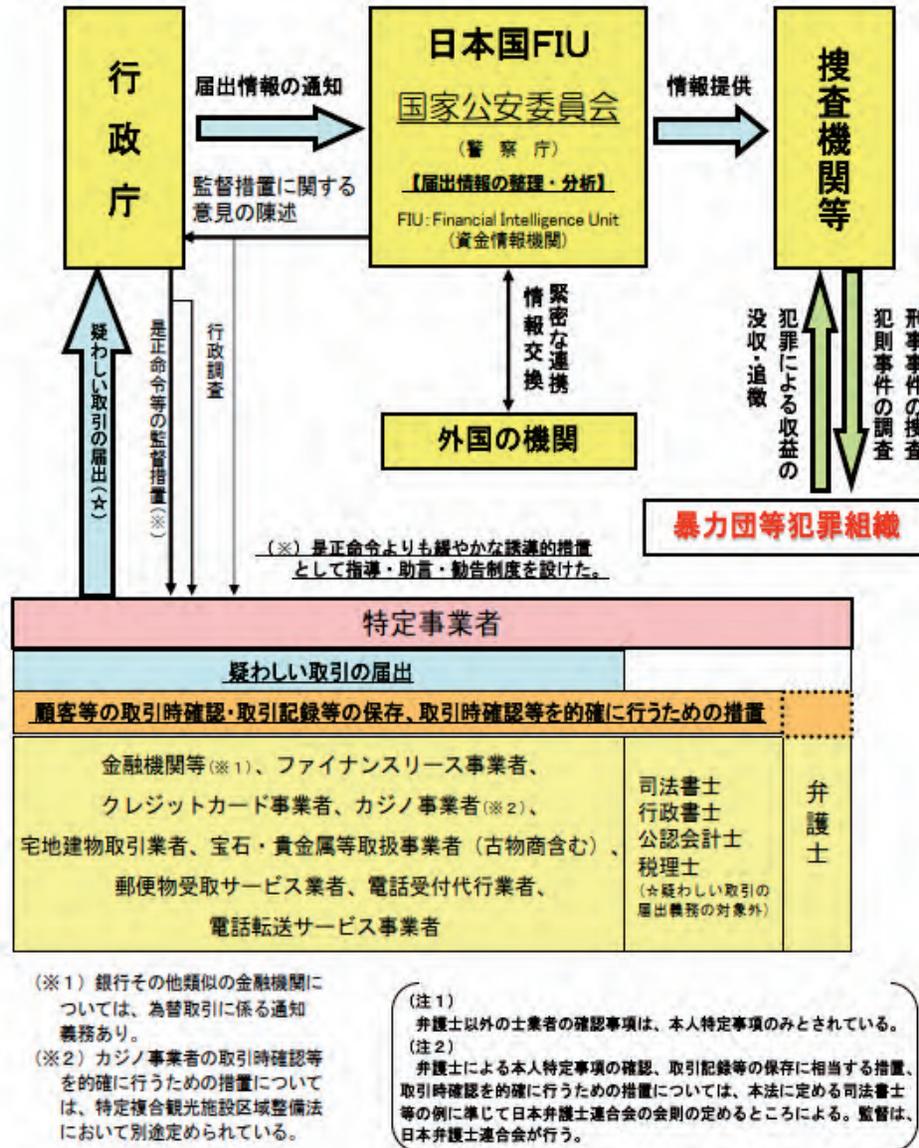
警察庁・犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）のホームページ

(<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（併科も可） |
|-------------------|-----------------------|
| ①是正命令違反(※) | 2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金 |
| ②報告提出や立入検査の忌避等(※) | 1年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金 |
| ③本人特定事項の虚偽申告(※) | 1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金 |
| ④預金通帳等の不正譲渡・譲受 | 3年以下の懲役若しくは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）。

また、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。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.8~32) | 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.33) | 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.33) | 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.38~39) | 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となります。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一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、確認記録に記載し保管することでよいとされています。

| 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。

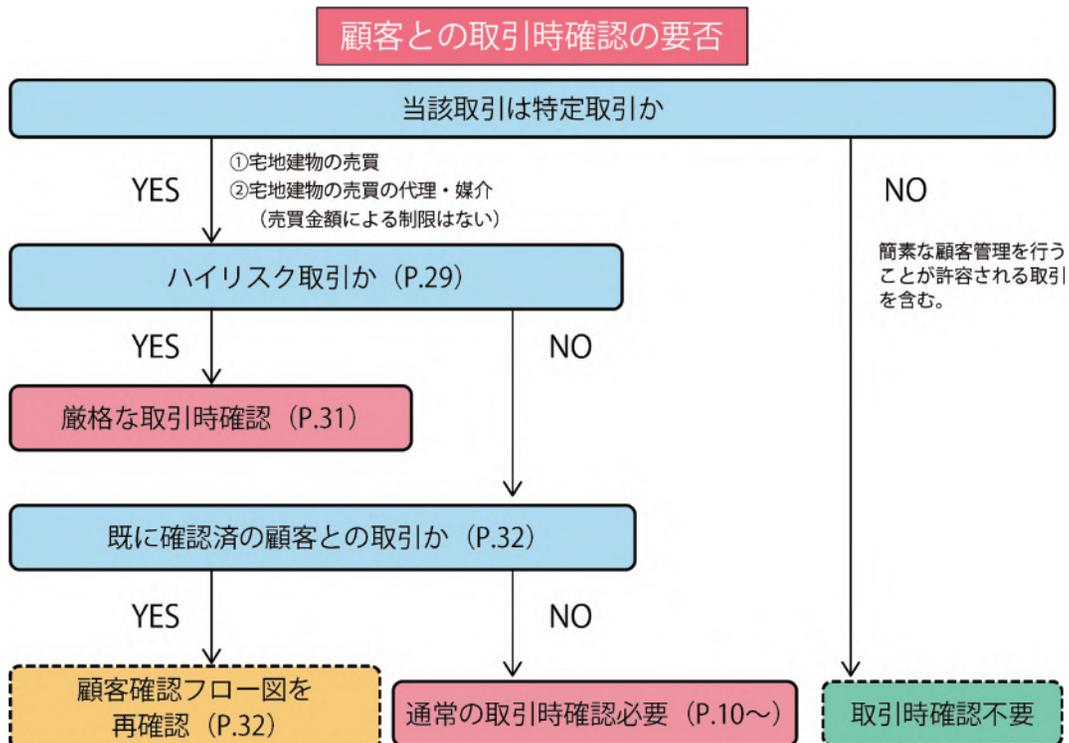
不動産の売買取引には、通常、金融機関や司法書士等の他の特定事業者も関与することがありますが、この場合、金融機関等の他の特定事業者が顧客への取引時確認を行っていたとしても、宅建業者による取引時確認の実施が省略できるものではなく、宅建業者としてあらためて取引時確認を行う必要があります。これは、金融機関や司法書士と宅建業者とは、確認する事項も異なるうえ、宅建業者としての知識や経験から、その取引が疑わしい取引であるか否かを判断する必要があるという理由によるものです。

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。不動産取引の実務上、契約当事者の権限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」は特定取引から除外されており、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 |



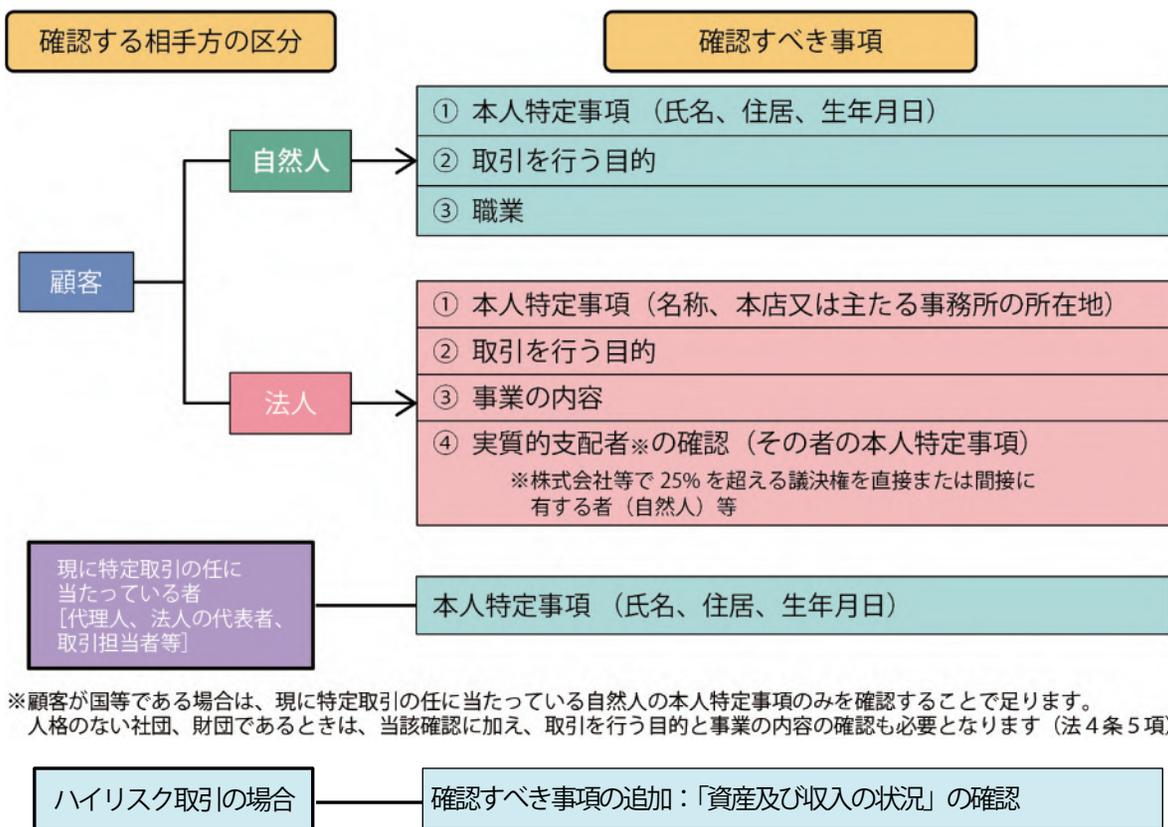
第3節 取引時確認と確認事項

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現実に取引行為を行い、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.21～28参照）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、疑わしい取引として届出を行うことを検討することになると考えられます。

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となります。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. 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

| 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） ☆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） ☆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、その書類を確認記録に添付する。</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、ヲ～カ） 以下の(1)～(4)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続を完了させることが可能である。</p> <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。</p> <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なっている。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）。 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に、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] 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 ※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 8～7 9等）。 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> |

| | |
|--|---|
| 非 対 面 取 引 (じ ぎ) | <p>(4) 電子証明書等の送信を受ける方法（第1号ヲ [①]、ワ [②]、カ [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。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。（施行規則第6条第1項第1号ワ、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>【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>【郵便事業者等の本人確認代行を利用する送付法】（第1号ル）</p> <p>本人限定受取郵便[※6]等を利用して、取引関係文書を顧客等に送付する方法。</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> |

| 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。） |
| (B) 職業 | 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）。 |

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等のICチップ情報を利用する本人確認方法について

国は、①国民の利便性の向上、②行政の効率化（デジタル化など）、③公平・公正な社会の実現、の3つを目的として「マイナンバー制度」を定めており、特に近年、この制度に基づくマイナンバーカードの普及促進に力を入れています。

マイナンバーカードにはICチップが内蔵されており、ここに「本人特定事項（氏名・住居・生年月日）」の情報や、地方公共団体情報システム機構等が発行する「電子証明書」などを格納することができるようになっています。また、最近発行される運転免許証についても同様のICチップが内蔵されており、取得した免許に関して本人特定事項を含む情報が記録されています。免許の新規取得や更新に際して、運転免許証を機械にかざしてICチップの情報を確認した方も増えているはずです。

このようなICチップに格納されている本人特定事項等の情報を読み取ったり、送信したりするには、次のような方法があります。

| | |
|----------------------------|---|
| A. 情報の読み取り (カードを機器にかざす) | a. 対応する外付けのカードリーダー等をPCに接続して利用。 b. スマートフォンの「カードリーダー機能」を利用。 (機種によっては、機能が無いものもあり、要確認。) |
| B. 情報の送信 | 送受信側ともに、システム会社等が提供するソフトウェア(アプリ)をダウンロードして使用。 |

改正された犯罪収益移転防止法施行規則の施行により、平成30年11月以降は「オンラインで完結できる本人確認手続」が追加されています。自然人について、身近なツールを使用して本人確認手続を容易に実施できることを理解しておきましょう。

なお、ICチップ情報の送受信に利用するソフトウェア(アプリ)等については、システム会社等がインターネット等で「eKYC(※)」として紹介・販売していますので、確認してみてください。

(※：eは電子的な、KYCは Know Your Customerの略。電子的な顧客確認方法を指す。)

<総務省HP「マイナンバーカード」より (https://www.soumu.go.jp/kojinbango_card/03.html) >

マイナンバーカードの3つの利用箇所について

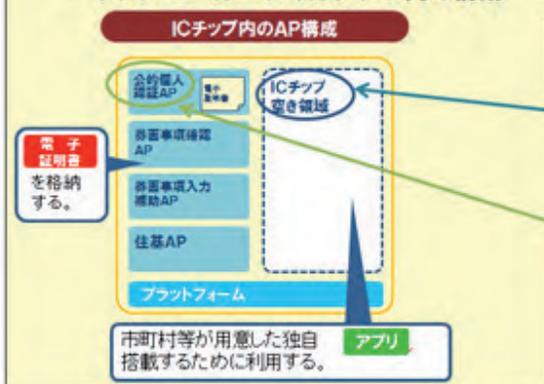
マイナンバーカードの表面



マイナンバーカードの裏面



マイナンバーカードのICチップ内の構成



(1) カード券面
社会保障、税又は災害対策分野の事務における個人番号の証明(個人番号と本人確認の両方が1枚で済む)。公的の身分証明書として活用

(2) ICチップの空き領域
市町村・都道府県等は条例で定めるところ、国の機関・民間事業者等は総務大臣の定めるところにより利用可能。
・印鑑登録証 ・コンビニ交付
・証明書自動交付機 ・図書館利用
・公共施設予約 ・地域の買い物ポイント 等

(3) 電子証明書
(署名用電子証明書・利用者証明用電子証明書)
行政機関等(e-TAX、マイナポータル、コンビニ交付)の他、新たに総務大臣が認める民間事業者も活用可能に。
イメージ:金融機関におけるインターネットバンキング、インターネットショッピング等

<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号へ]

[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。

(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。

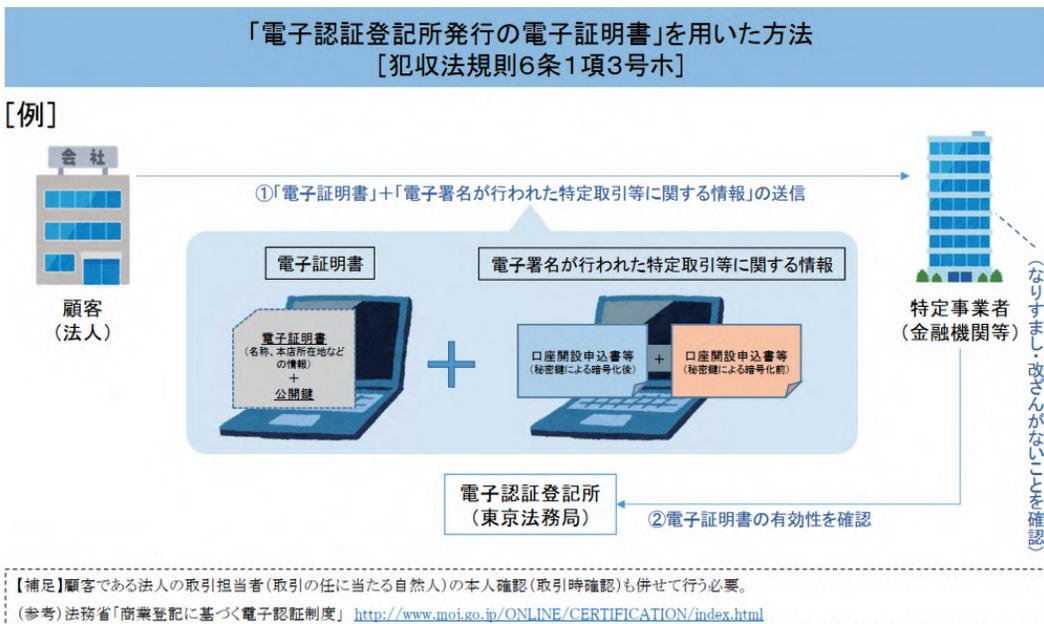
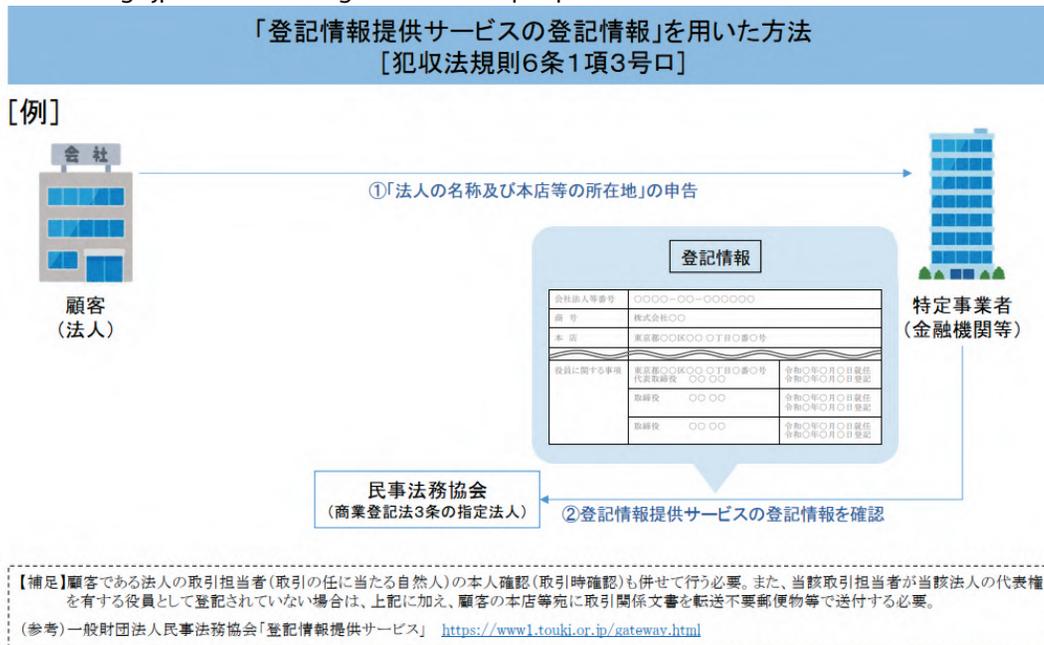
いずれの場合も、これに加えて、その代表者や担当者などの「現に特定取引等の任に当たる自然人」について「本人特定事項」を確認する必要があります（法第4条第4項）。

なお、法人との非対面取引でも、オンラインだけで完結できる方法もあります。

| 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号二） 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。</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.16参照） | 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>)



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 法人が作成した委任状など、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書面を有していること |
| 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）。

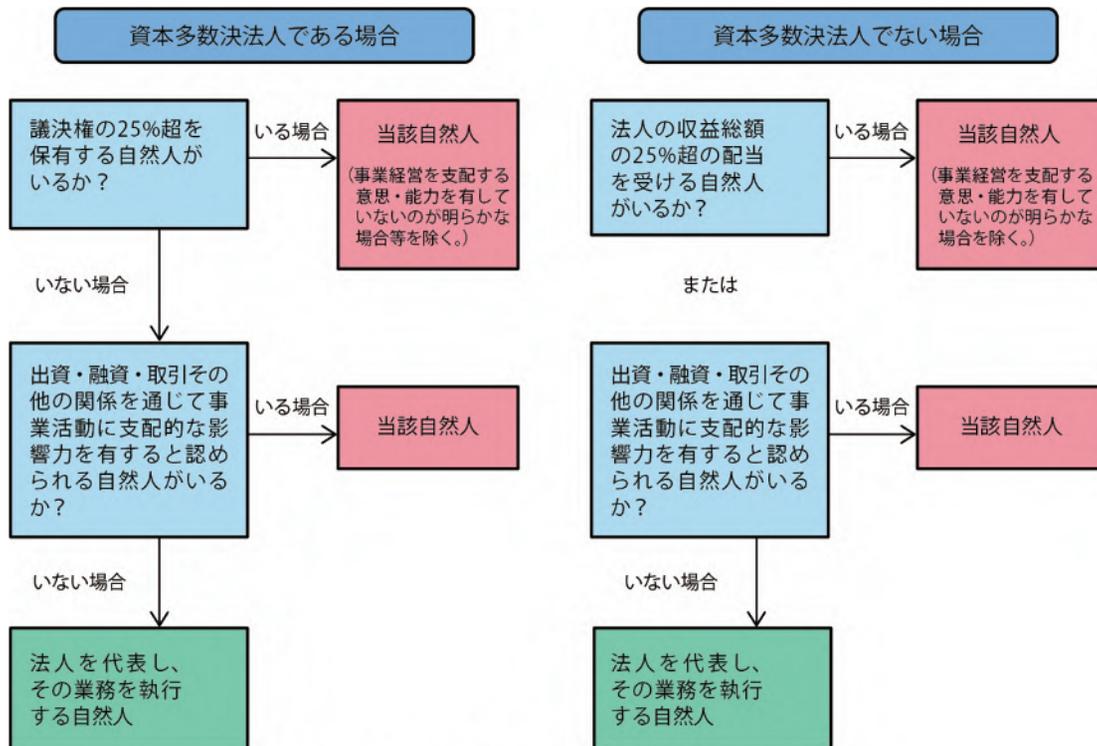
ウ. 実質的支配者の確認

(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（Q70～76参照）。

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。

確認すべき実質的支配者の対象者（施行規則第11条）



※ 25%の計算に当たっては、直接保有、間接保有の合計とする。

(i) 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、通常の特定期取引の場合には「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 | |
|-------------|--|
| 通常の特定期取引の場合 | 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。 |

(ウ) 実質的支配者リストの活用（法務省HP：https://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_00116.html）

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。

保管及び写しの交付の手続きは無料であり、株式会社である顧客が交付を受けた実質的支配者リストの写しは、法人の本人確認書類（施行規則第6条第1項第3号イ、ニ、第7条第2号ロ）としても利用できるほか、通常の特取引の場合の実質的支配者の確認に活用することができます。

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）。

実質的支配者情報一覧の写し（見本・法務省HPより）

(みほん (1/2))

実質的支配者情報一覧

実質的支配者リストは、登記所において唯一の番号により保管・管理される。

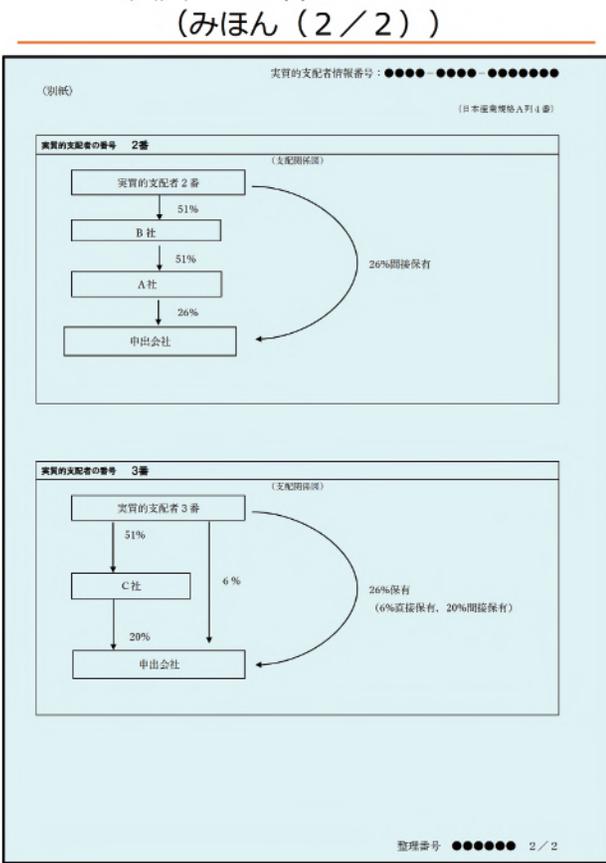
実質的支配者リストの写しは、偽造防止措置の施された専用紙で作成される。

| 1番 | 東京都区部千代田区千代田1丁目2番5号 | 取締役 | 法務 太郎 |
|----|---------------------|-----|-------|
| 1番 | 東京都区部千代田区千代田1丁目2番5号 | 取締役 | 法務 太郎 |
| 2番 | 東京都港区港区一丁目1番1号 | 取締役 | 乙野 花子 |
| 3番 | 東京都港区港区三丁目1番1号 | 取締役 | 丙野 二郎 |

以下のとおり、申出日を含んだ認証文、一覧の写しの発行日、登記所名等、登記官印、注意事項が印字される。

令和●●年●●月●●日
●●法務局
登記官

整理番号 ●●●●●● 1/2



エ. 顧客等が外国法人の場合の確認

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） ※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。 |
| (3) 事業の内容 | <確認不要> | |
| (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.28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、当該顧客等に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

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.25～28の表を参照してください。

(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。

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. 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、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、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に伝達する。

エ. 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群の健康保険被保険者証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. 「健康保険や高齢者医療保険等の被保険者証（※介護保険は対象外）」については、医療保険各法の改正により令和2年10月1日から、健康保険事業等遂行の目的以外で、保険者や被保険者の記号・番号等の告知を求めることが禁止されました（告知要求制限）。特定事業者が本人確認書類としてこれらの被保険者証の提示や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。

◇ 被保険者証の提示を受ける際に、その記号・番号を書き写さない。

◇ 被保険者証の写しを取る、あるいは写しの送付を受ける場合は、その記号・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。

エ. 従来、B群の書類として「国民年金手帳」が規定されていましたが、国民年金法等の改正により令和4年4月1日から国民年金手帳が廃止されたため、本人確認書類からも削除されました。ただし、既に発行済みの国民年金手帳については、当分の間、B群の書類とみなす（本人確認書類として利用してよい）との取扱いが定められています（国民年金法等の改正法施行の整備省令・附則第6条）。

(3) 自然人（C群）欄の書類（施行規則第7条第1号二・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、本邦に入学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.18参照）」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.14～15、P.28 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き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、次の表となります。

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) (第7条第1号イ・ロ)</p> | <p>運転免許証、運転経歴証明書、 マイナンバーカード (旧・住民基本台帳カード)、 在留カード、特別永住者証明書、 旅券(パスポート 注1)、 注1：住所の記載あるものに限る。 ない場合は、補充書類等で確認要。 船舶観光上陸許可書 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>①提示のみ法 ・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>①オンラインで完結できる方法 (a～dのいずれか) 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 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 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 d.電子証明書の送信を受ける 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 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 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.10～13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>☆以前は「提示のみ法」が認められていたもの</p> | <p>国民健康保険等(注2)の被保険者証、 (注2：健康保険、船員保険、後期高齢者医療保険、介護保険)</p> <p>健康保険日雇特例被保険者手帳、 公務員共済組合の組合員証等、 児童扶養手当証書等、 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</p> <p>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.10~13を参照。>

| | 本人確認書類等の種類 | 具体例 | 取引の態様と確認方法 | |
|-------------|--|--|--|--|
| | | | 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号二・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) 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、 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.10~13を参照。>

| | 本人確認書類等の種類 | 具体例 | 取引の態様と確認方法 | |
|----------|--------------------------------------|--|---|---|
| | | | 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。 ☆あるいは、一部の本人確認書類との組合せで確認を実施。 | ①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、提示を受ける <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+書類を確認記録に添付 | <自然人> 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(原本または写し)2通 |

<※ 確認方法の詳細については、P.10~11、P.14~15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）。

| |
|--|
| <p>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。</p> <p>※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）</p> |
| 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）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ませんが、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。

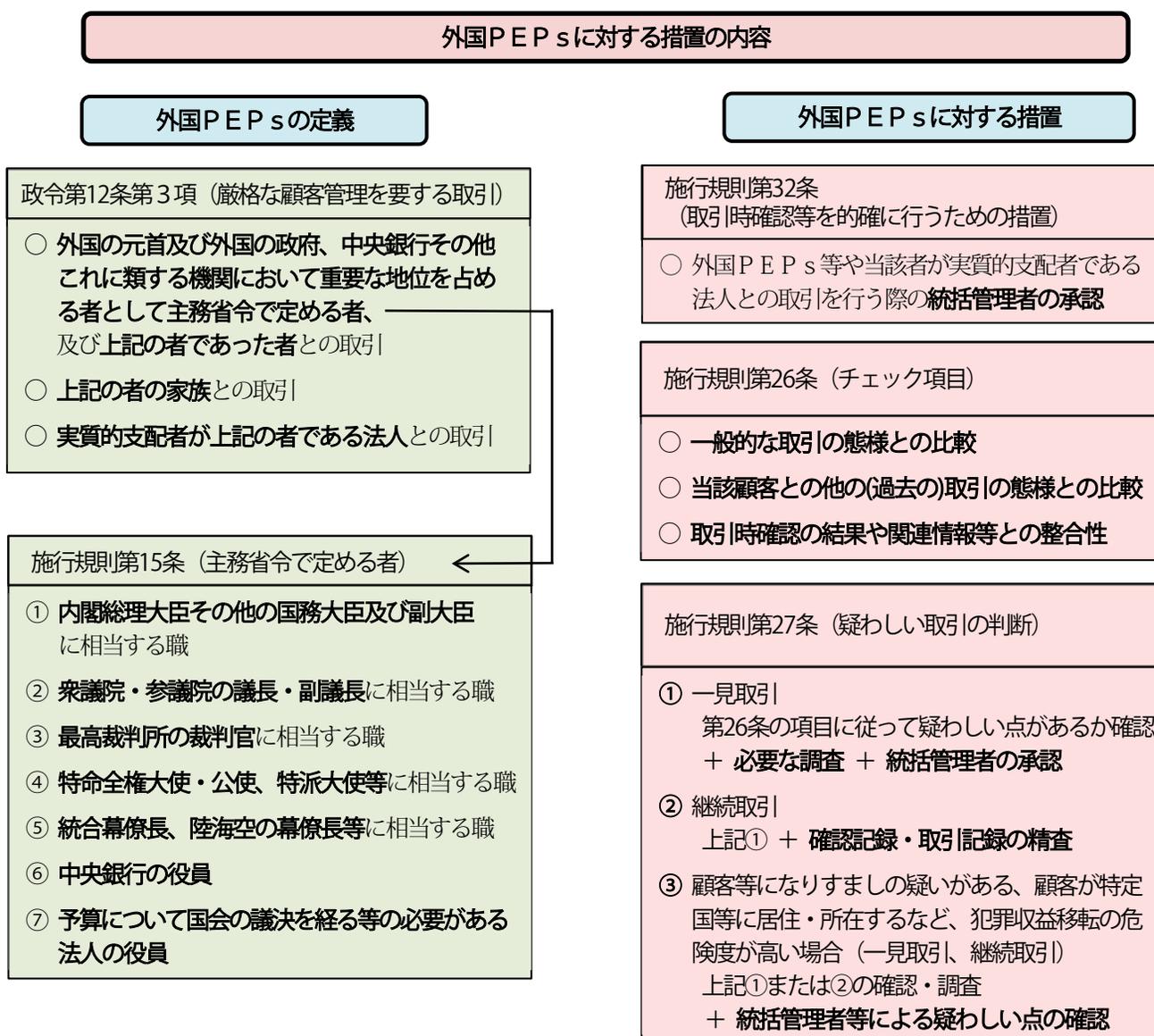
エ. ハイリスク取引は、疑わしい取引の届出を行うべき場合に該当するかどうかを特定事業者がよりの確に判断できるよう厳格な管理が義務付けられているものです。ハイリスク取引に該当するものの全てが疑わしい取引として届出対象になる訳ではありませんが、疑わしい取引としての届出をより積極的に検討する必要があるといえます（ハイリスク取引に関する疑わしい取引の届出については、第2分冊「疑わしい取引の届出編」P.2参照）。

(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)。



(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.29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となります（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）。

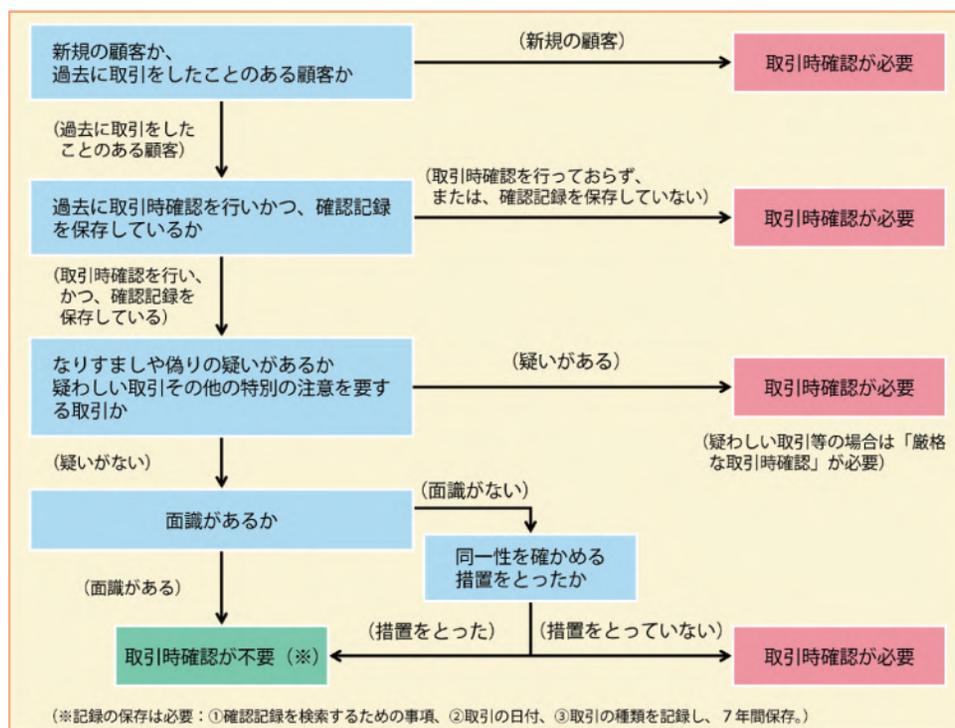
※「過去の取引」については、確認記録の法定保管期間等を考慮すれば、7年前以内程度のものになると考えられます。

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）。

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）、取引の行われた日から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.41記載のURL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 2023.03)

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□にレ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パスポート(住所あり)/乗員手帳 <input type="checkbox"/> ④在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類(写真有) (名称) | | <input type="checkbox"/> ①健康保険証/国民年金手帳 <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ③その他 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ⑦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官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤その他 (記号番号) | | | |
| | <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) | | | |
| | <input type="checkbox"/> [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"/> 資産売却 <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 |
| | <input type="checkbox"/> 対面取引 | 原本の提示を受けた日付/時刻 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 | | | | |
| 確認方法 | <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 | | | | |
| | | 取引関係文書を送付する方法、又は直接交付 | | <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 | | | | | |
| 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。) | | | | | | | | |

自然人用②

| 2. 代理人の確認 | | | |
|--|--|---|---|
| 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 |
| 顧客との関係 | 身分・肩書等 | | |
| | 取引の任に当たっていると認められる理由 | <input type="checkbox"/> 同居親族又は法定代理人 <input type="checkbox"/> 委任状等 <input type="checkbox"/> TEL・メール等での確認 <input type="checkbox"/> その他() | |
| 本人確認書類 | [A] | [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パスポート(住所あり)／乗員手帳 <input type="checkbox"/> ④在留カード／特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類(写真有) | <input type="checkbox"/> ①健康保険証／国民年金手帳 <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ③その他 <input type="checkbox"/> ⑥外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ⑦その他 | <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官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤その他 |
| | (名称) | (発行者) | (記号番号) |
| 現住居を確認した補充書類 | <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) |
| ※本人確認書類に現住居の記載がない場合 | | (名称) | (発行者) |
| [B] 追加的措置 | <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 | (記号番号) |
| 追加的措置(イ・ロ)に用いた書類 | (名称) | (発行者) | (記号番号) |
| 確認方法 | <input type="checkbox"/> 対面取引 | 原本の提示を受けた日付／時刻 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充書類(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充書類(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 | |
| 取引関係文書を送付する方法、又は直接交付 <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 | | |
| 本人確認書類の添付 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | | |

<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 <input type="checkbox"/> 当事者(口売主、口買主)、 <input type="checkbox"/> 代理業者(口売主、口買主)、 <input type="checkbox"/> 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。

| 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 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> TEL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"/> ②マイナンバーカード/(旧住基カード) <input type="checkbox"/> ③パスポート(住所あり)/乗員手帳 <input type="checkbox"/> ④在留カード/特別永住者証明書 <input type="checkbox"/> ⑤官公庁発行書類(写真有) | <input type="checkbox"/> ①健康保険証/国民年金手帳 <input type="checkbox"/> ②印鑑登録証明書 <input type="checkbox"/> ③その他 <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真有) <input type="checkbox"/> ⑦その他 | <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官公庁発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ④外国政府・国際機関発行書類(写真無) <input type="checkbox"/> ⑤その他 | |
| | (名称) | (発行者) | (記号番号) | |
| 現住居を確認した補充書類 ※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 | <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 | <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 | |
| [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) | |
| 確認方法 | <input type="checkbox"/> 対面取引 | 原本の提示を受けた日付/時刻 年 月 日 時 分 | 書類[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 | |
| | <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充書類(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充書類(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 | |
| | | 電子証明書類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 | |
| | | 取引関係文書を送付する方法、又は直接交付 | <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) | |
| 確認等の日付 | <input type="checkbox"/> その他 () | | | |
| 本人確認書類の添付 | 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の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、いずれも努力義務であり、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です（パブコメ [平成27年9月] No.178）。

(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」）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 ）

<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

「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 |

参考様式のダウンロード

以下に掲示している様式・ひな型は「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（犯罪収益移転防止法等に基づく「法定書式」ではありません）。

これらは（公財）不動産流通推進センターのホームページよりダウンロードできますので、ご活用ください。

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

① 確認記録・取引記録（個人用・法人用）

→ 本文 P.33 「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.33 「個人・法人等別の確認事項・確認方法」、Q 1 2 2 参照

③ 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」

④ 取引時確認等の措置の実施に関する規程【ひな型】

→ 本文 P.38 「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

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1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 東京都千代田区麴町 5-3 (麴町中田ビル8階)

TEL：03-3511-0611 FAX：03-3511-0616

URL：<https://www.zenjukyoo.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>

©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。