

## 犯収法の改正概要及び改正犯収法の施行に当たり宅地建物取引業者が留意すべき事項

平成 24 年 12 月

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

## 【犯収法の改正概要】

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）が全面施行された平成 20 年 3 月 1 日以降におけるマネー・ローンダリングを巡る状況等を踏まえ、平成 23 年 4 月 28 日付けで「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 23 年法律第 31 号）が公布されたほか、下位法令（政省令）についても所要の改正がなされ、罰則強化に係る改正部分を除き、平成 25 年 4 月 1 日より施行されることとされている。

今般の改正の概要については、以下のとおりである。

なお、以下では、改正後の法令による条文によって示すこととし、改正後の犯罪による収益の移転防止に関する法律は「改正法」と、下位法令（政省令）については「改正令」、「改正規則」として表記することとする。

## 〔1〕取引時の確認事項の追加（改正法第 4 条第 1 項）

宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介（以下「特定取引」という。）を行うに際しては、その顧客の本人特定事項（顧客が自然人の場合は氏名、住居及び生年月日をいい、法人の場合は名称及び本店又は主たる事務所の所在地をいう。以下同じ。）を確認することが義務付けられているが、今般の改正により、本人特定事項に加え、新たに次に掲げる事項の確認が義務化された。

- 取引を行う目的
- 職業又は事業の内容（\*顧客が自然人の場合は「職業」、法人の場合は「事業の内容」）
- 実質的支配者の有無と本人特定事項（\*顧客が法人の場合に限る）
- 資産及び収入の状況（\*ハイリスク取引の場合に限る）

## 〔2〕ハイリスク取引の種類の追加（改正法第 4 条第 2 項）

なりすましの疑いがある取引・取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客との取引・特定国等<sup>※</sup>に居住・所在している顧客との取引の 3 類型を、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（以下「ハイリスク取引」という。）と位置付け、これらの取引においては、「本人特定事項」及び「実質的支配者」について、より厳格な方法により確認することとされた。また、ハイリスク取引が 200 万円を超える財産の移転を伴うものである場合には、「資産及び収入の状況」の確認も行うこととされた。

※)「特定国等」は政令で定めることとされており、改正令第 12 条第 2 項においてイラン及び北朝鮮が指定されている。

## 〔3〕取引時確認等を的確に行うための措置の追加（改正法第 10 条）

取引時確認等の措置を的確に行うため、特定事業者は、その使用人に対して教育訓練の実施等に努めなければならないとされた。

## 〔4〕特定事業者の追加（改正法第 2 条第 2 項）

電話転送サービス事業者が追加された。

## 〔5〕罰則の強化（改正法第 24 条以下）

本人特定事項の虚偽申告等に係る罰則が強化された。

## 【留意事項】

宅地建物取引業者が特定取引等を行うに際して特に関連のある上記改正概要〔1〕及び〔2〕を含め、改正法で求められる措置を的確に行うに当たり、特に留意すべき事項を以下に示す。

### 1. 取引時確認の実施（改正法第4条第1項関係）

宅地建物取引業者は、特定取引を行うに際しては、その顧客について、次の（1）から（4）に掲げる事項の確認（以下「取引時確認」という。）を行わなければならない。

#### （1）本人特定事項

確認に当たっては、顧客の区分に応じ、それぞれ以下に掲げる方法によって行うこと。

＜顧客が自然人の場合＞

次に掲げる（イ）から（ホ）までのいずれかの方法によって行うこと。

（イ）提示のみ法 [改正規則5条1項1号イ]

顧客又はその代表者等（現に特定取引等の任に当たっている自然人をいう。以下同じ。）から、当該顧客の本人確認書類のうち表1のA欄又はC欄に掲げるもののいずれかの提示を受ける方法

（ロ）提示＋送付法 [改正規則5条1項1号ロ]

顧客又はその代表者等から、当該顧客の本人確認書類のうち表1のB欄に掲げるもののいずれか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の住居に宛てて、取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便物等として送付する方法

（ハ）受理＋送付法 [改正規則5条1項1号ハ]

顧客又はその代表者等から、当該顧客の本人確認書類のうち表1に掲げるもの又はその写しのいずれかの送付を受けて、当該書類を確認記録（改正法第6条で規定する「確認記録」をいう。以下同じ。）に添付するとともに、当該書類に記載されている顧客の住居に宛てて、取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便物等として送付する方法

（ニ）本人限定受取郵便法 [改正規則5条1項1号ニ]

名宛人若しくは差出人の指定した名宛人に代わって受け取ることができる者に限り交付する郵便等\*により、顧客に対して取引関係文書を送付する方法

※) 特定事業者が代わって住居を確認し、本人確認書類の提示を受けるとともに、本人特定事項の確認を行った配達担当者の氏名及び本人確認書類の提示を受けた日付・時刻並びに当該書類の名称・記号番号等を特定事業者へ伝達する措置がとられているものに限る。

（ホ）電子証明法 [改正規則5条1項1号ホからトまで]

電子署名法に基づく電子証明書（氏名・住居・生年月日の記録のあるものに限る。）及び当該電子証明書により確認される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等

[表1]

A 欄	
①	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）
②	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
③	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、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
④	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、住民基本台帳カード、旅券、乗員手帳
⑤	上記①～④のほか、官公庁から発行又は発給された書類で、当該自然人の氏名・住居・生年月日の記載があり、かつ、当該自然人の写真が貼付されているもの （※一を限り発行されているもの以外は、代表者等からの提示による方法は認められない）
B 欄	
⑥	印鑑登録証明書（①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
⑦	⑤の書類（※代表者等からの提示に限る）
⑧	上記①～⑦のほか、官公庁から発行又は発給された書類で、当該自然人の氏名・住居・生年月日の記載があるもの
C 欄	
⑨	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①～⑧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、上記①～⑧に準ずるもの

<顧客が法人の場合>

次に掲げる（へ）から（チ）までのいずれかの方法によって行うこと。

（へ）提示のみ法 [改正規則 5 条 1 項 3 号イ]

顧客の代表者等から表 2 に掲げる本人確認書類のいずれかの提示を受ける方法

（ト）受理+送付法 [改正規則 5 条 1 項 3 号ロ]

顧客の代表者等から表 2 に掲げる本人確認書類又はその写しのいずれかの送付を受けて、当該書類を確認記録に添付するとともに、当該書類に記載されている顧客の本店等（本店、主たる事務所、支店又は日本に営業所を設けていない外国会社の日本における代表者の住居をいう。以下同じ。）に宛てて、取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便物等として送付する方法

（チ）電子証明法 [改正規則 5 条 1 項 3 号ハ]

商業登記法に基づき登記官が作成した電子証明書及び当該電子証明書により確認される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

[表2]

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
③	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①及び②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、上記①及び②に準ずるもの

注) 本人特定事項の確認に当たっては、顧客の区分に関わらず、以下の点に留意すること。

[1] 顧客が、国、地方公共団体、人格のない社団・財団その他改正令で定めるもの（以下「国等」という。）であるときには、当該国等に係る本人特定事項の確認は不要であり、当該国等の代表者等についてのみ本人特定事項の確認を行えばよい(改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第1項)。

[2] 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あって、かつ、当該確認に係る確認記録の作成及び保存がなされている場合は、その顧客が当該確認を行っている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、取引時確認済みの顧客との取引として、改めての取引時確認の実施は不要となる(改正法第4条第3項)。

[3] 本人特定事項の確認で用いた本人確認書類に、顧客の現在の住居又は本店等の所在地の記載がないときは、現在の住居又は本店等の記載のある本人確認書類又は補完書類の提示を受け、又は、これらの書類若しくはその写しの送付を受けて当該書類を確認記録に添付することによって、現在の住居又は本店等の確認とすることができる(改正規則第5条第2項)。

\*補完書類…納税証明書、社会保険料領収書、公共料金領収書等(領収日付の押印又は発行年月日の記載のあるもので、提示又は送付を受ける日前6ヶ月以内のものに限る。)

## (2) 取引を行う目的

確認に当たっては、顧客又はその代表者等から申告を受ける方法によって行うこと。

なお、「取引を行う目的」として参考とすべき類型を表3にて示すが、個別の取引実態等に応じ、これと異なる類型として確認することも差し支えない。

[表3]

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	

[注] 顧客が、「国等」のうち、人格のない社団・財団以外である場合は、「取引を行う目的」の確認は不要とされている。(改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第1項)

## (3) 職業、事業内容

顧客が自然人である場合には職業、法人及び人格のない社団・財団である場合には事業内容の確認を行う。

確認に当たっては、顧客の区分に応じ、それぞれ以下に掲げる方法によって行うこと。

なお、「職業、事業内容」として参考とすべき類型を表4にて示すが、これと異なる類型として確認することも差し支えない。

<顧客が自然人又は人格のない社団・財団の場合>

- ・顧客又はその代表者等から申告を受ける方法

<顧客が国内法人の場合>

- ・定款、登記事項証明書のほか、法令の規定により当該法人が作成することとされている書類若しくは官公庁から発行又は発給された書類で当該法人の事業内容の記載があるもののいずれか又はその写しを確認する方法(当該法人よりこれらの書類の提示又は送付を受ける方法のほか、当該書類を取得して確認する方法も含む。)

<顧客が外国法人の場合>

- ・国内法人の場合と同様の方法のほか、外国の法令の規定により作成することとされている書類又は日本国政府の承認した外国政府若しくは権限ある国際機関が発行した書類で、当該法人の事業内容の記載があるものを確認する方法

[注] 顧客が、「国等」のうち、人格のない社団・財団以外である場合は、「職業、事業内容」の確認は不要とされている。（改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第1項）

[表4]

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

**(4) 実質的支配者の有無と本人特定事項**

- 顧客が法人である場合（※国等を除く）にのみ確認することとされる事項である。
- 実質的支配者が存在する場合には、その者の本人特定事項を確認する必要がある。
- 実質的支配者の有無及び当該者が存在する場合のその者の本人特定事項については、顧客又は代表者等から申告を受ける方法によって行うこと。
- なお、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のことを指し、具体的には、法人の性質によって以下の通り定義されている。

[資本多数決の原則を採る法人]

法人例：株式会社、投資法人、特定目的会社など

対象者：当該法人の議決権総数の4分の1を超える議決権を有している者

[上記以外の法人]

法人例：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

対象者：当該法人を代表する権限を有する者

**2. ハイリスク取引における本人特定事項等の確認（改正法第4条第2項関係）**

次のⅠからⅢのいずれかに該当する取引については、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」と位置付けられ、より厳格な方法による確認を行う対象とされている。

**Ⅰ. なりすましの疑いがある取引**

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又は代表者等になりすましている疑いがある場合の取引

**Ⅱ. 本人特定事項を偽っていた疑いがある顧客との取引**

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、当該取引時確認に係る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

**Ⅲ. 特定国等に居住し又は所在する顧客との取引**

イラン又は北朝鮮に居住し、又は所在する顧客との間で行う取引

ハイリスク取引である場合には、上記「1.取引時確認の実施」で掲げる(1)から(4)の各事項の確認を行うとともに、その取引が200万円を超える財産の移転を伴う場合には、以下に掲げる方法により、「資産及び収入の状況」についても確認すること。

なお、「1.取引時確認の実施」で掲げる(1)から(4)の各事項のうち、「(2)取引を行う目的」及び「(3)職業、事業内容」については、通常取引に際して行う場合と同様の方法によって行うこととされているが、「(1)本人特定事項」及び「(4)実質的支配者の有無と本人特定事項」については、以下に掲げる方法によって行うこと。

#### 本人特定事項

次に掲げるいずれかの方法によって確認を行うこと。

- ・上記「(1)本人特定事項」に掲げる方法のうち、顧客が自然人である場合は(イ)から(ニ)に掲げる方法のいずれか、顧客が法人である場合は(ヘ)又は(ト)の方法によって確認を行うとともに、当該確認において用いていない本人確認書類若しくは補完書類で、顧客の住居等の記載があるものの提示を受け、又は当該書類若しくはその写しの送付を受けて確認記録に添付する方法
- ・上記「(1)本人特定事項」に掲げる方法のうち、顧客が自然人である場合は(ホ)、法人である場合は(チ)の方法によって確認を行うとともに、顧客の区分に応じ、[表1]又は[表2]に掲げる本人確認書類の提示を受け、又は当該書類若しくはその写しの送付を受けて確認記録に添付する方法

[注] 上記による確認を行うに際しては、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確認の際に用いていない本人確認書類又は補完書類の少なくとも一を用いなければならない。

#### 実質的支配者の有無と本人特定事項

法人の区分に応じ、次に掲げる方法によって確認を行うこと。

##### ○資本多数決の原則を採る法人

株主名簿、有価証券報告書等の当該法人の議決権の保有状況を示す書類によりその有無を確認するとともに、実質的支配者が存在する場合には、その者の本人確認書類又はその写しをもって本人特定事項を確認すること。

##### ○上記以外の法人

当該法人の設立に係る登記事項証明書若しくは官公庁から発行又は発給された書類等で当該法人を代表する権限を有している者を証するもの等のいずれかによりその有無を確認するとともに、実質的支配者が存在する場合は、その者の本人確認書類又はその写しをもって本人特定事項を確認すること。

[注] その顧客が、「国等」である場合には、通常取引の場合と同様に「実質的支配者の有無と本人特定事項」の確認は不要とされている。(改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第2項)

#### 資産及び収入の状況

顧客の区分に応じ、次に掲げる書類又はその写しの一又は二以上の確認によって行うこと。

##### <顧客が自然人の場合>

- ・源泉徴収票、確定申告書、預貯金通帳、又はこれらに類するもので当該顧客の資産及び収入の状況を示す書類(当該顧客の配偶者に係るものを含む。)

<顧客が法人の場合>

- ・貸借対照表、損益計算書、又はこれらに類するもので当該顧客の資産及び収入の状況を示す書類

### 3. 特定取引等における代表者等についての確認（改正法第4条第4項及び第5項関係）

宅地建物取引業者は、特定取引等を行うに際し、顧客の代表者等が当該顧客と異なるときは、顧客の確認に加え、その代表者等についても本人特定事項の確認を行わなければならない。

確認に当たっては、「1. 取引時確認の実施」の「(1) 本人特定事項」で掲げる(イ)から(ホ)の方法のいずれかによって行うこと。

なお、ハイリスク取引である場合には、「2. ハイリスク取引における本人特定事項等の確認」の「本人特定事項」で掲げる方法のうち、顧客が自然人である場合の方法と同様の方法によって行うこと。

[注] その顧客が「国等」である場合には、改正法第4条第5項の規定により読み替えて適用する同条第1項により、当該「国等」についての本人特定事項の確認は不要となるが、その代表者等についての本人特定事項の確認は必要とされている。

### 4. 確認記録の作成・保存（改正法第6条関係）

宅地建物取引業者は、特定取引を行うに際して取引時確認を行った場合（ハイリスク取引における本人特定事項等の確認を含む。）は、直ちに確認記録を作成しなければならない。

確認記録は、文書・電磁的記録等を用いた方法により、下表に掲げる事項を記録し、当該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。

1 取引時確認を行った者の氏名	13 法人顧客について、本人確認書類又は補完書類に記載のある営業所等に取引関係文書を送付又は交付したときは、当該営業所の名称及び所在地並びに当該書類の名称、記号番号
2 確認記録の作成者の氏名	
3 本人特定事項の確認のために本人確認書類の提示を受けたときは、当該提示を受けた日付及び時刻	
4 本人特定事項の確認のために本人確認書類又はその写しの送付を受けたときは、当該送付を受けた日付	14 顧客の本人特定事項
5 本人特定事項の確認のために取引関係文書の送付を行ったときは、当該送付した日付	15 代表者等の本人特定事項、当該者と顧客との関係及び当該者が当該顧客のために特定取引等の任に当たっていると認めた理由
6 本人特定事項の確認のために取引関係文書の送付に代えて交付によったときは、当該交付を行った日付	16 顧客が取引を行う目的
7 ハイリスク取引における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、当該提示又は当該送付を受けた日付	17 顧客の職業又は事業内容及び顧客が法人のときは事業内容を確認した方法及び確認した書類の名称
8 取引を行う目的、職業・事業の内容及び実質的支配者並びに資産及び収入の状況の確認を行ったときは、当該確認を行った日付	18 実質的支配者の有無及び当該有無を確認した方法並びに当該確認に用いた書類の名称
9 取引時確認を行った取引の種類	19 実質的支配者が存在する場合の当該者の本人特定事項及び当該事項を確認した方法並びに当該確認に用いた書類の名称、記号番号
10 本人特定事項の確認を行った方法	20 ハイリスク取引において確認した資産及び収入の状況の確認方法及び確認書類の名称、記号番号
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、当該書類の名称、記号番号	21 顧客が自己の氏名・名称と異なる名義を取引に用いるときは、当該名義及び当該名義を用いた理由
12 現在の住居等の確認を行う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、当該書類の名称、記号番号	22 取引記録を検索するための事項
	23 なりすまし又は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

## 5. 取引記録の作成・保存（改正法第7条関係）

宅地建物取引業者は、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。以下同じ。）に係る取引を行った場合は、直ちに取引記録を作成しなければならない。

取引記録は、文書・電磁的記録等を用いた方法により、以下に掲げる事項を記録し、当該取引の行われた日から7年間保存しなければならない。

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. 財産の移転元又は移転先の名義

なお、取引記録については、宅地建物取引業法第49条で規定する帳簿によって代替することができるが、当該帳簿の保存期間（各事業年度の末日から5年間。宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては10年間。）と取引記録の保存期間が異なっていること等に留意すること。

## 6. 疑わしい取引の届出（改正法第8条関係）

宅地建物取引業者は、取引時確認の結果その他の事情を勘案して、特定業務において収受した財産が犯罪による収益である等の疑いがあると認められる場合においては、速やかに、以下に掲げる事項を改正規則第22条で定める様式により、その免許を受けた国土交通大臣\*又は都道府県知事に届け出なければならない。

[注] 国土交通大臣免許を有する宅地建物取引業者については、本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長又は北海道開発局長あてに届け出ること（改正令第34条第3項）

- ① 疑わしい取引の届出を行う宅地建物取引業者の名称及び所在地
- ② 疑わしい取引の対象となる取引（以下「対象取引」という。）が発生した年月日及び場所
- ③ 対象取引が発生した業務の内容
- ④ 対象取引に係る財産の内容
- ⑤ 宅地建物取引業者において知り得た対象取引に係る本人特定事項、取引を行う目的、職業又は事業内容及び実質的支配者に関する事項
- ⑥ 疑わしい取引の届出を行う理由

— 以 上 —