

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

令和4年10月31日

国土交通省

I	基本的考え方	
I-1	マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に係る基本的考え方	2
I-2	宅地建物取引業者が努めるべき取り組み	4
	(1) マネロン・テロ資金供与リスク管理体制	4
	(2) 経営陣の関与・理解	4
I-3	業界団体や中央機関等の役割	5
I-4	本ガイドラインの位置付けと監督上の対応	6
II	リスクベース・アプローチ	
II-1	リスクベース・アプローチの意義	7
II-2	リスクの特定・評価・低減	8
	(1) リスクの特定	8
	(2) リスクの評価	9
	(3) リスクの低減	
	(i) リスク低減措置の意義	10
	(ii) 顧客管理（カスタマー・デュー・ディリジェンス：CDD）	11
	(iii) 取引モニタリング・フィルタリング	13
	(iv) 確認及び取引記録の作成・保存	13
	(v) 疑わしい取引の届出	14
	(vi) ITシステムの活用	15
	(vii) データ管理（データ・ガバナンス）	15
III	管理体制とその有効性の検証・見直し	17
III-1	マネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等の策定・実施・ 検証・見直し（PDCA）	17
III-2	経営陣の関与・理解	19
III-3	経営管理	20
	(1) 営業部門	20
	(2) 管理部門（コンプライアンス部門やリスク管理部門等）	21
	(3) 内部監査体制	21
III-4	グループベースの管理体制	23
III-5	宅地建物取引業従事者の確保、育成等	24
IV	その他	
IV-1	業界団体の役割	25

## I 基本的考え方

### I-1 マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に係る基本的考え方

我が国におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与（以下「マネロン・テロ資金供与」という。）対策については、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯収法」という。）等の関係法令において、取引時確認等の基本的な事項が規定されている。

犯収法上、特定事業者である宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又はその代理若しくは媒介を行う場合は、これらの法令の規定をその適用関係に応じ遵守する必要があることは当然である。

また、各宅地建物取引業者が講ずべきマネロン・テロ資金供与対策は、時々変化する国際情勢の動向やリスクの変化等に機動的に対応し、マネロン・テロ資金供与リスク管理体制を有効性のある形で維持していく必要がある。

こうした機動的かつ実効的な対応を実施していくため、宅地建物取引業者においては、前記動向の変化等も踏まえながら自らが直面しているリスク（顧客の業務に関するリスクを含む。）を適時・適切に特定・評価し、リスクに見合った低減措置を講ずること（いわゆる「リスクベース・アプローチ」）が不可欠である。

リスクベース・アプローチによるマネロン・テロ資金供与リスク管理体制の構築・維持は、国際的にみても、金融活動作業部会（Financial Action Task Force、以下「FATF」という。）の勧告等の中心的な項目であるほか、主要先進国でも定着しており、前記の機動的かつ実効的な対応の必要性も踏まえれば、宅地建物取引業者にとっても実施していくべき事項である。

宅地建物取引業者が取り扱う不動産は、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ことから、マネー・ローンダリング等に悪用される危険性がある<sup>1</sup>。

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による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。

なお、テロ資金供与対策については、テロの脅威が国境を越えて広がっていることを踏まえ、宅地建物取引業者においては、テロリストへの資金供与に自らが利用され得るという認識の下、実効的な管理体制を構築しなければならない。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とともに国によるリスク評価の結果（犯収法に定める「犯罪収益移転危険度調査書」）やFATFの指摘等を踏まえた対策を検討し、リスク低減措置を講ずることが重要である。

このほか、大量破壊兵器の拡散に対する資金供与の防止のための対応も含め、外為

<sup>1</sup> 犯罪収益移転危険度調査書「宅地建物取引業者が取り扱う不動産」参照。  
警察庁HP：<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/nenzihokoku/nenzihokoku.htm>

法や国際連合安全保障理事会決議第千二百六十七号等を踏まえ我が国が実施する国際テロリストの財産の凍結等に関する特別措置法（国際テロリスト財産凍結法）をはじめとする国内外の法規制等も考慮することが必要である。

そのため、宅地建物取引業者においては、こうしたマネロン・テロ資金供与対策が実際の顧客との接点である営業部門において有効に機能するよう、経営陣が主導的に関与して地域・部門横断的なガバナンスを確立した上で、同ガバナンスの下、関係部署が継続的に取組みを進める必要がある。

また、経営戦略の中で、将来に渡りその業務がマネー・ローンダリングやテロ資金供与に利用されることのないよう先を見据えた判断として管理体制の強化等を図るとともに、その方針・手続・計画や進捗状況等に関し、データ等を交えながら、顧客・監督当局等を含む幅広い関係者に対し、説明責任を果たしていくことが求められる。本ガイドラインは、各宅地建物取引業者において「対応に努めるべき事項」「対応が期待される事項」を明確化するものである。その他、業界団体等の役割についても記載している。

## I-2 宅地建物取引業者が努めるべき取組み

### (1) マネロン・テロ資金供与リスク管理体制

宅地建物取引業者においては、その取り扱う不動産、取引態様、国・地域、顧客の属性等を全社的に把握してマネロン・テロ資金供与リスクを特定・評価しつつ、自らを取り巻く事業環境・経営戦略、リスクの許容度も踏まえた上で、当該リスクに見合った低減措置を講ずることが求められる。

また、時々変化する国際情勢の動向等を踏まえて機動的にリスクに見合った措置を講ずるには、個別の問題事象への対応のみにとどまらず体制面の見直しの必要性も含めて幅広い検証を行い、経営陣の関与・理解の下、組織全体として実効的な管理体制の構築を行うことも重要である。

こうした観点から、本ガイドラインについて絶えず見直しを図っていく予定であるが、宅地建物取引業者においても、管理体制の構築・維持に当たって、関係法令や本ガイドライン等を遵守することのみを重視し、管理部門を中心として法令違反等の有無のみを形式的にチェックすることとならないよう留意し、関係法令や本ガイドライン等の趣旨を踏まえた実質的な対応を行うことが求められる。

なお、マネー・ローンダリングとテロ資金供与には、取引の目的、規模・金額、注意を要する国・地域が異なる場合があるなどの違いがあるが、必要な基本的方策のあり方に変わりはなく、本ガイドラインにおいては、マネー・ローンダリング対策、テロ資金供与対策の双方を併せ記述している。

### (2) 経営陣の関与・理解

前記の管理体制の構築に当たっては、マネロン・テロ資金供与リスクが経営上重大なリスクになり得るとの理解の下、関連部門等に対応を委ねるのではなく、経営陣が、管理のためのガバナンス確立等について主導性を発揮するなど、マネロン・テロ資金供与対策に関与することが不可欠である。

例えば、ギャップ分析、関連部門が複数に跨る組織横断的な対応、専門性や経験を踏まえた経営レベルでの戦略的な人材確保・教育・資源配分等が必要となることが考えられる。また、マネロン・テロ資金供与対策に関する取組みを宅地建物取引業に従事する役員も含む全ての者に浸透させるには、業績評価においてマネロン・テロ資金供与対策を勘案するなど、マネロン・テロ資金供与対策に関する経営陣の積極的な姿勢やメッセージを示すことも重要である。

さらには、経営陣がマネロン・テロ資金供与リスクを適切に理解した上でマネロン・テロ資金供与対策に関する意識を高め、トップダウンによって組織横断的に対応の高度化を推進していくことも重要である。また、前記I-1で述べた管理体制の強化や方針等に関する説明責任も、一義的には経営陣がその責務を担っている。

### I - 3 業界団体や中央機関等の役割

リスクベース・アプローチに関する先進的な取組みや国際的なマネロン・テロ資金供与対策の動向の把握等について、各宅地建物取引業者による個別の情報収集のみでは限界がある。マネロン・テロ資金供与の手法や態様は常に変化しており、特に、規模が小さい宅地建物取引業者においては、十分な情報や対応のノウハウの蓄積が困難なことも考えられる。

このため、業界団体等が監督当局とも連携しながら、宅地建物取引業者にとって参考とすべき情報や対応事例の共有、体制構築に関する支援等を行い、宅地建物取引業者による対応の向上に中心的・指導的な役割を果たすことが重要である。

#### I-4 本ガイドラインの位置付けと監督上の対応

我が国の宅地建物取引の取引環境がマネロン・テロ資金供与に利用されず健全にその機能を維持していくことは、極めて重要な課題である。

監督当局は、宅地建物取引業者のマネロン・テロ資金供与リスク管理体制に問題があると認められる場合には、必要に応じ、報告徴求等の法令に基づく行政対応を行い、宅地建物取引業者の管理体制の改善を図るべきである。

また、以下において「対応に努めるべき事項」に係る体制整備を前提に、特定の場面や、一定の規模・業容等を擁する宅地建物取引業者<sup>2</sup>の対応について、より強固なマネロン・テロ資金供与リスク管理体制の構築の観点から対応することが望ましいと考えられる事項を「対応が期待される事項」として記載している。

なお、平成28年10月に施行された改正犯収法においては、国や特定事業者によるリスク評価が導入されているところ、本ガイドラインにおいては、犯収法のみならずFATFからの勧告も包含しながら、宅地建物取引業者におけるリスクベース・アプローチに基づくマネロン・テロ資金供与リスクの特定・評価・低減に係る措置及びその実効性を確保するために「対応に努めるべき事項」「対応が期待される事項」等を記載している。

また、リスクベース・アプローチをはじめとする実効的なマネロン・テロ資金供与対策は、宅地建物取引業者に求められる国際的要請である。こうした観点から、FATF等の国際機関等が発出する文書等にも十分留意する必要がある。

なお、本ガイドラインで言及していない本人確認手続や疑わしい取引の届出手続等に関する内容については、「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」<sup>3</sup>も参照すること。

<sup>2</sup> コンプライアンス部門や法令部門等の管理部門が設けられている又は、海外の顧客との取引が多い宅地建物取引業者を想定。

<sup>3</sup> 「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」事務局である（公財）不動産流通推進センターHPに掲載。

<https://www.retpc.jp/shien/maneron/>

## Ⅱ リスクベース・アプローチ

### Ⅱ－１ リスクベース・アプローチの意義

マネロン・テロ資金供与対策におけるリスクベース・アプローチとは、宅地建物取引業者が、自らのマネロン・テロ資金供与リスクを特定・評価し、これをリスク許容度の範囲内に実効的に低減するため、当該リスクに見合った対策を講ずることをいう。

マネロン・テロ資金供与の手法や態様は、その背景となる犯罪等の動向のほか、広く産業や雇用の環境、人口動態、法制度、IT技術の発達に伴う取引形態の拡大、経済・金融サービス等のグローバル化の進展等、様々な経済・社会環境の中で常に変化している。

手法や態様の変化に応じ、マネロン・テロ資金供与対策は、不断に高度化を図っていく必要がある。近年では、情報伝達の容易性や即時性の高まり等により、高度化に後れをとる宅地建物取引業者が瞬時に標的とされてマネロン・テロ資金供与に利用されるリスクも高まっている。

宅地建物取引業者においては、マネロン・テロ資金供与リスクを自ら適切に特定・評価し、これに見合った体制の構築・整備等を優先順位付けしつつ機動的に行っていくため、リスクベース・アプローチによる実効的な対応が求められる。

国際的にみても、リスクベース・アプローチの実施は、FATF勧告において第1の勧告として勧告全体を貫く基本原則となっているなど、標準的なアプローチとなっている。

なお、同勧告において、国は「自国におけるマネロン・テロ資金供与のリスクを特定及び評価」し、宅地建物取引業者は「自らが行う不動産の売買や売買の代理・媒介について、マネロン・テロ資金供与のリスクを特定・評価するための適切な手段を講ずる」こととするなど、国・宅地建物取引業者のそれぞれについて、リスクベース・アプローチの実施を求めている。



## Ⅱ－２ リスクの特定・評価・低減

リスクベース・アプローチにおいては、マネロン・テロ資金供与リスクへの対応を、リスクの特定・評価・低減等の段階に便宜的に区分するなど、順を追って検討していくことが重要である。

### (1) リスクの特定

リスクの特定は、取引に係る国・地域、自らが行う不動産の売買や売買の代理・媒介（以下「取引態様」という。）、顧客の属性等のリスクを包括的かつ具体的に検証し、直面するマネロン・テロ資金供与リスクを特定するものであり、リスクベース・アプローチの出発点である。

包括的かつ具体的な検証に当たっては、社内の情報を一元的に集約し、全社的な視点で分析を行うことが必要となることから、経営陣が、主導性を発揮して関係する全ての部門の連携・協働を確保する必要がある。

なお、検証に際しては、国によるリスク評価（犯収法で定める「犯罪収益移転危険度調査書」）の結果を踏まえる必要があるほか、業界団体等が行う分析等についても適切に勘案することで、各業態が共通で参照すべき分析と、各業態それぞれの特徴に応じた業態別の分析の双方を十分に踏まえることが重要である。

さらに、こうした分析等は、複数の宅地建物取引業者に共通して当てはまる事項を記載したものであることが一般的であり、宅地建物取引業者においては、これらを参照するにとどまらず、自ら行う不動産の売買や売買の代理・媒介業務の特性とそれに伴うリスクを包括的かつ具体的に想定して、直面するリスクを特定しておく必要がある。

### 【対応に努めるべき事項】

- ① 国によるリスク評価の結果等を勘案しながら、取引に係る国・地域、取引態様、顧客の属性等のリスクを包括的かつ具体的に検証し、自らが直面するマネロン・テロ資金供与リスクを特定すること
- ② 包括的かつ具体的な検証に当たっては、自らの営業地域の地理的特性や、事業環境・経営戦略のあり方等、自らの個別具体的な特性を考慮すること
- ③ 取引に係る国・地域について検証を行うに当たっては、F A T Fや内外の当局等から指摘を受けている国・地域も含め、包括的に、直接・間接の取引可能性を検証し、リスクを把握すること
- ④ 新たな技術を活用した取引その他の新たな態様による取引を行う場合には、当該取引の前に、当該取引のリスクの検証及びその取引に係る顧客や関係する代理・媒介業者等のリスク管理体制の有効性も含めマネロン・テロ資金供与リスクを検証すること
- ⑤ マネロン・テロ資金供与リスクについて、経営陣が、主導性を発揮して関係す

る全ての部門の連携・協働を確保した上で、リスクの包括的かつ具体的な検証を行うこと

#### 【対応が期待される事項】

自らの事業環境・経営戦略等の複雑性も踏まえて、取引に係る国・地域、取引態様、顧客の属性等に関し、リスクの把握の鍵となる主要な指標を特定し、当該指標についての定量的な分析を行うことで、自らにとって重要なリスクの高低及びその変化を適時・適切に把握すること

#### (2) リスクの評価

リスクの評価は、前記(1)において特定されたマネロン・テロ資金供与リスクの自らへの影響度等を評価し、低減措置等の具体的な対応を基礎付け、リスクベース・アプローチの土台となるものであり、自らの事業環境・経営戦略の特徴を反映したものである必要がある。

また、リスクの評価は、リスク低減措置の具体的内容と資源配分(人員配置等)の見直し等の検証に直結するものであることから、経営陣の関与の下で、全社的に実施することが必要である。

#### 【対応に努めるべき事項】

- ① リスク評価の全社の方針や具体的手法を確立し、当該方針や手法に則って、具体的かつ客観的な根拠に基づき、前記「(1) リスクの特定」において特定されたマネロン・テロ資金供与リスクについて、評価を実施すること
- ② 上記①の評価を行うに当たっては、疑わしい取引の届出の状況等の分析等を考慮すること
- ③ 疑わしい取引の届出の状況等の分析に当たっては、届出件数等の定量情報について、部門・拠点・届出要因・検知シナリオ別等に行うなど、リスクの評価に活用すること
- ④ リスク評価の結果を文書化し、これを踏まえてリスク低減に必要な措置等を検討すること
- ⑤ 定期的にリスク評価を見直すほか、マネロン・テロ資金供与対策に重大な影響を及ぼし得る新たな事象の発生等に際し、必要に応じ、リスク評価を見直すこと
- ⑥ リスク評価の過程に経営陣が関与し、リスク評価の結果を経営陣が承認すること

#### 【対応が期待される事項】

取引に係る国・地域、取引態様、顧客属性等が多岐にわたる場合に、これらに係るリスクを細分化し、当該細分類ごとにリスク評価を行うとともに、これらを組み合わせることで再評価を行うなどして、全社的リスク評価の結果を「見える化」(リスク・

マップ) し、これを機動的に見直すこと。

### (3) リスクの低減

#### (i) リスク低減措置の意義

自らが直面するマネロン・テロ資金供与リスクを低減させるための措置は、リスクベース・アプローチに基づくマネロン・テロ資金供与リスク管理体制の実効性を決定付けるものである。

リスクベース・アプローチにおいては、前記(1)、(2)で特定・評価されたリスクを前提としながら、実際の顧客の属性・取引の内容等を調査し、調査の結果をリスク評価の結果と照らして、講ずべき低減措置を判断した上で、当該措置を実施することとなる。

個々の顧客に着目した手法のほかにも、取引状況の分析・異常取引の検知等の個々の取引に着目した手法があり、これらを組み合わせて実施していくことが有効である。

リスク低減措置は、個々の顧客やその行う取引のリスクの大きさに応じて実施すべきものであり、自らが定めるところに従って、マネロン・テロ資金供与リスクが高い場合には、より厳格な措置を講ずることが求められる一方、リスクが低いと判断した場合には、より簡素な措置を行うことが許容される。

いずれにせよ、リスク低減措置の具体的内容は、自らが直面するリスクに応じて、各宅地建物取引業者において顧客や取引ごとに個別具体的に検討・実施されるべきものであり、宅地建物取引業者においては、本ガイドラインに記載された事項のほか、「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」及び業界団体を通じて共有される事例や内外の当局等からの情報等を参照しつつ、自らのリスクに見合った低減措置を工夫していくことが求められる。

#### 【対応に努めるべき事項】

- ① 自らが特定・評価したリスクを前提に、個々の顧客・取引の内容等を調査し、この結果を当該リスクの評価結果と照らして、講ずべき実効的な低減措置を判断・実施すること
- ② 個々の顧客やその行う取引のリスクの大きさに応じて、自らの方針・手続・計画等に従い、マネロン・テロ資金供与リスクが高い場合にはより厳格な低減措置を講ずること
- ③ 本ガイドライン記載事項のほか、「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」及び業界団体を通じて共有される事例や内外の当局等からの情報等を参照しつつ、自らの直面するリスクに見合った低減措置を講ずること

(ii) 顧客管理（カスタマー・デュー・ディリジェンス：CDD）

前記（i）のとおり、リスク低減措置のうち、特に個々の顧客に着目し、自らが特定・評価したリスクを前提として、個々の顧客の情報や当該顧客が行う取引の内容等を調査し、調査の結果をリスク評価の結果と照らして、講ずべき低減措置を判断・実施する一連の流れを、本ガイドラインにおいては、「顧客管理」（カスタマー・デュー・ディリジェンス：CDD）と呼んでおり、これはリスク低減措置の中核的な項目である。

宅地建物取引業者が顧客と取引を行うに当たっては、当該顧客がどのような人物・法人で、法人の実質的支配者は誰か、どのような取引目的を有しているか、資金の工面等、顧客に係る基本的な情報を適切に調査し、講ずべき低減措置を判断・実施することが必要不可欠である。

顧客管理の一連の流れは、取引関係の開始時、継続時、終了時の各段階に便宜的に区分することができるが、それぞれの段階において、個々の顧客やその行う取引のリスクの大きさに応じて調査し、講ずべき低減措置を的確に判断・実施する必要がある。

宅地建物取引業者においては、これらの過程で確認した情報、自らの規模・特性や業務実態等を総合的に考慮し、全ての顧客について顧客リスク評価を実施するとともに、自らが、マネロン・テロ資金供与リスクが高いと判断した顧客については、いわゆる外国PEPs（Politically Exposed Persons）<sup>4</sup>や特定国等<sup>5</sup>に係る取引を行う顧客も含め、リスクに応じた厳格な顧客管理（Enhanced Due Diligence：EDD）を行う一方、リスクが低いと判断した場合には、リスクに応じた簡素な顧客管理（Simplified Due Diligence：SDD）を行うなど、円滑な取引の実行に配慮することが求められる。

【対応に努めるべき事項】

- ① 自らが行ったリスクの特定・評価に基づいて、リスクが高いと思われる顧客・取引とそれへの対応を典型的・具体的に判断することができるよう、顧客の受入れに関する方針を定めること
- ② 前記①の顧客との取引に関する方針の策定に当たっては、顧客及びその実質的支配者の職業・事業内容のほか、例えば、経歴、資産・収入の状況や資金源、居住国等、顧客が取引する不動産等、顧客に関する様々な情報を勘案すること
- ③ 顧客及びその実質的支配者の本人特定事項を含む本人確認事項、取引目的等の調査に当たっては、信頼に足る証跡を求めてこれを行うこと
- ④ 顧客及びその実質的支配者の氏名と関係当局による制裁リスト等とを照合するなど、国内外の制裁に係る法規制等の遵守その他リスクに応じて必要な措置を講ずること

<sup>4</sup> 犯収法施行令第12条第3項各号及び同法施行規則第15条各号に掲げる外国の元首、外国政府等において重要な地位を占める者等をいう。

<sup>5</sup> 犯収法施行令第12条第2項各号に掲げる国又は地域をいう。

- ⑤ 信頼性の高いデータベース等を導入するなど、宅地建物取引事業者の規模や特性等に応じた合理的な方法により、リスクが高い顧客を的確に検知する枠組みを構築すること<sup>6</sup>
- ⑥ 取引に係る国・地域、取引態様、顧客属性等に対する自らのマネロン・テロ資金供与リスクの評価の結果（Ⅱ－２（２）で行うリスク評価）を踏まえて、全ての顧客について顧客リスク評価を行うとともに、講ずべき低減措置を顧客リスク評価に応じて判断すること
- ⑦ マネロン・テロ資金供与リスクが高いと判断した顧客については、以下を含むリスクに応じた厳格な顧客管理（EDD）を実施すること
- イ. 資産・収入の状況、取引の目的、職業・地位、資金の工面等について、リスクに応じ追加的な情報を入手すること
  - ロ. 当該顧客との取引の実施等につき、統括管理者の承認を得ること
  - ハ. 当該顧客と属性等が類似する他の顧客につき、顧客リスク評価の厳格化等が必要でないか検討すること
- ⑧ 顧客の属性等が取引目的、取引態様等に照らして合理的ではないなどのリスクが高い取引等について、取引開始前又は多額の取引等に際し、例えば、営業実態や所在地等を把握するなど追加的な措置を講ずること
- ⑨ マネロン・テロ資金供与リスクが低いと判断した顧客については、当該リスクの特性を踏まえながら、顧客情報の調査範囲・手法・更新頻度等を異にしたりするなどのリスクに応じた簡素な顧客管理（SDD）を行うなど、円滑な取引の実行に配慮すること<sup>7・8</sup>
- ⑩ 後記「（v）疑わしい取引の届出」における【対応に努めるべき事項】のほか、継続的な取引関係がある場合、以下を含む継続的な顧客管理を実施すること
- イ. 取引類型や顧客属性等に着目し、これらに係る自らのリスク評価や取引モニタリングの結果も踏まえながら、調査の対象及び頻度を含む継続的な顧客管理の方針を決定し、実施すること
  - ロ. 各顧客に実施されている調査の範囲・手法等が、当該顧客の取引実態や取引モニタリングの結果等に照らして適切か、継続的に検討すること
  - ハ. 調査の過程での照会や調査結果を適切に管理し、関係する役職員と共有すること
  - ニ. 各顧客のリスクが高まったと想定される具体的な事象が発生した場合等の機動的な顧客情報の確認に加え、定期的な確認に関しても、確認の頻度を顧客のリスクに応じて異にすること
  - ホ. 継続的な顧客管理により確認した顧客情報等を踏まえ、顧客リスク評価を見直し、リスクに応じたリスク低減措置を講ずること

<sup>6</sup> 財務省HPで外為法に基づく「経済制裁措置及び対象者リスト」、警察庁HPで国連決議に基づく「タリバーン関係者等リスト」を公表しており、また、業界団体で運用している「反社DB」の活用が考えられる。

<sup>7</sup> この場合にあっても、宅地建物取引業者が我が国及び当該取引に適用される国・地域の法規制等を遵守することは、もとより当然である。

<sup>8</sup> FATF等においては、少額・日常的な個人取引を、厳格な顧客管理を要しない取引の一例として挙げている。

特に、取引モニタリングにおいては、継続的な顧客管理を踏まえて見直した顧客リスク評価を適切に反映すること

- ⑪ 必要とされる情報の提供を利用者から受けられないなど、自らが定める適切な顧客管理を実施できないと判断した顧客・取引等については、取引に係る承認をしないこと等を含め、リスク遮断を図ることを検討すること。その際、マネロン・テロ資金供与対策の名目で合理的な理由なく謝絶等を行わないこと

#### 【対応が期待される事項】

法人の顧客についてのリスク評価に当たっては、当該法人のみならず当該法人が形成しているグループも含め、グループ全体としてのマネロン・テロ資金供与リスクを勘案すること

#### (iii) 取引モニタリング・フィルタリング

リスク低減措置の実効性を確保する手段としては、個々の顧客に着目する顧客管理のほかにも、取引そのものに着目し、宅地建物取引業者における取引状況の分析、異常取引や制裁対象取引の検知等を通じてリスクを低減させる手法があり、宅地建物取引業者においては、これらを組み合わせて実施し、リスク低減措置の実効性を高めていくことが有効である。

#### 【対応が期待される事項】

- ① 疑わしい取引の届出につながる取引等について、リスクに応じて検知するため、取引モニタリングに関する適切な体制を構築し、整備すること
- ② 制裁対象取引について、リスクに応じて検知するため、以下を含む、取引フィルタリングに関する適切な体制を構築し、整備すること
  - イ. 取引関係者（その実質的支配者を含む）等について照合対象となる制裁リストが最新のものとなっているか、及び制裁対象の検知基準がリスクに応じた適切な設定となっているかを検証するなど、的確な運用を図ること
  - ロ. 国際連合安全保障理事会決議等で経済制裁対象者等が指定された際には、遅滞なく照合するなど、国内外の制裁に係る法規制等の遵守その他リスクに応じた必要な措置を講ずること

#### (iv) 確認及び取引記録の作成・保存

犯収法第6条及び第7条に基づき宅地建物取引業者が作成・保存する確認記録や取引記録は、自らの顧客管理の状況や結果等を示すものであるほか、当局への必要なデータの提出や、疑わしい取引の届出の要否の判断等にも必須の情報である。

### 【対応に努めるべき事項】

本人確認資料等の証跡のほか、顧客との取引・照会等の記録等、適切なマネロン・テロ資金供与対策の実施に必要な記録を保存すること

#### (v) 疑わしい取引の届出

疑わしい取引の届出は、犯収法第8条第1項に定める法律上の義務であり、同法の「特定事業者」に該当する宅地建物取引業者が、同法に則って、届出等の義務を果たすことは当然である。このため、既存顧客や複数の宅地建物取引業者が介在する取引や一見取引等の取引区分に応じて、疑わしい取引の該当性の確認・判断を適切に行うことや、疑わしい取引に該当すると判断した場合には、疑わしい取引の届出を直ちに行う体制を構築することが求められる。

また、宅地建物取引業者にとっても、疑わしい取引の届出の状況等を他の指標等と併せて分析すること等により、自らのマネロン・テロ資金供与リスク管理体制の強化に有効に活用することができる。

なお、疑わしい取引の届出は、売買契約が成立したものだけが対象となるものではなく、例えば、顧客とのやり取りの中で売買の申し込みが撤回された場合や契約締結後解約となった場合でも対象となる。

### 【対応に努めるべき事項】

- ① 顧客の属性、取引時の状況その他宅地建物取引業者の保有している具体的な情報を総合的に勘案した上で、疑わしい取引の該当性について適切な検討・判断が行われる体制を整備し、法律に基づく義務を履行するほか、届出の状況等を自らのリスク管理体制の強化にも必要に応じ活用すること
- ② 疑わしい取引の該当性について、国によるリスク評価の結果のほか、疑わしい取引の参考事例、自らの過去の疑わしい取引の届出事例等も踏まえつつ、外国PEPsの該当性、顧客のなりすましの可能性、当該顧客が行っている事業、顧客属性・事業に照らした取引金額・回数・取引目的等の取引態様、取引に係る国・地域や顧客の挙動・言動その他の事情を考慮すること

### 【対応が期待される事項】

- ① 宅地建物取引業者の規模・業務内容に応じて、自社のマニュアルや犯罪収益移転防止のためのハンドブック等も活用しながら、疑わしい顧客や取引等を的確に検知・監視・分析する体制を構築すること
- ② 実際に疑わしい取引の届出を行った取引についてリスク低減措置の実効性を検証し、必要に応じて同種の類型に適用される低減措置を見直すこと
- ③ 疑わしい取引の届出を契機にリスクが高いと判断した顧客について、顧客リスク評価を見直すとともに、当該リスク評価に見合った低減措置を適切に実施すること

#### (vi) ITシステムの活用

ITシステム（ソフトウェアを含む。）の活用は、自らが顧客と行う取引について、物件情報、取引内容、顧客属性等の様々な情報の集約管理を行うことを可能とする。

また、ITシステムの的確な運用により、多くの取引の中から、異常な取引を自動的かつ迅速に検知することが可能となるなど、リスク管理の改善が図られる可能性がある。

ITシステムを的確にマネロン・テロ資金供与対策に活用するには、例えば、制裁リスト等<sup>9</sup>が最新かなどのシステムの運用面も含めてITシステムを適切に構築し、また、その有効性について検証を行っていき、適時に更新していくことが重要である。

#### 【対応が期待される事項】

- ① 自らの業務規模・特性等に応じたITシステム導入の可能性や既存業務システムがある場合には、既存システムの改良の検討をすること。導入する場合のシステム対応については、後記②から④の事項を実施すること
- ② 経営陣は、マネロン・テロ資金供与のリスク管理に係る業務負担を分析し、より効率的効果的かつ迅速に行うために、ITシステムの活用の可能性を検討すること
- ③ マネロン・テロ資金供与対策に係るITシステムの導入に当たっては、ITシステムの設計・運用等が、マネロン・テロ資金供与リスクの動向に的確に対応し、自らが行うリスク管理に見合ったものとなっているか検証するとともに、導入後も定期的に検証し、検証結果を踏まえて必要に応じ改善を図ること
- ④ 内部・外部監査等の独立した検証プロセスを通じ、ITシステムの有効性を検証すること
- ⑤ 外部委託する場合であっても自らの取引の特徴やそれに伴うリスク等について分析を行い、必要に応じ独自の追加的対応の検討等を行うこと

#### (vii) データ管理（データ・ガバナンス）

ITシステムの有効性等は、当該ITシステムにおいて用いられる顧客情報、確認記録・取引記録等のデータの正確性があってはじめて担保される。

宅地建物取引業者においては、確認記録（顧客カードを代用する場合も含む。）、取引記録（宅地建物取引業法第49条で規定する帳簿と兼ねる場合も含む。）等についても正確に記録するほか、ITシステムを有効に活用する前提として、データを正確に把握・蓄積し、分析可能な形で整理するなど、データの適切な管理が求められる。

---

<sup>9</sup> 脚注6と同じ。



【対応に努めるべき事項】

- ① 確認記録・取引記録等について正確に記録するほか、ITシステムを有効に活用する前提として、データを正確に把握・蓄積し、分析可能な形で整理するなど、データの適切な管理を行うこと
- ② ITシステムに用いられる顧客情報、確認記録・取引記録等のデータについては、網羅性・正確性の観点で適切なデータが活用されているかを定期的に検証すること
- ③ 確認記録・取引記録のほか、リスクの評価や低減措置の実効性の検証等に用いることが可能な、以下を含む情報を把握・蓄積し、これらを分析可能な形で整理するなど適切な管理を行い、必要に応じて当局等に提出できる体制としておくこと
  - イ. 疑わしい取引の届出件数（国・地域別、取引目的、現金での支払、顧客属性別等の内訳）
  - ロ. 内部監査や研修等の実施状況
  - ハ. マネロン・テロ資金供与リスク管理についての経営陣への報告や、必要に応じた経営陣の議論の状況

### Ⅲ 管理体制とその有効性の検証・見直し

マネロン・テロ資金供与対策の実効性の確保のためには、自らの方針・手続・計画等を策定した上で、経営陣による関与の下、これを全社的に徹底し、有効なマネロン・テロ資金供与リスク管理体制を構築することが求められる。

前記方針・手続・計画等に基づくマネロン・テロ資金供与対策の実効性は、定期的に検証される必要があり、また、検証を踏まえて、必要に応じ管理体制の見直しを含めたマネロン・テロ資金供与対策の改善を不断に図っていくことが求められる。

こうした全社的な内部管理体制の構築のためには、役員の中から、マネロン・テロ資金供与対策に係る責任・権限を有する者を任命した上で、経営陣の積極的な関与・理解の下、各部門等が担う役割・責任等を明確にし、強固なガバナンス体制を構築することが必要である。

また、マネロン・テロ資金供与対策の実効性は、実際に方針・手続・計画等に関わる全ての従事者の理解に依拠することに留意が必要である。宅地建物取引業者においては、採用や研修等を通じ従事者のマネロン・テロ資金供与対策に係る専門性・適合性を確保・維持していく必要がある。

#### Ⅲ－１ マネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等の策定・実施・検証・見直し（PDCA）

宅地建物取引業者において、実効的なマネロン・テロ資金供与リスク管理体制を確立し、有効に機能させるためには、マネロン・テロ資金供与対策の方針・手続・計画等を整備し、全社的に共有を図ることが必要である。

こうした方針・手続・計画等は、宅地建物取引業者におけるリスクに見合った対応の実効性を確保するためのものであり、これらの方針・手続・計画等の中で、自らの規模・特性等を踏まえながら、リスクの特定・評価・低減という一連の対応を明確に位置付ける必要がある。

また、宅地建物取引業者においては、こうした方針・手続・計画等の実効性を検証し、不断に見直しを行っていくことが求められる。

リスクの特定・評価・低減の各プロセスの実効性を検証するためには、マネロン・テロ資金供与対策に係る担当役員や主管部門における定期的な監視のほか、内部監査部門における各部門・各事務所等へのマネロン・テロ資金供与対策の浸透状況の確認等を行うことが重要となる。

こうした検証の結果、各プロセスにおける措置や管理体制に更なる改善の余地がないか改めて検討し、必要に応じリスクの特定・評価・低減のための方針・手続・計画等や管理体制等につき、改善を図っていくことが求められる。

#### 【対応に努めるべき事項】

- ① 自らの業務分野・営業地域やマネロン・テロ資金供与に関する動向等を踏まえたリスクを勘案し、マネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等を策定し、顧客の受入れに関する方針、顧客管理、記録保存等の具体的な手法等について、全社的に整合的な形で、これを適用すること
- ② リスクの特定・評価・低減のための方針・手続・計画等が実効的なものとなっているか、各部門・各事務所等への監視等も踏まえつつ、不断に検証を行うこと
- ③ リスク低減措置を講じてもなお残存するリスクを評価し、当該リスクの許容度や宅地建物取引業者への影響に応じて、取扱いの有無を含めたリスク低減措置の改善や更なる措置の実施の必要性につき検討すること
- ④ 管理部門及び内部監査部門において、例えば、内部情報、内部通報、従事者からの質疑等の情報も踏まえて、リスク管理体制の実効性の検証を行うこと
- ⑤ 前記実効性の検証の結果、更なる改善の余地が認められる場合には、リスクの特定・評価・低減のための手法自体も含めた方針・手続・計画等や管理体制等についても必要に応じ見直しを行うこと

#### 【対応が期待される事項】

- ① マネロン・テロ資金供与対策を実施するために、自らの規模・特性・業容等を踏まえ、必要に応じ、所管する専門部署を設置すること
- ② 同様に、必要に応じ、外部専門家等によるレビューを受けること
- ③ マネロン・テロ資金供与リスク管理体制の見直しや検証等について外部専門家等のレビューを受ける際には、検証項目に照らして、外部専門家等の適切性や能力について、外部専門家等を採用する前に、経営陣に報告しその承認を得ること  
また、必要に応じ、外部専門家等の適切性や能力について、内部監査部門が事後検証を行うこと

### Ⅲ－２ 経営陣の関与・理解

宅地建物取引業者のマネロン・テロ資金供与リスクは、自らの経営戦略等を踏まえた業務運営により増減するものであり、その評価は、経営戦略全体の中でのリスク許容度、資源配分方針の検証・見直し等の一環として、考慮・検討されるべきものである。

また、マネロン・テロ資金供与対策の機能不全は、取引の解消といった経営上の問題に直結するものである。

さらに、経営陣がこうしたリスクを適切に理解した上でマネロン・テロ資金供与対策に対する意識を高め、トップダウンによって組織横断的に対応の高度化を推進、経営陣として明確な姿勢・方針を打ち出すことは、営業部門を含めた全ての宅地建物取引業従事者に対しマネロン・テロ資金供与対策に対する意識を浸透させる上で非常に重要となる。

こうしたことを踏まえ、宅地建物取引業者の経営陣においては、自らのマネロン・テロ資金供与対策に主導的に関与し、対応の高度化を推進していく必要がある。

#### 【対応に努めるべき事項】

- ① マネロン・テロ資金供与対策を経営戦略等における重要な課題の一つとして位置付けること
- ② 役員の中から、マネロン・テロ資金供与対策に係る責任を担う者を任命し、職務を全うするに足る必要な権限等を付与すること
- ③ 当該役員に対し、必要な情報が適時・適切に提供され、当該役員が宅地建物取引業者におけるマネロン・テロ資金供与対策について内外に説明できる体制を構築すること
- ④ マネロン・テロ資金供与対策に関わる役員・部門間での連携の枠組みを構築すること
- ⑤ マネロン・テロ資金供与対策の方針・手続・計画等の策定及び見直しについて、経営陣が承認するとともに、その実施状況についても、経営陣が、定期的及び随時に報告を受け、必要に応じて議論を行うなど、経営陣の主導的な関与があること
- ⑥ 経営陣が、従事者へのマネロン・テロ資金供与対策に関する研修等につき、自ら参加するなど、積極的に関与すること

#### 【対応が期待される事項】

- ① 役職員の人事・報酬制度等において、マネロン・テロ資金供与対策の遵守・取り組み状況等を適切に勘案すること
- ② マネロン・テロ資金供与対策の重要性を踏まえた上で、所管部門への専門性を有する人材の配置及び必要な予算の配分等、適切な資源配分を行うこと

### Ⅲ－３ 経営管理

宅地建物取引業者においては、その取引の内容や規模等に応じ、有効なマネロン・テロ資金供与リスク管理体制を構築する必要があり、事業・管理・監査の各部門等が担う役割・責任を、経営陣の責任の下で明確にして、組織的に対応を進めることが重要である。

こうした各部門等の役割・責任の明確化の観点からは、一つの方法として、各部門の担う役割等を、営業部門、コンプライアンス部門等の管理部門及び内部監査部門として整理することが考えられる。

以下では、宅地建物取引業者に求められるマネロン・テロ資金供与リスク管理体制の機能を、部門ごとに整理した上で「対応に努めるべき事項」を記載しているが、各宅地建物取引業者において、規模・業務の特異性等から各部門が業務を兼ねる場合も想定されることから、異なる整理の下で管理体制等（外部へのアウトソーシングを含む。）を構築することも考えられる。その場合であっても、それぞれの管理体制の下で、「対応に努めるべき事項」が目標としている効果と同等の効果を確保することが求められる。

#### （１）営業部門

マネロン・テロ資金供与対策においても、顧客と直接対面する活動を行っている営業部門が、マネロン・テロ資金供与リスクに最初に直面し、これを防止する役割を担っている。

営業部門が実効的に機能するためには、そこに属する全ての従事者が、自らが関わりを持つマネロン・テロ資金供与リスクを正しく理解した上で、日々の業務運営を行うことが求められる。

宅地建物取引業者においては、マネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等を整備・周知し、研修等の機会を設けて徹底を図るなど、営業部門が行う業務に応じて、その業務に係るマネロン・テロ資金供与リスクの理解の促進等に必要な措置を講ずることが求められる。

#### 【対応に努めるべき事項】

- ① 営業部門に属する全ての従事者が、自らの部門・職務において必要なマネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等を十分理解し、リスクに見合った低減措置を的確に実施すること
- ② マネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等における各従事者の責務等を分かりやすく明確に説明し、営業部門に属する全ての従事者に対し共有すること

## (2) 管理部門（コンプライアンス部門やリスク管理部門等）

コンプライアンス部門やリスク管理部門等の管理部門は、営業部門の自律的なリスク管理に対して、独立した立場から牽制を行うと同時に、営業部門を支援する役割も担う。

マネロン・テロ資金供与対策における管理部門には、これを主管する部門のほか、取引モニタリングシステム等を所管するシステム部門や専門性を有する人材の確保・維持を担う人事部門も含まれる。

営業部門に対する牽制と支援という役割を果たすために、管理部門には、営業部門の業務に係る知見と、同業務に潜在するマネロン・テロ資金供与リスクに対する理解を併せ持つことが求められる。

### 【対応に努めるべき事項】

- ① 営業部門におけるマネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等の遵守状況の確認や、低減措置の有効性の検証等により、マネロン・テロ資金供与リスク管理体制が有効に機能しているか、独立した立場から監視を行うこと
- ② 営業部門に対し、マネロン・テロ資金供与に係る情報の提供や質疑への応答を行うほか、具体的な対応方針等について協議をするなど、十分な支援を行うこと
- ③ マネロン・テロ資金供与対策の主管部門にとどまらず、マネロン・テロ資金供与対策に関係する全ての管理部門とその責務を明らかにし、それぞれの部門の責務について認識を共有するとともに、主管部門と他の関係部門が協働する体制を整備し、密接な情報共有・連携を図ること
- ④ 管理部門にマネロン・テロ資金供与対策に係る適切な知識及び専門性等を有する職員を配置すること

## (3) 内部監査体制

内部監査部門には、営業部門と管理部門が適切に機能をしているか、更なる高度化の余地はないかなどについて、これらと独立した立場から、定期的に検証していくことが求められる。

また、内部監査部門は、独立した立場から、全社的なマネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等の有効性についても定期的に検証し、必要に応じて、方針・手続・計画等の見直し、対策の高度化の必要性等を提言・指摘することが求められる。

### 【対応に努めるべき事項】

- ① 以下の事項を含む監査計画を策定し、適切に実施すること
  - イ. マネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等の適切性
  - ロ. 当該方針・手続・計画等を遂行する従事者の専門性・適合性等
  - ハ. 従事者に対する研修等の実効性

ニ. 営業部門における異常取引の検知状況

ホ. 検知基準の有効性等を含むITシステムの運用状況

ヘ. 検知した取引についてのリスク低減措置の実施、疑わしい取引の届出状況

- ② 自らの直面するマネロン・テロ資金供与リスクに照らして、監査の対象・頻度・手法等を適切なものとする
- ③ リスクが高いと判断した業務等以外についても、一律に監査対象から除外せず、頻度や深度を適切に調整して監査を行うなどの必要な対応を行うこと
- ④ 内部監査部門が実施した内部監査の結果を監査役及び経営陣に報告するとともに、監査結果のフォローアップや改善に向けた助言を行うこと
- ⑤ 内部監査部門にマネロン・テロ資金供与対策に係る適切な知識及び専門性等を有する従事者を配置すること

### Ⅲ－４ グループベースの管理体制

宅地建物取引業者が子会社・関連会社を含むグループを形成している場合には、グループ全体としてのマネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等を策定し、グループ全体に統合的な形で、必要に応じ傘下の子会社・関連会社の業態等による違いも踏まえながら、これを実施することが重要である。

特に、海外拠点等を有する宅地建物取引業者グループにおいては、当該拠点等が属する国・地域と我が国における地理的・政治的その他の環境等が異なるため、実効的なマネロン・テロ資金供与対策を講ずるには、こうした違いを踏まえつつ、グループとして一貫性のある体制を整備することが必要となる。

また、我が国と当該国・地域との間で、法規制等において求められるマネロン・テロ資金供与対策が異なることや、情報保護法制等の違いからマネロン・テロ資金供与対策に必要な情報共有等が困難となること等も考えられる。

#### 【対応が期待される事項】

- ① グループとして一貫したマネロン・テロ資金供与対策に係る方針・手続・計画等を策定し、業務分野や営業地域等を踏まえながら、顧客の受入れに関する方針、顧客管理、記録保存等の具体的な手法等について、グループ全体で統合的な形で、これを実施すること
- ② グループ全体としてのリスク評価や、マネロン・テロ資金供与対策の実効性確保等のために必要なグループ内での情報共有態勢を整備すること



### Ⅲ－５ 宅地建物取引業従事者の確保、育成等

マネロン・テロ資金供与リスク管理体制の実効性は、各事務所における営業部門の従事者がその役割に応じた専門性・適合性等を有し、経営陣が定めた方針・手続・計画等を的確に実行することで確保されるものである。

宅地建物取引業者においては、こうした専門性・適合性等を有する従事者を必要な役割に応じ確保・育成しながら、適切かつ継続的な研修等を行うことにより、組織全体として、マネロン・テロ資金供与対策に係る理解を深め、専門性・適合性等を維持・向上させていくことが求められる。

#### 【対応に努めるべき事項】

- ① マネロン・テロ資金供与対策に関わる従事者について、その役割に応じて、必要とされる知識、専門性のほか、研修等を経た上で取引時確認等の措置を的確に行うことができる適合性等について、継続的に確認すること
- ② 取引時確認等を含む顧客管理の具体的方法について、従事者が、その役割に応じた的確に理解することができるよう、分かりやすい資料等を用いて周知徹底を図るほか、適切かつ継続的な研修等を行うこと
- ③ 当該研修等の内容が、自らの直面するリスクに適合し、必要に応じ最新の法規制、内外の当局等の情報を踏まえたものであり、また、従事者への徹底の観点から改善の余地がないか分析・検討すること
- ④ 研修等の効果について、研修等内容の遵守状況の検証や従事者に対するフォローアップ等の方法により確認し、新たに生じるリスク等も加味しながら、必要に応じて研修等の受講者・回数・受講状況・内容等を見直すこと
- ⑤ 全社的な疑わしい取引の届出状況や、管理部門に寄せられる質問内容・気づき等を営業部門に還元するほか、営業部門内においてもこうした情報を各従事者に的確に周知するなど、営業部門におけるリスク認識を深めること

## IV その他

### IV-1 業界団体の役割

時々変化するマネロン・テロ資金供与の動向に機動的に対応するためには、国際的な議論・先進的な取組み等についての情報収集が重要となるが、個別の宅地建物取引業者において収集できる情報には限界があることも考えられるほか、対応のノウハウを蓄積する上でも、非効率となりかねない。

業界団体等においては、当該業界の特性を踏まえながら、宅地建物取引業者に対して、マネロン・テロ資金供与に係る最新の動向や、課題・解決策のあり方や事例、業界内における取組み等についての情報提供を行うほか、宅地建物取引業者のマネロン・テロ資金供与対策の実施・高度化に係る支援を行うなど、中心的な役割を果たすことが求められる。

令和4年10月31日制定