

そもそも特定事業者とは？

特定事業者は犯罪組織への資金流出を防ぐ防波堤！

Info 宅地建物取引業者は、犯罪収益移転防止法上の「特定事業者」です。「宅地・建物の売買（またはその代理・媒介）」を行う際、以下の3つの義務が生じます。

まずは徹底！ 特定事業者の「3大義務」

1 取引時確認（本人確認）

契約締結時までに、顧客（自然人・法人）及び代表者等の本人特定事項などを確認します。



第1分冊 P. 8



第3分冊 P. 6~

2 確認記録・取引記録の作成・保存

確認記録・取引記録ともに、**7年間の保存義務**があります（宅建業法の帳簿保存期間とは異なります）。



第1分冊 P. 36

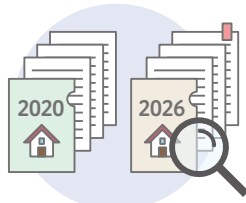
第3分冊 P. 42~

3 疑わしい取引の届出

- 取引時確認の結果や取引態様から、犯罪収益の隠匿やマネロンの疑いがある場合、速やかに届け出ます。
- 契約が成立しなかった場合でも、疑わしい場合は届出が必要です。



通常との比較



過去との比較



整合性



第1分冊 P. 5

第2分冊 P. 1

第3分冊 P. 50~

いま、求められる「リスク管理の体制整備等」



統括管理者の選任、リスク評価書の作成が急務です。中でも『リスク評価書』は令和8年度中に作成完了し、マネロン対策を強化しましょう。『リスク評価書作成要領』は、国土交通省サイトにて公表しています。

重要

不動産業反社データベースを活用しましょう

不動産業団体の会員業者は「不動産業反社データベース(DB)」を利用できます。照会結果が「該当可能性あり」の場合、原則として「疑わしい取引」として届け出てください(明らかに別人であると確認できる場合を除く)。

※不動産業反社DBは、所属している団体サイト内にあります。


第2分冊 P. 8

📢 疑わしい取引の事例はある？

「疑わしい取引のチェックリスト」を活用しましょう！

具体的な事例(国土交通省公表事例より抜粋)

現金・資金に関する事例

- 金融機関を通さず、多額の現金で決済しようとする。

- 顧客の収入・資産に見合わない高額物件を購入しようとしている。
- 経済合理性のない取引(市場価格より著しく低い価格で急いで売りたい等)。



真の契約者を隠す事例

- 架空名義や借名(名前を貸しているだけ)の疑いがある。
- 契約書類に自分の名前を書くことを拒む、または書類ごとに異なる名前を使おうとする。
- 法人の実体がない(ペーパーカンパニー)疑いがある。



態度・その他の事例

- 物件の場所や状態に関心を示さず、とにかく買おうとする。
- 取引の秘密を不自然に強調する。
- 「疑わしい取引の届出をしないでくれ」と依頼・強要してくる。



📖 第2分冊 P.7

⚠️ 重要

届出における判断基準

- 一つでも該当すれば届出を行う。
- 該当するかどうか明確でなく、判断に迷う場合は届出を行う。

「疑わしい取引」で特に注意すべきリスク(ハイリスク取引)

- なりすましの疑い** 本人確認書類の写真と実物が違う、挙動不審など
- 特定国・PEPs** 北朝鮮・イラン等の居住者や、外国の重要な公的地位にある者(PEPs)との取引
- 暗号資産による取引など** 無登録での、暗号資産を法定通貨に交換等する行為
※暗号資産交換業は、金融庁・財務局への登録が必須です。
暗号資産を用いた不動産取引



📖 第1分冊 P.32

📢 疑わしい取引はどこへ届け出る？

「疑わしい取引」の届出はオンラインでも可能です

Info

「疑わしい取引」の届出に当たっては、e-Gov(電子政府の総合窓口)を利用したオンライン届出が推奨されています。

届出の手順

STEP 1

事業者プログラムの入手

警察庁(JAFIC)のウェブサイトから「事業者プログラム」を入手する。



STEP 2

届出書の作成

プログラムを使用して届出データを作成する。

STEP 3

届出書の送信

e-Govを通じて、所管の行政庁(都道府県知事または地方整備局長等)へ送信する。

※紙媒体(郵送・持参)での届出も可能。

📖 第2分冊 P.9

⚠️ 重要

届出の鉄則

- 契約の成否は問わない
契約に至らずキャンセルになった場合や解約された場合でも、疑わしければ届出しましょう。
- 顧客には絶対言わない
届出を行うことや、その内容を顧客に漏らしてはいけません(漏洩禁止義務)。

📢 その届出が、日本の不動産を守る

私たちの取り組みが、日本の信頼を守ります

Info

2028年に予定されているFATF(金融活動作業部会)の対日相互審査に向け、政府および国土交通省では宅建業者のマネー・ローンダリング対策の一層の強化を求めています。

⚠️ 重要

体制整備

- 「統括管理者の選任」「リスク評価書」の作成をはじめとする体制整備を徹底しましょう。
- 「疑わし取引の届出」に会社として取り組みましょう。

● 各種様式・ツールのご案内

『犯罪収益移転防止のためのハンドブック』および「確認記録」「顧客カード」「社内規程のひな型」「疑わしい取引のチェックリスト」は、(公財)不動産流通推進センターのホームページからダウンロード可能です。

● 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(3分冊)のご案内

具体的な判断基準、手続方法は、以下よりPDFをダウンロードしてご利用ください。

第1分冊 総論、本人確認手続編

第2分冊 疑わしい取引の届出編

第3分冊 Q&A 編



不動産流通
推進センターHP