

第4版

2023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3分冊

Q&A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

<第3分冊> Q & A編について

- 本Q & A編は、犯罪収益移転防止のためのハンドブック（以下、「ハンドブック」といいます。）に付随する問答集として、最近の法令改正の内容等も盛り込んで、別冊化したものです。
- 本Q & A編の前半部分には、法令改正も踏まえて、犯罪収益移転防止に係る基本的な内容を記載し、ハンドブック<第1・第2分冊>が手元になくても、同法の基本的な内容の確認を行うことができるように構成しています。
ハンドブック本体に記載している内容と重複する部分もありますが、宅地建物取引業に従事されている方々が犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認等の業務を遂行される過程で疑問が生じた際に、基本的な内容も含め、本Q & A編だけでも確認ができるように構成したものです。
- 皆様には、ハンドブック<第1・第2分冊>とともに、ぜひこの<第3分冊> Q & A編もご活用いただければ幸いです。

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
Q 1 (平成30年11月施行の改正施行規則の概要)	
(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
Q 2 (令和2年4月施行の改正規則の概要)	
(3) 犯罪収益移転防止法に関連する基本的事項	1
Q 3 (特定事業者)	
Q 4 (宅地建物取引業者の特定業務、特定取引)	
Q 5 (取引時確認の意義)	
Q 6 (「オンラインで完結できる本人確認方法」だと、なりすましが増加することにならないか)	
Q 7 (取引時確認を行うべき相手方)	
Q 8 (自然人と法人の本人特定事項)	
Q 9 (取引時確認において確認すべき事項)	
第2 取引時確認において想定されるケース	4
(1) 総論	4
Q 10 (複数業者が関与する場合)	
Q 11 (顧客が取引時確認に応じない場合)	
Q 12 (取引時確認を拒絶された)	
Q 13 (個人情報の利用目的に関する通知・公表の要否)	
(2) 取引時確認の要否	5
Q 14 (宅地建物の交換)	
Q 15 (売買契約の成立に至らなかった場合)	
Q 16 (売買予約・仮契約)	
Q 17 (宅建業以外の不動産業に関連する「特定業務」や「特定取引」)	
Q 18 (既に金融機関等が顧客の取引時確認をしている場合)	
Q 19 (第三者のためにする契約)	
Q 20 (買主の地位の譲渡)	
Q 21 (法定代理人が契約相手である場合)	
Q 22 (平成28年の施行規則改正法施行前に取引のある顧客との取引)	
Q 23 (取引時確認が不要になるケースとは)	
Q 24 (破産管財人に準ずる者とは)	
Q 25 (代理業者、媒介業者に対する取引時確認等)	

Q 2 6 (代理人を選任している法人の取引担当者に対する取引時確認)	
(3) 取引時確認の詳細	9
Q 2 7 (通称名による取引)	
Q 2 8 (顧客の代理人が自然人でない)	
Q 2 9 (国等が顧客の場合)	
Q 3 0 (国等の範囲)	
Q 3 1 (上場企業が顧客の場合)	
Q 3 2 (人格のない社団・財団とは)	
(4) 取引時確認を行う各種時期	11
Q 3 3 (取引時確認の時期)	
Q 3 4 (海外居住の外国人が契約締結前に帰国した場合)	
(5) 取引時確認の対象となる各種相手方	12
Q 3 5 (代理人が立っている取引の場合)	
Q 3 6 (媒介業者が確認する相手方)	
Q 3 7 (代理業者が確認する相手方)	
Q 3 8 (取引担当者が複数いる場合)	
Q 3 9 (売主が相続登記を完了していない場合)	
Q 4 0 (複数の売主や買主がいる場合)	
(6) 本人特定事項等の確認方法など	14
Q 4 1 (本人確認書類の写しの保管の要否)	
Q 4 2 (本人確認書類に記載されている住所が現在の住居等と異なる場合)	
Q 4 3 (氏名、住居、生年月日が同一の本人確認書類では確認できない場合)	
Q 4 4 (契約書調印まで非対面取引で行う場合)	
Q 4 5 (取引関係文書とは何か)	
Q 4 6 (転送不要郵便等)	
Q 4 7 (取引関係文書の送付に代えて、持参して交付することでもよいか)	
Q 4 8 (本人限定受取郵便等)	
Q 4 9 (宅配便やメール便の利用の可否)	
Q 5 0 (顧客との一度の面談で、本人確認手続を完結させるにはどうすればよいか)	
Q 5 1 (オンラインでの本人確認で、「顔写真付本人確認書類の厚み等」を確認する意味は何か)	
Q 5 2 (オンラインでの本人確認で、「顧客の容貌の画像」は静止画像でも動画でもよいか)	
Q 5 3 (「本人確認書類のICチップ情報の送信」を行うには、どうすればいいのか)	
Q 5 4 (日本に居住する外国人の確認方法)	
Q 5 5 (外国に居住する日本人の確認方法)	
Q 5 6 (日本国内に住居を有しない外国人と非対面による取引を行う場合)	
Q 5 7 (日本国政府の承認した外国政府)	
Q 5 8 (権限ある国際機関とは)	

Q 5 9 (代理人による顧客の本人確認書類の提示)	
Q 6 0 (顧客が入院中などの場合)	
Q 6 1 (取引の任に当たっていると認められることの確認	A.同居の親族)
Q 6 2 (取引の任に当たっていると認められることの確認	B.法人の代表者等の 確認方法)
Q 6 3 (取引の任に当たっていると認められることの確認	C.代理権の有無)
(7) 取引目的、職業・事業内容の確認方法	22
Q 6 4 (取引を行う目的の確認方法)	
Q 6 5 (職業の確認方法)	
Q 6 6 (法人の事業内容の確認	A.確認範囲)
Q 6 7 (法人の事業内容の確認	B.確認書類)
Q 6 8 (外国法人の事業内容の確認方法)	
Q 6 9 (人格のない社団・財団の事業内容の確認方法)	
(8) 実質的支配者の確認方法	24
Q 7 0 (通常取引での確認方法)	
Q 7 1 (間接支配者の確認の要否)	
Q 7 2 (実質的支配者が上場企業の場合の確認)	
Q 7 3 (実質的支配者が間接支配者の例)	
Q 7 4 (実質的支配者が不存在の場合にはあり得るか)	
Q 7 5 (議決権を確認する基準日)	
Q 7 6 (一般社団法人等の実質的支配者)	
(9) ハイリスク取引時の対応	26
Q 7 7 (不動産の売買契約に基づくハイリスク取引)	
Q 7 8 (異なる方法による本人特定事項の追加確認が必要となる取引)	
Q 7 9 (なりすまし等の疑いのある取引)	
Q 8 0 (更新された同種の本人確認書類による確認)	
Q 8 1 (イランまたは北朝鮮に居住する者等)	
Q 8 2 (外国PEPsの家族の範囲)	
Q 8 3 (ハイリスク取引における法人の実質的支配者の確認方法)	
Q 8 4 (ハイリスク取引における資産及び収入の状況の確認)	
(10) 本人確認書類の詳細・自然人の場合	28
Q 8 5 (運転免許証による確認)	
Q 8 6 (住民基本台帳カード、マイナンバーカードの取扱い)	
Q 8 7 (マイナンバーカードによる確認)	
Q 8 8 (健康保険証や国民年金手帳等による確認)	
Q 8 9 (健康保険証や国民年金手帳等による確認の際の注意事項)	
Q 9 0 (基礎年金番号通知書の取扱い)	
Q 9 1 (宅地建物取引士証)	
Q 9 2 (印鑑登録証明書による確認)	

Q 9 3	(印鑑登録証明書の有効期間)	
Q 9 4	(旅券や健康保険証等の手書きの住所)	
Q 9 5	(戸籍の附票の写しによる確認)	
Q 9 6	(本籍地に関する情報の取扱い)	
Q 9 7	(公共料金の領収証書)	
Q 9 8	(外国人の身分証明書)	
Q 9 9	(売主側の代理業者が取得した買主の本人確認書類の写しを売主業者に渡すことの可否)	
Q 1 0 0	(本人確認書類の写しの提示を受けた場合の対応)	
(11)	本人確認書類の詳細・法人の場合	34
Q 1 0 1	(法人の登記事項証明書の取得)	
Q 1 0 2	(登記情報提供サービスを利用した法人の本人確認方法)	
Q 1 0 3	(登記情報提供サービスによる配信登記情報を印刷した書類の有効性)	
Q 1 0 4	(会社代表者の資格証明書)	
Q 1 0 5	(上場企業の発行する社員証)	
Q 1 0 6	(業界団体が作成した名簿)	
Q 1 0 7	(法人の印鑑登録証明書の扱い)	
Q 1 0 8	(法人の固定資産税納付書の扱い)	
Q 1 0 9	(宅地建物取引業者免許証)	
(12)	既に確認を行っている顧客等との取引	37
Q 1 1 0	(既に確認を行っている顧客との取引における取引時確認の必要性)	
Q 1 1 1	(既に確認を行っている顧客等との取引に準ずる取引<合併、事業譲渡>)	
Q 1 1 2	(顧客の同一性を確かめる措置とは)	
Q 1 1 3	(面識のある顧客への同一性確認の要否)	
Q 1 1 4	(既に確認を行っている顧客の担当者が交代しているとき)	
Q 1 1 5	(再度の取引時に、顧客の本人特定事項が変更となっている場合)	
Q 1 1 6	(新規の顧客として取り扱うことの可否)	
Q 1 1 7	(確認記録を検索するための事項等の記載場所)	
Q 1 1 8	(代理人として確認を行った者が顧客となる場合)	
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
Q 1 1 9	(確認記録の様式)	
Q 1 2 0	(ハードディスクへの保存)	
Q 1 2 1	(従来の確認記録の活用)	
Q 1 2 2	(顧客カード等の使用について)	
Q 1 2 3	(宅建業法上の帳簿の保存期間との関係)	
Q 1 2 4	(宅建業法上の帳簿との相違)	
Q 1 2 5	(本人確認書類の写しを受領した場合の確認記録への記載)	
Q 1 2 6	(確認記録の作成・保存が不要な取引)	

	Q 1 2 7 (営業所ごとに確認記録等を管理することの可否)	
	Q 1 2 8 (確認記録の記載事項に変更が生じた場合)	
	Q 1 2 9 (売買契約が解除された場合)	
	Q 1 3 0 (提示を受けたときの時刻の記載)	
	Q 1 3 1 (F A XやP D F ファイルの添付)	
	Q 1 3 2 (運転免許証等の記録すべき番号とは)	
	Q 1 3 3 (顧客と取引担当者との関係についての記載方法)	
	Q 1 3 4 (平成 23 年改正前または平成 26 年改正前の規定による本人確認を行っている顧客の確認記録の作成方法)	
	Q 1 3 5 (確認記録の写しを他の業者に渡すことの可否)	
(2)	取引記録の作成・保存	45
	Q 1 3 6 (取引の日付とは)	
	Q 1 3 7 (宅建業法上の帳簿との兼用)	
	Q 1 3 8 (財産の移転元または移転先の名義の記載)	
	Q 1 3 9 (財産の移転先の考え方)	
	Q 1 4 0 (複数の特定事業者が関与する場合の取扱い)	
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
	Q 1 4 1 (義務違反に対する行政庁の対応)	
	Q 1 4 2 (義務違反についての罰則)	
	Q 1 4 3 (特定事業者作成書面)	
	Q 1 4 4 (統括管理する者の選任)	
	Q 1 4 5 (規程の作成)	
第 5	疑わしい取引の届出義務	48
	Q 1 4 6 (疑わしい取引の定義)	
	Q 1 4 7 (届出の必要性)	
	Q 1 4 8 (現金一括払いの取引)	
	Q 1 4 9 (取引関係文書の送付先)	
	Q 1 5 0 (疑わしい取引の届出と宅建業法上の調査義務との関係)	
	Q 1 5 1 (個人情報保護法との関係)	
	Q 1 5 2 (文書によって届出を行う場合の様式)	
	Q 1 5 3 (インターネットによる届出の手続き)	
	Q 1 5 4 (顧客からの届出の有無の問合せ)	
	Q 1 5 5 (疑わしい取引の届出義務と宅建業法上の守秘義務との関係)	
	Q 1 5 6 (行政庁による届出の取扱い)	
	Q 1 5 7 (警察庁における秘密保持体制)	
	Q 1 5 8 (刑法との関係)	

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1 犯罪収益移転防止法の基本的事項など

(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

Q 1 (平成30年11月施行の改正施行規則の概要)

平成30年11月に施行された改正犯収法施行規則の主な内容は、どのようなものでしょうか。

(→ 第1分冊 P.1)

- A この改正により、本人特定事項についての新しい確認方法が下記の通り追加されました。このうち、(1)①②、(2)①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結することができます。

(1) 自然人の場合 (非対面取引)

- ① オンライン上で「本人確認書類の画像」 + 「本人の容貌の画像」の送信を受ける。
- ② オンライン上のアプリ等で「本人確認書類のICチップ情報」 + 「本人の容貌の画像」の送信を受ける。

(2) 法人の場合

- ① 法人の代表者 (※) から「名称、所在地等の申告」を受ける + 特定事業者が「登記情報提供サービス」からの送信情報で確認。
(※オンラインのみで完結できるのは、代表権の登記ある者から申告を受ける場合に限る。)
- ② 法人の代表者等から「名称、所在地等の申告」を受ける + 特定事業者が「国税庁法人番号サイトの公表情報」で確認 + 「取引関係書類を書留による転送不動産郵便等で送付」。

(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

Q 2 (令和2年4月施行の改正規則の概要)

令和2年4月より施行された改正犯収法施行規則の主な内容はどのようなものでしょうか。

(→ 第1分冊 P.2)

- A この改正により、「自然人の非対面取引」における本人確認方法が次のように変更 (厳格化) されました。

(1) 顧客等の住居宛に「書留による転送不要郵便等を送付すること」が条件とされている確認方法に関して、当該送付の前に受領する確認書類等の要件が、以下のいずれかとされました。

- 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

(2) 「本人限定受取郵便等」を用いて郵便局員等が本人確認を代行する確認方法に関し、利用できる本人確認書類が「顔写真付のもの」に限定されました。

(3) 犯罪収益移転防止法に関連する基本的事項

Q 3 (特定事業者)

特定事業者とは何ですか。また、どのような義務を負いますか。(→ 第1分冊 P.5)

- A 犯罪収益移転防止法が定める「特定事業者」は、顧客等の取引時確認などの義務を負う事業者で、宅建業者を含め49業種がこれに該当します。特定事業者には下記①～④の義務が課されています。

① 顧客等の取引時確認
② 確認記録と取引記録の作成・保存（7年間）
③ 疑わしい取引の届出
④ 上記①～③の措置を的確に行うための体制整備等（努力義務）

Q 4（宅地建物取引業者の特定業務、特定取引）

宅建業者の「特定業務」「特定取引」とは何ですか。（→ 第1分冊 P.6）

A 顧客の取引時確認など特定事業者に課される義務に関しては、特定事業者が行う全ての業務が対象となるわけではありません。これらの義務の対象となる業務や取引には一定の範囲が定められています。これに該当するものが「特定業務」「特定取引」となります。

宅建業者の場合には、以下のとおりです。

特定事業者が金融機関等である場合とは異なり、「取引金額による限定」はありません。

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、売買の代理、売買の媒介

なお、宅地建物の賃貸や、賃貸に係る代理または媒介の業務は、この対象となっていないので、顧客の取引時確認等を行う必要はありません。

Q 5（取引時確認の意義）

そもそも、取引時確認などは何のために行うのですか。

A 犯罪収益移転防止法の大きな目的は「犯罪収益の移転の防止、テロリズムに対する資金供与の防止」であり、マネー・ローンダリングが行われることを想定して資金の追跡を可能にするなどの観点から、顧客等との取引時確認や、その確認記録・取引記録の保管を特定事業者に義務付けているものです。加えて、確認の結果によりマネー・ローンダリングの疑いがあるなどの場合には、取引内容等を行政庁に届出する義務が特定事業者に課されており、犯罪捜査の端緒となる情報の収集を目的としていることとなります。

Q 6（「オンラインで完結できる本人確認方法」だと、なりすましが増加することにならないか）

非対面の取引においては「オンラインで完結できる本人確認方法」も認められるようになりましたが、契約当事者への「なりすまし」などで、かえって不正な売買取引を誘発することにはなりませんか。

A 不動産取引をWEB上で完結できるようにするニーズが高まってきたこともあり、宅建業法において重要事項説明書や契約書面等のオンラインでの交付が認められるようになった他、犯収法上の本人確認手続についても「オンラインで完結できる方法」が導入されました。

このような方法が認められるようになった背景としては、通信技術の発達によって、非対面の場合でも対面取引に近いような顧客の容貌や本人確認書類の確認ができるようになったことがあります。

「オンラインで完結できる方法」による際に、本人確認をないがしろにしてよい訳ではなく、慎重な本人確認を行った上で、「なりすまし」等のおそれがあるのであれば、ハイリスク取引としての確認を行うことなどが求められるものであり、特定事業者としても、不正な売買取引が行われないかを注意する必要があります。

Q 7 (取引時確認を行うべき相手方)

売買契約において、宅建業者に義務付けられる取引時確認の相手方は、誰になりますか。

(→ 第1分冊 P.6)

A 宅地建物の売買における取引時確認について、宅建業者の立場とこれに対応する確認の相手方は、次のとおりです。

宅建業者の立場	取引時確認の相手方(注1・2)
売主	買主、買主の代理人(注3)
買主	売主、売主の代理人(注3)
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
媒介業者	売主、売主の代理人、 買主、買主の代理人

(注1) 売主や買主が法人の場合は、法人の本人確認の他、その代表者等の「取引の任に当たる自然人」についても、本人特定事項等の確認が必要です。

ただし、売主や買主の代理人(代理業者を含む。以下同じ。)が法人の場合、当該法人の本人確認は不要で、その代表者等の「取引の任に当たる自然人」についてのみ、本人特定事項等の確認が必要となります。

(注2) 取引時確認の相手方として、媒介業者は対象になりません(本人確認等は不要です)。

(注3) 売主や買主が宅建業者で自ら他の宅建業者に代理を依頼した場合、代理人たる宅建業者については、売買取引の相手方ではないため、依頼した売主等による本人確認は不要です。他方で、依頼者以外の宅建業者の立場からすれば、売主等の代理人についても本人確認が必要です。(→ Q25を参照。)

Q 8 (自然人と法人の本人特定事項)

自然人と法人の本人特定事項の違いは何ですか。

A 顧客が自然人と法人の場合の、本人特定事項は次の通りであり、異なります。

自然人	「氏名」「住居」「生年月日」の3つ
法人	「名称」「本店または主たる事務所の所在地」の2つ

Q 9 (取引時確認において確認すべき事項)

本人特定事項の他に、取引時確認において確認すべき事項には何がありますか。

A 顧客が「自然人」なのか「法人」なのかにより、確認すべき事項が異なります。

自然人	① 本人特定事項(氏名、住居、生年月日) ② 取引を行う目的 ③ 職業
法人	① 本人特定事項(名称、本店または主たる事務所の所在地) ② 取引を行う目的 ③ 事業の内容 ④ 実質的支配者(及びその本人特定事項) <この他、次の項目の確認も必要> ⑤ 現に取引の任に当たっている自然人の本人特定事項 ⑥ 上記⑤の者の取引権限等

第2 取引時確認において想定されるケース

(1) 総論

Q 10 (複数業者が関与する場合)

宅建業者である売主が複数社の場合、または売主と媒介の両方が宅建業者の場合、あるいは、複数の宅建業者が一つの売買の媒介を行う場合など、複数の宅建業者が一つの売買取引に関与するときに、取引時確認の義務を負うのはどの業者でしょうか。

A 「取引時確認の義務を負う」という点では、すべての宅建業者が義務を負うことになります。ただし、すべての宅建業者がそれぞれに対象者の本人確認を行う必要はなく、複数の宅建業者のうちの代表する1者が取引時確認と確認記録の作成・保存を行うことで足りる。実際取引時確認を行わなかった宅建業者も、例えば、取引記録の記載（施行規則第24条第1号）において、どの宅建業者が代表して誰の取引時確認を行ったのかなどを記録に残す等の措置を取り、自社の営業所で保存している場合と同様に、必要に応じて直ちに他業者の確認記録を検索できる状態を確保しておくことが必要です（→ Q126・A②参照）。なお、例えば、宅建業者が売主等の顧客としての立場にあるときは、自らの取引時確認を行うことは不要なので、単独では代表する1者にはなれないことになります。この場合には、関与する別の宅建業者に自社についての取引時確認をしてもらうなど、他の宅建業者（代理業者や媒介業者）に協力を得る、または代表する1者になってもらうなどが必要です。複数の宅建業者が分担して本人確認を行う場合に、その対象者について漏れがないように確認を行うことなどが重要です。

Q 11 (顧客が取引時確認に応じない場合)

当方は売主業者で、購入希望者と売買契約の成立直前の段階まで話が進んでいますが、取引時確認に応じてくれません。どうすればよいでしょうか。

A 特定事業者は、顧客等買主が取引時確認に応じないときは、顧客等が取引時確認に応じるまでの間、特定取引等に係る義務の履行拒むことができます。従ってこのケースの場合、売主業者は、買主が取引時確認に応じるまで、売買契約締結に向けた義務の履行を拒むことができます（法第5条）。なお、宅建業者が媒介業務を行う場合には、契約締結や売買物件の引渡し、登記移転手続など契約当事者である売主・買主の意思決定、義務の履行に介入・差配することはできないため、そのまま媒介業者として関与するか検討する状況となります。なお、このような場合は、届出をすべき疑わしい取引に該当する可能性があるため、届出の検討が必要です。

Q 12 (取引時確認を拒絶された)

顧客から取引時確認を拒まれたときには、売買契約を締結してはならないのでしょうか。

A 特定事業者である宅建業者が顧客等に説明してもなお取引時確認に応じない場合に、「契約を締結してはならない」という定めは犯罪収益移転防止法にはありません。ただし、この場合には宅建業者が犯罪収益の移転等に関わることとなるおそれが高く、また、宅建業者の社会的責任を考えれば、取引時確認ができない場合には、売買契約の締結回避や媒介業者としての関与の回避も含めて、慎重に検討する必要があります。なお、契約締結の有無にかかわらず、取引時確認を拒絶される場合は、疑わしい取引の届出の対象となり得ることに留意してください。

Q 1 3 (個人情報の利用目的に関する通知・公表の要否)

取引時確認のために顧客の個人情報を取得することについて、利用目的の通知・公表が必要ですか。

- A** 必要ありません。取得の状況からみて「利用目的が明らかである」と考えられます（個人情報保護法第18条第4項第4号）。

(2) 取引時確認の要否**Q 1 4** (宅地建物の交換)

宅地建物の交換をするときは、取引時確認が必要ですか。

- A** 宅地建物の交換は、「売買」ではなく、特定取引に該当しないので、取引時確認は必要ありません。ただし、契約書上は交換であっても「交換差金が過大であって、実質的には売買と判断される」などの場合は、取引時確認が必要と考えられます。

Q 1 5 (売買契約の成立に至らなかった場合)

売買契約成立に向けて交渉を行っていましたが、結果として売買契約の締結には至りませんでした。この場合でも、取引時確認は必要ですか。

- A** このケースでは、取引時確認の必要はありません。取引時確認は、財産の移転が確定する売買契約の締結に際して行えばよいと考えられますので、売買契約が成立しなかった場合は、取引時確認を行う必要はないといえます。これは、代理や媒介の場合も同様です。なお、実務上、契約締結前に取引時確認を行うことも差し支えありませんが、この場合でも、契約の成立に至らなければ、確認記録の作成・保存等の義務はありません。
- ただし、疑わしい取引の届出の観点からみれば、契約が成立したものだけが届出の対象となるものではありません。顧客とのやり取りの中で、売買の申込みが撤回された場合や、契約後に解除となった場合でも、顧客の収入や資産に見合わない高額物件を購入しようとしていた等、それまでのいきさつを考慮して、マネー・ローンダリングの疑いがある場合は疑わしい取引の届出の対象となります。

Q 1 6 (売買予約・仮契約)

売買予約や仮契約にも取引時確認が必要でしょうか。

- A** 売買予約や仮契約については、予約や仮契約のときではなく、本契約のときに、取引時確認が必要になります。ただし、予約金など金銭の授受が行われる場合には、取引時確認をするべきだと考えられます。

Q 1 7 (宅建業以外の不動産業に関連する「特定業務」や「特定取引」)

宅建業以外で、不動産に関連する「特定業務」や「特定の取引」に該当するものは何がありますか。

- A** 宅建業者の場合の「特定業務」は、宅建業務のうち宅地建物の売買またはその代理、媒介に関するものをいい、「特定取引」は宅地建物の売買契約の締結またはその代理や媒介による取引をいいます（法第2条第2項第42号、同法別表、施行令第7条第1項第5号）。
- その他の不動産に関連する「特定業務」「特定取引」としては、①信託受益権（みなし有価証券）の販

売、貸借や媒介若しくは代理（法第2条第2項第21号、施行令第7条第1項第1号ハ・ニ・ル）、及び②不動産特定共同事業契約の締結やその代理若しくは媒介（法第2条第2項第27号、施行令第7条第1項第1号フ）があり、これらについても取引時確認が必要となります。

Q 18（既に金融機関等が顧客の取引時確認をしている場合）

売買取引の中で、既に金融機関や司法書士が顧客の取引時確認をしている場合、宅建業者において金融機関等が行った確認記録を検索できる状況を確保していれば、宅建業者自らは取引時確認をしなくてもよいでしょうか。

A たとえ金融機関や司法書士において既に顧客の取引時確認が行われていたとしても、宅建業者として特定取引に関与する以上、宅建業者は別途、改めて取引時確認を行う必要があります。

Q 19（第三者のためにする契約）

売主と買主との売買契約を媒介する場合、買主と第三者との間の契約の締結について媒介していなければ、第三者の取引時確認をしなくてもよいでしょうか。

A 第三者と買主が極めて密接に関係し、実質的に同一視できるような場合には、第三者についても取引時確認が必要と考えられます（パブコメ [平成20年1月] P.24・(7)イ）。

Q 20（買主の地位の譲渡）

宅地または建物の売買契約成立後に買主が第三者に対して買主の地位を譲渡した場合、当該売買契約の媒介をした宅建業者は買主の地位を譲渡された第三者の取引時確認をしなくてもよいでしょうか。

A 売買当事者の地位譲渡に関する契約は不動産の売買契約ではないので、通常、取引時確認は不要になると考えられます。しかし、契約締結時に当該第三者の存在が明白であるような場合には、その第三者についても取引時確認が必要になると考えられます（パブコメ [平成20年1月] P.24・(7)ウ）。

Q 21（法定代理人が契約相手である場合）

未成年者や成年被後見人を当事者とする売買契約を法定代理人（親権者や成年後見人）との間で締結する場合、この法定代理人の取引時確認も必要ですか。

A 顧客本人に対する取引時確認とともに、現に特定取引の任に当たっている自然人である法定代理人についても本人特定事項の確認が必要です（法第4条第4項）。また、法定代理人との取引については、本人確認を省略できる「簡素な顧客管理を行うことが許容される取引」にも含まれていません（施行規則第4条）。なお、未成年者や成年被後見人が顧客である場合の本人確認書類については、後記のQ59を参照してください。

Q 22（平成28年の施行規則改正法施行前に取引のある顧客との取引）

犯収法の改正法施行前（平成28年9月30日以前）の取引において、改正前の法の規定に従って本人確認を行い、その本人確認記録の作成・保存をしている顧客と、改正法施行後に取引する場合、改めての取引時確認は必要ですか。

A (1)「既に確認を行っている顧客等」との再度の取引に際しては、過去の取引時の確認記録が保存されており、その顧客との同一性を確認する措置を取った上で、再度の取引の内容等を取引記録に残

して保管する場合には、改めて取引時確認を行う必要はないというのが原則です（法第4条第3項、施行令第13条、施行規則第16条）。なお、なりすましや虚偽申告の疑いのあるもの等は除かれ、再度の取引時確認が必要となります。

- (2) ただし、犯収法関係法令の改正が絡むケースで、新たに確認が必要となる項目が追加された場合などでは、追加項目に関する取引時確認が再度必要とされる事態が生じます。
- (3) 平成28年9月30日施行の施行規則改正法に関しては、その日以前に取引を行っている顧客との関係では次のような点に注意が必要です。
- ① 当該顧客が法人である場合は、改正後施行規則により「実質的支配者の確認」を行う必要があります（改正規則附則3条）。
 - ② 顧客が自然人で施行日前に「顔写真のない本人確認書類」で本人確認を実施した顧客について、改正後の規定による確認を行うことは不要です（パブコメ [平成27年9月No.2 15]）。
- (4) 平成23年改正法（施行日：平成25年3月31日）の関連では、次のとおりです。
- ① 本人特定事項以外の確認事項（取引目的、職業または事業内容、実質的支配者）を確認する必要があります（平成23年改正法附則第2条、同整備令第6条第2項）。
- (5) なお、犯収法の施行前（平成20年2月29日以前）に取引のある顧客について、同法による本人確認に相当する確認を行い、本人確認記録に相当する書類を作成・保存している場合も、上記(3)(4)と同様の取扱いとなります。

Q 2 3（取引時確認が不要になるケースとは）

宅建業者が関与する特定取引のうち、「簡素な顧客管理を行われることが許容される取引」などとして取引時確認が不要となるケースには、どのようなものがありますか。

A 下記①～③のような場合は、取引時確認が不要となります。

これらは簡素な顧客管理を行うことが許容される取引として特定取引から除かれるので（施行令第7条第1項、施行規則第4条第1項第13号）、取引時確認の必要はありません。ただし、①については、当該取引の任に当たっている自然人（担当者等）についての取引時確認は必要です。

- ① 国または地方公共団体を顧客とし、当該取引の任に当たっている当該国または地方公共団体の職員が法令上の権限に基づき、かつ、法令上の手続きにしたがって行う取引であって、当該職員が当該権限を有することを、当該国若しくは地方公共団体が証明する書類またはこれに類するものが提示・送付されたもの
- 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き行う取引であって、その選任を裁判所が証明する書類またはこれに類するものが提示され又は送付されたもの
- ③ 特定事業者がその子会社等を顧客等として行う取引であって、当該顧客等の代表者等の取引権限が委任状や法人登記簿の代表権の記載などによって認められるもの

Q 2 4（破産管財人に準ずる者とは）

取引時確認の必要がない取引として規定される施行規則第4条第1項第13号口の「破産管財人に準ずる者」とは、具体的にどのような者が該当しますか。

A (1) 破産管財人に準ずる者とは、破産法の保全管理人、民事再生法の管財人及び保全管理人、会社更生法の管財人及び保全管理人を指します。また、家庭裁判所が選任する不在者財産管理人及び相続財産管理人も該当すると考えられます。取引の際には、裁判所による選任を証明する書類の提示または送付を受けることが必要です。これに加えて、その者が管財人等の本人であることの事

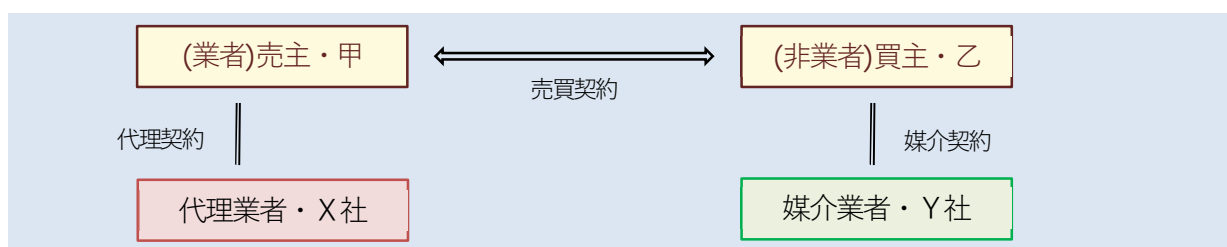
実上の確認（日弁連の身分証明書の確認など）も行うべきでしょう。なお、成年後見人は、法定代理権を有するに過ぎず、「破産管財人に準ずる者」には該当しません。

- (2) 破産管財人等との取引において、破産者等については、物件の所有権が破産財団に移転済み（処分権限を剥奪されている）などの立場であって取引当事者（売主）に該当しないので、破産者等に対する取引時確認は不要です。

Q 2 5 (代理業者、媒介業者に対する取引時確認等)

宅建業者・甲が売主となる売買契約において、甲が自らの代理人として宅建業者・Xに代理権を授与し、一方で買主・乙（非業者）が媒介業務を宅建業者・Yに依頼した場合において、売主業者・甲が本人確認を行うときは、買主についての取引時確認の他、代理業者・Xや媒介業者・Yについても取引時確認をすることが必要でしょうか。

また、この場合に、買主側の媒介業者・Yの立場からすると、取引時確認を行うべき対象者は誰になるでしょうか。



A 売主業者・甲は、売買契約の相手方である買主・乙についての取引時確認は必要ですが、媒介業者・Yについては売買契約の当事者ではなく、売買対象物や売買代金を收受する主体（顧客）ではないので、取引時確認の必要はありません。また、甲自身が依頼した代理業者・Xについても顧客（売買契約の相手方）には該当しないので、甲による取引時確認の必要はないことになります。

一方、媒介業者・Yの立場からすると、買主・乙の他、売主業者・甲と代理業者・X（ただし、Xの担当者等の自然人のみ）も「顧客等（売買契約の当事者）」に該当するので、取引時確認が必要となります。このように、宅建業者が売買取引においてどの立場に立つかにより、取引時確認が必要となる対象者が異なることになります。

複数の宅建業者が取引に関与する際に、代表する1者が取引時確認を行うこととする場合には、対象者に漏れがないように注意することが重要です（本件取引における下記のケースを参照）。

主たる確認者	取引全体での本人確認の分担等
媒介業者・Yの場合	Yが甲・乙・Xの確認を実施。甲とXは、その旨を取引記録に記載。この場合、対象者の漏れなし（Y以外の者による確認は不要）。
売主業者・甲の場合 (上記事例のケース)	甲が乙の確認を実施。XとYは、その旨を取引記録に記載。この他に、Xは甲の確認が、Yは甲とXの確認が別途必要。
代理業者・Xの場合	Xが甲・乙の確認を実施。甲とYは、その旨を取引記録に記載。この他に、Yは、Xの確認が別途必要。

Q 2 6 (代理人を選任している法人の取引担当者に対する取引時確認)

顧客である法人が代理人を選任して売買契約を締結する場合で、その代理人とは別に法人の担当者がいるときは、この担当者についても本人特定事項の確認が必要となりますか。

- A** 代理人も法人の取引担当者も、現に特定取引の任に当たっている自然人として、法第4条第4項による本人特定事項の確認が必要です。この場合は、Q38の取引担当者が複数いる場合とは異なり、代理人と取引担当者という立場や属性の違いを踏まえ、法人の取引担当者が直接取引に関与しているのであれば、確認が必要と考えられます。

(3) 取引時確認の詳細

Q 27 (通称名による取引)

個人の顧客から、本名ではなく、通称名で取引をしたいと言われました。どのように対処したらよいでしょうか。

- A** 通称名で取引すること自体は可能ですし、民事上も有効です。しかし、取引時確認の関係では、宅建業者は、本人特定事項として本名についても確認を行った上で、確認記録に本名と通称名の両方を記載するとともに、通称名を用いた理由を記載しておく必要があります(施行規則第20条第1項第26号)。なお、顧客が本名でなく通称名で取引をすることに強くこだわる(本名を書くことを拒む)などの場合には、疑わしい取引の届出を行うことを検討する必要があると言えます。

Q 28 (顧客の代理人が自然人でない)

代理人が法人の場合には、当該法人の本人特定事項や顧客本人との関係を確認し、かつ、当該法人の担当者等の本人特定事項や取引権限を確認して、確認記録に記録すればよいでしょうか。

- A** 犯罪収益移転防止法が定めているのは、現に特定取引の任に当たっている「自然人(会社の代表者、取引担当者、代理人が該当します。)」が顧客と異なるときには「当該自然人」についても本人特定事項を確認する必要がある、ということです(法第4条第4項)。したがって、代理人が法人の場合には、当該法人の担当者等の本人特定事項等の確認は必要ですが、「代理人である法人の本人特定事項は確認する必要はない」ということになります。ただし、確認記録に残すという点では、「当該自然人」の本人特定事項の他、顧客との関係、顧客のために取引の任に当たっていると認めた理由を記録する必要がありますので、「当該自然人」から代理人たる法人の名称や本店所在地(本人確認書類による確認でなくてよい)、当人の役職等を聴取し、取引権限等も確認して、確認記録に記載することなどがが必要です(施行規則第20条第1項第21号)。

Q 29 (国等が顧客の場合)

国等が顧客の場合、何を確認すればよいでしょうか。

- A** 国等のうち、国、地方公共団体、独立行政法人、地方住宅供給公社、外国政府、上場企業等の施行令第14条、施行規則第18条に掲げる者との取引については、国等に対する取引時確認は不要で、現に特定取引の任に当たっている自然人について、本人特定事項の確認を行います(法第4条第5項)。なお、人格のない社団・財団については、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他、取引を行う目的と事業の内容の確認が必要になります。

Q 30 (国等の範囲)

国等に含まれる者には、どのようなものがありますか。

A 国等に含まれる者は、次のとおりです。

法第4条第5項	国、地方公共団体
施行令第14条	<ol style="list-style-type: none"> 1. 独立行政法人（独立行政法人通則法第2条第1項に規定） (注) 独立行政法人一覧：https://www.soumu.go.jp/main_content/000679614.pdf 国立大学法人、日本司法支援センター(法テラス)を含む(総務省設置法第4条第7号) 2. 国または地方公共団体が資本金・基金等の1/2以上を出資している法人 3. 外国政府、外国の政府機関、外国の地方公共団体、外国の中央銀行または日本が加盟している国際機関 4. (略) 5. 金融商品取引法施行令第27条の2各号に掲げる有価証券の発行者 (金融商品取引法第2条第1項第11号に掲げる有価証券及び当該有価証券に係るもの並びに同法第67条の18第4号に規定する取扱有価証券に該当するものを除く。)
施行規則第18条	<ol style="list-style-type: none"> 1. 勤労者財産形成基金 2. 存続厚生年金基金 3. 国民年金基金 4. 国民年金基金連合会 5. 企業年金基金 6～10 (略) 11. 有価証券の売買を行う外国（※）の市場に上場又は登録している会社 (※国家公安委員会及び金融庁長官が指定する国または地域に限る。)

Q 3 1 (上場企業が顧客の場合)

上場企業が顧客の場合は、何を確認すればよいでしょうか。また、上場企業であることはどのようにして確認すればよいでしょうか。

A 顧客である上場企業（法人）に関する取引時確認は必要ありませんが、現に取引の任に当たっている自然人（会社の代表者、取引担当者）についての本人特定事項（氏名、住居、生年月日）の確認、取引権限の確認が必要です（法第4条第5項）。

上場企業であるかどうかは、E D I N E T（金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム、URL：<https://disclosure.edinet-fsa.go.jp/>）や新聞の株式欄等で確認することが可能です。

※ 上場企業とは、株式を証券取引所に公開している会社をいいます。国内の証券取引所・証券市場は次のとおりで、上場企業数は約3,800社です（令和4年6月）。

- ・東京証券取引所（東証：プライム市場、スタンダード市場、グロース市場、TOKYOPRO Market）
- ・名古屋証券取引所（名証：プレミアム市場、メイン市場、ネクスト市場）
- ・札幌証券取引所（札幌証：本則市場、アンビシャス市場）
- ・福岡証券取引所（福証：本則市場、Q-Board市場）

Q 3 2 (人格のない社団・財団とは)

人格のない社団・財団にはどのようなものがありますか。

A (1) 人格のない社団・財団とは、社団または財団としての実質を備えていながら、法令上の要件を満たさないために法人としての登記ができないか、または法人登記を行っていないものをいいます。「権利能力なき社団・財団」ともいいます。

人格のない社団・財団の要件としては、次が挙げられます(昭和39年10月15日・最高裁判例)。

① 共同の目的のために結集した人的結合体である
② 団体としての組織を備えている
③ 組織では多数決の原理による運営が行われている
④ 構成員の変更にもかかわらず、団体そのものが存続している
⑤ 組織によって代表の方法、組合運営、財産管理等、団体としての主要な点が確定している

(2) 人格のない社団・財団の典型的なものとしては、設立登記前の会社や入会団体、政党要件を満たさない政治団体、マンションの管理組合、学会、親睦団体などがあります。

(3) 人格のない社団・財団が顧客である場合は、次の点を確認します。

下記②③については、「代表者等から申告を受ける方法」によって確認します(原則として書類による確認でなくてもよい)。

人格のない社団等は正式な法人には該当しないので、実質的支配者の確認は不要です。

① 当該人格のない社団等のために現に取引の任に当たってい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

(4) 取引時確認を行う各種時期

Q 3 3 (取引時確認の時期)

取引時確認はいつ行えばいいのでしょうか。媒介業者として売買取引に関与する場合は、媒介契約締結に際して行わなければならないのでしょうか。

A 取引時確認は「特定業務のうち特定取引を行うに際して」行うものと定められていますので(法第4条第1項)、売買契約の締結に際して行えばよいことになります。

ただし、特定取引を行う時点と取引時確認を行う時点が一致している必要はなく、むしろ不動産売買の取引では、代理業務や媒介業務で関与する場合も含めて、事前に当事者の権限の確認等を行うことは重要な基本動作であり(売買当事者に対する調査義務等に関して、Q150を参照。)、特に売主に対しては、媒介契約の締結時など、売買契約の締結よりも前に、権限の確認等と併せて本人確認を済ませておく方が望ましい(※)と言えます。

※取引の性質に応じて合理的な期間内に行えばよく、売却・購入申込を受けるときや、重要事項説明をするときに行うことも可能です。

なお、取引が不成立となれば、確認記録の作成・保存の義務はありませんので、本人確認書類の写しを受領している場合は、予め本人の了解を得た上で破棄するなど、適切に処理する必要があります。

Q 3 4 (海外居住の外国人が契約締結前に帰国した場合)

海外居住の外国人が来日した際に複数の物件の案内を行い、同人の帰国後にメール等のやりとりである物件の購入希望が確定し、売買契約を締結する見込みとなりましたが、再来日の目処が立たず、日本には代理人となる方もいない状況です。この場合、取引時確認はどうすればよいのでしょうか。

A 海外居住の外国人と取引をする場合には、国内での面談時に旅券等で取引時確認(「提示のみ法」など)を行ってから、商談に入ることが望ましいと言えます。ただ、海外へ帰国した後も非対面で本人確

認を行うことが可能であり、具体的には次のような方法によれば、取引時確認が完了します。

(※ 確認方法の詳細については、第1分冊・P.10～11他を参照。)

① 【オンラインで完結できる方法】 オンライン上で本人の画像情報と、顔写真付の本人確認書類（運転免許証、身分証明書・IDカードなど）の画像情報の送信を受ける。
② 【受理+送付法1】 本人確認書類（運転免許証など、1枚に限り発行されるもの）の画像情報の送信を受けた上で、取引関係書類を記載された住居等に転送不要郵便等で送付する。
③ 【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）などの送付を受けた上で、取引関係書類を記載された住居等に転送不要郵便等で送付する。

<注意点など>

- (1) 外国の運転免許証等以外の書類が「適正な本人確認書類」に該当するか否かは、売買契約成立後の所有権移転登記手続にも関連するので、司法書士等に確認されることをお勧めします。
- (2) 顧客等が居住する国において「転送不要郵便等」に該当する制度を利用できるかは、郵便局や配送業者に確認してください。

(5) 取引時確認の対象となる各種相手方

Q 35 (代理人が立っている取引の場合)

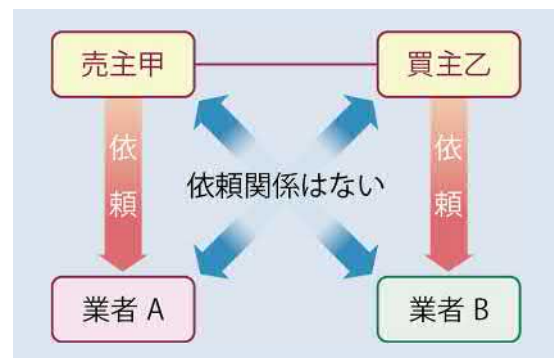
売主または買主のいずれかが代理人を立てて売買契約をする場合、取引時確認は誰に対して行えばよいでしょうか。

A 代理人などが本人に代わって取引を行うとき、すなわち、現に取引の任に当たっている自然人が顧客本人と異なるときは、顧客の取引時確認に加え、特定取引の任に当たっている自然人についても本人特定事項の確認を行わなければなりません(法第4条第4項)。したがって、顧客本人の取引時確認と、代理人の本人特定事項の確認の両方が必要となります。

ただし、代理人が法人である場合には、法人自体の取引時確認は不要で、その担当者等である自然人の取引時確認を行えばよいとされています。(→ Q7、Q28を参照)

Q 36 (媒介業者が確認する相手方)

右図のように売主・甲、買主・乙、宅建業者・A(甲から依頼を受けた媒介業者)、宅建業者・B(乙から依頼を受けた媒介業者)が取引に関与するとき、業者A及び業者Bはそれぞれ、誰について取引時確認を行う義務があるのでしょうか。

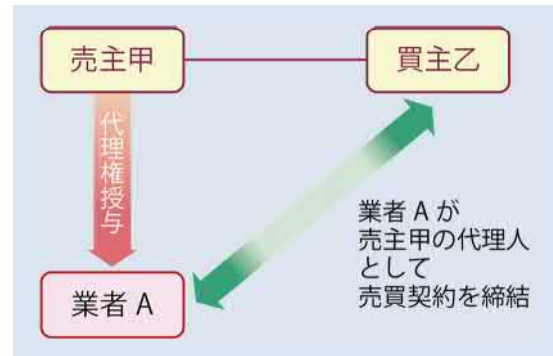


A 宅建業者AとBはそれぞれ、売主・甲と買主・乙の双方について、取引時確認を行う義務があります。もっとも、複数の宅建業者が関与する不動産売買においては、代表する1者(AまたはB)が取引時確認及び確認記録の作成・保存を行うか、またはAは売主・甲のみ、Bは買主・乙のみについて、そ

それぞれ取引時確認並びに確認記録の作成及び保存の措置を取れば足りることとなります。ただし、取引時確認を行わなかった媒介業者は、どの業者がどの顧客の取引時確認を行ったのか等を取引記録の記載事項（施行規則第24条第1号）として明記するなどにより、自社の営業所で確認記録を保存している場合と同様に、必要に応じて直ちに確認記録を検索できる状態を確保しておく必要があります。（→ Q10参照）

Q 37（代理業者が確認する相手方）

右図のように、宅建業者・Aが売主・甲から代理権を授与され、代理人として買主・乙との間で売買契約を締結するとき、Aは、誰についての取引時確認を行う義務があるでしょうか。



A 代理業者Aは、売主・甲と買主・乙のいずれについても取引時確認が必要です。これはAが媒介業者であるときも同様です。すなわち、取引時確認等の義務の有無は、代理や媒介として顧客から委託を受けているか否かには関係がないこととなります。

Q 38（取引担当者が複数いる場合）

顧客が法人であり、法人の中に複数の取引担当者がある場合には、その複数の取引担当者全員の本人特定事項を確認する必要がありますか。

A 複数の取引担当者のうち、1人について確認を行えば足りります。

Q 39（売主が相続登記を完了していない場合）

売買対象が相続物件であり、複数の相続人が売主となるケースで、相続登記を完了していない場合、相続人全員の取引時確認を行う必要がありますか。

A 相続物件が売買対象であるときは、遺産分割前は通常、相続人全員が売主ですから、相続人が誰かを確かめ、相続人全員についての取引時確認をしなければなりません。

Q 40（複数の売主や買主がいる場合）

同一の売買取引で複数の売主や買主がいる場合には、その全員について、取引時確認を行うことが必要ですか。

A 売買の当事者は全員が顧客となりますので、売主や買主が複数であれば、その全員の取引時確認が必要となります。なお、売買契約時には買主が1名だったものの、ローン利用の都合などにより決済前に買主が2名に変更になったような場合にも、追加になった買主の取引時確認が必要となります。

(6) 本人特定事項等の確認方法など

Q 4 1 (本人確認書類の写しの保管の要否)

運転免許証の原本の提示によって取引時確認を行う場合に、その写しを取ることは特定事業者の義務でしょうか。また、顧客から写しを取ることを拒まれたとき、顧客の意思に反しても、その写しを取ることができるでしょうか。

- A** 自然人の非対面取引における【受理+送付法】により、本人確認書類の写しで本人特定事項の確認を行った場合は、顧客から送付された本人確認書類の写しを確認記録へ添付し保管しなければならないので（施行規則第6条第1項第1号ホ、第3号ロ）、保存は法律上の義務となります。
- 一方で、「提示のみ法」で取引時確認を行う場合などでは、本人確認書類の写しの交付を求め、保管しておくことは義務ではありません。運転免許証等の場合で言えば、その名称や記号番号を記録するなどで足りる（施行規則第20条第1項第17号）。ただし、写しを受領して確認記録に添付すれば、写しの記載事項を確認記録へ転記することを省略できます（施行規則第20条第2項）。
- 顧客の了承が得られないときには、顧客の意思に反して写しを取ることはできません。

Q 4 2 (本人確認書類に記載されている住所が現在の住居等と異なる場合)

運転免許証の提示を受けて本人特定事項の確認をする場合、現在の住居と運転免許証記載の住所が異なっているときは、どのような手続が必要となるでしょうか。

- A** この場合、運転免許証以外の本人確認書類または補完書類によって現住居を確認する必要があります（写しでも可。施行規則第6条第2項）。この際に活用できる補完書類は施行規則で定められており、国税または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（電気、ガス、水道水、固定電話、NHK等。ただし、携帯電話の領収証書は居住実態を反映するものではないとして、不可とされています。パブコメ [平成30年11月] No.1 3 6）の領収証書などで、領収日付の押印または発行年月日の記載があり、その日が提示または送付を受ける日前6月以内のものでなければなりません。
- なお、本人確認書類に現住居の記載がない場合も、同様の方法で確認することが認められています。

Q 4 3 (氏名、住居、生年月日が同一の本人確認書類では確認できない場合)

氏名、住居、生年月日が同一の本人確認書類で確認できない場合は、複数の本人確認書類で確認することが認められますか。

- A** 本人確認書類は「氏名、住居、生年月日」の記載があることが原則であり、氏名や生年月日を複数の本人確認書類で確認することは原則として認められません（パブコメ [平成27年9月No.8 2]）。ただし、前記Q 4 2の通り、現住居の記載がない（または現住居が記載の場所と異なる）本人確認書類については、現住居の記載がある他の本人確認書類または補完書類によって本人特定事項の確認をすることができます（施行規則第6条第2項）。

Q 4 4 (契約書調印まで非対面取引で行う場合)

売主または買主の希望によって、契約書の締結は郵送で行うこととなり、それまでの交渉等も非対面で行うこととなりました。このような場合、取引時確認はどのように行ったらよいでしょうか。

A 売買契約書の締結は郵送や電子的方法も可能であること、宅建業法の改正により媒介契約書・重要事項説明書・契約内容に関する書面（37条書面）について電子的方法による交付が認められたこともあり、売主・買主と媒介業者の全てが非対面のままで契約締結することもできるようになっています。非対面取引の場合の取引時確認については、次の方法があります。

自然人	① オンラインで完結できる方法	本人容貌の送信+本人確認書類の画像の送信 他
	②③ 受理+送付法1・2	一定の本人確認書類等の送付受理+取引文書送付
	④ 郵便事業者等の本人確認代行を利用する送付法	取引文書の送付に際し「本人受取限定郵便」等で郵便事業等が本人確認手続を代行
法人	① オンラインで完結できる方法	社名等の申告+登記情報提供サービスで確認 他
	② 申告+送付法	法人①+取引文書送付 他
	③ 受理+送付法	一定の本人確認書類等の送付受理+取引文書送付

確認方法の詳細については、第1分冊 P.10~28 を参照してください。

Q 4 5 (取引関係文書とは何か)

自然人の場合の【提示+送付法】など、本人確認の方法として取引関係文書の送付が条件とされているものが何種類かありますが、ここでいう「取引関係文書」とは何か該当するのでしょうか。

A 不動産取引では、購入申込書、媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書、手付金の受領証、手付金等保証書などが該当します。犯収法の規定上は「預金通帳その他の当該顧客等との取引に係る文書(取引関係文書)」と定められているだけで(施行規則第6条第1項第1号口)、利用できる文書についての制限は緩やかであり、取引に係る文書であれば足りる。ただし、単なる業務用メモなど法律行為に関して作成されたものではない文書は、これには該当しないと考えられます。

Q 4 6 (転送不要郵便等)

顧客が自然人の場合の【提示+送付法】など、「顧客の住居宛に、取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する」ことが要件となっている本人確認方法がいくつかありますが、この「転送不要郵便等」とは何ですか。

A 転送不要郵便とは、郵便物の宛名本人が送付先の住居に住んでいない場合は、転居先に転送せずに差出人に返送する取扱いの郵便物をいいます。転送不要郵便として送付するには、郵便物の表面に「転送不要」と記載すればよく、郵便局への届出等の手続はありません。なお、転送不要の取扱いとなっていれば、送付方法は郵便以外の宅配便等でもかまいません(ただし、信書便等に限る。→ Q 4 9を参照)。

Q 4 7 (取引関係文書の送付に代えて、持参して交付することでもよいか)

【提示+送付法】その他の対面・非対面での確認方法において、「取引関係文書を書留による転送不要郵便等で顧客宛に送付すること」が要件となっているものがいくつかありますが、この場合に、取引関係文書の「送付」ではなく、宅建業者の役職員が顧客の住居等に出向いて「直接交付」する方法でも認められますか。

A 認められます。自然人の【提示+送付法】、【受理+送付法1・2】、法人の【申告+送付法】に関し、取引関係文書を転送不要郵便物等として送付することに代えて、本人確認書類や法人登記情報等に記

載されている顧客の住居または本店等や営業所に特定事業者の役職員が赴いて、顧客に取引関係文書を直接交付することでもよいとされています。(施行規則第6条第4項)。

Q 48 (本人限定受取郵便等)

本人確認方法として「顧客の住居宛に、取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する」場合において、事前に顧客等から本人確認書類の提示や送付を受けていないときでも、配達員等が本人確認手続を代行してくれる制度があると聞きましたが、それはどのようなものですか。

A 郵便の場合は、本人特定事項伝達型の「本人限定受取郵便」という方法になります。

郵便物を顧客(原則として代理人は不可)が受け取る際に、配達員や郵便局窓口の局員が顔写真付きの運転免許証やマイナンバーカード等の本人確認書類の提示を顧客から受け、「本人確認書類の名称及び記号、番号」「本人確認書類に記載された本人の生年月日」「郵便物を渡した日」を記録します。郵便事業者はその内容を送付元の特定事業者に伝達する仕組みとなっており、これによって本人確認手続が完了します(施行規則第6条第1項第1号ル)。いわば、本人確認手続を郵便事業者に代行してもらう方法といえます。

なお、同様の取扱いとなっていれば、送付方法は郵便以外の宅配便等でもかまいません(ただし、信書便等に限る。→ Q49を参照)。

Q 49 (宅配便やメール便の利用の可否)

取引関係文書を書留による転送不要郵便物等で送付する場合において、郵便ではなく、宅配便やメール便などの配送事業者による到達の証明も利用できますか。

A 各配送事業者の配送・証明方法によることになりますが、引受及び配達記録の確認ができ、転送を行わない取扱いのものなど、書留郵便と同様の扱いが確保できる状態であれば、宅配便等も利用できます(書留郵便等に準ずるものも可。施行規則第6条第1項第1号ロ)。また、本人限定受取郵便と同等の内容であれば、宅配便事業者の本人確認サービス等を利用できます(本人限定受取郵便に準ずるものも可。施行規則第6条第1項第1号ル)。

なお、信書については、郵便または信書便法の許可を受けた民間事業者のみが送達することができ、総務省のガイドラインでは、申込書、契約書や請求書等の類は、信書に当たるとされていますので、注意が必要です。信書便事業や事業者一覧などの情報については、総務省のホームページをご確認ください。< https://www.soumu.go.jp/yusei/shinsyo_top.html >

Q 50 (顧客との一度の面談で、本人確認手続を完結させるにはどうすればよいか)

不動産売買の契約前に顧客(売主または買主)と面談する予定があるため、面談時に顧客の本人確認を完結させたいと考えています。本人確認についてどのような方法を取ればよいですか。また、顧客が自然人の場合と法人の場合とで、その方法に違いがありますか。

A 次の本人確認方法のうちのいずれかを取り、必要な事項を確認することにより、一度の面談で本人確認手続を完結することが可能です。

この場合に、一部の方法では利用できる本人確認書類が限定されることとなりますので、事前に顧客へ連絡して対応する本人確認書類を確実に持参してもらうことなどが重要です。

また、次の通り、顧客が自然人の場合と法人の場合とでは、確認すべき事項や、採用できる本人確認方法が異なります。

顧客が自然人	確認事項：本人特定事項（氏名、住居、生年月日）、取引を行う目的、職業
	<p>確認方法</p> <p>(1) 【提示のみ法】 顧客等から、A群の書類（顔写真付の本人確認書類、運転免許証等）の提示を受ける。</p> <p>(2) 【提示+追加的措置1】 顧客等から、次のいずれかの本人確認書類等の提示を受ける。 ① B群の書類（顔写真のない本人確認書類で、原則1通のみ発行されるもの。健康保険証、取引に使用する印鑑証明書等）のうち、異なる2通の提示を受ける。 ② B群の書類1通と、C群の本人確認書類または補完書類1通の提示を受ける。</p>
顧客が法人	確認事項：本人特定事項（名称、本店等の所在地）、取引を行う目的、事業の内容、実質的支配者の本人特定事項※、代表者等の本人特定事項と取引権限等（※実質的支配者の本人特定事項の確認は、通常の利用の場合は書面での確認でなくても可。）
	<p>確認方法</p> <p>(1) 【提示のみ法】 顧客の代表者等から、法人の設立の登記に係る登記事項証明書、または印鑑証明書の提示を受ける。</p> <p>(2) 【「登記情報提供サービス」を利用する方法】 法人の代表権を有する役員として登記された者と面談し、法人の名称・本店等の所在地等の申告を受けた上で、特定事業者が「登記情報提供サービス」を利用して、その法人の登記情報の送信を受けて確認する。</p>

Q 5 1（オンラインでの本人確認で、「顔写真付本人確認書類の厚み等」を確認する意味は何か）

自然人の非対面取引での本人確認方法として、オンラインにより「顧客の容貌、及び顔写真付本人確認書類の画像情報の送信を受ける」というものがあり、その際の本人確認書類の画像情報に関して「本人確認書類の厚みその他の特徴を確認することができるもの」という条件が付されていますが、これにはどのような意味があるのでしょうか。

A 顔写真付本人確認書類に記載されている「氏名、住居、生年月日」の記載等に関しては、例えば、そのコピーを取って記載内容を変えて偽造するなどの不正が行われることも想定されます。このような不正がないことを確認する意味で、カード形式などその書類のオリジナルな形状であることも確認する必要があるとするもの（「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を行うもの」、パブコメ [平成30年11月] No.2 6～No.3 0）です。

したがって、例えば運転免許証の画像の送信を受ける際には、次のような形態の画像を送ってもらう必要があります（両方が一度に判別できるのであれば、1枚の画像でも可）。

- ① 氏名等の記載事項や顔写真が明確に判別できる、運転免許証の表・裏の「アップ」の画像。
- ② 運転免許証を斜めに傾けるなどして、その形状等を確認できる、やや「引き」の画像。

Q 5 2（オンラインでの本人確認で、「顧客の容貌の画像」は静止画像でも動画でもよいか）

自然人の非対面取引での本人確認方法として「顧客の容貌の画像情報」の送信を受ける際に、その画像は静止画像でも動画でもよいのでしょうか。また、その画像は、顧客があらかじめ撮影・録画していたものや、古いものでも問題ないでしょうか。

A 本人確認用の画像情報に関しては、静止画像でも動画でも認められます。動画の場合には、撮影時間や音声の有無などの制限はありません。

後段の質問について、本人確認用の画像情報は「本人特定事項の確認時に、特定事業者が提供するソ

ソフトウェアを使用して撮影や送信が行われる必要があるため、あらかじめ撮影・録画していたファイル等の送信を受けることは認められない。」とされています（パブコメ [平成30年11月] No.19）。

Q 5 3（「本人確認書類のICチップ情報の送信」を行うには、どうすればいいのか）

自然人の非対面取引での「オンラインで完結できる本人確認方法」などにおいて、「特定事業者が提供するソフトウェアを使用して、顧客等から本人確認書類に内蔵されたICチップの情報の送信を受ける」という方法がありますが、具体的にはどのような書類で、どのような操作を行えばいいのでしょうか。

A 顔写真付本人確認書類のうち、現状では運転免許証、マイナンバーカード、外国人の在留カードの3つにICチップが内蔵されており、そこに顧客の「氏名、住居、生年月日、顔写真」などの情報が格納されています。この情報は、スマートフォンや、PCに接続して使用するカードリーダー等で読み取ることができます。

本人確認の手順としては、次のような準備や操作を行うことにより、「ICチップ情報の送信」を受けることができます。

ICチップ情報の読み取り・送信等の操作（イメージ）	
①	ICチップ情報の送受信等を行うためのソフトウェアについては、特定事業者がシステム会社と契約して利用可能なアプリ等を導入するか、自ら発注して開発する。
②	特定事業者が顧客等に対して、利用するソフトウェアやその操作方法等をホームページやメールで開示。
③	顧客等がスマートフォン等でソフトウェアを起動したうえで、スマートフォン等で読み取った運転免許証等のICチップ情報を特定事業者へ送信。
④	特定事業者は送信を受けた情報により本人特定事項等を確認。 (必要に応じ、送信を受けた情報をデータ等で保存。)

なお、マイナンバーカードでは、ICチップに電子証明書も格納できるようになっており、「電子証明書等の送信を受ける方法」による本人確認も可能となります。

Q 5 4（日本に居住する外国人の確認方法）

日本に住居を有する外国人の本人特定事項は、どのように確認すればよいのでしょうか。

A 日本に住居を有する外国人の場合は、日本人と同様に、本人確認書類に該当する各種の書類が国や地方自治体から発行されます。具体的には、在留カード、特別永住者証明書、マイナンバーカードなどで氏名、生年月日及び住居を確認します。所属する国のパスポートの場合は、他の本人確認書類や補完書類により日本の現住居の確認が必要となります。なお、住民票の写しなどを用いる場合は、これ単独では本人確認手続は完了せず、追加的措置が必要となります（施行規則第6条第1項第1号、第7条第1号）。

Q 5 5（外国に居住する日本人の確認方法）

外国に居住し、対面取引ができない日本人の本人特定事項の確認はどのようにすればよいのでしょうか。

A 海外に居住している日本人の方とも、非対面取引における方法により本人特定事項の確認が可能です。具体的には、次のような方法が考えられます（施行規則第6条第1項）。

(1) 【オンラインで完結できる方法】(第1号ホ)

インターネット等を利用して、本人の容貌の画像情報と、顔写真付き本人確認書類の画像情報の送信を受けて確認する。本人確認書類は、次のいずれかなどによる。

- ① 居住する国や州が発行する運転免許証
- ② 日本のパスポート + 日本の大使館や領事館が発行した居住の証明書類など

(2) 【受理+送付法1・2】(第1号チ・リ)

インターネット等を利用して外国の運転免許証等の画像の送信を受け、あるいはそのコピー等(条件に合致する書類)の郵送を受けたうえで、海外の住居等宛に取引関係書類を書留による転送不要郵便等として送付。

(3) 【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)

本人限定受取郵便等を利用して、海外の住居等宛に取引関係書類を送付。本人特定事項等については、郵便事業者等から報告を受ける。本人確認書類は、顔写真付のものに限定される。(※取扱いが可能な、郵便事業者等に確認のこと。)

なお、【オンラインで完結できる方法】として「電子証明書等の送信を受ける方法」も法に規定されていますが、自然人の場合、これは基本的に日本のマイナンバーカードを保有していることが前提となっており、日本に住民票がない方はマイナンバーカードも発行されないため、利用できるケースは限られると思われます。

Q 56 (日本国内に住居を有しない外国人と非対面による取引を行う場合)

国内に住居を有しない外国人との間で、非対面取引による売買契約を締結する場合、本人特定事項はどのように確認すればよいでしょうか。

A 基本的には、前記Q55の「外国に居住する日本人の確認方法」と同様に、非対面取引における方法により本人特定事項の確認が可能です。

国内に住居を有しない外国人の場合、【オンラインで完結できる方法】で利用できる確実な本人確認書類としては、所属する国や州等が発行する、顔写真付の「身分証明書や運転免許証」などがあります。どのような書類が本人確認書類に該当するかについては、売買契約後の所有権移転登記手続にも関係するため、早めに司法書士等の協力を得て確認するのがよいでしょう。

Q 57 (日本国政府の承認した外国政府)

台湾政府の発行した書類は本人確認書類に該当しますか。

A 台湾政府の発行した書類は、犯収法上の本人確認書類として認められます。また、外国政府には、外国の地方政府も含まれるとされています。

Q 58 (権限ある国際機関とは)

海外在住の外国人等の本人確認書類としては、日本政府が承認した外国政府が発行した書類の他に、「権限ある国際機関の発行した書類」が認められていますが、この「権限ある国際機関」とはどのような機関ですか。書類の内容に関する条件等がありますか。

A 国際連合、国際通貨基金、世界銀行等の機関が該当します。書類の内容としては「国内の自然人・法人の本人確認書類に準ずるもの(自然人については『氏名、住居、生年月日』、法人については『名称、本店等の所在地』の記載があるもの)」とされています(施行規則第7条第4号)

Q 59 (代理人による顧客の本人確認書類の提示)

対面取引において、代理人から顧客の本人確認書類が提示された場合には、これをもってその顧客の【提示のみ法】による本人確認が完了したと言えるのでしょうか。

A 本人確認の方法は、対面取引と非対面取引に大別してその方法が定められていますが、対面取引における【提示のみ法】による確認が認められる顔写真付の本人確認書類（A群の書類）については、本人性の証明力が高いと考えられるので、代理人から原本の提示があれば、確認完了として差し支えありません。

【提示のみ法】が認められる主な本人確認書類は以下の通りです。

①	運転免許証、運転経歴証明書、マイナンバーカード
②	身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳
③	旅券、乗員手帳、在留カード、特別永住者証明書
④	官公庁発行書面で、氏名・住居・生年月日の記載に加え、顧客本人の顔写真が貼付されており、かつ、発行枚数が1枚に限られているもの

ただし、代理人により提示される本人確認書類の種類によっては【提示+追加的措置1・2】や【提示+送付法】によらなければならない場合がありますので注意してください。

特に、顧客本人が未成年者や成年被後見人等の場合には、上記のような「顔写真付本人確認書類」を所持しているケースは少なく、健康保険証や住民票の写し等を利用して、【提示のみ法】以外の方法となるものと考えられます。

Q 60 (顧客が入院中などの場合)

自然人である顧客が入院中で、住居として入院先が記載されている本人確認書類がなく、顧客の自宅で郵便物を受け取る者が誰もいない場合は、本人特定事項の確認はどのように行えばよいでしょうか。

A (1) 入院中ということ住居を移転したものではなく、また、顧客が面談やインターネット等での応答は可能ということが前提になりますが、自宅で郵便物等を受領する者が誰もいないとなれば、対面取引における【提示のみ法】や、非対面取引における【オンラインで完結できる方法】により確認することになります。具体的には次のような方法を取ることが考えられます。

<対面取引>	
①	入院先に特定事業者が出向き、顧客から【提示のみ法】によることが可能な「顔写真付本人確認書類の原本」の提示を受ける。
②	顧客に親族等の代理人を選任してもらい、代理人から【提示のみ法】によることが可能な顧客の本人確認書類の提示を受ける。ただし、代理人の本人確認や取引権限等の確認も必要。
<非対面取引>	
【オンラインで完結できる方法】として、次のいずれかの方法により確認を行う。	
A. スマートフォンとソフトウェアを利用して、本人の容貌の画像情報と、A群の顔写真付本人確認書類の画像情報の送信を受ける。	
B. スマートフォンとソフトウェアを利用して、本人の容貌の画像情報と、A群の顔写真付き本人確認書類のICチップ情報の送信を受ける。	
C. スマートフォン等を利用して、マイナンバーカード等に記録された電子証明書の送信を受ける。	

- (2) 顧客が介護施設等に入所しているが住民票の住所は元の自宅のままで、自宅に家族もいないというようなケースでは、現実的な生活の本拠はその施設であると考えられますが、現住居の記載のある本人確認書類や保管書類がないことが予想されます。そのままでは取引時確認が基本的にできないこととなるので、知人等を代理人として住民票上の住所を施設に移すのを依頼することなども考えられます。
- (3) なお、顧客が認知症等で意思能力がない場合や、意識不明等の場合であれば、本人確認方法ということ以前の問題として、売買の契約に向けた意思決定ができない状態であるため、顧客の意識回復を待つか、成年後見人の選任を受けないと、売買のための手続には入れないことになります。

Q 6 1 (取引の任に当たっていると認められることの確認 A.同居の親族)

施行規則第12条第5項第1号イの「同居の親族又は法定代理人」であることは、どのように確認するのですか。

A 具体的には、次のような方法が考えられます。単に代表者等の申告によるだけでは認められません。

①	住民票や戸籍謄本等の書類により、顧客と代理人等との親族関係を確認する。
②	顧客と代理人等の各人の本人確認書類により、同一の姓・住所であること等を確認する。
③	実際に顧客の住居に赴いて、代理人等の居住実態や顧客本人との関係を確認する。など

Q 6 2 (取引の任に当たっていると認められることの確認 B.法人の代表者等の確認方法)

施行規則第12条第5項第2号ニが規定する「特定事業者が当該顧客等と当該代表者等との関係を認識していること」とは、具体的にはどのような事象を指すのですか。

A 顧客等が法人等の場合に「代表者等が、顧客等のために特定取引の任に当たっていると認められる」条件としては、次のような事象が定められています(同条項第2号)。

イ	代表者等が、顧客等の作成した委任状、その他顧客等のために取引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。
ロ	代表者等が、顧客等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。
ハ	顧客の本店等に電話することなどにより、代表者等が顧客等のために取引の任に当たっていることを確認できること。
ニ	その他、特定事業者が当該顧客等と当該代表者等との関係を認識していることなどの理由により、代表者等が顧客等のために取引の任に当たっていることが明らかであること。

質問は条件の「ニ」に関するものですが、具体的な例としては「特定事業者の担当者が契約締結前に顧客の営業所等を訪問し、顧客の取引担当者と面談を行い、その取引担当者が会社のために取引の任にあたっていることが確かであると認められる状況」が該当するとされています(パブコメ [平成27年9月] No.139)。

Q 6 3 (取引の任に当たっていると認められることの確認 C.代理権の有無)

法人顧客の代表者等について取引権限等の確認が必要とする施行規則第12条第5項の規定は、代表者等が「代理権を有していること」の確認までが義務付けられているものですか。

A 収法が求めているのは、「代表者等が顧客のために特定取引の任に当たっていると認められるかの確認」ですので、厳密な意味での代理権の確認までを義務付けるものではありません。同条項の規定を見ても、「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」の他にも、代理人等が同居の親族または法定代理人である、顧客本人に電話等で確認した、(日常の取引関係などから) 代理人等が顧客等のために取引の任に当たっていることが明らかである、なども認められています。ただし、代理人や取引担当者等による契約行為が私法上有効に成立するためには、厳密な意味での代理権や取引権限を有していることが必須条件ですので、実務上は、当然に代理権や取引権限の有無を確認する必要があると言えます。

(7) 取引目的、職業・事業内容の確認方法

Q 6 4 (取引を行う目的の確認方法)

「取引を行う目的」の確認方法にはどのようなものがありますか。

A 確認方法として「顧客等またはその代表者等から申告を受ける方法」と規定されています(施行規則第9条)。具体的には、次のような方法が考えられます。この際、顧客から複数の目的について申告を受けた場合は、申告を受けた全ての目的を確認・記録する必要があります。

①	顧客または法人の代表者や取引担当者から、口頭で聴取する、あるいはメールやFAX等を用いて聴取する。
②	特定事業者において「取引を行う目的」を一定の類型に分類・記載した申込書等を制定し、顧客から当該類型のいずれかにチェックを入れたものの提出を受ける。
③	インターネットでの取引において、「取引を行う目的」に関するWEB画面のプルダウンメニューを選択させることにより確認する。など

Q 6 5 (職業の確認方法)

自然人の「職業」の確認方法にはどのようなものがありますか。

A 顧客が自然人の場合、職業の確認方法について「申告を受ける方法」(施行規則第10条第1号)とされており、基本的には前記Q64と同様です。申込書の職業欄を記入してもらう、職業分類にチェックを入れてもらうなどで確認・記録する方法が一般的と考えられます。この際、顧客から複数の職業について申告を受けた場合には、申告を受けた全ての職業を確認・記録する必要があります。一方、顧客から一つの職業について申告を受けた場合には、顧客に他の職業がないことまでを積極的に確認する必要はありません。また、確認事項はあくまで「職業」とされているので、勤務先の名称等から職業が明らかである場合を除き、勤務先の名称等の確認をもって「職業」の確認に代えることはできません。

Q 6 6 (法人の事業内容の確認 A.確認範囲)

法人の「事業内容」について、定款等に記載されている全ての事業内容について確認・記録する必要がありますか。

A 法人は多数の事業を営んでいるのが一般的ですが、定款や登記事項証明書に記載されている全ての事業内容を確認・記録する必要はなく、当該特定取引に関係する主たる事業のみを確認・記録することで足りると考えられます。また、「事業」の単位は、必ずしも定款や登記事項証明書に記載されているものと同一にする必要はなく、特定事業者が用いる申込書等の書類において、例えば「不動産業」、「建設業」、「製造業」、

「サービス業」、「運輸業」、「卸売／小売業」、「金融業／保険業」等一定の事業の類型を作成し、そのいずれに該当するかを記入してもらい、確認・記録することも認められます。

Q 67 (法人の事業内容の確認 B.確認書類)

事業内容を確認する書類には、定款や登記事項証明書の他に、どのようなものがありますか。

- A** 施行規則第10条第2号口の「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で、当該法人の事業の内容の記載があるもの」に該当するものとしては、次のようなものが考えられます。なお、会社のパンフレットやホームページにある事業概要は、これに該当しません。

①	金融商品取引法に基づく「有価証券報告書」 ＜インターネットでの閲覧方法＞ A.各社のホームページ B.エディネット（金融庁 https://disclosure.edinet-fsa.go.jp/ ） C.適時開示情報閲覧サービス [開示日を含めて31日間のみ] （日本取引所G https://www.jpx.co.jp/listing/disclosure/index.html ）
②	会社法に基づく株主総会の招集の通知に際して提供される事業報告
③	法令により所管省庁等に提出することとされている「事業報告書」 など

また、同号ニの「官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに類するもので、当該法人の事業の内容の記載があるもの」には、次のような書類が該当します。これらの書類は、官公庁が発行したものと同視できるのであれば、発行した官公庁の印があるものに限りません。

①	法務省のオンライン登記情報提供制度により取得する登記情報
②	宅建業法上の宅建業者免許証 など

Q 68 (外国法人の事業内容の確認方法)

外国の法令により作成されたディスクロージャー資料により「事業内容」を確認することは認められますか。

- A** 当該資料が施行規則第10条第3号イで規定する「外国の法令により当該法人が作成することとされている書類で、当該法人の事業の内容の記載があるもの」であれば、認められます。ただし、単に「事業の内容」が外国政府または公的機関のウェブサイトに記載されているという場合や、民間のデータベースについては該当しません。

Q 69 (人格のない社団・財団の事業内容の確認方法)

顧客が人格のない社団または財団の場合は、事業内容を規約等により確認することも認められますか。

- A** 人格のない社団または財団に関する事業の内容の確認方法は「代表者等から申告を受ける方法」（施行規則第10条第1号）とされていますが、特定事業者において、当該団体の規約等を閲覧することにより確認する方法も認められます。

(8) 実質的支配者の確認方法

Q 70 (通常取引での確認方法)

実質的支配者の確認やその者の本人特定事項については、どのように確認すればよいですか。

- A 当該法人の代表者等から「申告を受ける方法」により確認します(施行規則第11条第1項)。したがって、通常取引の場合には、必ずしも根拠となる書類等によって確認する必要はありません(ハイリスク取引の場合を除く。この場合はQ83を参照)。口頭での聴取でも足りませんが、申込書等に、実質的支配者の確認及びその本人特定事項を記入する欄を設け、代表者等に記入してもらう方法や、特定事業者において、当該法人の有価証券報告書等の公表書類を確認する方法も認められます。なお、顧客が上場企業や人格のない社団・財団の場合については、実質的支配者の確認は不要です(法第4条第5項:「実質的支配者とその本人特定事項」は確認対象事項から除外されている)。

<実質的支配者リストの活用について>

令和4年1月に施行された「商業登記所における実質的支配者情報一覧の保管等に関する規則」により、株式会社(特例有限会社を含む)からの申出に基づき、商業登記所(法務局)の登記官が、その実質的支配者に関する情報を記載した書面(実質的支配者情報一覧、通称「実質的支配者リスト」)を保管し、申出者にその写しを交付する制度が設けられました。上記の通り、実質的支配者の確認に関して書類等による必要はありませんが、確認方法の一つとして、株式会社(特例有限会社を含む)である顧客に実質的支配者リストの写しの提出を求めることが考えられます(➡ 第1分冊・P.18参照)。

Q 71 (間接支配者の確認の要否)

実質的支配者が法人ということもあり得るのでしょうか。ある場合には、実質的支配者である法人に加えて、その法人の実質的支配者(いわゆる間接支配者)についても確認する必要がありますか。

- A 顧客が資本多数決法人で、議決権の25%超を保有するのが法人であれば、その法人が実質的支配者となります。また、平成27年政省令改正により議決権その他の手段によって当該法人を支配する自然人まで遡って確認することとされたので、間接支配者についても確認が必要です。

Q 72 (実質的支配者が上場企業の場合の確認)

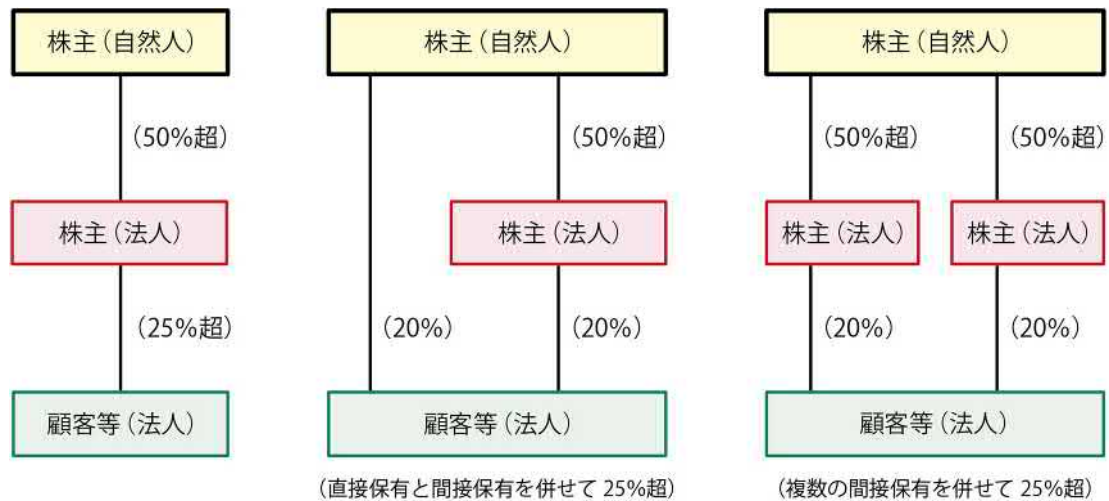
顧客が資本多数決法人である場合で、議決権の25%超を保有する法人が上場企業の場合には、実質的支配者の確認はどうすればよいのでしょうか。

- A その上場企業が実質的支配者となりますが、その名称と主たる事務所等の所在地を、顧客からの申告によって確認するだけでよいことになります(施行規則第11条第4項)。その上場企業からさらに遡って、自然人の実質的支配者(間接支配者)を確認する必要はありません。顧客が上場企業の100%子会社である場合などが、これに該当することになります。

Q 73 (実質的支配者が間接支配者の例)

実質的支配者が間接支配者である場合の例としては、どのようなものがありますか。

- A 株式会社等の場合、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、顧客等である法人の議決権の25%超を保有している場合が該当します。また、当該自然人が顧客等である法人の議決権を直接保有しており、他の法人を通じて間接保有している議決権と併せて25%超を保有している場合や、複数の他の法人を通じて間接保有している議決権を合計すると25%超を保有している場合なども該当します(パブコメ [平成27年9月] No.104)。



Q 7 4 (実質的支配者が不存在の場合にはあり得るか)

顧客が法人の場合で、実質的支配者がいない、ということもあり得るのでしょうか。

- A** 間接支配者も含めて議決権の25%超を保有している等の条件に該当する者がいない場合は、当該法人を代表し、業務を執行する自然人（代表取締役等）が実質的支配者となるので（施行規則第11条第2項第4号）、この者に対する取引時確認を行うことが必要です。
以前と異なり、実質的支配者が不存在、ということはありません。

Q 7 5 (議決権を確認する基準日)

議決権総数の1/4（25%）を超える議決権を有しているかどうか、を判断する際の基準日はいつですか。

- A** 例えば、直近の株主総会開催時等、顧客が株主割合を把握している直近の日を基準日とすることが考えられます。なお、確認した議決権の割合については、確認記録に記録する義務はありません。

Q 7 6 (一般社団法人等の実質的支配者)

施行規則第11条第2項第3号に該当する「資本多数決法人以外の法人」とは、具体的にはどのような法人が該当しますか。また、それらの法人の実質的支配者とは、どのような者をいいますか。

- A** 例えば、一般・公益の社団・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（NPO）、持分会社等が該当します。
これらの法人についての実質的支配者は、次のいずれかの者となります（施行規則第11条第2項第3号イ・ロ、第4号）。

①	当該法人の事業から生ずる収益または当該事業に係わる財産の総額の1/4を超える収益の配当または財産の分配を受ける権利を有していると認められる自然人
②	出資、融資、取引その他の関係を通じて当該法人の事業活動に支配的な影響力を有すると認められる自然人
③	①②に該当する者がいない場合は、当該法人を代表しその業務を執行する自然人（代表役員、理事長など）

(9) ハイリスク取引時の対応

Q 77 (不動産の売買契約に基づくハイリスク取引)

不動産の売買においては、どのような取引が「なりすまし」や「偽りの疑いのある取引」となりうるのでしょうか。

A 犯収法第4条第2項第1号・施行令第12条第1項において定められているのは、次のような取引です。

①	取引の相手方が、その取引に関連する特定取引の際に行った取引時確認の顧客または代表者等になりすまして疑いのある取引
②	関連する特定取引に際して取引時確認が行われた際に、その内容を偽っていた疑いのある顧客との取引（その顧客の代表者等が、その内容を偽っていた場合も含む）

一般に、銀行の預貯金契約のような継続的取引の例が挙げられますが、宅地建物の売買の場合でも、買主になりすまして、所有権の移転登記を受けようとするなどの疑いのある場合が該当することとなります（➡ 第1分冊・P.29を参照）。

Q 78 (異なる方法による本人特定事項の追加確認が必要となる取引)

関連取引時確認の方法とは異なる方法による本人特定事項の確認が必要な取引は、何ですか。

A ハイリスク取引の類型のうち、「顧客のなりすましが疑われる取引」と、「申告内容等の偽りが疑われる取引」（犯収法第4条第2項第1号イ・ロ）です。特定国等（イラン・北朝鮮）に居住・所在する者との取引（同条項第2号）については対象になっておらず必要ありません。

Q 79 (なりすまし等の疑いのある取引)

代表者等になりすまして疑いがある場合は、ハイリスク取引に該当しますか。また、上場企業の代表者等になりすまして疑いがある場合は、上場企業についての本人特定事項の確認も必要ですか。

A 顧客だけでなく、代表者等になりすまして疑いがある場合も、ハイリスク取引として対応する必要があります（➡ Q77・A①を参照）。

なお、上場企業に対する本人確認については、代表者等の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とされており、上記のような場合でも、直接の顧客である上場企業の本人特定事項の確認は必要ありません（法第4条第5項、施行令第14条第5号）。

Q 80 (更新された同種の本人確認書類による確認)

ハイリスク取引のうち、顧客等へのなりすまし、または申告内容等の偽りが疑われる取引については、関連取引時確認の際に用いた本人確認書類及び補完書類と異なる書類を用いることとされていますが、関連取引時確認で運転免許証を用いている場合に、期間更新後の運転免許証を「異なる書類」として扱ってもよいですか。

A 異なる複数の書類によって一層厳格な本人特定事項の確認を行うという法の趣旨を考えると、更新前と更新後の運転免許証は「異なる書類」とはみなされないものと考えられますので、追加で行う取引時確認では、健康保険証など運転免許証とは異なる本人確認書類を少なくとも一つ用いる必要があります。

Q 81 (イランまたは北朝鮮に居住する者等)

顧客について、イランまたは北朝鮮の国籍だが日本国内に住所がある者と、逆に、日本国籍だが一時的にイランまたは北朝鮮に居住している者は、どちらもハイリスク取引の対象に該当するのでしょうか。

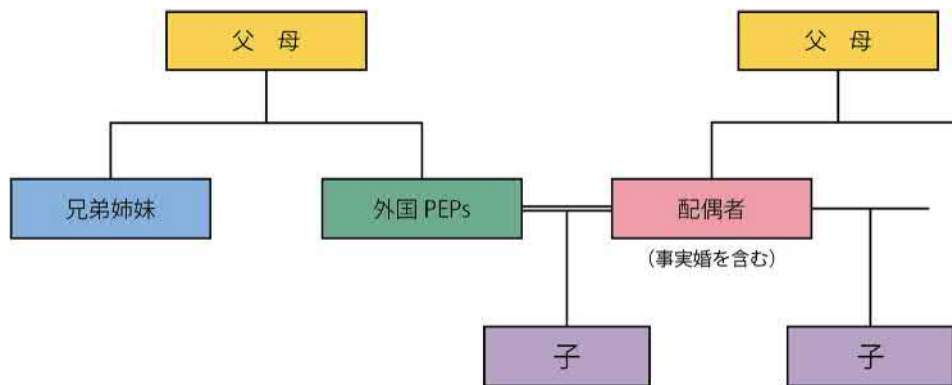
A 前者についてはハイリスク取引の対象には該当しませんが、後者についてはハイリスク取引の対象に該当します(法第4条第2項第2号、施行令第12条第2項)。

Q 82 (外国PEPsの家族の範囲)

ハイリスク取引の対象として「外国の元首など重要な地位を占める者(外国PEPs)、及びその家族など」が定められていますが、「外国PEPsの家族」の範囲はどこまでですか。

A 外国PEPsの家族とは、配偶者、父母、子及び兄弟姉妹、並びにこれらの者以外の配偶者の父母及び子をいいます。配偶者には、婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含みます(施行令第12条第3項第2号)。

なお、外国PEPsやその家族が実質的支配者となっている法人についても、ハイリスク取引の対象となります(同条項第3号)。

**Q 83** (ハイリスク取引における法人の実質的支配者の確認方法)

法人顧客との取引がハイリスク取引に該当する場合に、法人の実質的支配者の確認方法はどのようなものですか。通常の取引の場合と違いはありますか。

A 通常の取引の場合、実質的支配者については代表者等からの申告により確認するとされ、根拠となる書面での確認は必要とはなっていません(→ Q70参照)。

一方、ハイリスク取引に該当する場合には、実質的支配者の有無について、株式会社等の資本多数決法人の場合は、株主名簿、有価証券報告書など(施行規則第14条第3項第1号)により、それ以外の法人の場合は登記事項証明書、官公庁発行書類など(同条項第2号)により確認することが必要となります。

Q 84 (ハイリスク取引における資産及び収入の状況の確認)

顧客との取引がハイリスク取引に該当する場合には、「顧客の資産及び収入の状況を確認する」ことが必要とされていますが、資産と収入の両方を確認する必要がありますか。顧客の資産や収入の全てを確認することは困難だと思いますが、どうすればいいのですか。

- A** 上記で求められている「資産及び収入の状況の確認」は、当該顧客の資産・収入の状況が当該取引を行うに相応なものであるか、すなわち、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判断できる程度に確認すればよいとされています（法第4条第2項）。したがって、その判断ができる範囲での確認でよく、資産と収入の両方を確認することや、顧客の全ての資産または収入を確認することは、必要ではありません。

(10) 本人確認書類の詳細・自然人の場合

Q 85（運転免許証による確認）

運転免許証の提示によって本人特定事項を確認する（ただし、写しは取らない）場合、具体的には、どのような項目等を確認すればよいのでしょうか。

- A** 運転免許証の提示による場合は、提示する人物が本人であることを顔写真によって確かめるとともに、免許証記載の本人特定事項（氏名、住居、生年月日）を確認することが必要です。また、裏面も確認し、結婚や養子縁組等による氏名変更、転居による住居変更の記載がないかを見ることも必要です。なお、確認記録を作成するため、運転免許証の提示によって本人特定事項の確認を行った旨と提示を受けた日付・時刻、さらに運転免許証によって確認した氏名、住居、生年月日及び確認した運転免許証を特定するための事項として免許証番号等を書き留めておくことが必要です（施行規則第20条第1項第3号、第16号、第17号、第20号）。

Q 86（住民基本台帳カード、マイナンバーカードの取扱い）

発行済みの住民基本台帳カードは、本人確認書類として認められますか。

- A** 発行済みの住民基本台帳カードは、有効期限内（10年）であれば引き続き本人確認書類として認められています。ただし、このカードには顔写真なしのタイプもあり、顔写真付の本人確認書類（A群）には該当しないケースもあるため、注意が必要です。なお、住民基本台帳カードは平成28年以降、マイナンバーカード（個人番号カード）に切り替えられており、新たにマイナンバーカードの交付を受ける際には、引き換えに住民基本台帳カードを返納することになっています。マイナンバーカードによる本人確認手続の注意事項については下記Q 87を、マイナンバーの通知カードの取扱いについてはQ 90を、ご参照ください。

Q 87（マイナンバーカードによる確認）

マイナンバーカード(個人番号カード)によって本人特定事項の確認をする場合に、注意すべき事項は何ですか。

- A** 対面取引の場合や、非対面のオンライン動画等で確認する場合は、マイナンバーカード表面の提示を受け、顔写真で本人であることを確認するとともに、表面に記載された本人特定事項（氏名、住居、生年月日）を確認します。個人番号（マイナンバー）が記載されたカード裏面の提示を受ける必要はありません。個人番号を書き写したり、個人番号の記載のあるカード裏面の写しを取ったりしないよう、注意が必要です。確認記録における「本人確認書類の記号番号」の欄には、個人番号ではなく、カードの有効期間を記入します。非対面取引でカードの写しの送付を受けるなどに際して、個人番号の記載された裏面の写しを受けた場合には、当該部分を復元できない程度にマスキングしてから確認記録に添付するか、またはこれを廃棄する必要があります。

Q 88 (健康保険証や国民年金手帳等による確認)

健康保険証や国民年金手帳などによって本人特定事項の確認をする場合に、以前よりも取扱いが厳格になったと聞きましたが、具体的にはどのようにすればいいのでしょうか。

A 国民健康保険などの各種の被保険者証や、国民年金手帳、取引に使用する印鑑に係る印鑑登録証明書（自然人・B群の本人確認書類。基本的に1通のみ発行され、顔写真のない書類。→ 第1分冊 P.26 参照）については、以前は【提示のみ法】によりこれらの書類の提示だけで取引時確認を行うことができました。しかし、犯収法等の改正により平成28年10月からは、顔写真がない本人確認書類について、提示に加えて、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か（【提示+送付法】）、またはその他の本人確認書類等の提示を受ける（【提示+追加的措置1・2】）などが必要となりました。すなわち、被保険者証等の1通の提示だけでは、取引時確認の手続は完了しないという点で、以前よりも厳格化されています。

Q 89 (健康保険証や国民年金手帳等による確認の際の注意事項)

前記Q 88の他にも、健康保険の被保険者証や国民年金手帳などによって本人特定事項の確認をする場合に、気を付けないといけないことはありますか。

A 本人確認書類の別により、次のような注意点があります。

(1) 各種の健康保険等の被保険者証

健康保険や介護保険等の被保険者証については、令和2年10月から、健康保険事業等遂行の目的以外では「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）。したがって、確認の際には以下の配慮が必要です。

- ① 記号・番号を書き取らない。
- ② 写しを取る場合、写しの送付を受ける場合には、記号・番号部分を復元できない程度にマスキングする等してから、確認記録に添付する。

なお、現行の被保険者証については、令和6年秋からマイナンバーカードに統合されて、廃止となることが公表されています。

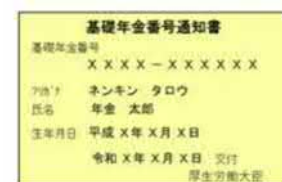
(2) 国民年金手帳

国民年金手帳は自然人・B群の本人確認書類（→ 第1分冊 P.26参照）と定められていましたが、国民年金法の改正に伴い令和4年4月から「廃止」となりました。ただし、既に発行されている国民年金手帳については、当面の間、本人確認書類として利用できるとされています。

なお、記載されている「基礎年金番号」に関しては国民年金法により上記(1)と同様の告知要求制限が定められていますので、(1)①②と同様の対応を取る必要があります。

Q 90 (基礎年金番号通知書の取扱い)

前記Q 89の関連で、令和4年4月からは、廃止された国民年金手帳に代わり「基礎年金番号通知書」が対象者に発行されるのみになったとのことですが、この通知書は本人確認書類として利用できのでしょうか。



新しい基礎年金番号通知書

A 国民年金手帳の廃止に係る犯収法施行規則の改正に際して、基礎年金番号通知書は、同規則第7条第1号イ～ニにおいて規定される本人確認書類として追加されていません。また、同号ホが「その他の本人確認書類の要件」として「官公庁が発行・発給する書類等で、当該自然人の氏名・住居・生年月

日の記載があるもの」と定めているところ、基礎年金番号通知書には住居の記載がありません。したがって、基礎年金番号通知書は、本人確認書類として利用することはできません。

Q 9 1 (宅地建物取引士証)

宅地建物取引士証は、本人確認書類として認められますか。

A 認められます。

宅地建物取引士証は各都道府県が発行し、表示内容として取引士の氏名・生年月日・住所が記載され、顔写真も貼り付けられていますので、【提示のみ法】等に利用できるA群の本人確認書類に該当し(施行規則第7条第1号ロ、第6条第1項第1号イ)、運転免許証などと同様に、その提示によって本人特定事項の確認を完了することができます。

また、宅建業務上で宅地建物取引士証を顧客に提示する場合には、個人情報保護の観点から、住所欄に目隠しシール等を張って提示することも差し支えないとされています(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第22条の4関係)。したがって、犯収法の本人確認書類として利用する場合は、このシール等をはがし、住所の表示のある状態で宅地建物取引士証を提示する必要があります。

Q 9 2 (印鑑登録証明書による確認)

顧客が自然人の場合の対面取引で、印鑑登録証明書の提示を受ければ、それだけで本人特定事項を確認したことになるでしょうか。

A 印鑑登録証明書は「顔写真のない本人確認書類」であり、それ1通の提示を受けるだけでは、取引時確認は完了とはなりません。提示に加えて必要となる追加措置等は、その証明書の登録印鑑が取引に係るものか否かによって、取扱いが若干異なります。

(1) 取引に使用した印鑑に係る印鑑登録証明書の場合

「取引を行うための申込みまたは承諾に係る書類に顧客が押印した印鑑に係る印鑑登録証明書」は<自然人・B群>の本人確認書類に該当し、提示に加えて、次のようないずれかの措置が必要となります。(→ 第1分冊 P.26参照。施行規則第6条第1項第1号ロ～ニ、第7条第1号ハ)

【① 提示+送付法】

取引関係書類を顧客の住居等へ書留による転送不要郵便として送付。

【② 提示+追加的措置1】

他の本人確認書類(B・C群)または公共料金の領収書等の補完書類の提示を受ける。

【③ 提示+追加的措置2】

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、かつ、その書類を確認記録に添付する。

(2) 取引に関係しない印鑑に係る印鑑登録証明書の場合

「申込みまたは承諾に係る書類に押印していない印鑑に係る印鑑登録証明書」は<自然人・C群>の本人確認書類に該当し、提示に加えて、次のようないずれかの措置が必要となります。(→ 第1分冊 P.27参照。施行規則6条第1項第1号ロ・ハ、第7条第1号二)

【① 提示+送付法】

取引関係書類を顧客の住居等へ書留による転送不要郵便として送付。

【② 提示+追加的措置1】

他のB群の本人確認書類の提示を受ける。

Q 9 3 (印鑑登録証明書の有効期間)

本人特定事項の確認に用いる印鑑登録証明書について、利用できる期間の制限等がありますか。

- A** 印鑑登録証明書等の本人確認書類で、書面に有効期間の記載がないものについては、提示または送付を受ける日の前6月以内に作成されたものに限る、とされています（施行規則第7条但書）。

Q 9 4 (旅券や健康保険証等の手書きの住所)

旅券の所持人記入欄や健康保険証の裏面等に手書きで住所が書いてある場合でも、住居の表示のある本人確認書類と認められますか。

- A** 旅券（パスポート）や健康保険証に手書きで住所が書いてある場合でも、住居の表示のある本人確認書類として認められます。ただし、旅券で令和2年2月4日以降に発行されたものについては、所持人記入欄が廃止されたことに伴い、引続き本人確認書類として認められますが、住居の記載がないため、他の本人確認書類や補完書類による住居の確認（追加的措置）が必要となりますので、注意が必要です。

Q 9 5 (戸籍の附票の写しによる確認)

顧客から、本籍地の市町村が発行した「戸籍の附票の写し」の提示がありましたが、「戸籍謄本または抄本」がセットになっていなくてもいいのでしょうか。また、「戸籍の附票の写し」の提示だけで本人確認手続は完了するのでしょうか。

- A** (1) 従前の取扱いでは「戸籍謄本または抄本+戸籍の附票の写し」のセットにより、自然人の本人特定事項（氏名、住居、生年月日）が確認できるC群の書類とされていました。しかし、令和4年1月からは、住民基本台帳法の改正により「戸籍の附票の写し」には「氏名、住所」の他に、「出生年月日、男女の別」が記載されるようになり、また、これに伴って犯収法の施行規則も改正されたため、令和5年2月1日からは、戸籍謄本等がなくても、「戸籍の附票の写し」のみで本人確認書類となるとの取扱いに変更されました（施行規則第7条第1号ニ）。
- (2) ただし、上記の取扱い変更は、C群の書類という分類を変更するものではないので、「戸籍の附票の写し」の提示のみでは本人確認手続は完了しません（施行規則第7条第1号ニ・ホ、➡第1分冊P.27参照）。「住民票の写し」や「取引に関係しない印鑑登録証明書」（➡Q92・A(2)参照）などと同じ扱いとなり、【提示+送付法】や【提示+追加的措置1（他のB群の本人確認書類の提示）】などの方法を取ることが必要です。

Q 9 6 (本籍地に関する情報の取扱い)

自然人である顧客から、本人確認書類として「本籍地の記載がある住民票の写し」や「戸籍の附票の写し」の原本が提示された後にコピーを取って保管する場合や、送付されたこれらの原本またはコピーを保管する場合が考えられますが、この際に、「本籍地」の記載については「個人情報保護法との関係で、機微情報としてマスキング（黒塗り）する」などの対応が必要となりますか。銀行などではマスキングをしているようですが、宅建業者も同様でしょうか。

- A** 「本籍地」に関する情報は重要な個人情報であり、それが記載された書類等を保管する際には厳正な管理を行うことが必要ですので、宅建業者としても書類等の保管に際してマスキング等の措置を行うことが望ましいと考えられます。

個人情報保護法では、「本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴など」の情報について、不当な差別や不利益等を生じないように、その取扱いに特に配慮を要するものとして「要配慮個人情報」と定め、本人同意を得ない取得を原則として禁止していますが、これに本籍地は含まれていません。ただし、金融機関の業務に関しては「金融分野における個人情報保護に関するガイドライン（制定：個人情報保護委員会・金融庁）」が適用され、同ガイドライン第5条では要配慮個人情報に「労働組合への加盟、門地、本籍地など」を加えたものを「機微（センシティブ）情報」と定義し、原則として取得・利用・第三者提供を行わないこととされています。これに基づき、銀行等が本籍地の記載のある本人確認書類等を取得する際には、その箇所にマスキング等を行う取扱いが取られています。宅建業者に関しては、このような取扱いを定めるガイドライン等はありませんが、本籍地情報の重要性等を考慮すれば、金融機関と同様、書類の保管等に際してマスキング等の取扱いを行うことが望ましいと考えられます。

なお、健康保険等の被保険者証における「保険者や被保険者の記号・番号」や国民年金手帳の「基礎年金番号」については、個別の根拠法令に基づき本来の目的以外での取得・利用が禁止されており、書類等の保管に際して該当箇所のマスキング等が必要となります（➡ Q 8 9 参照）。

Q 9 7（公共料金の領収証書）

補完書類となる公共料金の領収証書について、国内の電気、ガス及び水道水の他に「これらに準ずるものに係る料金」とありますが（施行規則第6条第2項第3号）、「これらに準ずるもの」に該当するのは、具体的にはどのようなものがありますか。

A 「これらに準ずるもの」には、固定電話料金、NHK受信料等があります。ただし、携帯電話料金の領収証書については、必ずしも居住実態に即して発行されたものとはいえないため、「これらに準ずるもの」として取り扱うことはできないとされています（パブコメ [平成27年9月] No.7 8）。

Q 9 8（外国人の身分証明書）

外国の方の身分証明書には、どのようなものがありますか。

A 外国人に関する本人確認書類として、日本国政府が発行した本人確認書類（運転免許証等）の他にも、「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が発行した書類その他これに類するもので、第1号（日本の運転免許証他の本人確認書類）等に定めるものに準ずるもの（自然人の場合は氏名・住居・生年月日の記載があるものに限る）」も認められています（施行規則第7条第4号）。この典型的なものが、外国政府や州が発行する「IDカード」や「運転免許証」などの「身分証明書」です。主な国の身分証明書としては、次のようなものがあります。詳細については、司法書士、各国の大使館などにご確認ください。

米国	社会保障カード(社会保障局)、運転免許証(州政府道路局、自動車局)
ドイツ	IDカード(Personalausweis)
スペイン	IDカード(Documento Nacional de Identidad)
ベルギー	IDカード(eID カード)
オーストリア	健康保険証カード
中国	居民身分証(住所地の公安局)
韓国	住民登録証
台湾	国民身分証
香港	香港身分証(Hong kong Identity Card)、智能身分証
マレーシア	My K a d(多目的ICカード)
タイ	国民身分証

Q 99 (売主側の代理業者が取得した買主の本人確認書類の写しを売主業者に渡すことの可否)

売主側の代理業者である当社が買主の取引時確認を行い、買主から本人確認書類の写しを取得した場合において、売主業者から「当社も確認記録を作成する必要がある」として本人確認記録の写しの交付を求められていますが、渡してもよいでしょうか。

A 買主の承諾がなければ、売主業者に本人確認書類の写しを渡すことはできません。

このような場合において売主業者は、確認記録の項目である「顧客の本人特定事項、その他」についてすべてを記入しなければならない訳ではなく、取引記録において「代理業者が代表して取引時確認を行ったこと等」を明記しておき、必要に応じてその代理業者の確認記録を検索できる状態を確保しておく、という方法を取ることで足ります。

Q 100 (本人確認書類の写しの提示を受けた場合の対応)

自然人の顧客から、運転免許証の写しの提示を受けました。他には本人確認書類等を持参していないとのことです。これだけでは取引時確認は完了しないと思いますが、他に必要な手続は何でしょうか。また、法人の顧客から本人確認書類の写しの提示を受けた場合では、必要となる他の手続に違いがありますか。

A (1) 顧客が自然人の場合

本人確認書類の種類にかかわらず、その写しの提示や受理だけで完了する本人確認方法はないため、他の方法による追加手続等が必要となります(➡ 第1分冊 P.10~11参照)。提示された運転免許証の写しを受領してこれを生かすとすれば、非対面では次のような方法が考えられます。

【受理+送付法2】として、次の両方を追加で行う。

- ①現住居の記載のある他の本人確認書類の写しまたは補完書類(写しも可)の送付を受ける。
- ②記載された顧客の住居宛に、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。

もちろん、契約締結までに再度面談する機会がある場合や、あるいはオンラインでの面談等は可能である場合には、**【提示のみ法】**や**【オンラインで完結できる方法】**などによってゼロから取引時確認を行い、本人確認手続を完了することも考えられます。

(2) 顧客が法人の場合

顧客が法人の場合で、例えば「法人の登記事項証明書の写し」を提示されたケースでは、次のような方法が考えられ(➡ 第1分冊 P.14~15参照)、顧客が自然人の場合と異なる方法となります。なお、法人の代表者等に関する本人特定事項の確認は、別途必要です。

①	【「登記情報提供サービス」を利用する方法】 提示した法人の代表者等が「法人の代表権を有する役員として登記されている」場合 → 特定事業者が登記情報提供サービスを利用し(※)、当該法人の登記情報の配信を受けて確認することで、手続完了。 ※利用には、事前の申込み手続が必要。
②	【申告+送付法】 ①のケースで法人の代表者等が「代表権の登記のある役員」でない場合、あるいは、①とは別に本人特定事項の確認を「国税庁の法人番号公表サイト」で行う場合 → 顧客の本店等宛に、取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する。
③	【受理+送付法】 顧客から写しを受領した場合 → 顧客の本店等宛に、取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する。

(11) 本人確認書類の詳細・法人の場合

Q 101 (法人の登記事項証明書の取得)

顧客が会社であり、会社の登記事項証明書の提示を受けて取引時確認を行う場合において、特定事業者がその登記事項証明書を取得し、本人確認書類として利用してもよいでしょうか。

A 対面取引における【提示のみ法】で用いる登記事項証明書を、特定事業者が取り寄せて利用することは差し支えありません。もっとも、法が定める取引時確認と認められるには、顧客の代表者や当事者が特定事業者と対面する場で、その登記事項証明書について顧客自らが真正であることを確認した上で、特定事業者に対して提示することが必要です。

また、非対面取引において、特定事業者が登記事項証明書を取り寄せた場合においては、【受理+送付法】として、当該書類に記載のある顧客の本店等あてに、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ことが必要となります（施行規則第6条第1項第3号口）。

なお、法人の本人確認方法として、次のQ102に記載の方法もあります。

Q 102 (登記情報提供サービスを利用した法人の本人確認方法)

法人の商業登記簿の内容については、(一財)民事法律協会が運営するインターネット経由の「登記情報提供サービス」でも確認することができますが、このサービスを利用して法人の本人確認を行うことはできますか。

A 対面・非対面取引の両方において【「登記情報提供サービス」を利用する方法】が確認方法として定められているので（施行規則第6条第1項第3号、➡第1分冊 P.14~15参照）、このサービスを法人の本人確認手続に利用することができます。

この場合、取引の任に当たっている代表者等が「法人の代表権を有する役員として登記されている者であるか否か」によって手続が異なるので、注意が必要です。具体的には、次となります。

- | |
|--|
| <p>(1) 顧客の代表者等が代表権を有する役員として登記されている場合
次により本人確認手続が完了する（対面・非対面とも）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 顧客の代表者等から、法人の名称・本店等の所在地の申告を受ける。 ② 特定事業者が登記情報提供サービスを利用して、その法人の登記情報の送信を受ける。
(申告内容と送信された登記情報が一致するかを確認する) |
| <p>(2) 顧客の代表者等が代表権を有する役員として登記されていない場合
上記(1)①②の他に、下記③の文書郵送が必要となる（面談等だけでは手続完結しない）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 顧客の代表者等から法人の名称・本店等の所在地の申告を受ける。 ② 特定事業者が登記情報提供サービスを利用して、その法人の登記情報の送信を受ける。
または、特定事業者が国税庁の「法人番号公表サイト」を利用して登録事項を確認する。 ③ 顧客の本店等宛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。 |

なお、上記(2)の手続に関連して、登記情報提供サービスと同じようにインターネット上で法人顧客の登録事項を確認する「法人番号公表サイト（国税庁）」を利用する方法も認められていますが、これについては、「③文書郵送」が義務付けられており、「オンラインで完結できる方法」にはなっていないので、注意が必要です。

その差異の理由としては「国税庁の法人番号公表サイトの登録事項では、役員の代表権を確認できないため、文書郵送を必要とした」とされています（パブコメ [平成30年11月] No.109）。

Q 103 (登記情報提供サービスによる配信登記情報を印刷した書類の有効性)

法人の顧客から、「登記情報提供サービス」で取得したその法人の登記情報等のPDFを印刷した書面の提示・送付を受けました。これを本人確認書類として【提示のみ法】や【受理+送付法】による本人確認を行うことができますか。登記事項証明書と同じ内容が記載された書面であり、問題ないと思うのですが、どうでしょうか。

A 登記情報提供サービスにより配信された登記情報のPDFは「本人確認書類の原本または写し」には該当しないので、そのPDFの提示等だけでは、本人確認手続は完了しません。

前記Q102のとおり、登記情報提供サービスを利用することにより、登記簿と同じ内容の法人の登記事項を確認することができ、その内容をPDFで受信することもできます(下記の「見本」を参照)。ただし、このPDFには登記所の証明文や公印等は付加されておらず、登記事項証明書としての効力はありません。

したがって、法人の取引時確認として完了させるためには、その提示等を「顧客の代表者等からの法人の名称及び本店等の申告」として扱い、特定事業者が前記Q102のAの(1)②または(2)②③に記載する確認方法を追加で行うことが必要です(パブコメ [平成30年11月] No.103)。

<登記情報提供サービスによる法人登記の配信PDF (見本)>

2015/10/05 08:40 現在の情報です。

東京都△△△△区□□□一丁目1番15号
株式会社○○機器

会社法人等番号	△△△△-△△-△△△△△△	
商号	株式会社○○機器	
本店	東京都△△△△区□□□一丁目1番15号	
公告をする方法	官報に掲載してする	
会社成立の年月日	平成23年6月30日	
目的	1. 電子機器の部品製造 2. 電子機器の販売	
発行可能株式総数	800株	
発行済株式の総数 並びに種類及び数	発行済株式の総数 200株	
資本金の額	金1000万円	
株式の譲渡制限に関する規定	当会社の株式は、株主総会の承認がなければ譲渡することができない	
役員に関する事項	取締役	登記 一郎 平成〇〇年〇〇月〇〇日就任 平成〇〇年〇〇月〇〇日登記
	取締役	登記 二郎 平成〇〇年〇〇月〇〇日就任 平成〇〇年〇〇月〇〇日登記
	取締役	登記 三郎 平成〇〇年〇〇月〇〇日就任 平成〇〇年〇〇月〇〇日登記
	東京都△△△△区□□□一丁目34番1号 代表取締役	登記 一郎 平成〇〇年〇〇月〇〇日就任 平成〇〇年〇〇月〇〇日登記
	東京都△△△△区□□□一丁目34番1号 代表取締役	登記 二郎 平成〇〇年〇〇月〇〇日就任 平成〇〇年〇〇月〇〇日登記
登記記録に関する事項	設立	平成23年 6月30日登記

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

Q 104 (会社代表者の資格証明書)

会社代表者の資格証明書(代表者事項証明書)は、法人自体の本人確認書類と認められますか。

A 認められます。法務局発行の「代表者事項証明書」には、法人の登記事項のうち、現に効力のある次の4項目が記載されます。

① 会社法人等番号、② 商号、③ 本店の所在地、④代表者の資格(肩書)・住所・氏名
したがって「官公庁から発行された書類であって、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(施行規則第7条第2号口)」に該当します。ただし、提示または送付を受けた日の前6ヶ月以内に作成されたものでなければなりません(同条但書)。

Q 105 (上場企業の発行する社員証)

上場企業が発行する社員証は、取引担当者個人の本人確認書類、または特定取引の任に当たっていることを証する書面と認められますか。

A いずれも認められません。

上場企業であっても私人ですから、その作成に係る社員証は本人確認書類としては認められません。また、社員証を保有していても、特定取引となる不動産売買について、その者が取引等の任に当たる権限を真に有しているかについては確認できないので取引権限等の確認書類に該当しないとされており(パブコメ[平成27年9月]No.135)、他の方法による確認が必要となります。

Q 106 (業界団体が作成した名簿)

法人の顧客が所属する業界団体が作成した名簿の提示や送付によって、その法人顧客の取引時確認をすることができますか。

A できません。業界団体が作成した名簿も私人の作成した書類ですので、認められません。

Q 107 (法人の印鑑登録証明書の扱い)

法人の顧客について印鑑登録証明書を利用し【提示のみ法】による本人特定事項の確認を行う場合に、登録された印鑑は、特定取引の申込みや承諾に係る書類に押捺されたものでなくてはなりませんか。

A 顧客が法人の場合は、登録された印鑑が特定取引の申込みや承諾に係る書類に押印されているかどうかにかかわらず、印鑑登録証明書を用いて【提示のみ法】で本人確認を行うことが可能です。顧客が自然人の場合に印鑑登録証明書を利用するときは、「特定取引の申込みや承諾に係る書類に押印した印鑑か否か」で必要となる確認方法が異なりますが(施行規則第6条第1項第1号、第7条第1号ハ・ニ)、法人の印鑑登録証明書の利用にはこのような区別はなく、【提示のみ法】で本人確認手続を完了することが可能です(施行規則第6条第1項第3号イ、第7条第2号イ)。

Q 108 (法人の固定資産税納付書の扱い)

法人の顧客について、固定資産税の納付書の提示や送付によって本人特定事項の確認を行うことは、可能ですか。

A 固定資産税の納付書は「官公庁から発行・発給された書類その他これに類するもの」に該当するので、他の条件である「法人の名称及び本店又は主たる事務所の所在地の記載のあるもの」であれば、本人確認書類となります(施行規則第7条第2号口)。

Q 109 (宅地建物取引業者免許証)

宅地建物取引業者免許証は、法人の本人確認書類と認められますか。

A 認められます。

宅地建物取引業者免許証は、官公庁から発行された書類であって、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りますので、本人確認書類に該当します（施行規則第7条第2号口）。
なお、提示または送付を受ける日において有効なものでなければなりません（同条但書）。

(12) 既に確認を行っている顧客等との取引**Q 110** (既に確認を行っている顧客との取引における取引時確認の必要性)

過去に特定取引をしたことがある顧客と再度特定取引をするときにも、取引時確認を行う必要がありますか。

A 過去の取引に際して取引時確認を行っており、その確認記録が保存されている顧客については、「既に取引時確認を行っている顧客であることを確かめる措置（同一性を確かめる措置）」を取れば、再度の取引では、改めて取引時確認を行う必要はありません（法第4条第3項、施行令第13条第2項）。
ただし、再度の取引に関して「確認記録を検索するための事項、取引の日付、取引の種類」を記録し、その記録を取引の日から7年間保存する必要があります（施行令第13条第2項、施行規則第16条、第24条第1号～第3号）。

なお、過去の取引が行われた時点によっては、これまでの法令改正に伴って追加の確認が必要となる項目が発生しますので、注意してください。

(1) 過去の取引が平成23年改正法の施行日前（平成25年3月31日以前）に行われている場合
→ 改正で追加された「取引を行う目的等の確認」が必要。

（平成23年改正法附則第2条、同整備令6条2項）

(2) 過去の取引が平成26年改正法の施行日前（平成28年9月30日以前）に行われているもので、顧客が法人である場合

→ 改正後の施行規則により「実質的支配者の確認」が必要（改正規則附則第3条）。

過去の取引に関する確認記録が保存されていない場合は、改めて取引時確認を行う必要があります。

Q 111 (既に確認を行っている顧客等との取引に準ずる取引<合併、事業譲渡>)

吸収合併された会社Aが合併前の特定取引の際に取引時確認を行った顧客との間で、合併後の存続会社Bが特定取引を行う場合は、既に確認を行っている顧客との取引として取り扱うことはできますか。

A 可能です。合併や事業譲渡等により他の特定事業者の事業を承継した場合で、消滅会社等の他の特定事業者が既に取引時確認を行っている顧客との間で行う取引であって、犯収法に基づく確認記録が作成され、存続会社等の特定事業者がこれを保存しているときは、既に確認を行っている顧客との取引に準ずるものとして取り扱うことが認められています（施行令第13条第1項第2号）。

Q 112 (顧客の同一性を確かめる措置とは)

過去の取引において本人確認済みの顧客と再度取引しようとする際に、再度の本人確認手続が不要となる条件の「顧客の同一性を確かめる措置」とは、具体的にはどのようなことをいうのでしょうか。

A 顧客の同一性を確かめる方法としては、次のいずれかを行うことが定められています（施行規則第16条第1項）。

①	預貯金通帳その他の、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などの提示または送付を受けること。
②	顧客しか知り得ない事項、その他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事項の申告を受けること。

なお、当然ながら、「再度の本人確認」となるものの、「A群の本人確認書類の提示を受ける」などの方が簡便となることも考えられます（→ Q116参照）。

Q 113（面識のある顧客への同一性確認の要否）

顧客との再度の取引において、特定事業者が顧客と面識がある場合にも、同一性を確かめる措置を取ることが必要でしょうか。

A 特定事業者が顧客等またはその代表者等と面識がある場合など、顧客等が同一であることが明らかな場合には「顧客の同一性を確認したものとすることができる」と定められており（施行規則第16条第2項）、同一性を確かめる措置を取るとは必要ありません。

Q 114（既に確認を行っている顧客の担当者が交代しているとき）

以前に特定取引を行い、確認記録を作成・保存している法人の顧客との間で、再度取引をするときに、前回取引時から法人の代表者や取引担当者が替わっている場合は、新たな代表者や取引担当者について、再度の本人確認や「法人のために取引の任に当たっていると認められること」の確認が必要でしょうか。

A (1) 必要ありません。最初の取引の際には、顧客である法人と、その取引担当者との両方の取引時確認を行い、かつ、取引担当者についての取引権限を確認することが必要ですが、その後に再度その法人と取引を行うに際しては、法人についてのみ確認済み顧客であることが確認できれば、代表者や取引担当者の変更があっても、再度の本人確認や取引権限の確認をする必要はないとされています（パブコメ [平成24年3月] No.103、105）。

ただし、これは通常の取引に関する取扱いであり、「なりすましや偽りの疑いがある取引」に該当する場合には再度の本人確認、「特別の注意を要する取引」に該当する場合には再度の「ハイリスク取引としての本人確認」が必要となります。

(2) なお、顧客が人格のない社団や財団の場合は、その代表者や取引担当者について本人確認を行うことが必要ですので（→ Q32を参照）、それらの者の交代・変更があった場合には、毎回、改めて本人確認を行うことが必要です（パブコメ [平成24年3月] No.103）。

(3) 顧客が一般の法人で、その代表者や取引担当者の変更があった場合には、再度の本人確認手続が不要である点は(1)のとおりですが、代表者等の変更や、その本人特定事項等に変更・追加があることを知った場合には、確認記録において次のいずれかの手続を行うことが必要です。既に確認記録に記載されている内容や本人確認書類等の添付資料に記録されている内容を消去してはいけません（施行規則第20条第3項）。

①	変更または追加に係る内容を、確認記録に付記する。
②	変更または追加に係る内容の記録を別途作成し、既にある確認記録と共に保存する。

Q 115 (再度の取引時に、顧客の本人特定事項が変更となっている場合)

取引時確認済みの顧客との再度の取引に際して、住所の変更や、結婚・養子縁組による姓の変更など、本人特定事項の変更が生じている場合は、どのような手続が必要でしょうか。変更事項について、再度、本人確認書類による確認等が必要となるのでしょうか。

A 本人特定事項の変更に関し、本人確認書類による確認が再度必要とする犯収法の定めはありません。ただし、確認済みの顧客として取引時確認を省略する場合には、本人特定事項に変更のあった顧客が、確認済みの顧客と同一であるかを確認する必要があります (→ Q112 参照。ただし、現実的には運転免許証等により住所や姓の変更などを確認することが簡便な場合もあります)。
 なお、本人特定事項の変更等に関する内容については、前記Q114(3)と同様に、確認記録への付記等の手続が必要となります。

Q 116 (新規の顧客として取り扱うことの可否)

取引時確認済みの顧客との再度の取引について、新規顧客との取引として取り扱い、再度本人確認を行うことは可能ですか。

A 可能です。犯収法において求められている基準(義務)を超えて、特定事業者が上乘せの確認を自主的に行うことは差し支えありません。

Q 117 (確認記録を検索するための事項等の記載場所)

取引時確認済みの顧客との再度の取引に関して「確認記録を検索するための事項、取引等の日付、取引等の種類(施行規則第24条第1号~第3号)」を記録し、その記録を7年間保存することが義務付けられていますが、上記の事項を記録すべき場所は、確認記録ですか、取引記録ですか。

A 取引記録です。
 取引時確認済みの顧客については「再度の本人確認は不要」との取扱いであり、再度の取引について「確認記録」を作成する必要は原則ありません。上記の事項は「取引記録」に記録し、過去の取引時の確認記録を検索できるようにするという意味合いです。

Q 118 (代理人として確認を行った者が顧客となる場合)

過去の取引において、顧客ではなく、代理人として本人特定事項の確認を行っている者が顧客となるケースにおいて、取引時確認済みの顧客として取扱っていいでしょうか。

A 平成23年改正法により、顧客については、本人特定事項のほか取引を行う目的等を取引時に確認する必要があり、代理人とは確認すべき項目が違いますので、そのままでは「取引時確認済みの顧客」とする取扱いは原則としてできません。
 この場合、過去の取引が同改正法施行前の場合で、その際に行われている本人確認の内容が確認記録として作成・保存されているときは、Q110・Aの後段「なお、～」以下の例に倣い、改正法により追加された「取引を行う目的等」の確認事項について、改めて確認を行う必要があると考えられます。

第3 確認記録や取引記録の作成・保存

(1) 確認記録の作成・保存

Q 119 (確認記録の様式)

確認記録の様式は、法定のものがあるのでしょうか。

A 法令で定められた確認記録の様式はありません。
連絡協議会では参考に、「確認記録」「顧客カード」の様式例を作成しています。
連絡協議会の事務局である（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が可能ですので、ご活用ください (<http://www.retpc.jp/shien/maneron>)。

Q 120 (ハードディスクへの保存)

確認記録及び取引記録の保存については、ハードディスクなどへの保存でもよいのでしょうか。

A 紙での保存だけでなく、ハードディスクや、CD-ROMなどの記録媒体への保存も認められます。
確認記録及び取引記録については「文書、電磁的記録またはマイクロフィルムを用いて作成・保存する」と定められています（法第6条・第7条、施行規則第19条・第23条）。
ここでいう電磁的記録とは「電子的方式、磁気的方式その他、人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるもの（施行規則第19条第1項第1号）」とされており、ハードディスクなどはこれに該当します。

Q 121 (従来の確認記録の活用)

過去に作成した確認記録の用紙を活用するため、追加された取引時確認事項（取引目的、職業等）のチェックリストを作成し、従来の確認記録に添付して本人確認の手続用紙とすることは認められますか。

A 認められます。
前記Q119の通り、確認記録の法定の様式はないので、チェックリストや顧客カードなどの形式でも、記録すべき事項が盛り込まれていれば、確認記録と兼用することは可能です。

Q 122 (顧客カード等の使用について)

連絡協議会の事務局のホームページには、「確認記録」の他、「顧客カード」も参考様式として掲示されていますが、これらはすべて使用・作成しなければならないものですか。

A すべてを使用・作成する必要はありません。
「確認記録」として記録すべき事項が盛り込まれていればよく、いずれかを使用して作成・保存すればよいのです。
なお、顧客カードは、本人特定事項等について顧客に記入を求め、特定事業者がその内容を本人確認書類等により確認することなどによって、確認記録の一部とするものです。

Q 123 (宅建業法上の帳簿の保存期間との関係)

宅建業法上の帳簿の保存期間と、犯収法に基づく確認記録及び取引記録の保存期間は、異なっているのでしょうか。また、確認記録及び取引記録の7年という保存期間の起算点はどのようになっているのでしょうか。

A 保存期間は異なっています。

宅建業法上の業務に関する帳簿（売買や賃貸等の業務の種別、当事者の氏名など、取引の内容を記載）については、事業所ごとに、取引のあった都度作成し、各事業年度末に閉鎖してから5年間（宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものは10年間）、保存する必要があります（宅建業法第49条、同施行規則第18条）。

一方、犯収法では、確認記録及び取引記録の作成・保存に関し、次の定めとなっています。

確認記録 (法第6条第2項)	取引時確認を行った場合、直ちに作成。 特定取引等（売買）の契約が終了した日から7年間、保存。
取引記録 (法第7条第3項)	特定業務に係る取引等を行った場合は、直ちにその記録を作成。 当該取引等の行われた日から7年間、保存。

犯収法の確認記録や取引記録の保存期限の前に、宅建業法上の帳簿の保存期限が到来することになるので、宅建業法上の帳簿と犯収法の確認記録等をまとめて保管している場合には、宅建業法上の保存期間の5年が経過したからといって、全部を廃棄しないように注意する必要があります。

なお、宅建業法に基づき作成する媒介契約書、重要事項説明書（控）、契約書（37条書面・写）等の一件書類に関しては法定の保存期間はないため、各業者が社内規定等で定めることとなります。事後の顧客とのトラブル発生を考慮して、保存期間を20年（最長となる、不法行為の賠償請求権の消滅時効を前提に）としたり、永久保存とする場合もあります。

Q 1 2 4（宅建業法上の帳簿との相違）

犯収法に基づく確認記録及び取引記録と、宅建業法上の帳簿とについて、それぞれ記載すべき事項はどのように異なるのでしょうか。

A 犯収法に基づく確認記録及び取引記録と、宅建業法上の帳簿との記載事項の異同については、次の表を参考としてください。

犯罪収益移転防止法		宅建業法（※注1）	
確認記録（施行規則第20条第1項）		取引記録（施行規則第24条）	
1号	取引時確認を行った者の氏名	1号	顧客の確認記録を検索するための事項 (口座番号、顧客番号等)
2号	確認記録の作成者の氏名	2号	取引の日付
3号	本人確認書類又は補完書類の提示を受けたときは、提示を受けた日付と時刻	3号	取引の種類
4号	本人確認書類若しくは補完書類またはその写しの送付を受けたときは、送付を受けた日付	4号	取引に係る財産の価額 (※注2)
5号	【提示+送付法】または非対面取引【受理+送付法】等により取引関係文書を送付したときは、送付した日付	5号	財産の移転元または移転先の名義（※注3） (※金融機関用のため省略)
6号	【オンラインで完結できる方法（第1号ホ）】により本人確認を行った場合は、本人確認用画像情報の送信を受けた日付	6-8号	<以上>
7号	【オンラインで完結できる方法（第1号ヘ）】により本人確認を行った場合は、本人確認用画像情報、ICチップ情報等の送信を受けた日付		
	<次の表につづく>		
		帳簿（宅建業法施行規則第18条第1項）	
		1号	売買又は売買の代理・媒介の別
		2号	売買契約の当事者のときは売買の相手方、代理業者であるときは依頼者、媒介業者のときは売買の各当事者及びこれらの者の代理人の氏名・住所
		3号	取引に関与した他の業者の商号・名称（個人業者のときは、その者の氏名）
		4号	物件概況（宅地の場合の現況地目等）
		5号	物件概況（建物の場合の構造種別等）
		6号	売買金額
		7号	報酬の額
		8号	自ら売主として新築住宅を販売する場合の引渡年月日等
		9号	特約その他参考事項
			<以上>

犯罪収益移転防止法			
確認記録（施行規則第20条第1項）〈つづき〉			
8号	【オンラインで完結できる方法（第1号ト）】により本人確認を行った場合は、本人確認用画像情報の送信またはICチップ情報等の送信を受けた日付、並びに金融機関への顧客同一性の確認等を行った日付	19号	法人顧客に対して【受理+送付法】による確認を行うに際し、本店等に代えて営業所等に取り関係文書を送付または直接赴いて交付する方法をとったときは、その営業所等の名称・所在地、及びその営業所等の場所を確認した本人確認書類または補完書類の名称、記号番号
9号	非対面取引【受理+送付法1（第1号チ）】により本人確認を行った場合は、本人確認書類の送付またはICチップ情報の送信等を受けた日付	20号	顧客の本人特定事項（※注4）
10号	法人顧客について、登記情報システムにより本人確認を行った場合は、登記情報の送信を受けた日付	21号	代表者等による取引のときは、代表者等の本人特定事項、及び代表者等と顧客との関係、代表者等が顧客のために取引の任に当たっていると認めた理由
11号	法人顧客について、国税庁の法人番号公表サイトにより本人確認を行った場合は、公表事項を確認した日付	22号	取引目的
12号	【提示+送付法】または【受理+送付法】において、取引関係文書の送付に代えて顧客に直接交付したときは、交付した日付	23号	職業または事業内容（法人の場合は、確認方法と確認書類の名称も）
13号	ハイリスク取引に係る確認において、本人確認書類または補完書類の提示または送付を受けたときは、その日付	24号	実質的支配者の本人特定事項及び当該実質的支配者と当該顧客等との関係並びにその確認を行った方法
14号	取引目的、職業や事業内容、実質的支配者、資産や収入の状況を確認したときは、その確認を行った日付	25号	資産や収入の状況の確認方法と確認書類の名称等
15号	取引時確認を行った取引の種類	26号	顧客が自己の氏名・名称と異なる名義を用いた場合には、その名義と用いた理由
16号	本人特定事項の確認方法	27号	取引記録等を検索するための事項（口座番号、顧客番号等）
17号	本人確認書類または補完書類の提示を受けたときは、その書類の名称、記号番号等	28号	顧客等が外国PEPsであるときは、その旨及び外国PEPsであると認めた理由
18号	現在の住居等を本人確認書類または補完書類で確認した場合は、その書類の名称、記号番号等	29号	なりすまし、または偽りの疑いのある取引に係る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当該関連取引時確認を行った日付
		30号	国内に住居を有しない外国人の在留期間等の確認を行った場合は、旅券または許可書の名称、日付、記号番号等

- (注1) 宅建業法の帳簿への記載事項については、犯罪収益移転防止法で対象とならない「交換」及び「貸借」に関する事項は省略しています。
- (注2) 取引記録での「取引に係る財産の価額」は、宅建業法上の帳簿での「売買金額」に対応します。
- (注3) 取引記録での「財産の移転元又は移転先の名義」は、宅建業法上の帳簿での「売買の相手方」に対応します。売買契約における買主と売買物件の移転先が異なるときは、取引記録では、売買物件の移転先の名義もまた記録事項となります。
- (注4) 個人についての「顧客の本人特定事項」のうち生年月日は、確認記録に記載すべき事項ですが、宅建業法上の帳簿の記載事項にはなっていません。

Q 1 2 5 (本人確認書類の写しを受領した場合の確認記録への記載)

本人確認書類の写しを受領した場合にも、確認記録を作成しなくてはならないのでしょうか。

A 確認記録の作成は必要ですが、受領した本人確認書類の写しを確認記録に添付し保管する場合、写しに記載がある事項は、確認記録への記載を省略することができます（施行規則第20条第2項）。

Q 1 2 6 (確認記録の作成・保存が不要な取引)

確認記録は、すべての売買契約に際して作成しなければならないのでしょうか。

A 確認記録の作成・保存は、次の場合には不要となります。

①	既に確認を行っている顧客等との取引（法第4条第3項、施行令第13条、Q110参照）として取引時確認が不要とされる場合（原則）
②	複数の特定事業者が関与する取引で、他の特定事業者が顧客等の本人確認・確認記録の作成を行い、それ以外の事業者は取引記録に確認記録を検索する場合の「検索先と検索方法」を記載する場合

Q 127（営業所ごとに確認記録等を管理することの可否）

確認記録及び取引記録を、本社で一元管理するのではなく、営業所ごとに作成し、管理してもよいでしょうか。

A 各営業所において検索可能な記録を作成・記録していれば、営業所ごとに管理することも差し支えありません。ただ、本社において顧客情報や確認記録をオンラインシステム等により一元管理していれば、異なる営業所で売買契約が再度発生する際は、本人確認済み顧客として再度の本人確認は不要となるので、手続負担の軽減に繋がるメリットが生じると言えます。

Q 128（確認記録の記載事項に変更が生じた場合）

確認記録を作成した後に、顧客の氏名や商号、住所や本店所在地等の変更があったことを知った場合には、どのような手続を取ればよいでしょうか。再度の本人特定事項の確認等が必要でしょうか。

A 変更のあったことを知った事項を確認記録に付記してください。確認記録への付記に代えて、変更内容の記録を別途作成し、確認記録とともに保存する方法も認められます（施行規則第20条第3項）。この場合、既に記載・記録されている内容を削除してはならないとされていますので（同条項）、注意してください。

本人確認手続を再度行う必要はありません。ただし、変更後の内容を確認する方法等について犯収法上の特段の定めはありませんが、変更内容の真実性を担保する意味で、何らかの書面によって確認するのが適当と考えられます。

なお、確認記録への付記等が必要となるのは、あくまでも「変更があることを知った場合」ですので、契約後に本人特定事項の変更等がないかを積極的に確認することまでは、求められていません。

Q 129（売買契約が解除された場合）

売買契約が、手付の放棄や倍返しまたは当事者の債務不履行等により解除となった場合、あるいは合意解約となった場合でも、確認記録及び取引記録の作成や保存は必要ですか。

A 必要です。売買契約は一旦成立していますので、原則として取引時確認も実施していなければなりませんし、確認記録及び取引記録の作成や保存も必要となります。

Q 130（提示を受けたときの時刻の記載）

本人確認書類の提示を受けたときは、確認記録に「提示を受けた日付と時刻」を必ず記載しなければなりませんか。

A 提示を受けるだけのときは、時刻の記載が必要です。ただし、提示を受けたうえで写しを取得し確認記録に添付するときは、日付だけを記載すれば足ります。（施行規則第20条第1項3号）。

Q 1 3 1 (FAXやPDFファイルの添付)

本人確認書類をFAXや、メールのPDFファイルで取得し、これらを添付する方法によって、「本人確認書類の写し」を添付するものとするのが可能ですか。

A 可能です。写しの取得については、必ずしもコピー機によるものでなくても認められます。

Q 1 3 2 (運転免許証等の記録すべき番号とは)

確認記録に記録すべき番号は、運転免許証及び印鑑登録証明書の場合、それぞれ何になりますか。

A 運転免許証であれば12桁の番号を指します。印鑑登録証明書であればその整理番号を指します。いずれも確認に用いた本人確認書類を特定できることが必要です。

なお、健康保険証や年金手帳等では、各制度の法律により「本来の事業目的以外で記号・番号を取得してはならない」旨が定められていますので、番号等を記録してはいけません(→Q89参照)。

Q 1 3 3 (顧客と取引担当者との関係についての記載方法)

法人の確認記録においては、顧客である当該法人と、現に特定取引の任に当たっている自然人との関係について、どのように記録しておいたらよいでしょうか。

A 法人に関する確認記録については、「代表者等による取引のときは、当該代表者等と顧客等との関係」が記録事項の一つとされています(施行規則第20条第1項第21号)。例えば、「代表取締役社長、営業本部住宅営業部、総務部担当者」など、現に特定取引の任に当たっている自然人の、法人における所属や地位・肩書等を記載します。

Q 1 3 4 (平成23年改正前または平成26年改正前の規定による本人確認を行っている顧客の確認記録の作成方法)

平成23年改正前または平成26年改正前の規定による本人確認を行っている顧客について、改正法の施行日(平成25年4月1日または平成28年9月30日)以後の取引の際に改正後の規定に基づく追加事項の確認をおこなった場合、確認記録はどのように作成すればよいでしょうか。

A 平成23年の法改正(平成25年4月1日施行)および平成26年の法改正(平成28年10月1日施行)により確認事項が追加されており(→Q110参照)、施行日前に本人確認を行っている顧客との間で、施行日以降に再度特定取引を行う際には、「既に本人確認を行い、その記録を保存している場合には、本人確認済みの顧客等であることの確認を行えば、本人特定事項以外の確認事項のみの確認を行えばよい」旨の経過措置が設けられています。

追加の確認事項については、既存の確認記録に付記・追加する、などが考えられます。

Q 1 3 5 (確認記録の写しを他の業者に渡すことの可否)

顧客から第三者提供の同意を得ず、かつ、第三者提供があり得ることを本人が容易に知り得る状態にしておく措置(オプトアウト)もなされていないときに、当社が作成した確認記録の写しを取引に関与した別の宅建業者に渡すことは、個人情報保護法に違反しませんか。

A 違反する可能性があります。個人情報保護法に定める第三者提供に該当する行為なので、顧客の同意を得るか、売買取引に関与する他の宅建業者に個人情報を提供することがあり得ることを顧客へ事前に明示しておく必要があります。

なお、当該売買取引に関与していない宅建業者へ確認記録の写しを渡すことは、個人情報保護法第23条に定める「法令に基づく第三者提供（本人の同意は不要）」に該当しないと考えられます。また、宅建業法第45条が定める守秘義務にも違反することになります。

(2) 取引記録の作成・保存

Q 136 (取引の日付とは)

取引記録に記録すべき「取引の日付」とはいつの日付でしょうか。

A 売買契約締結日です。取引の日付は、特定取引が行われた日であり（施行規則第24条第2号）、不動産売買取引においては、売買契約の締結日を指します。

Q 137 (宅建業法上の帳簿との兼用)

宅建業法上の帳簿をもって、取引記録を兼ねることができるでしょうか。

A 取引記録としての必要項目が網羅されていれば、宅建業法上の帳簿と兼用することは差し支えありません。なお、取引記録と宅建業法上の帳簿とは、保存期間に差異がありますので、注意が必要です（Q 123を参照）。

Q 138 (財産の移転元または移転先の名義の記載)

取引記録の「財産の移転元又は移転先の名義」欄は、具体的にどのように記載するのでしょうか。

A 特定事業者が売主や買主の場合は相手方の名義を、代理業者や媒介業者の場合は売主及び買主の名義を記載することになります。
また、売買契約における買主と売買物件の移転先が異なる場合（例：親が買主だが所有権移転登記は子とする場合。または、第三者のためにする取引により第三者に所有権移転登記を行う場合など）は、取引記録では、売買物件の移転先の名義も記録事項となります（施行規則第24条第5号）。

Q 139 (財産の移転先の考え方)

売買代金の一部が、買主の父親から振り込まれたときには、その父親も取引記録に記録すべき「財産の移転先」に該当しますか。

A 代金の一部が買主の父親名義で振り込まれていれば、父親も「財産の移転先」に該当します。現金や預金小切手（銀行振出小切手）による支払の場合にも、領収証の宛先が購入者の父親なら、同様です（施行規則第24条第5号）。

Q 140 (複数の特定事業者が関与する場合の取扱い)

複数の媒介業者が取引に関与するケースにおいて、本人確認を行わなかった業者も「確認記録を検索できる状態を確保することが必要」とされていますが、具体的には、どこに何を記載しておけばいいのでしょうか。

- A** 取引記録に、確認記録を検索する場合の「検索先と検索方法」を記載することとなります。他の業者が確認記録を保存しているときには、どの業者が保存しているのか、その確認記録を検索するためにはどのようにすればよいのか、を明記しておく必要があります（→ Q10参照）。取引記録を宅建業法上の帳簿で兼用している場合には、当該帳簿の備考欄にこれらの事項を記載しておく方法を取ることで、差し支えありません。

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

Q 141（義務違反に対する行政庁の対応）

特定事業者が収収法に基づく義務に関して適正な業務を行っていない場合、行政庁はどのように対応するのでしょうか。

- A** 行政庁は、特定事業者に対して、報告または資料の提出を求めことができ（法第15条）、特定事業者の営業所などに職員を立ち入らせ、帳簿書類等の検査をさせ、関係人に質問をさせることができます（法第16条）。

そのうえで、行政庁は、特定事業者による措置の適正かつ円滑な実施を確保するため必要があると認めるときは、指導、助言及び勧告ができ（法第17条）、特定事業者が取引時確認などについての違反があれば、違反を是正するための措置をとるべきことを命令することができます（法第18条）。

是正命令の内容としては、内部規程整備、指導研修実施、命令を受けて講じた措置の報告などが考えられます。

なお、国土交通省は令和4年10月に「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」を公表しており、マネロン・テロ資金供与リスク管理体制の整備などに関し、宅建業者が取組むべき指針を公表しています。その中で、特定事業者である宅建業者に対する行政庁の対応としては、次の内容が改めて明記されています。

1-4 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（注：＝各地方整備局または各都道府県の担当部局）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。（以下、省略）

Q 142（義務違反についての罰則）

特定事業者に罰則が科されるのはどのような場合であって、どのような罰則が科されるのでしょうか。

- A** 行政庁から取引時確認義務違反等の是正命令を受け、その命令に従わなかったときには、2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金（法第25条、第18条）、求められた報告や資料の提出を拒んだり虚偽の報告や資料を提出したとき、あるいは質問に対して回答を拒んだり虚偽の答弁をなし、また、検査を拒むなどしたときには、1年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に、それぞれ科されます（法第26条、第15条、第16条、第19条）。上記の懲役刑と罰金刑は、いずれも併科される場合があります。また、法人の代表者等がこれらの罪を犯した場合には、行為者の他に、法人にも罰金刑が課されます（法第31条）。

Q 143 (特定事業者作成書面)

施行規則第32条に定める「特定事業者作成書面等」とは、どのような書面ですか。これは、どのように利用すればいいでしょうか。

A 特定事業者作成書面等は、特定事業者が「取引時確認等を的確に行うための措置」の一つ（法第11条第4号）との関連で定められている書面です。

その定義としては、施行規則で「自らが行う取引（新たな技術を活用して行う取引その他新たな態様による取引を含む。）について調査・分析し、並びに当該取引による犯罪による収益の移転の危険性の程度その他の当該調査及び分析の結果を記載・記録した書面または電磁的記録」とされています。

特定事業者作成書面等に関しては、特定事業者が取るべき措置として、次のような事項が規定されています（施行規則第32条第1項第1号～第3号）。

①	特定事業者作成書面等を作成し、必要に応じて、見直しを行い、必要な変更を加えること。
②	その内容を勘案し、取引時確認等の措置を行うに際して必要な情報を収集するとともに、当該情報を整理し、及び分析すること。
③	その内容を勘案し、確認記録及び取引記録等を継続的に精査すること。

Q 144 (統括管理する者の選任)

特定事業者が「取引時確認等を的確に行うための措置」の一つとして選任が求められている「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（法第11条第3号）」とは、具体的な該当者は誰になりますか。その者に必要な役職や肩書等は、ありますか。

A 特別な役職などが法令で定められている訳ではありませんが、組織に対して指示や命令ができる一定の役職や肩書は必要と考えます。特定事業者の規模や組織構成等により異なりますが、例えば、支店長や事業所長、事業部長等の役職が考えられます。また、営業優先とならないようにするためには、コンプライアンス部門の責任者や監査役なども考えられるでしょう。

Q 145 (規程の作成)

特定事業者が「取引時確認等を的確に行うための措置」の一つとして「取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成」が挙げられていますが（法第11条第2号）、この規程を作成する場合、どのような内容にすればよいでしょうか。

A 本件の規程に関し、必要な項目が法令で定められている訳ではありませんが、次のような構成が想定されます。

①	規程の目的等
②	統括管理者の選任と役割
③	特定事業者作成書面等の作成や見直しの手順や内容
④	従業員等に対する教育訓練等の実施
⑤	取引記録・確認記録等の監査方法
⑥	取引記録・確認記録等の保管に関する方法等

なお、規程のひな型については、連絡協議会の事務局である（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>）からのダウンロードが可能ですので、ご活用ください。

第5 疑わしい取引の届出義務

Q 146 (疑わしい取引の定義)

疑わしい取引とは何ですか。

A 疑わしい取引とは、次の3つのうちのいずれかに該当する取引をいいます（法第8条第1項）。

①	<p><収受した財産が犯罪による収益である疑いがある取引> 犯罪による収益とは、財産上の不正な利益を得る目的で犯した犯罪行為により生じ、若しくは当該犯罪行為により得た財産または当該犯罪行為の報酬として得た財産などをいい（法第2条第1項、組織的犯罪処罰法第2条第4項、麻薬特例法第2条第5項）、収受した財産がこれらに該当する疑いがある取引が該当します。</p>
②	<p><顧客が組織的犯罪処罰法第10条の罪に当たる行為を行っている疑いがある取引> 顧客が同法第10条の罪に当たる行為を行っている疑いがあるとは、犯罪収益等の取得若しくは処分につき事実を偽装し、または犯罪収益等を隠匿し、隠匿しようとしている疑いがあることをいいます。</p>
③	<p><顧客が麻薬特例法第6条の罪に当たる行為を行っている疑いがある取引> 顧客が同法第6条の罪に当たる行為を行っている疑いがあるとは、薬物犯罪収益等の取得若しくは処分につき事実を偽装し、または薬物犯罪収益等を隠匿しようとしている疑いがあることをいいます。</p>

Q 147 (届出の必要性)

売買契約の締結に至らなくても、疑わしい取引となる兆候がある場合には、届出を行う必要がありますか。また、売買契約を締結したが決済までに解約になった場合も、疑わしい取引の兆候があれば届出を行う必要がありますか。

A いずれの場合にも届出が必要です。契約に至ったかどうか、契約が解約になったかどうかなどは問われません。また、売買の代理や媒介を前提としている限り、売買の相談を受けた時点で疑わしい取引となる兆候が判明すれば、届出を行うべきです。

Q 148 (現金一括払いの取引)

売買代金を現金で一括して支払う取引であれば、すべての場合に届出が必要になるのでしょうか。

A 国土交通省が公表している「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）」には、現金の使用形態に着目した事例の一つとして「多額の現金により、宅地また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）」が挙げられており、契約者の収入や資産等に見合わないような高額の物件の取引で、その代金が現金で一括して支払われるようなケースにおいては、疑わしい取引に該当する可能性が高くなるといえます。
 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、通常の場合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可能となることから、犯罪による収益の移転の有効な手段となり得るものです。従って、多額の現金を一括で支払うなどの要素がある場合には、合理的な否定理由等がない限り、疑わしい取引の届出を行うべきと考えられます。
 ただし、参考事例に記載された事例は、あくまでも特に注意を払うべき取引の類型が例示されたものですので、これらの事例のみを形式的に解釈して届出基準とする性格のものではないことに留意することが必要です。

Q 149 (取引関係文書の送付先)

顧客が取引関係文書を、単身赴任先や、法人の場合で本店以外の担当部署宛てに送付することを希望している場合は、疑わしい取引にあたるでしょうか。

A 参考事例には、真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例の一つとして、「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」が挙げられています。しかし、顧客が取引関係文書を単身赴任先や法人の場合の担当部署宛てに送付することを希望するなど、合理的な理由に基づいて、居住地や本店所在地と異なる場所に関係書類の送付を希望する場合には、疑わしい取引には該当しないと考えられます。

Q 150 (疑わしい取引の届出と宅建業法上の調査義務との関係)

疑わしい取引に該当するか否かなどの点について、犯収法の施行によって宅建業法上の調査の義務が重くなるのでしょうか。

A (1) 宅建業法上の調査義務が重くなる訳ではありません。
疑わしい取引の届出を行うかどうかは、宅建業法により定められた業務の中で知ったことに基づいて判断すれば足ります。

(2) そもそも論として、不動産の売買契約が有効に成立するためには、売主や買主が、権利能力・意思能力や取引権限を有していることが必須の条件です。媒介業者や代理業者においては、法令の明文規定がある訳ではありませんが、売買当事者の法的能力、本人性や取引権限等を確認することが媒介契約等に基づく義務の一つと言えます。これらを怠って他の売買当事者等に損害が発生した場合には、媒介業者等が善管注意義務違反等により賠償を命じられる可能性があります。宅建業者が売主や買主になる場合には、上記のような善管注意義務は発生しませんが、相手方の法的能力や取引権限等を確認していないと、当事者として直接に損害を負担するリスクを負うこととなります。

(3) 上記(2)のような立場を前提にすれば、犯収法による本人確認義務以前の話として、売買の当事者または媒介業者等において、取引の相手方(売主や買主)の法的能力や取引権限等の調査・確認は、当然に実施しておくべき事項となります。
その上で、売主や買主等に疑わしい点などが確認された場合に、疑わしい取引としての届出を行えばよいのです。

Q 151 (個人情報保護法との関係)

個人情報保護法を踏まえ、ホームページにおける個人情報の利用目的に「疑わしい取引については行政庁に届出を行う」旨を記載する必要があるでしょうか。

A 疑わしい取引の届出は、個人情報の第三者提供に関して事前の本人同意が不要とされる「法令に基づく場合(個人情報保護法第27条第1項第1号)」に該当するので、同条第2項各号の事項についてホームページ等で明示(オプトアウト)する必要はありません(➡ 関連Q154)。

Q 152 (文書によって届出を行う場合の様式)

疑わしい取引を文書によって届け出る場合は、どのような様式で届け出るのでしょうか。

A 疑わしい取引に関する届出文書の様式は、法令で定められています(施行令第16条第1項、施行規則第25条第1項・別記様式第1号～第3号)。この様式については警察庁(J A F I C)のホームページか

らダウンロードできます。また、届出先は、第2分冊「第5章 疑わしい取引の届出先一覧」で確認してください。

Q 153 (インターネットによる届出の手続き)

行政庁への届出は、書面で行うしかないのですか。

A インターネットまたは電磁的記録媒体(CD)等を利用して届け出することも可能です(施行規則第25条第2項)。ただし、これらの方法による場合は、警察庁が配布する「事業者プログラム」の利用が必須となっており、事前に「事業者ID発行申請」が必要となります。詳細は、警察庁(JAFIC)のホームページ、及び第2分冊「疑わしい取引の届出編」P.9を参照してください。

Q 154 (顧客からの届出の有無の問合せ)

顧客から、個人情報の開示を理由に、自分の取引に関して疑わしい取引の届出をしたかどうかの問合せを受けています。この問合せに応じてよいでしょうか。

A 顧客からの問合せに応じてはいけません。

- (1) 犯収法では「疑わしい取引の届出を行おうとすること又は行ったことを当該疑わしい取引の届出に係る顧客等又はその者の関係者に漏らしてはならない(法第8条第2項)」と定めており、顧客からの問合せに応じないことが特定事業者の義務となっています。この趣旨は、届出等を顧客に告知することにより、犯罪行為の隠ぺい等の機会を与えることになるのを防止するものです。また、「疑わしい取引の届出」は法令に基づくものであり、個人情報保護法との関係でも問題ない手続となります(➡ Q151を参照)。
- (2) なお、顧客から「自分の取引に関し疑わしい取引の届出をしないならば、その旨を教えて欲しい」と言われるケースも想定されます。届出をしないことを教えることは、届出をすることを伝えることと同じ意味を持ちますので、届出をしないこともまた、関係者に漏らしてはなりません。
- (3) 国土交通省が公表している「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例・第5 その他の事例」には、「(17) 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合」や「(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」が挙げられています。本問のような要求を執拗にしてくる顧客については、むしろ届出の実施をより積極的に検討すべき状況といえます。

Q 155 (疑わしい取引の届出義務と宅建業法上の守秘義務との関係)

疑わしい取引の届出をすることは、宅建業法が定める守秘義務に違反することになりませんか。

A 宅建業法に基づく守秘義務に違反することにはなりません。

宅建業法は、「宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない(第45条)」と定めていますが、疑わしい取引の届出は犯収法に基づく義務を履行するものであり、「正当な理由」に該当します。したがって、疑わしい取引の届出を行っても、宅建業法に基づく守秘義務の違反には、なりません。

Q 156 (行政庁による届出の取扱い)

届出を受理した行政庁は、届け出られた事項をどこに通知するのでしょうか。

A 以下の通り、どちらも最終的には国家公安委員会に通知されます(法第8条第4項・第5項)。

①	国土交通大臣免許業者分：国土交通大臣(各地方整備局長等)から国家公安委員会に通知
②	都道府県知事免許業者分：都道府県知事から国土交通大臣を経由して国家公安委員会に通知

Q 157 (警察庁における秘密保持体制)

疑わしい取引として届出のあった情報について、警察庁における秘密保持はどのようになっているのでしょうか。

A 犯罪への対応等を統括する警察庁は、国家公安委員会の管理の下で業務を行う体制となっています。国家公安委員会に集約された「疑わしい取引に関する情報」は、必要に応じて警察庁にも伝達されますが、その情報の秘密保持は徹底されており、特別に権限を付与された者のみがアクセスできる仕組みとなっています。また、捜査機関等に情報提供された場合も届出者の保護は徹底され、その情報は捜査記録や司法書類には一切記録されないことになっていますし、届出が端緒となって事件が検挙されたことも公表されませんので、犯罪者にも届出が端緒となって捜査等が行われたことは判らない仕組みになっています。

Q 158 (刑法との関係)

疑わしい取引の届出をした特定事業者が、虚偽告訴罪によって罰せられることはないでしょうか。

A 疑わしい取引の届出が「虚偽の告訴、告発その他の申告」に該当しなければ、虚偽告訴罪(刑法第172条)には該当しません。また、刑法上、「法令又は正当な業務による行為は罰しない。」と定められており(同法第35条)、疑わしい取引の届出は法令による行為ですから、罰せられることはありません。

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】 <第3分冊> Q & A編

2023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.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

©2023 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。

