犯罪収益移転防止法に基づく
宅地建物取引業者の義務について

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

目 次

１．犯罪収益移転防止法（犯収法）

２．犯収法に基づく宅建建物取引業者の実務

犯罪収益移転防止法（犯収法）の正式名称
　犯罪による収益の移転防止に関する法律

※文中の文言
　宅地建物取引業法を略称「宅建業法」と表現有。
　宅地建物取引業者を略称「宅建業者」と表現有。

1. 犯罪収益移転防止法(犯収法)

◆犯収法とは （平成19年3月31日公布、平成20年3月1日全面施行）

犯罪による収益が組織的な犯罪を助長するために使用されるとともに、これが移転して事業活動に用いられることにより健全な経済活動に重大な悪影響を与えること等から、犯罪による収益の移転を防止することが極めて重要であることに鑑み、**特定事業者による取引時確認の実施や疑わしい取引の届出等の措置**を講ずることで、犯罪による収益の移転の防止を図り、国民生活の安全と平穏を確保するとともに、経済活動の健全な発展に寄与することを目的として制定。

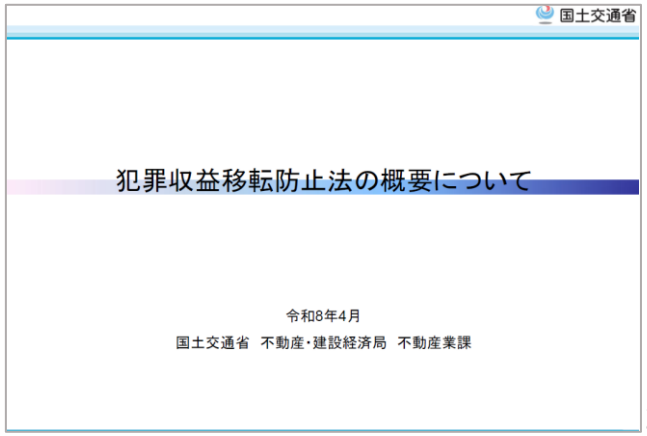
＜犯収法上の義務等＞

対象:「特定事業者」として位置付けられた宅地建物取引業者を含む全49の事業者

※特定取引を行う際に、取引時確認の実施についての義務等が課されている。

（特定取引＝**宅地・建物の売買契約の締結**又はその**代理**若しくは**媒介**）

国土交通省HP:リンク先



2. 犯収法に基づく宅地建物取引業者の義務

◆宅建業者の義務

特定事業者には、**特定業務** に係る **特定取引** について **措置** を講じる義務等がある。

宅建業のうち、宅地・建物の売買又はその代理・媒介に係るもの

宅地・建物の売買契約の締結又はその代理・媒介

①取引時確認の実施
②確認記録の作成・保存
③取引記録の作成・保存
④疑わしい取引の届出
⑤取引時確認等を的確に行うための措置
（努力義務）

※宅建業法と犯収法の適用対象の違い

取引の種類	宅建業法の適用	犯収法の特定取引
宅地建物の売買	○	○
宅地建物の売買の代理・媒介	○	○
宅地建物の交換	○	×
宅地建物の交換の代理・媒介	○	×
宅地建物の貸借	×	×
宅地建物の貸借の代理・媒介	○	×

1. 講ずべき措置（①取引時確認の実施）

（1）取引時確認

・特定取引を行う際は、顧客の「本人特定事項」等の確認を行わなければならない（法第4条）。

・原則、売買契約の締結に際して確認を行うが、媒介・代理契約の締結時に行ってもよい。

・取引に関与した金融機関や司法書士等の他の特定事業者が取引時確認を行っていたとしても、宅建業者としての知識や経験から、その取引が疑わしい取引であるか否かを判断する必要があるため、改めて取引時確認を行う必要がある。

宅建業者の立場	取引時確認の相手方
売主	買主、買主の代理人
買主	売主、売主の代理人
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

（2）取引時確認において確認すべき事項

顧客が実在する個人または法人であり、かつ、現に取引を行う相手方が顧客と同一であることを確認するとともに、疑わしい取引の判断を容易にするため、取引動機や目的を確認しましょう。



確認する相手方	確認すべき事項
顧客 ― 自然人（個人）	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
顧客 ― 法人	①本人特定事項（名称・事務所所在地） ※3 代表者等の本人特定事項、顧客との関係（取引権限等）も確認の必要あり ②取引を行う目的 ③事業の内容 ④実質的支配者 ※１

＜顧客が国や人格のない社団等の場合＞

現に取引取引の任に当たっている者 ※２	本人特定事項（氏名・住居・生年月日）

※1 実質的支配者

法人の事業経営を実質的に支配することができる関係にある者。

株式会社の場合は、議決権の25%超を保有する個人が該当。

このような個人が存在しない場合は、当該法人を代表し業務を執行する個人（代表取締役）となる。

すなわち、確認すべき「実質的支配者」は必ず存在する。

※2 現に特定取引の任に当たっている者

法人の代表者、取引担当者、代理人等。

※3【顧客が国等の場合】：本人特定事項の確認は、現に特定取引等の任に当たっている自然人について行う。

【顧客が人格のない社団・財団である場合】：本人特定事項に加え、取引を行う目的、事業の内容の確認も必要。

（3）本人特定事項の確認方法（具体例）

※以下は例であり、確認方法は他にも複数あり。

個人か法人か、対面か非対面取引か、用意できる本人確認書類は何かによって、とり得る確認方法が異なります。

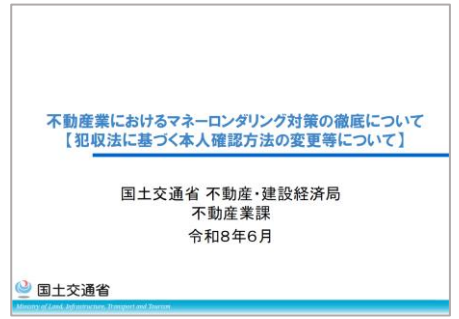


個人	**対面**取引	①提示	・顧客から「顔写真付き本人確認書類」の原本の提示を受ける。★+ICチップ情報の読み取り（**R9.4.1～**）
		②提示＋送付	・顧客から「顔写真のない本人確認書類」の原本の提示を受け、その書類に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する。 ★ICチップがない「顔写真付き本人確認書類」での確認は提示+送付が必要となる。（**R9.4.1～**）
	非対面取引	③電子的に送付	・「本人の容貌の画像情報」と「顔写真付き本人確認書類の画像情報」の送信を受ける。←**R9.4.1廃止**
		④受理＋送付	・顧客から「本人確認書類（住民票等）※」の原本の送付を受けた上で、その書類に記載のある顧客の住居宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する。 ※偽造防止措置が講じられたもの（R9.4.1～）
法人	**対面**取引	①提示	・顧客の代表者等から登記事項証明書、印鑑登録証明書等の原本の提示を受ける。
	非対面取引	②電子的に送付	・顧客の代表者等から「商業登記法に基づき作成された電子証明書」と、それにより電子署名が行われた特定取引等に関する情報の送信を受ける。
		③受理＋送付	・顧客の代表者等から「法人の本人確認書類」の原本又は写し※の送付を受けるとともに、当該書類に記載のある本店宛てに取引関係文書を書留による転送不要郵便等で送付する。※写しは廃止（R9.4.1）

※既に確認を行っている顧客等との取引
　過去取引の確認記録を保存している顧客等との取引（7年前程度のもの）であって、その取引の確認記録が保存してあり、その顧客等が既に確認を行った顧客等と同一であること明らかな場合は、取引時確認は不要（ただし、記録の保存は必要。）。

※令和9年4月1日 改正犯収法施行規則施行
【個人（自然人）】・【法人】 本人確認書類の「画像」や「写し」を主に利用する本人確認方法を廃止
（本人確認書類の偽変造等による「なりすまし」のリスクを排除のため。）

国土交通省HP
：リンク先



（4）本人確認書類の種類（具体例）

個人	顔写真付き書類	運転免許証、マイナンバーカード、在留カード、パスポート、身体障害者手帳、 宅地建物取引士証 等
	顔写真のない書類	国民健康保険等（健康保険、後期高齢者医療、公務員共済組合等）の資格確認書、 母子健康手帳、取引に使用した印鑑に係る印鑑登録証明書※ 等　　※廃止（R9.4.1）
	その他	住民票の写し・記載事項証明書、戸籍の附票の写し、 取引に関係しない印鑑に係る印鑑登録証明書※ 等　　※「印鑑証明書」に変更（R9.4.1～） ★上記書類で、偽造を防止するための措置が講じられたもの（R9.4.1～）
法人	本人特定事項を確認する書類	法人の設立に係る登記事項証明書、印鑑登録証明書、 宅地建物取引業者免許証 等

★近年、偽装された運転免許証やマイナンバーカード等を利用する詐欺的取引が多発しているため、注意が必要。
対面取引でも、マイナンバーカードのICチップ情報の読取り等、確認の徹底が求められる。
✓デジタル庁「マイナンバーカード対面確認アプリ」の活用　https://services.digital.go.jp/mynumbercard-check-app/

（5）取引目的や事業内容等の確認方法

個人	取引を行う目的、職業	申告制（顧客本人から、口頭、メール、書面等により、申告を受ける。）
法人	取引を行う目的、実質的支配者	申告制（顧客の代表者等から、口頭、メール、書面等により、申告を受ける。）
	事業の内容	定款、登記事項証明書、官公庁発行書類又は法令により当該法人に作成義務がある書類で事業内容の記載がある書類（又はその写し）により、確認する。
	現に取引の任に当たる者が取引権限を有するか	①法人が作成した委任状等の提示を受ける。 ②その者が代表取締役等として登記された登記事項証明書の提示を受ける。 ③法人の本店や営業所等に電話をかけるなどをして確認する。　等



2. 講ずべき措置（②確認記録の作成・保存、③取引記録の作成・保存）

（1）確認記録の作成・保存

・取引時確認を行った場合は、直ちに**「確認記録」を作成**する。
・契約が行われた日から**7年間保存**しなくければならない（法第6条）。
・様式の定めはなく、記録事項が網羅されていればよい。
・取引時確認として必要な項目欄を記載した「顧客カード」を顧客等に交付し、記入し提出してもらい、確認記録に添付するという作成方法も可能。
・紙での保存だけでなく、電子データとしての保存も可。

（2）取引記録の作成・保存

・特定取引（契約締結）を行った場合は、直ちに**「取引記録」を作成**する。
・取引の行われた日から（契約締結）から**7年間保存**しなくてはならない（法第7条）。
・様式の定めはなく、記録事項が網羅されていればよい。
・「取引記録」の記録事項が網羅されていれば、宅建業法第49条に基づく「取引台帳」と兼用してもよい。ただし「取引台帳」の保存期間は5年。保存期間が異なることに注意。
・紙での保存だけでなく、電子データとしての保存も可。

・複数業者が関わる場合は、いずれかの業者が、買主・売主それぞれの取引時確認を一度行えばよい。
・この場合、どの業者がどの顧客に取引時確認を行ったかを「取引記録」に明記しておく。



※「確認記録」、「顧客カード」、「取引記録」の参考様式：不動産流通推進センターHP参照

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

★自然人（個人）用と法人用あり。

確認記録

犯罪収益移転防止法 第6条に基づく「確認記録」（参考様式 2026.01）　保存期間 7年　自然人用①

取引時確認を行った取引の種類	売買	No.		取引時確認の確認者		確認記録の作成者	

＊下表については、項目の選択で複数に該当する場合、該当する全ての□にレ点を記入して下さい。

1. 顧客の確認

本人特定事項	（フリガナ）氏名		住居	
	生年月日	昭和・平成 西暦　年　月　日		
通称名を用いる場合	通称名		（理由）	
本人確認書類	[A]（顔写真付の証明書類等）	[B] ※追加的措置が必要	[C] ※取引関係文書を転送不要郵便等で送付	
	□①運転免許証／運転経歴証明書	□①健康保険資格確認書	□①住民票の写し／記載事項証明書	
	□②マイナンバーカード／（旧住基カード）	□②国民年金手帳（☆当面使用可）	□②戸籍の附票の写し	
	□③カード代替電磁的記録（スマホ搭載）	□③印鑑登録証明書（取引に係るもの）	□③印鑑登録証明書（取引外のもの）	
	□④パスポート（住所あり）／乗員手帳	□④その他（A群・写真無の書類を含む）	□④官公庁発行書類（写真無）	
	□⑤在留カード／特別永住者証明書	□⑦外国政府・国際機関発行書類（写真有）	□⑤外国政府・国際機関発行書類（写真無）	
	□⑥官公庁発行書類（写真有）	□⑧その他	□⑥その他	
	（名称）	（発行者）	（記号番号）※A②③、B①②等の場合は有効期間を記入	
現住居を確認した補完書類 ※本人確認書類に現住居の記載がない場合	□①本人確認書類	□③社会保険料の領収証書	□⑤官公庁発行書類	
	□②公共料金の領収書	□④国税・地方税の領収書・納税証明書	□⑥外国政府等発行書類、その他	
	（名称）	（発行者）	（記号番号）	
[B] 追加的措置	□イ 他の本人確認書類等の提示	□ロ 他の本人確認書類等の送付受領	□ハ 取引文書を転送不要郵便等で送付	
追加的措置（イ・ロ）に用いた書類	（名称）	（発行者）	（記号番号）	
□ 外国PEPs	（該当と認めた理由）			
取引目的 □買主	□居住用 □事業用 □投資用 □セカンドハウス □その他（　）		申告を受けた日付（確認を行った日付）　年　月　日	
取引目的 □売主	□買替え □転勤 □資産整理 □相続対策 □その他（　）			
職業	□会社役員／団体役員 □会社員／団体職員 □公務員 □自営業 □無職 □その他（　）		申告を受けた日付（確認を行った日付）　年　月　日	
確認方法 □対面取引	本人確認書類の原本等の提示を受けた日付／時刻（カード代替電磁的記録は送信を受けた日付のみ）　年　月　日　時　分		[B]ハまたは[C]の場合、取引関係文書の交付方法／日付 □送付 □直接交付　年　月　日	
確認方法 □非対面取引	原本又は写しの送付を受ける方法	□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）		
		□現住居の記載のある本人確認書類の写し1枚、及び現住居記載のある補完書類（原本又は写し）1点		
		□現住居の記載のない本人確認書類の写し1枚、及び現住居記載のある補完書類（原本又は写し）2点		
	本人確認書類のICチップ情報又は画像の送信を受ける方法	□ICチップ情報の送信を受ける方法		
		□書類の画像（顔写真付、厚みの分かるもの）及び本人の容貌画像の送信を受ける方法		
	電子証明書等の送信を受ける方法	□電子署名法の認定を受けた民間事業者が発行した電子証明書		
		□地方公共団体情報システム機構が発行した署名電子証明書		
		□特定認証業務の用に供する電子証明書		

顧客カード

自然人用

顧客カード（参考様式）

本書は、犯罪収益移転防止法第4条第1項の規定に基づき、不動産取引に際して実施することが義務付けられている取引時確認に関する事項です。
お客様には、本書の趣旨をご理解いただき、以下にご回答いただきますよう、お願い致します。

※太線枠内について、該当項目の□には✓を、その他の箇所には必要事項のご記入をお願いいたします。
通称名で取引される場合は、その通称名も併せてご記入をお願い致します。
なお、代理人の方は、末尾の5. の他、契約当事者（売主・買主本人）に関する1. ～4. の項目にもご記入等をお願い致します。

令和　年　月　日

1. 本人特定事項

（フリガナ）氏名		（フリガナ）通称名	
生年月日	□西暦　□昭和　□平成　年　月　日　生		
住居	〒　－		

〔注〕本人特定事項を確認させていただくに当たり、本人確認書類のご提示をお願いしております。
（※ご提示いただく本人確認書類は、犯罪収益移転防止法施行規則第7条第1号又は第4号で規定されるものに限ります。）

2. 取引目的

□ 買主	□居住用　□事業用　□投資用　□セカンドハウス □その他（　）	
□ 売主	□買換え　□転勤　□資産整理　□相続対策 □その他（　）	

取引記録

＜参考＞ 取引記録（犯罪収益移転防止法第7条、施行規則第24条）

1.確認記録のNo.		
2.取引の年月日（契約締結日）	年　月　日	
3.取引の種類（確認者の取引形態）	売買	①当事者（□売主、□買主）、②代理業者（□売主、□買主）、③媒介業者（□売主、□買主）
4.取引に係る財産の価額		
5.財産の移転元又は移転先の名義（売買の相手方等、必要な箇所のみ）	（売　主）	
	（買　主）	
	（その他）	

＊ 犯罪収益移転防止法第7条に基づく取引記録の記載事項は、宅地建物取引業法第49条に基づく帳簿（いわゆる取引台帳）の記載事項で網羅されていると考えられますが、両者の記載事項には若干の差異がありますので、記載漏れのないよう十分にご注意願います。

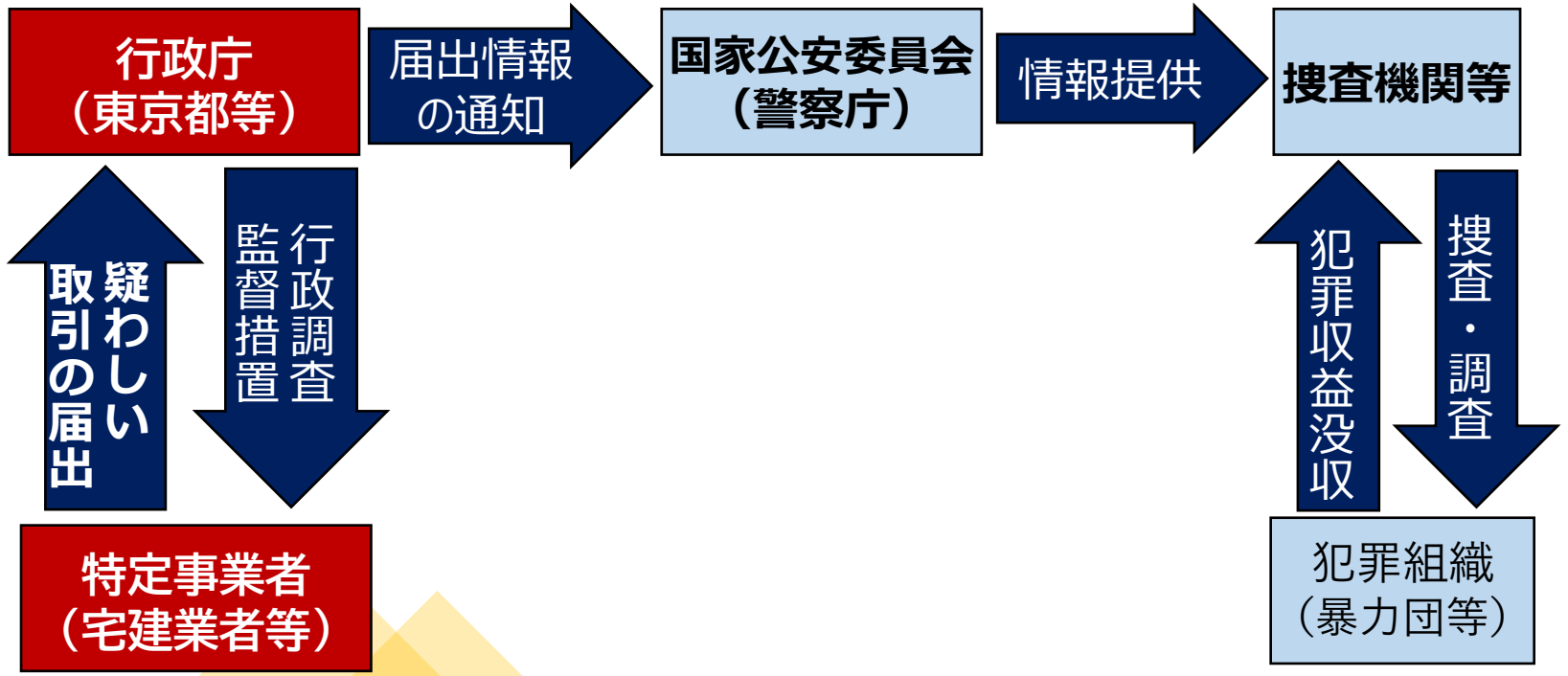
3. 講ずべき措置（④疑わしい取引の届出）

（1）「疑わしい取引」の届出

・取引時確認において、本人性の疑義や犯罪収益の洗浄などの疑いが生じた取引について、「疑わしい取引」として行政庁に届出を行わなければならない（法第8条）。

・届出の対象は、取引が成立・完了したものだけではない。例えば、顧客との交渉の中で、売買契約の申込が撤回された場合や、契約締結後に解約となった場合であっても、届出の対象になり得る。

＜疑わしい取引に関する届出・情報の流れ＞





不動産流通推進センターHPより転載 →

（2）「疑わしい取引」の判断基準　※取引時確認の結果、取引態様、その他の事情を勘案

・「疑わしい取引」との判断は、特定の犯罪の存在の認識までは必要とされない。
・不動産業界における一般的知識と経験を前提として、その取引を見た場合に、顧客等から収受した財産が何らかの犯罪収益であるか、または、犯罪収益の移転等を仮装する行為をしているなどの疑いを持つ程度のものであればよい。
・本人特定事項、取引目的、職業、事業内容、現金の使用形態、取引の不自然さ、契約締結後の事情、その他宅建業者の保有している情報を総合的に勘案して判断する必要がある。



（3）「疑わしい取引」の参考事例（一例）（国土交通省「不動産の売買における疑わしい事例の参考事例」より一部引用）

①現金の使用形態に着目した事例
　・多額の現金により、宅地建物を購入する場合（特に、契約者の収入、資産等の属性に見合わない高額の物件を購入する場合）
②真の契約者を隠蔽している可能性に着目した事例
　・売買契約を架空名義又は借名で締結したとの疑いが生じた場合
　・申込書、重要事項説明書、売買契約書等の取引の関係書類それぞれに異なる名前を使用しようとする場合
③取引の特異性（不自然さ）に着目した事例
　・同一人物が、短期間のうちに多額の宅地又は建物を売買する場合
　・宅地又は建物の購入後、短期間のうちに当該宅地又は建物を売却する場合
④契約締結後の事情に着目した事例
　・合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった場合
⑤その他の事情
　・顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合



（4）不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト（不動産流通推進センターHP参照）

<不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト>

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

【参考事例】　※□はい □いいえ のどちらかに☑マークを記入してください。	はい	いいえ
第１　現金の使用形態に着目した事例		
1 多額の現金により、宅地または建物を購入しようとしている。（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や、顧客が決済方法を現金取引にこだわる姿勢を示すなどの場合。）	□	□
2 短期間のうちに行われる複数の宅地または建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払総額が多額である。	□	□
第２　真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例		
3 売買契約の締結が、架空名義または借名で行われたとの疑いがある。	□	□
4 顧客が、取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒んでいる。	□	□
5 取引の関係書類（申込書、重要事項説明書、売買契約書等）それぞれに異なる名前を使用しようとしている。	□	□
6 売買契約の契約者である法人の実体がない、との疑いがある。	□	□
7 顧客の住所と異なる場所に、関係書類の送付を希望している。	□	□
第３　取引の特異性（不自然さ）に着目した事例		
8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地または建物を売買しようとしている。	□	□
9 宅地または建物の購入後、短期間のうちに当該宅地または建物を売却しようとしている。	□	□
10 経済合理性から見て、異常な取引を行おうとしている。（例：売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等）	□	□
11 短期間のうちに複数の宅地または建物を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示していない。	□	□
12 （取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、）当該顧客が取引の対象となる宅地または建物を購入または売却する合理的な理由が見出せない。	□	□
第４　契約締結後の事情に着目した事例		
13 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった。	□	□
14 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼している。	□	□
第５　その他の事例		
15 公務員や会社員が、その収入に見合わない高額な取引を行おうとしている。	□	□
16 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにもかかわらず、その説明や資料提出を拒んでいる。	□	□
17 顧客が取引の秘密を不自然に強調している。	□	□
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、買収等を図っている。	□	□
19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引である。	□	□
20 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引または不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引である。	□	□
21 犯罪収益移転防止対策室（※）その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引である。 ※　警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）	□	□

＜届出の判断基準の明確化＞

①チェックリストの項目に**一つでも該当**すれば、届出を行うこと。

②チェックリストの項目に**該当するかどうか明確ではなく、判断に迷う場合**は、届出を行うこと。

上記以外でも、**宅建業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは届出対象**となる。疑わしいと判断した場合は、売買契約の成立・不成立にかかわらず届出を行うこと。

JAFIC（警察庁犯罪収益対策室）としても、普段と違う、違和感をもつ取引があれば届出してほしい。必ずしも詳細が確認できていなくても構わないとのこと。

※東京都知事免許の宅建業者の届出先

東京都住宅政策本部民間住宅部不動産業課 調整担当
（電話番号：03-5320-5072）

※チェックリストは令和8年10月改訂予定
不動産取引におけるマネー・ローンダリング対策の強化のため、暗号資産を用いた不動産取引を追加等。

不動産流通推進センターHP転載・引用

（5）「疑わしい取引」の届出件数等

●業態別の疑わしい取引の年間通知件数

区分＼年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
金融機関等	495,029	542,003	661,838	791,440	957,286
預金取扱機関	411,683	435,728	522,649	611,069	725,685
銀行等	390,381	414,651	498,155	580,382	690,555
信用金庫・信用協同組合	18,461	18,520	21,636	24,925	27,763
労働金庫	318	316	397	1,370	1,108
農林等	2,523	2,241	2,461	4,392	6,259
保険会社	3,458	3,939	4,575	5,428	5,264
金融商品取引業者	19,718	19,032	20,550	23,804	32,342
貸金業者	35,442	45,684	63,954	88,282	102,577
高額電子移転可能型前払式支払手段発行者	—	—	0	0	306
資金移動業者	10,499	20,271	29,232	39,122	45,180
暗号資産交換業者	13,540	16,550	19,344	22,667	44,335
商品先物取引業者	388	318	846	428	973
両替業者	201	430	655	617	590
電子債権記録機関	7	0	14	3	1
金融機関等その他	93	51	19	20	33
指定非金融業者・職業専門家（ＤＮＦＢＰｓ）	54	137	203	290	439
宅地建物取引業者	4	11	18	25	144
宝石・貴金属等取扱事業者	48	124	138	223	267
郵便物受取サービス業者	0	1	30	35	11
電話受付代行業者	0	0	0	0	0
電話転送サービス事業者	2	1	17	5	15
行政書士等	—	—	—	2	0
公認会計士等	—	—	—	0	0
税理士等	—	—	—	0	2
ファイナンスリース事業者	163	71	214	141	201
クレジットカード事業者	34,904	41,106	45,674	57,978	61,479
その他	—	—	—	12	0
合計	530,150	583,317	707,929	849,861	1,019,405

●宅地建物取引業者の主な疑わしい取引届出（令和4～6年）

届出理由	件数（件）	割合（%）
1．多額現金	21	38.9
20．不自然な態様・態度等	5	9.3
2．短期間・総額多額現金	4	7.4
19．暴力団員等	3	5.6
8．短期間・多数取引	2	3.7

警察庁「犯罪収益移転危険度調査（令和７年）」より転載

＜実際の事例＞

◆宅建業者による「疑わしい取引の届出」が出されなかった事に伴う事件捜査の進展の遅れ

「詐欺の被害金（多額）→金融口座（多額）→宅建業（多額）に流れている中で、捜査で金融口座までの流れは把握できたが、宅建業者からの「疑わしい取引（多額現金）」がなく、具体的な不動産取引の流れが把握できず、マネロンがあったという事実がつかめなかったため、その先の捜査の進展が遅れた。」という実際の事例あり。

国土交通省「犯罪収益移転防止法の概要について」より引用



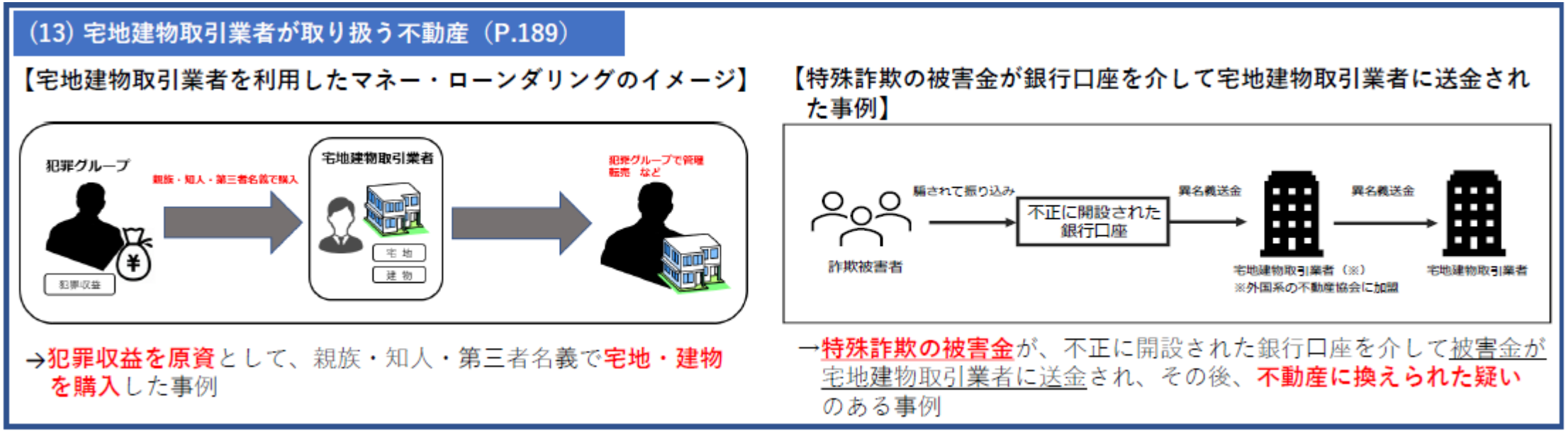
・令和7年の届出約102万件のうち、宅建業者は144件（R6は25件）。銀行等に比べ、極めて少ないですが、年々増加しています。
・少しでも疑いがある場合は、社内手続き後に届出を行いましょう。

← 警察庁「犯罪収益移転危険度調査（令和７年）」より転載

（6）不動産がマネー・ロンダリングに悪用された主な事例　警察庁「犯罪収益移転危険度調査書（令和７年11月）」より引用

・売春により得た犯罪収益を原資として、親族名義で土地を購入した。
・宅地建物取引業を営む者が、第三者の名義を使用した賃貸契約を仲介した上、仲介手数料について正規賃貸契約による売上げとして計上し、正当な業務収益であるかのように装った。
・ 貸金業や宅地建物取引業を営む者が、金銭の貸付けに当たり、相場より高値で不動産を購入させた上、正当な不動産売買代金の受領を装い違法な利息を受領した。
・ 宅地建物取引業を営みビルの一室を賃貸していた者が、その部屋で著作権法違反に当たる商品を販売して得た犯罪収益であると知りながら、賃料名目で現金を受領した。
・ 薬物の密売人等が、薬物の密売により得た犯罪収益等を使って、知人の名義で、生活用の不動産や薬物製造に使用する不動産を購入した（外国の事例）。

＜イメージ図＞　警察庁「犯罪収益移転危険度調査書【概要版】（令和７年11月）」より転載



（7）「疑わしい取引」の届出方法

届　出　方　法	提　出　方　法
電子政府を利用した届出 （事業者プログラム利用）	警察庁が配布する「事業者プログラム」で作成した「届出票ファイル」や、データ化した参考資料を、インターネットの電子政府総合窓口（e-Gov）を利用して、届出先行政庁※に提出する。
電磁的記録媒体による届出 （事業者プログラム利用）	警察庁が配布する「事業者プログラム」で作成した「届出票ファイル」や、データ化した参考資料を電磁的記録媒体に保存したものを郵送または持込で、届出先行政庁※に提出する。
文書による届出	届出書に必要事項を記入の上、文書により郵送または持込で、届出先行政庁※に提出する。

「事業者プログラム」の詳細や「届出書」様式については、警察庁HPをご覧ください。
https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/todotop.htm



※東京都知事免許の宅建業者の届出先行政庁

東京都住宅政策本部民間住宅部不動産業課 調整担当
（電話番号：03-5320-5072）

4. 講ずべき措置（⑤取引時確認等を的確に行うための措置（努力義務））

・特定業者である宅建業者は、取引時確認、取引記録等の作成・保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うため、法令に規定の措置を講ずるよう努めなければならない（法第11条、規則第32条）。
・法令上は努力義務だが、犯収法の義務履行の徹底を図る上では、**体制整備が重要**であり、令和7年6月に国土交通省より発出の「犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について」において、体制整備を求めている。
・ 特に**リスク評価書**の作成は、令和8年1月に決定された「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」において、**令和8年度中には全ての宅建業者が「リスク評価書」の作成の完了を目指す**としており、未着手・未作成の事業者は早急な対応が必要。

＜特に対応すべき整備体制＞
①特定事業者作成書面（=リスク評価書）の作成 ※
②使用人に対する教育訓練（研修）の実施
③取引時確認の規定の作成
④取引時確認等の業務を統括する者（＝統括管理者）の専任

※リスク評価書の作成

国土交通省作成のリスク評価書作成要領（ひな形）【マニュアル】（R8.2.9）を参照 ⇒ 国土交通省HP：リンク先
1. 宅建業におけるリスクの基本的考え方
2. 自社が直面するリスクの特定・分析・評価
3. 取引リスクに応じた自社の対応方針

リスク評価書　※国土交通省HPより転載：リンク先

＜別添１＞

リスク評価書の記載例

※本記載例は、宅地建物取引業者が「マネー・ローンダリング・テロ資金供与・拡散金融に関するリスク評価書」に最低限記載すべき事項についてポイントを絞って作成したものである。よって、具体的な記載内容等については、宅地建物取引業者の業態、規模等に応じて個々の宅地建物取引業者自身が判断・工夫する必要があることに留意する。

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第 11 条第 4 号を受けた「犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則」第 32 条の規定等に基づき、宅地建物取引業務における「特定事業者作成書面等」を作成する。

１．宅地建物取引業務におけるリスクの基本的な考え方（国のリスク評価結果等）

犯罪収益移転危険度調査書（令和７年 12 月版）等では、宅地建物取引業者が取り扱う宅地建物取引がもたらす危険度について、以下のとおり記載されている。なお、一般的に危険度が高いとされる取引形態、国・地域、顧客属性に関しては、末尾＜参考＞に記載。

●不動産の危険度の特徴

（記載例）

（1）不動産は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を容易に行うことができるほか、その利用価値、利用方法等によって大幅に異なった評価をすることができることから、通常の価格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。
（2）真の購入者とは異なる者又は架空名義で購入すること等により、資金の出所や不動産の帰属先を不透明にすることができる。

●疑わしい取引の届出の最近の傾向

（記載例）

令和４年から令和６年までの間の、宅地建物取引業者による疑わしい取引の届出件数は 54 件であり、「疑わしい取引の参考事例」に例示された類型のうち届出件数が多かったものは、以下のとおり。
○　多額の現金（21 件、38.9%）
○　不自然な態様・態度等（5 件、9.3%）
○　短期間・総額多額現金（4 件、7.4%）
○　暴力団員等（3 件、5.6%）

＜その他、国からの要請等＞

●暗号資産を用いた不動産取引について（要請）
（令和8年4月28日）（国土交通省、金融庁、警察庁、財務省）
https://www.fsa.go.jp/news/r7/sonota/20260428/20260428.html

●「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」の改訂
（令和8年4月28日）（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00040.html

●ニセ警察詐欺にご注意ください（令和8年5月11日）（警察庁）
注意喚起チラシ「宅地建物取引業者の皆様へ」
（法人の資産調査を名目に宅建業者がニセ警察詐欺に利用される事案に対する注意喚起）
https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/2026/05/01_chirashi_260528.pdf



＜参考資料＞

国土交通省

不動産業におけるマネー・ローンダリング対策（犯罪収益移転防止法）

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html

一般社団法人 不動産流通推進センター

不動産業における犯罪収益移転防止法等に関する連絡協議会、その他（マネーローンダリング、反社対応関係）」

「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5版】（R8.1公表）」　等

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







警察庁

「疑わしい取引の届出・参考事例」

https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index_g.htm

受講お疲れさまでした。



講習会でご視聴の方は、
アンケートへのご協力をお願いいたします。

R8.9