

宅地建物取引業者に
義務が課せられます

平成20年3月施行

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

犯罪組織によるマネー・ローンダリング(資金洗浄)^{※1} 防止を目的とする「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が平成19年3月に制定されました。

これにより同年4月から資金情報機関(FIU^{※2})が金融庁から国家公安委員会・警察庁へと移管されました。

また、特定事業者が拡大され、宅地建物取引業者も本人確認、取引記録の保存、疑わしい取引の届出などの義務が課せられることとなります。

※1 マネー・ローンダリング(資金洗浄)とは、違法な起源の収益の源泉を隠すこと。

※2 Financial Intelligence Unit の略称。マネー・ローンダリングやテロ資金に関する疑わしい取引情報を一元的に受理・分析し、捜査機関等に提供する政府機関。



犯罪収益移転防止法と宅建業の関係

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)が制定されました。この法律の宅地建物取引業に係る部分は、公布の日(平成19年3月31日)から1年以内の政令で定める日から施行されます。この法律によって、宅地建物取引業者は、宅

地又は建物の売買において自ら当事者となる場合又はその代理・媒介に係る業務を行うにあたり、①本人確認義務、②本人確認記録作成義務及び保存義務、③取引記録作成義務及び保存義務、④疑わしい取引の届出義務が課されることとなります。

法律の目的

この法律は、犯罪により得た収益をかく奪することや、被害の回復を図ることが重要であることから、犯罪による収益の移転防止を図るとともに、テロ行為などへの資金の供与防止を確保するなどにより、国民生活の安全と平穏を確保し、経済活動の健全な発展に寄与するために制定された

ものです。(第1条関係)
そして、宅地建物取引を利用して犯罪により得た利益を洗浄することを防止するため、**宅地建物取引についても、この法律の対象**とされることになりました。

対象となる事業者(特定事業者)および取引(特定取引)とは？

この法律にいう特定事業者に宅地建物取引業者が該当します。**宅建業者が行う取引の中で、宅地・建物の売買又はその代理若しくは媒介に係るものが義務の課せられる特定取引に該当します。**し

たがって、賃貸借に係る業務は本法律の対象となりません。

賃貸借に係る取引は対象外

宅建業者(特定事業者)に課せられる義務とは？

対象となる取引において、宅建業者に課せられる3つの義務は、

- ① 取引にあたって顧客等の本人特定事項の確認を行い、本人確認記録を7年間保存すること(第4条～第6条関係)
- ② 顧客との取引記録を7年間保存すること(第7条関係)
- ③ その業務において収受した財産が犯罪による収益である疑いがある場合等には、一定の事項を監督官庁に届け出ること(第9条関係)

となります。

宅建業者に課せられる義務を果たすために、 次の業務を怠らないでください。

1 顧客等の本人確認義務 (どのような書類で何を確認するのですか)

① 確認すべき事項

個人の場合：氏名、住居、生年月日

法人の場合：名称、本店又は主たる事務所の所在地、代表者等の取引担当者個人としての確認事項

② 確認に用いる書類

個人の場合

印鑑登録証明書(契約書等に押印した
印鑑に限る)

健康保険被保険者証

国民年金手帳等の受給者証書

運転免許証

パスポート等の公的機関発行の顔写

真付証明書類

住民基本台帳カード

外国人登録証明書のいずれか1つ以上

※上記以外の印鑑登録証明書、戸籍謄・抄本、住民票写し、外国人登録原票の写し等は、提示されただけでは本人確認書類となりません。

法人の場合

登記事項証明書

印鑑登録証明書

+取引担当者の本人確認書類

2 本人確認記録作成業務 (どのような事項を記録するのですか)

- 本人確認を行った者の氏名 ●本人確認記録の作成者の氏名
- 本人確認書類の提示を受けた日付と時刻 ●本人確認を行った取引の種類
- 本人確認を行った方法 ●本人確認資料の名称・記号番号等
- 本人特定事項

個人の場合：本人の氏名・住所・生年月日

法人の場合：名称・主たる事務所の所在地・代表者等の本人特定事項及び法人との関係

※本人確認書類の写しが添付されていれば、本人確認書類に記載されている事項は省略可。

3 取引記録作成義務 (どのような事項を記録するのですか)

- 取引又は代理等の日付 ●取引又は代理等の種類 ●取引又は代理等の財産の価格
- 財産の移転先を特定する事項

4 記録保存期間

- 本人確認記録保存期間…取引終了日から7年間
 - 取引記録保存期間……取引又は代理等が行われた日から7年間(宅建業法は事業年度末から5年間)
- ※取引記録の記録内容は、宅建業法上の帳簿備付義務の記載事項で網羅されており、現在の宅建業法上の取引記録に本人確認記録を追加し、保存期間を7年間とすることをお勧めしております。

5 疑わしい取引の届出義務

疑わしい取引とは、特定業務において收受した財産が犯罪による収益である疑いがある場合等であり、疑わしい取引の届出は、国土交通省で公表される**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)**<http://www.mlit.go.jp>を参照してください。

なお、監督官庁への届出となりますので、国土交通大臣免許の場合は国土交通大臣宛に、都道府県知事免許の場合は、都道府県知事宛に届け出ることとなります。

6 犯罪収益移転防止法に定める義務違反 (義務を怠るとどうなるのですか)

本法律において宅建業者が義務(行政庁による報告・資料要請、義務違反者に対する是正命令)を怠った場合、懲役若しくは罰金刑が科せられます。

犯罪収益移転防止法



Q1 取引対象者が宅建業者ですが、本人確認の書類で宅地建物取引主任者証も有効ですか？

A1

有効です。本法律で運転免許証などの他「官公庁が発行・発給した書類で氏名、住居、生年月日の記載があり、顔写真が添付されているもの」としているため宅地建物取引主任者証も本人確認書類として使えます。

Q2

疑わしい取引の判断基準は？

A2

法律では「疑いがある」の判断として統一的な基準は定めていません。宅地建物取引業においては、国土交通省より「疑わしい取引の参考事例(宅地建物取引業者)」(案)としてパブリックコメントで参考的な例示が公表されました。しかし、例示されている類型であったとしても顧客の属性、取引時の状況、取引の情報等、合理的な理由の有無等を総合的に判断する必要があります。

事例に形式的に当てはまる取引があったとしても、個々の取引毎に判断することとなります。なお、法律が施行されるまでは国土交通省よりガイドラインとして「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)」が公表されます。