



## [第2部] 1. 本人確認の「顧客」の対象者、確認すべき事項

### (1)顧客の範囲

売主、買主、それらの代理人(代理業者)

### (2)確認すべき事項

#### 自 然 人

- ① 本人特定事項  
(氏名、住居、生年月日)
  - ② 取引の目的
  - ③ 職業
- 〈代理人いればその者も〉



#### 法 人

- ① 本人特定事項  
(名称、本店等の所在地)
- ② 取引の目的
- ③ 事業の内容
- ④ 実質的支配者(氏名等)
- ⑤ 取引担当者等  
(氏名等、権限)



公益財団法人 不動産流通推進センター

7

7



## [第2部] 2. 顧客との面談等の状況による本人確認方法

### 対面型



### 非対面型



◎ 2つの面談状況により、利用できる本人確認方法  
や本人確認書類が異なる場合がある。

◎ 非対面取引等の場合も「オンラインで完結できる  
本人確認方法」もある。

公益財団法人 不動産流通推進センター

8

8



## [第2部] 3. 自然人の本人確認方法

### (1) 本人確認書類の種類(※法律上の区分ではなく、便宜的分類)

|                            |                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>A群</b><br>(顔写真付)        | ① マイナンバーカード<br>② 運転免許証<br>③ 宅地建物取引士証 など                     |
| <b>B群</b><br>(1通のみ<br>発行)  | ① 取引に使用した印鑑に係る印鑑証明書<br>② 母子健康手帳 など<br>③ 年金手帳、各種健康保険証も一定期間は可 |
| <b>C群</b><br>(複数枚を<br>発行可) | ① 住民票の写し<br>② 戸籍の附票の写し<br>③ 取引に関係しない印鑑に係る印鑑証明書 など           |



## [第2部] 3. 自然人の本人確認方法

### (1) 対面取引での確認方法

#### ① 提示のみ法

→A群の書類の提示、券面の写真・氏名等を確認。

☆偽造のマイナンバーカードや運転免許証による詐欺事案等が発生しており、注意が必要。  
対面取引の場合も、カードのICチップ情報の読取りなど、確認の徹底が求められている。

#### ② 提示+送付法

→B・C群の書類等の提示、記載の氏名等を確認。  
+ 記載の住居に取引関係書類を書留等で郵送。  
など

## デジタル庁が「スマホ用・マイナンバーカード対面確認アプリ」を配信

- ➡ パスワード入力なしで、顧客のマイナンバーカードのICチップ情報を確認することが可能。

マイナンバーカード対面確認アプリ

### 店舗や窓口での 本人確認を確実に

マイナンバーカード対面確認アプリは、事業者や自治体のスタッフが、顧客や住民の本人情報の確認を確実に行うためのアプリです。



アプリをダウンロード

 App Store からダウンロード  Google Play で手に入れよう

<https://services.digital.go.jp/mynumbercard-check-app/>

公益財団法人 不動産流通推進センター

11

11

## [第2部] 3. 自然人の本人確認方法

### (2) 非対面取引での確認方法

#### ① 受理 + 送付法

- B・C群の書類等の送付受領、記載の氏名等を確認。  
+ 記載の住居に取引関係書類を書留等で郵送。



#### ② 郵便事業者等の本人確認代行を利用する送付法

- 「本人限定受取郵便」で取引関係書類を送付。  
+ 配達員がA群の本人確認書類で確認、依頼者へ本人特定事項等を伝達。



など

公益財団法人 不動産流通推進センター

12

12

## [第2部] 4. 法人の本人確認方法

### (1) 対面取引での確認方法

- ① 提示のみ法  
→ 登記事項証明書等の提示、記載の社名等を確認。
- ② 登記情報提供サービスによる確認方法  
→ (オンラインで完結できる本人確認方法で解説)



### (2) 非対面取引での確認方法

- ① 受理 + 送付法  
→ 登記事項証明書等の送付受領。  
+ 記載の本店等に取引関係書類を書留等で郵送。  
など



☆取引担当者、実質的支配者に関する項目なども確認を要する。

## [第2部] 5. オンラインで完結できる本人確認方法

### (1) 自然人の確認方法・・・非対面取引

A群の本人確認書類の画像、  
またはICチップ情報の送信、  
+  
容貌画像の送信で確認。  
※金融庁Webサイト



マイナンバーカードの本人特定事項情報をスマートフォンに取込むことも可能。  
(機種で差あり)

#### オンラインで完結可能な本人確認方法(個人顧客向け②)

「写真付き本人確認書類のICチップ情報」+「容貌の画像」を用いた方法  
[犯収法規則6条1項1号へ]

[例]



【補足】

- ✓ 「特定事業者が提供するソフトウェア」は、特定事業者の委託先などが開発・提供するソフトウェアも可。また、ソフトウェアを使用する端末は、顧客の端末(パソコン、スマートフォンなど)でも特定事業者の端末でもいづれも可。
- ✓ 「画像」は、静止画に限らず動画も含まれる。
- ✓ ICチップ情報は「特定事業者が提供するソフトウェア」を使用せず送信することも可。

法人の名称・本店の所在地等の  
申告受付

民事法務協会の登記情報提供サービスで送信される情報で確認。



国税庁の法人番号公表サイト  
でも確認可。  
(非対面は条件あり)

「登記情報提供サービスの登記情報」を用いた方法  
〔犯収法規則6条1項3号ロ〕

顧客  
(法人)

第 80 页

特定事業者  
(金融機関等)

民事法務協会  
(商業登記法3条の指定)

(商業登記法3条の指定法人) ②登記情報提供サービスの登記情報を確認

【補足】顧客である法人の取引担当者（引の任に当たる自然人）の本人確認（取引関係確認）も併せて行う必要。また、当該取引担当者が当該法人の代表権を有する役員として登記されている場合は、上記に加え、顧客の本店等宛に取引関係文書を転送不要郵便物等で送付する必要がある。

（参考）一般財団法人民事法務協会「登記情報提供サービス」 <https://www1.touki.or.jp/getaweb/>

公益財団法人 不動産流通推進センター

15

15



国土交通省 不動産業課 監修

〈参考書式〉… 不動産流通推進センターのWebサイトに掲示。

[illegible]

自然人用、法人用の書式あり。  
 顧客カード(使用は任意)もあり。

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



公益財団法人 不動産流通推進センター

16

16

## [第3部] 2. 疑わしい取引の届出について

疑わしいと判断するポイント(例)



公益財団法人 不動産流通推進センター

17

17

## [第3部] 2. 疑わしい取引の届出について

〈参考書式〉チェックリスト … 不動産流通推進センターのWebサイトに掲示。

金融機関を通さずに、多額の現金により不動産売買を行うなどの取引は、原則として届出の対象として対応すべき。



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

＜参考様式＞疑わしい取引の届出に関するチェックリスト

抜すい

| 【参考事例】 ※□はい □いいえのどちらかに☑マークを記入して下さい。                                                                              |  | はい                       | いいえ                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>第1 現金の使用形態に着目した事例</b>                                                                                         |  |                          |                          |
| 1. 多額の現金により、宅地又は建物を購入しようとしている。<br>(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資金の出所に関する疑わしさがある場合等。) |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. 短期間のうちに複数の宅地又は建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払い総額が多額である。                                                             |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例</b>                                                                                 |  |                          |                          |
| 3. 売買契約の締結が架空名義又は借名で行われたとの疑いがある。                                                                                 |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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。                                                                                  |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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。                                                             |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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。                                                                                   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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。                                                                                   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>第3 取引の特異性(不自然さ)に着目した事例</b>                                                                                    |  |                          |                          |
| 8. 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を買売しようとしている。                                                                            |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9. 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買売しようとしている。                                                                        |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. 経済合理性から見て異常な取引を行おうとしている。<br>(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。)                                     |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

公益財団法人 不動産流通推進センター

18

18



## [第3部] 2. 疑わしい取引の届出について

### 〈届出に関して注意すべき事項〉

- (1) 宅建業者による届出件数は、極めて少ない。  
(令和5年: 国家公安委員会・犯罪収益移転危険度調査書)  
銀行等・66万件、クレジットカード業者・4.5万件、宅建業者・18件)  
⇒少しでも疑いあれば、ためらわずに届出を行う。  
(統括管理者との協議など、社内手続を経た上で)
- (2) 届出を行うこと、または行わないことに関しては、顧客に伝えてはならない。
- (3) 届出を行うことは、宅建業法に定める守秘義務違反や、個人情報保護法の違反にはならない。



## [第3部] 2. 疑わしい取引の届出について

### 〈届出に関して注意すべき事項〉

- (4) 次のようなケースでも、疑わしい取引に該当する場合には、届出が必要。
  - ① 成約に至らなかった案件  
※反社チェック等により取引を回避した場合の他に、取引当事者の情報を把握しているものは届出を行うこと。
  - ② 一旦成約となったが、解約・解除となった案件



## [第3部] 3. 犯収法ハンドブック等の活用について

(1) ハンドブックは当センターのホームページに掲載。  
ダウンロード等により、日々  
の業務での確認や、社内研修  
等にもご活用いただきたい。

(3分冊で構成)



(2) 「確認記録・取引記録」や「疑わしい取引のチェックリスト」等の  
参考様式も掲示している。

(3) 犯収法関係の改正点なども、ホームページに順次追加して掲載。

公益財団法人 不動産流通推進センター

21

21



## 〈参考〉当センターホームページ、犯収法ハンドブックの掲示場所



債務保証・業界団体支援  
> 犯罪収益移転防止法等連絡協議会

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

連絡協議会 マネロン

検索



| ハンドブック (PDF)<br>ダウンロード | 内容                                                                                                       | 関連書式のダウンロード<br>・ 関連リンク                                                         |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                        | 犯罪収益移転防止に取り組む<br>上での基礎知識 (取引時の本<br>人確認の義務、取引記録作成<br>の義務)、本人確認方法等を<br>解説。利用する本人確認書類<br>も、具体的に掲載していま<br>す。 | a. 確認記録・取引記録 (保存義務<br>のある書式の参考様式) 収取速<br>第6条等<br>【個人用】(Excel) 【法人用】(Excel)     |
|                        | 犯罪収益移転防止に取り組む<br>上での基礎知識 (取引時の本<br>人確認の義務、取引記録作成<br>の義務)、本人確認方法等を<br>解説。利用する本人確認書類<br>も、具体的に掲載していま<br>す。 | b. 顧客カード (顧客から必要事項<br>をヒアリングするための参考様<br>式) 収取速第4条1項<br>【個人用】(Word) 【法人用】(Word) |
|                        | 犯罪収益移転防止に取り組む<br>上での基礎知識 (取引時の本<br>人確認の義務、取引記録作成<br>の義務)、本人確認方法等を<br>解説。利用する本人確認書類<br>も、具体的に掲載していま<br>す。 | c. ひな型「取引記録等の提出の<br>義務に関する規程」(word) 犯<br>収速 第11条第2号                            |
|                        |                                                                                                          | d. 疑わしい取引のチェックリスト<br>(PDF)                                                     |
|                        |                                                                                                          | e. 国際テロリスト等と関連する取<br>引でないかのチェック (警察庁・<br>JAFTIC)                               |
|                        |                                                                                                          | f. 疑わしい取引の届出先一覧<br>郵政省風評調査報告書の届出先 (PDF)                                        |

公益財団法人 不動産流通推進センター

21

22

国土交通省 不動産課 監修

# 犯罪収益移転防止法に基づく本人 確認手続き、疑わしい取引の届出に 関する基礎講座

不動産における犯罪収益移転防止及び  
反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会

(事務局: 公益財団法人 不動産流通推進センター)