

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（案）に関する意見募集の結果について

令和4年10月31日
国土交通省不動産・建設経済局不動産課

国土交通省では、令和4年7月4日から令和4年8月4日まで、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案に関する意見の募集を行いました。

お寄せいただいたご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方を別紙のとおりまとめましたので公表いたします。

皆様のご協力に深く御礼申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進にご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

(別紙)

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
ガイドライン案に関するご意見の概要及び国土交通省の考え方

No.	ご意見の概要	国土交通省の考え方
1	理想だけを言っていてかもしれない。	本ガイドラインは、国民の安全と安心を確保し、健全な経済を維持・発展させていくため、「マネロン・テロ資金供与・拡散金融対策行動計画」に基づき策定するものです。マネロン等対策の実効性の向上のため、必要に応じ、更新を重ねて参ります。
2	宅建業者の規模・態様によっては、今般のガイドライン案に従ってリスク管理体制を構築・維持することが困難な場合も考えられることから、業界団体や監督官庁がさらに主導的役割を果たすことで、実効性を確保していく必要がある。	監督行政庁として、業界団体等とも連携し、マネロン等対策の実効性の向上に努めます。
3	チェックリストや事例に則した Q&A 形式のような、現場で即時に役立つ具体性のあるものの方が求められているのではないか。	マネロン等対策の実効性の向上のため、必要に応じ、更新を重ねて参ります。
4	リスク低減措置については、リスク評価の結果に応じて各宅建業者がその導入について創意工夫をし、一律の対応を求める訳ではないことを強調すべき。	本ガイドラインは、不動産業界にあけるマネロン対策の統一的な方向性を示すものであり、個々の事業者における創意工夫を排除するものではありません。
5	「対応に努めるべき事項」「対応が期待される事項」とは、対応不作為について罰則や行政処分を伴う義務と理解すべきか、努力義務と理解すべきか。	「対応に勤めるべき事項」及び「対応が期待される事項」について、犯罪収益移転防止法上、行政処分や罰則の対象にはなりません。マネロン等対策の観点から、これらの実施が望まれます。
6	P. 5の末尾の補注3について、「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内、「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」のページにPDFの掲載あり。」と修文されたい。	ご指摘のとおり修正します。
7	P. 5の上から10～11行目について、「また、本ガイドラインで言及していない、本	ご指摘のとおり修正します。

	人確認手続や疑わしい取引の届出手続等に関する内容については、「宅地～」と修文されたい。	
8	Ⅱ-2(3)(ii)②について、顧客がSPCである場合に、SPCの実質的支配者として会計事務所等の取引担当者であるとの申告を受けることがあるが、このような場合に、別途存在すると思われる本質的な実質的支配者について追加で申告を受ける対応が不要であることをを明示していただきたい。または、それを取得可能とする法整備もしくは見解を本ガイドライン、FAQ等でお示しいただきたい。	実質的支配者の確認方法については、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P15に記載の通りです。
9	Ⅱ-2(3)(ii)⑤の「信頼性の高いデータベース等を導入するなど」という記述については、データベース作成業者が提供する有償の商品を購入することを宅建業者に要請しているのか。財務省や警察庁がHPで公表しているデータ等を活用することも「信頼性の高いデータベース等」の導入の範疇に含まれると理解してよいか。	商品の購入を必ずしも求めるものではなく、官公庁が公表しているデータベースの活用も差し支えありません。
10	Ⅱ-2(3)(ii)⑥「全ての顧客について顧客リスク評価を行う」とあるが、仲介・媒介などで継続的な取引を想定しない顧客については個別の顧客リスク格付を行う代わりに、顧客受入基準の策定、特定のリスクを勘案した追加承認手順など商品の特性、顧客の属性に応じリスク低減措置を実施することで本項目で求められる水準を満たしているとする理解でよいか。	ご指摘のとおりです。
11	Ⅱ-2(3)(ii)⑦ハ「敷居値の厳格化等のモニタリングの強化や定期的な顧客情報の調査頻度の増加等」という記載内容は宅建業者にはなじまないもので削除すべき。	ご指摘を踏まえ削除します。
12	Ⅱ-2(3)(ii)⑨「取引のモニタリングに係る敷居値を上げたり」という記載内容は宅建業者にはなじまないもので削除すべき。	ご指摘を踏まえ削除します。
13	Ⅱ-2(3)(ii)⑩「継続的な取引関係がある場	例えば、分譲マンションにおける販売代理

	合、以下を含む継続的な顧客管理を実施する」と記載があるが、継続的な取引関係とは、どのような場合を想定しているのか。	のような一定期間、売主と取引関係が継続するようなケースを想定しています。
14	Ⅱ-2(3)(iii)①イ「シナリオ・敷居値等の抽出基準を設定すること」という記載内容は宅建業者にはなじまないのを削除すべき。	ご指摘を踏まえ削除します。
15	Ⅱ-2(3)(iii)②イ(12頁)の「送金先」について、一義的には決済機能を有する銀行等を介して行うものであり、銀行における取引フィルタリングでカバーすべきものと思料する。「送金先」よりも「売主(売主の指示により第三者宛支払を行う場合の支払相手先含む)」の記載が適切と思われる。	ご指摘を踏まえ、売主は、取引関係者に含まれることから、「送金先」を削除します。併せて、「取引内容」についても削除します。

※計9の個人・団体より、17件のご意見をいただきました。

※ご意見のうち標記の内容に関わるものについてのみ、「ご意見の概要」として整理を行っております。(賛成のご意見についても、掲載を省略させていただいております。)

※ご意見のうち標記の内容と直接の関係がないため掲載しなかったご意見につきましても、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。