

犯罪収益移転防止法Q&A 追補版

	番号	ハンドブック参照箇所	Q	A	理由またはコメント
第1 本人確認 の必要性	1	3章1節10頁	信託受益権の売買をするとき、本人確認が必要か	宅建業としては、不要である	信託受益権の売買は、宅地建物の売買ではないものの、金融商品取引業者としての本人確認は必要となる(法4条1項(2条2項1号～33号の表部分)、令8条1項1号リ)
第1 本人確認 の必要性	2	3章1節10頁	宅地建物の交換をするとき、本人確認が必要か	不要である	通常、宅地建物の交換は、売買契約には当たらず、特定業務・特定取引には該当しない。ただし、交換差金が過大であって、実質的にみて売買と判断されれば、本人確認が必要と考えられる
第1 本人確認 の必要性	3	3章1節10頁	買主が複数である場合、買主全員について、本人確認が必要か	必要である	売買の当事者はみな顧客であるから、買主が複数であるならば、買主全員の本人確認が必要となる。売主が複数の場合にも、同様である。また、売買契約時には買主1名であったが、決済前に買主が2名に変更になった場合には、追加になった買主の本人確認も必要となる
第1 本人確認 の必要性	4	3章1節10頁	破産管財人から宅地建物を購入する場合、破産管財人の本人確認が必要か	不要である	破産管財人が法令上の権限に基づき行う取引であって、裁判所がその選任を証明する書類等が提示又は送付されたものは、特定取引には該当しない(令8条1項柱書かつこ書、規6条1項13号ロ)。なお、破産者本人については本人確認は不要である
第1 本人確認 の必要性	5	3章1節10頁、Q3	売買契約締結のための交渉を行ったけれども、売買契約の成立に至らなかったときに、本人確認が必要か	不要である	ハンドブックQ3の回答は、売買契約が成立してなければ、本人確認の必要はないという考え方に基づいている。売買契約成立後の手付放棄、合意解約などについては、36番参照
第1 本人確認 の必要性	6	3章1節11頁、Q2、Q5	金融機関・司法書士が本人確認をしており、宅建業者において金融業者・司法書士の本人確認記録を検索できる状況が確保できていれば、宅建業者自らは本人確認をしないでもよいか	本人確認を行う必要がある	個別の契約の相手方となる以上、例え金融機関・司法書士において本人確認を行っている場合であっても、宅建業者は別途本人確認を行う必要がある。なお、本人確認の委託については、自らの責任において本人確認記録の作成・保存の措置が確実に行われなければならない、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本人確認記録を検索できる状態を確保する必要がある
第2 本人確認 の時期	7	3章1節11頁、Q3、Q4	購入申込を受けるとき、あるいは、重要事項説明をするときに、本人確認をしてもよいか	取引の性質に応じて合理的な期間内に本人確認を行えばよい。	本人確認は、「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るのであり(法4条1項)、本人確認を行う時点と当該取引を行う時点が一致している必要はない。なお、売買契約締結に至らなかった場合には、仮に本人確認を行っていたとしても、本人確認記録の作成・保存義務はない
第3 本人確認 の方法	8	3章2節14頁、Q13	本人確認に用いる印鑑登録証明書について、作成時期の制限があるか	提示・送付を受ける日の前、6月以内に作成されたものに限る	本人確認との関係では、印鑑登録証明書の有効期間は6か月である(規4条1号ただし書)

犯罪収益移転防止法Q&A 追補版

	番号	ハンドブック参照箇所	Q	A	理由またはコメント
第3 本人確認 の方法	9	3章2節14頁	旅券の住居記載欄や健康保険証の裏面に住居を手書きで書いてある場合にも、本人確認書類と認められるか	認められる	本人確認書類上の住居の記載方法に特段の制限はない(規4条1号ハ・ホ)
第3 本人確認 の方法	10	3章2節14頁	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るか	認められる	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又は主たる事務所の所在地の記載があるものに該当する(規4条2号ロ)。提示・送付を受けた日に有効なものでなければならない(規4条柱書ただし書)
第3 本人確認 の方法	11	3章2節14頁、Q14	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るか	認められる	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又は主たる事務所の所在地の記載があるものであるから、本人確認書類に該当する(規4条2号ロ)。なお、提示・送付を受けた日に有効なものでなければならない(規4条柱書ただし書)
第3 本人確認 の方法	12	3章2節13頁	上場会社の発行する社員証は本人確認書類として認められるか	認められない	上場会社であっても私人であるから、その作成に係る社員証は本人特定書類にはならない
第3 本人確認 の方法	13	3章2節14頁、Q15	提示・送付法、受理・送付法における「取引関係文書」とは何か	申込書・媒介契約書・重要事項説明書・売買契約書等の写し、手付金の受領証、手付金等保証書などである。	条文上、「預金通帳その他の当該顧客等又は代表者等との取引に係る文書(「取引関係文書」)と定められ、利用できる文書についての制限は、緩やかであり、取引に関する文書であれば足りる(規3条1項1号ロ・ハ、3号ロ)。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、取引関係文書には該当しないと考えられる
第3 本人確認 の方法	14	3章2節14頁、Q15	提示・送付法、受理・送付法における「取引関係文書」は、文書の原本に限られるか	原本には限られない	取引関係文書のうちでも、原本を送付することができないものもあるのだから、法律上、写しでも差し支えはないと解される
第3 本人確認 の方法	15	3章2節14頁	顧客の自宅で契約するとき、提示・送付法における取引関係文書の送付はどのようにして行えばよいか	自宅(本人確認書類の住所と同じ所)で文書を交付すれば、提示・送付法における送付となる	転送不要郵便物等として送付することに代えて、「顧客又は代表者等の住居又は本店に赴いて顧客又は代表者に取引関係文書を交付する」方法をとることができる(規3条1項1号ロ・ハ、3号ロ、5項1号)
第3 本人確認 の方法	16	3章2節14頁、Q20	ネットでダウンロードし、登記事項のファイルをプリンタで打ち出した紙をもって、登記事項証明書として、提示法を利用できるか。登記事項証明書の写しとして、受理・送付法を利用できるか	いずれも利用できない	書類の真正性を厳格に確保する等の観点から、提示や送付の対象となる書類は、官公庁等が正当な権限に基づき発行した公的証明書に限られている。したがって、単にウェブサイトからダウンロードまたは印字した情報の閲覧を本人確認方法として認めることはできない

犯罪収益移転防止法Q&A 追補版

	番号	ハンドブック参照箇所	Q	A	理由またはコメント
第3 本人確認 の方法	17	3章2節14頁、Q15	外国に居住していて、対面取引ができない日本人の本人確認はどのようにすればよいか	本人確認書類および日本領事館や日本国政府の承認した外国政府の政府機関の発行した居住の証明書類などを利用し、受理・送付法によって本人確認を行う。電子証明法によることも可能である	外国政府の政府機関の発行した本人確認書類の具体的な判断は、各国政府、大使館に問い合わせる必要がある
第3 本人確認 の方法	18	3章2節14頁、Q15	提示・送付法、受理・送付法における転送不要郵便物について、宅急便、メール便など信用できる配送業者による到達の証明を利用できるか	書留郵便であって、転送を行わないこととしているものと同等な扱いが確保できるものであれば、利用することができる。	各配送事業者の配送・証明方法によることになるが、引受及び配達記録の確認ができるなど、書留郵便であって、転送を行わないこととしているものと同等の扱いが確保できるものであれば、利用することができる
第3 本人確認 の方法	19	3章2節14頁、Q14	業界団体が作成した名簿の提示や送付によって本人確認をすることができるか	できない	業界団体が作成した名簿も、私人の作成した書類である
第3 本人確認 の方法	20	3章2節14頁	日本国内に住居を有しない短期在留者（観光者等）につき、住居の記載のない旅券等だけによる本人確認ができるか	できない	貴金属等の取引等については、住居の記載のない旅券等だけによる本人確認が可能とされるが（規5条1項1号）、宅地建物取引については、この方法による本人確認をすることは認められない
第3 本人確認 の方法	21	Q45	本人確認のための個人情報の取得につき、利用目的の通知・公表が必要か	必要ではない	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る（個人情報保護法18条4項4号）。しかしながら、紛争を避けるという見地からは、利用目的をできる限り明示しておくことは有効である
第3 本人確認 の方法	22	3章2節13頁、Q34	本人確認書類の写しを保存することは法律上の義務か	義務ではない（規3条1項1号ハという例外もあることに注意）	本人確認の写しの交付を求め、保管しておくことは、法律上の義務ではない。本人確認書類の写しを本人確認記録に添付するときは、本人確認書類の写しに記載がある事項は、本人確認記録への記載を省略することができる（規10条2項）
第3 本人確認 の方法	23	3章2節14頁	紙ではなくカードなどの形態のものであっても、本人確認書類として取り扱うことができるか	できる	本人確認書類の物理的形狀については法律上制約はない。（たとえば運転免許証や健康保険証はすでにプラスチックカードとなっているものもある）
第4 法人取引・ 代理取引	24	3章2節16頁、Q8	国・地方公共団体との取引の場合、取引担当者の本人確認が必要か	必要である	国・地方公共団体等が顧客の場合には、取引担当者を顧客とみなして、本人確認を行う（法4条3項）。ただし、国・地方公共団体の職員が法令上の権限に基づき、法令上の手続に従い行う取引であって、当該職員が権限を証することを国・地方公共団体が証明する書類の提示・送付がある場合には、特定取引に該当しない（令8条柱書かつこ書、規6条1項13号イ）

犯罪収益移転防止法Q&A 追補版

	番号	ハンドブック参照箇所	Q	A	理由またはコメント
第4 法人取 引・ 代理取引	25	3章2節16頁、Q8	顧客が上場会社である場合は、現に取引の任に当たっている個人を顧客とみなして、本人特定事項を確認することになるが、上場会社とは、具体的に何を指すか	右記に記載	現在、日本国内には、6証券取引所に合計12証券市場ある。まず、三大取引所(3市場)といわれる、東京証券取引所(東証)、大阪証券取引所(大証)、名古屋証券取引所(名証)。地方取引所(2市場)に、福岡証券取引所(福証)、札幌証券取引所(札証)。新興取引所(1市場)として、ジャスダック証券取引所(JASDAQ)。証券市場(6市場)に、マザーズ(東証)、ヘラクレス(大証)、セントレックス(名証)、Q-Board(福証)、アンビシャス(札証)、NEO(JASDAQ)がある。これら12市場に上場している企業を上場会社という
第4 法人取 引・ 代理取引	26	3章2節14頁、Q13	対面取引の際に、法人について印鑑登録証明書を利用して提示のみ法による本人確認を行うには、印鑑登録証明書の印鑑が特定取引の申込み・承諾の書類に押捺されている場合でなくてはならないか	印鑑登録証明書の印鑑が特定取引の申込み・承諾の書類に押捺されていなくても、印鑑証明書を提示のみ法に利用することができる	個人に対して印鑑登録証明書を提示法のみを利用する際には、「特定取引を行うための申込み又は承諾に係る書類に顧客が押捺した印鑑」という制限があるが(規3条1項1号イ、4条1号イ)、法人の印鑑登録証明書の提示法のみへの利用にはこのような制限はない(規3条1項3号イ、4条2号イ)
第4 法人取 引・ 代理取引	27	3章2節14頁	法人について、固定資産税の納付書の提示や送付によって本人確認をすることが可能か	可能である	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で、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に該当すれば、本人確認書類となる(規4条2号ロ)
第4 法人取 引・ 代理取引	28	3章2節14頁、Q16	代理人が、本人から預かった本人確認書類の提示により、本人について提示のみ法による本人確認を行うことは可能か	原則として、可能である	発行枚数が一枚に限られている本人確認書類でないものなどは、提示のみ法による本人確認が認められない場合もある(規3条1号イ)
第4 法人取 引・ 代理取引	29	3章2節14頁	入院中の売主本人に代わり、代理人が売買契約を締結する場合、本人についての本人確認はどのように行うか	本人確認書類に記載されている住所に転送不要郵便を送ればよい	本人確認書類に記載されている住所であれば、自宅に限らない。したがって、入院先の病院であっても、本人確認書類に記載されているものであれば問題がない
第4 法人取 引・ 代理取引	30	3章2節16頁、Q16	法定代理人が未成年者や被後見人を当事者として売買契約を締結する場合でも本人確認は必要か	必要である	なお、代理人による取引には、任意代理と法定代理との両方を含む(パブコメ11頁(6))
第4 法人取 引・ 代理取引	31	3章2節16頁、Q16	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、法人の担当者について本人確認が必要となるか	法人の担当者が、取引に直接関与しているのであれば必要、直接関与していなければ不要	本人確認が必要なのは、「現に特定取引の任にあたっている自然人」である(法4条2項)

犯罪収益移転防止法Q&A 追補版

	番号	ハンドブック参照箇所	Q	A	理由またはコメント
第5 本人確認済みの顧客との取引	32	3章2節17頁、Q25	契約締結後、氏名、商号や住所、本店が変更した場合には、どのように記録するのか	変更事項を既に記載してある本人確認記録に付記することが必要である	本人確認記録に付記することに代えて、別途記録し、その記録を本人確認記録とともに保存することもできる。変更事項を記載するに際しては、既に記載・記録されている内容を削除してはならない(規10条3項)。なお、変更後の氏名や住居を確認する際には法律上本人確認書類の提示等は必要とされていない
第5 本人確認済みの顧客との取引	33	3章2節17頁、Q25	本人確認済みの顧客との取引について、新規の顧客との取引として取り扱うことが可能か	可能である	犯罪収益移転防止法において求められている最低限の基準を超えて上乗せの確認を行うことは違法ではない
第5 本人確認済みの顧客	34	3章2節17頁、Q25	本人確認済みの顧客との取引について、必要事項を記録すべき場所は、本人確認記録か、取引記録か	取引記録である	取引記録に定められた事項を記録し、本人確認記録を検索できるようにする必要がある
第5 本人確認済みの顧客との取引	35	3章2節17頁、Q25	過去の取引において、取引当事者ではなく、代理人であった者についても、本人確認済みの顧客等との取引として扱ってよいか	原則として、本人確認済みの顧客と扱ってよい(「顧客等」と「代表者等」とは異なる)	本人確認済みの顧客等との取引とは、特定事業者が顧客等について①既に本人確認を行い、②そのときの本人確認記録を保存している場合等一定の場合における取引をいうが、過去に代理人として取り扱ったことのある顧客等との等との取引についても、要件に該当すれば本人確認済みの顧客等との取引として扱ってよい。ただし、当該自然人が全く別の顧客等の代理人として取引を行う場合は、これに該当しないので注意する必要がある(令11条1項1号)
第6 記録・保存	36	3章2節18頁、3節18頁	売買契約が手付放棄・手付流れ、合意解約、債務不履行解除により、終了した場合、本人確認記録・取引記録の作成・保存が必要か	いずれの場合にも必要である	売買契約が取り消された場合にも、本人確認記録・取引記録の作成・保存が必要である。なお、いずれの場合も、売買契約はいったんは成立しているから、売買契約に際して、本人確認が行われていなければならない
第6 記録・保存	37	3章4節19頁、Q30	本人確認記録の提示を受けたときは、必ず提示を受けた日付と時刻を本人確認記録に記載しなければならないか	必要となる。ただし、提示を受けたうえで写しを取得し、本人確認記録に写しを添付するときは、日付だけを記載すればよい	提示を受けるだけのときは時刻の記載も必要である(規10条1項3号)
第6 記録・保存	38	3章4節19頁	代理人が法人の場合、顧客本人と代理人たる法人の関係を確認し、本人確認記録に記録する必要があるか	必要がある	ハンドブック参考資料本人確認記録(例)(40頁)の中の「法人・代理人取引における・・・取引者の関係」欄に、代理人たる法人の名称と本店、代理人たる法人における取引担当者の役職も記録しておく(規10条1項13号)
第6 記録・保存	39	3章4節19頁、Q30	取引記録に記録すべき「取引の日付」とはいつの日付か	売買契約締結日である	取引の日付は、特定取引が行われた日であり(規14条2号)、特定取引とは、売買契約の締結である

犯罪収益移転防止法Q&A 追補版

	番号	ハンドブック参照箇所	Q	A	理由またはコメント
第6 記録・保 存	40	3章4節19頁、Q30	取引記録の「財産の移転元または移転先の名義」欄について、具体的にどのように記載したらよいか	売買の相手方の名義を記載すればよい	業法の帳簿では「売買の相手方」となっている(宅建業法・規18条1項2号)。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(たとえば、親と子)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る(規14条5号)
第6 記録・保 存	41	3章4節19頁、Q30	売買代金の一部が、購入者の父親から振り込まれたとき、購入者の父親が、取引記録に記録すべき「財産の移転元」に該当するか	購入者の父親名義で振込まれていれば、記録すべき「財産の移転元」に該当する	現金や預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、同様である(規14条5号)
第6 記録・保 存	42	3章4節19頁、Q34	本人確認書類の写しについて、FAXやPDFファイルを取得し、これらを添付する方法によって、写しを添付するものが可能か	可能である	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よい。ただし、カメラによる撮影に係るデータを出力した印刷物については、「写し」であるとまではいえない
第6 記録・保 存	43	3章4節19頁、Q2	複数業者が関与するケースにおける「本人確認記録を検索できる状態」(ハンドブックQ2)とは、どこに何を記載しておくことを意味するのか	取引記録に、本人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を意味する	ほかの業者が本人確認記録を保存しているときには、どの宅建業者に本人確認記録が保存されているのか、その本人確認記録を検索するためにはどのようにすればよいかのわかるようにしておかなければならない。取引記録を宅建業法の49条帳簿で兼用している場合には、49条帳簿の備考欄にこれらを記載しておく方法をとることも可能である
第6 記録・保 存	44	3章4節19頁	本人確認記録に記録すべき番号は、運転免許証および印鑑登録証明書の場合、それぞれ、何になるか	運転免許証であれば12桁の番号を指す。印鑑登録証明書であれば、印鑑登録証明書の整理番号を指す	本人確認記録としての特定ができることが必要である
第7 その他	45	Q2	売主側代理の宅建業者が買主の本人確認を行い、買主から本人確認書類の写しを取得した場合、売主に対して本人確認記録の写しを渡してもよいか	買主の承諾がなければ、売主に本人確認記録の写しを渡すことはできない	売主の本人確認記録については、取引記録において、売主側代理の宅建業者が代表して本人確認を行ったことを明記しておき、必要に応じて、売主側代理業者の本人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とることが可能である
第7 その他	46	3章4節19頁、Q45	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、本人確認記録の写しを別の宅建業者に渡すことは、個人情報保護法に違反しないか	違反する可能性がある。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、同意を得るか、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明示しておく必要がある	当該売買に関与していない宅建業者へ本人確認記録の写しを渡すことは、個人情報保護法23条に定める法令に基づく第三者提供には該当しないと考えられる。また、宅建業法45条の秘密を守る義務に違反することにもなる