

犯罪収益移転防止法の概要

本人確認などの措置が義務付けられる事業者を、特定事業者といいます。特定事業者とされるのは、銀行、保険会社など43の業種であり（法2条2項）、宅建業者も、特定事業者に該当します。

特定事業者（義務付け対象となる事業者） 宅建業者を含む 43 業種の事業者

特定事業者に対しては、本人確認及び本人確認記録の作成・保存、取引記録の作成・保存、疑わしい取引の届出、の3つの義務が課されました。

**特定事業者に
対して
課される義務**

- ①本人確認及び本人確認記録の作成・保存
- ②取引記録の作成・保存
- ③疑わしい取引の届出

本人確認は、特定事業者の行う特定取引について、必要になります。何が特定業務・特定取引にあたるかは、特定事業者ごとに、法により定められています。宅建業者の場合、特定業務は「宅地若しくは建物の売買又はその代理若しくは媒介にかかるもの」、特定取引は「宅地若しくは建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」とされています（令8条1項4号）。

特定業務	宅地建物の売買又はその代理若しくは媒介に係るもの
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

この特定取引を宅建業法の適用がある取引などと比較すると、下の図表のようになります。宅地建物の交換、交換の代理・媒介、宅地建物の貸借の代理・媒介については、法による義務は課されません。宅地建物を自ら貸借することは、宅建業法の範囲外ですが、法の特定取引にも該当しません。

宅建業者が、本人確認等の義務を負うのは、売主、買主、売買当事者の代理人、売買当事者から依頼を受けた媒介人のいずれかの立場にあるときであり（Q1参照）、宅建業者が売主または買主のときには、それぞれ売買の相手方の本人確認を行い、売買当事者の代理人または売買当事者から依頼を受けた媒介人のときには、それぞれ売主と買主の両方の本人確認を行います（Q5～Q7参照）。売買契約に複数の業者が関与・介在する場合には、いずれの業者も本人確認等の義務を負いますが、すべての業者において必要に応じて本人確認記録を検索できる状態が確保できていれば、複数の業者のうちの一者が本人確認の措置をとれば足り（Q2参照）。

また、本人確認を行わなければならないのは、売買契約締結のときです（Q3参照）。

取引の種類	宅建業法の適用	犯罪収益移転防止法の特定取引
(1) 宅地建物の売買	○	○
(2) 宅地建物の売買の代理・媒介	○	○
(3) 宅地建物の交換	○	×
(4) 宅地建物の交換の代理・媒介	○	×
(5) 宅地建物の貸借	×	×
(6) 宅地建物の貸借の代理・媒介	○	×

