＜疑わしい取引の届出に関するチェックリスト＞

【参考事例】 ※□はい　□いいえ　のどちらかに☑マークを記入してください。	はい	いいえ
第１　現金の使用形態に着目した事例		
1. 顧客の収入・資産等に見合わない高額の物件を現金取引で購入しようとしている。（顧客の収入・資産等とは、個人の場合は、顧客の属性（年齢、職業、家族構成、相続　等）、収入、資産、過去の取引額　等。法人の場合は、業種・業態、事業規模、過去の取引額　等）	□	□
2. 自社でこれまで取引してきた取引の規模や金額の実績と比較して高額な物件を現金取引で購入しようとしている。	□	□
3. 短期間のうちに行われる複数の宅地または建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払い総額が上記１または２に該当する。	□	□
4. 上記１～３の場合で、金融機関を介さない取引を希望している。	□	□
5. 暗号資産を用いた取引を希望している。	□	□
第２　真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例		
6. 売買契約の締結が、架空名義または借名で行われたとの疑いがある。	□	□
7. 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。	□	□
8. 同一人物が、複数の契約や、同一の契約において取引の関係書類（申込書、重要事項説明書、売買契約書等）それぞれで、異なる名前を使用しようとしている。	□	□
9. 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。	□	□
10. 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。	□	□
11. 登録された電話番号、メールアドレス等の連絡先が、過去に不審であると判断したものと同一である。また、契約者と関連がないと思われる連絡先（例：別人や別法人が連想されるメールアドレス　等）や、複数のアカウントで類似したパターンが見られるメールアドレスが使用されている。	□	□
12. 同一の携帯電話番号やメールアドレスが複数の契約者の連絡先として登録されている。	□	□
13. 氏名、法人名、個人事業主名、連絡先、電話番号、住所、メールアドレス等を頻繁または複合的に変更する者による取引である。	□	□
14. 非対面取引において、電話番号、メールアドレス等が同じタイミングで変更されるなど、第三者によるなりすましが疑われる。	□	□
第３　取引の特異性（不自然さ）に着目した事例		
15. 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地または建物を売買しようとしている。	□	□
16. 宅地または建物の購入後、短期間のうちに当該宅地または建物を売却しようとしている。	□	□
17. 経済合理性から見て、異常な取引を行おうとしている。（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）	□	□
18. 短期間のうちに複数の宅地または建物を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示していない。	□	□

19. 取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、当該顧客が取引の対象となる宅地または建物を購入または売却する合理的な理由が見出せない。	□	□
20. 顧客の居住地や勤務地等に照らし、当該宅地建物取引業者の店舗で取引をすることについて合理的な理由がない。（例：遠隔地の顧客が無関係な地域の業者を利用、自宅・勤務地近くに業者があるのに遠方業者を利用 等）	□	□
21. 設立されて間もない等、資金洗浄を目的に設立されたと疑われる企業や、事業内容等と照らして不自然な取引（例：事業者の事業内容と関係性が見いだせない高級マンションの購入、数年間活動実績のない休眠会社による取引 等）が見られる企業との取引である。	□	□
22. 既に売主・買主間で契約合意済みで、その後の売買契約書の作成等契約に係る手続を依頼してきた取引のうち、売主・買主間の関係に合理的な説明がつかない。（例：売主・買主が知人関係でも業務関係でもない当事者間に接点がない取引、等）	□	□
第４　契約締結後の事情に着目した事例		
23. 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申入れがあった。（例：特段の事情は見受けられないが、「もう少し検討したい」、「銀行の手続に時間がかかっている」、「今月は他の支払いが多いので来月にしたい」 等）	□	□
24. 合理的な理由のない、契約者以外の者からの支払いや支払方法の変更等支払方法に疑義がある取引である。（例：知人による一時的な立替え、契約時は銀行振込だったものが直前に現金手渡しに変更、複数回に小分けにした振込み、等）	□	□
25. 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼してきた。	□	□
第５　外国との取引に着目した事例		
26. 資金洗浄・テロ資金供与対策に非協力的な国・地域または不正薬物の仕出国・地域に拠点を置く契約者に係る取引である。	□	□
27. 資金洗浄・テロ資金供与対策に非協力的な国・地域または不正薬物の仕出国・地域に拠点を置く者（法人を含む。）と関連する可能性がある契約者に係る取引である。	□	□
第６　その他の事例		
28. 公務員や会社員が、その収入に見合わない高額な取引を行おうとしている。	□	□
29. 取引時確認が完了する前に取引が行われたにもかかわらず、顧客が非協力的で取引時確認が完了できない取引である。（例：後日提出されることになっていた取引時確認に係る書類が提出されない。代理人が非協力的な場合も同様）	□	□
30. 顧客が自己のために取引しているのか否か疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにもかかわらず、その説明や資料提出を拒んでいる。	□	□
31. 自社従業員またはその関係者によって行われる取引であって、当該取引により利益を受ける者が不明な取引である。	□	□
32. 自社従業員が組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律第 10 条（犯罪収益等隠匿）または第 11 条（犯罪収益等収受）の罪を犯している疑いがあると認められる取引である。	□	□
33. 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合（例：「誰にも知られたくない」を過度に強調する、契約書や記録を残したがらない 等）	□	□

34. 顧客が宅地建物取引業者に対して「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図っている。	□	□
35. 暴力団員、暴力団関係者等及び国内外の犯罪組織に関与している疑いのある者等に係る取引である。	□	□
36. 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引または不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引である。（例：取引時確認に応じない、面会に応じない 等）	□	□
37. 自社従業員の知識、経験等から見て、相手方顧客の媒介業者の態様、態度、動向等に不自然さが認められる取引である。（例：顧客の取引時確認に応じない、顧客と面会させない、多数名・多頻度の媒介を行う、顧客から現金を預かり支払う 等）	□	□
38. 資金の源泉や最終的な使途について、合理的な理由があると認められない非営利団体との取引である。（例：寄付者が特定できない寄付金による取引、明らかに団体の事業とは異なる用途とみられる物件の取引 等）	□	□
39. 契約締結時に確認した非営利団体の活動内容等と合理的な関係が認められない国・地域または第三者に係る取引である。（例：国内の非営利団体が売主で、売却代金の送付先として海外の関連団体口座への送付を指示される 等）	□	□
40. 取引を行う目的等について合理的な理由があると認められない外国 PEPs（重要な公的地位にある者）との取引である。（例：複数物件を購入するが使用予定なし、居住用として購入するが滞在予定なし 等）	□	□
41. 財産や取引の原資について合理的な理由があると認められない外国 PEPs との取引である。（例：顧客の属性（年齢、家族構成等）、収入、資産、過去の取引額等に見合わない高額な物件の購入 等）	□	□
42. 腐敗度が高いとされている国・地域の外国 PEPs との取引である。	□	□
43. 国連腐敗防止条約や OECD 外国公務員贈賄防止条約等の腐敗防止に係る国際条約に署名・批准していない国・地域または腐敗防止に係る国際条約に基づく活動に非協力的な国・地域に拠点を置く外国 PEPs との取引である。	□	□
44. 公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引である。	□	□

＜疑わしい取引の届出に関するチェックリスト　とは＞

宅地建物取引業者が「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第８条第１項に規定する疑わしい取引の届出義務を履行するに当たり、疑わしい取引に該当する可能性のある取引として特に注意を払うべき取引の類型を、国土交通省が作成した「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）」を元に、前記のとおりチェックリスト方式で例示しています。

今般、この参考事例が大幅に追加等されたことに伴い、本チェックリストを改訂いたしました。

国土交通省では、「疑わしい取引の届出」の実施を促すため、届出をするか否か迷った際の本チェックリストを用いた判断基準を示しています。

【届出における判断基準】
・「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」に一つでも該当すれば届出を行う。
・「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」に、該当するかどうか明確でなく、判断に迷う場合は届出を行う。

（令和８年２月 19 日 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課　事務連絡　より）

本チェックリストを「疑わしい取引の届出」を行うに当たっての着眼点として、業務にお役立てください。

（全般的な注意）

個別具体的な取引が疑わしい取引に該当するか否かについては、取引時確認の結果、取引の態様、その他の事情及び犯罪収益移転危険度調査書の内容等を勘案して判断する必要があります。

したがって、これらの事例は、宅地建物取引業者が日常の取引の過程で疑わしい取引を発見または抽出する際の参考となるものですが、これらの事例に形式的に合致するものがすべて疑わしい取引に該当するものではない一方、これに該当しない取引であっても、宅地建物取引業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは、届出の対象となることに注意を要します。

なお、各事例ともに合理的な理由がある場合は、届出の必要はありません。