

別表(宅地建物取引)

(注) 本表において「法」「規則」とは、それぞれ「犯罪収益移転防止法(平成28年10月1日施行)」および「同施行規則」をいう。

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
<p>1. 法4条2項に基づく取引(高リスク取引)</p> <p>(1) 継続的取引である特定取引(に基づく取引)について「なりすましの疑いがある場合」</p> <p>(2) 継続的取引である特定取引(に基づく取引)について「契約時確認事項に偽りのある疑いがある場合」(その代表者等が当該事項を偽っていた疑いがある顧客等を含む)</p> <p>(3) 特定取引のうち、イラン・北朝鮮(「特定国等」)に居住し又は所在する顧客等との間におけるものその他特定国等に居住し又は所在する者に対する財産の移転を伴うもの</p> <p>(4) 外国 PEPs (外国の重要な公的地位を有する者)である顧客等との間で行う特定取引</p>	高	<ul style="list-style-type: none"> ○ 取引において、厳格な取引時確認(法4条2項)を行う。 ○ 疑わしい取引の届出を行うか否かの判断に際し統括管理者による確認(規則27条3号)とともに、取引を実行する場合は統括管理者の承認(規則32条1項4号)を要する。 ○ 当組合において統括管理者による承認を得て実行する可能性のある取引は、「外国 PEPs である顧客等との間で行う特定取引」が該当する。 ○ 「外国の重要な公的地位を有する者」は、犯収法の規定に従い下表のとおり定義する。 <ul style="list-style-type: none"> 1 以下の外国の公的地位にある者 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 国家元首 ✓ 我が国における内閣総理大臣その他の国務大臣及び副大臣に相当する職 ✓ 我が国における衆議院議長、衆議院副議長、参議院議長又は参議院 	<p>厳格な取引時確認(法4条2項)</p> <p>(※2回目以降の取引についても同様)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 当組合の統括管理者は反社会的勢力等との取引排除責任者である部・支所長とする。 ○ これらの取引について、犯罪利用が疑われる場合には取引を謝絶するとともに、当該案件の発生を所管部に報告。所管部では内容を取りまとめてコンプライアンス担当部署に報告し、コンプライアンス担当部署から行政庁あて疑わしい取引の届出を行う。 ○ 疑わしい取引(JAより行政庁へ届け出る取引を含む)は定期的にコンプライアンス担当部署からコンプライアンス委員会へ報告する。 ○ 継続的取引である取引について「なりすましの疑いがある場合」や「契約時確認事項に偽りの疑いがある場合」(左記(1)・(2))においては、契約に基づき解約を行うことになる。 ○ 非居住者との間では宅地建物取引にかかる契約は締結しない。 ○ 外国 PEPs に該当するか否かについては、取引開始の申込時において、申込者の告知に基づくこととしている。 ○ 外国 PEPs からの取引申込みは統括管理者が承認する。疑わしい取引に該当する場合には謝絶

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
		副議長に相当する職 ✓ 我が国における最高裁判所の裁判官に相当する職 ✓ 我が国における特命全権大使・特命全権公使，特派大使，政府代表又は全権委員に相当する職 ✓ 我が国における統合幕僚長，統合幕僚副長，陸上幕僚長，陸上幕僚副長，海上幕僚長，海上幕僚副長，航空幕僚長又は航空幕僚副長に相当する職 ✓ 中央銀行の役員 ✓ 予算について国会の議決を経，又は承認を受けなければならない法人の役員 2 かつて上記1であった者 3 上記1・2に掲げる者の家族（配偶者（事実婚含む），父母，子，兄弟姉妹，並びに，これらの者以外の配偶者の父母および子） 4 法人であつて，上記1～3に掲げる者がその事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にある実質的支配者が上記の者である法人との取引		
2. 顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引（令7条1項，規則5条） （上記1. に該当するものを除く。） (1) 疑わしい取引 「取引において收受する財産が犯罪による収益である疑いがあると認められる取引」及び「取引に関し組織的犯罪処罰法10条の罪（犯罪収益等隠匿罪）又は麻薬特例法6条の罪（薬物犯罪収益等隠匿）に当たる行為を行っている疑いがあると認められる取引」	高	○ これらの取引は，厳格な取引確認（法4条2項）は不要であるが，2回目以降の取引であっても，取引時確認済の確認ではなく，通常取引時確認が必要である（令13条2項）。 ○ 疑わしい取引の届出を行うか否かの判断に際し統括管理者による確認（規則27条3号）とともに，取引を実行する場合は統括管理者の承認（規則32条1項4号）を要する。 ○ 「疑わしい取引」に該当するか否かの判断については，以下の項目に着眼しつつ，疑わしい取引の届出に関する参考事例を参考としながら，金融業界における一般的な知識と経験，商慣習を踏まえて行う。 ▶ 一般的な取引の態様との比較 ▶ 当該契約者との過去の取引との比較 ▶ 取引時確認事項等との整合性 ○ 「同種の取引の態様と著しく異なる態様」の判断については，金融業界に	○ 通常取引時確認（法4条1項） （※2回目以降の取引についても同様）	○ これらの取引について、犯罪利用が疑われる場合には取引を謝絶するとともに、当該案件の発生をコンプライアンス担当部署に報告する。 ○ 「疑わしい取引」「同種の取引の態様と著しく異なる態様で行われる取引」の事例等を組合内で周知し、取引時にはこれら取引への該当が疑われる案件を抽出可能な体制を構築している。

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
<p>(2) 同種の取引の態様と著しく異なる態様で行われる取引</p> <p>「疑わしい取引」に該当するとは直ちに言えないまでも、その取引の態様等から典型的に疑わしい取引に該当する可能性のある取引</p>		<p>おける一般的な知識や経験、商慣行を踏まえて行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 資産や収入に見合っていると考えられる取引ではあるものの、一般的な同種の取引と比較して高額な取引 ▶ 定期的な返済はなされているものの、予定外に一括して融資の返済が行われる取引 		
<p>3. 犯罪収益移転危険度調査書において注意を要する国に所在する顧客との取引その他の犯罪収益移転危険度調査書(以下「調査書」という。)の内容を勘案して犯罪収益の危険性が高いと認められる取引(規則 27 条 3 号)</p> <p>(上記 1. および 2. に該当するものを除く。)</p> <p>(1) 取引・サービス</p> <p>① 不動産の売買</p>	高	<p>○ 法 4 条 2 項に基づく厳格な取引時確認も、法 4 条 1 項に基づく通常取引時確認も要さない。(ただし、特定取引に該当する場合には取引時確認を要する。)</p> <p>○ 疑わしい取引の届出を行うか否かの判断に際し統括管理者による確認(規則 27 条 3 号)とともに、取引を実行する場合は統括管理者の承認(規則 32 条 1 項 4 号)を要する。</p> <p>○ これらの取引に該当する当組合の取引は、「調査書」の観点・整理に基づき下記のとおりとする。</p> <p>○ ただし、明らかにリスクがないと判断される場合には統括管理者の承認を得て以後の都度確認を省略することを可能とする。</p> <p>(1) 取引・サービス</p> <p>① 不動産の売買</p> <p>当組合は宅地建物取引業者として、主たる業務の一つとして不動産(宅地・建物)の売買を行っている。</p> <p>犯収法施行令 7 条 1 項 4 号においても「宅地又は建物の売買」は、取引時確認及び確認記録の作成・保存が必要となる特定取引の一つとされている。</p> <p>調査書は、「不動産は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を行うことができるほか、通常の価格に金額を上乗せして対価を支払うなどの方法により容易に犯罪収益を移転することができることから、犯罪による収益の移転の有効な手段となり得る。」としている。</p> <p>さらに、「多額の現金による取引」や「架空名義又は仮名で行われたとの疑いのある取引」は、危険度がより一層高まるものと認められるとしている。</p> <p>調査書の判断を尊重し、不動産の売買のうち、「多額の現金による取引」や</p>	<p>(不要)</p> <p>(特定取引に該当する取引は必要)</p>	<p>○ これらの取引について、犯罪利用が疑われる場合には取引を謝絶するとともに、当該案件の発生をコンプライアンス部署に報告する。</p>

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
<p>② 不動産の売買の代理・媒介</p>		<p>「架空名義又は仮名で行われたとの疑いのある取引」については、「危険度が高い」取引と位置付けるものとする。</p> <p>② 不動産の売買の代理・媒介</p> <p>当組合は宅地建物取引業者として、主たる業務の一つとして不動産（宅地・建物）の売買の代理又は媒介を行っている。</p> <p>犯収法施行令7条1項4号においても「宅地又は建物の売買の代理又は媒介」は、取引時確認及び確認記録の作成・保存が必要となる特定取引の一つとされている。</p> <p>上記①のとおり、不動産の売買のうち、「多額の現金による取引」や「架空名義又は仮名で行われたとの疑いのある取引」については、「危険度が高い」取引と考えられる。</p> <p>そこで、不動産の代理又は媒介についても同様に不動産の売買の代理又は媒介の対象となる取引のうち、「多額の現金による取引」や「架空名義又は仮名で行われたとの疑いのある取引」については、「危険度が高い」取引と位置付けるものとする。</p> <p>(注)不動産の賃貸借・賃貸借の代理・媒介</p> <p>当組合は宅地建物取引業者として、主たる業務の一つとして不動産の賃貸借及びその代理又は媒介を行っている。</p> <p>不動産の賃貸借及びその代理又は媒介は、犯収法上、特定取引として位置けられていない。また、不動産の賃貸借は、財産（不動産）の移転を伴うものではないので、犯罪の収益の移転に適するものではない。</p> <p>そこで、当組合は、不動産の賃貸借及びその代理又は媒介は、「危険度の極めて低い」取引と位置付けるものとする</p>		
<p>(2) 国・地域</p> <p>① イラン・北朝鮮に居住する者との特定取引以外の取引</p> <p>②イラン・北朝鮮以外で FATF 声明によりマネー・ローンダリング等への対策上欠陥があるとされている国・地</p>		<p>(2) 国・地域</p> <p>① イラン・北朝鮮に居住する者との特定取引以外の取引</p> <p>② イラン・北朝鮮以外で FATF 声明によりマネー・ローンダリング等への対策上欠陥があるとされている国・地域に居住する者との取引</p> <p>調査書では、犯収法4条2項2号に基づき、「特定国等」に指定されてい</p>		

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
域に居住する者との取引		<p>る「イラン」及び「北朝鮮」は「危険度が特に高い」と認定されている。また、FATF 声明で加盟国にマネー・ローンダリング等への対策が要請されている国及び地域についても「危険度が高い」取引と認定している。</p> <p>当組合は外国との取引においてマネー・ローンダリングに利用された事案は過去に報告されていないものの、当リスク評価を尊重し、「イラン・北朝鮮に居住する者との間の特定取引以外の取引」および「FATF 声明において新たに指定された国・地域がある場合には、その国・地域に居住する者との取引」のうち対面取引を「危険度の高い」取引と位置付ける。</p> <p>(注) その他外国との取引</p> <p>調査書では「外国との取引は、法制度や取引システムの相違等から、国内取引に比べて資金移転の追跡を困難にする。実際にも、正規の商取引を装うなどして外国との間で犯罪収益を移転させている事例があること等から、外国との取引は犯罪による収益の移転が行われる危険性があると認められる。そして「適切なマネー・ローンダリング等対策が取られていない国・地域との間で行う取引」「多額の現金を原資とする外国送金取引」「外国送金に際して目的や原資について顧客が虚偽の疑いがある情報等を提供する取引」は危険度が高いと認められるとしている。</p> <p>しかし、当組合は「国内の居住者とのみ取引を行っていること」「適切なマネー・ローンダリング等対策が取られていない国・地域との間で行う取引」については上記のとおり危険度の高い取引と位置づけていること」から、「外国との取引」を一律に「危険度の高い」取引とは位置づけないものとする。</p>		○取引には、送金による入金（被仕向け）は含まない。
<p>(3) 取引形態</p> <p>① 現金取引（特定取引以外の取引）</p>		<p>(3) 取引形態</p> <p>① 現金取引（特定取引以外の取引）</p> <p>調査書では「現金取引は、流動性及び匿名性が高く、現金を取り扱う事業者において、取引内容に関する記録が正確に作成されない限り、犯罪収益の流れの解明が困難となる。実際にも、他人になりすますなどした上で、現金取引を通じて、マネー・ローンダリングを行った事例が多数存在すること等から、現金取引は危険度が高いと認められる」としている。</p> <p>当組合は当リスク評価を尊重し、また、犯収法の趣旨を鑑みて一定規模以上の現金取引を危険度の高い取引と位置づけることとし、特定取引に該当す</p>		

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
<p>(4) 顧客の属性</p> <p>① 反社会的勢力（暴力団員，暴力団関係者等）との取引</p> <p>② 国際テロリスト（イスラム過激派等）との取引</p>		<p>る現金取引（200万円を超える現金取引）を「危険度の高い」取引と位置付けるものとする。</p> <p>なお、特定取引（宅地建物取引にかかる契約）における一定規模以上の現金取引については、上記(1)①にて、多額の現金により、宅地または建物を購入する場合を「危険度の高い」取引と位置づけるものとする。</p> <p>(注) 非対面取引</p> <p>調査書では「非対面取引においては、取引の相手方や本人確認書類を直接観察することができないことから、本人確認の精度が低下することとなる。したがって、非対面取引は、対面取引に比べて匿名性が高く、本人確認書類の偽変造等により本人特定事項を偽り、又は架空の人物や他人になりすますことを容易にする。実際にも、非対面取引において他人になりすますなどして開設された口座がマネー・ローンダリングに悪用されていた事例があること等から、非対面取引は危険度が高いと認められる。」としている。</p> <p>しかしながら、当組合では、非対面取引を実施していないことから、非対面取引を一律に「危険度が高い」取引とは位置付けないこととする。</p> <p>(4) 顧客の属性と危険度</p> <p>① 反社会的勢力（暴力団員，暴力団関係者等）との取引</p> <p>「調査書」にも記載のとおり、反社会的勢力にとって、犯罪行為や資金獲得活動により得た資金の出所を不透明にするマネー・ローンダリングは不可欠であり、反社会的勢力との取引は「危険度の高い」取引と位置づける。</p> <p>なお、当組合は「反社会的勢力等への対応に関する基本方針」「反社会的勢力等への対応に関する規則」および「反社会的勢力等との取引排除にかかる対応事務手続」に基づき、反社会的勢力との関係を遮断することとしており、統括管理者による承認を得るまでもなく、取引謝絶又は取引解消が行われる。</p> <p>② 国際テロリスト（イスラム過激派等）との取引</p> <p>「調査書」では「イスラム過激派等は、世界的に、様々な合法・非合法の資金獲得活動を行っている。このような情勢に鑑みると、イスラム過激派等が我が国において、イスラム諸国出身者のコミュニティに潜伏し、資金調達</p>		<p>○ 取引開始時のCCS等による個別確認において、顧客が反社会的勢力に該当した場合には取引を謝絶する。</p> <p>○ 反社会的勢力からの取引の申込みは、取引の成立・謝絶に関わらず反社会的勢力に該当した場合には疑わしい取引として届け出ることとする。</p> <p>○ 「調査書」にもあるとおり、イスラム過激派等と考えられる者との取引に当たるか否かの判断に当たっては、資産凍結等の措置の対象者やテロ関係者として報じられている者との関連性や、送金先・送金元がアフガニスタン、イラク、シリア、ソマリア、パキスタン、それらの周辺</p>

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
<p>③ 外国 PEPs（外国の重要な公的地位を有する者）との取引（特定取引以外の取引をする場合に限る。）</p> <p>④ 実質的支配者（平成 28 年 10 月 1 日に施行される改正後の犯収法における実質的支配者）が不透明な法人との取引</p>		<p>等に利用したり，我が国をテロ資金供与の経由地にするなどの懸念はある。したがって，イスラム過激派等と考えられる者との取引は，テロ資金供与の危険度が高いと認められる」としている。</p> <p>当組合では，主に国内の居住者との間で取引を行うが，これらの者との間での取引が生じないとは断定できないため，当リスク評価を尊重し，「国際テロリスト（イスラム過激派等）との取引を「危険度の高い」取引と位置づける。</p> <p>③ 外国 PEPs（外国の重要な公的地位を有する者） 調査書では，外国の重要な公的地位を有する者が犯罪による収益の移転に悪用し得る地位や影響力を有することのほか，その本人特定事項等の十分な把握が制限されること，腐敗対策に関する国ごとの取組の差異等から，外国の重要な公的地位を有する者との取引は「危険度が高い」と認められるものとしている。</p> <p>また，犯収法では「外国の重要な公的地位を有する者との間の特定取引」を厳格な取引時確認を要する高リスク取引（法 4 条 2 項）と位置付けている。</p> <p>当組合は当リスク評価を尊重し，また，犯収法の趣旨を鑑み，特定取引以外の取引についても，これら「外国の重要な公的地位を有する者」との取引を「危険度の高い」取引と位置付けるものとする。</p> <p>④ 実質的支配者が不透明な法人 調査書では「法人は，所有する財産を複雑な権利・支配関係の下に置くことにより，その帰属を複雑にし，財産を実質的に支配する自然人を容易に隠蔽することができる。このような法人の特性により，実質的支配者が不透明な法人は，その有する資金の追跡を困難にする。」「実際にも，詐欺による犯罪収益の隠匿手段として，実質的支配者が不透明な法人の名義で開設された口座が悪用されていた事例があること等から，実質的支配者が不透明な法人との取引は危険度が高いと認められる。」としており，実質的支配者が不透明な法人との取引は「危険度が高い」と認められるものとしている。</p> <p>当組合では，実質的支配者が不透明な法人によるマネー・ローンダリングが疑われる事案は過去に報告されていないものの，当リスク評価を尊重し，「実質的支配者が不透明な法人」との取引について，「危険度が高い」と位置付ける。</p>		<p>国であることは判明した場合には，疑わしい取引として取扱う。</p> <p>○ 外国 PEPs に該当するか否かについては，取引開始の申込時においては申込者の告知に基づくこととしている。</p> <p>○ 実質的支配者の確認は，新規契約の申込時においては申込者の告知に基づくこととしている。</p> <p>○ 平成 28 年 10 月 1 日施行の改正後の犯収法においては，健康保険証や年金手帳等の顔写真のない身分証明書について，二次的な確認手段と</p>

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
		<p>(注) 写真付きでない身分証明書を用いる顧客</p> <p>調査書では「写真なし証明書は、写真付き証明書と比べて、本人確認書類の被証明者と提示した顧客等の同一性の証明力が劣るため、犯罪による収益の移転を企図する者が、他人名義の写真なし証明書を不正に入手し、他人になりすまして取引を行う場合、特定事業者が取引時確認によりこれを看破することは容易ではない。」「実際にも、不正に取得した他人名義の写真なし証明書を悪用し、他人になりすまして取引が行われた事例があること等から、写真なし証明書を提示する顧客等との取引は、写真付き証明書を用いた取引と比べて危険度が高いと認められる。」としている。</p> <p>しかしながら当組合では、法に基づき、写真付きでない身分証明書を用いる顧客(自然人)については2つ以上の本人確認書類(1つは補完書類でも可)を提示又は送付を受けるか、または、関係書類を顧客に転送不要郵便により送付することとしていることから、「写真付きでない身分証明書を用いる顧客」との取引について、「危険度が高い」取引とは位置づけられないものとする。</p> <p>(注) 非居住者との取引</p> <p>「調査書」では、「非居住者との取引」は、非対面取引となるため、匿名性が高く、当該非居住者は、容易に本人特定事項を偽り、又は架空の人物や他人になりすますことができるとともに、居住者との取引に比べて、事業者による継続的な顧客管理の手段が制限されることになることから、非居住者との取引は「危険度が高い」と認められるとしている。</p> <p>しかし、当組合では、非居住者からの宅地建物取引の申込みは謝絶すること、また、現状は当組合では宅地建物取引に関して非対面取引を実施していないことから、「危険度の高い」取引とは位置づけられないものとする。</p>		<p>して「他の本人確認書類又は補完書類の提示又は送付」、「取引関係文書の転送不要郵便等による送付」が必要となる。</p>
<p>4. 法4条2項以外の特定取引 (上記1.から3.に該当するものを除く。)</p>	中	<p>○ 当組合の行う特定取引のうち、法4条2項以外のものであって、「顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引」に該当するものを除くものについては、中リスク取引として位置付けるものとする。</p> <p>○ 通常取引時確認(法4条1項)を行う。2回目以降は、取引時確認済みの確認(法4条3項)を行う。</p>	<p>○ 通常取引時確認(法4条1項)</p> <p>○ 2回目以降は確認済確認(法4条3項)</p>	<p>○ 継続的取引である特定取引について、締結後に疑わしい取引に該当する場合は疑わしい取引の届出を提出する。</p>

取引類型	リスク評価		リスク管理の方法	
	リスク	評価	取引時確認	その他の管理方法
5. 上記1. から4. 以外の取引 (1) 特定取引に該当しない取引 (2) 簡素な顧客管理を行うことが許容される取引（規則4条1項各号）	低	○ 上記1. から4. に該当しない取引は低リスク取引と評価する。 ○ このほか、特定取引であっても「簡素な顧客管理を行うことが許容される取引」（規則4条1項各号）は低リスク取引と評価する。	○不要（「顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引」に該当する場合を除く）	○ 継続的取引である特定取引について、締結後に疑わしい取引に該当する場合は疑わしい取引の届出を提出する。