

平成 19 年 12 月 14 日

国土交通省総合政策局不動産課経営指導係 御中

社団法人 信 託 協 会

宅地建物取引業者が行う「犯罪による収益移転防止に関する法律」第 9 条第 1 項に基づく「疑わしい取引」の届出に関するガイドライン案に関する意見について

標記につきまして、下記のとおり意見を取りまとめましたので、何卒、ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

## 記

### 1. 「第 1 現金の使用形態に着目した事例」関連

#### (1) 「1 多額の現金により、宅地建物を購入する場合（特に、契約者の収入、資産等の属性に見合わない高額の物件を購入する場合。）」

ここでいう「現金」とは物理的な現金のことであって、銀行口座への振込や送金で購入資金を決済するケースや手形や小切手により決済するケースは該当しないと考えてよいか。

申込金や契約時の手付金等、売買代金の一部を現金で支払うことは、一概に「疑わしい取引」とは言えないと思われる。このような場合、届出不要との認識でよいか。

「多額の現金」の金額基準については各業者の判断によってよいか。

#### (2) 「2 短期間のうちに行われる複数の宅地建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払い総額が多額である場合」

マンションデベロッパーや不動産投資法人等は、その業務特性上、短期間のうちに複数の宅地建物の取引を行うことがある。買主の属性に則して「疑わしい取引」といえない場合は、届出不要との認識でよいか。

### 2. 「第 2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例」関連

#### (1) 「4 顧客が取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒む場合」

法人による不動産取引の場合、契約書等への名称記載は予め印刷するあるいはゴム印で対応することが多い。当該事例は個人による取引に限定したものと考えてよいか。

(2)「6 売買契約の契約者である法人の実体がないとの疑いが生じた場合」  
不動産証券化におけるファンドのヴィークルは対象外と考えてよいか。

(3)「7 顧客の住所と異なる連絡先に関係書類の送付を希望する場合」  
売主・買主が大手企業である場合、担当者の所属する地方支社、営業所等、契約書に記載された住所と異なる送付先を指定する希望するケースは多い。買主の属性に則せば、「疑わしい取引」とは言えず、契約書等に記載された住所と異なる送付先を希望しても届出不要との認識でよいか。

### 3.「第3 取引の特異性（不自然さ）に着目した事例」関連

(1)「8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を売買する場合」  
デベロッパー等は通常業務として短期間のうちに複数の宅地建物の取引を行っている。買主の属性に則して明らかに「疑わしい取引」と言えない場合は、届出不要との認識でよいか。

(2)「9 宅地又は建物の購入後、短期間のうちに当該宅地又は建物を売却する場合」  
デベロッパー等は通常業務として短期間のうちに複数の宅地建物の取引を行っている。買主の属性に則して明らかに「疑わしい取引」と言えない場合は、届出不要との認識でよいか。

平成19年7月10日「国総動第19号」において、いわゆる「中間省略登記」に係る不動産取引の運用改善について、不動産課長から関係団体に対し周知及び指導の要請がなされている。同書の記載にある「第三者のためにする売買契約」や「買主の地位の譲渡」については短期間のうちに売却等がなされることになる。実態面に則して「疑わしい取引」でなければ届出不要との認識でよいか。

### 4.「第5 その他の事例」関連

(1)「15 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う場合」  
個人であっても相続等により本人の収入に見合わない高額の不動産を購入することはありうるが、このような特段の事情のある場合は「疑わしい取引」とまでは言えないと考える。収入だけでなく購入資金の裏づけに疑わしい点がある場合は「疑わしい取引」と考える、という整理でよいか。

### 5.「その他実務関係」関連

媒介業者が複数存在する場合、そのうちの1社が疑わしい取引の届出を行えば、他の媒介業者は、届出不要との認識でよいか。

以上