宅地建物取引業における

「リスク評価書」作成に関する

Q＆A

令和 8 年 11 月 16 日

国土交通省

目次

はじめに 5

1 分でわかる要点 7

第 1 章　リスク評価書の基本事項 8

Q1　リスク評価書とは何ですか。なぜ作成するのですか。 8

Q2　リスク評価書の作成は義務ですか。作成しない場合、罰則はありますか。 8

Q3　いつまでに作成すればよいですか。 8

Q4　リスク評価書は、誰が作成し、誰が承認すればよいですか。 8

Q5　作成したリスク評価書は、行政庁へ提出する必要がありますか。 9

Q6　作成後はどのように取り扱えばよいですか。 9

第 2 章　作成対象・作成単位 9

Q7　全ての宅地建物取引業者が対象ですか。 9

Q8　休眠状態の宅地建物取引業者も対象ですか。 9

Q9　賃貸の媒介・管理のみを行い、売買等を行う予定もない場合も作成が必要ですか。 10

Q10　取引件数が少ない会社や賃貸が中心で売買が年に数件の会社も作成が必要ですか。 10

Q11　代表者 1 人の会社でも作成が必要ですか。簡略にしてよい部分はありますか。 10

Q12　リスク評価書は、取引ごと、店舗ごとに作成するのですか。 10

Q13　グループ会社をまとめて作成できますか。 11

Q14　他の業務で既にリスク評価書を作成しています。一本化できますか（兼業事業者の扱い）。 11

第 3 章　様式と作成の進め方 11

Q15　国土交通省のひな形以外の様式や、AI・作成支援ツールを使って作成してもよいですか。 11

Q16　記載すべき事項は何ですか。分量・言語・フォーマットに決まりはありますか。 12

Q17　記載例をそのまま使用できますか。社名と地名だけを変えたものでもよいですか。 12

Q18　作成要領、リスク評価書（Word）、リスク評価総括表（Excel）は、どの順序で使えばよいですか。 13

Q19　作成には、どのような資料が必要ですか。 13

Q20　開業したばかりで取引の実績がない場合は、どのように記載すればよいですか。 14

第 4 章　リスク評価書（本文）の記載方法 15

Q21　「1.」は記載例をそのまま用いてよいですか。危険度調査書が改訂された場合はどうしますか。 15

Q22　「営業エリアと地域特性」には、何を書けばよいですか。 15

Q23　大学、工場、観光地、外国人住民などの地域の特性を、リスクの評価にどう結び付ければよいですか。 16
Q24　複数の地域に店舗がある場合は、どのように書けばよいですか。 16
Q25　「事業環境」の取引件数や金額は、何に基づいて記載すればよいですか。 17
Q26　直近 5 年間の疑わしい取引の届出が 0 件の場合、どのように書けばよいですか。 17
Q27　届出がある場合は、どのように整理すればよいですか。 17
Q28　「2.(3)」には、どの項目を記載すればよいですか。 18
Q29　固有リスクが固定されている場合、自社の取引量や地域特性による評価はどこに書けばよいですか。 18
Q30　拡散金融のリスクは、何を評価し、どこに記載すればよいですか。 18
Q31　「3.」には何を書けばよいですか。記載例をそのまま使ってもよいですか。 19
Q32　記載例「3.」の冒頭にある「個別の顧客ごとではなく」は、どのような意味ですか。 20
Q33　「2.(3)」で極高・高とした項目への対応は、どのように書けばよいですか。 20
Q34　契約に至らなかった取引や、反社データベースで「該当可能性あり」となった取引は、疑わしい取引の届出の対象ですか。 21
Q35　反社データベースとは何ですか。業界団体に加入していない場合はどうすればよいですか。 21
Q36　まだ実施していない措置を、今後の予定として「3.」に記載してもよいですか。 21
Q37　業態によって、どの部分を詳しく書けばよいですか。 21
第 5 章　リスク評価総括表の記入 22
Q38　「取扱の有無」と「固有リスク」は、どのように記入しますか。扱っていない取引が「高」のままでよいですか。 22
Q39　総括表②（顧客属性）は、どのように記入しますか。1 人の顧客が複数の属性に当たる場合はどうしますか。 22
Q40　「多額取引」の金額は、いくらにすればよいですか。 22
Q41　「現金での取引」と「金融機関を通じた取引」は、どのような取引を指しますか。 ... 22
Q42　「非対面取引」は、どのような取引を指しますか。IT を活用した重要事項説明や郵送による契約は含まれますか。 23
Q43　「非居住者、外国籍の顧客との取引」には、日本に住む外国籍の顧客との取引も含まれますか。 23
Q44　表にない取引形態や顧客属性を追加できますか。 23
Q45　総括表③の「取引の有無（顧客の居住地）」は、どのように記入しますか。取引のない国・地域はどう確認しますか。 23
Q46　送金元や実質的支配者の国・地域は、どのように扱いますか。 24

Q47　FATF の指定が変更された場合、総括表③はどのように更新しますか。 24
Q48　中国東北 3 省のように、国の中の一部の地域が挙げられている場合は、どう確認しますか。 24
第 6 章　個別の取引での確認と記録 25
Q49　固有リスクが「高」の取引や顧客とは、取引をしてはいけないのですか。 25
Q50　固有リスクが「高」の取引は、全て疑わしい取引として届け出る必要がありますか。 25
Q51　外国人顧客の属性は、どのように把握すればよいですか。 25
Q52　外国 PEPs への該当性は、どのように確認すればよいですか。 25
Q53　記載例「3.⑤」の取引チェックシートは、どのような様式で作ればよいですか。 26
Q54　取引チェックシートは、取引のどの段階で、誰が確認し、どのような場合に責任者の判断を受けますか。 26
Q55　リスク評価書と、取引時確認・確認記録はどのような関係ですか。 27
第 7 章　見直し・保存・その他 27
Q56　リスク評価書の見直しは、いつ行いますか。変更がない年は何を記録しますか。 27
Q57　令和 9 年 4 月 1 日の本人確認方法の改正に合わせて、リスク評価書を見直す必要がありますか。 27
Q58　疑わしい取引の参考事例やチェックリストが改訂された場合、作成済みのリスク評価書を直す必要がありますか。 28
Q59　保存期間はどのくらいですか。電子保存は可能ですか。 28
Q60　立入検査等に備えて、どのような書類・記録を用意しておけばよいですか。 28
Q61　国土交通省は、今後記載例や総括表を更新しますか。 28

はじめに

1. 本 Q&A 集の位置付け

本 Q&A 集は、宅地建物取引業者におけるマネー・ローンダリング、テロ資金供与及び拡散金融への対策（AML/CFT/CPF）の一環として作成が求められている「リスク評価書」について、事業者から寄せられる主な質問とその考え方を整理したものです。

「リスク評価書」は、各事業者が自らの事業特性や取引実態を踏まえ、直面するマネー・ローンダリング等のリスクを特定・分析・評価し、そのリスクに応じた対応方針を定めるための重要な書面です。

本 Q&A 集に記載の回答は一般的な考え方を示したものであり、個別事案に対する法的判断を示すものではありません。実際の運用に当たっては、各事業者の実態に応じて適切に対応してください。

また、回答のうち「～が考えられます」と記載した部分は、対応方法の例です。各事業者の業態・規模に応じて工夫してください。

2. リスク評価書作成の背景

近年、国際社会においてマネー・ローンダリング、テロ資金供与及び拡散金融への対策の強化が求められています。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ため、犯罪収益の移転や隠匿に利用されるおそれがあり、宅地建物取引業者にも実効的な対策が求められています。

宅地建物取引業者は「犯罪による収益の移転防止に関する法律」（平成 19 年法律第 22 号）の特定事業者に位置付けられており、取引時確認や疑わしい取引の届出などの義務を適切に履行するため、自らが直面するリスクを特定・評価し、リスクに見合った低減措置を講ずること（リスクベース・アプローチ）が求められています。リスク評価書はその基礎となる書面です。

また、政府が決定した「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」において、令和 8 年度中に全ての宅地建物取引業者がリスク評価書の作成を完了することを目指すこととされており、国土交通省においても作成を要請しています。

3. 本 Q&A 集で用いる略称

略称	正式名称
法	犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯収法）
規則	犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則
ガイドライン	宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与・拡散金融対策に関するガイドライン（令和 8 年 4 月 28 日）
ガイドライン Q&A	宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与・拡散金融対策に関するガイドライン Q&A（令和 8 年 4 月 28 日）

略称	正式名称
作成要領	リスク評価書作成要領（宅地建物取引業者におけるひな形）
記載例	リスク評価書（記載例）
総括表	リスク評価総括表①（商品・サービス・取引形態）、②（顧客属性）、③（国・地域）
危険度調査書	犯罪収益移転危険度調査書（国家公安委員会）
チェックリスト	疑わしい取引の届出に関するチェックリスト
6 月 27 日事務連絡	令和 7 年 6 月 27 日「犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について」
2 月 19 日事務連絡	令和 8 年 2 月 19 日「リスク評価書の作成及び「疑わしい取引の届出」における判断基準の明確化について」
9 月 3 日事務連絡	令和 8 年 9 月 3 日「「疑わしい取引の届出」における判断基準の明確化」の解釈について

4. 参考資料・関連リンク

○国土交通省ホームページ

・ガイドライン、ガイドライン Q&A、作成要領、記載例、総括表、チェックリスト等

○警察庁ホームページ

・危険度調査書

・公告国際テロリスト及び公告大量破壊兵器関連計画等関係者のリスト

○財務省ホームページ

・経済制裁措置及び対象者リスト

・FATF 声明関連

・拡散金融リスク評価書

○e-Gov 法令検索：

犯罪による収益の移転防止に関する法令

・法

・施行令

・規則

○不動産流通推進センターホームページ

・犯罪収益移転防止のためのハンドブック

1 分でわかる要点

項目	ポイント
作成義務	努力義務（法第 11 条第 4 号・規則第 32 条第 1 項第 1 号）だが、政府として全宅地建物取引業者に対して令和 8 年度中の作成を要請（Q2・Q3）。
期限	令和 8 年度中に作成完了（Q3）。
対象	全ての宅地建物取引業者。業界団体への加入の有無・休眠中かを問わない、賃貸のみでも作成（Q7～Q10）。
作成単位	会社（免許を受けた事業者）ごとに 1 つ。支店ごと・取引ごとの作成は必須ではない（Q12・Q13）。
行政庁への提出	定期的な提出は不要。求めがあれば速やかに提示できるよう保存（Q5・Q60）。
罰則	行政指導の対象（Q2）。
様式	記載事項を満たせば独自様式も可。ただし記載例「2.」「3.」は自社の事実で記載（Q15・Q17）。
総括表	項目と固有リスク欄は固定（各社で削除・変更しない）。各社は「取扱の有無」等を記入。③の FATF 欄と国ごとの固有リスクは最新リストで更新（Q38・Q47）。
固有リスク「高」	通常より厳格な確認の対象（Q49・Q50）。確認結果を踏まえて疑わしい取引の届出を判断。（取引禁止までは意味しない。）。
届出 0 件	リスクが低い、無いことの根拠にはならない（Q26）。過去の取引から傾向を分析。
見直し	毎年 1 回定期的に＋重大な事象の発生時。変更がなくても記録（Q56）。
保存	法定の保存期間なし（宅地建物取引業を継続する限り備え付け）。電子保存も可（Q59）。

■ 対応方針に必ず掲げる 2 点（令和 8 年 2 月 19 日 事務連絡）
①「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。
② チェックリストに該当するか明確でなく、判断に迷う場合も届出を行う。

第１章　リスク評価書の基本事項

Q1　リスク評価書とは何ですか。なぜ作成するのですか。

A. 自社が行う宅地建物の売買又はその代理・媒介について、マネー・ローンダリング、テロ資金供与及び拡散金融に悪用される危険性を調査・分析し、その結果と対応方針を記載した書面です。

法令上は、規則第 32 条第 1 項第 1 号の「特定事業者作成書面等」に当たります。

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ため、マネー・ローンダリング等に悪用される危険性があります。宅地建物取引業者には、自社が直面する危険性を特定・評価し、危険性に見合った低減措置を講ずること（リスクベース・アプローチ）が求められており、リスク評価書は、取引時確認や疑わしい取引の届出等の対策の基礎となる書面です。

Q2　リスク評価書の作成は義務ですか。作成しない場合、罰則はありますか。

A. 法令上は努力義務ですが、政府として全ての宅地建物取引業者に対して、令和８年度中の作成をお願いしています。作成しない場合は、行政指導の対象となり得ます。

リスク評価書の作成と必要に応じた見直しは、法第 11 条第 4 号及び規則第 32 条第 1 項第 1 号に基づき、特定事業者が講ずるように努めなければならない措置です。また、「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」（令和８年１月 23 日　外国人材の受入れ・共生に関する関係閣僚会議決定）において、全ての宅地建物取引業者がリスク評価書について令和８年度中の作成完了を目指すとされており、それへの対応が求められています。

また、行政庁は、今後、立入検査等の際に作成状況を確認する予定としており、状況に応じて、行政指導を行うことがあります。

Q3　いつまでに作成すればよいですか。

A. 令和８年度中の作成完了をお願いします。

政府の「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」において、令和 8 年度中に全ての宅地建物取引業者が作成を完了することを目指すこととされています。

Q4　リスク評価書は、誰が作成し、誰が承認すればよいですか。

A. 経営陣の主導的な関与の下で作成し、その結果を経営陣が承認してください。

リスク評価は、経営陣が評価の過程に関与し、その結果を経営陣が承認することとされています。作成の実務は、法第 11 条第 3 号の統括管理者が担うことが考えられます。

代表者が統括管理者を兼ねる会社では、代表者が作成し、承認した日を記録しておくことが考えられます。

Q5　作成したリスク評価書は、行政庁へ提出する必要がありますか。

A. 定期的に提出する必要はありません。求めがあったときに速やかに提示できるよう保存してください。

監督当局は、必要に応じて特定事業者作成書面等（リスク評価書）の提出を受けることとしています。立入検査等に備えて用意しておく書類は、Q60 をご参照ください。

Q6　作成後はどのように取り扱えばよいですか。

A. 承認した日を記録して保存し、社内に周知した上で、リスク評価書「3.」の対応方針のとおり運用してください。

・適切に保存する（保存の方法の詳細は Q59）

・社内に周知し、担当者間で対応方針を共有する（研修を行った場合は記録する）

・リスク評価書「3.」の対応方針に沿って、取引時確認、疑わしい取引の届出等を行う

・毎年 1 回、定期的に見直す（Q56）

第 2 章　作成対象・作成単位

Q7　全ての宅地建物取引業者が対象ですか。

A. はい。業界団体への加入の有無にかかわらず、全ての宅地建物取引業者に作成をお願いしています。

法の対象となる宅地建物取引業者の取引（特定取引）は、宅地建物の売買又はその代理・媒介であり、賃貸とその代理・媒介は含まれませんが、政府の「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」において、令和 8 年度中に全ての宅地建物取引業者が作成を完了することを目指すこととされており、全ての宅地建物取引業者が対象となります（賃貸のみを行う会社の扱いは Q9）。

Q8　休眠状態の宅地建物取引業者も対象ですか。

A. 宅地建物取引業の免許を受けていれば、対応をお願いしています。

業務を行っていない場合は、次のとおり記載してください。

記載項目	記載方法
2. 当社が直面するリスクの特定・分析・評価	今後行う可能性のある業務について記載

記載項目	記載方法
3. 取引リスクに応じた当社の対応方針	今後行う可能性のある業務について記載

業務を再開する際は、取引を始める前に内容を見直してください。

Q9　賃貸の媒介・管理のみを行い、売買等を行う予定もない場合も作成が必要ですか。

A. 宅地建物取引業の免許を受けている会社には、作成をお願いしています。

賃貸のみの会社でも、顧客から売却や購入の相談を受ける可能性があります。売買等の取引がない場合は、Q8 の休眠状態の会社と同様に、「2.」では今後行う可能性がある業務について分析・評価を行い、「3.」には売買等の相談を受けたときに取引時確認と疑わしい取引の届出の判断を行う手順を記載してください。

Q10　取引件数が少ない会社や賃貸が中心で売買が年に数件の会社も作成が必要ですか。

A. 取引件数の多寡にかかわらず作成が必要です。件数が少ないことを理由に、リスクが無くなることにはなりません。

作成にあたっては、記載例「2.(1)②事業環境」には、賃貸を含む事業全体を説明した上で、売買・代理・媒介の件数と金額を区別して記載することが考えられます。

記載の例：当社は賃貸の仲介・管理を主な業務としており、直近 1 年間の売買の媒介は住宅 1 件、売買金額は 3,000 万円である。今後も、地域に住む個人の住宅の売買を扱う予定である。

総括表の記入、「2.(3)」及び「3.」の記載は、売買を主とする会社と同じです。賃貸の顧客から売却や購入の相談を受けたときに、取引時確認と疑わしい取引の届出の判断を行う手順を「3.」に記載しておくことが考えられます。

総括表には賃貸取引に係る記入欄はありませんが、賃貸取引についても自主的に評価する場合は、その対象の範囲を明記してください。

Q11　代表者 1 人の会社でも作成が必要ですか。簡略にしてよい部分はありますか。

A. 業態や企業規模にかかわらず作成が必要です。記載の分量は、取引の実態に応じて判断してください。

具体的な記載内容は、業態や規模等に応じて各事業者が判断・工夫することとされています。例えば、取引のない国・地域は、総括表の固有リスクと公表情報の変更の確認にとどめ（Q45）、地域の統計は取引の多い地域を中心に記載する（Q22）方法が考えられます。

Q12　リスク評価書は、取引ごと、店舗ごとに作成するのですか。

A. 原則、会社（宅地建物取引業の免許を受けた事業者）ごとに一つですが、本店・支店で地域特

性が違うなどあれば、それぞれで作成していただいても構いません。

規則第 32 条第 1 項第 1 号は、特定事業者が自ら行う取引について調査・分析した結果を記載する書面としています。取引ごとに作成するのは、確認記録（法第 6 条）と取引記録（法第 7 条）です。店舗が複数の地域にある場合の書き方は、Q24 をご参照ください。

Q13　グループ会社をまとめて作成できますか。

A. 一つの文書にまとめることは差し支えありませんが、各社が自ら行う取引について、会社ごとに評価・承認してください。

リスク評価書は、各社が自ら行う取引についての調査・分析の結果を記載するものです。まとめて作成する場合も、グループ内での整合は図りつつ、各社の営業エリア、事業環境、疑わしい取引の届出の状況（「2.(1)(2)」）と総括表を会社ごとに記載し、各社の経営陣が承認した上で、各社に備えてください。

Q14　他の業務で既にリスク評価書を作成しています。一本化できますか（兼業事業者の扱い）。

A. 一本化して作成しても構いません。宅地建物取引業に係る記載事項に漏れがないようにしてください。

宅地建物取引業の特定業務について、作成要領の記載事項（「1.」から「3.」と総括表①②③）を満たす内容が含まれていれば、既存のリスク評価書に追加する形でも差し支えありません。様式については Q15 をご参照ください。

第 3 章　様式と作成の進め方

Q15　国土交通省のひな形以外の様式や、AI・作成支援ツールを使って作成してもよいですか。

A. 記載事項を満たしていれば、独自様式や作成支援ツールを使っても問題ありません。

様式や作成方法を定めた規定はありません。会社が自ら行う取引を調査・分析した結果が記載され、経営陣がその内容を確認して承認していれば、その会社のリスク評価書になります。

AI や作成支援ツールを使う場合は、次の点を会社が確認してください。

・作成要領の記載事項を満たしていること

・総括表の項目と固有リスクの区分が変えられていないこと

・記載例の文章や置き換え表記が、自社の事実に置き換えられていること

・「3.」に記載した措置が、自社で実際に運用できる内容であること

Q16　記載すべき事項は何ですか。分量・言語・フォーマットに決まりはありますか。

A. 作成要領に示している最低限の記載事項を記載してください。分量や細かなフォーマットの決まりはありません。

作成要領で示している記載事項は大きく以下 4 点です。

・宅地建物取引業務におけるリスクの基本的な考え方（国によるリスク評価結果等）

・当社が直面するリスクの特定・分析・評価（1.自らの個別具体的な特性、2.疑わしい取引の届出の分析結果、上記を踏まえたリスクの評価）

・取引リスクに応じた当社の対応方針

・別添：リスク評価総括表①②③

具体的な記載内容は、業態・規模・顧客層等に応じて業者自身が判断・工夫し、高度化していく必要があります。記載言語は日本語を基本としてください。社内周知のために外国語版を作成することは差し支えありませんが、行政庁における立入検査等の際には日本語版を提示できるようにしてください。なお、次の 2 点は必ず対応方針として掲げてください。

■ 対応方針に必ず掲げる 2 点（令和 8 年 2 月 19 日付 事務連絡）
①「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
② チェックリストに該当するか明確でなく、判断に迷う場合も届出を行う

Q17　記載例をそのまま使用できますか。社名と地名だけを変えたものでもよいですか。

A.「1.」は転記して構いません。「2.」と「3.」は自社の状況に応じて記載してください。社名・地名だけを変えたものは、作成したことになりません。

記載項目	記載例の扱い
1. 宅地建物取引業務におけるリスクの基本的な考え方（国のリスク評価結果等）	転記して構わない（Q21）
2. 当社が直面するリスクの特定・分析・評価	自社の営業エリア、事業環境、疑わしい取引の届出の状況、総括表の結果により記載
3. 取引リスクに応じた当社の対応方針	①②は必ず記載。③以降は自社に当てはまるものを選択又は自社独自に記載（Q31）
リスク評価総括表の項目・固有リスク欄	そのまま使用（各社は「取扱の有無」等を記入）。ただし、FATF 欄とこれに対応する固有リスクは最新リストで更新（Q47）

「2.」と「3.」は、自社の取引について調査・分析した結果を記載する部分です。記載例の「○○」「△△」や青字の部分は、必ず自社の実態に置き換えてください。

Q18　作成要領、リスク評価書（Word）、リスク評価総括表（Excel）は、どの順序で使えばよいですか。

A. 作成要領で考え方を確認し、本文の「1.」「2.(1)」「2.(2)」を記載した上で、総括表を記入し、その結果から「2.(3)」と「3.」を記載してください。

手順	作業		参照
1	作成要領で作成の考え方と記載事項を確認する		Q16
2	資料を集める（国の資料、営業エリアの資料、社内の記録）		Q19
3	「1.」を記載する（記載例の転記可）		Q21
4	「2.(1)」自社の特性（営業エリア・事業環境）を記載する		Q22～Q25
5	「2.(2)」直近 5 年間の疑わしい取引の届出を整理する	(リスクの特定)	Q26・Q27
6	総括表①②③を確認し、「取扱の有無」等を記入する		Q38～Q48
7	「2.(3)」固有リスクの高いものを文章にまとめる（リスクの分析・評価）		Q28～Q30
8	「3.」対応方針を記載する		Q31～Q37
9	経営陣が内容を確認・承認し、承認日を記録する		Q4

担当者が下書きし、経営陣が評価結果を確認・決定するなど経営陣が主導的に関与してください。

Q19　作成には、どのような資料が必要ですか。

A. 公的資料、営業エリアの資料及び社内の記録を用います。公的資料は、資料名、版、公表年月、参照した箇所及び確認日を記録しておいてください。

■ 公的資料

資料（掲載先）	確認する内容	主な記入先・更新を確かめる時期
危険度調査書（警察庁）	「調査書の概要」と宅地建物取引業者が取り扱う不動産の項（危険度が高い取引、不動産取引の特徴、届出の傾向、悪用事例）	「1.」と総括表を用いた評価（例年 11 月～12 月の新版公表時）
拡散金融リスク評価書（財務省）	要旨と、仲介業者や法人を介した制裁の回避、非対面取引、海外送金等の記述	「1.」「2.(3)」。改訂版の公表時
経済制裁措置及び対象者リスト（財務省）、公告国際テロリスト等のリスト（警察庁）	対象となる個人・団体と措置の内容	「1.」「3.」。個々の取引では、その時点の情報で照合

資料（掲載先）	確認する内容	主な記入先・更新を確かめる時期
FATF 声明（財務省）	最新の「行動要請対象の高リスク国・地域」と「強化モニタリング対象国・地域」	総括表③（Q47）。例年 2 月・6 月・10 月頃の声明公表時
都道府県・市区町村の統計、市勢要覧等	営業エリアの人口、年齢構成、産業、外国人住民等（対象地域と基準時点も確認）	「2.(1)①」。年次見直し時と営業エリアの変更時
暴力団排除条例、都道府県警察の公表資料	営業エリアに関係する規制、地域で公表されたマネー・ローンダリング事案	「2.(1)①」。年次見直し時

■ 社内の記録

記録	確認する数値・事実	主な記入先
宅地建物取引業法第 49 条の帳簿、売買契約書	集計期間の売買・代理・媒介の件数と金額、物件の種類、通常の価格帯、顧客の特徴	「2.(1)②」。総括表①②
確認記録、取引記録	法人・外国籍・国外居住の顧客、現金での支払い、非対面で本人確認をした取引の件数、顧客の居住地	総括表①②③、「2.(3)」
疑わしい取引の届出の控え	直近 5 年間の年別の件数、届出の理由、顧客属性、取引の特徴	「2.(2)」
反社データベース等の照会結果、判断に迷った取引の記録	何が問題となり、何を追加で確認し、どう判断したか（契約に至らなかった相談を含む）	「2.(2)(3)」「3.」

社内の記録は、集計した期間を明記し、「0 件」なのか、「記録から確認できないもの」なのかを区別してください。

Q20　開業したばかりで取引の実績がない場合は、どのように記載すればよいですか。

A. 予定する物件、顧客及び取引の方法を記載し、リスクが高いと想定されるものを「想定される」という形で記載してください。

「2.(1)②事業環境」に、新規開業で実績がない旨と、予定する物件、顧客及び取引の方法を記載します。「2.(3)」は、「固有リスクが高いものは〇〇が想定される」という形で記載します。

総括表の「取扱の有無」は、少しでも関係し得る項目を洗い出す趣旨から、取り扱う予定の取引にも「〇」を付けてください。最初の取引を行った後や開業から 1 年を経過した時に、実績を踏まえて見直すことが考えられます。

第 4 章　リスク評価書（本文）の記載方法

1. 国のリスク評価結果等（記載例「1.」）

Q21　「1.」は記載例をそのまま用いてよいですか。危険度調査書が改訂された場合はどうしますか。

A. 記載例をそのまま用いて構いません。危険度調査書の内容が変わったときは、新しい調査書の内容に改めてください。

危険度調査書は、例年 11 月から 12 月に公表されます。経営陣の関与の下で自社が直面する個別具体的なリスクを特定・評価し、より自社の個別リスクを反映した内容に更新することが望ましいです。国土交通省による記載例の更新は Q61 をご参照ください。

2. 自らの個別具体的な特性（記載例「2.(1)」）

Q22　「営業エリアと地域特性」には、何を書けばよいですか。

A. 店舗の所在地と主な営業エリアを書き、その地域の公表資料から、人口、産業、外国人住民、暴力団排除条例、公表事案等を、出典と基準時点を付けて記載してください。

・人口と年齢構成

・主な産業、大学・工場・観光施設等の地域の特徴、観光客数

・外国人住民の主な国籍と概数

・営業エリアに関係する暴力団排除条例の規制

・都道府県警察が公表している地域のマネー・ローンダリング事案

統計ごとに公表時期が異なるため、それぞれの最新の公表値を使い、その時点を明記する方法が考えられます。営業エリアが複数の市区町村に及ぶ場合は、取引が多い地域を中心に記載し、顧客層や取引の特徴が異なる地域はその違いを補足します。

市区町村別の統計がなく都道府県の数値を用いる場合は、都道府県全体の数値であることを明記してください。公表された事案を見つけられなかったことを、「事案がない」と書かないでください。

Q23　大学、工場、観光地、外国人住民などの地域の特性を、リスクの評価にどう結び付ければよいですか。

A.「地域特性・事業環境の状況」→「自社で扱う（扱う予定の）取引」→「その取引で確認や合理的な説明が難しくなり得る点」→「自社の対応」の順に考え、「2.(1)」「2.(3)」「3.」に事実関係や取引に対する評価、自社の対応を書き分けてください。

記載箇所	記載の例（観光地で国外居住者の別荘購入を扱う会社）
2.(1) 事実	当社の営業エリアには別荘地がある。直近 1 年間の売買の媒介 10 件のうち、国外居住者による別荘の購入が 2 件あり、いずれも非対面で手続を行った。
2.(3) 評価	国外居住者との非対面取引では、本人であることや物件の利用目的について、説明と実態の食い違いを把握しにくい点に注意する。
3. 対応	国外居住者による別荘の購入では、物件を利用する者と利用の予定を具体的に確認する。説明に不明な点がある場合は補足資料を求め、確認の結果を記録する。十分な確認ができなかった場合や、合理的な説明がつかない場合は、疑わしい取引の届出を行う。

（その他、地域特性と考えられる取引の例）

地域の特性	起こり得る取引の例
留学生が多い地域	外国籍の顧客との取引、帰国後の国外居住者による売却
工場が多く、技能実習生等が多い地域	外国籍の顧客との取引、外国企業との取引
繁華街	反社会的勢力との取引（暴力団排除条例の規制の区域を確かめる）
地価上昇・再開発の地域	投資目的の法人による取得、購入後短期間での転売
高齢化が進み相続が多い地域	遠方に住む相続人や代理人による売却、所有者になりすました売却

Q24　複数の地域に店舗がある場合は、どのように書けばよいですか。

A. 全ての店舗の地域を同じように書く必要はありません。取引の多い重点エリアを抜き出して説明する書き方で差し支えありません。

抜き出したエリア以外の店舗の扱い（例：重点エリアと同様の地域であること、顧客層が異なる点）を添えてください。

Q25　「事業環境」の取引件数や金額は、何に基づいて記載すればよいですか。

A. 宅地建物取引業法第 49 条の帳簿や法第 7 条の取引記録に基づき、集計期間を明記して記載してください。

来店顧客の特徴、年間の取引件数・金額、外国との取引の割合、支払方法の傾向（現金一括等）、競合他社の動向などを記載します。記録を集計できない場合は、把握している範囲の数値を記載し、次の見直しで記録により確認する旨を書く方法が考えられます。

3. 疑わしい取引の届出の分析結果（記載例「2.(2)」）

Q26　直近 5 年間の疑わしい取引の届出が 0 件の場合、どのように書けばよいですか。

A. 届出の実績から傾向を把握できないため、国によるリスク評価結果、営業エリア、事業環境、取引の実績及び総括表により評価した旨を記載します。届出がないことだけを理由に、リスクが低いと評価するものではありません。

評価は、疑わしい取引の参考事例やチェックリストを考慮して行うことが考えられます。例えば、直近 1 年の取引について次の事項を確かめ、その結果を記載する方法が考えられます。

・チェックリストの項目に当たった取引と、その後の扱い

・反社データベース等の照会で「該当可能性あり」となった件数と、その後の扱い

・現金での支払いの申出や、資金の出所の説明が不自然だった取引など、判断に迷った取引

・顧客の側の事情で中止になった取引（本人確認書類を求めた後に連絡が途絶えた取引等）

記載の例：直近 5 年間の疑わしい取引の届出は 0 件である。令和〇年度の取引〇件について、チェックリストの項目に当たった取引、反社データベースの照会結果及び中止となった取引を確かめたところ、届出を要する取引はなかった。一方、非対面取引が 3 件あり、なりすましへの注意が必要であると判断したため、3.の対応方針と取引チェックシートに、非対面取引で確認する事項と記録の方法を記載する。

過去の記録が十分でない場合は、その旨も記載します。記録がないことを、問題となる取引がなかったことと同じに扱わないでください。確かめた結果、届け出るべき取引が見つかった場合は、速やかに届出を行ってください。

Q27　届出がある場合は、どのように整理すればよいですか。

A. 直近 5 年間の届出件数を年ごとの表にまとめ、「取引形態」、「顧客属性」、「国・地域」、「届出理由」の 4 つの観点で内訳を記入してください。

届出がない年は「0」と記入します。内訳から把握した傾向（例：非対面取引での届出が多い）は、「2.(3)」の評価と「3.」の対応方針に反映してください。

4. リスクの評価（記載例「2.(3)」）

Q28　「2.(3)」には、どの項目を記載すればよいですか。

A. 総括表①～③ごとに、固有リスクが「高」「極高」の項目を拾い出し、記載例の文例に当てはめてください。

区分	記載例の文例
①商品・サービス、取引形態	当社が提供する商品・サービスの取引形態について、固有リスクの高いものは○○と△△と××である。
②顧客属性	当社顧客の顧客属性について、固有リスク極高（謝絶対象）は○○と△△であり、固有リスクが高いものは○○と△△と××である。
③国・地域	当社及び当社顧客が関係する国・地域について、固有リスクの高いものは○○と△△と××である。

原則として、総括表①③は「取扱の有無」が「○」で、かつ固有リスクが「高」「極高」の項目を、総括表②は固有リスクが「高」「極高」の顧客属性を記載します。現在は扱っていないが今後扱う可能性がある項目は、「○」として記載してください（Q20・Q38）。

該当する項目が多い場合は、本文の列挙に代えて「固有リスクの高いものは、別添のリスク評価総括表①（令和○年○月○日作成）のとおり」と記載し、総括表を添付する方法も考えられます。

Q29　固有リスクが固定されている場合、自社の取引量や地域特性による評価はどこに書けばよいですか。

A. 総括表の固有リスクに記載の区分はそのまま用い、自社の取引量や地域特性を踏まえた注意点を、「2.(3)」の該当する項目に 1～2 文で添えてください。

記載の例：国外居住者との取引は直近 1 年で 2 件と少ないが、いずれも非対面で行っており、なりすましに注意を要する。

総括表③の国・地域の区分が「中」であっても、本人確認書類の偽造等が疑われる顧客は、総括表②の「疑わしい取引該当先」（第三者に成りすましている疑いのある顧客等を含む）に当たるかを考慮し、その対応を「3.」に記載してください。

Q30　拡散金融のリスクは、何を評価し、どこに記載すればよいですか。

A. 総括表②の経済制裁対象者・経済制裁取引に関与している者と、総括表③の外為法令上の規制において注意を要する国・地域で評価し、「2.(3)②③」に記載してください。

拡散金融のリスクも、マネー・ローンダリング・テロ資金供与のリスクと同様に評価します。仲介業者や法人を介した制裁の回避、海外からの送金など、拡散金融リスク評価書が挙げる手口と自社の取引との関係を確認し、必要な対応を「3.」に記載します。

5. 対応方針（記載例「3.」）

Q31　「3.」には何を書けばよいですか。記載例をそのまま使ってもよいですか。

A. 記載例の①と②は必ず記載してください。そのほかは、記載例の③～⑨のうち自社に当てはまるものを選んでも、自社独自の方針を記載しても差し支えありません。

記載した措置は社内に周知し、そのとおりに運用してください。

■ 対応方針に必ず掲げる 2 点（令和 8 年 2 月 19 日付 事務連絡）
①「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
② チェックリストに該当するか明確でなく、判断に迷う場合も届出を行う

対象（2.の評価結果）	対応する措置	記載例
全ての取引	本人確認書類で氏名・住所・生年月日を確認し、取引目的の申告を求める	⑥
全ての売買取引	反社データベース等で照会し、「該当可能性あり」の場合は、明らかに別人と確認できる場合を除き届出を行う	③
高リスク取引（非対面・多額・原資不明等）	取引チェックシートに基づいて確認する。取引目的を補完する資料の提示を求め、責任者の承認を受ける	⑤
なりすまし・偽りの疑いのある取引、外国 PEPs、イランに居住し又は所在する顧客等（法第 4 条第 2 項の取引）	追加の本人確認書類を求め、200 万円を超える財産の移転を伴う場合は資産・収入の状況を確認する（法定義務）	⑦
継続的な取引関係にある外国人顧客	取引金額にかかわらず、経済制裁対象者・外国 PEPs に該当しないことを確認する	⑧
届出を行った顧客、取引頻度の高い顧客	要注意顧客として全店舗で共有し、再来店時は慎重に対応する	④
反社会的勢力、国際テロリスト、経済制裁対象者等、北朝鮮に居住し又は所在する顧客等（固有リスク：極高）	取引を謝絶する（北朝鮮は法第 4 条第 2 項の取引でもある）	総括表②③
イラン・ミャンマー・ロシア連邦・中国東北 3 省（固有リスク：高）	慎重な確認を行う（公知の情報の追加調査、顧客へのヒアリング等）	総括表③
リスク評価全体	取引実態に応じて評価を見直し、申告内容の真正性を確認する態勢を高度化する	⑨

Q32　記載例「3.」の冒頭にある「個別の顧客ごとではなく」は、どのような意味ですか。

A. リスク評価書は、取引形態や顧客属性等の類型ごとに評価する書面であるという意味です。個々の顧客のリスク評価は、取引ごとに別に行います。

冒頭文は、自社の顧客の実態（一見顧客が多いか、継続取引の顧客が多いか等）に合わせて書き換えてください。リスク評価書を作成したことで個々の顧客の評価が済むわけではなく、取引ごとに、取引チェックシート等で顧客の該当するリスクを確認する必要があります（Q53・Q54）。

Q33　「2.(3)」で極高・高とした項目への対応は、どのように書けばよいですか。

A. 注意する取引ごとに、「何を確認するか」、「不明な点がある場合にどうするか」、「誰が判断し、何を記録するか」を書いてください。

責任者の承認を受ける取引は、確認の結果、判断の理由、判断した者及び日付を記録します。

取引の類型	措置の例
現金での取引、多額取引	支払の方法と資金の出所を確認する。金融機関を介さない多額の現金での取引は、疑わしい取引として届け出る。
顧客の収入・資産に見合わない高額な取引	職業や収入を確認し、購入資金の出所を確認する。
非対面取引	採用した本人確認の方法と結果を記録する。本人確認書類と申込みの内容の一致を確かめ、なりすましの疑いがあれば追加の書類を求め、解消できない点を責任者に報告する。
実質的支配者が不透明な法人との取引	実質的支配者を確認し、事業の実態と取引の目的を確かめる。
国外居住者による購入	購入の目的、物件を利用する者と利用の予定、代金の送金元の国・地域を確認し、氏名を制裁リストと照合する。
外国籍の顧客、外国企業との取引	代金の送金元の国・地域を確かめ、顧客（法人は実質的支配者を含む）を制裁リストと照合する。
第三者が代金を負担する取引	自己資金・借入金・第三者からの資金提供の別を確認し、第三者が負担する場合は関係と理由を確認する。
法第 4 条第 2 項の取引（外国 PEPs、イランに居住し又は所在する顧客等）	追加の本人確認書類等で本人特定事項を確認し、200 万円を超える財産の移転を伴う場合は資産・収入の状況を源泉徴収票等で確認する（法定義務）。取引を行うことについて統括管理者の承認を受ける（努力義務）。

Q34　契約に至らなかった取引や、反社データベースで「該当可能性あり」となった取引は、疑わしい取引の届出の対象ですか。

A. 疑わしい取引と判断した場合は、契約の成立・不成立にかかわらず届出の対象です。その旨を対応方針に記載してください。

自社の判断で契約の締結に至らなかった取引や、契約締結前の反社会的勢力の確認により契約の締結を回避した場合も、届出の対象となります。反社データベースの照会結果が「該当可能性あり」となった場合は、生年月日等で明らかに別人と確認できる場合を除き、届出を行います（記載例 3.③）。

Q35　反社データベースとは何ですか。業界団体に加入していない場合はどうすればよいですか。

A. 特定のものを指定してはいません。不動産業反社データベースの照会システムや、民間のデータベースを想定しています。

不動産業反社データベースは、（公財）不動産流通推進センターが管理・運営しており、不動産業界団体の会員業者は、各団体ホームページの会員ページ等から無料で利用できます。

利用できない場合は、民間のデータベース、公開情報の検索、都道府県警察や暴力追放運動推進センターへの相談等、その方法と、結果の記録の方法を対応方針に記載してください。

Q36　まだ実施していない措置を、今後の予定として「3.」に記載してもよいですか。

A. 実施の予定時期を示し、今後実施する措置として記載する方法が考えられます。

予定時期を過ぎた後の見直しで、実施の状況を確かめてください。

Q37　業態によって、どの部分を詳しく書けばよいですか。

A. 自社の取引で生じ得る固有リスクが極高・高の項目と、自社の通常の取引と異なる取引を、「2.(1)②」「2.(3)」「3.」で詳しく記載してください。

業態	詳しく書く内容の例
地域の住宅の仲介が中心の会社	顧客の大半が地域の個人であること。地域の特性に合わない取引（遠方の法人による取得等）と、現金での支払いの申出への対応。
投資用・収益用の物件を扱う会社	多額取引、実質的支配者が不透明な法人との取引、購入後短期間での転売、属性に見合わない高額な取引、資金の出所の確認。
外国人の顧客が多い会社	顧客の居住地と国籍の内訳、国外からの送金、非対面取引、送金元の確認、制裁リストとの照合。

第 5 章　リスク評価総括表の記入

Q38　「取扱の有無」と「固有リスク」は、どのように記入しますか。扱っていない取引が「高」のままでよいですか。

A.「取扱の有無」に「〇」か「×」を記入します。固有リスク欄と項目名は変更せず、扱っていない取引も「高」のままとします。

固有リスクは、国の評価結果に基づく取引の類型ごとの危険度であり、各社ごとに変動するものではありません。今は扱っていない取引でも、顧客から現金での支払いの申出を受けるなど、取引の途中で当たることがあります。区分を残しておけば、その時に高リスクの取引であると気付き、「3.」の対応をとることができます。

取り扱う可能性があるものにも「〇」を付けてください。件数が少ないことを理由に固有リスクの区分を下げることもしません。総括表に掲げられた項目は、全て確認してください。

Q39　総括表②（顧客属性）は、どのように記入しますか。1 人の顧客が複数の属性に当たる場合はどうしますか。

A.「個人・法人共通」、「個人」、「法人」の区分ごとに、該当する顧客の有無を確認してください。複数の属性に当たる場合は、該当する属性のうち最も高い区分で扱います。

例えば、継続的な取引のある外国人（中）が国外に住んでいる場合（国外居住者：高）は、「高」として扱います。総括表①②③にまたがる場合も、各表の該当する項目を全て確認し、それぞれに必要な対応を行います。

Q40　「多額取引」の金額は、いくらにすればよいですか。

A. 全国一律の金額は定められていません。多額取引か否かは、顧客の収入や資産、あるいは、自社におけるこれまでの取引規模や取引金額と比較して判断してください。

多額か否かは、顧客の収入や資産等に応じて異なりますし、事業者によっても、取り扱う物件や取引の多い顧客層等に応じて変わるため、一律に定められるものではありません。多額の判断に当たっては、例えば、個人顧客であれば、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、法人顧客であれば、業種・業態、事業規模、過去の取引額等と比べて、見合わない高額な取引と判断されれば、多額取引に該当すると考えられます。

Q41　「現金での取引」と「金融機関を通じた取引」は、どのような取引を指しますか。

A. 代金の現金での持参・手渡しは「現金での取引」、口座から口座への振込は「金融機関を通じた取引」に当たります。

金融機関を通さない現金による支払いが行われた取引は、危険度が高まる取引とされています。

Q42　「非対面取引」は、どのような取引を指しますか。IT を活用した重要事項説明や郵送による契約は含まれますか。

A. 顧客と対面せずに取引時確認を行う取引（本人確認書類の写しの送付やオンラインでの本人確認による取引）を指します。

重要事項説明を IT で行う場合でも、取引時確認を対面で行っていれば、非対面取引には当たりません。

Q43　「非居住者、外国籍の顧客との取引」には、日本に住む外国籍の顧客との取引も含まれますか。

A. 国籍よりも、非居住者であるかどうかを中心とした項目です。

国・地域のリスクは、総括表③で顧客の居住地を基に評価します（Q45）。日本に住む外国籍の顧客は、国籍だけで高リスクとするのではなく、個々の取引での確認で国籍や送金元等の事情を考慮してください。

Q44　表にない取引形態や顧客属性を追加できますか。

A. 追加できます。追加した項目の固有リスクは、自社で極高・高・中・小の 4 段階で評価し、その理由を記載してください。

総括表の類似した項目の区分を参考に、取引量、影響の発生率及び影響度を踏まえて決める方法が考えられます。例えば、代理人による取引、相続による売却、資産管理会社との取引などが追加の候補になります。

Q45　総括表③の「取引の有無（顧客の居住地）」は、どのように記入しますか。取引のない国・地域はどう確認しますか。

A. 個人の顧客は居住する国・地域に、法人の顧客は本店又は主たる事務所の所在する国・地域に「〇」を記入します。取引のない国・地域は空欄のままとし、行も削除しません。

日本に住む外国籍の顧客は「日本」に「〇」を付けます。国籍だけで総括表③の区分を当てはめるものではありません。

取引のない国・地域は、最新の FATF 声明や経済制裁の公表情報による掲載国と固有リスクの変更を確認し、個別の検討は、自社や顧客が実際に関係する国・地域と、今後関係する予定の国・地域について行う方法が考えられます。

Q46　送金元や実質的支配者の国・地域は、どのように扱いますか。

A. 顧客の居住地に限らず、直接・間接の取引の可能性を検証し、総括表③の記入とは別に「2.(3)③」で評価してください。

例えば、実質的支配者の居住地、代金の送金元、代理人の所在地、顧客の子会社・合弁会社の所在地などです。顧客の所在地が日本であっても、ハイリスク国の周辺国・地域に子会社等を設立している場合や、国外の第三者から購入資金の提供を受ける場合は、その実態と事情を確認し、必要な対応を「3.」に記載します。

Q47　FATF の指定が変更された場合、総括表③はどのように更新しますか。

A. 見直しの際に、財務省ホームページの最新のリストで掲載国の欄を更新し、固有リスクの欄もあわせて更新してください。

総括表③の固有リスクは、FATF の掲載国又は外為法令上の規制において注意を要する国・地域が「高」又は「極高」、それ以外が「中」とされているためです。

・新たにグレイリスト（強化モニタリング対象国・地域）に掲載された国・地域：「高」

・新たにブラックリスト（行動要請対象の高リスク国・地域）に掲載された国・地域：少なくとも「高」とし、記載例の扱い（イラン・ミャンマーは「高」、北朝鮮は「極高・謝絶」）に準ずる

・指定から外れ、外為法令上の注意を要する国・地域にも当たらない国・地域：「中」

区分を「中」に改めても、その国・地域の顧客について個々の取引で把握した事情は、引き続き評価に用います。「2.(3)③」と「3.」の対象の国・地域も同じく改め、更新した日と参照した声明の日付を記録してください。

Q48　中国東北 3 省のように、国の中の一部の地域が挙げられている場合は、どう確認しますか。

A. 中国に住む顧客（法人は中国に本店又は主たる事務所がある顧客）について、取引時確認で把握した住居が遼寧省・吉林省・黒竜江省にあるかを確かめてください。

住居から 3 省への該当を判別できない場合は、顧客に詳しい所在地を確認し、確認できた事項と判別できない点を記録した上で、3 省に当たり得るものとして慎重な確認（総括表③の注※2）を行う方法が考えられます。日本に住む中国籍の顧客は「日本」に「○」を付けます。送金元の口座が 3 省にある場合など居住地以外の関係は、Q46 のとおり扱います。

第 6 章　個別の取引での確認と記録

Q49　固有リスクが「高」の取引や顧客とは、取引をしてはいけないのですか。

A.「高」であることだけで、取引が禁止されるものではありません。通常よりも厳格な確認を行ってください。

一方、総括表②で「極高」とされる顧客属性（反社会的勢力、国際テロリスト、経済制裁対象者及び経済制裁取引に関与している者）と、総括表③で「極高・謝絶」とされる北朝鮮に居住し又は所在する顧客等は、謝絶の対象です。

これらはリスク評価に基づく対応方針として謝絶するものです。外国為替及び外国貿易法に基づく資産凍結等の対象者との取引のように法令で規制される取引は、これとは別に、その法令に従って対応します。

Q50　固有リスクが「高」の取引は、全て疑わしい取引として届け出る必要がありますか。

A.「高」であることだけで届出が必要になるものではありません。取引時確認の結果、取引の態様その他の事情及び危険度調査書の内容を勘案して判断してください。

チェックリストに一つでも該当する場合や、判断に迷う場合は届出を行います。なお、金融機関を介さない多額の現金での取引は、疑わしい取引として届出の対象と考えられています。

Q51　外国人顧客の属性は、どのように把握すればよいですか。

A. 書面での確認が望ましいです。申込用紙に確認項目を設け、疑わしい顧客に限らず一律に記入を求める方法が考えられます。

・イラン・北朝鮮への居住・所在の有無（法第 4 条第 2 項の取引に当たるか）
・外国 PEPs への該当の有無
・居住する国・地域（ミャンマー、ロシア連邦、中国東北 3 省など総括表③で「高」の国・地域を含む）

疑わしい点がある場合は疑わしい取引の届出を行ってください。

Q52　外国 PEPs への該当性は、どのように確認すればよいですか。

A. 例えば、以下のような確認が考えられます。自社の事業規模や顧客層を踏まえ、合理的な方法で確認してください。

・商業用データベースの活用
・インターネット等の公刊情報の活用
・顧客への申告を求める方法（申込用紙にチェック欄を設ける等）

確認できた範囲内で、厳格な顧客管理を行ってください。

Q53　記載例「3.⑤」の取引チェックシートは、どのような様式で作ればよいですか。

A. 様式は定めていません。総括表で極高・高とされた項目と疑わしい取引の参考事例を確認項目とし、追加の確認と責任者の判断を記録できる様式としてください。

・取引を特定する情報

・該当するリスク項目と確認した事実

・追加の確認の内容と結果

・疑わしい取引の届出に関する判断

・取引を行うことについての判断

・確認した者・判断した者及び日付

既存の確認用紙で記録できる事項は、その用紙を参照する形とし、同じ事項を重ねて記入しないようにすることも考えられます。チェックリストの項目を組み込み、1 枚で確認する方法も考えられます。

Q54　取引チェックシートは、取引のどの段階で、誰が確認し、どのような場合に責任者の判断を受けますか。

A. 取引時確認を行う際に、取引の担当者が確認することが考えられます。高リスク取引は、取引目的を補完する資料の提示を求め、責任者の承認を受けてください。

法第 4 条第 2 項前段の取引や、危険度調査書の内容を勘案して危険性の程度が高いと認められる取引（規則第 27 条第 1 項第 1 号ハ）については、質問その他の必要な調査を行った上で、統括管理者又はこれに相当する者に疑わしい点があるかを確認させる必要があります（法第 8 条第 3 項、法律上の義務）。

その取引を行うことについて統括管理者の承認を受けさせることは、規則第 32 条第 1 項第 4 号に基づく努力義務です。

代表者が担当者と統括管理者を兼ねる場合は、担当者として確認した事実と、責任者として行った判断を区別し、理由と日付とともに記録してください。

Q55　リスク評価書と、取引時確認・確認記録はどのような関係ですか。

A. リスク評価書は取引時確認などの対策の基礎となる方針の書面であり、確認記録は個別の取引の記録です。それぞれ別の書面であり、統合を求めるものではありません。

	確認記録	リスク評価書
作成時期	取引時確認を行ったとき	一度作成し、毎年 1 回定期的に見直す
性質	個別取引の記録（法定の保存期間：7 年）	リスクへの対処方針（作成・保存・共有）

確認記録に求められる項目が充足されていれば、確認記録の様式にリスク評価書の記載を盛り込むことを排除するものではありません。

第 7 章　見直し・保存・その他

Q56　リスク評価書の見直しは、いつ行いますか。変更がない年は何を記録しますか。

A. 毎年 1 回、定期的に見直してください。重大な影響を及ぼし得る新たな事象が発生したときも、必要に応じて見直してください。取引の都度、作成・変更する必要はありません。

・自社でマネー・ローンダリング事案や経済制裁違反が発覚した場合

・新たな経済制裁が科された場合

・危険度調査書の新版や FATF 声明が公表された場合（Q21・Q47）

変更を要しない場合も、見直した日、確かめた事項（危険度調査書、FATF 声明、自社の取引・届出の状況等）、変更しないと判断した理由及び承認した者を記録しておくことが考えられます。変更前のリスク評価書と見直しの記録は、版ごとに保存してください。

Q57　令和 9 年 4 月 1 日の本人確認方法の改正に合わせて、リスク評価書を見直す必要がありますか。

A. 施行前に、「3.」に記載した本人確認の方法と、総括表①の非対面取引の取扱いが、改正後の方法と合っているかを確かめてください。

令和 9 年 4 月 1 日以降、日本に住民票がある顧客については、写真付き本人確認書類の提示を受けるだけの方法や、本人確認書類の画像の送信を受ける方法は使えなくなります。総括表の項目と固有リスクは変わりません。

合わない部分は改め、改める必要がない場合は、確かめた日と理由を見直しの記録に残してください。本人確認の手続（社内の規程や手順）は、リスク評価書とは別に、上記施行日までに改正後の方法に対応する必要があります。

Q58　疑わしい取引の参考事例やチェックリストが改訂された場合、作成済みのリスク評価書を直す必要がありますか。

A. 改訂が自社の評価や対応方針に与える影響を確かめ、必要な部分を見直してください。

「3.①②」でチェックリストを名称と掲載先で引用している場合、掲載先が変わるときは改めます。取引チェックシートの確認項目も見直してください。

Q59　保存期間はどのくらいですか。電子保存は可能ですか。

A. リスク評価書自体には法定の保存期間の定めはありません。電子データでの保存も可能です。

規則第 32 条第 1 項第 1 号は「書面又は電磁的記録」としています。確認記録・取引記録には法定の保存期間（7 年）がありますが、リスク評価書にはありません（宅建業を継続する限り備えつけ）。継続的に保存・共有し、立入検査等の際に速やかに提示できる状態で管理してください。

Q60　立入検査等に備えて、どのような書類・記録を用意しておけばよいですか。

A. リスク評価書（本文と総括表）、承認と見直しの記録、研修の記録及び疑わしい取引の届出の記録を用意しておいてください。

監督当局は、必要に応じて、疑わしい取引の届出件数、内部監査や研修等の実施状況、特定事業者作成書面（リスク評価書）等、経営陣への報告や議論の状況の提出を受けることとしています。特に、リスク評価書は、政府として作成を求めているため、作成の上、備え付けをお願いします。

Q61　国土交通省は、今後記載例や総括表を更新しますか。

A. 危険度調査書の改訂や FATF 声明の公表等に応じて、記載例と総括表を更新し、ホームページで公表を予定しております。

更新された場合も、各社は自社の見直しの時期に合わせて反映すれば足ります。ただし、FATF の指定の変更は、国の更新を待たずに最新のリストで確認してください（Q47）。