

国交省「疑わしい取引の参考事例」改定を読む

その不動産取引、 “届出”されます？

21→44 事例

暗号資産

海外法人

弁護士 渡邊 雅之

2026 年 10 月



今日の問い

実際の報道がベース



「家族で住む」
と説明



8 億円超の豪邸を
ローンなし一括



わずか
1 か月後



別の人に
転売

あなたが仲介業者なら、どうする？

A

疑わしい取引
として届け出る

B

もう少し
様子を見る

C

契約を断る
(届出はしない)

答えは A。今日の結論は 3 つ

①



参考事例が
44 に倍増

暗号資産・海外・休眠会社
・仲介業者など。チェック
リストにも反映

②



一つでも・迷ったら
届出

届出は犯罪の断定ではな
く「違和感の共有」

③



届けても契約 OK
断っても届出

ただし顧客に伝えるのは
禁止(犯収法 8 条 4 項)

PART 1

何が変わるの？



ここで分かること

“独自”報道の中身は公表済み。
21→44 事例の全体像

● 何が変わる

● なぜ今

● 怪しいサイン

● 法的ルール

● ケース判断

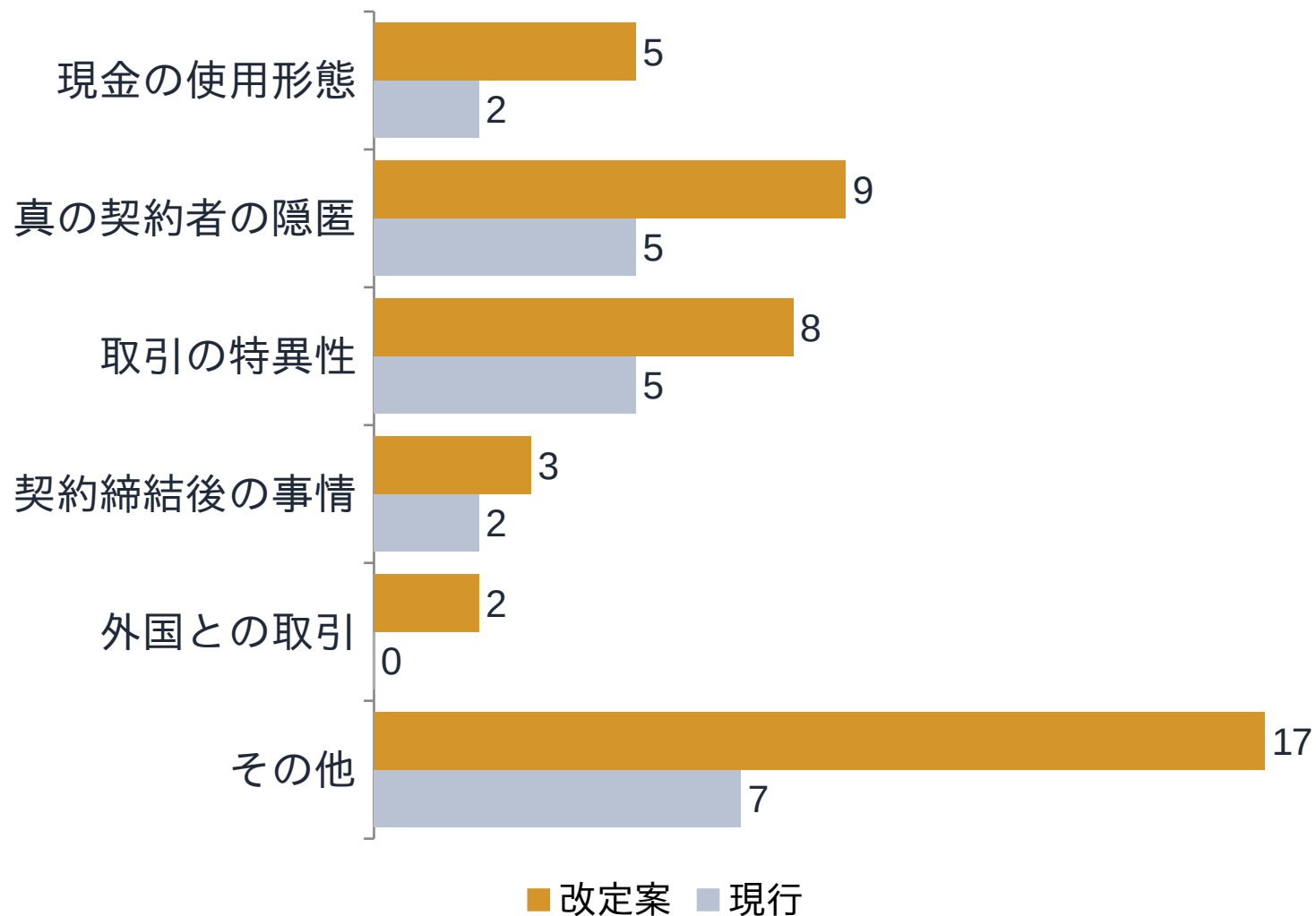
● 周辺ルール

“独自”の中身は 9 月 3 日に公表済み



前から予告されていた改定が、いよいよ今月施行へ

参考事例は 21→44 に倍増



21 → 44

国交省の参考事例

NEW

「外国との取引」
の分類を新設

PART 2

なぜ今？



ここで分かること

銀行 69 万件 vs 宅建業者 144 件。
“見えないお金”と FATF 審査

● 何が変わる

● なぜ今

● 怪しいサイン

● 法的ルール

● ケース判断

● 周辺ルール

届出の“桁”が違う

全体(2025 年)

101 万 9,405 件

うち銀行等

69 万 555 件

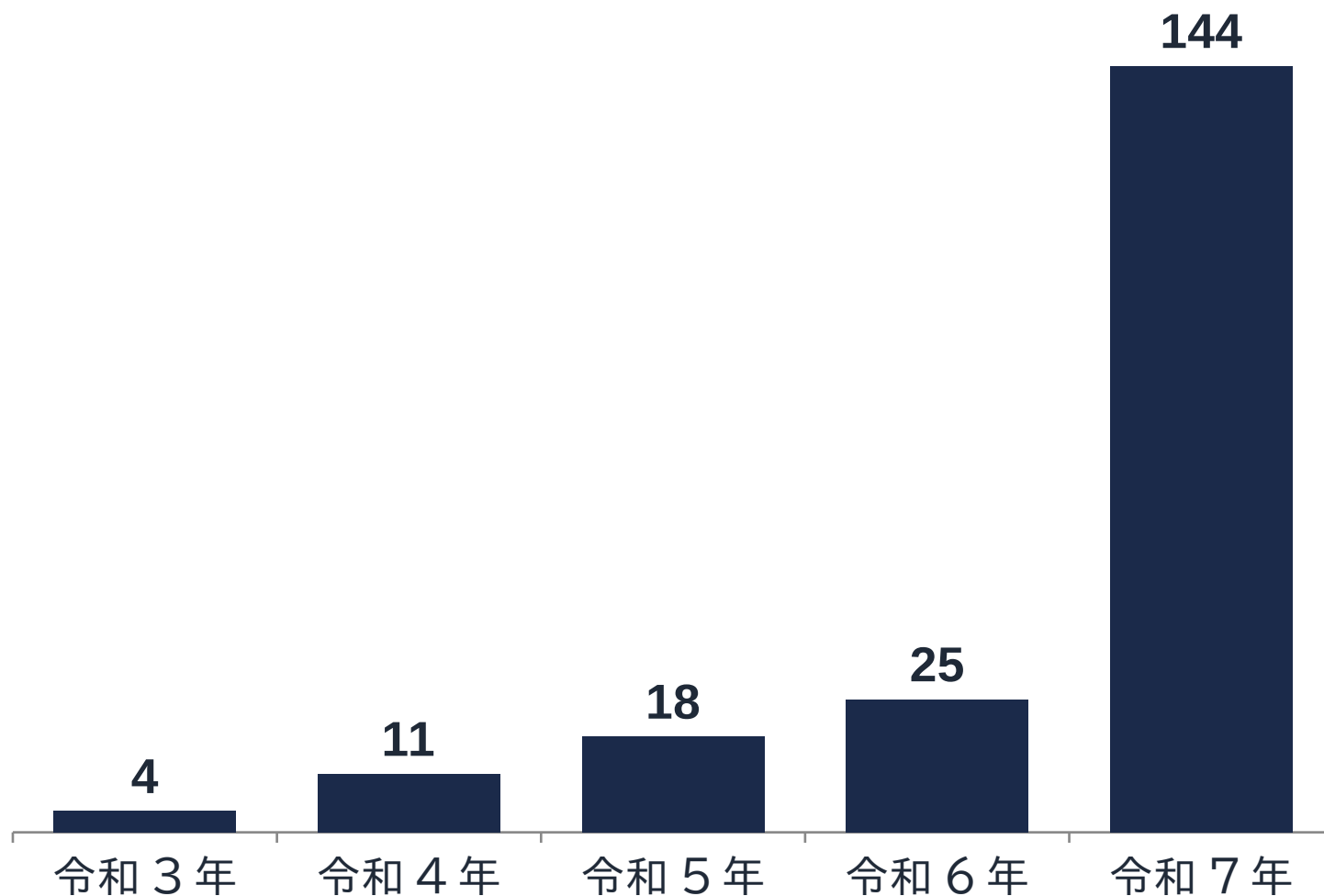
宅建業者は

.....144 件

全体の約 0.014 %

1 件で何千万・何億円が
動く取引なのに

でも、動き始めている



前年の約

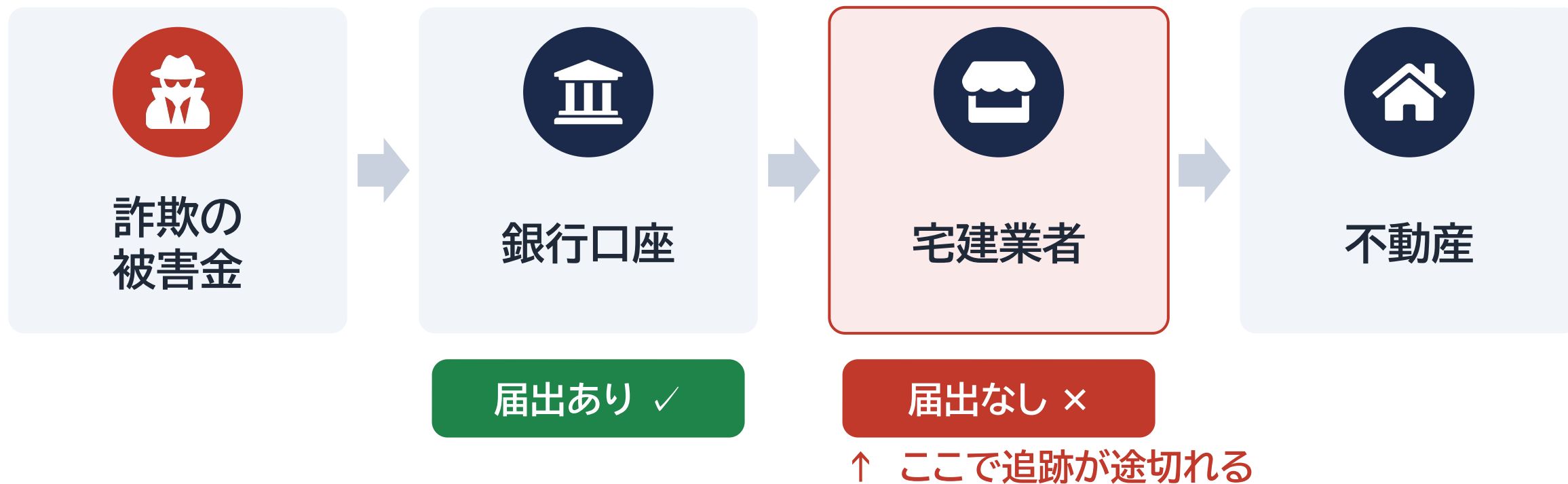
5.8 倍



届出の増加
= 犯罪の増加
ではない

見えなかったものが
見え始めた

お金の流れが“不動産で途切れる”



警察庁の推計
(不動産目的の疑わしい取引)

1,000 件以上 / 1,000 億円以上

実際に起きたこと



**即金で豪邸
→1 か月で転売**

都内・土地だけで 8 億円超。
米英が制裁した犯罪組織
の幹部と報道



**詐欺の被害金を
“手付金”に**

契約者になりすまし仲介業
者の口座へ送金。犯罪収益
等隠匿で検挙



**地下銀行で
“円元交換”**

犯罪収益の日本円がタワ
ーマンション購入資金に

2028 年夏、日本は“審査”を受ける

第 4 次審査

2021 年 8 月

宅建業者などは
「低いレベルの理解しか
有していない」

重点フォローアップ国

(実質的な不合格)



第 5 次審査

2028 年夏

(6 月からオンサイト予定)



金融機関



不動産業者など
(DNFBPs)

→ 別枠で審査

PART 3

どんな取引が “怪しい”？



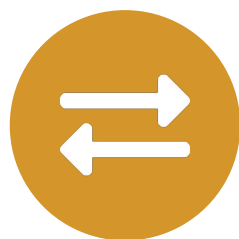
ここで分かること

新しく加わったサイン。暗号資産・外国・
会社と物件のズレ・仲介業者

サイン① 暗号資産・銀行を通さない



暗号資産



円に換金



不動産代金

NEW 事例 4

高額現金取引などで
金融機関を介さない取引を希望

NEW 事例 5

暗号資産を用いた
取引を希望



無登録の交換業者を使うと
資金決済法違反のおそれ

(同法 63 条の 2・4 省庁要請)

暗号資産で払うこと自体は違法ではない。問題は「背景」と「換金ルート」

サイン② 外国とのつながり

FATF ブラックリスト

北朝鮮・イラン・ミャンマー

FATF グレーリスト

リスク分析で考慮(一律排除ではない)

犯収法の「特定国等」

イラン・北朝鮮(施行令 12 条 2 項)

NEW 事例 26・27

対策に非協力的な国・地域に
拠点を置く者・関連する者

NEW 事例 40～43

外国 PEPs (例:使う予定のない
物件を複数購入)

外国人・外国資本だから怪しい、ではない

サイン③ 会社と物件が噛み合わない



設立間もない会社
休眠会社



事業と無関係の
高級マンション



事例 21

設立間もない・休眠会社・事業と無関係の高級マンション購入

事例 16

購入後、短期間で売却(冒頭の豪邸はこれ)

事例 22

合意済みで契約書だけ依頼、売主と買主の接点が説明できない

サイン④ “人”の不自然さ



事例 37

相手方の仲介業者が不自然
(顧客に会わせない 等)



NEW 事例 14

非対面で電話・メールが
同時に変わる(なりすまし)



事例 33

「誰にも知られたくない」を
過度に強調



事例 34

「届け出ないで」と
頼む・迫る・買収する

PART 4

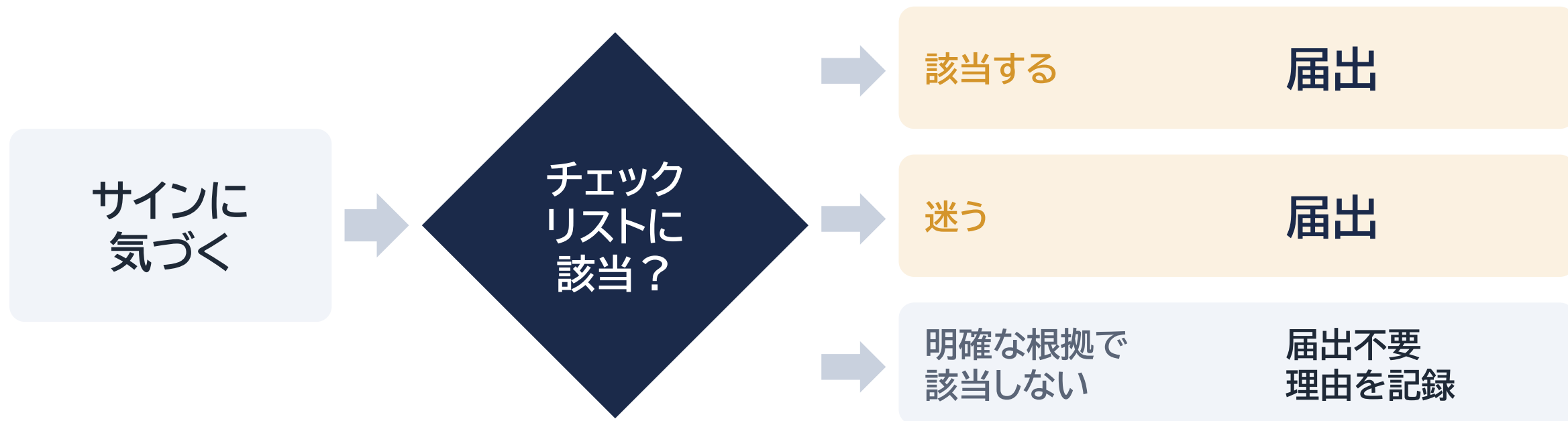
一つでも該当したら どうする？



ここで分かること

契約はできる？ 断ったら？
お客様に言える？

判断のフロー



届出義務:犯収法 8 条 1 項 **判断方法:**同条 2 項・施行規則 26 条・27 条
届出先:免許行政庁(国交大臣・知事。同法 22 条 1 項 16 号)

よくある 3 つの誤解



届け出たら契約できない



届出のうえ契約しても
犯収法違反ではない



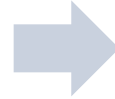
断った案件は届けなくていい



契約に至らなくても
届出が必要



お客様にひと言伝えておこう



内報は禁止
(犯収法 8 条 4 項)

届けなかったら、どうなる？

届出を怠ったこと自体に直接の罰則はない。でも…



PART 5

あなたなら どう判断する？



ここで分かること

架空の事例で、44 事例を
当てはめてみる

ケース: 設立 3 か月の会社が 2 億円の部屋を買う

架空事例

- 1  設立 3 か月の会社(事業は貿易コンサル)
- 2  都心の高級マンション 2 億円を購入希望
- 3  資金は海外の関連会社が出す／暗号資産で払いたい
- 4  相手方の仲介担当者が、本当のオーナーの確認を嫌がる

44 事例のうち、どれに当てはまる？(一度止めて考えてみてください)

答え:少なくとも 5 つに該当 → 届出

設立間もない会社が事業と無関係の高級マンション



事例 21

暗号資産で払いたい



事例 5

契約者以外(海外関連会社)が支払う



事例 24

本当のオーナーの説明・資料を拒む



事例 30

相手方の仲介担当者が不自然



事例 37



「海外の会社」
だけでは
事例 26・27 に
当たらない

拠点の国・地域
しだい

届出 → 契約するかは別の経営判断 → 顧客には言わない

PART 6

不動産だけの話？



ここで分かること

同時に動く 4 つのルールと
立場別の“今日からやること”

- 何が変わる
- なぜ今
- 怪しいサイン
- 法的ルール
- ケース判断
- 周辺ルール

同時に動く 4 つのルール



4 省庁要請

2026.4.28

無登録の交換業者を使わない
取引時確認・届出・通報



外為法の報告

2026.4 ~

非居住者の不動産取得: 20 日以内に
報告(居住用等は除く。別荘は対象)



リスク評価書

2026 年度中

全宅建業者が作成完了を
(犯収法 11 条・施行規則 32 条)



本人確認

2027.4 ~

対面は IC チップの
読み取りが原則に

立場別・今日からやること



宅建業者

- ① 改定版を社内配布
- ② 届出を個人任せにしない
- ③ 届けない理由を記録
- ④ 評価書を年度内に



買主・投資家

- ① 資金の出どころ資料
- ② 本当のオーナー情報
- ③ 暗号資産は登録業者で



金融機関 交換業者

- ① 宅建業者への不審送金
- ② 不動産代金の暗号資産
- ③ 届出の“つながり”

まとめ:今日の結論

①



参考事例は 21→44 へ

チェックリストにも反映。暗号資産・海外・休眠会社・仲介業者など

②



一つでも・迷ったら届出

届出は犯罪の断定ではなく「違和感の共有」

③



届けても契約 OK / 断っても届出

そして顧客には言わない(犯収法 8 条 4 項)

冒頭の問い 8 億円の豪邸・即金・1 か月で転売 → 答えは「届出」

主な出典

- 国土交通省不動産課 事務連絡「『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(令和 8 年 9 月 3 日)・別紙 2「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例(案)」
- 国土交通省 事務連絡「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」(令和 8 年 2 月 19 日)
- 国土交通省・金融庁・警察庁・財務省「暗号資産を用いた不動産取引について(要請)」(令和 8 年 4 月 28 日)
- 警察庁「犯罪収益移転防止に関する年次報告書(令和 7 年)」
- 国土交通省「犯罪収益移転防止法の概要について」(令和 8 年 4 月)、同「不動産におけるマネー・ローンダリング対策」
- 財務省「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」FAQ、金融庁「マネロン等及び金融犯罪対策の取組と課題(2026 年 7 月)」
- 共同通信「不動産取引のマネロン点検強化へ」(2026 年 10 月 18 日)ほか



弁護士法人三宅法律事務所

正式版の参考事例が出たら、改定案との違いを解説します

弁護士 渡邊 雅之