

令和8年4月28日

公益社団法人	全国宅地建物取引業協会連合会	御中
公益社団法人	全日本不動産協会	御中
一般社団法人	不動産協会	御中
一般社団法人	不動産流通経営協会	御中
一般社団法人	全国住宅産業協会	御中
公益財団法人	不動産流通推進センター	御中
一般社団法人	日本暗号資産等取引業協会	御中

国土交通省不動産・建設経済局不動産課
金融庁総合政策局リスク分析総括課
警察庁刑事局組織犯罪対策部組織犯罪対策第一課
財務省国際局調査課

暗号資産を用いた不動産取引について（要請）

宅地建物取引業者が取り扱う不動産は、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ことから、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。

また、近年では資産の保全又は投資を目的として不動産が購入される場合も多く、国内外の犯罪組織等が犯罪による収益の形態を変換する目的で不動産取引を悪用する危険性もあるところです。

特に、その移転が国境を越えて瞬時に行われる性質を有する暗号資産は、マネー・ローンダリング等を目的として不動産取引の決済方法として利用される危険性が高いと思われます。

つきましては、傘下会員に対して、

- ・ 暗号資産を法定通貨に交換、交換の媒介等をする行為は暗号資産交換業に該当する可能性があり、当該行為を暗号資産交換業者としての登録を受けずに行うことは資金決済法に違反するおそれがある旨に留意すること

また、無登録で暗号資産交換業を行っている等の疑いがあることを発見した場合には警察当局に情報提供を行うとともに、宅地建物取引業者が自ら売主となり売却代金として暗号資産を受け取り法定通貨に換金するなど暗号資産交換業に該当しない行為を行う場合にも無登録の暗号資産交換業者を利用しないこと

- ・ 宅地建物取引業者において、暗号資産を用いた不動産取引を行う場合については、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)に基づく取引時確認を厳格に行うとともに、所管行政庁への疑わしい取引の届出、及び事件性が疑われる場合の警察当局への通報を適切に行うこと

- ・ 暗号資産交換業者において、例えば、顧客が不動産売買代金を暗号資産により受け取り、顧客の属性に見合わない高額な取引を行おうとしている場合等、取引に不審な点が認められる場合には、犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づく取引時確認を厳格に行うとともに、所管行政庁への疑わしい取引の届出、及び事件性が疑われる場合の警察当局への通報を適切に行うこと

など、暗号資産を用いた不動産取引の健全性を確保するための対応について周知方宜しくお願いいたします。

なお、こうした実態把握の観点からも、外国為替及び外国貿易法（昭和 24 年法律第 228 号）では、①海外から 3,000 万円相当額を超える暗号資産等を受領した者については「支払又は支払の受領に関する報告書」、②非居住者が本邦にある不動産等を取得した場合には「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」（令和 8 年 4 月 1 日以降に本邦にある不動産を取得した場合には、取得の目的を問わず、報告対象となっております。）を提出する義務があるため、併せて対応・周知方宜しくお願いいたします。