

# KYCコンサルティング、宅建業者向け「リスク評価書作成支援・疑わしい取引判断基準レビュー」を提供開始

国交省チェックリスト改定を踏まえ、評価書と現場の届出判断基準の整合性を点検。

反社・コンプライアンスチェックツール「RiskAnalyze」(リスクアナライズ)を開発・提供するKYCコンサルティング株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:飛内 尚正、以下「KYCC」)は、宅地建物取引業者を対象に、マネー・ローンダリング対策の「リスク評価書の作成支援」と「疑わしい取引の届出判断基準」を一体でレビューする「リスク評価書・疑わしい取引判断基準レビュー」の提供を本日より開始します。

## サービス開始の背景

宅建業者は、国土交通省のガイドラインに基づき、2026年度末(2027年3月末)を目途にマネー・ローンダリング対策のリスク評価書を整備することが求められています。2027年4月1日には本人確認の厳格化を含む改正犯罪収益移転防止法が施行され、FATF(金融活動作業部会)による第5次対日相互審査も控えています。

こうしたなか国土交通省は2026年9月、宅建業者が疑わしい取引を届け出る際の目安となるチェックリストの改定案を示しました。参考事例は21項目から44項目へと倍増し、主に以下の着眼点が加わります。

- ・ 「外国との取引に着目した事例」の区分を新設
- ・ 暗号資産を用いた取引や、金融機関を介さない取引の希望
- ・ 合理的な理由が認められない外国PEPs(外国の重要な公的地位にある者)との取引
- ・ なりすましが疑われる連絡先の変更

## 課題

リスク評価書は、自社の取引のリスクを特定・評価し、その結果に応じた低減措置を定める文書です。一方、目の前の取引が疑わしい取引に当たるかを日々判断するのは、店舗や営業の現場です。

評価書で「リスクが高い」とした取引類型が、現場のチェックシートや社内報告の流れに反映されていなければ、評価に基づいた対応ができていないことを立入検査などで説明するのは難しくなります。評価書は本社、判断基準は現場と担当が分かれやすいうえ、今回の改定で判断基準側の着眼点が倍増したことで、両者のずれが生じやすくなっています。

## 「リスク評価書・疑わしい取引判断基準レビュー」の概要

国土交通省のガイドライン・様式、犯罪収益移転危険度調査書、改定後のチェックリストに照らし、以下の3点をレビューし、指摘事項と改善の方向性をまとめた報告書を提供します。

(評価書が未着手の場合は「リスク評価書作成支援」から伴走します)

1. **リスク評価書のレビュー**: 商品・サービス、取引形態、顧客属性、国・地域の4つの視点で、リスクの特定・評価とその根拠が具体的に記載されているかを確認。
2. **疑わしい取引の判断基準のレビュー**: 社内の判断基準、チェックシート、報告・届出の流れを改定後の44項目と照らし合わせ、不足している着眼点を抽出。
3. **整合性のレビュー**: 評価書で高リスクとした取引類型が、判断基準・確認手続・記録の保存に反映されているかを確認。

| 項目   | 内容                              |
|------|---------------------------------|
| 対象   | 売買・代理・媒介を行う宅地建物取引業者             |
| 成果物  | レビュー報告書(リスク評価書作成支援・指摘事項・改善の方向性) |
| 標準期間 | 【4～6週間】                         |
| 費用   | 個別見積り(初回の打ち合わせは無料)              |

お打合せをご希望の企業様は、下記よりお気軽にお問い合わせください。

<https://www.kycc.co.jp/risk-review/>

## 会社概要

KYCコンサルティング株式会社

所在地: 東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル 2階

代表取締役社長: 飛内 尚正

株式会社エス・ピー・ネットワークでの執行役員を経て、リスクマネジメントやコンプライアンスチェック、そして反社チェックの重要性を深く認識。これらの分野における実務支援とコンサルティングを提供するため、52歳でKYCコンサルティング株式会社を設立。企業のリスク管理を強化し、持続可能な経営を支えるため、最新鋭のテクノロジーと膨大なデータベースを駆使しています。

公式サイト: [URL: https://www.kycc.co.jp/](https://www.kycc.co.jp/)

■本件に関する問い合わせ先

KYCコンサルティング株式会社 営業部 E-mail : [info@kycc.co.jp](mailto:info@kycc.co.jp)

以下は社内検討用です。配信対象外。

# Appendix

作成日: 2026年10月21日 / v2(v1「改定対応 無償点検」案から改訂)

## A. プレスリリースとしての適切性

**結論:**「サービス開始のお知らせ」としては適切。記者が記事化する「ニュース」としての強さは中程度です。v1は改定内容の解説が本文の半分以上を占め、無償キャンペーンが主役だったため、「行政発表の解説+広告」に寄っていました。v2では主役を新サービスに置き、改定は背景に下げました。

| 観点    | v2の判定 | v1の課題                 | v2での対応                               |
|-------|-------|-----------------------|--------------------------------------|
| 新規性   | ○     | 無償点検はキャンペーンで、新規性が弱い   | 「評価書×判断基準の整合性レビュー」という新サービスを主語にした     |
| 時事性   | ◎     | 報道起点に見え、業界内では「いまさら」   | 一次情報(9月の改定案、10月施行予定、2027年3月期限)を背景に配置 |
| 社会性   | ○     | 業界全体の課題への言及が弱い        | 約13万者に対し届出54件、FATF第5次審査を背景に追加        |
| 広告色   | ○     | 「無償」「先着」がタイトル・サブタイトルに | 無料は初回打ち合わせとして本文へ。タイトルから外した           |
| 事実の確度 | △     | 確定前の改定案の全分類表を本文に掲載    | 主要3点に絞り「予定」と明記。全表はAppendix Gへ        |
| 法務    | △     | 「届出書作成」「審査」と読める表現     | 助言にとどまる旨を注記。「審査」は「レビュー」に変更(D参照)      |
| 行動喚起  | ○     | —                     | 自己診断リスト+初回60分無料+作成途中の資料でも可           |

ニュースとして強くするには、第2弾として独自データの発信が有効です。初回打ち合わせやレビューで得た傾向を匿名で集計し、「リスク評価書の○割で顧客属性の評価根拠が不足」といった調査リリースにできれば、業界紙・一般紙ともに記事化しやすくなります。

## B. 訴求ポイント

**メインメッセージ:** 評価書は本社、届出の判断は現場。この二つが改定後の基準でつながっているかを、まず60分で確認する。

| 訴求軸            | 中身                                          | 本文での位置    |
|----------------|---------------------------------------------|-----------|
| 時事性(なぜ今か)      | チェックリスト21→44項目、評価書期限2027年3月末、改正犯収法2027年4月施行 | 背景        |
| 独自性(なぜこのサービスか) | 評価書と判断基準を別々ではなく、整合性の観点で一体レビューする             | リード・課題・概要 |

| 訴求軸          | 中身                                          | 本文での位置  |
|--------------|---------------------------------------------|---------|
| 信頼性(なぜKYCCか) | 大手不動産会社への先行支援、AML/CFT有資格者、RiskAnalyzeのデータ基盤 | 特長      |
| 行動のしやすさ      | 初回60分無料、作成途中の資料でも可                          | 初回打ち合わせ |

| 読み手           | いまの状況                                    | 刺さる一言                             | 期待する行動           |
|---------------|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| 経営層・役員        | 報道で初めて知り、現場任せで<br>よいか判断できない              | 「評価書と現場の判断がつながって<br>いなければ、説明できない」 | 担当者に確認を指示<br>する  |
| コンプラ・審査担<br>当 | 改定は既知。評価書も作成中だ<br>が、44項目との突き合わせが手<br>つかず | 「作成中の資料でも、60分で論点が<br>わかる」         | 初回打ち合わせを申<br>し込む |
| 記者            | 不動産×マネロンに関心。実態と<br>数字が欲しい                | 「宅建業者約13万者、届出は3年で<br>54件」         | 取材を依頼する          |

## C. v1からの主な変更点

| 項目    | v1                  | v2                               | 理由                                         |
|-------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| 主役    | 改定対応 無償点検           | リスク評価書・疑わしい取引判断<br>基準レビュー(新サービス) | キャンペーンよりサービスの方が<br>ニュースになり、継続販売にもつな<br>がる  |
| 無料の範囲 | 60分診断＋簡易ギャップ<br>シート | 初回打ち合わせ(60分)のみ。書<br>面は出さない       | 無償作業の範囲を限定し、有償レ<br>ビューとの境界を明確にする           |
| 先着・期限 | 先着10社、11月30日まで      | なし                               | 初回打ち合わせ無料は常設オ<br>ファー。期限を付けるなら社内判断<br>(F参照) |
| 改定内容  | 全分類の表＋追加事例4<br>点    | 主要3点のみ                           | 本文を行政発表の解説にしない                             |
| 課題設定  | 評価書が改定前の前提<br>になる   | 評価書と現場の判断基準のずれ                   | サービスの独自性(整合性レ<br>ビュー)に直結する課題にした            |
| コメント  | 話者未定                | 代表 飛内                            | 危機管理20年超の経歴が「現場の<br>判断」の訴求と合う。要本人確認        |

## D. 名称:「審査」ではなく「レビュー」とした理由

「審査」は、第三者による認証や合否判定と受け取られやすい言葉です。KYCCは認証機関ではなく、立入検査で「KYCCの審査を受けた」と説明しても行政の評価は変わりません。顧客の期待とのずれが、後のクレームにつながるおそれがあります。

代替案は「レビュー」(採用)、「点検」、「診断」、「整合性チェック」です。社内で「審査」を使う場合は、法務確認のうえ「合否を判定するものではない」旨を本文に注記してください。

## E. 商談導線と初回打ち合わせの設計

| 段階         | 内容                                            | 価格              |
|------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| 1. 初回打ち合わせ | 60分。整備状況のヒアリング、対象範囲・論点・進め方の提案。<br>書面の成果物は出さない | 無料              |
| 2. レビュー    | 評価書・判断基準・整合性の3点をレビューし、報告書を納品                  | 個別見積り【標準価格帯を設定】 |
| 3. 作成支援    | 評価書が未着手、または大幅な改訂が必要な場合（12～16週間）               | 個別見積り           |
| 4. 運用      | RiskAnalyzerによる契約前照会と、届出判断フローの運用              | 【月額】            |

申込フォームはv1案の構成を流用し、商談の見極めのため次の2項目を追加します。

- ・ **リスク評価書の作成状況**[必須]: 未着手／作成中／作成済み／わからない
- ・ **疑わしい取引の判断基準(チェックシート等)の有無**[必須]: あり／なし／わからない

## F. 配信前の確認事項

### 社内で決めること

- ☐ サービス名称の確定(「レビュー」で確定か、「審査」を使うか)
- ☐ レビューの標準期間と価格帯(本文は【4～6週間】と仮置き)
- ☐ 初回打ち合わせの形式(オンライン／訪問)と、受付期限を付けるか
- ☐ 代表コメントの本人確認
- ☐ 報道窓口の担当部署・氏名

### 事実確認

- ☐ 改定版チェックリストの正式通知が発出済みか(発出済みなら「施行予定」の表現を修正)
- ☐ 改定項目の内容を、9月3日付事務連絡の原典で照合
- ☐ 「約13万者」「3年間で54件」の出典と対象期間(犯罪収益移転危険度調査書)
- ☐ AML/CFT有資格者の資格の正式名称と在籍人数

### 法務確認

- ☐ 「大手不動産会社への先行支援」の表記が、各社とのNDAに抵触しないか
- ☐ 助言の範囲の表現(届出書の作成代行と読める記載がないか。行政書士法・弁護士法の観点)
- ☐ 「無料」の条件の明記(景品表示法の観点)

### 配信の段取り

- ☐ 配信タイミング: 正式通知の発出後1～3営業日が最有力。発出前なら現行の「予定」表現のまま
- ☐ 配信先: PR TIMES等に加え、不動産業界紙(住宅新報、日刊不動産経済通信など)へ個別送付
- ☐ 自社サイトに改定の解説記事を同時公開し、リリースから誘導

## G. 参考資料

### 改定案の分類別項目数(本文から移動)

| 分類                     | 現行 | 改定案 |
|------------------------|----|-----|
| 現金の使用形態に着目した事例         | 2  | 5   |
| 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例 | 5  | 9   |
| 取引の特異性(不自然さ)に着目した事例    | 5  | 8   |
| 契約締結後の事情に着目した事例        | 2  | 3   |
| 外国との取引に着目した事例(新設)      | —  | 2   |
| その他の事例                 | 7  | 17  |
| 合計                     | 21 | 44  |

### 出典

- ・ [JinaCoin「仮想通貨での不動産購入、マネロン届出の着眼点に——国交省が改定案」\(2026年10月18日\)](#)  
:改定案の分類別項目数・追加事例の整理
- ・ [国土交通省 2026年9月3日付事務連絡\(PDF\)](#):改定案の原典(要照合)
- ・ [全日本不動産協会のお知らせ\(2026年9月3日\)](#):10月目途の通知・施行予定