

現 行	改 正 案
7 不動産特定共同事業関係 (新設)	7 不動産特定共同事業関係 <u>7－6 本人確認、疑わしい取引の届出</u> <u>金融機関等による顧客等の本人確認等及び預金口座等の不正な利用の防止に関する法律（平成14年法律第32号）（以下「本人確認法」という。）に基づく本人確認及び、組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号）（以下「組犯法」という。）に基づく「疑わしい取引の届出」に関する内部管理態勢を構築することは、組織犯罪による不動産特定共同事業の濫用を防止し、我が国不動産投資市場に対する信頼を確保するためにも重要な意義を有している。不動産特定共同事業者の監督に当たっては、例えば、以下の点に留意するものとする。</u> <u>(1) 主な着眼点</u> <u>① 本人確認法に基づく本人確認を的確に実施するための態勢が整備されているか。</u> <u>イ. 社内規則等において、本人確認を行うための社内体制や手続きが明確に定められているか。また、役職員に対して、その内容について周知徹底を行い、その理解が十分に図られているか。</u> <u>ロ. 本人確認を行うに当たって、生年月日や住所等の事業参加</u>

現 行	改 正 案
	<u>者の属性を適切に把握するとともに、本人確認書類の提出等により、その信憑性・妥当性の確認が行われているか。事業参加者に関して特に問題等が認められた場合、適正に対応・管理を行っているか。</u> <u>また、事業参加者から取得した本人確認情報については、取引の継続的な点検等を通じて、その属性の把握に常時努め、最新のものとするのが確保されているか。</u> <u>ハ．不動産特定共同事業者が過去に取得した本人確認情報についての信憑性・妥当性に疑いが生じた場合、あるいは取引の相手方が取引の名義人になりすましている疑いがある場合は、本人確認書類の再提出を求める等、事業参加者の本人確認について再確認が行われているか。</u> <u>二．事業参加者の本人確認に当たって、取引形態を考慮した措置が講じられているか。</u> <u>ホ．役職員の採用に当たって、マネー・ローンダリング対策の適切な実施の観点も含めて選考が行われているか。</u> <u>ヘ．役職員に対して、本人確認に関する研修・教育が定期的かつ継続的に実施されているか。また、研修等を受けた役職員の理解状況について、日常業務における実践も踏まえ、評価及びフォローアップが適宜行われているか。</u> <u>ト．本人確認の実施に関して、社内における定期的な点検や内部監査を通じて、その実施状況を把握・検証し、実施方法の見直しを行う等、その実効性が確保されているか。</u> <u>② 組犯法に基づく「疑わしい取引の届出」を的確に実施するための態勢が整備されているか。</u> <u>イ．社内規則等において、「疑わしい取引の届出」を行うため</u>

現 行	改 正 案
	<u>の社内体制や手続きが明確に定められているか。また、役職員に対して、その内容について周知徹底を行い、その理解が十分に図られているか。</u> <u>ロ。「疑わしい取引」に該当すると判断された場合には、統括部署において、速やかに当局に届出を行うこととされているか。</u> <u>ハ。「疑わしい取引の届出」に該当するか否かの判断を行うに当たって、不動産特定共同事業者が取得した本人確認情報、取引時の状況その他不動産特定共同事業者が保有している当該取引に係る具体的な情報を総合的に勘案のうえ、届出の必要性の判断が行われているか。また、その取引等に関して特に問題等が認められた場合、適正に対応・管理を行っているか。</u> <u>二。「疑わしい取引」の判断に当たって、不動産特定共同事業者の業務内容、業容、事業参加者の属性が考慮されているか。</u> <u>ホ。役職員の採用に当たって、マネー・ローンダリング対策の適切な実施の観点も含めて選考が行われているか。</u> <u>ヘ。役職員に対して、「疑わしい取引の届出」に関する研修・教育が定期的かつ継続的に実施されているか。また、研修等を受けた役職員の理解状況について、日常業務における実践も踏まえ、評価及びフォローアップが適宜行われているか。</u> <u>ト。「疑わしい取引の届出」に関して、社内における定期的な点検や内部監査を通じて、その実施状況を把握・検証し、実施方法の見直し等を行う等、その実効性が確保されているか。</u>

現 行	改 正 案
	③ <u>本人確認と「疑わしい取引の届出」が相互に関連性を有していることを十分に認識し、本人確認の的確な実施により事業参加者の基礎的な情報を把握し、その上で当該情報及び事業参加者の取引態様等を総合的に勘案のうえ判断し、「疑わしい取引の届出」が行われるよう、一体的、一元的な社内体制等が構築されているか。</u> (2) <u>監督手法・対応</u> <u>立入検査や日常の監督事務を通じて把握された本人確認、疑わしい取引の届出に係る課題等については、上記の着眼点に基づき、原因及び改善策等について、ヒアリングを実施し、必要に応じて法第40条第1項に基づき報告書を徴収することにより、不動産特定共同事業者における自主的な業務改善状況を把握することとする。</u> <u>更に、顧客管理態勢に不備があるなど事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題があると認められるときには、不動産特定共同事業者に対し、法第34条の規定に基づく指示等を発出するものとする。また、重大・悪質な法令違反行為が認められるときには、法第35条に基づく業務停止命令等の発出を検討するものとする（行政処分を行う際に留意する事項は7－5－1による）。</u> <u>（注）本人確認の取り扱いについては、必要に応じ別途、金融機関等による顧客等の本人確認等及び預金口座等の不正な利用の防止に関する法律に基づき必要な措置をとることができることに留意する。</u>