

現 行	改 正 案
<p>7-6 <u>取引時確認、疑わしい取引の届出</u></p> <p>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。以下「犯収法」という。）に基づく<u>取引時確認及び疑わしい取引の届出</u>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、我が国の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及び特例事業者の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。</p> <p>(1) 主な着眼点</p> <p>① <u>犯収法に基づく取引時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></p> <p>(注) <u>取引時確認においては、「犯罪収益移転防止法に関する留意事項について」</u>（24年10月金融庁）を参考にすること。</p> <p><u>（新設）</u></p> <p><u>（新設）</u></p>	<p>7-6 <u>取引時確認等の措置</u></p> <p>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。以下「犯収法」という。）に基づく<u>取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置</u>（犯収法第11条に定める取引時確認等の措置をいう。以下、「<u>取引時確認等の措置</u>」という。）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、我が国の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及び特例事業者の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。</p> <p>(1) 主な着眼点</p> <p>① <u>犯収法に基づく取引時確認等の措置を的確に実施するための態勢の整備に当たっては、以下の措置を講ずるよう努めているか。</u></p> <p>(注) <u>取引時確認等の措置の的確な実施に当たっては、「犯罪収益移転防止法に関する留意事項について」</u>（平成24年10月金融庁）を参考にすること。</p> <p><u>イ. 管理職レベルのテロ資金供与及びマネー・ローンダリング対策のコンプライアンス担当者など、犯収法第11条第3号の規定による統括管理者として、適切な者を選任・配置すること。</u></p> <p><u>ロ. テロ資金供与やマネー・ローンダリング等に利用されるリスクについて調査・分析し、その結果を勘案した措置を講じるために、以下のような対応を行うこと。</u></p>

現 行	改 正 案
<p>イ. 社内規則等において、取引時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</p>	<p>a. <u>犯収法第3条第3項に基づき国家公安委員会が作成・公表する犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案し、取引・商品特性や取引形態、取引に係る国・地域、顧客属性等の観点から、自らが行う取引がテロ資金供与やマネー・ローンダリング等に利用されるリスクについて適切に調査・分析した上で、その結果を記載した書面等（以下「特定事業者作成書面等」という。）を作成し、定期的に見直しを行うこと。</u></p> <p>b. <u>特定事業者作成書面等の内容を勘案し、必要な情報を収集・分析すること、並びに保存している確認記録及び取引記録等について継続的に精査すること。</u></p> <p>c. <u>犯収法第4条第2項前段に定める厳格な顧客管理を行う必要性が特に高いと認められる取引若しくは犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則（以下「犯収法施行規則」という。）第5条に定める顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引又はこれら以外の取引で犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案してテロ資金供与やマネー・ローンダリング等の危険性の程度が高いと認められる取引（以下「高リスク取引」という。）を行う際には、統括管理者が承認を行い、また、情報の収集・分析を行った結果を記載した書面等を作成し、確認記録又は取引記録等と共に保存すること。</u></p> <p>ハ. 社内規則等において、<u>取引時確認等の措置</u>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</p>

現 行	改 正 案
<p>図られているか。</p> <p>ロ. <u>取引時確認</u>を行うに当たって、生年月日や住所等の事業参加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。</p> <p>また、事業参加者から取得した取引時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、最新のものとすることが確保されているか。</p> <p>ハ. 下記 a. ～ c. のような厳格な顧客管理を行う必要性が特に高いと認められる取引を行う場合には、顧客の本人特定事項を、通常と同様の方法に加え、追加で本人確認書類又は補完書類の提示を受ける等、通常の取引よりも厳格な方法で確認するなど、適正に（再）取引時確認が行われているか。また、資産及び収入の状況の確認が義務づけられている場合について、適正に確認が行われているか。</p> <p>a. 取引の相手方が関連取引時確認に係る顧客等又は代表者等になりすましている疑いがある場合における当該取引</p> <p>b. 関連取引時確認が行われた際に当該関連取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客等との取引</p> <p>c. <u>犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令第12条第2項</u>に定める、犯罪による収益の移転防止に関する制度の整備が十分に行われていないと認められる国又は地域に居住し又は所在する顧客等との取引等</p>	<p>が十分に図られているか。</p> <p>二. <u>取引時確認等の措置</u>を行うに当たって、生年月日や住所等の事業参加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。</p> <p>また、事業参加者から取得した取引時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、最新のものとすることが確保されているか。</p> <p>【7-6（1）②へ】</p>

現 行	改 正 案
<p>三. 事業参加者の取引時確認に当たって、取引形態を考慮した措置が講じられているか。</p> <p>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。</p> <p>ハ. 役職員に対して、取引時確認に関する研修・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。</p> <p>ト. 取引時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。</p> <p>【7-6（1）①ハより】</p>	<p>ホ. 事業参加者の取引時確認に当たって、取引形態を考慮した措置が講じられているか。</p> <p>ヘ. 役職員の採用に当たって、<u>テロ資金供与やマネー・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></p> <p>ト. 役職員に対して、取引時確認に関する研修・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。</p> <p>チ. 取引時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。</p> <p>② <u>法人顧客との取引における実質的支配者の確認や、外国 P E P s（注）該当性の確認、個人番号や基礎年金番号の取扱いを含む本人確認書類の適切な取扱いなど、取引時確認を適正に実施するための態勢が整備されているか。</u></p> <p><u>（注）犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令（以下「犯収法施行令」という。）第 12 条第 3 項各号及び犯収法施行規則第 15 条各号に掲げる外国の元首及び外国政府等において重要な地位を占める者等をいう。</u></p> <p><u>とりわけ、犯収法第 4 条第 2 項前段及び犯収法施行令第 12 条各項に定める、下記 a. ～ d. のような厳格な顧客管理を行う必要性が特に高いと認められる取引を行う場合には、顧客の本人特定事項を、通常と同様の方法に加え、追加で本人</u></p>

現 行	改 正 案
<p>（新設）</p> <p>② 犯収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。</p> <p>（注）疑わしい取引の届出においては、「<u>犯罪収益移転防止法に関する留意事項について</u>」（24年10月金融庁）を参考にすること。</p> <p>イ. 社内規則等において、疑わしい取引の届出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。</p> <p>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。</p>	<p>確認書類又は補完書類の提示を受ける等、通常取引よりも厳格な方法で確認するなど、適正に（再）取引時確認が行われているか。また、資産及び収入の状況の確認が義務づけられている場合について、適正に確認が行われているか。</p> <p>a. 取引の相手方が関連取引時確認に係る顧客等又は代表者等になりすましている疑いがある場合における当該取引</p> <p>b. 関連取引時確認が行われた際に当該関連取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客等との取引</p> <p>c. 犯収法施行令第12条第2項に定める、犯罪による収益の移転防止に関する制度の整備が十分に行われていないと認められる国又は地域に居住し又は所在する顧客等との取引等</p> <p>d. <u>外国PEPsに該当する顧客等との取引</u></p> <p>③ 犯収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。</p> <p>（削除）</p> <p>イ. 社内規則等において、疑わしい取引の届出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。</p> <p>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。</p>

現 行	改 正 案
<p>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又は特例事業者が取得した取引時確認情報、取引時の状況その他不動産特定共同事業者又は特例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。</p> <p>ニ. <u>疑わしい取引の判断に当たって、不動産特定共同事業者又は特例事業者の業務内容、業容、事業参加者の属性が考慮されているか。</u></p> <p>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。</p>	<p>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又は特例事業者が取得した取引時確認情報、取引時の状況その他不動産特定共同事業者又は特例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した上で、<u>犯収法第8条第2項及び犯収法施行規則第26条、第27条に基づいた届出の必要性の判断が行われているか。</u>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>なお、判断に当たっては、特に以下の点に留意しているか。</u></p> <p>a. <u>不動産特定共同事業者の行っている業務内容・業容に応じて、システム、マニュアル等により、疑わしい顧客や取引等を検出・監視・分析する態勢を構築すること。</u></p> <p>b. <u>犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案の上、国籍（例：FATFが公表するマネー・ローンダリング対策に非協力的な国・地域）、外国PEPs該当性、顧客が行っている事業等の顧客属性等その他の事情を十分考慮すること。また、既存顧客との継続取引や高リスク取引等の取引区分に応じて、適切に確認・判断を行うこと。</u></p> <p><u>（削除）</u></p> <p>ニ. 役職員の採用に当たって、<u>テロ資金供与やマネー・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></p>

現 行	改 正 案
<p> <u>ハ</u>. 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>ト</u>. 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。 ③ （略） (2) 監督手法・対応 立入検査や日常の監督事務を通じて把握された<u>取引時確認、疑わしい取引の届出</u>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項及び第40条の2第8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又は特例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>更に</u>、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、不動産特定共同事業者に対し、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）。 （注）取引時確認の取り扱いについては、必要に応じ別途、犯収 </p>	<p> <u>ホ</u>. 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>ヘ</u>. 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。 ④ （略） (2) 監督手法・対応 立入検査や日常の監督事務を通じて把握された<u>取引時確認等の措置</u>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項及び第40条の2第8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又は特例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>また</u>、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。<u>更に</u>、重大・悪質な法令違反行為が認められるときには、不動産特定共同事業者に対し、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）。 （注）取引時確認の取り扱いについては、必要に応じ別途、犯収 </p>

現 行	改 正 案
<p>法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。</p> <p>（以下略）</p>	<p>法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。</p> <p>（以下略）</p>