

「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」の一部改正（新旧対照表）

改正後	改正前
<p>目次</p> <p>第1～第6 （略）</p> <p>第7 業務に関する事項</p> <p>第7-1～第7-10 （略）</p> <p><u>第7-11 顧客の最善の利益を勘案した誠実公正義務</u></p> <p><u>第7-12</u> （略）</p> <p>第8～第11 （略）</p>	<p>目次</p> <p>第1～第6 （略）</p> <p>第7 業務に関する事項</p> <p>第7-1～第7-10 （略）</p> <p>（新設）</p> <p><u>第7-11</u> （略）</p> <p>第8～第11 （略）</p>
<p>第7 業務に関する事項</p> <p>法第14条第2項、第16条第1項、第18条、第20条、第21条、第21条の2、第22条、第23条、第24条第1項及び第3項、第25条第1項、第31条の2及び第65条並びに<u>金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律</u>（以下「<u>金融サービス提供法</u>」という。）第2条の規定等に係る監督に当たっては、投資家保護の観点から、次に掲げる事項に留意するものとする。</p>	<p>第7 業務に関する事項</p> <p>法第14条第2項、第16条第1項、第18条、第20条、第21条、第21条の2、第22条、第23条、第24条第1項及び第3項、第25条第1項、第31条の2及び第65条の<u>規定等</u>に係る監督に当たっては、投資家保護の観点から、次に掲げる事項に留意するものとする。</p>
<p>第7-1～第7-10 （略）</p>	<p>第7-1～第7-10 （略）</p>
<p><u>第7-11 顧客の最善の利益を勘案した誠実公正義務</u>（<u>金融サービス提供法第2条</u>）</p> <p>(1) <u>主な着眼点</u></p> <p><u>不動産特定共同事業者等のうち金融サービス提供法第2条第2項第12号に掲げる者</u>（以下「<u>金融サービスの提供等に係る業務を行う不動産特定共同事業者等</u>」という。）が、その業務を通じて、<u>社会に付加価値をもたらし、同時に自身の経営の持続可能性を確保して</u></p>	<p>（新設）</p>

<p>いくためには、顧客の最善の利益を勘案しつつ、顧客に対して誠実かつ公正にその業務を行うことが求められる。そこで、金融サービスの提供等に係る業務を行う不動産特定共同事業者等が、必ずしも短期的・形式的な意味での利益に限らない「顧客の最善の利益」をどのように考え、これを実現するために自らの規模・特性等に鑑み、組織運営や商品・サービス提供も含め、顧客に対して誠実かつ公正に業務を遂行しているかを検証する。</p> <p>(2) 監督手法・対応</p> <p>立入検査や日常の監督事務を通じて把握された金融サービスの提供等に係る業務を行う不動産特定共同事業者等の誠実公正義務上の課題については、深度あるヒアリングを行うことや、必要に応じて法第40条第1項及び第58条第9項の規定に基づく報告を求めることを通じて、金融サービスの提供等に係る業務を行う不動産特定共同事業者等における自主的な業務改善状況を把握することとする。</p> <p>また、不動産特定共同事業の健全かつ適切な運営の確保又は顧客保護の観点から重大な問題があると認められる場合には、法第34条、第51条又は第61条第5項の規定に基づく指示を発出する等の対応を行うものとする。更に、重大・悪質な法令等違反行為が認められる等の場合には、法第35条、第52条又は第61条第6項の規定に基づく業務停止命令の発出等も含め、必要な対応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7-7-1による。）。</p>	
<p>第7-12 (略)</p>	<p>第7-11 (略)</p>
<p>第9 取引時確認等の措置</p> <p>犯収法に基づく取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置（犯収法第11条に定める取引時確認等の措置をいう。以下「取引時確認等の措置」という。）に関する内部管理態勢を構築</p>	<p>第9 取引時確認等の措置</p> <p>犯収法に基づく取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置（犯収法第11条に定める取引時確認等の措置をいう。以下「取引時確認等の措置」という。）に関する内部管理態勢を構築</p>

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等の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。

(1) (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取引時確認等の措置、疑わしい取引の届出、マネロン・テロ資金供与対策ガイドライン記載の措置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58条第9項に基づき報告書を徴取することにより、不動産特定共同事業者等における自主的な業務改善状況を把握することとする。

また、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、小規模不動産特定共同事業者又は適格特例投資家限定事業者に対し、法第34条、第51条又は第61条第5項の規定に基づく指示を発出する等の対応を行うものとする。更に、重大・悪質な法令等違反行為が認められる等の場合には、不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者又は適格特例投資家限定事業者に対し、法第35条、第52条又は第61条第6項に基づく業務停止命令の発出等も含め、必要な対応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第8-1による。）。

(注) 取引時確認の取扱いについては、必要に応じ別途、犯収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。

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等の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。

(1) (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取引時確認等の措置、疑わしい取引の届出、マネロン・テロ資金供与対策ガイドライン記載の措置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58条第9項に基づき報告書を徴取することにより、不動産特定共同事業者等における自主的な業務改善状況を把握することとする。

また、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、小規模不動産特定共同事業者又は適格特例投資家限定事業者に対し、法第34条、第51条又は第61条第5項の規定に基づく指示等を発出するものとする。更に、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、小規模不動産特定共同事業者又は適格特例投資家限定事業者に対し、法第35条、第52条又は第61条第6項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第8-1による。）。

(注) 取引時確認の取扱いについては、必要に応じ別途、犯収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。