

不動産特定共同事業の監督にあたっての留意事項について（新旧対照表）

現 行	改 正 案
<p>第4 検査結果に基づく監督上の処分にかかる標準処理期間</p> <p>(略)</p> <p><u>(新設)</u></p>	<p>第4-1(4)へ移動</p> <p><u>第4 行政処分を行う際の留意点</u></p> <p><u>第4-1 行政処分の基準</u></p> <p><u>不利益処分（行政手続法第2条第4号にいう不利益処分をいう。以下同じ。）としては、①法第34条に基づく指示、②法第35条に基づく業務停止命令、③法第36条に基づく許可の取消し、④法第37条に基づく業務管理者の解任命令があるが、これらの処分に関する基本的な事務の流れを例示すれば、以下のとおりである。</u></p> <p><u>(1) 法第40条第1項に基づく報告徴収命令</u></p> <p><u>① 立入検査や、ヒアリングなどを通じて、リスク管理態勢、法令等遵守態勢、業務運営態勢等に問題があると認められる場合においては、法第40条第1項に基づき、当該事項についての事実認識、発生原因分析、改善・対応策その他必要と認められる事項について、報告を求めることとする。</u></p> <p><u>② 報告を検証した結果、さらに精査する必要があると認められる場合においては、法第40条第1項に基づき、追加報告を求めることとする。</u></p> <p><u>(2) 法第40条第1項に基づき報告された改善・対応策のフォローアッ</u></p>

現 行	改 正 案
	<p>プ</p> <p>① (1)の報告を検証した結果、公益又は事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題が発生しておらず、かつ、不動産特定共同事業者の自主的な改善への取組みを求めることが可能な場合においては、任意のヒアリング等を通じて上記(1)において報告された改善・対応策のフォローアップを行うこととする。</p> <p>② 必要があれば、法第40条第1項に基づき、定期的な報告を求め、フォローアップを行うこととする。</p> <p>(3) 法第34条から第37条に基づく指示、業務停止命令、許可の取消し、業務管理者の解任命令</p> <p>(1)の報告を検証した結果、公益又は事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題が認められる場合等においては、以下①から③に掲げる要素を勘案するとともに、他に考慮すべき要素がないかどうかを吟味した上で、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 改善に向けた取組を不動産特定共同事業者の自主性に委ねることが適切かどうか、</li> <li>・ 改善に相当の取組を要し、一定期間業務改善に専念・集中させる必要があるか、</li> <li>・ 業務を継続させることが適切かどうか、</li> </ul> <p>等の点について検討を行い、最終的な行政処分の内容を決定することとする。</p> <p>① 当該行為の重大性・悪質性</p> <p>イ. 公益侵害の程度</p>

現 行	改 正 案
	<p><u>不動産特定共同事業者が、不動産市場に対する信頼性を大きく損なうなど公益を著しく侵害していないか。</u></p> <p>ロ. <u>被害の程度</u>  <u>広範囲にわたって多数の事業参加者が被害を受けたかどうか。個々の事業参加者が受けた被害がどの程度深刻か。</u></p> <p>ハ. <u>行為自体の悪質性</u>  <u>例えば、事業参加者から多数の苦情を受けているにもかかわらず、引き続き同様の商品を販売し続けるなど、不動産特定共同事業者の行為が悪質であったか。</u></p> <p>ニ. <u>当該行為が行われた期間や反復性</u>  <u>当該行為が長期間にわたって行われたのか、短期間のものだったのか。反復・継続して行われたものか、一回限りのものか。また、過去に同様の違反行為が行われたことがあるか。</u></p> <p>ホ. <u>故意性の有無</u>  <u>当該行為が違法・不適切であることを認識しつつ故意に行われたのか、過失によるものか。</u></p> <p>ヘ. <u>組織性の有無</u>  <u>当該行為が現場の個人の判断で行われたものか、あるいは管理者も関わっていたのか。更に経営陣の関与があったのか。</u></p> <p>ト. <u>隠蔽の有無</u>  <u>問題を認識した後に隠蔽行為はなかったか。隠蔽がある場合には、それが組織的なものであったか。</u></p> <p>チ. <u>反社会的勢力との関与の有無</u>  <u>反社会的勢力との関与はなかったか。関与がある場合には</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>、どの程度か。</u></p> <p>② <u>当該行為の背景となった経営管理態勢及び業務運営態勢の適切性</u>  <u>イ. 代表取締役や取締役会の法令等遵守に関する認識や取組みは十分か。</u>  <u>ロ. 内部監査部門の体制は十分か、また適切に機能しているか。</u>  <u>ハ. コンプライアンス部門やリスク管理部門の体制は十分か、また適切に機能しているか。</u>  <u>ニ. 業務担当者の法令等遵守に関する認識は十分か、また、社内教育が十分になされているか。</u></p> <p>③ <u>軽減事由</u>  <u>以上①及び②の他に、行政による対応に先行して、不動産特定共同事業者が自主的に事業参加者の利益の保護のために所要の対応に取り組んでいる等、といった軽減事由があるか。</u></p> <p>(4) <u>標準処理期間</u>  <u>法第34条から第37条まで及び第39条に基づき監督上の処分を命ずる場合には、上記(1)の報告書を受理したときから、原則としておおむね2ヶ月以内を目途に行うものとする。</u>  <u>(注1)「報告書を受理したとき」の判断においては、以下の点に留意する。</u>  <u>イ. 複数回にわたって、法第40条第1項に基づき報告を求め</u>  <u>る場合(直近の報告書を受理したときから上記の期間内に</u></p>

現 行	改 正 案
	<p>報告を求める場合に限る。)には、最後の報告書を受理したときを指すものとする。</p> <p>ロ. 提出された報告書に関し、資料の訂正、追加提出等(軽微なものは除く。)を求める場合には、当該資料の訂正、追加提出等が行われたときを指すものとする。</p> <p>(注2) 弁明・聴聞等に要する期間は、標準処理期間に含まれない。</p> <p>(注3) 標準処理期間は、処分を検討する基礎となる情報ごとに適用する。</p> <p>第4-2 行政手続法等との関係等</p> <p>(1) 行政手続法との関係</p> <p>指示、業務停止命令の発出又は許可の取消し等の不利益処分を行おうとする場合には、行政手続法に基づく聴聞又は弁明の機会の付与の手続きを適切に実施すること。</p> <p>また、いずれの場合においても、同法第14条に基づき、処分の理由を示さなければならないことに留意すること。</p> <p>(2) 行政不服審査法との関係</p> <p>報告徴収命令、指示若しくは業務停止命令の発出又は許可を取り消す処分等をしようとする場合には、行政不服審査法第5条に基づく審査請求ができる旨を書面で教示しなければならないことに留意する。</p> <p>(3) 行政事件訴訟法との関係</p> <p>報告徴収命令、指示若しくは業務停止命令の発出又は許可を取</p>

現 行	改 正 案
<p>(新設)</p>	<p><u>り消す処分等をしようとする場合には、行政事件訴訟法第8条に基づく処分の取消しの訴えを提起することができる旨を書面で教示しなければならないことに留意する。</u></p> <p>第4-3 不利益処分の公表に関する考え方</p> <p>(1) <u>法第38条に基づき不利益処分の公告を行う場合は、次の事項を記載するものとする。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① <u>商号又は名称</u></li> <li>② <u>代表者の氏名</u></li> <li>③ <u>主たる事務所の所在地</u></li> <li>④ <u>許可番号</u></li> <li>⑤ <u>許可年月日</u></li> <li>⑥ <u>処分の年月日</u></li> <li>⑦ <u>処分の内容</u></li> </ul> <p>(2) <u>指示等の不利益処分については、他の不動産特定共同事業者における予測可能性を高め、同様の事案の発生を抑制する観点から、公表により対象不動産特定共同事業者の経営改善に支障が生ずるおそれのあるものを除き、処分の原因となった事実及び処分の内容等を公表することとする。</u></p> <p>第5 <u>本人確認、疑わしい取引の届出</u></p> <p><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</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>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></p> <p>(1) 主な着眼点</p> <p>① <u>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></p> <p>イ. <u>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></p> <p>ロ. <u>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></p> <p><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></p> <p>ハ. <u>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</u></p>

現 行	改 正 案
	<p>は、<u>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></p> <p>ニ、<u>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></p> <p>ホ、<u>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></p> <p>ヘ、<u>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></p> <p>ト、<u>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></p> <p>② <u>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></p> <p>イ、<u>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。</u></p> <p>ロ、<u>「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></p> <p>ハ、<u>「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</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>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></p> <p><u>ニ. 「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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><u>③ 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></p> <p><u>(2) 監督手法・対応</u></p> <p><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</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>、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></p> <p><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第4-1による）。</u></p> <p><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></p> <p><u>第6 反社会的勢力による被害の防止</u></p> <p><u>(1) 不動産特定共同事業者のコンプライアンスにとっての意義</u></p> <p><u>反社会的勢力を社会から排除していくことは、社会の秩序や安全を確保する上で極めて重要な課題であり、反社会的勢力との関係を遮断するための取組を推進していくことは、企業にとって社会的責任の観点から必要かつ重要なことである。</u></p> <p><u>もとより不動産特定共同事業者として公共の信頼を維持し、業務の適正な運営を確保するためには、反社会的勢力に対して屈するこ</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>となく法令等に則して対応することが不可欠であり、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針について」（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合わせ。以下「反社被害防止指針」という。）の趣旨を踏まえ、平素より、反社会的勢力との関係遮断に向けた態勢整備に取り組む必要がある。</u></p> <p><u>特に、近時反社会的勢力の資金獲得活動が巧妙化しており、関係企業を使い通常の経済取引を装って巧みに取引関係を構築し、後々トラブルとなる事例も見られる。こうしたケースにおいては経営陣の断固たる対応、具体的な対応が必要である。</u></p> <p><u>なお、従業員の安全が脅かされる等不測の事態が危惧されることを口実に問題解決に向けた具体的な取組を遅らせることは、かえって不動産特定共同事業者や役職員自身等への最終的な被害を大きくし得ることに留意する必要がある。</u></p> <p><u>(参考)「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針について」（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合わせ)</u></p> <p><u>①反社会的勢力による被害を防止するための基本原則</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>○組織としての対応</u></li> <li><u>○外部専門機関との連携</u></li> <li><u>○取引を含めた一切の関係遮断</u></li> <li><u>○有事における民事と刑事の法的対応</u></li> <li><u>○裏取引や資金提供の禁止</u></li> </ul> <p><u>②反社会的勢力のとらえ方</u></p> <p><u>暴力、威力と詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集</u></p>

現 行	改 正 案
	<p data-bbox="1240 280 2056 485"><u>団又は個人である「反社会的勢力」をとらえるに際しては、暴力団、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標榜ゴロ、政治活動標榜ゴロ、特殊知能暴力集団等といった属性要件に着目するとともに、暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求といった行為要件にも着目することが重要である。</u></p> <p data-bbox="1155 539 1357 568">(2) <u>主な着眼点</u></p> <p data-bbox="1167 584 2047 655"><u>不動産特定共同事業者の監督に当たっては、個々の取引状況等を考慮しつつ、例えば、以下の点に留意するものとする。</u></p> <p data-bbox="1182 711 2047 871">① <u>経営陣は、断固たる態度で反社会的勢力との関係を遮断し排除していくため、反社被害防止指針の内容を踏まえた社内体制の整備、従業員の安全確保、外部専門機関との連携等の必要な態勢を構築しているか。</u></p> <p data-bbox="1182 927 2047 1078">② <u>反社会的勢力とは一切の関係をもたず、反社会的勢力であることを知らずに関係を有してしまった場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点で可能な限り速やかに関係を解消できるよう、以下の点に留意した取組を行うこととしているか。</u></p> <p data-bbox="1227 1094 2047 1166">イ. <u>適切な事前審査を実施するなど、反社会的勢力が取引先となることを防止すること</u></p> <p data-bbox="1227 1182 2047 1254">ロ. <u>定期的に自社株の取引状況を確認するなど、株主の管理を適切に行うこと</u></p> <p data-bbox="1227 1270 2047 1342">ハ. <u>いかなる理由であれ、反社会的勢力であることが判明した場合には資金提供や不適切・異例な取引を行わないこと</u></p>

現 行	改 正 案
	<p>(3) <u>反社会的勢力による不当要求が発生した場合の対応を総括する部署（以下「反社会的勢力対応部署」という。）を整備し、反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢が構築され、機能しているか。</u></p> <p><u>特に、一元的な管理態勢の構築に当たっては、以下の点に十分留意しているか。</u></p> <p><u>イ. 反社会的勢力による不当要求がなされた場合等に、当該情報を反社会的勢力対応部署へ報告・相談する体制となっているか。また、反社会的勢力対応部署において実際に反社会的勢力に対応する担当者の安全を確保し、担当部署を支援する体制となっているか。</u></p> <p><u>ロ. 反社会的勢力対応部署において反社会的勢力に関する情報が一元的に管理・蓄積され、当該情報を集約したデータベースを構築する等の方法により、取引先の審査や当該不動産特定共同事業者における株主の属性判断等を行う際に、当該情報を活用する体制となっているか。</u></p> <p><u>ハ. 反社会的勢力対応部署において対応マニュアルの整備や継続的な研修活動、警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部専門機関との平素からの緊密な連携体制の構築が行われるなど、反社会的勢力との関係を遮断するための取組の実効性を確保する体制となっているか。</u></p> <p>(4) <u>反社会的勢力から不当要求がなされた場合には、担当者や担当部署だけに任せることなく取締役等の経営陣が適切に関与し、組織として対応することとしているか。また、その際の対応は、以下の点に留意したものとなっているか。</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>イ. 反社会的勢力により不当要求がなされた旨の情報が反社会的勢力対応部署を経由して速やかに取締役等の経営陣に報告され、経営陣の適切な指示・関与のもと対応を行うこと</u></p> <p><u>ロ. 積極的に警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部専門機関に相談するとともに、暴力追放運動推進センター等が示している不当要求対応要領等を踏まえた対応を行うこと</u></p> <p><u>ハ. あらゆる民事上の法的対抗手段を講ずるとともに、積極的に被害届を提出するなど、刑事事件化も躊躇しない対応を行うこと</u></p> <p><u>(5) 反社会的勢力からの不当要求が、事業活動上の不祥事や従業員の不祥事を理由とする場合には、反社会的勢力対応部署の要請を受けて、不祥事案を担当する部署が速やかに事実関係を調査することとしているか。</u></p>

※ 上記の他、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）の施行に伴い、所要の改正を行う。