不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第6回

10月から何が変わった？ 押さえておきたい 新しい取引時確認の4つのポイント！

今年10月1日付で改正犯罪収益移転防止法が施行。取引時確認の方法などが一部改正され、不動産売買取引における顧客の取引時確認についても厳しい確認手続きが必要となった。法令の改正を踏まえた取引時確認の主な変更点について解説する。

法人顧客との取引においては実質的支配者の確認がポイント！

日本人である顧客も外国ＰＥＰｓの確認の対象に！

犯罪によって得た資金を正当な取引で得た資金のように見せかけたり、他人になりすまして不正に取引を行うといったいわゆるマネー・ローンダリングを防止するため、日本では犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯収法」という）に基づいて、金融機関をはじめとする特定の事業者に対して、顧客に対する取引時の確認（取引時確認）を義務付けています。不動産は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を行うことができるほか、通常の価格に金額を上乗せして対価を支払うなどの方法により容易に犯罪収益を移転することができるため、犯収法は、宅地建物取引業者に対して、宅地若しくは建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介を行う際に取引時確認の義務を課しています。平成28年10月1日付で施行した改正犯収法によって、この取引時確認の方法等が一部改正されました。主な変更点は次のとおりです。

１　「顔写真のない本人確認書類」の提示を受ける場合の追加対応

自然人（個人）との対面取引において、健康保険証、国民年金手帳などの「顔写真のない本人確認書類」の提示を受けて取引時確認を行う場合は、当該本人確認書類の提示に加えて、当該本人確認書類に記載の住所宛に取引関係文書を転送不要郵便等で送付する又は提示を受けた本人確認書類以外の本人確認書類等の提示を受けるなどの追加の対応が必要となります。

２　法人を代表して取引を行う担当者（取引担当者）への権限の委任の確認方法

取引担当者が正当な取引権限を持っていることの確認について、法人が発行した身分証明書（社員証等）が使用できなくなり、原則として委任状等による確認が必要となります。また、取引担当者が法人の役員として登記されている場合は、当該本人確認書類に加えても、当該法人を代表する権限を有する役員（代表権者）として登記されている場合のみ登記事項証明書による確認が認められます。代表権者として登記されていない役員が取引担当者となる場合は委任状等による確認が必要です。

３　法人の実質的支配者の確認

法人顧客との取引については前述２のほか、法人の実質的支配者に該当する「自然人（個人）」を特定し、当該自然人の本人特定事項（氏名、住居、生年月日）について当該法人顧客の取引担当者から申告を受けます。例えば、株式会社等の資本多数決法人の場合であれば、法人の議決権の25％超を直接又は間接に有している自然人がいる場合は、当該自然人が実質的支配者に該当します（ただし、他に50％超の議決権を直接又は間接に有している自然人がいる場合等を除く）。

４　外国ＰＥＰｓとの取引

外国の重要な公的地位にある者等（外国ＰＥＰｓ）との取引が、新たに厳格な取引時確認を要するハイリスク取引（マネー・ローンダリングのリスクが高い取引）とされました。具体的には、外国政府等において重要な公的地位にある者、過去にその地位にあった者及びその家族の者並びにこれらの者が実質的支配者である法人との取引は、再度の本人特定事項等の確認に加えて、資産及び収入の状況の確認も必要となります。また、当該取引が２００万円を超える財産の移転を伴う取引である場合には、再度の本人特定事項等の確認が必要となります。なお、外国ＰＥＰｓは、外国の重要な公的地位ある者及び過去にその地位にあった者の家族も含まれるため、日本人であってもその「家族」として外国ＰＥＰｓに該当する場合が考えられます。そのため、取引の際には外国人顧客だけではなく日本人顧客についても外国ＰＥＰｓに該当するか否かの確認をすることが必要です。

今月の筆者

アーネスト行政書士事務所
代表　特定行政書士
國府　栄達

アーネスト行政書士事務所代表。金融機関での業務経験を踏まえ、金融商品取引法の施行当時から現在に至るまで、不動産証券化を係る金融商品取引業に関する行政手続きのほかコンプライアンスに係る業務を専門に取り扱う。

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｆｕｄｏｓａｎ－ｐｒｏ．ｂｉｚ／