

# ファンドニュース

## 不動産投資法人におけるマネー・ローンダリング およびテロ資金供与対策について

2021 年 8 月

### はじめに

2019 年に実施された金融活動作業部会 (FATF) による第 4 次対日相互審査の結果が、2021 年夏に公表される予定であり、マネー・ローンダリングおよびテロ資金供与に係るリスク管理ならびに防止対策の重要度は今後一層高まるものと考えられます。金融庁は 2018 年 2 月以降、「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」(以下、ガイドライン)や「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策の現状と課題」などの公表や改正を通じて、金融機関に対しマネー・ローンダリングやテロ資金供与への対策強化を求めてきました。他方、資産運用会社には銀行など他の金融業とは異なる、その業種特有の論点が存在し、これらの論点への対処も必要であることから、一般社団法人投資信託協会は 2019 年 9 月、「正会員におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関する実務上の取扱い」(以下、「実務上の取扱い」)を公表し、証券投資信託や不動産投資法人におけるマネー・ローンダリングやテロ資金供与リスクの特徴や、管理態勢の構築を進めるうえでの留意点を示しました。

今回のファンドニュースでは、不動産投資法人でのマネー・ローンダリング、テロ資金供与対策のポイントを振り返ります。

### インベストメントチェーンにおける不動産投資法人の位置づけ

資産運用会社はインベストメントチェーンの中で、アセットオーナーより運用委託を受け、不動産投資法人の運用を通じて不動産などへの投資を行っています。アセットオーナーから資金を受け入れ、不動産投資法人を運用し、運用から得たリターンを投資家に還元するという一連のフローは、いずれもマネー・ローンダリングにおけるプレースメント(預入: 犯罪行為などによって得られた不正な資金を金融システムなどへ物理的に預け入れること)、レイヤリング(分別: 金融機関との取引を通すことで資金の出所を犯罪活動などから分離すること)、インテグレーション(統合: 違法行為によって得られた資金と合法的に得られた資金を統合し、合法的に所有権を保有すること)の役割を果たし得るものです。さらに不動産投資法人を通じた投資の結果、売買を通じて得られた資金がテロリストや制裁対象企業などに供与されることもあります。そのため、資産運用会社は資金の受け入れという入口、そして受け入れた資金の出口(投資)の領域において、マネー・ローンダリングやテロ資金供与のリスクがあると整理されます。

## 不動産投資法人におけるマネー・ローンダリングおよびテロ資金供与リスクの特徴

不動産投資法人の外部委託先については、資金調達においては証券会社に、物件売買においては仲介業者に、物件管理やリーシングにおいてはプロパティマネジメント会社に業務委託するなど、その範囲が広範にわたるという特徴を有しています。そのため、外部委託先のマネー・ローンダリングやテロ資金供与リスクの管理態勢を慎重に評価し、これらに加担したり、ほう助したりすることがないように、外部委託先のデューデリジェンスが非常に重要になります。さらに2021年2月にはガイドラインの一部が改正され、業務提携により新商品や新サービスを提供する際に、提携先におけるマネー・ローンダリングなどの管理態勢の確認が十分行われなかったという個別の事例を踏まえた注意喚起が行われました。新たな取引などを行う場合は、直面するリスクが変化することを想定し、事前に提携先などの管理態勢も含めたマネー・ローンダリングやテロ資金供与リスクを検証することが求められています。特に資産運用業界では業務を外部委託することが一般的であるため、特段の留意が必要と考えられます。

また、国家公安委員会が2020年11月に公開した「犯罪収益移転危険度調査書」には、以下の記載があります。

- 金融商品取引業者等及び商品先物取引業者を通じて行われる投資の対象となる商品としては、様々なものが存在し、これらを通じて、犯罪による収益を様々な権利や商品に変換することができる。また、当該投資の対象となる商品の中には、複雑なスキームを有し、投資に係る原資の追跡を著しく困難とするものも存在することから、金融商品取引業者等および商品先物取引業者を通じて行われる投資は、マネー・ローンダリング等の有効な手段となり得る
- 不動産は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を容易に行うことができるほか、その利用価値、利用方法等によって大きく異なった評価をすることができることから、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による収益を移転することが可能となる。また、真の購入者とは異なる者又は架空の名義で購入すること等により、資金の出所や不動産の帰属先を不透明にすることができる

不動産投資法人の投資家や物件売買の取引先がファンドの場合、その裏にいる最終受益者の素性、または存在そのものを把握できない可能性があり、その場合はリスクが比較的高いと判断する材料になり得ます。資産運用会社においては、金融商品取引業者および宅地建物取引業者として、運用する不動産投資法人のマネー・ローンダリングやテロ資金供与のリスクを慎重に評価する必要があると考えられます。

## 不動産投資法人において想定されるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与リスク

前述のとおり、不動産投資法人の運用においては資金の受け入れという「入口」と、受け入れた資金の「出口」（投資）の領域でマネー・ローンダリングやテロ資金供与リスクがあると考えられます。不動産投資法人においては、ビジネスを「資金調達」「物件売買」「物件保有」に区分し、リスク評価および低減措置の態勢整備を行っていくことが有用と考えられます。実務上の取扱いでは、これらの区分に応じたリスクの所在と特徴、推奨されるリスク低減措置の内容が例示されています。それぞれの区分において想定される主なリスクは以下のとおりです。

区分	想定されるリスク
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口の取得を通して、反社会的勢力、経済制裁措置対象者からの資金が投資法人に流入するリスク</li> <li>証券会社などの顧客管理態勢の不備により、反社会的勢力、経済制裁措置対象者による取引やインターネット取引を用いたなりすましや架空名義取引がなされるリスク</li> </ul>
物件売買	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件売買取引において、通常の価格に一定の金額を上乗せして支払うなどの方法により、犯罪による収益が移転されるリスク</li> <li>真の購入者とは異なる者、または架空の名義で物件を購入することで、反社会的勢力、経済制裁措置対象者による取引がなされるリスク</li> </ul>
物件保有	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件を賃貸することで、反社会的勢力に活動拠点を提供してしまうリスク</li> <li>保有物件のメンテナンスや工事を依頼することで、反社会的勢力の活動に資金の供与を行ってしまうリスク</li> </ul>

不動産投資法人の投資対象、運用形態、外部委託先のリスク管理態勢などにより、リスクの内容や複雑性は異なるため、自社のビジネスを適切に理解したうえで、マネー・ローンダリングやテロ資金供与のリスクを特定、評価することが、有効なリスク低減措置につながります。また、ガイドラインではリスクの特定や評価、低減にあたっては、経営陣の関与のもとリスクベースアプローチにより進めていくことが求められており、リスク評価や低減措置の態勢構築をコンプライアンス担当者任せにせず、経営陣が主体的に関与していくことが肝要です。

## まとめ

今回のファンドニュースでは、不動産投資法人の運用におけるマネー・ローンダリングやテロ資金供与リスク対応のポイントを解説しました。これらの手口は日々進化しており、リスクの態様、複雑性も変化しています。また、FATFの第4次対日相互審査の結果を受けて国内の法整備が強化され、法令による要求事項が増加する可能性も考えられます。資産運用会社においては、必要に応じて自社におけるリスク評価、リスク低減措置を適時更新できるよう、法整備などの動向を注視していくことが求められます。

内容にご質問などがございましたら、以下のお問い合わせフォームからご連絡いただければと思います。

なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることを申し添えます。

PwC あらた有限責任監査法人

資産運用アシュアランス部

シニアマネージャー 前 田 宏 童

マネージャー 吉 野 綾

**PwCあらた有限責任監査法人 資産運用アシュアランス部**

[お問い合わせフォーム](#)

本冊子は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本冊子の情報を基に判断し行動されないようお願いします。本冊子に含まれる情報は正確性または完全性を、(明示的にも暗示的にも)表明あるいは保証するものではありません。また、本冊子に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、PwCあらた有限責任監査法人、およびメンバーファーム、職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2021 PricewaterhouseCoopers Aarata LLC. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.