第十二条中「第七号」を「第八号」に改める。

第十三条中「第五条第二項各号」を「第五条第二項第一号から第四号まで」に改める。

第二十一条の二中「（昭和二十三年法律第二十五号）」を削り、「行う不動産特定共同事業契約」の下に「（特例事業者が締結するものであって、金銭（これに類するものとして主務省令で定めるものを含む。）をもって出資の目的とするものを除く。）」を加える。

第二十三条中「については」を「の締結をするときは」に、「締結しなければ」を「しなければ」に改め、同条に次の一項を加える。

2　不動産特定共同事業契約の締結の代理をする不動産特定共同事業者は、その代理する不動産特定共同事業者又はその代理する特例事業者がその不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者の第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて、これをしなければならない。

第二十六条の次に次の二条を加える。

（自己取引等の禁止）

第二十六条の二　不動産特定共同事業者は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、事業参加者の保護に欠けるおそれのない場合として主務省令で定める場合は、この限りでない。

一　当該不動産特定共同事業者と当該不動産特定共同事業者に業務を委託した特例事業者（以下「委託特例事業者」という。）との間において不動産取引を行うこと。

二　委託特例事業者相互間の不動産取引の代理又は媒介を行うこと。

（特例事業者から委託された業務の再委託の禁止）

第二十六条の三　不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）は、委託特例事業者から委託された業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

第二十九条中「不動産特定共同事業契約の当事者に限る。次条において同じ」を「第一号事業又は第三号事業を行う者に限る」に改め、「状況」の下に「（第三号事業を行う者にあっては、委託特例事業者の業務及び財産の状況）」を加える。

第三十条第一項中「不動産特定共同事業者は、」を「不動産特定共同事業者（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）は、不動産特定共同事業者（第一号事業を行う者に限る。）又は委託特例事業者が」に改め、同条第二項中「不動産特定共同事業者」の下に「（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）」を加える。

第三十二条中「帳簿書類」の下に「（第三号事業を行う者にあっては、委託特例事業者の業務に関する帳簿書類を含む。）」を加える。

第三十五条第一項第一号中「前条第一項第二号」を「前条第一項各号のいずれか」に改め、同項第二号中「第二十七条」を「第二十六条の二」に改める。

第三十六条第一号中「、第五号又は第六号」を「又は第五号から第八号までのいずれか」に改める。

第四十条第一項中「は不動産特定共同事業を営むすべての者に対し、都道府県知事は当該都道府県の区域内において不動産特定共同事業を営む者に対し」を「又は都道府県知事は」に、「は、その」を「は、不動産特定共同事業（特例事業者が営むものを除く。以下この項において同じ。）を営む者（都道府県知事にあっては、当該都道府県の区域内においてこれを営む者に限る。以下この項において同じ。）、当該不動産特定共同事業を営む者と取引をする者若しくは当該不動産特定共同事業を営む者から業務の委託を受けた者に対し、当該不動産特定共同事業を営む者の」に、「職員に」を「職員に当該不動産特定共同事業を営む者若しくは当該不動産特定共同事業を営む者から業務の委託を受けた者の」に、「立ち入り、その」を「立ち入り、当該不動産特定共同事業を営む者の」に改める。

第四章の次に次の一章を加える。

第四章の二　特例事業者

第四十条の二　特例事業については、第三条第一項の規定は、適用しない。

2　特例事業を営もうとする法人は、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を主務大臣に届け出なければならない。

一　商号又は名称及び住所

二　役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

三　事務所の名称及び所在地

四　資本金又は出資の額

五　業務を委託する不動産特定共同事業者の商号又は名称及び住所

六　その他主務省令で定める事項

3　前項の規定による届出には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一　定款又はこれに代わる書面

二　登記事項証明書又はこれに代わる書面

三　その他主務省令で定める事項を記載した書類

4　特例事業者は、第二項各号に掲げる事項に変更があったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

5　特例事業者が特例事業を営む場合においては、当該特例事業者を主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなして、第十一条第一項、第十二条から第十四条まで及び第二十三条第一項並びに準用金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書及び第五項を除く。）並びにこれらの規定に係る第七章の規定を適用する。この場合において、第十二条中「第五条第一項第一号から第八号まで」とあるのは「第四十条の二第二項第一号から第五号まで」と、同条及び第十三条中「不動産特定共同事業者名簿」とあるのは「特例事業者名簿」と、同条中「第五条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第四十条の二第三項第一号及び第二号」と、第二十三条第一項中「ときは、」とあるのは「ときは、その不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者の」とする。

6　主務大臣は、特例事業者が特例事業として開始した事業が特例事業に該当しなくなったときは、当該特例事業者に対し、三月以内の期間を定めて、必要な措置をとることを命ずることができる。

7　特例事業者は、特例事業として開始した事業が特例事業に該当しなくなったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

8　主務大臣は、特例事業者に対し、その業務に係る状況を確認するため特に必要があると認めるときは、その必要の限度において、第二項の規定による届出に係る事項に関し参考となるべき報告若しくは資料の提出を命じ、又はその職員に事務所その他その業務が行われる場所に立ち入り、帳簿書類その他の物件の検査（同項の規定による届出に係る事項に関し必要なものに限る。）をさせ、若しくは同項の規定による届出に係る事項に関し関係者に質問させることができる。

9　前条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第四十四条中「当該不動産特定共同事業者」の下に「又は当該不動産特定共同事業者に係る委託特例事業者」を加える。

第四十五条中「不動産特定共同事業者が」を「不動産特定共同事業者若しくは特例事業者が」に改め、「当該不動産特定共同事業者」の下に「若しくは当該特例事業者」を加える。

第四十六条第一項中「もの（」の下に「第四号事業を行おうとする信託会社にあっては、金融商品取引法第二十九条の登録を受けているものに限る。）を加え、同条第二項中「第二十三条」を「第二十三条第一項」に改め、同条第四項中「第五条第一項第五号」の下に「及び第六号」を加える。

第四十六条の二中「銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として主務省令で定める者又は資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社」を「特例投資家」に改める。

第四十八条の二中「並びに第十一条第一項」を「、第十一条第一項並びに第四十条の二第二項、第四項及び第七項」に、「（同項」を「（第十一条第一項」に改める。

第四十八条の三中「、第十三条及び」を「及び第十三条（これらの規定を第四十条の二第五項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに」に改める。

第五十二条中「一に」を「いずれかに」に改め、同条第一号中「第三条第一項」の下に「の規定に違反して同項」を加える。