

宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令案 参照条文 目次

○ デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和三年法律第三十七号）	1
○ 宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）	3
○ 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）（抄）※デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和三年法律第三十七号）による改正後のもの	3
○ 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成十三年政令第二百五十号）（抄）	12
○ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）（抄）※デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和三年法律第三十七号）による改正後のもの	14



○ デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和三年法律第三十七号）（抄）

（宅地建物取引業法の一部改正）

第十七条 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）の一部を次のように改正する。

第三十四条の二に次の二項を加える。

11 宅地建物取引業者は、第一項の書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう。以下同じ。）であつて同項の規定による記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

12 宅地建物取引業者は、第六項の規定による書面の引渡しに代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面において証されるべき事項を電磁的方法であつて国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を引き渡したものとみなす。

第三十五条第五項中「記名押印しなければ」を「記名しなければ」に改め、同条第七項中「記名押印させなければ」を「記名させなければ」に改め、同条に次の二項を加える。

8 宅地建物取引業者は、第一項から第三項までの規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は第三項に規定する売買の相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第五項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。

9 宅地建物取引業者は、第六項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、第六項の規定により読み替えて適用する第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等である宅地建物取引業者又は第六項の規定により読み替えて適用する第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方である宅地建物取引業者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第七項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

第三十七条第三項中「記名押印させなければ」を「記名させなければ」に改め、同条に次の二項を加える。

4 宅地建物取引業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて前項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

一 自ら当事者として契約を締結した場合 当該契約の相手方

二 当事者を代理して契約を締結した場合 当該契約の相手方及び代理を依頼した者  
三 その媒介により契約が成立した場合 当該契約の各当事者

5 宅地建物取引業者は、第二項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第三項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

一 当事者を代理して契約を締結した場合 当該契約の相手方及び代理を依頼した者  
二 その媒介により契約が成立した場合 当該契約の各当事者

第四十一条第五項及び第四十一条の二第六項中「電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて、」を「電磁的方法であつて」に改める。

第五十条の二の四中「第五項まで」の下に「及び第八項」を加え、「及び同項第七号」を「同項第七号」に改め、「の売買の相手方」の下に「とあり、及び同条第八項中「第三項に規定する売買の相手方」」を加える。

(高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正)

第四十四条 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)の一部を次のように改正する。

第七条第一項第六号イ中「書面」の下に「(その作成に代えて電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五十二条第二項及び第五十四条第二号において同じ。))を作成する場合における当該電磁的記録を含む。))」を加える。

第十七条に次の一項を加える。

2 登録事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、登録住宅に入居しようとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。)により提供することができる。この場合において、当該登録事業者は、当該書面を交付したものとみなす。

第五十二条に次の一項を加える。

2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、当該契約は、書面によってされたものときみなして、同項の規定を適用する。

第五十三条中「前条」を「前条第一項」に改める。

第五十四条中「第五十二条」を「第五十二条第一項」に、「同条」を「同項」に改め、同条第二号中「書面」の下に「(その作成に代えて電磁的記録を作成する場合における当該電磁的記録を含む。第五十七条において同じ。))」を加える。

第五十五条、第五十六条第一項及び第五十七条中「第五十二条」を「第五十二条第一項」に改める。

○ 宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）

（法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の政令で定める額）

第三条の三 法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の政令で定める額は、千円とする。

（情報通信の技術を利用する方法）

第四条の二 宅地建物取引業者は、法第四十一条第五項の規定により同項に規定する国土交通省令・内閣府令で定める措置（以下この条において「電磁的措置」という。）を講じようとするときは、国土交通省令・内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、当該買主に対し、その講じる電磁的措置の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令・内閣府令で定めるもの（次項及び次条において「電磁的方法」という。）による承諾を得なければならない。

2 前項の規定による承諾を得た宅地建物取引業者は、当該買主から書面又は電磁的方法により当該承諾を撤回する旨の申出があつたときは、法第四十一条第五項各号に掲げる措置に代えて電磁的措置を講じてはならない。ただし、当該買主が再び前項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。

第四条の三 宅地建物取引業者は、法第四十一条の二第六項の規定により同項に規定する国土交通省令・内閣府令で定める措置（以下この条において「電磁的措置」という。）を講じようとするときは、国土交通省令・内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、当該買主に対し、その講じる電磁的措置の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の規定による承諾を得た宅地建物取引業者は、当該買主から書面又は電磁的方法により当該承諾を撤回する旨の申出があつたときは、法第四十一条の二第六項各号に掲げる措置に代えて電磁的措置を講じてはならない。ただし、当該買主が再び前項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。

（消費者庁長官に委任されない権限）

第十条 法第七十八条の二第二項の政令で定める権限は、法第七十一条の二及び第七十五条の三に規定する内閣総理大臣の権限とする。

○ 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）（抄）

※デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和三年法律第三十七号）による改正後のもの

（媒介契約）

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したとき

- は、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。
- 一 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
  - 二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額
  - 三 当該宅地又は建物について、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することの許否及びこれを許す場合の他の宅地建物取引業者を明示する義務の存否に関する事項
  - 四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項
  - 五 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項
  - 六 当該宅地又は建物の第五項に規定する指定流通機構への登録に関する事項
  - 七 報酬に関する事項
  - 八 その他国土交通省令・内閣府令で定める事項
- 2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。
  - 3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えてできない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。
  - 4 前項の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えてできない。
  - 5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。
  - 6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。
  - 7 前項の宅地建物取引業者は、第五項の規定による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。
  - 8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあつたときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。
  - 9 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）報告しなければならない。
  - 10 第三項から第六項まで及び前二項の規定に反する特約は、無効とする。

11 宅地建物取引業者は、第一項の書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう。以下同じ。）であつて同項の規定による記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

12 宅地建物取引業者は、第六項の規定による書面の引渡しに代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面において証されるべき事項を電磁的方法であつて国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を引き渡したものとみなす。

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあつては、その名称）

二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別（当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。）に依つて政令で定めるものに関する事項の概要

三 当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項

四 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）

五 当該宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地（一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合に、その土地を含む。）に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場

合におけるその結果の概要

- ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況
- 七 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的
- 八 契約の解除に関する事項
- 九 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 十 第四十一条第一項に規定する手付金等を受領しようとする場合における同条又は第四十一条の二の規定による措置の概要
- 十一 支払金又は預り金（宅地建物取引業者の相手方等からその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する代金、交換差金、借賃その他の金銭（第四十一条第一項又は第四十一条の二第一項の規定により保全の措置が講ぜられていない手付金等を除く。）であつて国土交通省令・内閣府令で定めるものをいう。第六十四条の三第二項第一号において同じ。）を受領しようとする場合において、同号の規定による保証の措置
- 十二 代金又は交換差金に関する保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要
- 十三 当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要
- 十四 その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項
  - イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買ひ、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令
  - ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令
- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売（代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後一年以上の期間にわたり、かつ、二回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。以下同じ。）の相手方に対して、その者が取得しようとする宅地又は建物に関し、その割賦販売の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。
  - 一 現金販売価格（宅地又は建物の引渡しまでにその代金の全額を受領する場合の価格をいう。）
  - 二 割賦販売価格（割賦販売の方法により販売する場合の価格をいう。）
  - 三 宅地又は建物の引渡しまでに支払う金銭の額及び賦払金（割賦販売の契約に基づく各回ごとの代金の支払分で目的物の引渡し後のものをいう。第四十二条第一項において同じ。）の額並びにその支払の時期及び方法
- 3 宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託（当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。）の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。ただし、その売買の相手方の利益の保護のため支障を生ずることがない場合として国土交通省

令で定める場合は、この限りでない。

- 一 当該信託財産である宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあつては、その名称）
  - 二 当該信託財産である宅地又は建物に係る都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項の概要
  - 三 当該信託財産である宅地又は建物に係る私道に関する負担に関する事項
  - 四 当該信託財産である宅地又は建物に係る飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）
  - 五 当該信託財産である宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令で定める事項
  - 六 当該信託財産である建物が建物の区分所有等に関する法律第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地（一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。）に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で国土交通省令で定めるもの
  - 七 その他当該信託の受益権の売買の相手方の利益の保護の必要性を勘案して国土交通省令で定める事項
- 4 宅地建物取引士は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
  - 5 第一項から第三項までの書面の交付に当たつては、宅地建物取引士は、当該書面に記名しなければならない。
  - 6 次の表の第一欄に掲げる者が宅地建物取引業者である場合においては、同表の第二欄に掲げる規定の適用については、これらの規定中同表の第三欄に掲げる字句は、それぞれ同表の第四欄に掲げる字句とし、前二項の規定は、適用しない。

宅地建物取引業者の相手方等		第一項	
第二項に規定する宅地又は建物の割賦販売の相手方	第二項	宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項についてこれらの事項	少なくとも次に掲げる事項
		交付して説明をさせなければ	交付しなければ
	第二項	宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これらの事項	前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項
		交付して説明をさせなければ	交付しなければ

7 宅地建物取引業者は、前項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引

士をして、当該書面に記名させなければならない。

8 宅地建物取引業者は、第一項から第三項までの規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は第三項に規定する売買の相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第五項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。

9 宅地建物取引業者は、第六項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、第六項の規定により読み替えて適用する第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等である宅地建物取引業者又は第六項の規定により読み替えて適用する第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方である宅地建物取引業者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第七項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

#### (書面の交付)

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 当事者の氏名(法人にあつては、その名称)及び住所  
二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

二の二 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項

三 代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法

四 宅地又は建物の引渡しの時期

五 移転登記の申請の時期

六 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

九 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないとき  
の措置

十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容

十一 当該宅地若しくは建物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履

行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容

十二 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

三 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。

4 宅地建物取引業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて前項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

一 自ら当事者として契約を締結した場合 当該契約の相手方

二 当事者を代理して契約を締結した場合 当該契約の相手方及び代理を依頼した者

三 その媒介により契約が成立した場合 当該契約の各当事者

5 宅地建物取引業者は、第二項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第三項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

一 当事者を代理して契約を締結した場合 当該契約の相手方及び代理を依頼した者

二 その媒介により契約が成立した場合 当該契約の各当事者

#### (手付金等の保全)

第四十一条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じた後でなければ、買主から手付金等（代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもつて授受される金銭で代金に充当されるものであつて、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。以下同じ。）を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の百分の五以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

- 一 銀行その他政令で定める金融機関又は国土交通大臣が指定する者（以下この条において「銀行等」という。）との間において、「銀行等」という。引業者が受領した手付金等の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約（以下「保証委託契約」という。）を締結し、かつ、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付すること。
- 二 保険事業者（保険業法（平成七年法律第五号）第三条第一項又は第八十五条第一項の免許を受けて保険業を行う者をいう。以下この号において同じ。）との間において、宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務の不履行により買主に生じた損害のうち少なくとも当該返還債務の不履行に係る手付金等の額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結し、かつ、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付すること。
- 2 前項第一号の規定による保証委託契約は、銀行等が次の各号に掲げる要件に適合する保証契約を買主との間において成立させることを内容とするものでなければならない。
  - 一 保証債務が、少なくとも宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務の全部を保証するものであること。
  - 二 保証すべき手付金等の返還債務が、少なくとも宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでに生じたものであること。
- 3 第一項第二号の規定による保証保険契約は、次の各号に掲げる要件に適合するものでなければならない。
  - 一 保険金額が、宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）に相当する金額であること。
  - 二 保険期間が、少なくとも保証保険契約が成立した時から宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であること。
- 4 宅地建物取引業者が、第一項に規定する宅地又は建物の売買を行う場合（同項ただし書に該当する場合を除く。）において、同項第一号又は第二号に掲げる措置を講じないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。
- 5 宅地建物取引業者は、次の各号に掲げる措置に代えて、政令で定めるところにより、第一項に規定する買主の承諾を得て、電磁的方法であつて当該各号に掲げる措置に準ずるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるものを講じることができる。この場合において、当該国土交通省令・内閣府令で定める措置を講じた者は、当該各号に掲げる措置を講じたものとみなす。
  - 一 第一項第一号に掲げる措置のうち、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付する措置
  - 二 第一項第二号に掲げる措置のうち、保険証券に代わるべき書面を買主に交付する措置

第四十一条の二 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買（前条第一項に規定する売買を除く。）に関しては、同項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じた後又は次の各号に掲げる措置をいずれも講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受

領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の十分の一以下であり、かつ、宅地建物取引業者の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

一 国土交通大臣が指定する者（以下「指定保管機関」という。）との間において、宅地建物取引業者が自己に代理して当該指定保管機関に当該手付金等を受領させることとするともに、当該指定保管機関が、当該宅地建物取引業者が受領した手付金等の額に相当する額の金銭を保管すること（以下「手付金等寄託契約」という。）を締結し、かつ、当該手付金等寄託契約を証する書面を買主に交付すること。

二 買主との間において、買主が宅地建物取引業者に対して有することとなる手付金等の返還を目的とする債権の担保として、手付金等寄託契約に基づく寄託金の返還を目的とする債権について質権を設定する契約（以下「質権設定契約」という。）を締結し、かつ、当該質権設定契約を証する書面を買主に交付し、及び当該質権設定契約による質権の設定を民法第四百六十七条の規定による確定日付のある証書をもつて指定保管機関に通知すること。

2 前項第一号の規定による手付金等寄託契約は、次の各号に掲げる要件に適合するものでなければならぬ。

一 保管される金額が、宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等で指定保管機関に保管されていないものがあるときは、その保管されていないものを加えた額）に相当する金額であること。

二 保管期間が、少なくとも指定保管機関が宅地建物取引業者に代理して手付金等を受領した時から当該手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であること。

3 第一項第二号の規定による質権設定契約は、設定される質権の存続期間が、少なくとも当該質権が設定された時から宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であるものでなければならぬ。

4 宅地建物取引業者は、第一項各号に掲げる措置を講ずる場合において、既に自ら手付金等を受領しているときは、自ら受領した手付金等の額に相当する額（既に指定保管機関が保管する金銭があるときは、その額を除いた額）の金銭を、買主が手付金等の支払をする前に、指定保管機関に交付しなければならない。

5 宅地建物取引業者が、第一項に規定する宅地又は建物の売買を行う場合（同項ただし書に該当する場合を除く。）において、前条第一項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じないとき、第一項各号の一に掲げる措置を講じないとき、又は前項の規定による金銭の交付をしないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。

6 宅地建物取引業者は、次の各号に掲げる措置に代えて、政令で定めるところにより、第一項に規定する買主の承諾を得て、電磁的方法であつて当該各号に掲げる措置に準ずるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるものを講じることができる。この場合において、当該国土交通省令・内閣府令で定める措置を講じた者は、当該各号に掲げる措置を講じたものとみなす。

一 第一項第一号に掲げる措置のうち、当該手付金等寄託契約を証する書面を買主に交付する措置

二 第一項第二号に掲げる措置のうち、当該質権設定契約を証する書面を買主に交付する措置

（不動産信託受益権等の売買等に係る特例）

第五十条の四 金融商品取引業者（金融商品取引法第二条第九項に規定する金融商品取引業者をいう。）、金融商品仲介業者（同条第十二項

に規定する金融商品仲介業者をいう。)又は金融サービス仲介業者(金融サービスの提供に関する法律(平成十二年法律第百一号)第十一条第六項に規定する金融サービス仲介業者をいい、同条第四項に規定する有価証券等仲介業務の種別に係る同法第十二条の登録を受けているものに限る。)である宅地建物取引業者が、宅地若しくは建物に係る信託の受益権又は当該受益権に対する投資事業に係る組合契約(民法第六百六十七條第一項に規定する組合契約をいう。)、匿名組合契約(商法(明治三十二年法律第四十八号)第五百三十五條に規定する匿名組合契約をいう。)、若しくは投資事業有限責任組合契約(投資事業有限責任組合契約に関する法律(平成十年法律第九十号)第三条第一項に規定する投資事業有限責任組合契約をいう。))に基づく権利(以下この条において「不動産信託受益権等」という。))の売主となる場合(暗号資産(金融商品取引法第二条第二十四項第三号の二に規定する暗号資産をいう。以下この条において同じ。))を対価とする譲渡をする場合を含む。))又は不動産信託受益権等の売買(暗号資産を対価とする譲渡又は譲受けを含む。))の代理若しくは媒介をする場合においては、これを当該宅地建物取引業者が宅地又は建物に係る信託(当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。))の受益権の売主となる場合とみなして第三十五條第三項から第五項まで及び第八項の規定を適用する。この場合において、同条第三項本文中「売買の相手方に対して」とあるのは「売買の相手方又は代理を依頼した者若しくは媒介に係る売買の各当事者(以下「不動産信託受益権売買等の相手方」という。))に対して」と、「信託の受益権に係る」とあるのは「第五十條の二の四に規定する不動産信託受益権等に係る」と、同項ただし書中「売買の相手方」とあり、同項第七号中「信託の受益権の売買の相手方」とあり、及び同条第八項中「第三項に規定する売買の相手方」とあるのは「不動産信託受益権売買等の相手方」とする。

○ 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成十三年政令第二百五十号)(抄)

(地方公共団体が行う賃貸住宅の整備に要する費用に係る国の補助)

第三条 法第四十五條第一項の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、地方公共団体が行う同項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設に要する費用(土地の取得及び造成に要する費用を除く。第五條第一号、第六條第一号、第七條第一号及び第八條第一号において同じ。)の額に三分の一を乗じて得た額とする。

(地方公共団体が行う賃貸住宅の家賃の減額に要する費用に係る国の補助)

第四条 法第四十五條第二項の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、その所得が国土交通省令で定める基準以下の入居者に係る家賃の減額に要する費用の額(減額前の家賃の額から入居者の所得、住宅の規模その他の事項を勘案して国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。))に二分の一を乗じて得た額とする。

(独立行政法人都市再生機構が要請に基づき行う賃貸住宅の整備等に要する費用に係る地方公共団体の負担)

第五条 法第四十七條第一項の規定により独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。))が地方公共団体に求めることができる負担金の額

は、次に掲げる額を超えてはならない。

- 一 機構が行う法第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用の額に六分の一を乗じて得た額
- 二 機構が行う法第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備であつて既存の住宅その他の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。以下同じ。）によるものについては、その整備に要する費用（既存の住宅その他の建物の取得並びに土地の取得及び造成に要する費用を除く。次条第二号、第七条第二号及び第八条第二号において同じ。）のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設であつて国土交通省令で定めるもの（以下「共同住宅の共用部分等」という。）に係る費用の額に二分の一を乗じて得た額
- 三 前条に規定する入居者に係る家賃の減額については、その減額に要する費用の額（減額前の家賃の額から同条に規定する国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。）に二分の一を乗じて得た額

（機構が要請に基づき行う賃貸住宅の整備等に要する費用に係る国の補助）

第六条 法第四十七条第四項の規定による国の機構に対する補助金の額は、次に掲げる額とする。

- 一 機構が行う法第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用の額に六分の一を乗じて得た額
- 二 機構が行う法第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備であつて既存の住宅その他の建物の改良によるものについては、その整備に要する費用のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分等に係る費用の額に二分の一を乗じて得た額
- 三 第四条に規定する入居者に係る家賃の減額については、その減額に要する費用の額（減額前の家賃の額から同条に規定する国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。）に二分の一を乗じて得た額

（地方住宅供給公社が要請に基づき行う賃貸住宅の整備等に要する費用に係る国の補助）

第七条 法第四十八条第二項の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、次に掲げる額とする。

- 一 地方住宅供給公社が行う法第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用に対して地方公共団体が補助する額（その額が建設に要する費用の三分の一に相当する額を超える場合においては、当該三分の一に相当する額）に二分の一を乗じて得た額
- 二 地方住宅供給公社が行う法第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備であつて既存の住宅その他の建物の改良によるものについては、その整備に要する費用のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分等に係る費用に対して地方公共団体が補助する額（その額が整備に要する費用のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分等に係る費用の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額）に二分の一を乗じて得た額
- 三 第四条に規定する入居者に係る家賃の減額については、その減額に要する費用に対して地方公共団体が補助する額（減額前の家賃の額から

同条に規定する国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。)に二分の一を乗じて得た額

(機構が行う賃貸住宅の整備に要する費用に係る国の補助)

第八条 法第四十九条第一項の規定による国の機構に対する補助金の額は、次に掲げる額とする。

一 機構が行う法第四十九条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用の額に六分の一を乗じて得た額

二 機構が行う法第四十九条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備であつて既存の住宅その他の建物の改良によるものについては、その整備に要する費用のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分等に係る費用の額に二分の一を乗じて得た額

(機構が行う賃貸住宅の家賃の減額に要する費用に係る国の補助)

第九条 法第四十九条第二項の規定による国の機構に対する補助金の額は、第四条に規定する入居者に係る家賃の減額に要する費用の額(減額前)の家賃の額から同条に規定する国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。)に二分の一を乗じて得た額とする。

○ 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)(抄)

※デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律(令和三年法律第三十七号)による改正後のもの

(登録の基準等)

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場をを除き、その登録をしなければならない。

一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分(賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。)の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。

二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。

三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。

四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。)とするものであること。

五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。

六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。

- イ 書面（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五十二条第二項及び第五十四条第二号において同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。）による契約であること。
- ロ 居住部分が明示された契約であること。
- ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。
- ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。
- ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。
- ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。
- 八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 九 その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内にある場合にあつては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあつては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものであること。
- 2 第五条第一項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。
- 一 前条第一項各号に掲げる事項
- 二 登録年月日及び登録番号
- 3 都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。
- 4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。
- 5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

（契約締結前の書面の交付及び説明）

第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

2 登録事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、登録住宅に入居しようとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該登録事業者は、当該書面を交付したものとみなす。

（事業の認可及び借地借家法の特例）

第五十二条 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（六十歳以上の者であつて、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下この章において同じ。）であるものに限る。以下この章において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたつて住宅を賃貸する事業を行おうとする者（以下「終身賃貸事業者」という。）は、当該事業について都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあつては、国土交通大臣。以下この章において同じ。）の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によつて契約をするときに限り、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。

2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によつてされたときは、当該契約は、書面によつてされたものとみなして、同行の規定を適用する。

（事業認可申請書）

第五十三条 終身賃貸事業者は、前条第一項の認可を受けようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した事業認可申請書を作成し、これを都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所
  - 二 賃貸住宅の位置
  - 三 賃貸住宅の戸数
  - 四 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備
  - 五 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項
  - 六 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
  - 七 前二号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法
  - 八 その他国土交通省令で定める事項
- 2 終身賃貸事業者は、前条第一項の認可の申請を当該賃貸住宅に係る第五条第一項の登録の申請と併せて行う場合には、前項の規定にかかわらず、同項第二号から第四号までに掲げる事項の記載を省略することができる。

(認可の基準)

第五十四条 都道府県知事は、第五十二条第一項の認可の申請があつた場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、同条の認可をすることができる。

一 賃貸住宅が、次に掲げる基準に適合するものであること。

イ 賃貸住宅の規模及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な構造及び設備の基準として国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

二 賃貸住宅において、公正証書による等書面（その作成に代えて電磁的記録を作成する場合における当該電磁的記録を含む。第五十七条において同じ。）によって契約をする建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であつて賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「終身建物賃貸借」という。）をするものであること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借（借地借家法第三十八条第一項の規定による建物賃貸借をいい、一年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。）をする場合は、この限りでない。

三 賃貸住宅の賃借人となろうとする者（一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から仮に入居する旨の申出があつた場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借をするものであること。

四 賃貸住宅の賃貸の条件が、権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないものであることその他国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたつて受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないものであること。

六 前号の前払金を受領する場合にあつては、当該前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払金について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

七 第二号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

八 その他基本方針（当該事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあつては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあつては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画。第六十五条において同じ。）に照らして適切なものであること。

(事業の認可の通知)

第五十五条 都道府県知事は、第五十二条第一項の認可をしたときは、速やかに、その旨を当該認可を受けた終身賃貸事業者に通知しなければならない。

(事業の変更)

第五十六条 第五十二条第一項の認可を受けた終身賃貸事業者は、当該認可を受けた事業の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

(期間付死亡時終了建物賃貸借)

第五十七条 第五十二条第一項の認可(前条第一項の変更の認可を含む。以下「事業の認可」という。)を受けた終身賃貸事業者(以下「認可事業者」という。)は、当該事業の認可に係る賃貸住宅(以下「認可住宅」という。)において、第五十四条第二号及び第三号の規定にかかわらず、賃借人となろうとする者(一戸の認可住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て)から特に申出があった場合においては、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借(一戸の認可住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借)であつて借地借家法第三十八条第一項の規定により契約の更新がないこととする旨が定められた期間の定めがあり、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの(以下「期間付死亡時終了建物賃貸借」という。)をすることができる。