

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 18 回

サブリース契約の特有規制（サブリース新法）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. サブリース新法とは
3. 誇大広告の禁止・不当な勧誘の禁止
4. 特定賃貸借契約重要事項説明
5. 実務での留意点
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- サブリース新法（賃貸住宅管理業法の特定賃貸借契約規制）の趣旨を説明できる
- 誇大広告の禁止・不当な勧誘の禁止の内容を理解する
- 特定賃貸借契約重要事項説明の義務を把握する

2. サブリース新法とは

第3回で扱った賃貸住宅管理業法には、サブリース業者（特定転貸事業者）とオーナー（賃貸人）との間の契約（特定賃貸借契約）に関する特別な規制が含まれています。過去に社会問題化したサブリーストラブル（家賃保証の突然の減額等）を受けて設けられました。

この規制は、管理戸数にかかわらず、サブリース業を行う全ての事業者に適用される点が、第3回の登録制度（200戸基準）とは異なります。

3. 誇大広告の禁止・不当な勧誘の禁止

規制	内容
誇大広告等の禁止	『家賃保証』『空室保証』等の表示をする際、賃料の減額リスクや契約解除条件等を表示せず、著しく有利であると誤認させる広告を禁止
不当な勧誘等の禁止	賃料減額リスク等の不利益事実を故意に告げない勧誘、威迫して困惑させる勧誘等を禁止

第1回で扱った『家賃保証は永久ではない』という説明義務は、単なる実務上の配慮ではなく、この法律で明確に義務付けられているものです。

4. 特定賃貸借契約重要事項説明

サブリース業者は、オーナーとの契約締結前に、契約の相手方に対して重要事項説明を行う義務があります。第2章第2回で扱った宅建業法の重要事項説明と類似の趣旨です。

- 賃料の設定根拠、将来の減額の可能性
- 契約期間、契約の更新・解除に関する事項

- サブリース業者が行う維持保全の内容
- 責任・免責に関する事項

説明は、書面を交付して行う必要があり、対面またはITを活用した説明（一定要件を満たす場合）が可能です。オーナーが契約内容を十分理解しないまま契約することを防ぐための、重要な手続きです。

5. 実務での留意点

- 『いつまでも安心の家賃保証』等、リスクを示さない広告表現は避ける
- 賃料減額の可能性を具体的に（例：〇年ごとに見直し等）説明する
- 契約書だけでなく、重要事項説明書を別途作成し、説明の記録（署名等）を残す
- オーナーからの契約解除については、借地借家法の適用があり、貸主（サブリース業者）からの解約には正当事由が必要となる点も説明する

6. 実務で確認すべきポイント

- サブリース契約の広告表現に、賃料減額リスクの表示が欠けていないか
- 契約締結前に、特定賃貸借契約重要事項説明を書面で実施しているか
- 賃料の見直し時期・条件を具体的に説明しているか
- オーナーからの契約解除にも借地借家法の正当事由の考え方が及ぶことを説明しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：サブリース契約の重要事項を説明するとき

「サブリース契約では、一定期間ごとに賃料の見直しを行う仕組みになっております。将来、賃料が減額される可能性があることを含め、契約内容を書面でご説明させていただきます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. サブリース業者はオーナーから自由に解約できますか？

A. 借地借家法が適用されるため、サブリース業者（貸主）からの解約には正当事由が必要とされ、一方的な解約は制限されます。

Q. 誇大広告に該当するとどうなりますか？

A. 業務停止命令等の行政処分の対象になり得ます。広告表現には賃料減額リスク等の記載を必ず含める

ことが重要です。

Q. 重要事項説明はどのタイミングで行いますか？

A. 特定賃貸借契約の締結前に、書面を交付して説明する必要があります。宅建業法の重要事項説明（第2章第2回）と同様、契約前の実施が原則です。

9. ケーススタディ

ケース：家賃保証の説明不足で行政指導を受けた

状況：『家賃保証で安心』とだけ広告していたサブリース業者が、賃料減額リスクの表示を欠いていたとして、行政から指導を受けた。

原因：誇大広告等の禁止規制への理解が不十分だった。

教訓：サブリースの広告・説明では、必ず賃料減額の可能性を明示し、法令遵守と信頼構築を両立させる。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. サブリース新法が規制する契約はどれか。 ①管理受託契約 ②特定賃貸借契約（サブリース契約） ③媒介契約

問2. サブリース新法の規制対象となる事業者の範囲はどれか。 ①管理戸数200戸以上のみ ②サブリ

ース業を行う全事業者 ③大手企業のみ

問3. 誇大広告等の禁止で問題となる典型例はどれか。 ①賃料減額リスクを示さない『家賃保証』表示
②物件の所在地表示 ③管理会社の会社名表示

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- サブリース新法は、特定賃貸借契約（サブリース契約）を対象に誇大広告・不当勧誘を禁止する
- 規制は管理戸数にかかわらず、サブリース業を行う全事業者に適用される
- 契約締結前の特定賃貸借契約重要事項説明が義務付けられている
- 賃料減額リスクの明示が、法令遵守とオーナーの信頼構築の両方に不可欠

次回予告：第19回「民泊・住宅宿泊事業法との関係」－リゾート物件での民泊活用を意識した実務を扱います。