

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 1 回

賃貸管理業とは（管理受託契約・サブリースの違い）

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. 賃貸管理業務の全体像
3. 管理受託方式とサブリース方式の違い
4. オーナーへの提案時の視点
5. 実務で確認すべきポイント
6. お客様への説明トーク集
7. よくある質問（FAQ）
8. ケーススタディ
9. EX 実務メモ
10. チェックテスト
11. 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。

- 賃貸管理業務の全体像（募集～契約～入居中管理～退去）を説明できる
- 管理受託方式とサブリース方式の違いを理解する
- オーナーへの提案時に、それぞれのメリット・デメリットを伝えられる

2. 賃貸管理業務の全体像

フェーズ	主な業務内容
募集	入居者募集、広告掲載、内見対応、入居審査
契約	賃貸借契約書の作成、重要事項説明、初期費用の精算
入居中管理	家賃集金、滞納対応、クレーム対応、修繕手配、更新手続き
退去	解約手続き、原状回復立会い、敷金精算、次の入居者募集

3. 管理受託方式とサブリース方式の違い

	管理受託方式	サブリース方式（転賃借）
契約構造	オーナーと入居者が直接の賃貸借契約	管理会社がオーナーから一括で借上げ、入居者に転賃
空室リスク	オーナーが負う	管理会社が負う（オーナーへの賃料は保証されることが多い）
管理会社の収入	管理手数料（家賃の3～5%程度が目安）	借上げ賃料と転賃賃料の差額
家賃保証の有無	なし	あり（ただし将来の減額リスクがある。第18回で詳述）

宮本さんが常務を務める大日商事グループでは、宿泊施設を子会社へ賃貸するスキームがありましたが、これも広い意味でのサブリース的構造といえます。管理受託とサブリースは、オーナーのリスク許容度・収益期待によって使い分けるのが基本です。

4. オーナーへの提案時の視点

- 空室リスクを避けたいオーナーには、サブリース（家賃保証）が響きやすいが、保証賃料の減額リスクを正直に説明する必要がある
- 収益最大化を重視するオーナーには、管理受託方式で実勢賃料を追求する方が向いていることが多い
- 管理の手間を完全に手放したいオーナーには、日常対応まで含めた管理受託の充実したサービス内容を訴求する

5. 実務で確認すべきポイント

- オーナーの意向（リスク許容度、収益期待、管理関与の希望度合い）をヒアリングしたか
- 管理受託方式・サブリース方式それぞれのメリット・デメリットを両方説明したか
- 管理手数料率・借上げ条件など、収支シミュレーションを具体的な数字で提示したか

6. お客様への説明トーク集

トーク例：2方式の違いを説明するとき

「管理受託は、オーナー様が入居者様と直接契約する形で、空室リスクはオーナー様にありますが、実勢賃料での収益を追求しやすい方式です。サブリースは弊社が一括で借り上げるため空室リスクを負いませんが、保証賃料は将来見直される可能性がある点をご理解いただく必要があります。」

7. よくある質問（FAQ）

Q. サブリースなら賃料は永久に保証されますか？

A. 多くのサブリース契約では、一定期間ごとに賃料の見直し条項があります。永久保証ではない点を契約前に正確に説明することが重要です（第18回で詳述）。

Q. 管理手数料の相場はどのくらいですか？

A. 地域・サービス内容により異なりますが、一般的には家賃の3～5%程度が目安とされています。

Q. 管理会社を途中で変更することはできますか？

A. 管理受託契約の解約条項に従って変更可能です。サブリース契約は借地借家法の適用があり、解約にはより慎重な手続きが必要になる場合があります。

8. ケーススタディ

ケース：サブリースの賃料減額説明不足でクレームに

状況：サブリース契約を結んだオーナーが、契約から数年後の賃料減額通知を受け、『永久保証だと思っていた』とクレームになった。

原因：契約時に賃料見直し条項の説明が不十分だった。

教訓：サブリース提案時は、賃料保証が『永久』ではなく、見直し条項があることを書面・口頭双方で明確に説明する。

9. 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：

10. チェックテスト

問1. 空室リスクをオーナーが負うのはどちらの方式か。 ①管理受託方式 ②サブリース方式 ③どちらも負わない

問2. サブリース方式での管理会社の収入源はどれか。 ①管理手数料のみ ②借上げ賃料と転賃賃料の差額 ③広告料のみ

問3. 一般的な管理手数料の目安はどれか。 ①家賃の3～5% ②家賃の20% ③家賃の50%

解答：問1＝① 問2＝② 問3＝①

11. 今日のまとめ

- 賃貸管理業務は募集・契約・入居中管理・退去の4フェーズで構成される
- 管理受託方式はオーナーが空室リスクを負い、サブリース方式は管理会社が負う
- サブリースの賃料保証は『永久』ではなく、見直し条項があることの説明が重要
- オーナーのリスク許容度・収益期待に応じて方式を提案する

次回予告：第2回「賃貸借契約の基礎（普通借家・定期借家）」－契約種類の違いと実務対応を扱います。