

基礎研 レポート

サブリース事業者への行為規制

12月15日から賃貸住宅管理業法の一部が施行

保険研究部 取締役研究理事 松澤 登
(03)3512-1866 matuzawa@nli-research.co.jp

1—はじめに

2020年の通常国会では「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（賃貸住宅管理業法、以下、法という）が成立し、2020年6月19日に公布された。法は、以下の二つのポイントからなる。

- (1) 賃貸住宅管理業者の登録制度
- (2) 特定転貸事業者（サブリース会社）等への禁止規定・書面交付規定

法は、単身高齢者など社会的に配慮すべき人たちが賃貸住宅に居住していることや、親から相続したアパートなどの不動産が遠隔地にあつて、不動産管理会社に管理を委託しなければならない事例が増えたことなどから、賃貸住宅の管理業務の質を高めることを目的として制定された。さらに、サブリース事業関係においては、いくつかの不適切な行為が発生したことから、サブリース事業の適正化も目的のひとつとして立法された。

上記(1)については、公布後1年以内に施行されるが、(2)の禁止規定・書面交付規定については、10月16日に施行令・施行規則（以下、規則）が公布され、2020年12月15日にいち早く施行されることとなった。また、10月の施行令等の公布に併せて、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方（以下、解釈・運用の考え方）、とサブリース事業に係る適正な運用のためのガイドライン（以下、ガイドライン）が公表されている。解釈・運用の考え方は行政が監督するにあつての解釈指針であり、ガイドラインは事業者が事業運営を行うにあつての行動指針である。

本稿では、2020年12月15日から施行される(2)、つまり、家主から賃貸住宅を賃借し、入居者に転貸する事業、いわゆるサブリース事業者等への規制について解説を行う。

なお、サブリース会社のうち、あわせて賃貸住宅の維持管理をする事業者は(1)にも該当する。一般論として、サブリース会社は(1)の登録制度の適用も受けることが多いと思われる。

2—特定転貸事業者・勧誘者の定義

1 | 賃貸住宅の定義

法のすべての規制の前提となるのが、取り扱う物件が「賃貸住宅」であることである。賃貸住宅とは賃貸の用に供する住宅(人の居住の用に供する家屋または家屋の部分をいう)をいう。ただし、人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められるものを除く(法第2条第1項)。

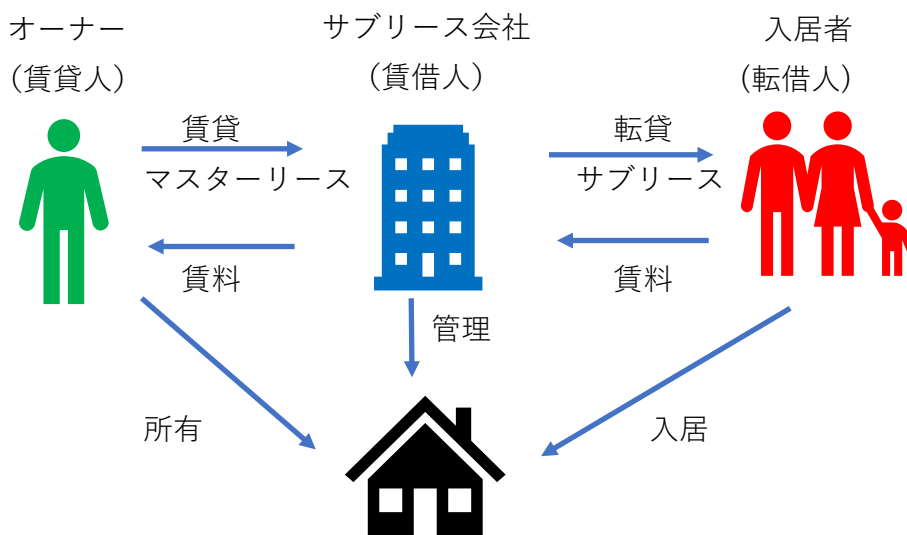
「賃貸の用に供する住宅」とは賃貸借契約に基づいて賃借することを目的とする住宅¹であり、事業用であるオフィスや倉庫等は、賃貸住宅の定義から外される。定義にあるかっこ書きの「家屋または家屋の部分をいう」という箇所の「家屋」とは、アパート一棟や戸建てなどをいい、「家屋の部分」とは、マンションの一室などをいう(解釈・運用の考え方)。つまり賃貸住宅とは、建物一棟丸ごと賃借するものと、部屋だけを賃借するものとの両方が含まれる。

旅館、外国人施設滞在事業(特区民泊)物件、民泊物件は、人の生活の本拠使用目的以外の目的に供されているため、この法で定義する賃貸住宅から除外される(規則第1条)。

2 | 特定賃貸借契約の定義

特定賃貸借契約とは、賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人(サブリース会社)が当該賃貸住宅を入居者(転借人)に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいう(法第2条4項)。つまり、転貸目的で賃貸住宅を借り受ける契約のことを指し、下記図表1の左側の部分、いわゆるマスターリースのことである。

【図表1】



ただし、賃貸人(オーナー)と賃借人(サブリース会社)とが密接な関係にある場合は、特定転貸借契約から除外される。除外される主なケースとしては、賃貸人が個人の場合では、賃借人が、賃貸

¹ 賃貸借契約に基づいて賃借するものでない住宅とは、たとえば事業に従事することに伴い居住が認められる社宅などが考えられる。

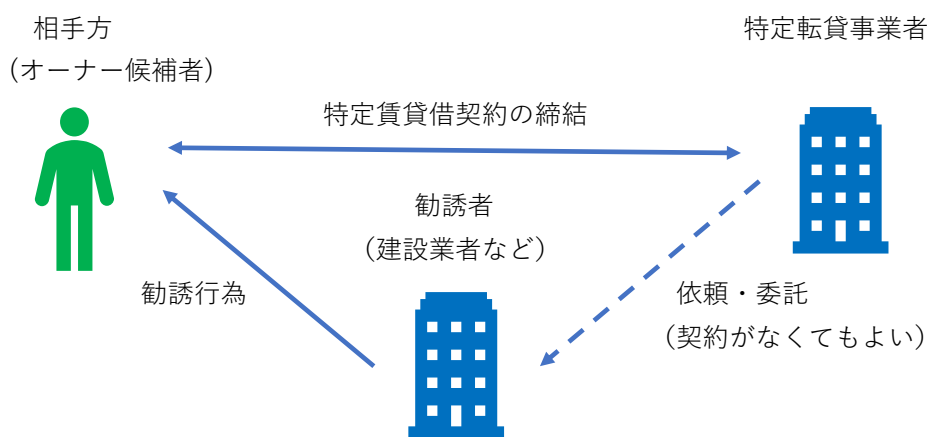
人の親族であるケース、あるいは賃貸人自身や親族が役員をしている法人であるケースなどが該当する。また賃貸人が会社である場合は、賃借人がその会社のグループ会社であるケースなどである（規則第2条）。

3 | 特定転貸事業者・勧誘者の定義

特定転貸事業者とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいう（法第2条第5項）。いわゆるサブリース会社がこの特定転貸事業者に該当し、規制対象となる。

もうひとつ規制の対象となるのが勧誘者である。勧誘者とは特定転貸事業者が勧誘を行わせる者をいう（法第28条）。具体的には、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者であって、当該特定転貸事業者の契約締結に向けた勧誘を行う者をいう。両者の資本関係の有無は問わない。勧誘委託契約の有無にかかわらず、勧誘することの依頼を受け、あるいは勧誘を任されている場合は勧誘者に該当する。ここで勧誘とは、契約の相手方の契約締結に対する意欲を高めるなど、意思の形成に影響を与えている場合には広く該当する（解釈・運用の考え方）（図表2）。勧誘者とされるのは、サブリースすることを目的とした物件の建設や販売を行う建設業者や不動産業者などが考えられる。

【図表2】



特定転貸事業者と勧誘者のうち、特定転貸事業者には、誇大広告の禁止と不当な勧誘等の禁止といった禁止規定と、契約締結前書面交付義務・契約締結時書面交付義務規定との両方が課される。勧誘者には前者の禁止規定のみが適用される。

3—— 特定転貸事業者・勧誘者に対する禁止規定




1 | 誇大広告の禁止

特定転貸事業者または勧誘者が、特定賃貸借契約の広告をするときは、法律・規則で定める点について、著しく事実に相違する表示、実際よりも著しく優良、または有利であると誤認させる表示をしてはならない（法第28条、規則第3条）。違反行為には30万円以下の罰金が科される（法第44条）。

ここで、著しく事実と相違するとは、広告と事実との相違をオーナーになろうとする人が知っていれば、契約に誘引されない場合のことをいう。著しく優良、著しく有利であるかどうかは、専門的知識を有しないオーナーを誤認させる程度のものであるかどうかであり、具体的には表示全体から受ける印象や認識により総合的に判断される（ガイドライン）。

ガイドラインで定められている主な項目は、以下の通りである。①オーナーに支払われる家賃がマスターリース契約や借地借家法により減額されることがあることの表示を、家賃保証や空室保証のような表示と一体として表示すべきこと、②賃貸住宅の維持管理を実際に行っている維持管理業務より優良であるような表示をしてはならないこと、③賃貸住宅の維持管理・修繕費用の負担割合が著しく低額であると誤解されるような表示をしてはならないこと、④借地借家法や契約により、サブリース会社からの解約・更新拒絶が可能であるのにそれが行われぬとの誤解を招く表示を行うこと、⑤借地借家法によりオーナーからの解約や更新拒絶は正当事由が必要であるのに、自由に解約できるといった誤解を招くような表示をしないことである（図表3）。

【図表3】禁止される表示

家賃保証		・ 契約や借地借家法により減額されることがあることを表示しないこと
維持管理・ 修繕		・ 実態とは異なる維持管理がされるとの誤解を生む表示をすること ・ オーナーの費用分担を実際よりも少なく表示すること
解除・ 更新拒絶		・ サブリース会社から解約や更新拒絶されることを表示しないこと ・ オーナーからの解約や更新拒絶には正当事由が必要であることを表示しないこと

上記で、家賃保証という表示にあわせて、減額の可能性があることを表示することを打消し表示という。マスターリース契約の長所を強調するときは、デメリットである打消し表示を「文字の大きさ」「場所」「色」「背景」などの点で、適切に表示することが求められる。体験談は「個人の感想です」と表示しても、多くの人がメリットを得ることができるとの認識を抱かせてしまうため、打消し表示があっても問題となる可能性がある（ガイドライン）。

2 | 不当な勧誘等の禁止

特定転貸事業者と勧誘者は、不当な勧誘行為が禁止される（法第29条）。上述の誇大広告の禁止は「表示規制」であるが、この不当な勧誘行為の禁止は「行為規制」である。表示規制は広告規制とも言い換えられる。行為規制は勧誘の話法などを規制するものである。パンフレットを示しつつ、勧誘を行う場合などでは、二つの規制は一定程度重なるところがある。

不当な勧誘行為とは、(1)契約締結の勧誘等にあたって、特定賃貸借契約の相手方等の判断に影響を及ぼす重要なものにつき、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為（事実の不告知・不実告知、同条第1号）、および(2)特定転貸契約の相手方等の保護に欠けるものとして規則で定める行為（保護に欠ける行為、同条第2号、規則第4条）である。

事実の不告知・不実告知にかかる 1 号違反行為については 6 月以下の懲役もしくは 50 万円以下の罰金が科せられる（併科可）（42 条 2 号）。保護に欠ける行為に係る 2 号違反行為については行政措置のみである、

(1) 事実の不告知・不実告知

事実の不告知・不実告知は、オーナーとなろうとする者に対して、契約締結させることを目的とし、または、そのような意図のもとに行われれば該当する。契約締結に至ったかどうかは問わない。「故意に」とは、内面の心理状態を示す主観的要件であるが、客観的事実によって推認されることとなるほか、サブリース業者であれば当然に知っていると思われる事項を告げないような場合については、「故意」の存在が推認されることになる。

「事実を告げない」とは事実を認識していながらあえてこれを告げない行為をいう。「不実のことを告げる行為」とは事実でないことを認識しながら、あえて事実と反することを告げる行為をいう。ガイドラインでは図表 4 のような行為が例示されている。

【図表 4】

ガイドラインで不告知・不実告知とされている例	
	将来の家賃減額リスクがあること、契約期間中であってもサブリース業者から契約解除の可能性があることや借地借家法の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であること、オーナーの維持保全、原状回復、大規模修繕等の費用負担があること等について、あえて伝えず、サブリース事業のメリットのみ伝えるような勧誘行為
	借地借家法により、オーナーに支払われる家賃が減額される場合があるにもかかわらず、断定的に「都心の物件なら需要が下がらないのでサブリース家賃も下がることはない」「当社のサブリース方式なら入居率は確実であり、絶対に家賃保証できる。」「サブリース事業であれば家賃 100%保証で、絶対に損はしない」「家賃収入は将来にわたって確実に保証される」といったことを伝える行為

(2) 保護に欠ける行為

相手方の保護に欠ける行為として規則では 4 つの行為を禁止している（規則第 4 条）。具体的にはガイドラインで説明されている。まず、(1) 相手方等を威迫する行為である。ここで「威迫」とは、脅迫とは異なり、相手方に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方に不安の念を抱かせる行為である。勧誘にあたって声を荒げたり、面会を強要したりするような行為が該当する。

次に(2) 相手方等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為である。「迷惑を覚えさせるような時間」とは、一般的には、オーナー等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後 9 時から午前 8 時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことが該当するとされる。

さらに(3) 深夜又は長時間の勧誘その他私生活又は業務の平穩を害するような方法により相手方を困惑させる行為である。「オーナー等を困惑させる行為」とは、深夜勧誘や長時間勧誘のほか、オーナー等が勤務時間中であることを知りながら執ような勧誘を行ってオーナー等を困惑させることや面会を強要してオーナー等を困惑させることが該当する。

そして(4) 特定転貸契約締結又は更新をしない旨（勧誘を受けることを希望しないことも含む）の意

思表示をした相手方等に対して執拗に勧誘する行為である。オーナー等がマスターリース契約を締結しない旨の意思表示を行った場合には、同一のサブリース会社の他の担当者による勧誘も同様に禁止される。1度でも再勧誘行為を行えば本規定に違反することとなる。

4— 特定転貸事業者の書面交付義務(説明義務)

1 | 契約締結前の書面交付

特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の締結にあたっては、締結までに特定賃貸借契約の内容及び履行に関する事項につき書面を交付して説明しなければならない(法第30条、規則第5条)。法第30条違反行為には50万円以下の罰金が科される(法第43条)。書面交付の上で説明を行うことを求める説明義務である。

ガイドラインは契約締結前書面の交付(重要事項説明)に関して詳細な解説を行っている。まず、説明者については、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士など専門的な知識及び経験を有する者によって説明が行われることが望ましいとされる。

タイミングとしては、重要事項の説明から契約締結までに、1週間程度の十分な期間をおくことが望ましいとしている。これは特定賃貸借契約には、原則としてクーリングオフ制度の適用がないことを踏まえたものであろう。

そしてガイドラインは、相手方に応じた説明を求めている。具体的には①相手方の賃貸住宅経営の目的・意向を十分確認すること。②相手方の属性や賃貸住宅経営の目的等に照らして、マスターリース契約のリスクを十分に説明すること。③説明の相手方が高齢の場合は、説明の相手方の状況を踏まえて、特に慎重な説明を行うことである。これは金融商品取引法における適合性原則に似た考え方である。

重要事項説明書の内容は以下の通りである(規則第6条、図表5)。

【図表5】

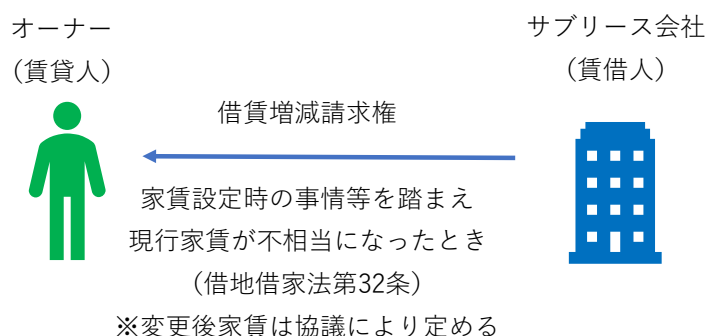
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">①マスターリース契約を締結するサブリース業者の商号、名称又は氏名及び住所②マスターリース契約の対象となる賃貸住宅③契約期間に関する事項④マスターリース契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日、支払方法等の条件並びにその変更に関する事項⑤サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法⑥サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項⑦マスターリース契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項⑧損害賠償額の予定又は違約金に関する事項⑨責任及び免責に関する事項⑩転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項⑪転借人に対する⑤の内容の周知に関する事項⑫マスターリース契約の更新及び解除に関する事項⑬マスターリース契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項⑭借地借家法その他マスターリース契約に係る法令に関する事項の概要 |
|--|

ガイドラインは重要事項説明書の留意事項として以下を規定している。

まず、書面の最初に、書面の内容を十分に読むべき旨を太枠の中に太字波下線で、12ポイント以上の大きさを記載する。そして書面の内容を十分に読むべき旨の次に、借地借家法第32条、借地借家法第28条の適用があることを含めたマスターリース契約を締結する上でのリスク事項を記載することを求める。

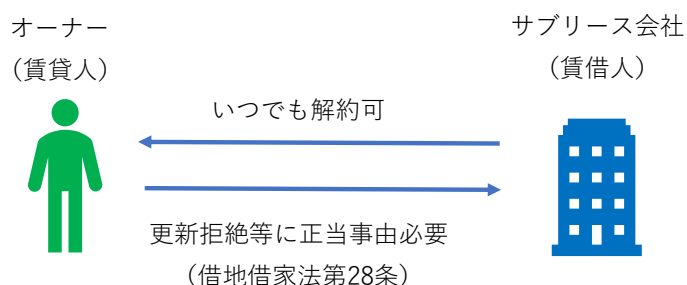
具体的にはまず、マスターリース契約には、借地借家法第32条（借賃増減請求権）が適用される。そのため、家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、家賃契約当初から事情が変更した場合に限り、契約の条件にかかわらず、サブリース会社は家賃を相当な家賃に減額することを請求できることとの記載と説明が求められる。他方、サブリース会社は減額請求ができるが、オーナーは必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、オーナーとサブリース業者との間で、上記事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定される旨を記載し、説明しなければならない（図表6）。

【図表6】



次に、マスターリース契約では、借家人（サブリース会社）はいつでも解約ができるが、オーナー（賃貸人）からの更新拒絶（解約申し入れを含む）には、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用される。そのため、オーナーから更新を拒絶する場合には、正当の事由があると認められる場合に限りすることができる旨を記載し、説明する必要がある（図表7）。

【図表7】



このような法律規定があることから、マスターリース契約が、オーナーとサブリース会社の協議の上で更新することができる等の定めは、オーナーだけの意向で契約更新の拒絶ができるものであると

誤認しないようにすることが求められる。

そして書面の本文には8ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いる。

以下は本文であるが、重要事項説明書の③（上記図表5参照。以下同じ）にある契約期間の記載の次に、借地借家法第28条の概要（オーナーからの解約には正当事由が必要である旨等）を記載する。また重要事項説明書の④のサブリース業者がオーナーに支払う家賃の額の記載の次に、当該額が減額される場合があること及び借地借家法第32条の概要（サブリース会社が減額請求を行うことができること等）を記載する。

この借地借家法第28条と第32条の規定内容については、重要事項説明書の⑭においてもその記載が求められる。

つまり、借賃増減請求権にかかる借地借家法第28条と解約権にかかる第32条については一つの文面上で、前文も含めて都合3か所で説明が求められている。

2 | 契約締結時の書面交付義務

特定転貸事業者（サブリース会社）は、契約締結時に遅滞なく相手方に対して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（法31条および規則9条）。通常は契約書の締結によって行われることが想定される。基本となるのは賃貸借契約書であるが、転貸を前提としているので、たとえば賃貸住宅の維持保全の実施方法や、その実施方法を入居者（転借人）に周知することなどが規定されている（図表8）。

【図表8】

- | |
|--|
| ①マスターリース契約を締結するサブリース業者の商号、名称又は氏名及び住所 |
| ②マスターリース契約の対象となる賃貸住宅 |
| ③契約期間に関する事項 |
| ④マスターリース契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項 |
| ⑤サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法 |
| ⑥サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項 |
| ⑦マスターリース契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項 |
| ⑧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 |
| ⑨責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容 |
| ⑩転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項 |
| ⑪転借人に対するサブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の周知に関する事項 |
| ⑫契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容 |
| ⑬マスターリース契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項 |

法第31条違反には50万円以下の罰金が科される（法第43条）。

5——国土交通大臣の監督権限

1 | 特定転貸事業者・勧誘者に対する指示

国土交通大臣は、特定転貸事業者に28条～32条違反、または勧誘者に28条・29条違反があったと

きは、特定転貸事業者に違反是正措置のための適切な措置をとることを指示することができる（法 33 条 1 項）。指示をした旨は公表される（法 33 条 3 項）。指示違反には 30 万円以下の罰金（法 44 条 12 号）。

国土交通大臣は、勧誘者の 28 条・29 条違反があったときは、勧誘者に違反是正措置のための適切な措置をとることを指示することができる（法 33 条 2 項）。公表・罰則は特定転貸事業者に対するものと同じである。

2 | 特定転貸事業者・勧誘者に対する業務停止・登録取り消し等

国土交通大臣は、特定転貸事業者に法 28 条～32 条違反、または勧誘者に法 28 条・29 条違反があった場合に、特に必要があると認めたとき、または特定転貸事業者が前条の指示に反したときには、特定転貸事業者に対して、一年以内の期間を限り、特定転貸事業者・勧誘者による勧誘の停止、または事業の一部または全部の停止を命ずることができる（法第 34 条 1 項）。命令をした場合はその旨が公表される（法第 34 条 3 項）。命令違反に対しては六月以下の懲役または 50 万円以下の罰金が科される（併科可）（法第 42 条）。

国土交通大臣は、勧誘者に法 28 条・29 条違反があった場合に、特に必要があると認めたとき、または勧誘者が前条の指示に反したときには、勧誘者に対して、一年以内の期間を限り、勧誘の停止を命ずることができる（法第 34 条 2 項）。公表・罰則は特定転貸事業者に対するものと同じである。

なお、法 33 条～法 36 条の国土交通大臣の権限は地方整備局長・北海道開発局長に委任することとされている（規則 13 条）。

6——検討

特定賃貸借契約（マスターリース契約）は長期にわたる継続的契約である。一般に継続的契約においては、契約を締結した当時の基礎となった事情が大きく変動した場合には、契約の解約権や契約内容の改定権を認めようとする考え方がある。

典型的な継続契約として、民法が解約権を定めているのが、賃貸借契約と雇用契約である。たとえば期間の定めのない建物の賃貸借契約においては、賃貸人・賃借人のいずれも 3 か月の予告をもって解約することができる（民法第 617 条）。また、期間の定めのない雇用契約も、使用者・労働者ともに 2 週間の予告をもって解約を行うことができる（民法第 627 条）。

しかし、このように自由に解約ができるとなると困るのが、建物の賃貸借であれば住居を失う賃借人であり、また雇用契約では職を失う労働者であるとされてきた。そのため、賃貸借契約については借地借家法により、また雇用契約は労働基準法や労働契約法により、それぞれ賃貸人、使用者の解約権を制限している。ここまでが、従来の考え方である。

特定賃貸借契約では、このような借地借家法が前提とする賃貸人と賃借人の関係とは異なる。賃貸人は、典型的には長期のローンを組んで土地・建物を購入する不動産の素人であり、特定賃貸借契約が解約されると困る立場にある。他方、賃借人であるサブリース会社は不動産のプロであり、往々に

して大企業である。しかも自分で居住するわけではない。しかし、借地借家法第 28 条は賃借人からの解約権を制限していない。むしろ、賃貸人の解約権や契約更新拒絶権を制限することにより、賃借人であるサブリース会社が不当に家賃の減額を迫って来たり、不動産の管理に怠りがあつたりする場合であっても、オーナーからはサブリース会社に対して契約更新の拒絶ができないということの法的な根拠となっている。

この点、マスターリース契約は賃貸借契約そのものではなく、オーナーとサブリース会社の共同事業の性格を有する賃貸借契約類似の契約に過ぎないとして、借地借家法の適用外とすべきとの見解もある。

しかし賃貸住宅管理業法は、借賃増減請求権を認める借地借家法第 28 条も、賃借人からの契約更新拒絶等を制限する借地借家法第 32 条も、いずれも特定賃貸借契約に適用があることを前提として、これらの法律内容の説明を尽くさせることで、情報の非対称性を解消することをもって問題を解決しようとするものである。このような整理については、議論すべき余地もあるものと思われる。しかし、たとえば借地借家法第 28 条を修正して、賃借人からの解約制限を入れることは、その影響の範囲を考えると現実的とは考えられない。そうすると、今回の法制定で示された問題解決策については、一定の合理性があると考ええる。

今回の法制定に、ひとつだけ注文を付けるとすれば、金融商品取引法第 40 条にある適合性の原則に類似した規制を入れるべきではなかったのかという点である。適合性原則とは顧客の知識、経験、財産の状況、金融商品取引契約を締結する目的に照らして、不適當な勧誘を行ってはならないとする原則であり、顧客の属性を踏まえて丁寧な説明を行うべきとするものである（いわゆる広義の適合性原則）が、顧客属性に照らして、リスクの高すぎる商品については、そもそも勧誘を行ってはならないと考えられている（いわゆる狭義の適合性原則）。

この適合性原則は業者の行動を規制する監督規定であるが、適合性原則に反する金融商品の販売は、不法行為として民事上の損害賠償責任が生じさせうるとするのが判例である。

マスターリース契約でも、たとえば自己資金ゼロで始められることをうたい文句として勧誘を行っている業者もあった。このような勧誘を受けた人の中には、もともとの収入が少なく、そのため適合的とはいえないケースもあるように思える。金融商品取引法の適合性原則に類する考え方はガイドライン上に記載がある（上記 4. 1 | 参照）が、オーナーの利益保護の観点をより重視するのであれば、賃貸住宅管理業法本体に記載すべきであったと考える。

次回、法の見直しの際には、この点も含めて検討課題とすることが望まれる。

7—おわりに

サブリース会社やサブリース事業向けのローンを行っていた金融機関に不適正事象が発生したためか、法律はかなり厳しいものとなっている。事実の不告知・不実告知、および契約締結前の書面（重要事項説明書）の交付や契約締結時の書面（契約書）の交付違反については刑事罰が科される。

ガイドラインを読むと、オーナーに対して借地借家法の規定についての十分な理解を得ることが最も強調されている。つまり、サブリース会社には家賃の減額請求権があるということと、その行使が

無制限ではないことについての理解を得ることが、最強調点の一つである。また、サブリース会社には解約権や契約更新拒否権がある一方で、オーナーには解約権や契約更新拒否権が限定的にしか認められないことについての理解を得ることが、もう一つである。

勧誘者には表示・行為規制のみしか適用はないが、ガイドラインでは実際の勧誘にあたっては、重要事項説明書の最も大事なことである家賃が減額されることがあるなどを記載した部分を示しつつ勧誘を行うことを推奨している。

サブリース会社および勧誘者には、オーナーに納得のいく十分な説明が求められている。