



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年10月 (October 2023)

1. 賃貸住宅管理業法とは?
2. 2023年7月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年7月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 間取り別TVI 首都圏

2021年6月に施行、2022年6月に改正された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、賃貸住宅管理業法）」。これは、賃貸住宅の管理業務を適正に実施するための措置を定めた法律で、賃貸住宅管理に関して発生しているトラブルを防止するとともに、健全な賃貸住宅市場の発展を目的としています。

そこで今回は、賃貸住宅管理業法とは何か、施行された上で注意すべき点などについて解説していきます。

## ■Summary

- 賃貸住宅管理業法とは？
- サブリース業者の適正化に関する措置
- 施行されても注意は必要
- おわりに

## ◆賃貸住宅管理業法とは

昨今、単身世帯や外国人居住者の増加に伴い、賃貸住宅志向が高まってきています。

一方で賃貸住宅の管理は、オーナーの高齢化や管理内容の高度化に伴い、管理業者に管理を委託する傾向が強まってきました、特に賃貸経営において一番のリスクともいえる空室リスクを回避できる「サブリース方式（図1）」を利用するオーナーが増加しました。

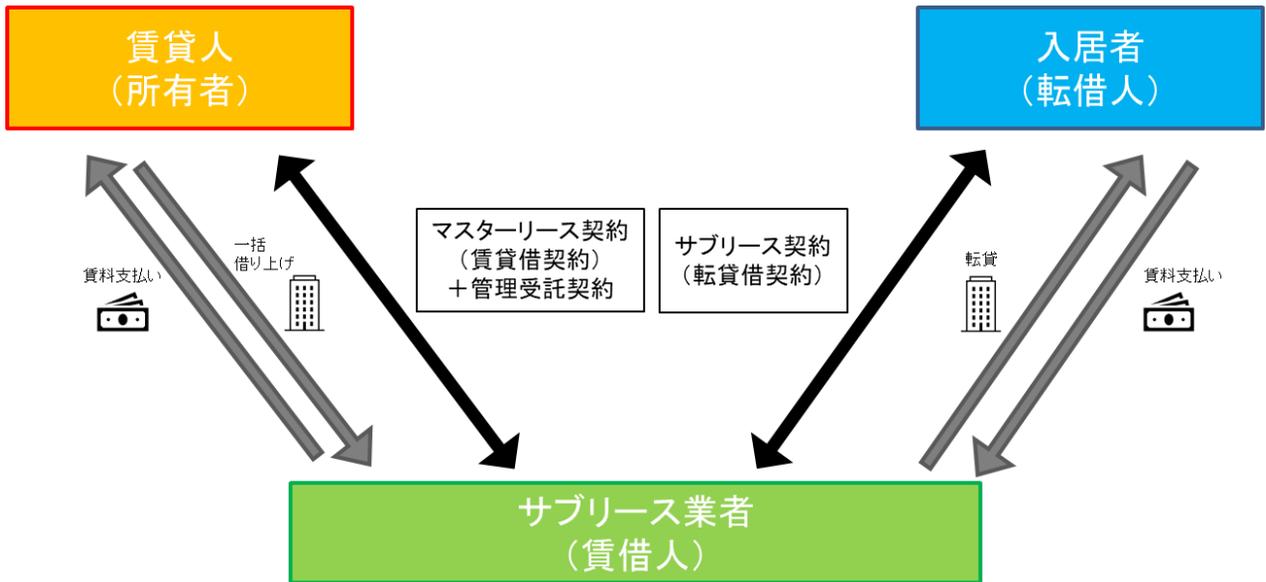


図1 サブリースのイメージ

しかし、オーナーとサブリース業者との間で家賃保証などの契約条件の誤認が原因となるトラブルが多発し社会問題にまで発展しました。

そこでオーナー等の貸主の保護を目的として新たに施行されたのが「賃貸住宅管理業法」です。この法律では以下の2点によって貸主の保護が図られています。

- ・賃貸受託管理業に係る登録制度の創設
- ・サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約

今回はサブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置についてもう少し掘り下げてみましょう。

### ◆サブリース業者の適正化に係る措置

先述したように賃貸住宅管理業法ではサブリース業者とのトラブルが社会問題に発展したことを受けて、サブリース業者の適正化を図る措置が設けられました。この措置によってサブリース業者は主に以下の行為規制が設けられています。

#### (1) 誇大広告等の禁止 (第28条)

家賃保証などの契約条件を実際の契約条件よりも良い条件だと誤認してしまうような広告は禁止されました。

例えば「安心の30年家賃保証！収入は一切下がりにません」といった家賃がずっと下がらないかのように誤認させてしまう広告は禁止となっています。

#### (2) 不当な勧誘の禁止 (第29条)

サブリース業者が勧誘時に不実のことを告げたり、契約の判断に影響を及ぼす重要な事項についてわざと事実を告げたりしないことについても禁止されました。

将来の家賃減額リスクやサブリース業者からの契約解除の可能性などあえて伝えずにメリットだけを伝えたり、「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。」といったことを伝えたりする勧誘行為は禁止となっています。

#### (3) 契約締結前における契約内容の説明および書面交付 (第30条)

サブリース業者は、特定賃貸借契約の締結前に重要事項の説明をしなければいけないとされました。借地借家法の適用を含めた14項目を記載した書面を交付してサブリース契約を締結する上でのリスク事項を締結前に説明することを義務付けています。これによりオーナーになろうとしている人が契約内容を正しく理解したうえで契約ができます。

以上から賃貸住宅管理業法は、今までのような強引なマンション建築の営業を減らし、健全な賃貸住宅市場を目指していこうという法律になります。

#### ◆施行されても注意は必要

先ほどは賃貸住宅管理業法が施行されることで不当な営業が減り、適切な賃貸住宅市場に向かっていくと説明しましたが、いくつか注意すべき点もありますので解説していきたいと思います。注意すべき点は以下の2点です。

##### (1) サブリース業者に賃料減額請求権が行使される

サブリース契約の場合、賃料を2年ごとに見直すケースが一般的ですが、賃貸住宅管理業法によって借地借家法第32条1項がサブリース業者にも適用され、2年の期間内でもサブリース業者が賃料を減額できるようになっています。そのため、オーナーは常に周りの相場はいくらなのかを把握しておき、不当な減額請求に対応できるようにしておく必要があると考えられます。

##### (2) 解約時および契約拒絶の際は正当事由が必要

サブリースの解約についてはその業者ごとによって解約内容は様々です。今回の賃貸住宅管理業法において、借地借家法第28条によってオーナーからの解約時には正当事由が求められます。自己使用したい、自主管理に切り替えるなどオーナーからの解約理由は様々ですが、それが「正当事由」として認められるかは非常に不確定です。場合によっては、受け入れられない可能性もありますので注意しましょう。

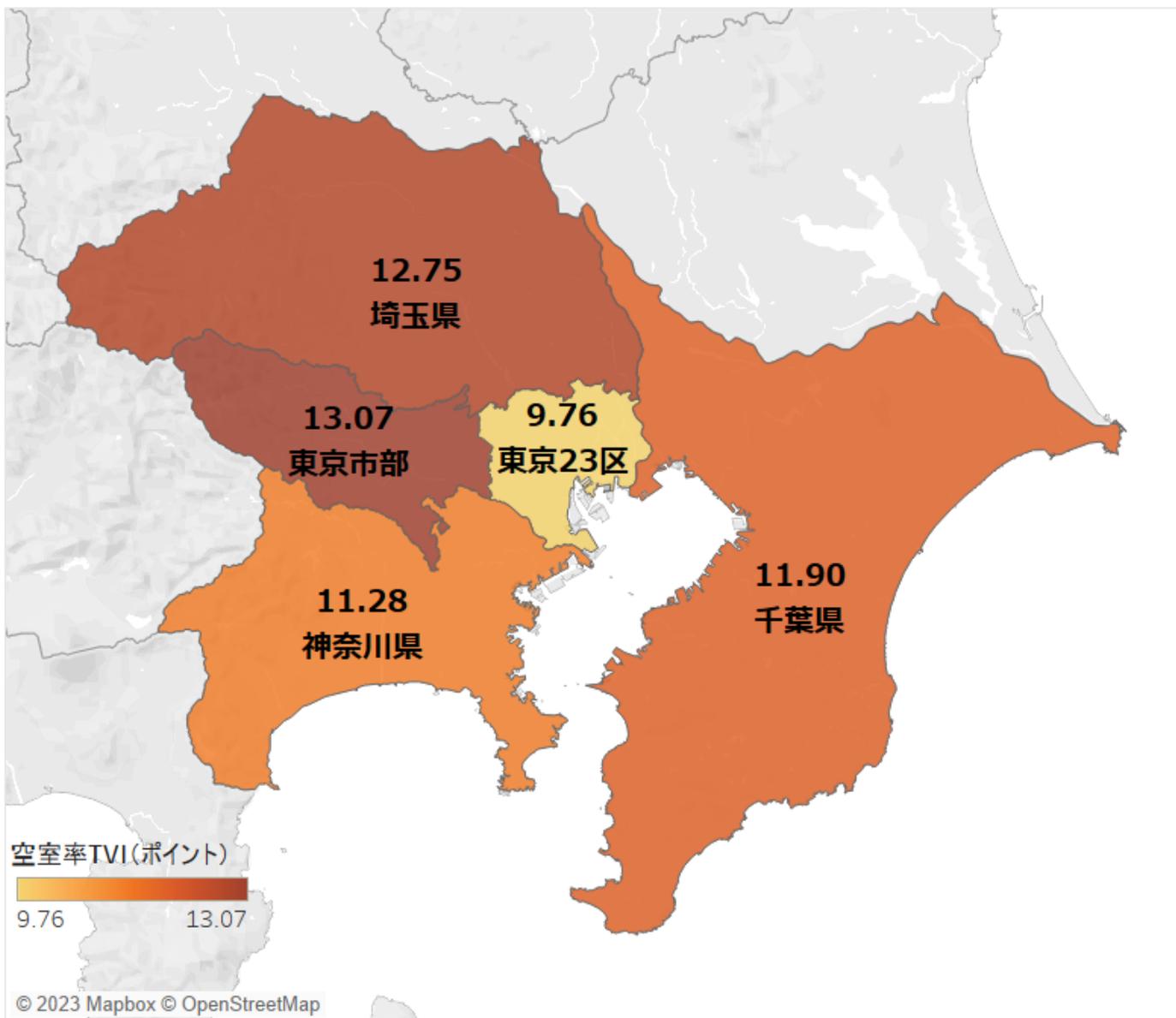
#### ◆おわりに

今回は、賃貸住宅管理業法の改正に伴い、賃貸住宅管理業法とは何か、ポイント、注意点について解説しました。賃貸住宅管理に関して、現に発生しているトラブルの防止と、健全な賃貸住宅市場の発展を目的とした法律です。しかし、先ほど述べたように注意すべき点もあります。

すでに賃貸住宅のオーナーの方も、これから賃貸経営を考えられている方もサブリース業者とどんな契約を結んだかにかかわらず、最終的なリスクと責任はオーナー自身で負うことになることに注意しましょう。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI(ポイント)	9.76	13.07	10.07	11.28	12.75	11.90
募集期間(ヵ月)	4.63	4.60	4.62	4.47	4.36	4.45
中途解約確率(%)	40.80	43.48	41.27	43.90	42.68	43.33
更新確率(%)	41.24	41.09	41.14	40.60	41.33	40.85

## 首都圏 空室率地図



【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

分析:株式会社タス

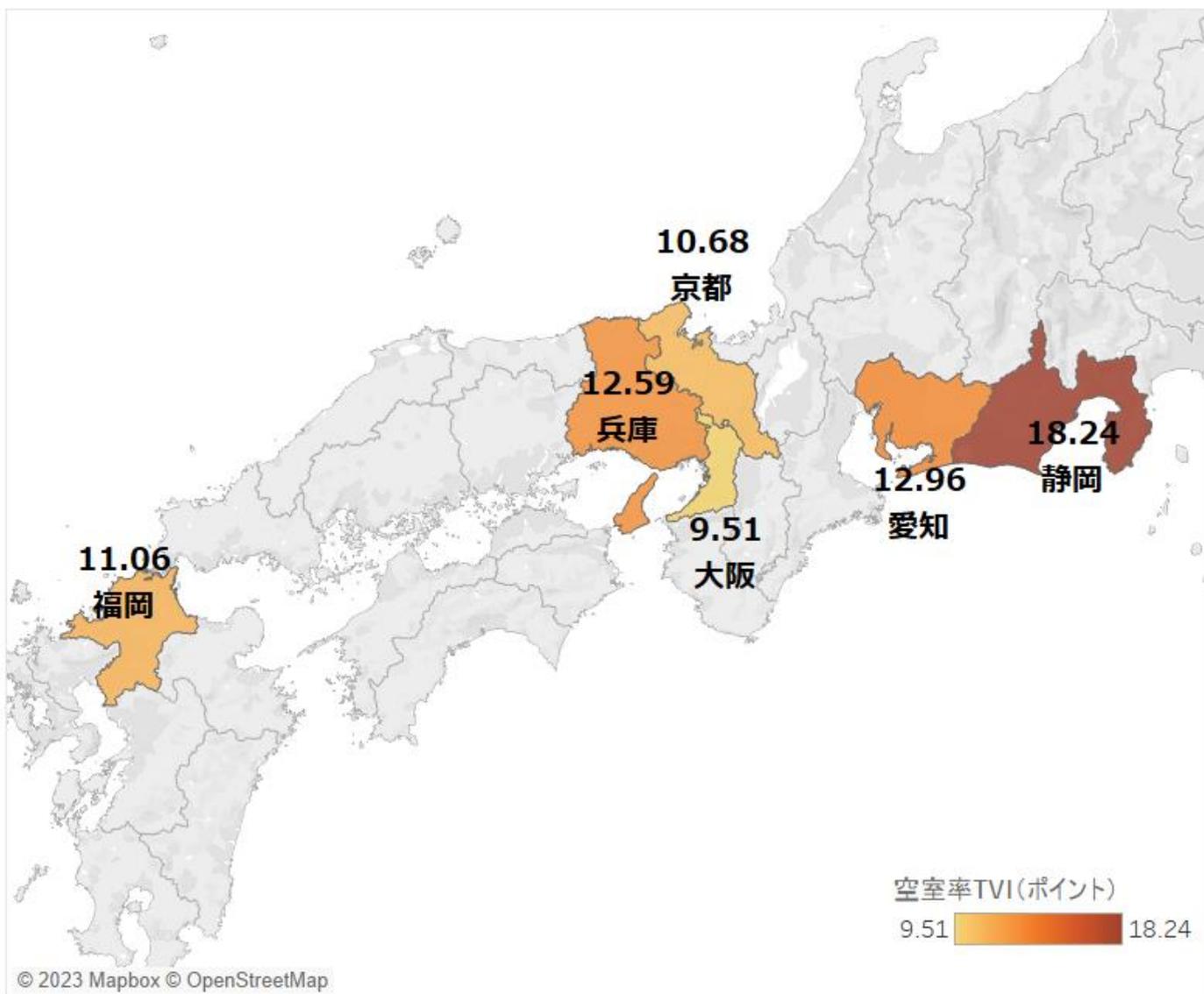
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺\_市場レポートを自動生成します。

詳細はホームページ (<https://corporate.tas-japan.com/>) をご覧ください。

	大阪	京都	兵庫	愛知	静岡	福岡
空室率TVI(ポイント)	9.51	10.68	12.59	12.96	18.24	11.06
募集期間(ヵ月)	5.19	3.96	4.91	5.57	5.92	4.83
中途解約確率(%)	49.61	46.22	47.44	45.46	38.15	48.15
更新確率(%)	35.74	41.54	38.26	42.28	47.32	37.49

## 関西圏 空室率地図



【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

分析:株式会社タス

・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成します。

詳細はホームページ (<https://corporate.tas-japan.com/>) をご覧ください。

図2-1 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)

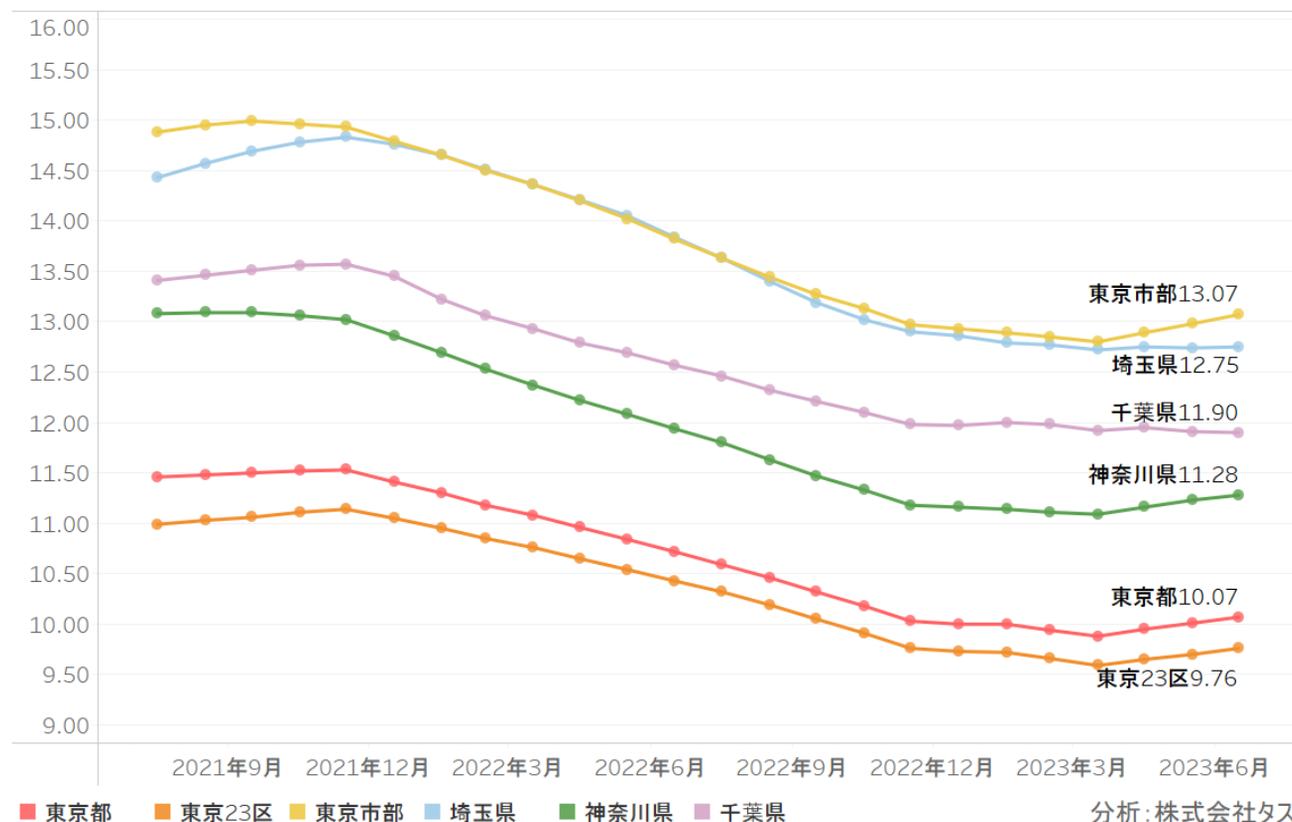
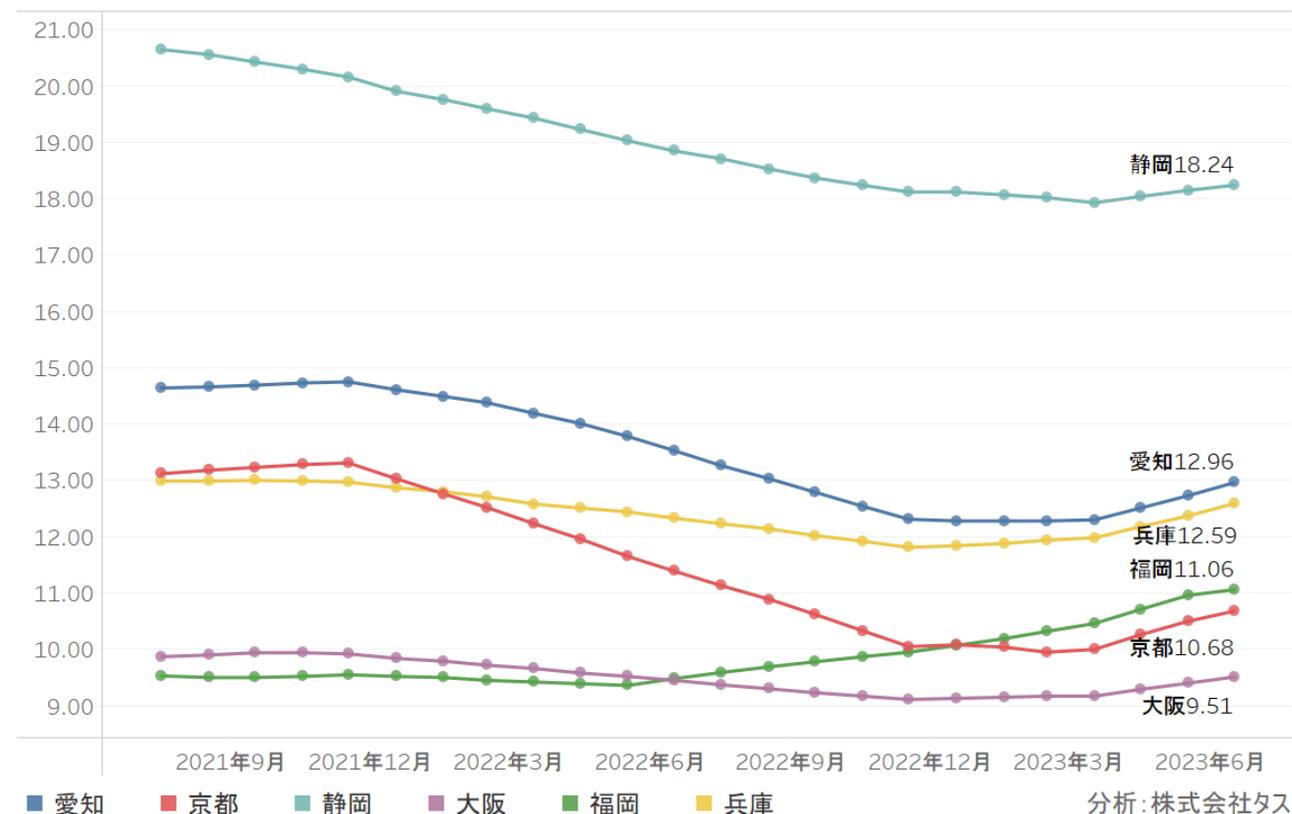


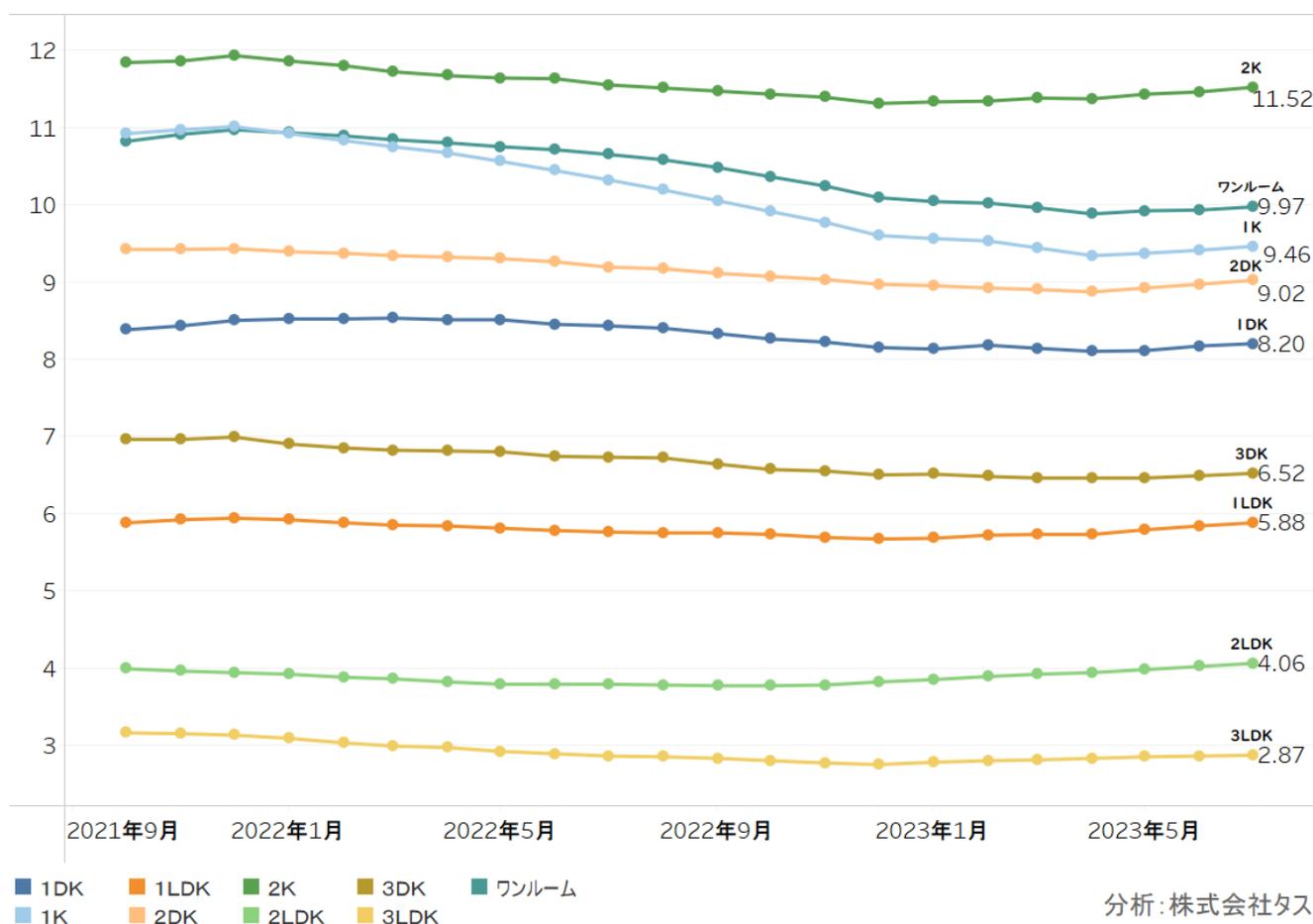
図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	23区	東京都 市部	全域	神奈川	埼玉	千葉
ワンルーム	9.97%	13.11%	10.14%	11.85%	12.55%	10.93%
1K	9.46%	14.23%	9.95%	11.88%	15.43%	13.91%
1DK	8.20%	10.37%	8.11%	8.45%	10.45%	9.56%
1LDK	5.88%	10.77%	6.05%	8.75%	12.60%	11.79%
2K	11.52%	14.35%	11.53%	13.82%	15.06%	15.10%
2DK	9.02%	12.34%	9.76%	12.14%	13.21%	13.49%
2LDK	4.06%	7.78%	4.44%	6.87%	9.51%	9.00%
3DK	6.52%	9.15%	8.03%	10.32%	9.60%	10.56%
3LDK	2.87%	4.15%	3.14%	3.51%	3.57%	3.08%

最新時点(2023年7月)

図4-1 間取り別空室率TVI推移（東京23区）



分析：株式会社タス

図4-2 間取り別空室率TVI推移 (東京市部)

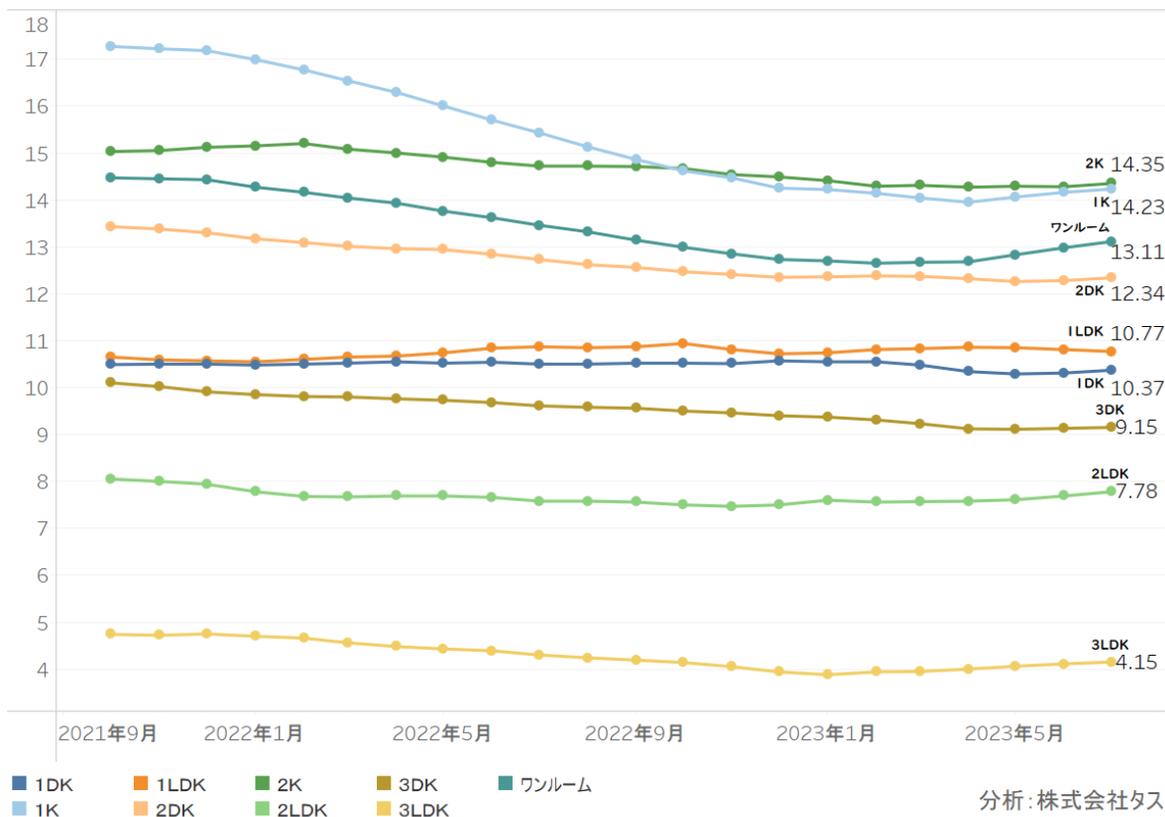


図4-3 間取り別空室率TVI推移 (神奈川県)

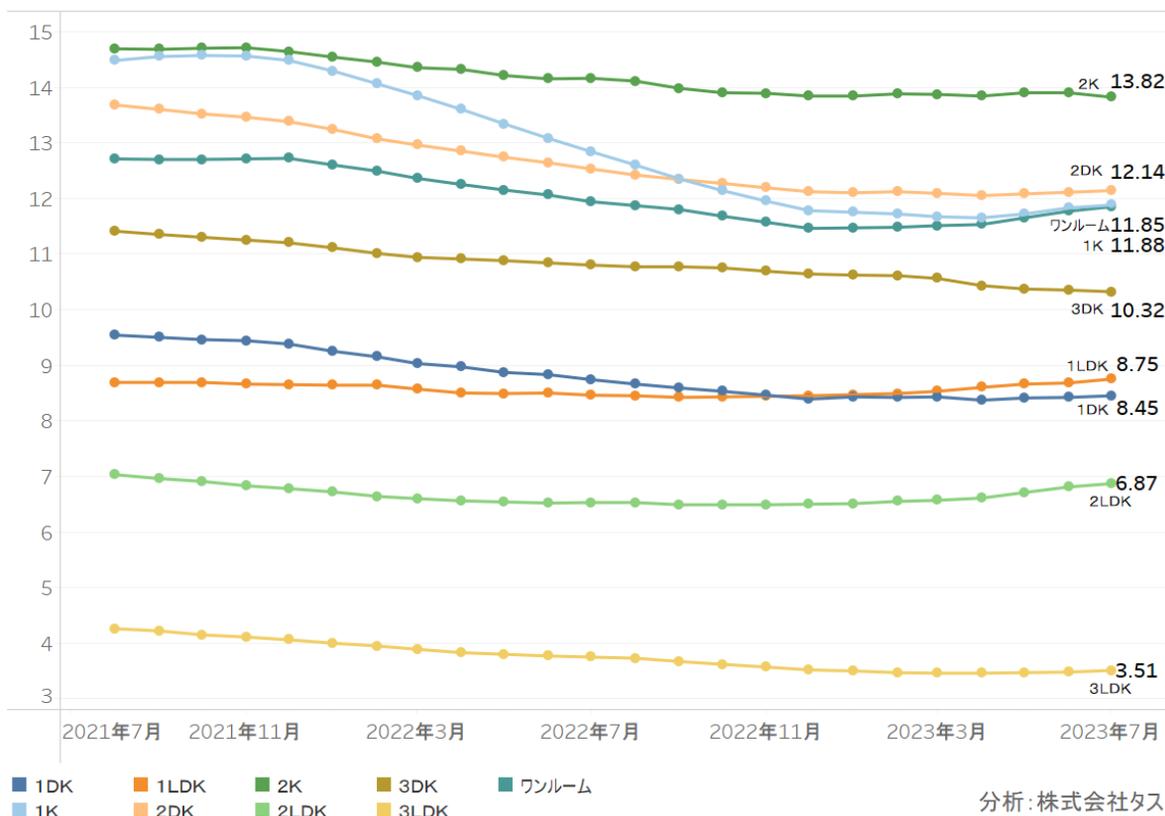


図4-4 間取り別空室率TVI推移 (千葉県)

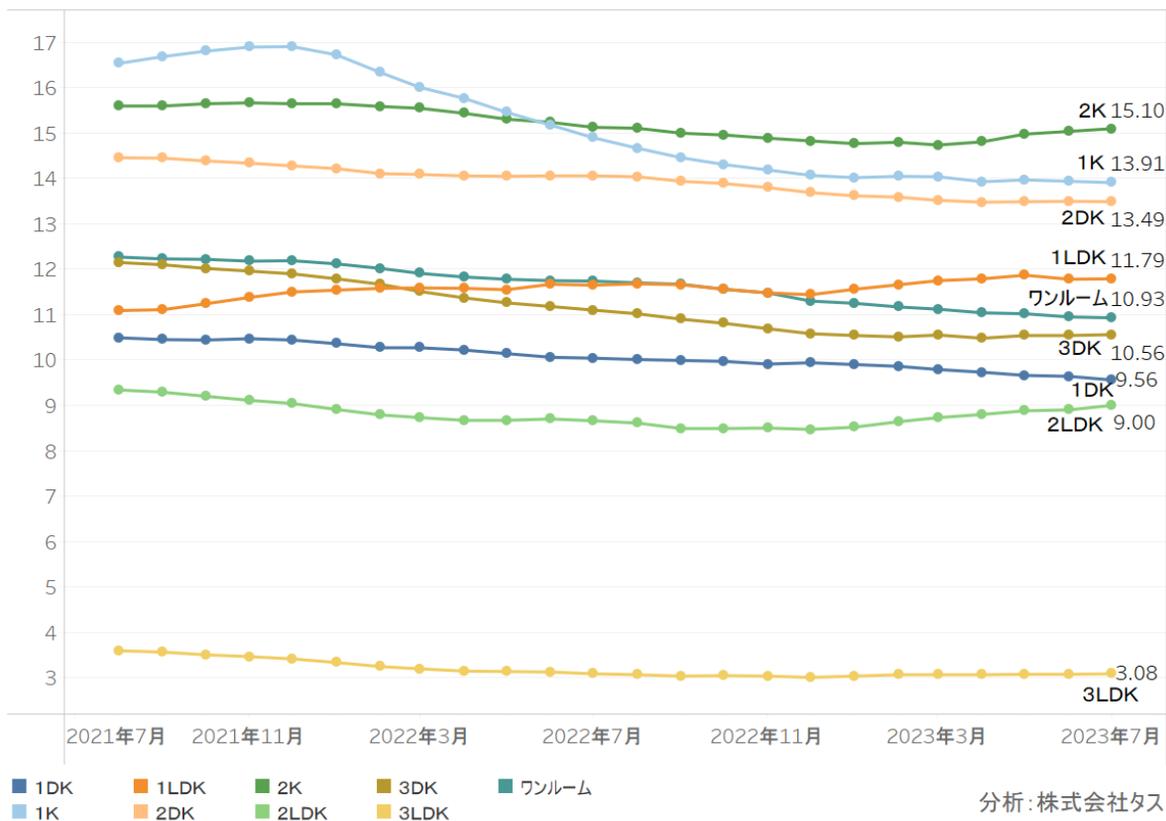
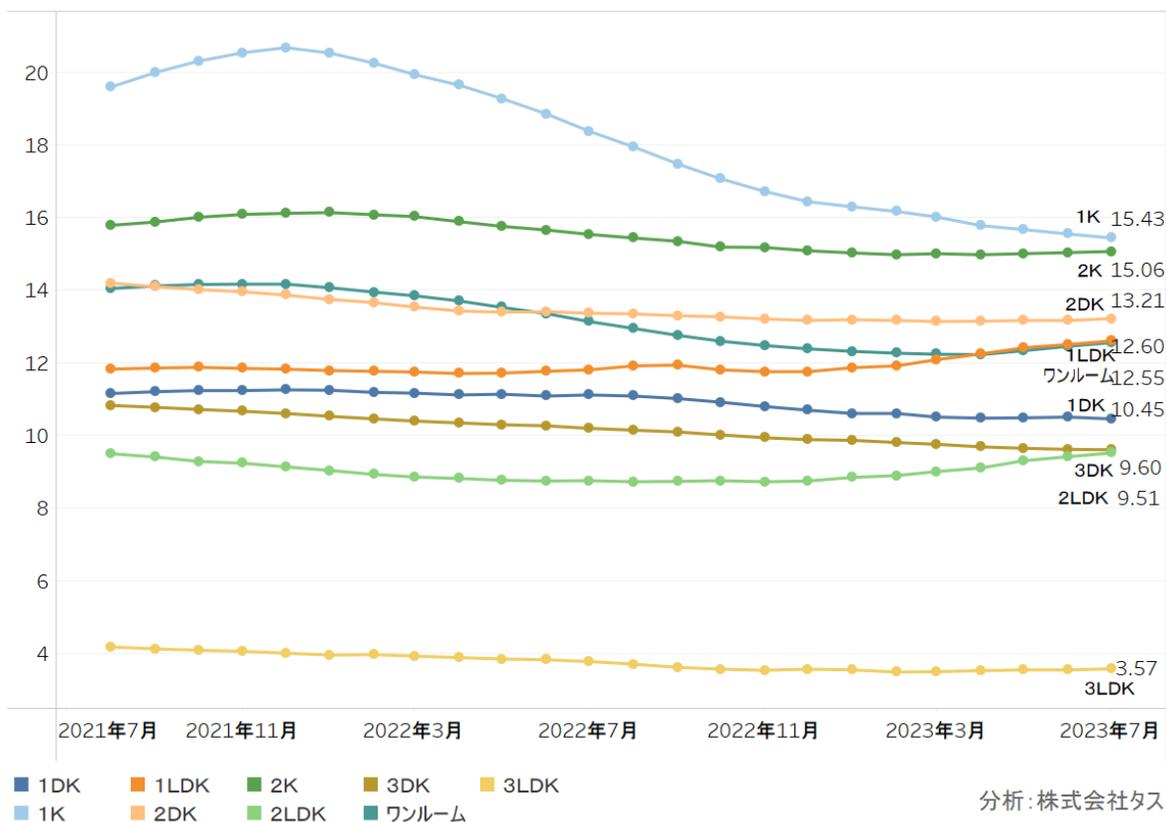


図4-5 間取り別空室率TVI推移 (埼玉県)



## 空室率TVI (TAS Vacancy Index : タス空室インデックス)

タスが開発した賃貸住宅の空室の指標です。空室率TVIは、民間住宅情報会社に公開された情報を空室のサンプリング、募集建物の総戸数をストックのサンプリングとして下式で算出を行います。

なお、募集建物の総戸数は①募集建物を階層別に分類②国勢調査・住宅土地統計調査を用いて階層別の都道府県毎の平均戸数を算出し、両者を乗じることにより算出しています。

$$\begin{aligned} \text{TVI} &= \text{空室のサンプリング} \div \text{ストックのサンプリング} \\ &= \Sigma \text{募集戸数} \div \Sigma \text{募集建物の総戸数} \end{aligned}$$

## 募集期間 (Downtime)

成約した物件の平均募集期間を示します。民間住宅情報会社に公開された情報を用いて、下記の計算式で求められます。

$$\text{募集期間} = \text{Average (成約日 - 募集開始日)}$$

## 更新確率・中途解約確率

更新確率は契約期間が2年として入居したテナントが契約更新を行う確率、中途解約確率は契約期間が2年として契約満了前にテナントが退去する確率を示し、民間住宅情報会社に公開された情報を用いて算出しています。

成約した部屋が再び市場に現れる（募集が開始される）までの月数をカウントし、7～48ヶ月目を総数とし、7～22ヶ月目までに市場に現れた件数を中途解約した件数、27～48ヶ月目に現れた件数を契約更新をした件数としてそれぞれの確率を計算しています。

※1 データ上7ヶ月未満で募集されているデータも存在していますが、入力ミスの可能性も否定できないため、算出から省いています。

※2 49ヶ月以上で募集されているデータは全体の10%未満であること、また※1で省いた部分に含まれる可能性のある正規データ（6ヶ月以内に中途解約したデータ）とのバランスを考慮して、算出から省いています。

## 次号予告

- 2023年8月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年8月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 間取り別TVI 関西圏・中京圏・福岡県

## お問い合わせ

株式会社タス

東京都中央区八丁堀3丁目22番13号 PMO八丁堀4F

TEL : 03-6222-1023

FAX : 03-6222-1024

HP : <https://corporate.tas-japan.com/contact/>

不動産評価と不動産分析の両輪で、お客様ニーズにお応えします。

## タスマップ・保有不動産データベース



### 利用可能な指標

空室率

賃料  
指標

更新確率  
解約率

賃料  
下落率

表面  
利回り

(フィルター設定・集計区分)

築年数

建物構造

駅までの時間

間取り

駅・沿線

階数

ご相談・ご質問

QR  
コード



【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

no	公開年月	ワンルーム	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3I
1	2007/8/1	2572	2641	2243	2424			2072	
2	2007/9/1	2566	2644	2243	2403			2127	
3	2007/10/1	2636	2646	2243	2403			2148	
4	2007/11/1	2605	2628	2243	2481			2148	
5	2007/12/1	2537	2610	2243	2488			2148	
6	2008/1/1	2537	2514	2243	2488			2148	



賃貸住宅市場レポートに含まれる賃料に関する統計情報および各種統計指標は、民間住宅情報会社のデータに基づき、株式会社タスおよび筑波大学堤研究室で分析しております。

また、賃料以外の情報は、レポート作成時点において入手可能な公的機関公表に基づき株式会社タスが分析を行っております。

レポート作成は株式会社タスが行っておりますが、当社はその正確性および確実性に関する責任を負うものではありません。

賃貸住宅市場レポートの内容は、予告なく変更される場合があります。

賃貸住宅市場レポートは、情報の提供を目的としております。

不動産の投資判断や担保評価、運用等へのご利用、ご判断はお客様ご自身で行っていただくようお願い致します。