

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 中古Mの成約件数は前年比 5.9%減、価格は 0.5%下落 ～東日本レインズ、10月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2024年10月度の「レインズシステム利用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本会員のレインズシステムへのアクセス状況は、登録件数が25万3751件で前年同月比5.0%減少、このうち売物件の登録件数は7万6184件で同3.3%減少し、賃貸物件の登録件数は17万7567件で同5.7%減少した。成約報告をみると、売物件が8106件で同3.6%減少、賃貸物件が1万8562件で同1.9%増加、成約報告の合計は2万6668件で同0.2%増加し、前年水準を上回った。

2024年10月の首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜市・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3092件で前年同月比5.9%減少し、4か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は75.16万円と同0.8%上昇と、ほぼ横ばいながら2020年5月から54か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.9%下落した。成約価格は4739万円の前年同月比0.5%下落した。成約専有面積は63.05㎡で同1.3%縮小した。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、埼玉県と千葉県以外の地域が前年同月比で減少した。東京都区部は1316件で前年同月比11.7%減少の2桁減となり、4か月連続で前年同月を下回った。多摩地区は283件で同0.4%減少と、ほぼ横ばいながら9月に続いて前年同月を下回った。横浜市・川崎市は491件で同12.8%減少の2桁減となり、9月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は218件で同2.7%減少した。埼玉県は376件で同5.3%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県は408件で同10.6%増加の2桁増となり、12か月連続で前年同月を上回った。

中古マンションの地域別の成約㎡単価は横浜市・川崎市と千葉県以外の地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は115.14万円の前年同月比7.3%上昇し、2020年5月から54か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は55.80万円と同0.7%上昇と、ほぼ横ばいながら9月に続いて前年同月を上回った。横浜市・川崎市は62.06万円と同4.3%下落し、2023年6月以来16か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は43.57万円と同5.7%上昇し、9月に続いて前年同月を上回った。埼玉県は43.83万円と同3.5%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。千葉県は39.32万円と同2.9%下落した。

中古戸建住宅の成約件数は1174件で前年同月比3.8%減少し、5か月ぶりに前年同月を下回った。成約価格は3776万円と同4.3%下落し、9か月ぶりに前年同月を下回った。前月比

も 7.0%下落した。成約土地面積は前年同月比 0.7%縮小し、成約建物面積は同 1.3%縮小した。

《2024 年 10 月度のレインズシステム利用実績報告》【東日本会員のアクセス状況】〔登録件数〕 25 万 3751 件(前年同月比 5.0%減)、うち◇売物件=7 万 6184 件(同 3.3%減)◇賃貸物件=17 万 7567 件(同 5.7%減)。(成約報告件数) 2 万 6668 件(同 0.2%増)、うち◇売物件=8106 件(同 3.6%減)◇賃貸物件=1 万 8562 件(同 1.9%増)。(条件検索件数) 1376 万 4921 件(同 0.9%増)。(図面検索件数) 3129 万 7868 件(同 5.7%増)。(総アクセス件数) 5328 万 4432 件(同 6.1%増)。(東日本月末在庫状況(圏域)) 49 万 1548 件(同 10.5%減)、うち◇売物件=20 万 5338 件(同 6.1%増)◇賃貸物件=28 万 6210 件(同 19.6%減)。

《2024 年 10 月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》【中古マンション】◇件数=3092 件(前年同月比 5.9%減)◇平均㎡単価=75.16 万円(同 0.8%上昇)◇平均価格=4739 万円(同 0.5%下落)◇平均専有面積=63.05 ㎡(同 1.3%縮小)◇平均築年数=25.37 年(前年同月 23.56 年)◇新規登録件数=1 万 6698 件で前年同月比 2.0%減少し、8 か月連続で前年同月を下回った。前月比は 3.1%増加した。【中古戸建住宅】◇件数=1174 件(前年同月比 3.8%減)。東京都区部と千葉県以外の地域が前年同月比で減少し、多摩地区と横浜市・川崎市、神奈川県他は 2 桁減となった。◇平均価格=3776 万円(同 4.3%下落)。東京都区部と横浜市・川崎市、神奈川県他が前年同月比で下落し、東京都区部は 10 か月ぶり、横浜市・川崎市は 5 か月ぶりに前年同月を下回った。◇平均土地面積=138.04 ㎡(同 0.7%縮小)◇平均建物面積=103.11 ㎡(同 1.3%縮小)◇平均築年数=23.35 年(前年同月 22.03 年)◇新規登録件数=6502 件で前年同月比 4.1%増加し、2023 年 1 月から 22 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 2.5%増加した。【新築戸建住宅】◇件数=314 件(前年同月比 32.3%減)、4 か月連続の減少。◇平均価格=4584 万円(同 11.4%上昇)、9 か月連続の上昇。◇平均土地面積=115.08 ㎡(同 7.4%縮小)、8 か月連続の縮小。◇平均建物面積=99.14 ㎡(同 0.5%拡大)、3 か月連続の拡大。【土地(面積 100~200 ㎡)】◇件数=472 件(前年同月比 17.1%増)、3 か月連続の増加。◇平均㎡単価=25.77 万円(同 1.0%上昇)、8 か月連続の上昇。◇平均価格=3700 万円(同 1.3%下落)、8 か月ぶりの下落。

〔URL〕 <http://www.reins.or.jp/library/2024.html> (月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report> (レインズシステム利用実績報告)

【問合せ】 03—5296—9350



## 調査統計

### 国交省、7 月の既存住宅販売量指数、全国において前月比 4.9%上昇

国土交通省は、令和 6 年 7 月分の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」をまとめた。同指数は平成 22 年(2010 年)平均を 100 として、登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月発表している。

令和 6 年 7 月分の全国の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」の合計(戸建住宅・マンション)については前月比 4.9%上昇した。

【令和 6 年 7 月分の既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値】

〈全国〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=128.3(前月比4.9%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=117.2(同3.9%上昇)。◇「戸建住宅」=123.0(同3.1%上昇)、「マンション」=133.8(同6.3%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=110.0(同4.5%上昇)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=131.5(前月比5.6%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=113.2(同3.1%上昇)。◇「戸建住宅」=119.5(同3.0%上昇)、「マンション」=137.2(同6.7%上昇)。「30㎡未満除くマンション」=109.9(同4.6%上昇)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=129.9(前月比8.8%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=124.8(同10.5%上昇)。◇「戸建住宅」=133.8(同14.8%上昇)、「マンション」=126.1(同1.7%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=112.1(同4.0%上昇)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=129.9(前月比5.1%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=110.2(同3.3%上昇)。◇「戸建住宅」=110.5(同1.5%下落)、「マンション」=146.2(同7.1%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=109.1(同7.7%上昇)。

〈東京都〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=154.2(前月比5.6%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=122.1(同2.3%上昇)。◇「戸建住宅」=121.5(同1.8%上昇)、「マンション」=162.4(同5.9%上昇)。「30㎡未満除くマンション」=122.4(同1.6%上昇)。

〈愛知県〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=128.1(前月比6.5%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=120.0(同8.8%上昇)。◇「戸建住宅」=128.7(同14.0%上昇)、「マンション」=130.9(同3.1%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=111.5(同2.5%上昇)。

〈大阪府〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=136.6(前月比5.0%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=107.7(同4.5%上昇)。◇「戸建住宅」=104.5(同2.0%上昇)、「マンション」=161.9(同6.5%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=109.4(同6.1%上昇)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00184.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00184.html)

【問合せ先】不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214



## 周知依頼

### 国際テロリストと関連すると疑われる取引の届出等について

国際テロリストと関連すると疑われる取引の届出等について、警察庁から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議第1267号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法第6条第1項の規定に基づき公告国際テロリストの指定の有効期間を延長する件」(令和6年10月29日付け国家公安委員会告示第46号)により、資産(財産)凍結措置等の対象となる者の指定の有効期間が延長された。

国際テロリストと関連すると疑われる取引については、これまでも、犯罪による収益移転防止に関する法律(平成19年法律第22号、以下「犯罪収益移転防止法」)に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、国際テロリストとの一定の取引は外国為替及び外国貿易法(昭和24年法律第228号)及び国際連合安全保障理事会決議第1267号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法(平成26年法律

第 124 号、以下「財産凍結法」)により規制されているところである。

最近の厳しい国際テロ情勢に鑑み、所管の特定事業者に対し、このたびの指定の有効期間の延長を周知するとともに、引き続き国際テロリストと関連すると疑われる取引について犯罪収益移転防止法に基づく各種義務の履行が徹底され、また、国際テロリストとの一定の取引について財産凍結法等の規定が遵守されるよう、警察庁では要請している。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

(警察庁>国際テロリスト等財産凍結法関係

「財産凍結等対象者・公告国際テロリスト・法第 4 条関係」)

【問合せ先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策第一課  
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)



## お知らせ

### 内閣府、「障害者差別解消に関する事例データベース」不動産関係で 2 件掲載

内閣府では、「障害者差別解消に関する事例データベース」を開設している。我が国では、障害のある人もない人も、互いに、その人らしさを認め合いながら、共に生きる社会(共生社会)を実現するため、「障害者差別解消法」を定めている。同データベースは、「障害者差別解消法」で定められている「不当な差別的取扱いの禁止」や「合理的配慮の提供」、「環境の整備」について、行政機関や事業者等の相談窓口寄せられた具体例を、障害種別などに応じて検索できるシステムとなっている。

同データベースにおいて、事例「不当な差別的取扱い」、事例が生じた場面「不動産、物品賃貸」で検索を行うと次の 2 件の事例が掲載されている。

<事例①> 【事例】不当な差別的取扱い。【障害の種別】精神障害。【障害者の性別】男性。

【障害者の年代】不明。【事例が生じた場面】不動産、物品賃貸。【事例の内容・経緯・背景】

【精神障害者から県の相談窓口に対し、希望物件の入居を断られたとの相談があった件】精神障害のある相談者から県の相談窓口に対し、次の相談があった。転居のため希望物件について不動産仲介業者に照会したところ、仲介業者から「同物件の管理会社に確認したところ、精神障害のある人の入居は断るとの回答があったため、紹介できない」と言われた。この対応は、精神障害を理由に入居を拒んだ不当な差別的取扱いではないか。【事例を解決するための対応】相談を受けた窓口担当者は、まず仲介業者(店舗)へ法の趣旨の説明を行い、別途、仲介業者の本部にも働きかけ、同社の支店向け説明会等において、あらためて不当な差別的取扱いの禁止を周知した。管理会社に対しては、国の所管庁と連携し、障害があるという理由だけで入居を断ることは不当な差別的取扱いに当たるとを説明し、併せて合理的配慮に関するパンフレットを送付した。【対応後の状況】法の趣旨の説明を受け、仲介業者から相談者に対し謝罪がなされ、管理会社も不当な差別的取扱いについての説明を受け入れた。

<事例②> 【事例】不当な差別的取扱い。【障害の種別】精神障害。【障害者の性別】女性。

【障害者の年代】30 代。【事例が生じた場面】不動産、物品賃貸。【事例の内容・経緯・背景】

【精神障害者が区の相談窓口に対し、賃貸物件の入居を拒否されたとの申し出があった件】精神障害のある相談者から、区の相談窓口に対し、次の相談があった。賃貸物件を探す際に、

最初に精神障害者手帳を所持していること、企業に6年勤務し今は症状が安定している旨を伝え物件を探してもらい、希望の物件を見つけた。しかし、内覧の段階になって担当者が上司に確認したところ、「障害者には物件を紹介していない」と言われた。「以前、精神障害の方が部屋をめちゃくちゃにしたことがある。今は落ち着いていても、いつまた状態が変わるか分からない。私の周りにもいるがみんなそうだった」と言われ大変傷ついた。希望していた物件に住む気はもうないが、また他の方が同じ思いをしてほしくないのどうしたらよいか。**【事例を解決するための対応】** 区の相談窓口の担当者は、事業者に連絡し、県に相談があった旨を伝えるとともに状況を確認し、障害を理由として紹介を断るのは不当な差別的取扱いに当たる旨を伝えた。併せて、断る際に言われた言葉に当該相談者がとても傷ついている旨も伝えた。事業者からは、障害者全てを断っている訳ではないが、今回は大家が拒否してしまったため、この対応となったとの説明があった。**【対応後の状況】** 区の相談窓口の担当者は、事業者に障害者差別解消法の趣旨や条例、国土交通省の障害者差別解消法に基づく事業者のための対応指針について説明し、ハンドブックを郵送する旨伝え事業者は了承した。その後当該相談者に連絡し状況を報告したところ、不動産屋では、何も言えず悔しかった気持ちを伝えてくれたことには感謝しているとの回答があった。

[URL] <https://jireidb.shougaisha-sabetukaishou.go.jp/>  
(障害者差別解消に関する事例データベース)

**【問合せ先】** 内閣府 政策統括官(共生・共助担当)付参事官(障害者施策担当)  
03—5253—2111(代表)

## 講演会

### 建設経済研究所、建設業に関する講演会を11月27日開催

(一財)建設経済研究所は、建設業に関する講演会を会場とWebのハイブリッド形式で11月27日(水)に開催する。慢性的な人手不足が叫ばれる中、2024年4月に建設業への時間外労働の上限規制の適用を始め、2025年4月の改正建築基準法の施行など、建設業界を取り巻く環境に大きな変化が訪れている。このような状況を踏まえ、長く国の政策立案に関わり、建設業の労働環境問題に取り組んできた芝浦工業大学の蟹澤教授が、規制適用後の現状や影響、今後の建設業のあり方などについて講演する。併せて建設業従事者数の将来推計と需給ギャップについて、同研究所からも報告する。

**【講演①】** 建設業の未来～2024年問題とその先～＝蟹澤宏剛氏[芝浦工業大学建築学部建築学科教授]。**【講演②】** 建設業従事者数の将来推計と需給ギャップ＝澁谷慎一氏[(一財)建設経済研究所特別研究理事]。**【日時】** 11月27日(水) 14:00～16:00(受付開始13:30、視聴可能13:55から)。**【形式】** ハイブリッド(会場+Web)開催。◇会場＝浜離宮建設プラザ「10階大会議室」(東京都中央区)。◇Web＝申し込み後、別途参加方法を案内。**【定員】** 会場:100名、Web:250名。**【参加費】** 無料。**【申込締切】** 11月27日(水) 14:00まで。先着順。

申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] [https://www.rice.or.jp/lecture/various\\_lecture/](https://www.rice.or.jp/lecture/various_lecture/)

**【問合せ先】** 総務部 03—3433—5011