

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2026 2・3月号
Vol. 257



全日ラビー空き家相談ネットワーク「空き家応援会員」募集

不動産広告に関するQ&A

重要土地等調査法に基づく区域指定と届出制度について

<https://niigata.zennichi.or.jp/>

<https://www.facebook.com/zennichiniigata/>

etc

弥彦神社

宅建業法施行規則の改正に伴う重要事項説明項目の追加等について

令和8年4月1日より、区分所有建物（マンション）を宅建業者が取引する場合において、当該区分所有建物が属する一棟の建物で「管理業者管理方式」が取られている時は、宅地建物取引業法第35条（重要事項の説明等）に基づき宅建業者にその旨の説明を義務づけることとなりました。マンション管理組合から委託を受けて管理事務を行う管理業者を重ねて管理者等として選任する方式（「管理業者管理方式」）については、管理者等が管理組合を代表して工事や作業等を発注するにあたり、同時に受注者の身分を持つ可能性があり、利益相反を招く懸念があることを踏まえての措置（宅地建物取引業法施行規則第16条の2第9号、第16条の4の6第9号及び第19条の2の5第9号を新設）となります。

また、これにより、**区分所有建物の売買契約における「重要事項説明書」** について以下2点が変更となりますのでお知らせいたします。

都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

マンションの **建替え等** の円滑化に関する法律 **文言変更** マンションの **再生等** の円滑化に関する法律

管理組合等の詳細欄下 項目追加

「管理組合の名称および管理の委託先」の欄に、**その管理者等が管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者であるか否かの別** を記載する欄が追加。※以下はイメージです。

(8) 管理組合の名称および管理の委託先

管理組合の名称			
管 理 の 形 態		<input type="checkbox"/> 1. 全部委託管理 <input type="checkbox"/> 2. 一部委託管理 <input type="checkbox"/> 3. 自主管理	
管理委託先	名称		電話 ()
	所在		
	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項第2号の登録番号		国土交通大臣 第 号

(9) その管理者等が管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である(管理業者管理方式である)か否か

管理業者管理方式である	管理業者管理方式でない
-------------	-------------

宅地建物取引業者票「A3サイズ」可能となりました

皆様の事務所にて掲示されている「宅地建物取引業者票」の大きさについて、現状では標識の大きさが「タテ30cm以上/ヨコ35cm以上」と定められており、更新時にA3サイズの紙を複数印刷し貼り合わせる等の手間が生じてしまっていたところ、業者の負担軽減の観点から、標識の規定の大きさを「タテ25cm以上/ヨコ35cm以上」と従来よりも小さいサイズに見直され、この改正により「宅地建物取引業者票」が**A3サイズ1枚**に収まるようになりました!!

なお、内容の改正はされておらず、また現在掲示いただいている従来サイズの業者票は新たな規定の大きさを超えるものであることから、**業者票の差替えは不要**です。

全日では、A3対応の業者票様式（タテ25cm、ヨコ35cm）を提供しておりますので、今後の更新時等にご活用ください。

宅地建物取引業者票

免許証番号	国土交通大臣 () 第 号
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業)
主たる事務所の所在地	電話番号 ()

政令使用人が置かれていない本店の場合は「この事務所の代表者氏名」の欄に代表者氏名をご記入ください。

人数の書き方（数字のみ、○人、○名等）については、特段決まりはないので各業者様においてご判断ください。

※「宅地建物取引業に従事する者の数」は、専任の宅地建物取引士の数に変更があった場合のみ、変更すること。

新潟市 屋外広告物掲出に係る法令遵守について

新潟市では、平成8年に制定した屋外広告物条例に基づき、電柱等へのはり紙やはり札等の広告物の掲出を禁止し、良好な景観の形成及び風致の維持、公衆に対する危害防止に努めているところですが、残念ながら違反広告物は後を絶ちません。道路上（**電柱等**）などに繰り返し掲出されるはり紙・はり札等・広告旗・立看板等の違反広告物は、地域の景観を著しく損なうだけでなく車両や歩行者の通行の妨げにもなるため、新潟市では定期的に除却を行っております。

会員の皆様には、宅建業者として屋外広告物を掲出されるにあたり、規制内容をよくご理解いただき、法令遵守に努めてください。

＜禁止物件＞

電柱、街灯柱などの支柱、アーチ・アーケードの支柱・橋、よう壁、トンネル、高架構造物（歩道橋など）、信号機、道路標識等

※一部、適用除外となるものもあります。

＜罰 則＞

50万円以下の罰金 … 除却、改修、移転命令に従わなかったとき等
30万円以下の罰金 … 禁止物件に広告物を表示したとき等



新潟市屋外広告物条例のあらまし

https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/toshikeikaku/keikannituite/okugai/okugai_reiki.files/R310_aramashi2.pdf

全日ラビー空き家相談ネットワーク「空き家応援会員」募集

全国的に深刻化する「空き家問題」。相続や管理の不安、活用方法に悩む方々から、日々多くのご相談が寄せられています。

全日本不動産協会では、「全日ラビー空き家相談ネットワーク」という名称で、全国規模で展開する空き家の無料相談窓口＆マッチングサービスを開始しました。ここでは、実際に相談者に寄り添い、**不動産業者の立場から課題解決をサポートいただく「空き家応援会員」**を募集しています。本ネットワークにご賛同いただける会員の皆様は、ぜひ、空き家応援会員への登録をお願いいたします。

空き家応援会員となるには…

- 01 専用ページ <https://www.zennichi.or.jp/akiya-ouen/> より **空き家応援会員になる** をクリック
- 02 研修動画①（本ネットワークの利用方法編）並びに 研修動画②（『空き家対策』に関する基礎知識編）を視聴し受講を完了
- 03 必要書類の送付
- 04 空き家応援会員登録完了通知 ※事務局より登録完了通知をメールアドレス宛にお送りします。

相談者と応援会員とのマッチングの流れ



システムに関する詳細は、新潟県本部のnote記事（右記URL）をご覧ください。👉 https://note.com/famous_panda860/n/n8c80bebd972

不動産広告に関するQ&A

当会は、（公社）首都圏不動産公正取引協議会に加盟しており、その会員である皆様は、不動産に関する広告（新聞折込等の紙面・インターネット・SNS等）を掲載するにあたって、同協議会が定める「公正競争規約（表示規約・景品規約等）」を遵守して広告を掲載しなければなりません。規約違反の広告に関しては、直接、協議会が調査及び指導を行い、悪質なケースにおいては課徴金が請求される場合もあります。

このコーナーでは、公正取引協議会が発行する「公取協通信」のQ&Aを通じて、広告に関する正しい知識を共有して参ります。

家賃保証会社利用を必須条件にする場合について

公取協通信 第322号（2021年10月号）

Q

賃貸物件の入居者を募集するにあたり、家賃保証会社の利用を必須条件とする予定です。不動産ポータルサイトにその旨と保証料を下記の【例】のように記載する予定ですが、問題ないでしょうか？

【例】 保証会社：利用必須、保証料：総賃料の50%～

A

インターネット広告等に賃貸物件の広告を掲載するに当たり、家賃保証会社と契約することを条件とする場合には、その旨とその額を記載する必要がありますが、お尋ねの【例】のような表示では、保証料を明瞭に記載したとはいえません。

まず、「総賃料」の表示では何を指しているのか不明瞭ですので、「家賃と管理費の合計額の〇%」等と具体的に記載してください。若しくは、割合で記載せず、〇〇円等、具体的な金額を記載してください。

加えて、初回の保証料だけでなく、毎月、毎年等、契約以降にかかる分についても記載が必要です。

上記を踏まえた表示例は以下の通りです。

【表示例1】 保証会社：利用必須、保証料：初回家賃と管理費の合計額の100%、
毎月800円、1年毎に10,000円

【表示例2】 保証会社：利用必須、保証料：初回80,000円、毎月800円、1年毎に10,000円

<内閣府> 重要土地等調査法に基づく区域指定と届出制度について

重要土地等調査法に基づき、重要施設（防衛関係施設等）の周囲おおむね1,000メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等（土地及び建物）が機能阻害行為（重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為）の用に供されることを特に防止する必要があるものを、注視区域として指定することとしています。また、重要施設や国境離島等の機能が特に重要、又はその機能を阻害することが容易で、他の重要施設や国境離島等によるその機能の代替が困難である場合は、注視区域を特別注視区域として指定することとしています。新潟県内では、以下のとおり指定されております。

指定された区域内の土地・建物で防衛関係施設等の機能を阻害する行為が行われていないか内閣府が調査を行うほか、「特別注視区域」内においては、面積が200㎡以上の土地・建物を売買等する際には、あらかじめ内閣府に届出をすることが必要になります。

宅地建物取引業者である会員の皆様におかれましては、「特別注視区域」内における土地・建物の売買等の仲介等を行う際に、重要土地等調査法に基づく届出義務について、当事者に対して重要事項として説明することが必要となりますので、適切にご対応いただけますよう、ご理解とご協力をお願いいたします。

【新潟県特別注視区域】（重要事項として説明が必要）

特別注視区域の一覧はこちら

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki/tokubetsuchushikuiki/niigataken.html>

【新潟県注視区域】

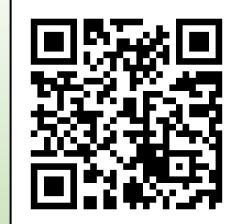
注視区域の一覧はこちら

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki/chushikuiki/niigataken.html>

内閣府ホームページ

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa>

または「内閣府 重要土地」で検索



内閣府 重要土地等調査法コールセンター

電話番号 0570-001-125（平日9:30～17:30）

<国交省> 犯収法に基づく統括管理者の選任・届出及び犯収法履行徹底について 反社会勢力データベースの活用をお願い

国土交通省より「犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯収法）」に基づく履行の更なる徹底について要請がなされたことを受け、令和7年10月2日付にて、全日を含む流通6団体により「不動産業における犯罪収益移転防止法に基づく措置の徹底に関する申し合わせ」がなされました。この中で、犯収法に基づき宅建業者が行うべき措置の一つとして「取引時確認の措置の的確な実施のために（中略）業務を統括管理する者（統括管理者）」を選任することが定められました。

全日本不動産協会では、以下の通り、一律の対応を図ることといたしましたのでご確認下さい。

<基本方針>

原則 会員の **事業を全般的に把握・管理している代表者**（ただし、主たる事務所に政令に定める使用人が設置されている場合はその者）をもって犯収法上の統括管理者に当たる。

例外 会員の **事業規模や運営体制等に照らし、特に代表者又は政令使用人以外の者がより適任であると判断される場合** は別途その者をもって統括管理者に当たる。

<届出手続>

原則 現行の登録状況により判断するため **個別の届出は要しない**。

例外 **WEBフォーム等(右のQRコード)から個別に届出**を行う。



また、犯罪収益移転防止法等の履行徹底及び反社会勢力データベースシステム（反社DB）活用にご協力いただきますようお願いいたします。犯罪収益移転防止等連絡協議会が提供する「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」や、動画教材は下記よりご覧いただけます。

（公財）不動産流通推進センターHP <https://www.retpc.jp/shien/maneron/>

「にいがた空き家管理活用サポーター」の登録制度について

新潟県は、市町村が行う様々な空き家対策の取組みを支援するため、「にいがた空き家管理活用サポーター」として空き家の啓発、相談、流通、利活用、管理、除却などの取組みを行うことができる法人又は個人を募集し、県が登録する制度を創設しました。

＜サポーターの登録要件＞

会社法による会社、一般社団法人、一般財団法人、公益社団法人、公益財団法人、特定非営利活動法人等と法人格のない任意の団体又は個人で、以下の条件に合致するもの

- ① 県税に未納がないこと
- ② 県と市町村が取り組む空き家対策を理解し連携できること
- ③ 空き家に関する業務について新潟県内で実績等があること 等

＜登録するとどうなる？＞

- メリット1** 県民に空き家の専門家として広く認知されます！
- メリット2** 業務エリアの拡大や、サポーター同士のつながりも期待され、業務の幅が広がります！



申込み等詳細は、HPにてご確認ください。 <https://www.pref.niigata.lg.jp/site/toshiseisaku/niigata-akiya-supporter2025.html>

新規開業者ご紹介下さい！

新規業者の入会に直接ご尽力いただいた方に協会より感謝の意を含め、**商品券3万円**を進呈しております。

昨年度に引き続き、本年度も入会金減額キャンペーンを実施しており、初期費用はもちろんのこと、他団体よりもランニングコストをグッと抑えることができます。 ➡ <https://niigata.zennichi.or.jp/admission>

皆様のお近くやお知り合いで、宅建業の開業をお考えの方がいらっしゃいましたら、ぜひ、全日をご紹介ください！！



十日町市 空き家協定締結



この度、令和7年12月12日付で、十日町市と当新潟県本部は「十日町市空き家情報バンク制度の運用に関する協定」を締結いたしました。

これにより、十日町市内の会員業者が取り扱う空き家の取引について、**所有者が希望する場合**、業者を通じて市が運営する「空き家情報バンク」へ物件を登録することが可能となりました。また、バンク登録を希望する空き家の所有者が、仲介業者の紹介を求めた場合、当本部会員を含む「十日町市空き家バンク協力会員一覧」をその所有者に提供することとなりました。関連ページは以下をご覧ください。

十日町市空き家バンク 物件募集ページ

<https://www.city.tokamachi.lg.jp/iju/sumai/akiyabank/6953.html>

十日町市空き家バンク 物件一覧ページ

<https://www.city.tokamachi.lg.jp/cgi-bin/recruit.php/1/list>

2月からの行事報告・行事予定



2月11日 第3回取引士法定講習（eラーニング）
～3月11日

2月13日 第2回全日ラビー講座 @コープシティ花園 GARESSO

3月19日 第4回理事会

5月19日 第29回新潟県本部定時総会

【事務局後記】

新年あけましておめでとうございます。

いつも全日にいがたをお読みいただきありがとうございます。事務局北です。

新潟の代表的な冬の風景として有名なのが白鳥の姿ではないでしょうか。阿賀野市の瓢湖などが有名だと思いますが、私が通勤で利用する道の近く、田んぼの一角に数年前から白鳥が寝床にしている場所があります。

出勤時は車窓から寝床でくつろぐ白鳥の姿を眺め、退勤時は近隣の田んぼで食事をする姿や、寝床に帰っていく白鳥を眺める日々です。

当たり前の風景となっていますが、新潟に住んでいるからこそ見ることのできる季節の風景だということに感謝し今年も過ごしたいと思います。



全日新潟県本部会員数 令和8年1月31日現在

主たる事務所 **290 社** 従たる事務所 **25ヶ所**

全日にいがた vol.257 2月・3月号

広報委員会／保坂 編、中村 綱喜

発行／公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部

公益社団法人 不動産保証協会新潟県本部

一般社団法人 全国不動産協会新潟県本部

発行人／高木剛俊

編集／広報委員会

〒950-0961 新潟市中央区東出来島7番15号

TEL 025-385-7719 FAX 025-385-7785

E-mail support@niigata.zennichi.or.jp

お気軽に
お問い合わせ
ください！



OK!

Facebookもチェック



全日新潟県本部では、Facebookにて日々の県本部の動きや宅建業に関する様々な情報を発信しています！

Facebook <https://www.facebook.com/zennichiniigata>

是非ページをご覧ください「いいね！」よろしくお願い致します。

