重説書づくりを効率化するガイドブック発刊へ

九州・住宅流通促進協議会

「らくらく行政調査手帳（福岡県版）」

調査すべき約50法令・項目が一目で分かる

福岡県下60自治体を網羅

ホームページからの検索方法なども充実

10月25日、発売予定

宅地建物取引に欠かせない重要事項説明書の作成の手間を大幅に軽減する「らくらく行政調査手帳（福岡県版）」（A4版・約280ページ、定価1万5000円（税別））が10月25日(金)、九州・住宅流通促進協議会から発行される。福岡県宅建協会からの打診を元に同協議会会員の不動産鑑定士有志が制作した。宅建業法に定める約50法令のうち福岡県に適用される法令や、自治体ごとの調査項目、担当部署、ホームページでの検索方法などを網羅。担当者が限られた時間で効率よく調査できるようにした。同協議会では福岡県宅建協会、全日本不動産協会福岡県本部などの協力を得ながら宅建業者などへ販促・普及を図る。

「らくらく行政調査手帳」の紙面イメージ

「あったらいいなと誰もが思っていたはず」―制作に当たった不動産鑑定士の一人、吉田博之さんは自信をのぞかせる。「らくらく行政調査手帳（福岡県版）」は、不動産鑑定士行政調査研究会の調査・編集、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の監修になる。

重要事項説明書の作成に際して調査が必要な宅建業法施行令第3条第1項各号で定める約50法令について、まず福岡県内で適用を受けるものとそうでないものを選別し一覧にまとめた。例えば古都保存法は福岡県には適用がなく、調査の必要がない。また特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法で特定空港に指定されているのは成田空港のみで、福岡県は対象外であることなどが一目で分かる。さらに県下60市町村ごとに用途地域や道路関係、上下水道、学校区などの調査項目とその窓口、連絡先などを網羅した。

「近年は各自治体のホームページでかなりのことを調べられる。前もって準備することで現地調査を効率化できる」（吉田氏）と、ホームページからの検索方法を充実させたことも特徴。合併した市町村の場合、調査項目によっては担当部署が離れた場所にあるなどで二度手間になることを回避できる。

「これまで各法令の内容をまとめた書籍はあっても、実際に取引する物件がある市町村で適用があるのかないのか、あるとすればどんな規制でどこに確認すればよいかといったことを簡潔にまとめたものはなかった」（吉田氏）。

制作のきっかけは昨年、福岡県宅建協会から「重要事項説明書の行政調査部分を不動産鑑定士に委託できないか」と九州・住宅流通促進協議会に寄せられた相談。実証試験の結果、重要事項説明書は取引の最後に作られ、作成期間は合意から契約、決済に至る1週間、実質的には数日しかない場合が多く、時間的に厳しい制約があることから、まず誰でも効率よく調査できるガイドブック制作に着手した。

活用法について吉田さんは「ホームタウンでは感覚や経験則で対応できるので、必要性をあまり感じないかもしれないが、離れた物件で、まず役所はどこか、何を調べればいいのかという時にお役に立てる。営業エリアの拡大や新規開業者にも有効なツール。またこれまで経験則で対処してきたことの法的な裏づけができ、プロフェッショナルとしての自負につながる。1人1冊使っていただけるようになれば非常に嬉しい」と語る。

発売予定は10月25日(金)。九州・住宅流通促進協議会のホームページ（「らくらく行政調査手帳」で検索）から申込書をダウンロードしてFAXで申し込む。

▼問合せ／(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会▽TEL／092(283)6277▽FAX／092(283)6288