誌上研修

全宅連ホームページ「ハトサポ」活用について

（契約不適合責任など改正民法に対応したリニューアル）

研修委員長　田中　純子

2020年４月に民法が大改正されました。民法を構成している「債権法」が大きく見直され改正された項目は多岐にわたります。債権法は契約関係を規律するものですから、売買・賃貸借・敷金・請負といった契約実務に広く影響することになりました。

なかでも「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」という考え方に変わったことで私たち宅建業者は戸惑うことが多くなりました。これは主に売買された物件に何からの欠陥や不具合があったときの責任に関する改定ですが、私たち不動産業者はどのように対応すれば良いのか、具体的には重要事項説明書の特約にどのように記載すれば良いのか大いに悩む当協会会員も多いことと思います。

この改正に対応して全宅連のホームページが大きくリニューアルされ、重要事項説明書記載文例も豊富に用意されました。既にお気づきの会員も多いとは思いますが、あらためてご紹介し併せて文例検索の手順をご説明いたします。

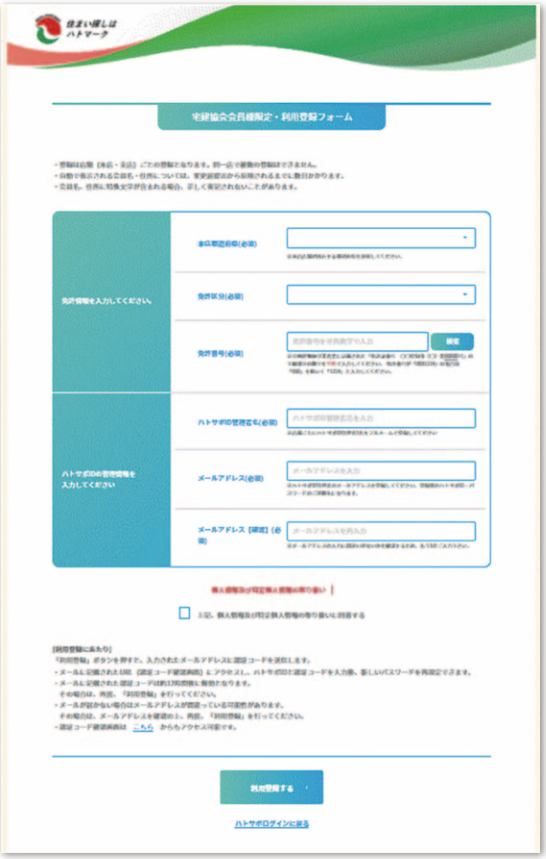
まずは全宅連ホームページ（図１）を検索表示してください。

（図１）

ハトサポを活用するためには、（図２）トップページ右側に配置された緑色の「ハトサポ会員新規登録はこちら」という部分をクリックして新規登録を行ってください。

（図２）

「ハトサポ会員新規登録はこちら」をクリックすると（図３）新規登録画面に変わります。



（図３）

必要事項を入力して、（図４）画面下部の「上記、個人情報及び特定個人情報の取り扱いに同意する。」をチェックして「利用登録にあたり」に記載された手順を読み、「利用開始する」をクリックします。

（図４）

手続き完了すれば、メールでIDとパスワードが届きますので、（図５）「ハトサポログインに戻る」をクリックしてください。

（図５）

ハトサポログイン画面（図６）になります。

（図６）

ハトサポIDとパスワードを入力して「ログイン」をクリックすると（図７）ハトサポメニュー画面になります。

（図７）

このハトサポページのメニュー上段の右から２つめに「特約･容認事項文例集」という記載が見えます。ここをクリックしていただくと、次の画面（図８）になります。

図８は「売買編」「賃貸編」「借地権編」それぞれの文例を探す入り口ページです。

（図８）

（図９）

売買を例に､文例をご紹介します。まず緑の｢売買編」をクリックしてください。利用規約に同意を求める画面（図９）に変わりますので、□をチェックしてください。

チェックすると、文例を検索するメニュー画面（図10）に変わります。

このページでは､「Ⅰ　対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ　取引条件に関する事項」に分けて記載されています。それぞれ必要な事項をクリックすると文例が列記されています。

（図10）

例として「都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限等の概要」をクリックしてみましょう。このページ内で図11の部分です。

（図11）

例文が列記されたページ（図12）が表示されます。

例文を参考に、物件や契約の内容に合う文章を記載してください。文例の右側に「コピー」のボタンが用意されていますので、この機能を使うと入力の手間を省いて重要事項説明書のファイルに貼り付けることができます。

しかし、本稿冒頭に記載したとおり、不動産物件はそれぞれが個性的なものであり、その契約内容も独自の内容となることは皆様ご承知のとおりです。それぞれの内容に合わせて例文を参考に、特約事項を作成してください。

（図12）

また、現在深刻な状況となっている新型コロナウィルス感染対応として、このページの下段（図13）に「感染症等流行下での媒介契約、重要事項説明、当事者の感染」という項目もありますのでメニューをクリックして詳細をご確認ください。

感染症等流行下での媒介契約・重要事項説明、当事者の感染についての例文ページ（図14）が表示されます。

（図13）

（図14）

また、ページ最下段の「Ⅲ　参考書式」（図15）には覚書や合意書も用意されています。

（図15）

以上、契約不適合に関する重要事項説明書記載例の検索方法をご説明しました。文例はたくさん用意されていますが、不動産物件や契約内容はそれぞれが個性的であり個々に合った説明が求められます。会員の皆様には充分に説明を尽くされるようお願いします。私個人としては、当協会の役目として重要事項説明書の特約について会員が相談し、助言できる組織的な機能が必要ではないかと思っています。

以上、今回は新規登録時の利用手順から特約事項文例の検索方法までをご説明しましたが、２回目からはトップページの「ハトサポ会員専用ログインはこちら」（図16）というメニューをクリックしてログインしてください。

（図16）

今回は売買の「重要事項説明書の特約」記載を例に、全宅連ホームページの活用手順をご説明しました。

今回のリニューアルで全宅連ホームページ「ハトサポ」には多くの機能が追加されています。Web 書式作成システムも使いやすく用意され、業者情報など登録しておくマスタ機能も付加されました。これにより、業者情報や物件情報を登録しておくと次回から入力の手間が省け、要事項説明書や契約書が効率的に作成できるようになっています。また、法令改正の情報や web 研修動画なども用意され、内容が豊富になり使いやすくなりました。

会員の皆様にはハトサポを有効にご活用いただき、業務にお役立てくださいますようお願いいたします。

頭の体操（答え）

公平無私　こうへいむし
公平で少しも私心のないこと。判断が私心によって一方に偏らないこと。

滅私奉公　めっしほうこう
私利私欲を捨てて公のために力を尽くすこと。