

# TRF 一般社団法人東京都不動産協会

## FAX ニュース

発行人／中村 裕昌  
編集／広報事業部  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222) 3808 FAX.03(3222)3640

＝知識情報＝

### 都心で出生率上昇 千代田区が上げ幅首位

東京都が発表した2012年の合計特殊出生率によると、都心部の上昇が目立っている。上げ幅は千代田区が最も大きく（前年度比0.21）、港区（同0.10）が続いた。都心でのマンション開発が活発になり、若いファミリー層を引き付けている。23区の合計特殊出生率上位は、1位が江戸川区の1.40で1993年の調査開始以来トップを守っている。2位が足立区（1.37）、3位が葛飾区（1.34）となっている。千代田区は前年の17位から9位に大幅上昇、港区（6→4位）、中央区（8→7位）と都心3区の上昇が目立っている。

### 東京都の最低賃金869円に 10月19日から実施

東京労働局は、東京都最低賃金を1時間当たり19円引き上げ869円にすると発表した。引き上げは10年連続で、最低賃金が生活保護水準を下回る「逆転現象」が解消された。実施は10月19日から。東京都最低賃金はパートやアルバイト、性別、国籍、年齢などに関係なく、都内の事業所に働くすべての労働者らに適用される。869円は時給換算した生活保護の給付水準を6円上回る。沖縄県などの最低賃金より205円高い水準となっている。

### JR南武線稲田堤－府中本町間 全踏切12月廃止

東京都とJR東日本は12月22日、JR南武線の稲田堤駅－府中本町駅間のすべての踏切を廃止する。4.3kmの連続立体交差事業の一環で、これまで順次高架化してきた。これにより交通量の多い府中街道など線路と交差する幹線道路の渋滞が解消される見込み。1993年から同区間の連続立体交差事業を進めてきた。今後高架化にともなう駅舎の工事や線路沿いの側道の整備を進め、2015年度に連続立体交差事業を完了する。総事業費は約600億円で、都が9割、残りをJRが負担する。

### コインパーキング 料金表示のトラブル増加

コインパーキングの料金表記を巡るトラブルが相次いでおり、昨年度に全国の消費生活センターに寄せられた苦情・相談は過去最多の234件となっている。「1日最大〇〇円」などの看板を見て駐車したが、注意書きに気付かず高額請求された事例が目立つ。コインパーキングの表示を巡る相談は年々増え続け、12年度は03年度（2

5件）の10倍近い。最大料金をうたった看板を巡る相談が最も多い。同センターは日本パーキングビジネス協会に対し、誤解を招く表示を避け利用者が駐車前にわかるように利用条件を掲示することを要望。

### 生協が保育所運営 介護施設と一体

生活協同組合のパルシステム東京が都内で保育所の運営を開始する。2014年3月に第1号物件を開き、状況を見て広げる。都市部の大手生協が保育所を運営するのは初めて。保育所に入れない待機児童が都内に多いため、介護施設との一体運営を通じて受け皿を作る。府中市に新たに開く介護施設の中に保育所を設ける。パルシステム東京は、東京都の生協で2番目の事業規模を持ち、都内で13の介護施設の運営を手掛けている。保育所の運営を希望する組合員が多いため、需要が見込めると判断した。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(31)

【相談者】戸建住宅売買契約の媒介をした宅建業者【内容】売主から「売買契約書には『現状有姿のまま売り渡し、買受けました』としているので、引渡時に存在している瑕疵は責任を負う必要はないのではないか」との質問を受けた。【考え方】「現状有姿」の意味は国語辞典（大辞林）では「(商品取引、特に不動産売買契約などで)その時点で確認できる現状」とするが、法律用語ではないために契約当事者の各々の解釈が異なる可能性のある用語といえる。質問の内容の条文は「契約した時の物件の状況に、何ら手を加えないで、そのままの状態を引き渡す」という意味で、民法（483条）の「特定物の引渡しであるときは、・・・その引渡しをすべき時の現状でその物を引き渡さなければならない」ことを示したものではない。瑕疵担保を免責とする場合は、特約でその要件を明確に約定する必要がある。オリジナルの契約書で「本契約は、現状有姿売買につき、売主は瑕疵担保責任を負わないものとする」との表現を見受けるが、「現状のまま引き渡す」ことが「瑕疵担保を免責とされる」という理由にはなり得ず、「瑕疵担保を免責とする約定」とはされるものの、不要な表現がある条文といえる。なお、引渡し時に、売主が「付帯設備状況」表に「有」とした設備等を撤去した、または、故障不具合を「無」とした機器等が引渡時点で故障しているときに、売主が「現状有姿とは、引渡し時の現状での引渡しだ」と主張した場合には紛議となる。売主に「付帯設備状況」表の記載を依頼する際は、撤去予定の設備等は「付帯の有無」の欄の「無」にチェックを入れ、備考欄に撤去する旨を記載するように誘導する。また、売主は売買対象物を「引渡しまで善良なる管理者の注意をもって保管しなければならない」ので、故障不具合について「無」とした設備等は稼働する状態で引渡すことが必要。「付帯設備状況」表の告知者は売主だが、記載内容は媒介業者も細心の注意を払って確認すべきである。