

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



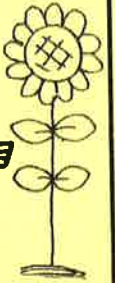
ホームメイド広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

8月号

発行日2013年8月



今月のトピックス

滞納者への督促にかかる費用は請求可能か？

家賃を滞納した賃借人に対して督促を行う場合、賃貸人としては、一定の通信費や交通費がかかります。この通信費や交通費、その他事務手数料（以下これらを「催告手数料」といいます。）の負担について、賃貸借契約において、あらかじめ定額の催告手数料を負担する旨が記載されているケースがあります。例えば、「賃借人が家賃を滞納した場合、賃借人は催告手数料として、1回あたり3,150円を賃貸人に支払う。」等の記載です。

今回は、このような催告手数料の負担条項の有効性が争われた裁判例（大阪地裁平成24年11月12日判決）を紹介します。

具体的には、適格消費者団体が原告となって、不動産賃貸業を営む事業者を相手取り、催告手数料の負担条項が消費者契約法（以下「法」といいます。）10条に該当するため無効であることを理由に、催告手数料の負担条項の使用差し止めを求めた事案です。

このような事案においては、裁判所は、法10条後段の該当性について概ね次のように述べた上で、倍額賠償予定条項は有効であると判断し、適格消費者団体の請求を棄却しました。

「賃貸人は、催告の実費を賃借人に請求するには、電話代、郵送料、交通費などのコストのみにとどまらず、その証憑書類を確保し回収まで保存するなどのコストも必要となるのであって、これらのコストは膨大なものとなり、債務の履行を受けていない立場であるのに、過大な負担を強いられることになる。他方、賃借人は、基本的義務である賃料支払



を履行期までにすれば、本条項の適用を免れるし、その金額も不相当に高額とまではいえない。以上を総合考慮すると、本条項は、信義則に反するものではなく、法10条後段に該当しない。」

大阪地裁はこのように述べ、適格消費者団体の主張を排斥して催告手数料の負担条項の有効性を認めました。この大阪地裁の判断は極めて常識的なものといえるでしょう。

ただし、この裁判例からも読み取れるように、問題となった催告手数料が有効と認められたのは、その金額が「不相当に高額」ではなかったからです。

したがって、催告手数料の金額によっては、無効と判断される場合もありますので、注意が必要です。

◆夏季休暇のお知らせ 8月12日(月)~8月15日(木)の間、お休みさせていただきます。

## データで読む

アクセントクロスを取り入れたリノベーションが増えている。鮮やかな青や黄色といった色を使う例も見られ、バリエーションも豊富だ。実際、エンドユーザーにはどんな色が人気なのか。



1137名の回答者データをもとにした今回の調査。回答者の平均年齢は31・5歳で、25〜29歳が全体の29・1%と最も多い。学生または社会人のひとり暮らしが約7割、ふたり〜ファミリーが3割を占めている。

「希望する壁紙の色は？」の問いに対して、一番多かった答えが「ベージュ」(55・7%)。男性52・1%、女性60・3%と男女とも過半数を超える結果だった。2位は、「グレー」で27・8%。グ

レーは、女性18・9%に対して男性34・9%と、男性が好む色だといことがわかる。3位は「黄緑」の25・6%。男女の回答数に差はほとんど見られなかったが、ひとり暮らし(23・1%)と比較して、ふたり〜ファミリー(31・8%)に人気がある色だった。4位の「ベビーピンク」(21・0%)は、女性の回答率が35・3%とベージュに引き続いての人気色だった。600戸以上のリノベーション施工実績の

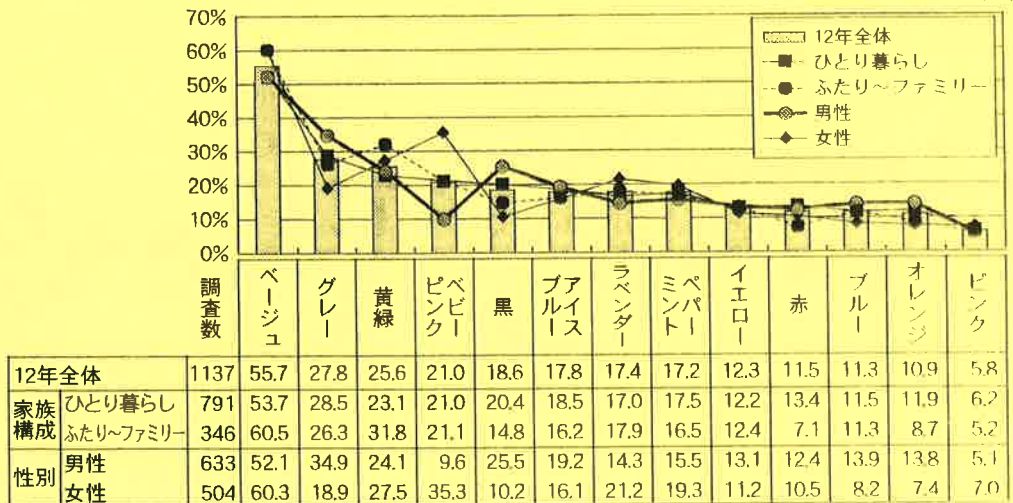
## 「ベージュ」は世代・性別問わず受け入れられる色

あるM.E.コーポレーション(東京都目黒区)居住空間デザイン事業部の高野乃旗氏によると、若い男性が好むのが黒やグレーといったモノトーン色。グレイでもシルバーに近い明るいめの色合いは女性にも好まれるという。パス

あるM.E.コーポレーション(東京都目黒区)居住空間デザイン事業部の高野乃旗氏によると、若い男性が好むのが黒やグレーといったモノトーン色。グレイでもシルバーに近い明るいめの色合いは女性にも好まれるという。パス

一方、ファミリー向けのリビングのアクセントクロスは全体的に落ち着いた色が人気のようだ。また、世代や性別を問わず人気があるのは紺色だと話した。

リビングの壁紙(家族構成および性別)(全体/上位3つまでの回答)(%)



海へ行こう!

# 解決！相続の疑問Q&A



## Q 改正された生前贈与を利用した相続対策について教えてください

子どもや孫へ教育資金を贈与することで相続税対策にもなる、と聞いたのですが、詳細を教えてください。

## A 30歳未満の子どもや孫への教育資金は1人あたり1500万円まで非課税で贈与可能



平成27年1月からの相続税の増税では基礎控除の縮小や最高税率の引き上げにより、課税対象者の増加や負担増が見込まれています。一方、贈与税については、高齢者層から消費世代の中心となる若年層への資産移行を促進して、

消費拡大につなげたいという政策的配慮から減税の方向にあります。こうした相続税増税・贈与税減税という流れを受け、上手な生前贈与・世代間移行が注目されています。

そのなかでも最近、脚光を浴び

### 塾などの習い事といった学校以外の教育資金は500万円まで非課税

ているのが今年度の税制改正により創設された「教育資金の一括贈与に係る非課税措置」です。この制度は、祖父母または父母が30歳未満の子どもや孫に教育資金を一括して贈与して、その資金を信託銀行などの金融機関に預け入れをした場合、一人あたり1500万円まで贈与税が非課税になるといふものです。贈与する人数に制限はなく、例えば孫が3人いる祖父母であれば、最大4500万円まで非課税で贈与することができます。なお、塾や家庭教師、習い事など学校等以外に支出する資金は500万円までが非課税となります。

ただし、子どもや孫が贈与を受けた教育資金を30歳までに全額使い切らなかつた場合には、その残額については贈与税が課税されることとなります。現行税制においても、祖父母や親が子どもや孫の教育資金を必要になった都度、贈与する場合には非課税です。しかし、新制度では、30歳未満の子どもや孫への教育資金であれば、一人あたり1500万円までが非課税で一括贈与できるのがポイントです。祖父母にとっては、教育資金という有意義な形でお金を孫に残せるうえに、相続財産を減らすことで相続税の節税対策にもなるというメリットもあるわけです。

この制度は、今年の4月1日から平成27年12月31日までの贈与が対象の時限措置です。また、贈与税ではこの他にも非課税制度がありますので、ご自分のこれからの生活設計をふまえ、将来の相続を考慮した計画的な生前贈与をお勧めします。贈与税に関する詳しいことは、税理士等までご相談ください。



## シンガポール航空が2年連続1位

2012年に海外渡航した人を対象に航空会社の満足度調査を実施、その結果をまとめた。

それによると、総合満足度では、シンガポール航空が前年に引き続きトップ、アラブ首長国連邦のエミレーツ航空も2年連続して第2位となった。

日系では、前年3位のANAが5位に下がる一方、日本航空が第3位にランクアップ。また、トルコ航空、エバー航空(台湾)、カタール航空、KLMオランダ航空が前回のベスト10以下から大きく順位を上げて、いずれもトップ10入り。

逆に、前回5位のエアプサン、10位のアジアナ航空の2つの韓国系航空会社は20位圏外となっている。

格安航空会社で最も順位が高かったのはピーチ・アビエーションで第10位、次いで済州航空(韓国)の第10位だった。

トップのシンガポール航空へのコメントでは「機内は清潔、CAの接客態度もとても良い」「食事・乗務員の対応もよく、制服も華やかで見ごたえ」など。

エミレーツ航空では「豪華さ、座席のゆったり感、アメニティ、サービス、機内設備も今まで乗った中で最高」などが寄せられた。

### 航空会社の総合満足度 -TOP20-

2013 調査 順位	2012 調査 順位	2011 調査 順位	航空会社名
1位	(1位)	(2位)	シンガポール航空
2位	(2位)	(1位)	エミレーツ航空
3位	(6位)	(17位)	日本航空
4位	(11位)	(12位)	トルコ航空
5位	(3位)	(3位)	ANA
6位	(17位)	(18位)	エバー航空
7位	(14位)	(7位)	カタール航空
8位	*	*	エティハド航空
9位	(19位)	(11位)	KLMオランダ航空
10位	*	*	●ピーチ・アビエーション
11位	*	(5位)	スイス インターナショナル エアラインズ
12位	(8位)	(15位)	タイ国際航空
12位	(12位)	(10位)	フィンランド航空
12位	(4位)	(12位)	ルフトハンザ・ドイツ航空
15位	(12位)	*	ハワイアン航空
16位	(25位)	(9位)	マレーシア航空
16位	(9位)	(4位)	ヴァージン アトランティック航空
18位	(15位)	(19位)	カンタス航空
18位	*	(20位)	オーストリア航空
20位	(20位)	(14位)	キャセイパシフィック航空
20位	(29位)	*	●済州航空
20位	(22位)	(15位)	エールフランス航空

●は、格安航空会社(LCC)。\*は過去調査対象外。

### 日本旅行業協会「夏休み旅行動向調査」

## 海外はハワイ、国内は東京が1番人気

協会の会員48社の営業・企画・カウンターの担当者212人に、2013年の夏休み旅行の人気の方面調査アンケートを行い、人気ランキングにまとめた。

それによると、海外は「ハワイ」がトップとなり、家族・熟年・若者のあらゆる世代に人気となった。

また、アベノミクス効果が出ているためか、海外旅行は「高・遠・長」の傾向で、欧米が

人気。アジアも近場の北東アジアから東南アジアへとシフトしている。ツアーは、ちょっと高めでも内容充実の旅行商品が人気だ。

国内旅行では「東京」がトップ。東京ディズニーリゾート30周年、東京スカイツリーが人気の要因。また、世界遺産登録で富士山の問い合わせが急増しているという。

一方、7-9月の予約状況を見ると、海外旅行は、連休が2回ある9月が好調。とくにハワイは、夏休みの家族旅行で子どもの体験プログラムに人気が集まる。

アジアは、タイ、シンガポール、ベトナム、インドネシアが人気で、9月は前年同月比で2倍の予約と、やはり好調だ。

国内旅行では、東京はスカイツリーやディズニーのほか、歌舞伎座、浅草ハレライズ、東京駅など新施設で増加傾向。遷宮の出雲大社への寝台列車、遷宮人気の伊勢志摩も好調となっている。

### 2013年 夏休み海外旅行人気ランキング トップ10

No.	国・地域	コメント
1	ハワイ	若い世代、シニア、ファミリーなどあらゆる世代に人気
2	シンガポール	CMの影響もあり幅広い層で人気
3	イタリア	シニアを中心にイタリア周遊旅行が人気
4	タイ	バンコクをはじめ、アユタヤ、チェンマイなどが人気
5	グアム	海岸の定番リゾートとしてファミリーに人気
6	フランス	モンサンミッシェルの入った周遊旅行が人気
7	台湾	近場のアジアで親日の台湾が人気
8	ベトナム	ハノイ、ホーチミンだけでなく、すべての地域が人気
9	アメリカ(本土)	新規路線のサンノゼ、サンディエゴなど西海岸が人気
10	インドネシア	バリ島の高級リゾートはカップル、カジュアルホテルは女性グループに人気

### 2013年 夏休み国内旅行人気ランキング トップ5

No.	地域	コメント
1	東京	東京スカイツリー人気、東京ディズニーリゾート30周年が人気
2	北海道	ファミリー向け商品が好調
3	沖縄	北海道と同様ファミリー向け商品が好調
4	中部	伊勢神宮の20年に一度の遷宮のため伊勢志摩が好調
5	山陰	出雲大社の遷宮、パワースポットなど、とくに女性に人気

S頭です



## ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも...



## 開 炎天下の縁結び祈願

先週の連休に、泊まりに来た地元の友達を連れて、 出雲大社に行ってきました。  
 炎天下でも、結構な参拝客で賑わってました。  
本殿までたどり着くのに、人気 + アトラクションみたいに  
あっつい中並んだので、この荒行は効きそうです。

たまたま休みの娘も一緒だったので  
独身二人の

良縁祈願が参拝理由のメインです。  
二人は、大きい方の絵馬を買い  
心を込めてお願い事を書き  
必死に高い所に結んでいました。  
友達は、これで3回目の祈願なのですが...

「今までは、良縁ってアバウトに書いたけど  
今回は、具体的に $\uparrow$ 結婚！って  
書いたから！！」と自信満々でした。

他の方の絵馬を拝見してしまったのですが...

「お金にも女にも誠実な男性が見つかりますように！  
出来るだけ早く $\heartsuit$ ！！」

と言う名文が印象に残ってます。



M江です



## GIVE & TAKE

我が家、南向きの広い眺めのいい庭です。

でも...

ガーデニングの知識がない私には、ホント宝の持ちぐさです。

農業学校に行った友人があれこれとアドバイスをしてくれました。

「ここはこうしたら？こんなの植えてもいいかもよ」  
挙句の果てには  
「こんないい庭があるのに、もったいない！」

で、私

「いっようにしてやっちゃって」

「いつでもいいけん、好きな時に来て、好きなようにしてやっちゃって」

「え〜っ、ほんまにいいん？」

ということで、

学校で得た知識を思う存分に発揮できる場を与えられた友人と  
変わっていく庭を楽しめる私。  
まさにGIVE & TAKEです！

友人のイメージは

シンボルツリーが日陰をつくり、実のなる木を植えて。。。  
鳥たちに食べられる！

らしい。

楽しみです！



## 社長の独り言



先日USJに行ってきました。とは言ってもかなりの強行スケジュール！夜、仕事が終わわり、息子もクラフから帰り、そして大阪へ向けて車で出発！夜9時頃でした…。そして、深夜2時すぎに娘が住んでいる神戸の部屋へ到着！狭い1Kでなんとか3人で寝て、そして、翌朝9時にUSJへ…。朝一番で行きましたが、すでにアトラクションはどこも行列です。この賑わい、ここは不況を全く感じさせません。朝9時から夕方4時までいて、アトラクションは4件！一件平均待ち時間は1時間〜1.5時間。途中、待ち時間の間、頭がフラフラして、行列から脱落しかけましたが、ふと見ると、孫を連れたいおじいさんも近くで並んでいました。おじいさんの手前、脱落する訳にはいきませんので踏ん張って並びました。それにしても、ジュースの自動販売機は1本200円。昼にハンバーガーとポテトを頼んだだけで、一人1,500円！暑さのせいもあり、体力、気力、お金、全て奪われてしまいました。そして、USJを後にして、神戸の娘の部屋へ…。と思っていると、これから広島へ車で帰らないといけない私のことなど微塵も考えてくれず、「父さん、さっさと帰って〜」とか「…に行きたいから連れてって〜」などと、広島はおろか、神戸にもなかなか到着させてもらえません。それでもなんとか神戸に到着！結局夜になってしまい、息子たちのリクエストで夕飯は宅配ピザを食べることに…。そして、やっと広島へと出発！夜8時です…。ポロポロの体に鞭打ってなんとか広島へ到着！夜12時前くらいだったでしょうか…。今回、気力、体力、お金をかなり使いましたが、少しはストレス発散できているのでしょうか？

## 今月の一冊

# 17歳のための世界と日本の見方



著者 松岡正剛 出版社 春秋社 1,785円

文字の無い時代、情報を伝える方法として物語が発達、物語を伝える為、言語が発達した、というくだりや、ユダヤ教からキリスト教が派生する過程、フッダの生涯、日本の神話、などの概要など意外と知らない自国の文化、著者の博識な語りによって世界の文化と関係づけながら、奥深い日本文化の特性に気づかせてくれます。

タイトルにあるように17歳、大学生向けの講義内容を本にしたものですが、著者自ら、30歳、40歳、50歳の大人向けでもあると言っています。

世界の文化・宗教・思想をクロニクルにまとめ、日本とのつながりを明らかにする。流れるようにドンドン読める人間と文化の教科書！

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物  
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談  
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分でのいていただくこと」

〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825  
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp  
URL http://www.nakano-ff.co.jp

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

