



**Q** ペット可で貸していますが、退去時に原状回復工事の負担でトラブルになってしまいました。どのような契約条件にすれば良かったのでしょうか。

**A** 部屋が決まらないから「とりあえずペット可にしよう」という安易な理由で賃貸条件を変更するのはお勧めできません。ペット可にするなら、ペットを飼う入居者さんにもメリットのある設備や条件を整えて、大家さんのリスクを保全する契約条件や書類等も用意して、しっかりと準備して始めるようにしてください。大家さん側からの契約条件としては、通常の敷金とは別に「ペット敷金」を預かる、というのはいかがでしょうか。たとえば通常敷金が1ヶ月のところ、ペットを飼う場合は敷金2ヶ月という具合です。そして「ペット敷金は建物の明け渡し時に全額を償却する」という条件にするのです。これはペットを飼う入居者さんにとっては少し厳しい条件となりますから、その分、ペット飼育にメリットのある設備を用意して、他の「ペット可物件」とは差別化を図っておくのです。飼育状態が悪くて、故意過失で請求する分がペット敷金を超えたときは、「不足分を借主が負担する」という条項も入れて、契約書に明記しておくのです。そして、契約書とは別に「ペット飼育規則」を作成して、ペットを飼育する上での細かなルールを定めて、ここにも署名捺印をもらってください。この「ペット飼育規則」については、契約書の条項にも「別添のペット飼育規則の内容を十分に理解し、これを順守すること」という一文を入れてワンセットにしておきます。



**Q** これで裁判になってても大丈夫ですか？

**A** 裁判で「ゼツタイに勝てる」という保証は残念ながらありません。もし裁判となれば、消費者契約法による違法性を争う訴訟となるはずですが、もともと借主は消費者であり、賃貸借契約条項などについては知識が不足しています。そのこと前提にして、募集から入居受付、条件の説明と交渉、契約締結という流れを作り、借主に正確に理解してもらった（知らなかったとは言わせない）という証拠の書類を作成することです。そのためには、募集条件は「ペット可」ではなく「ペット飼育相談」としておきます。一般的には「ペット可」ではないけど、申込者からの要望によって「ペット飼育を条件付きで認める」という経緯です。通常は許可されていないペット飼育を認めるのですから、原状回復の負担でトラブルになることが予想されるので、それをお互いが避けるために定めた敷金特約、という捉え方です。借主がペット飼育を要望しなければ不要な特約ですし、この特約に不満ならばペットを飼わない、という選択権が借主にあります。そこまで説明した上で、ペットを飼うことを選択して署名捺印したので、「消費者だから知らなかった」とは言えない、という主張です。しかし大切なのは、裁判の結果を心配するよりも、裁判に訴えるような気持ちを起こさせないことです。ペットとペットを飼う入居者さんにとって快適な住空間が提供できていれば、トラブルも防げますし、長く住んでいただけるはずです。ただし、色々な人がいてトラブルが避けられない事もありますから、契約説明の経緯を「お互いの後日のために」と言って録音しておくのも、退去後に裁判を起す抑止効果が高いのでは、と思っています。

# 東京不動産通信

空室対策、はじめの一步 **特集1**

## 魅力的な モデルルームの作り方

**特集2** 大家さんのための税金基礎講座

## 相続税と贈与税の 時効とは？

**特集3** 大家さんとのQ&A

## ペット可マンションの 原状回復工事の負担について

東京不動産通信 2017年6月号  
2017年6月5日発行(毎月1回発行)

発行所: 東京不動産株式会社 / 発行人: 重永正徳  
東京都杉並区成田東5-39-12 榎本ビル1階 TEL: 03-6383-5671  
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>

# 空室対策、はじめの一歩

## 魅力的なモデルルームの作り方

今月は「魅力的なモデルルームの作り方」についてです。なぜ貸室をモデルルームにするのか？それには理由が2つあります。

**1つめ**は、お部屋を内見したお客様に気に入ってもらうためです。何も置いていない、ガラとした空間では、お客様に生活のイメージが湧きません。そこに家具をセットすることで、お客様は生活をイメージすることができて、「この部屋に住みたい」と思うのです。

**2つめ**の理由は、お客様にインターネットで選んでもらうためです。お部屋を探しているお客様はインターネットの物件写真を見て、「不動産会社に連絡して部屋を見るかどうか」を決めます。そのときに、ガラとした部屋の写真より、綺麗にモデルルーム化された写真の方が目につくのです。多くの物件の中からお客様の目に留まるには、素敵に家具や小物がセットされたお部屋の写真が一番です。

このように、募集中のお部屋をモデルルームとするのは、大きな効果があります。しかし、「ただ家具を置けばよい」というものでもありません。お客様に「こんな部屋で暮らしたい」と感じてほしいのに、センスのない家具や小物選びをすると、逆効果とまではいなくても、「快適な生活をイメージする」目的も果たせません。そこで、簡単にできる「センスの良いモデルルーム作り」を考えてみましょう。

まず基本は、お部屋の床や壁や建具に、セットする家具や小物を「合わせる」ことです。ニトリやイケアに行って、すぐ気に入った家具と小物のセットがあったとしても、それが募集中の部屋に合うとは限りません。床や建具との相性を無視するとチグハグな印象、つまり「センスのないモデルルーム」となってしまいます。そこで簡単に合わせる方法をお教えしましょう。

まず「床や建具の色」を図にあるように4色に分類し、さらAとBの2つのグループに分けます。

日本の標準的な賃貸住宅は、この4色に含まれるはずですが。

そして、セットする家具や小物の色は、このAとBに応じて決めてしまいます。私たちは素人ですから、専門的なカラーコーディネイトを駆使するの諦めて、シンプルにAとBに対して、家具や小物で使う色を限定してしまうのです。そして、それ以外の色は「使わない」と決めてしまうのです。

まずAには、テーマカラーとして「緑」、添え物のカラーとして「黄緑」、アクセントカラーとして「オレンジ」を使ってみます。家具は、床

や建具の色に合わせます。つまり「ライトブラウン」か「ミディアムブラウン」ですね。そこに使用するラグマットやクッションや置物などに、3色だけを使えば「ナチュラルスタイル」が出来上がります。

つぎにBには、テーマカラーとして「白か黒」、添え物のカラーとして「紫」、アクセントカラーとして「赤」を使ってみます。家具は、床に合わせてホワイト系かダークブラウンを選び、小物のカラーに3色を使えば「モダンスタイル」が完成します。いかがでしょうか。床の色に合わせてAかBかに分けて、それぞれの色の家具を選び、小物には3色以外は使わない、というシンプルなルールですが、余分な色がないだけに失敗のない「センスあるモデルルーム」が出来上がります。ぜひ、試してみてください。

小物はイケアやニトリにありますし、最近では「100円ショップ」にも専門のコーナーがありますので、覗いてみてください。

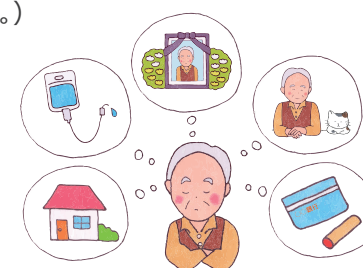
【Aグループ】		●
ライト ブラウン	ミディアム ブラウン	●
【Bグループ】		●
ホワイト系	ダーク ブラウン	●



# 大家さんのための 税金基礎講座

## 【¥ 相続税と贈与税の時効とは?】

次のようなご相談をいただきました。  
『ずいぶん前に亡くなったお祖父さんの土地が発見されたのですが、今から相続の登記をしたら、相続税はどのくらいかかるのですか?』(※なお、相続税の申告をする場合の評価額は亡くなった日のものです。)



私が、『お祖父さんはいつ亡くなられたのですか?』と尋ねると、『15年ほど前です』というご返事でしたので、『既に時効ですから、誰がどのように相続しても相続税はかかりませんよ』と説明しました。相続税の時効の規定は以下の通りです。

- (イ) 通常の場合(脱税の意思はなく、知らなかったので申告から漏れたという状態)は5年経過で時効が成立。
- (ロ) 仮装や隠ぺいの事実があった場合でも7年経過すると時効が成立。

相続税の申告期限は、「相続開始を知った日の翌日から起算して10ヶ月」となっております。この取り扱いは、「人が亡くなった日が相続開始の日であり、通常は亡くなった日と知った日は同じ」となります。したがって、平成29年5月7日に亡くなった場合は、その申告期限は平成30年3月7日となりますから、(イ)の場合の時効は5年後の平成35年3月7日となります。(ロ)の場合の時効は7年後の平成37年3月7日となります。しかし、アパートで一人暮らしの親が何ヶ月も前に亡くなっていたのを、大家さんの通報で警察が死亡を確認し、子供に通知した場合は、その「通知の日が知った日」となり、その日の翌日から10ヶ月となります。また、行方不明だった親が死亡し、警察の調べで身元が分かり、その知らせが

届いたような場合にも、死亡した日ではなく、「知らせが届き、確認をした日を知った日」となり、その日の翌日から10ヶ月となります。逆に、行方不明であった子が親の死を知らずにいたが、親族等がその子の所在をつきとめ、親の死を知らされた時は、その子にとっては「知らされた時を知った日」となります。

某社の社長さんが、『10年前に息子にお金を〇〇万円贈与したが、税理士から「金額が大きく加算税や延滞税が相当かかるので早めに申告した方がよい」と言われた』と、相談を受けたことがあります。私は社長さんに『贈与したのが事実なら時効になっていますから申告の必要は無いですよ』と答えました。時効を知らない税理士さんもおられるようです。贈与税時効の規定は以下の通りです。

- (イ) 通常の場合は6年経過すると時効が成立。
- (ロ) 仮装や隠ぺいの事実があった場合は7年経過すると時効が成立。

贈与税の申告期限は、「贈与を受けた日の翌年の3月15日」となっております。したがって、平成29年5月7日に贈与を受けた場合、その申告期限は平成30年3月15日となりますから、そこから6年経った平成36年3月15日になれば時効となります。どんなに悪いこと(?)をして隠していた場合でも、7年経った平成37年3月15日になれば時効ということになります。ただし、相続のように「知った日から」という扱いはありません。なぜなら、『贈与とは、受領した者はその事実(贈与を受けたこと)を当然に知っている。』はずだからです。

相続税の時効は「知った日から」、贈与税の時効は「受けた日から」。この違いを理解して、相続税の調査では、被相続人から親族等の名義に移動した預貯金が「贈与されたものかどうか」が大きなポイントとなるのです。(税理士/谷口賢吉)