



プラチナパートナーズ

2026.02.10発行

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824
ホームページ <https://www.muraken.com>
メール info@muraken.com



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 85.12%
滞納率 0.00%
【2026年1月末日現在】

環境負荷軽減およびデジタル化の推進に伴い、誠に勝手ながら「プラチナパートナーズ」は今号をもって発行を終了させていただくことになりました。
これまで本誌をご愛読いただきました皆様に、深く感謝申し上げます。

定期借家契約について

弊社では、管理物件に定期借家契約を用いています。2000年に施行された定期借家制度は、年々増えてはいるものの認知度は低く、「期間満了後には必ず退去しなければならない」などの誤解もあります。（※貸主、借主の双方が合意すれば再契約が可能です。）

通常、入居者に早く退去してほしいと考える貸主はおりません。しかし、良識のない入居者に居座られたり、そういった入居者に退去してもらうためには、多額の立ち退き料が必要になることもあります。そういった貸主の不利を是正するために、定期借家制度は導入されました。

定期借家契約と普通借家契約の違い

大きく異なる点として「更新の違い」が挙げられます。「普通借家」では借主が希望すれば契約は更新されます。「定期借家」は契約期間満了で契約が終了しますが、貸主、借主双方が合意すれば、再契約が可能です。

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	・書面による契約に限る ・「更新がなく期間満了により終了する」ことを、契約書とは別に書面を交付して説明しなければならない	・口頭でも可 （あくまでも法律上の話。契約書を作成するのが一般的）
更新の有無	期間満了で終了し、更新がない ※再契約は可能	借主が希望すれば更新 ※貸主が拒む場合は 正当な事由 が必要
1年未満の契約	有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
賃借人の中途解約の可否	条件を満たせば借主からは中途解約ができる	中途解約に関する特約があれば、それに従う

正当事由とは

- ・貸主及び借主の建物を必要とする事情の比較
 - ・建物の利用状況及び現況
 - ・賃貸借に関する従前の経過
 - ・貸主が借主に対して財産上の給付（立退料等）をする申出
- 上記を考慮して判断されます。

定期借家契約は、貸主に負担の多い従来の賃貸借契約（普通借家契約）を補完することができます。
ご不明な点等がございましたら、弊社までご相談ください。

弁護士の ちょっと気になるコト



天野 智之 弁護士
弁護士法人
天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

弁護士の仕事の一つに破産管財人という立場での仕事があります。破産犯罪人というのは、裁判所に自己破産を申し立てた人について、裁判所から、財産調査を実施したり最終的に免責として良いか調査

するために任命される仕事です。

例えば、住宅ローンを抱えたAさんが破産をした場合、Aさんが居住している土地・建物には金融機関の抵当権が設定されていることが通常ですが、この抵当権付きの不動産を任意売却という手段でお金に変えることも破産管財人の仕事です。

管財人の立場としては、仲介業者等を利用しつつ、少しでも高く売るという要請と、破産手続の時間的制約との関係で少しでも早く売るという要請のバランスをとりながら、換価作業を進めています。そのため、金額的には多少の妥協も必要なところであり、相場より多少は安い金額になることもあります。ただし、安いものには安いなりの理由があり、土地や建物に何らかの問題があったとしても、買主は売主に対して後から責任を追及しないという約束をさせられます。そのため、破産物件を購入する際には、何かあっても自己責任ということを理解したうえで購入する必要があるという点は承知いただくべき事項となります。

実際に購入する場合には、最終的には、登記名義を変更する手続が必要になります。以前は、売主（破産管財人）、買主、それぞれの仲介業者、抵当権者、司法書士といった関係者全員が銀行の応接室に集まって、売買代金の支払や抵当権者への弁済、登記名義の変更といった決済等の手続を一気に済ませることが通常でした。しかし、コロナ禍以降、登記手続に必要な書類を事前に司法書士に渡しておき、関係者が一堂に会することなく、代金等の決済が確認できたのち、司法書士が登記手続を行うという運用がなされることもあるようです。

先日私もこのような一堂に会すパターンではなく、司法書士に事前に書類を渡すよう案内された事案に遭遇しました。どこの誰かもわからない司法書士に大事な書類を渡すことには抵抗感があり、お断りの連絡をしたのですが、司法書士からはそこそこ抵抗に遭いました。そのため、仕方なく、事前に書類を渡すことは控え、売買代金の着金を確認できた後、書類を渡すということで決着させました。登記手続に必要な書類を渡してしまえば、その不動産はいつでも登記の変更ができる状態に置かれてしまいます。最近司法書士が地面師として逮捕された事案も報道されていたので、皆さんに置かれましても、真に信用できる司法書士なのかどうか、慎重に判断していただくことが必要かもしれません。



大谷津 敏 税理士
税理士法人
ユニテッド・パートナーズ
仙台青葉事務所 所長

年収の壁(その2)

年収の壁(その1)で「年収の壁」とは一定以上の給料をもらうと、所得税が引かれるというお話をさせていただきました。これは国税の所得税だけの話で、そのほか住民税の壁や社会保険の壁があります。

初めに住民税の解説をいたします。住民税は大河原町ですと個人町民税と個人県民税の両方を合わせた税金です。お勤めの方はもらった給料から天引きされ、本人の代わりに会社が納めます。お店などを経営している事業者の方は、ご自宅に届いた納付書で収めることになります。

前回の所得税と違うところが、給料から差し引かれる控除額が違います。仮に年収が1,600,000円であれば所得税はかかりません。しかし、個人住民税は、給与所得控除650,000円+基礎控除430,000円で1,080,000円となり、超えた金額に住民税がかかります。また、個人住民税の税率は一律個人県民税2%、個人町民税8%で合わせて10%となります。所得税は金額が増えるほど税率も増加する累進課税方式を採用していますので、金額によっては所得税より住民税が多い方もいらっしゃいます。

次に社会保険です。社会保険は原則、何らかの保険に加入しなければなりません。個人でお店をしている方などは、国民健康保険と国民年金、お勤めの方は、政府管掌の社会保険や健康保険組合など、お勤めの会社によって異なりますが、何らかの社会保険への加入が必要です。

これらの内、この年収の壁で影響が大きいのが、お勤めをしている方の政府管掌の社会保険です。この社会保険も奥様やお子さんなど、一定の収入がある方は扶養には入れません。特にこの社会保険は、扶養が何人いても保険料は変わりません。この社会保険の扶養になるためには、年間1,300,000円未満でなければなりません。扶養に入れなかった奥様やお子さんはご自分で国民健康保険に加入する必要がありますので、家族全体で考えると負担が結構多くなります。

整理いたしますと、扶養の範囲で考えると、所得税は1,230,000円、住民税は1,080,000円、社会保険は1,300,000円となります。

あくまでも、令和8年1月現在ですので、今後変更になる可能性があります。また、お勤めの会社の規模や会社が加入している健康保険、扶養のお子さんの年齢によっても異なります。ご自分は何の壁に該当するか注意が必要です。

編集後記 長い間ありがとうございました。