

※このメールは、全宅管理のメルマガ配信登録していただいた会員限定で配信しています。

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 景況感 「改善に広がりが見える」(日銀・短観)
「投資用マンションなどの販売・着工は好調」(TDB)
- ・ 地価動向 地価上昇の要因に見逃せない高まるインバウンド需要
- ・ リクルート住まいカンパニー 「みんなが選んだ住みたい街ランキング 2017 関西版」

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸管理会社から大家さんに伝えたい最新賃貸税務

- ・ 第1回「今年からクレジットカードで税金納付が可能に」
税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 平成 29 年度会費徴収について
- ・ 夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 全宅管理業務支援システム 詳細マニュアルのダウンロード開始について
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について(会員限定 無料)
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成 29 年度賃貸不動産経営管理士講習開始について

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° °

[1] 業界動向・行政動向

- 景況感 「改善に広がりが見える」(日銀・短観)
「投資用マンションなどの販売・着工は好調」(TDB)
-

日銀は4月4日、全国の約1万社の企業を対象に、四半期ごとに実施している3月の「全国企業短期経済観測調査」（短観）を公表したが、景況感を示す業況判断DIが全産業にわたって改善された。中でも中小企業の改善が進んで、前回調査を製造業が4ポイント、非製造で2ポイント上回っていることから、「改善に広がりが見える」との認識が強まっている。

また、景気回復のバロメーターとされる雇用面でも、雇用人員判断DIは全規模合計でマイナス25を示し、人手不足感が逼迫している。25年ぶりといわれる人手不足が、経済活動に影響を落としている。

一方、帝国データバンク（TDB）が4月5日に公表した、3月調査の「TDB景気動向調査（全国）」結果によると、景気DIは前月比0.8ポイント増の46.2となり、2ヵ月連続で改善した。

この中で、「不動産」については、低金利の追い風は続いているものの、不動産価格の高止まりに加え、徐々に今後の金利上昇を懸念する見方が増してきた。貸事務所業からは「空きテナントの入居がなかなか決まらない」などの声も聞かれ、上向いていた不動産業界の景況感に一服感が表れた。他方、投資用マンションなどの販売・着工は好調に推移するなど、貸家業の景況感が高水準が続いた、と捉えている。

○ 地価動向 地価上昇の要因に見逃せない高まるインバウンド需要

不動産の景気動向で最初に反応する地価が、小幅ながら上昇傾向を見せている。国土交通省が公表した平成29年地価公示結果で、28年1月以降の1年間の地価について、全国平均では、全用途平均は2年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年の上落から横ばいに転じ、商業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。

三大都市圏を見ると、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外は、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示している。また、地方圏を見ると、地方4市では総ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示し、地方圏のその他の地域においては総ての用途で下落幅が縮小している。

全国主要都市の土地や不動産の動向が的確に分かる高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」（国土交通省）の最新版（平成28年10月1日～29年1月1日）でも、三大都市圏に加え、地方都市の札幌、仙台、金沢、福岡でも比較的高い地価の上昇が継続して、上昇地区は前期比2%増の84%となっている。

こうした地価が上昇する主な要因は、空室率の低下等によるオフィス市況の改善や、大都

高まるインバウンド需要が人手不足や仕入れ価格の上昇を招き、雇用人員の不足現象を引き起こし、さらには地価上昇の要因となっている。

リクルート住まいカンパニーはこのほど、大阪府・兵庫県・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県の関西圏に居住している人を対象に実施した「みんなが選んだ住みたい街ランキング2017 関西版」の結果を次の通り発表した。

住みたい行政市区総合ランキングでは、1位が5年連続で「西宮市」。2位が「大阪市北区」で4年連続。3位の「神戸市中央区」も2年連続。「大阪市中央区」「京都市中京区」など京阪神の都市中心部の行政市区も上位にランクイン。

また、穴場だと言う街（駅）ランキングの1位は、「新大阪」へ2分、「梅田」までも8分と交通利便性が高い「東三国」で初。「中津」が2位とランクアップ。「梅田」から1駅で、近年はリノベーションされた飲食店が増加し、駅周辺でタワーマンションの供給も進んでいる。

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸管理会社から大家さんに伝えたい最新賃貸税務

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

平成 29 年から税金の納付方法が大きく変わったのをご存知でしょうか？

所得税、消費税、法人税、相続税など、ほぼ全ての税金について、クレジットカードでの納付が可能になりました。

また、地域によっては、固定資産税、個人事業税、不動産取得税などの地方税にも対応しています。

クレジットカードで納付できる金額は、1,000 万円未満、かつ、利用するクレジットカードの決済可能金額以下になります。

納税方法は、すべてインターネットで手続きをします。

指定するサイト（※）で利用者情報、税目、納税額などを入力して、クレジットカード決済する流れになります。

（※）国税クレジットカードお支払いサイト

<https://kokuzei.noufu.jp/>

入力項目は多くないので、簡単にできます。

クレジットカードでの納付は、わざわざ金融機関の窓口に行く必要がないのです。

ただし、そこには以下のようなメリット・デメリットの両方があるので、注意してください。

○クレジットカードのポイントがつく（メリット①）

クレジットカードを利用することなので、もちろんクレジットカードの利用額に応じたポイントが貯まります。

ただし、

●利用手数料がかかります（デメリット①）

手数料は、納付額が 1 万円ごとに、82 円（税込）がかかります。

ポイント還元率で見ましょう。

※クレジットカードのポイント還元率が 1 % の場合

$1 \text{ 万円} \times 1 \% = 100 \text{ 円}$ $100 \text{ 円} - 82 \text{ 円（手数料）} = 18 \text{ 円}$
⇒18 円の得。

1.5%の還元率なら 1 万円につき、68 円得になります。

2%の還元率なら 1 万円につき、122 円得になります。

還元率が 0.5%ですと、1 万円につき、32 円損になってしまいますのでご注意ください。

○分割払い、リボ払いも OK (メリット②)

支払いは、一括払い、分割払い（3回、5回、6回、10回、12回）、リボ払いの中から選ぶことができます。

クレジットカード会社の手数料は別途かかりますが、納税額分の融資を受けたことと同じことになるため、資金繰りが苦しいときに、クレジットカード払いを利用することも一つの手です。

ただし、

- クレジットカードで納税する場合、すぐに納税証明書に反映されません（デメリット②）
国税の場合、納付済みの納税証明書が発行となるまで3週間程度かかる場合があります。

融資の関係で、金融機関に納税証明書の提出が求められているのであれば、クレジットカードでの納付はしない方がよいと言えます。

その他注意点などは、下記 URL よりをご覧ください。

国税庁 HP https://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinsei/annai/nozei-shomei/credit_nofu/credit.htm

月末近くに、納税のために、銀行に並びに行くのが大変だ、という大家さんがいたら教えてあげてください。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° °

[3] 協会からのお知らせ

○ 平成 29 年度会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成 29 年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方は 3 月中旬に送付し、振込みの方は 4 月中旬に送付いたしました。

※引落日 : 4 月 27 日 (木)

振込み締切日: 4 月 28 日 (金)

平成 29 年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、何卒宜しく願いいたします。

○ 夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額 40 円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

今月末からの大型連休を前に、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討くださいますようお願い申し上げます。

株式会社 TOKAI リセプションサービスのご案内
(<http://www.tokai.or.jp/system/reception/>)

○ 全宅管理業務支援システム 詳細マニュアルのダウンロード開始について

本会では、平成 28 年 6 月より「全宅管理業務支援システム」の提供を開始しており、システム提供開始以来、本会会員からシステム導入を検討するにあたってのシステム内容等に関するお問合せ、またシステム利用者からは操作方法に関するお問合せが多数寄せられております。

そういったお問合せに対応するべく、システム内容、操作方法を詳細に説明した「詳細マニュアル」のダウンロードを開始いたしましたので、ご案内申し上げます。既にシステムを利用されている会員のほか、利用を検討されている方につきましても是非ご参照ください。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認くださいようお願い申し上げます。

全宅管理業務支援システム
(<http://www.chinkan.jp/member-page/zenkansys/>)

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13 時～16 時開催。

1 回の相談につき 15 分程度

直近の日程をご案内いたします。

【4月】 24日（月）

【5月】 8日（月）、15日（月）、22日（月）、29日（月） ※1日（月）は休止。

ご予約方法は、本会ホームページ「法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約下さい。

なお、今までに寄せられた質問を本会 HP 内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

（ http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct ）

○ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成 29 年度賃貸不動産経営管理士講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、平成 29 年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、是非ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題 40 問のうち 4 問が免除されます。本年度修了者の 4 問免除の適用は、平成 29 年度および 30 年度の試験までです。 ※但し、全講義（2 日間）の受講修了者に限ります。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み

（ <http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry/> ）

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかわる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

