

中小企業の健全性支援マガジン（毎月1日発行）

BUSINESS ONE POINT

TFG ニュースレター

2020.3 No. 343

健全性支援実績No1を目指す！

Tax&Financial Group
TFG 税理士法人
株式会社 東亜経営総研

TFG 検索

〒550-0011 大阪市西区阿波座1-4-4-8F
TEL(06)6538-0872（編集担当 岸本）
E-mail info@tfgr.jp

今月のコンテンツ

[経営のお役立ち情報]

- I. コロナウイルス向け支援措置について
- II. 決算賞与の概要について
- III. 公庫の不動産融資について

[今月のトピックス]

- ・経済産業省情報コーナー
- ・今月お役立ちホームページ
- § 共栄会開催のご案内

I. コロナウイルス向け支援措置について

—— 会計事務所の立場からのお役立ち情報 ——

コロナウイルスによる経済への影響が深刻化しています。市場からマスクやアルコール消毒剤が消え、イベントや興業の中止・延期・無観客化など目に見える影響もさることながら、金融市場・GDP 成長率への影響も無視できない状況です。そこで今回は、会計事務所の立場よりコロナウイルスの影響に苦慮している中小企業者様向けの支援措置についてご紹介いたします。

■確定申告に加えて届け出も期限延長

既にご存知の方が多いと思いますが、国税庁は2月27日に、所得税の確定申告期限を3月16日から1カ月延長し、4月16日とすることを発表しました。

この期限延長により、申告所得税については、申告期限と納期限が3月16日（月）から4月16日（木）になります。また、贈与税についても申告・納期限が3月16日から4月16日となります。

個人事業者の消費税および地方消費税については、3月31日（火）となっていた申告・納期限が4月16日まで約2週間伸びることになります。これらの措置に伴い、所得税や消費税で振替納税を選択している人は振替日も延びることとなります。

今回延長が発表されたのは所得税、贈与税、個人事業者の消費税の申告・納期限についてのみですが、青色申告承認申請書や専従者給与の届出といった申告関係についても、「原則として延びる」（国税庁個人課税課）ようです。

■セーフティネット保証4号による金融支援措置

セーフティネット保証4号とは、自然災害など突発的な理由によって経営に支障が生じている中小企業

に対して、信用保証協会が通常の保証枠とは別枠で借入債務の100%を保証する制度のことで、新型コロナウイルスの流行を受けて政府は3月2日から、全国47都道府県を対象に同制度を発動することを決定しました。

セーフティネット保証4号の対象となる中小企業は、①1年間以上継続して事業を行っていること、②新型コロナウイルスの流行が原因で最近1カ月の売上高などが前年同月に比べて2割以上減少していること、③その後2カ月を含む3カ月間の売上高などが前年同期に比べて2割以上減少することが見込まれること、という要件を満たす必要があります。

なお、業況が悪化している特定業種を対象とする「セーフティネット保証5号」もあり、4号と併用もできるが、保証枠は同じ枠となるのでご注意ください。

■雇用調整助成金の特例

雇用調整助成金とは、事業活動の縮小をやむなくする中で、休業または教育訓練、出向を行うことで従業員の雇用の維持を図る事業主に、休業手当および賃金の一部が助成されるものです。

今回ご紹介する特例は、新型コロナウイルスの感染症の影響により、日本と中国間での人の往来の減少によって影響を受ける事業主で、中国（人）関係の売上高や客数等が全売上高等の10%以上ある事業主を対象として2月14日より特例措置が講じられていたところへ、2月28日からは新型コロナウイルス感染症の影響を受ける事業主へ対象を拡大し、通常の特例要件を緩和して緊急避難的に助成されるものです。

対象となる事業主の例としては、中国人観光客の減少で影響を受ける観光関連業に加え、日本人観光客の減少で影響を受ける観光関連産業、部品の調達・供給の停滞により影響を受ける製造業等が挙げられます。

対象事業主は雇用保険提供事業所で、対象従業員は、当該事業主で雇用保険被保険者期間が6カ月以上の者です。

なお、会社内で感染症の流行による従業員の病欠での生産の減少等は該当しません。

特例措置の個別要件については、管轄の労働局、ハローワークが相談窓口となっています。

II. 決算賞与の概要について

—— 計上する上での注意点は何か ——

従業員に支給される賞与には、就業規則や給与規定などに基づいて支給される通常の賞与（ボーナス）の他、業績に応じて支給されることがある決算賞与があります。会社側としては決算賞与の支給は節税対策となるため、決算期が近づいてくると支給の有無を考える経営者の方も多いと考えられます。

賞与は原則として従業員に実際に支給した事業年度の損金となりますが、以下の要件を満たす賞与については、未払金計上した事業年度の損金となります。未払金計上の決算賞与が税務調査において否認されることがないようにしっかり確認して下さい。

■損金算入時期

次の1.2.の賞与の区分に応じて損金算入時期が異なります。

1. 労働協約又は就業規則により定められた支給予定日が到来している賞与

【要件】

- ・従業員に賞与の支給額の通知がされている。
- ・通知した支給額を損金経理している。

【損金算入時期】

上記の要件を満たしている場合、「賞与の支給予定日又は、通知した日のいずれか遅い日の属する事業年度」に損金算入となります。

2. 次の要件の全てを満たす賞与

- (1) 支給額を各人別に、かつ同時期に賞与の支給を受ける全ての従業員に対して通知をしていること。
- (2) (1)の通知をした金額を、当該通知をした全ての従業員に対し、当該通知をした日の属する事業年度終了の日の翌日から1ヶ月以内に支払っていること。
- (3) 通知した支給額につき(1)の通知をした日の属する事業年度において損金経理をしていること。

【損金算入時期】

「従業員に賞与の支給額の通知をした日の属する事業年度」に損金算入となります。

【※注意】

上記2.(1)の要件は後日、税務調査等でその証明を求められることがありますので、各人への通知は書面で行い、通知された旨のサインをもらっておく必要があります。また、支給日の在籍者のみ支給としている場合は通知したことにならないので注意が必要です。

上記2.(2)の要件は決算日後1カ月以内に各人に銀行振り込みをすれば証拠として残ります。現金支給をした場合には、従業員各人から領収を受け取る必要があります。

■メリット

1. 節税効果

決算賞与は、企業の業績に応じて賞与の額を決めることができます。つまり、利益がたくさん出た年には賞与として従業員に支給し、その分だけ損金として計上することで、結果として節税することができます。

⇒損金として認められるためには、上記の「損金算入時期」に記載した要件を満たす必要があります。

2. 従業員のモチベーションアップ

従業員のボーナスとして支払うことで、従業員の頑張りが目に見える形で自分達の収入に還元されますので、満足度が高まり、モチベーションアップに繋がります。

■デメリット

キャッシュが減ってしまうことです。税金は減りますが、賞与として支払う分が増えますので、決算明け以降の資金繰りには注意が必要です。



経済産業省情報コーナー

■キャッシュレス・ポイント還元～還元額2カ月半で1190億円～

経済産業省は2月3日、キャッシュレス・ポイント還元事業（10月1日から12月16日までの2カ月半）の決済金額が約2兆9000億円、還元額は約1190億円になったと発表しました。キャッシュレス・ポイント還元事業は、昨年10月1日の消費税率引き上げに伴い、消費税率引き上げ後の9カ月間に限り、中小・小規模事業者によるキャッシュレス手段を使ったポイント還元を支援する制度です。還元額1190億円のうち、5%還元対象の中小・小規模事業者の還元額は約1000億円（構成比約84%）、2%還元対象のフランチャイズチェーン（コンビニ以外）の還元額は約40億円（約3%）、コンビニの還元額は約140億円（約12%）でした。各決済手段の内訳でみると、クレジットカード約1兆8000億円（約63%）、QRコード2000億円（約7%）、その他電子マネーなど約9000億円（約31%）を占めています。また、2月1日時点の加盟店登録数は約99万店で、5%還元対象の中小・小規模事業者の登録数が約89万点（約90%）、2%還元対象のフランチャイズチェーン（コンビニ以外）の登録数が約5万店（約5%）、コンビニの登録数が約5万4000店（約5%）となっています。

Ⅲ. 公庫の不動産融資について

— 最近、注目を集めつつある —

これまで不動産融資を積極的に行っていた金融機関も、次第に融資基準が厳しくなっています。かつては当然だった「フルローン」「オーバーローン」という言葉も死語になりつつあり、購入価格の2割＋諸費用の拠出で残額の融資が受けられるなら十分だ・・・というような状況にもなってきました。1億円の物件を買うためには、3千万円近い現金を実際に拠出するということですから、物件購入のハードルは相当上がったと言えます。そんな中、注目を集めつつあるのが「日本政策金融公庫」です。

今回は、知っているようで知られていない、最近、注目を集めつつある公庫の不動産融資について掲載いたします。

■公庫と他の金融機関の違い

「日本政策金融公庫」は、2008年に「国民生活金融公庫」「中小企業金融公庫」「農林漁業金融公庫」の3つの金融機関が合併してできました。合併以前から、旧：国民生活金融公庫は収益不動産購入に活用できる金融機関として、一部の投資家さんは積極的に利用していました。政策金融公庫では、「コッキン」の事業を引き継いだ「国民生活事業」として、今でも収益不動産購入の融資を割と積極的に行っています。

公庫ホームページの国民生活事業についての説明を見てみると、「小規模事業者や創業企業の皆様への事業資金融資」を扱っているという記載があります。これから不動産投資を始めるサラリーマンの方は、小規模事業者で創業企業ということでバッチリ当てはまるという訳です。

逆にいうと、「サラリーマンの副業」「投資」「資産運用」「リターン狙いのキャッシュフロー獲得」という

目的ではお金を借りられないということも予想できます。あくまでも事業者の資金調達として融資の申込をして下さい。「不動産投資」ではなく「不動産賃貸業」です。

■公庫融資、最大の秘訣とは？

公庫融資の秘訣を簡単にお伝えすると、「公庫で融資を受けるには、公庫向きの物件を探してくる」ということに尽きます。自分の買いたい物件を公庫に持ち込んで玉砕するのではなく、公庫が好むような物件を見つけてくるのです。具体的には、公庫では多くの金融機関が査定をする際に重視している「積算評価」というものに頼った融資をしていません。というより、公庫の積算評価は他の金融機関に比べて厳しすぎるため（収益物件というだけで評価を大幅に下げているそうです）、普通の銀行では買値以上の評価が出るような物件であっても、ロクな査定にならないのです。

ですから、多少古いものであっても利回り＝収益性の高い物件を狙っていくのがお勧めです。そもそも、公庫の融資期間は10～15年がメインで長期の融資はほとんど扱っていませんので、キャッシュフローを適切に確保するという観点からも、一定水準以上の利回りが必要です。また、詳しく説明すると長くなるので省略しますが、比較的少額の融資であるほうが公庫の融資では有利です。国民生活事業での借入限度額は4,800万円なので、その範囲内であれば融資自体は可能なのですが、概ね2千万円以内くらいの物件を持ち込んだ方が、よりフルローンに近い融資が受けられる可能性が高まります

■事業計画をしっかり作り、事業者の自覚を持つ

公庫では融資を受ける際に「創業計画書」という名称の書類を提出させられます。区分マンションや戸建を購入する際には省略しても構わないこともありますが、一棟もの場合は必須です。これまで不動産会社に融資付けを頼っていた人にとっては、こういった書類の作成はかなり手こずるかもしれません。

しかし、自分で事業に必要な資金計画を立て、売上と経費の予測と推移を計算していくことで、その物件を本当に買って良いのかどうかも見えてきます。

キャッシュフローが赤字のまま販売される物件や、経費などの変動要素が異様に大きな物件は、こういった計画書を作っていると自分で「これはおかしい」と気づくはずですが。ちなみに、公庫がひな形として提供している事業計画書は、賃貸業には少し使いづらい書式になっているので、ご自身で作成された方が良いでしょう。収支の予測だけでなく、以下のような要素を盛り込むと説得力が増します。

- ・自治体の人口増減
- ・相続税路線価の推移
- ・最寄り駅の乗降客数推移
- ・ライバル物件のスペックと募集賃料、空室率
- ・物件の周辺環境や生活施設
- ・内外装のバリューアップ計画と必要予算

積算評価と現況の収入をもとに機械的な査定をされる融資に慣れてしまっていると、このような書類は面倒なように思えますが、その感覚こそが危険です。何千万円もの資金を投じて事業を行うのですから、計画書くらい作って当たり前という価値観を持ちましょう。融資が厳しい時期になると注目されるようになる公庫は、不動産投資家に事業者としての自覚を持たせて失敗者を減らすような役割を担ってきたのではないかと予想できます。



今月のブックマーク

武漢で発生したコロナウイルスですが、現状ではまだ治まりを見せておりません。厚生労働省のホームページでは、今回のコロナウイルスに関する情報を掲載しています。国家としての対応、情報についても掲載されておりますので、是非参考にしてください。

「厚生労働省 新型コロナウイルス感染症について」

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000164708_00001.html

TFG共栄会・例会 開催中止のお知らせ

開催を予定いたしておりました下記のセミナーでございますが、新型コロナウイルスの関係で誠に勝手ながら開催を中止させていただくことになりました。ご参加をご検討いただいた皆様にはご迷惑をおかけ致しますが、何卒ご理解のほど、よろしくお願い申し上げます。

- 日 時： 令和2年4月27日（月） 受付 午後4時10分より
- 内 容： （第一部）研究部会・研修会 午後5時00分より

テーマ「社長最後の大事な仕事・事業承継！」

- 次世代へつなぐ信用・企業価値 -

講 師：弁護士法人 飛翔法律事務所

弁護士 五島 洋氏

（第二部）情報交換懇親会 午後7時00分より
（午後8時30分終了予定）

※会場内での立食形式による交流会

以上、詳しくは**TFG**共栄会事務局 岸本 TEL 06-6538-0872 FAX 06-6538-0896 迄

TFGでは経営管理システムの一環として国際基準のISOにも従来より取り組んでおり、また経営計画策定や事業承継、海外取引・進出に関する支援等についてのコンサルティング業務も、ご遠慮なくご連絡ご相談下さいませ！

—— 起業・革新・ベンチャー支援 … **T&FG**group

TFG 検索

TFG 税理士法人
株式会社 東亜経営総研

中小企業経営力強化支援法に基づく経営革新等支援機関に認定されております

〒550-0011 大阪市西区阿波座1丁目4番4号
野村不動産四ツ橋ビル8F
(06) 6538-0872 (代表) FAX (06) 6538-0896
[URL] www.tfg.gr.jp [E-mail] info@tfg.gr.jp

TFG ニュース編集担当 岸本 圭祐