

What's New

# 経営サポートナビ

今が旬！おすすめの公的制度が早わかり  
中小企業経営者のための情報誌

Management  
Support  
Navigation

2020.3  
VOL. 6

## TOPICS

### 融資に強くなる講座

金融検査マニュアル廃止後の考え方

### 事業承継入門講座

経営者保証の解除に向けて

### 税制改正コラム

居住用賃貸建物の消費税還付スキーム封じの影響

### 助成金活用ガイド

雇用調整助成金（新型コロナウイルス感染症関係）



認定支援機関の能力向上を支援

経営革新等支援機関推進協議会

## CONTENTS

02

**注目の中小企業支援制度**  
中小企業向けの公的制度をご紹介します

03

**中小企業総合研究所レポート**  
同一労働同一賃金をもたらすもの

05

**融資に強くなる講座**  
金融検査マニュアル廃止後の考え方

07

**事業承継入門講座**  
経営者保証の解除に向けて

09

**税制改正コラム**  
居住用賃貸建物の消費税還付スキーム封じの影響

11

**助成金活用ガイド**  
雇用調整助成金（新型コロナウイルス感染症対策）

知っている経営者だけ得をする！？

中小企業向けの支援制度をわかりやすくご紹介！！

新型コロナウイルス感染症の影響を受ける事業者への支援措置

# セーフティネット保証 4号

## < 制度解説 >

セーフティネット保証 4号は、突発的災害（自然災害等）により経営の安定に支障を生じている中小企業者への資金供給の円滑化を図るため、都道府県から要請があり国として指定する必要があると認める場合に、信用保証協会が**通常の保証限度額とは別枠**で借入債務の**100%を保証**する制度です。

経済産業省は、先般発生した新型コロナウイルス感染症により影響を受けている中小企業者への資金繰り支援措置として、セーフティネット保証 4号を発動することを決定しました。

この措置により、新型コロナウイルス感染症により影響を受けた中小企業者について、一般保証と別枠の保証が利用可能になります。

## 対象となる中小企業者

- 指定地域において1年間以上継続して事業を行っていること
- 災害の発生に起因して、当該災害の影響を受けた後、原則として最近1か月の売上高等が前年同月に比して20%以上減少しており、かつ、その後2か月を含む3か月間の売上高等が前年同期に比して20%以上減少することが見込まれること（売上高等の減少について、市区町村長の認定が必要）

## 内容

- 対象資金：経営安定資金
- 保証割合：100%保証
- 保証限度額：一般保証とは別枠で**2億8,000万円**

※ セーフティネット保証5号とは併用可ですが、同じ枠になります。



一般保証限度額

**2億8,000万円**

以内

+

別枠保証限度額

**2億8,000万円**

以内



## 同一労働同一賃金をもたらすもの

作成者：株式会社エフアンドエム（<https://www.fmltd.co.jp>）

### ■ はじめに

2020年4月1日（中小企業は2021年4月1日）よりスタートする同一労働同一賃金への関心が高まっている。その内容は「同一企業・団体におけるいわゆる正規雇用労働者（無期雇用フルタイム労働者）と非正規雇用労働者（有期雇用労働者、パートタイム労働者、派遣労働者）の間の不合理な待遇差の解消を目指すもの」である。

政府も制度の周知に力を入れており、制度に関する詳細な情報を簡単に入手することができる。しかし、中小企業において対応が進んでいる割合が36%ほどであるとの調査もあり、企業における実際の対応は進んでいないように見受けられる。同調査では、「内容がわかりづらい」ことを対応の課題とした企業が48%にのぼるともされており、現場の困惑が見て取れる。なぜ、関心が高まり、政府も積極的にPRしているにもかかわらず対応が進まないのか。本稿ではその理由を、厚生労働省が発表している二つの代表的な資料から考えてみたい。すなわち、一つはいわゆる「同一労働同一賃金ガイドライン」、もう一つは「不合理な待遇差解消のための点検・検討マニュアル（業界共通編）」である。なお、以下では前者を「ガイドライン」、後者を「マニュアル」と表記する。

### ■ ガイドライン

このガイドラインは、パートタイマー、有期雇用労働者、派遣労働者（以下、「パートタイマー等」という）に関する2つの法律（短時間・有期雇用労働法及び労働者派遣法）内にある、不合理な格差の解消規定において、どのような例が問題となる（あるいはならない）のかを示したものである。大きく、基本給、賞与、手当、福利厚生、その他に分けられ、それぞれについていくつか具体例が示されている。

ガイドラインにおける大きな問題点の一つが、その効力が不明確なことである。短時間・有期雇用労働法及び労働者派遣法の中には、確かに厚生労働大臣が指針を定める旨が定められている。このガイドラインもその規定を受けて設けられているのだが、そもそも指針にどこまでの拘束力があるのかははっきりしない。つまり、この指針に従わなかった場合にどうなるのかは、罰則の適用がないということ以外、不透明なのである。より深刻な問題は、それとは逆に、指針に従ってパートタイマー等の待遇を決めた場合でも、それが必ずしも法的に正しいとはいえないことである。これでは、企業がガイドラインに従った行動をとるインセンティブに乏しいと言わざるを得ない。

加えて、ガイドラインに上げられている例が企業運営においてどの程度有用なのか疑問がある。例えば、ガイドラインは賞与において以下（次項上部）のように述べている（抜粋。番号及び下線筆者）。

まず、①では、賞与が貢献に応じて支給されることになっているが、自社の賞与の計算方法が「貢献」に応じて支給するものか否かはどのように判定すればいいのだろうか。就業規則の記載なのか、実際の計算方法なのか、あるいは代表取締役がそう考えているかどうかなのか、わからない。次に、②は、賞与中に「貢献に応じた部分」と「貢献に応じていない」部分がある場合を想定している。一般的に、単純に貢献だけで賞与が決定されている場合は少ないと思われる。将来の活躍への期待や、賃金の後払いといった要素は多くの賞与にみられる。賞与がそのような複合的な基準によって算定されている場合、果たして「貢献に応じた部分」が明確に切り分けられるだろうか。

実際の企業運営においては、これらの疑問こそ解決が必要である。そうであるにも関わらず、問題とならない例・問題となる例ともに、これらの疑問が解決されている状態が想定されており、具体例として挙げる意味に乏しいと思われる。

賞与であって、①会社の業績等への労働者の貢献に応じて支給するものについて、通常の労働者と同一の貢献である短時間・有期雇用労働者には、②貢献に応じた部分につき、通常の労働者と同一の賞与を支給しなければならない。また、貢献に一定の相違がある場合においては、その相違に応じた賞与を支給しなければならない。

(問題とならない例)

イ 賞与について、会社の業績等への労働者の貢献に応じて支給しているA社において、通常の労働者であるXと同一の会社の業績等への貢献がある有期雇用労働者であるYに対し、Xと同一の賞与を支給している。

(問題となる例)

イ 賞与について、会社の業績等への労働者の貢献に応じて支給しているA社において、通常の労働者であるXと同一の会社の業績等への貢献がある有期雇用労働者であるYに対し、Xと同一の賞与を支給していない。

#### ワークシート（第三段階A）記入例

③の待遇 (賞与)	①左記待遇の性質・目的はどういうものですか。 ・会社の業績に対する功労報償として支給。	
②決定基準にどのような違いを設けていますか、また、違いを設けている理由は何か記入してください。		
比較対象労働者	取組対象労働者	違いを設けている理由
・販売実績に応じ、基本給の1～4ヶ月分(販売実績が低調な人であっても最低基本給の1ヶ月分を保障)を支給する。	・支給なし。	販売に対する目標はどちらもなく、取組対象労働者も販売実績に何らかの貢献をしているので、「支給なし」についての理由を説明することができないことから改善。
※赤字は記入例です。		

以上からすると、ガイドラインを確認しても、同一労働同一賃金というルールへの対応は「よくわからない」ということになろう。ガイドラインがルールの普及に果たしている役割は非常に限定的だと思われる。

## ■ マニュアル

マニュアルは、全70ページ程のオールカラーであり、体裁としては「力作」である。ワークシートが設けられ、説明の内容もガイドラインに比べれば具体的になっている。そのワークシートの記入例として、上図がある。

ガイドラインと同様、賞与の例を挙げたが、賞与の性質・目的が「会社の業績に対する功労報償として支給」となっている。そして、比較対象労働者（正社員をイメージ）に対しては販売実績に応じて賞与が支給されているが、取り組み対象労働者（パートタイマー等）には賞与の支給がないという例である。そして、結論としては、正社員にもパートタイマー等にも販売目標が設定されておらず、パートタイマー等も販売実績に何らかの貢献があることから、支給なしの理由を説明できず、改善が必要とされている。

ここでは、ガイドラインの賞与の例とは異なり、功労報償（ガイドラインにいうところの貢献とほぼ同義）を「販売実績に応じて支給すること」だと具体化している。そのうえで、パートタイマーでも販売実績に貢献があることは間違いのないため、一切支給しないということには問題がある、と結論付けられている。これは、ガイドラインと比べれば幾分詳細になっており、判断手順の参考としやすい。

しかし、依然としてガイドラインに対して指摘した問題点は残っている。まず、マニュアルは、ガイドライン以上に効果が不明である。ガイドラインは一応、法律に根拠があったが、マニュアルにはその根拠すらない。したがって、「マニュアル通りに進めたからといって法的に正しいとは限らない」という問題点は、ガイドライン以上に深刻である。

また、先ほどの例では賞与の性質・目的は功労報償だとされていたが、性質・目的をどのように判定すればいいのかはやはりわからない。加えて、「支給なしの理由が説明できない」という点も曖昧である。問題は、どういった要素が揃えば「理由が説明できる」といえるのかであり、その点について詳細な基準は提示されていない。このように、マニュアルはなお不十分さを残している。

## ■ おわりに

ここまでみてきた二つの資料のみでは、同一労働同一賃金への対応を、自社の状況に合わせて実行するには心もとない。とはいえ、厚生労働省が発表している資料であり、全く無視して対応を進めることもできない。こういった事情が、「内容がわかりづらい」という評価の一因となっていると思われる。

ただ、何の対応もできないというわけではない。少なくとも、待遇の性質・目的から正社員・パートタイマー等における待遇差の不合理性を考えるという手順は、ガイドラインとマニュアルで共通している。つまり、「法的に必ず正しい方法」に拘泥せずとも、待遇の性質・目的について、「自社なりに」再度確認することに大きな意味があるといえる。そのうえで、正社員とパートタイマーそれぞれの就労実態を洗い直し、性質・目的と就労実態が結びついているかを確認することは、現状でも十分可能である。この取組みは、単に同一労働同一賃金という法律への対応のみにとどまらず、正社員とパートタイマー等をフラットに比較することを意味する。それによって得られた情報は、隠れた優秀な人材の発見、今後の採用・育成計画の立案などにつながり、企業運営にとってもメリットがある。人手不足が深刻な中小企業にとって、現有の社員を最大限活用することは重要な課題であり、このメリットこそが、同一労働同一賃金が企業にもたらす「恩恵」となる。（了）

# 融資に強くなる講座

## 金融検査マニュアル廃止後の考え方

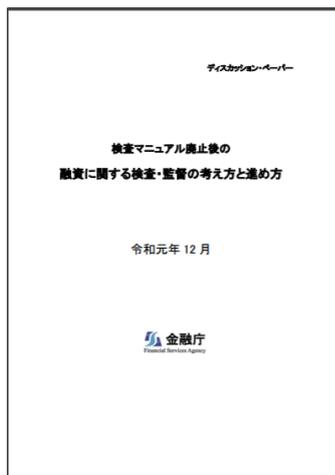
5

融資に強くなる講座  
金融検査マニュアル廃止後の考え方

### ■ はじめに

**Q.** 2019 年末に金融検査マニュアルが廃止され、廃止後の金融庁の考え方が公表されたそうですが、今後の中小企業融資にどのような影響がありますか？

**A.** マニュアル廃止後の金融庁検査の考え方は、今後は地域金融機関がそれぞれの経営環境（顧客特性、地域経済の特性、競争環境等）の中で自らの個性、特性に則した具体的な経営戦略、経営計画、融資方針など打ち出し、どのようなビジネスを展開していくのかについては多様性があるとして当然としています。したがって、融資への取組み姿勢の強弱は、金融機関ごとに、また事業者とその金融機関の関係性によってその差が広がってくるのが考えられます。



2019 年末に金融検査マニュアルが廃止されるとともに、金融庁から検査マニュアル廃止後の融資に関する検査・監督の考え方と進め方という検査・監督を行う際の基本的な視点が公表されました。その内容から今後 中小企業融資がどの様になるのかを考えてみます。

### ■ 金融検査マニュアルの問題点

検査マニュアルは、金融庁の検査官の手引書として位置づけられ、金融機関がマニュアルを参照して自らの方針や内部規定を作成することに期待するというものでした。

また、マニュアルの特徴は、融資に係るリスク判断において、金融行政の考え方を詳細に示さずに、つまり数値や形式基準的なことは示さずに、金融機関自身で経営方針に則った判断基準を設



けよという方針でした。そうすると、どうしても保守的に最低基準を設定しようとする傾向が主流となりました。

金融危機の時代には最低限のリスク管理態勢、法令遵守・顧客保護態勢を確立するうえで、検査マニュアルは大きな役割を果たしたといえます。しかし、平成 14 年からの長きにわたり、マニュアルを用いた定期的な検査が反復された結果、次のような問題点が表出してきました。

- ・金融機関がチェックリストの形式的遵守を図り、自己管理の形式化・リスク管理の「コンプラ化」につながる。
- ・最低基準さえ充足していればよいという企業文化を生む。
- ・検査マニュアルに基づく過去の検査指摘が、環境や課題が変化したにもかかわらず、暗黙のルールようになってしまう。
- ・検査マニュアル対応を念頭に策定された金融機関の詳細な内部規定が固定化し、銀行内において自己変革を避ける口実として用いられ、創意工夫の障害となったりする。

このような問題点が認識されるに至り、金融庁は今回のマニュアル廃止を決めたようです。それでは、マニュアル廃止後の地域金融機関の経営方針としては、どのようなものが期待されるのでしょうか？

### ■ 今後、融資リスクの取り方には 金融機関ごとに多様性があるよとする目線

かつては国内の資金不足のため、融資ニーズが高く、金融機

関が貸出先を選択することができましたが、最近では、金融を巡る環境が、人口減少・高齢化の進展、低金利環境の長期化等、大きく変化してきている中、金融機関間の金利競争が続き、金融機関が貸出先から選ばれる時代となっています。

金融庁の検査、監督の目線は

① 金融機関が**自らの経営理念を出発点として**、これと整合的な形で経営戦略や各方針を策定し、それに則した形での将来を見通した信用リスクの特定・評価や、自己査定・償却・引当への反映を行うこと

② 融資について、担保・保証からの回収可能性だけでなく、**将来のキャッシュフローに基づく返済可能性にも着目して**融仲介機能を発揮すること

とされています。

とりわけ、金融行政は地域金融機関の将来性を心配しています。地域金融機関としての地場産業への消極的な対応や、支店機能のあり方などにおいて、合併や支店集約などが進むことで、そもそも地域金融機関の存在意義を失ってしまうのではないかと懸念を持っているので、このように、マニュアルを廃止し、地域金融機関としてのあるべき経営方針をしっかりと打ち出して、地域から逃げない、しかもキャッシュフローに注視したリスクを取った融資を行うことを促しているのだと推測できます。

### ■ メインバンクが簡単に変わる時代

地域金融機関は地域経済とともに成長してきた運命共同体といえます。これからの地域金融機関の存在意義は、自らが金融機関として成長したのは地域経済のおかげとして、その恩返しを行うことだと思います。地域金融機関は自身の地元はどこなのか？ その地域のコアな産業は何なのか？それらを明確にして、今こそ、地域金融機関の経営資源やリスクマネーを集中して投じることが望まれます。

しかしながら、地域金融機関がこうした経営方針を出せるかどうかは経営トップの判断になります。経営方針として、地域に根ざす気配もなく、他府県の銀行と合併を進めたり、衰退が進

む地場産業への中小企業融資にはリスクが高いとして、消極的な姿勢が続く金融機能はメインバンクとしては、リスクがあると思います。

については、今後は事業者側でも地域金融機関の態度をしっかりと見極めて、これから自社に最もリスクを取ってくれる金融機関はどこか？すなわちメインバンクを都度選別していくという意識が必要だと思います。

### ■ 地元から逃げずに金融機能を発揮せよ

具体的には以下のような取組みを推進する金融機関が増えることが考えられます。

また、リスクが仮に大きなものであっても、金融庁はそれを問題としない、むしろ顧客から評価され、新たな収益の柱となりうるものと評価するということだと思います。

いわば、今回金融庁が公表した考え方は地域金融機関は地元から逃げずに金融機能を発揮せよという指針なのだと思います。

- ・ 地域での創業支援と資金供給（創業塾の開催や日本政策公庫を補完する制度融資の設計）
- ・ 業績が悪化した地元のメイン先の再生を積極的に支援していく
- ・ 地場産業全体への総合的な支援をどのように行うかの戦略を打ち出す
- ・ 地域の中小企業に対する支援姿勢を継続する覚悟を明示し、融資シェアアップを指向する（逃げないメイン銀行になって関係を強化する一方で、企業の実態を深く把握する）
- ・ 正常運転資金の実態をあぶり出し、短期継続資金枠（当座貸越）の提供を推進する

一方で金融庁は、地元では人口減少が進んでいるにもかかわらず、不動産賃貸業者向け貸出の割合を高めたり、余資運用のために大都市圏への越境貸出を拡大したりしているような場合は問題視するという方針なのだと思います。

## 経営革新等支援機関推進協議会

### エグゼクティブプロデューサー 小寺 弘泰 氏

1967年岐阜県大垣市出身。関西大学卒業後、銀行員として10年間金融の実務を経験。現（株）プロシード代表取締役。企業財務コンサルタントとして創業以来500件を超える企業財務のさまざまな課題解決プロジェクトに参画。中小企業金融のスペシャリストとして講演を行うほか、経営革新等支援機関推進協議会のエグゼクティブプロデューサーでもある。



## 経営者保証の解除に向けて

### ■ 事業承継時には経営者保証を原則不要とする取り組みが始まる

最近は次のような悩みをお持ちの経営者が増えています。

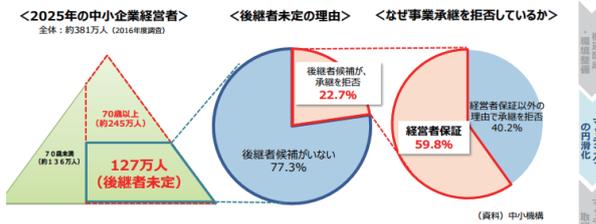
「事業は黒字経営で問題ないのですが、将来を考えると業績悪化のリスクが無いとは言えず、後継者がいるのですが、経営者保証をさせたくないと考えています。やはり、第三者に譲るのが得策なのでしょうか？」

国の調査で後継者が決まっていない事業者に、その理由を紐解いていくと、後継者がいないからという理由以外に、後継者が承継を拒んでいるためという理由がみえてきました（22.7%）。

また、承継を拒んでいる後継者の6割は、経営者保証を理由にしているのです。この課題に対応すべく、経営者保証を不要とする国を上げた取り組みが始まります。

#### 事業承継にとって経営者保証が大きな障害

- 後継者未定の者のうちの多くが、「経営者保証」を理由に後継者に承継を拒否されている。



参照：中小企業庁資料

### ■ 新たな制度のスタート

国は事業承継時に後継者の経営者保証を可能な限り解除していくため、金融機関と中小企業者の双方の取組を促す、総合的な対策を実施すると公表しています。

商工中金や、信用保証協会などの政府関係機関が、融資の無保証化拡大に向けて新たな制度をスタートさせます。とくに後者では、一定の要件を満たす企業について経営者保証を解除することを前提に、経営者保証解除に伴う金融機関のリスクを分担する、金融機関にとって使いやすい新たな信用保証制度が創設されました。

### ■ 個人保証脱却・政策パッケージ

令和元年に中小企業庁が公表した「第三者承継支援総合パッケージ」によると、商工中金は「経営者保証ガイドライン」の徹底により、一定の条件を満たす企業に対して融資を「原則無保証化」します。また、信用保証協会は事業承継時に一定



#### 個人保証脱却・政策パッケージ

- 事業承継時に後継者の経営者保証を可能な限り解除していくため、金融機関と中小企業者の双方の取組を促す、総合的な対策を実施。

#### 1. 政府関係機関が関わる融資の無保証化拡大

- (1) 商工中金は、「経営者保証ガイドライン」の徹底により、一定の条件を満たす企業に対して「原則無保証化」+新規融資に占める無保証融資の割合は、現状の3.5%から大幅増加を見込む
- (2) 事業承継時に一定の要件の下で、経営者保証を不要とする新たな信用保証制度を創設。また、専門家による支援・確認を受けた場合、保証料を軽減し、最大でゼロに（保証協会における管理に必要な費用の一部（約0.2%）を除く）

#### 2. 金融機関の取組を「見える化」し、融資慣行改革へ

- (3) ①事業承継に焦点を当てた「経営者保証ガイドライン」(2014年2月施行)の特例策定・施行  
\*年間約1万件の二重請求、年間約2万件の後継者からの保証請求案件が対象  
\*旧経営者と後継者の二重請求の原則禁止、保証設定時の事業承継への影響考慮等  
②経営者保証解除に向けた、専門家による中小企業の磨き上げ支援（経理の透明性確保や財務内容の改善等）やガイドライン充足状況の確認
- (4) 金融機関の経営者保証なし融資の実績等（KPI）を公表  
民間銀行：2019年度下期分～  
政府系金融機関：2018年度分～

参照：中小企業庁資料

の要件の下で、経営者保証を不要とする新たな信用保証制度を2020年4月よりスタートさせます。

さらに、企業が「経営者保証ガイドライン」の充足状況について各都道府県に常駐する経営者保証コーディネーターと呼ばれる専門家の確認を得た場合、保証料も大幅に引き下げるという中小企業にも利用しやすい制度となっています。

信用保証協会の経営者保証を不要とする新たな信用保証制度（事業承継特別保証制度）を解説します。

### ■ 事業承継特別保証制度の概要

令和2年4月から開始ですが、令和元年12月23日（月）より事前相談の受付を開始し、令和2年1月1日以降の事業承継企業も対象とします。

令和元年12月時点において事業承継時に金融機関が自ら経営者保証を解除している割合は約10%という実態を踏まえて、金融機関によるさらなる経営者保証の解除を後押しするため、一定の条件を満たす企業について経営者保証を解除することを前提に、経営者保証解除に伴う金融機関のリスクを分担する、

新たな信用保証制度が創設されました。

一定の要件とは、

- ① 資産超過
- ② 返済緩和債権なし
- ③ 一定の返済能力（債務償還年数10年以内）
- ④ 社外流出等なし

というものです。

また、原則として禁止している、既往のプロパー融資の信用保証への借換えを例外的に認めるとされています。これにより、制度要件を満たせば、新・旧経営者双方の経営者保証なしで事業を引き継ぐことが可能になります。

## ■ 活用方法はどのようになるのか？

最初の相談窓口は都道府県に設置されている事業承継ネットワーク事務局となります。

そこに、常駐する「経営者保証コーディネーター」に初期的な経営者保証解除の可否判断をしてもらい、アドバイスをもらうことから始めます。

経営者保証コーディネーターは事業承継時判断材料チェックシートに基づき判断をします。「解除不可」と判断されれば、「解除」を希望する場合にはチェックシートクリアに向けた改善計画の策定に取り組みることになります。

その際には認定支援機関の関与により経営改善計画の策定費用の3分の2を国が補助する405事業 早期経営改善計画の利用ができる予定です（詳細は顧問会計事務所にご相談ください）。

一方で、経営者保証コーディネーターが解除可と言っても、取引金融機関が必ず「解除可」と言ってくれるわけではありません。なぜなら、金融機関それぞれに、自己資本や債務償還年数の判定基準が異なるからです。

決算書の簿価ベースでは、資産超過であっても、資産の含み損を計算し実態は債務超過と判定しているケースがあります。このような、金融機関が診る経営者保証解除に必要とされる財務指標の判定基準やその他の要件を事業者を理解してもらう取り組みを「目線合わせ」と呼びます。（こちらも詳細は顧問会計事務所にご相談ください）

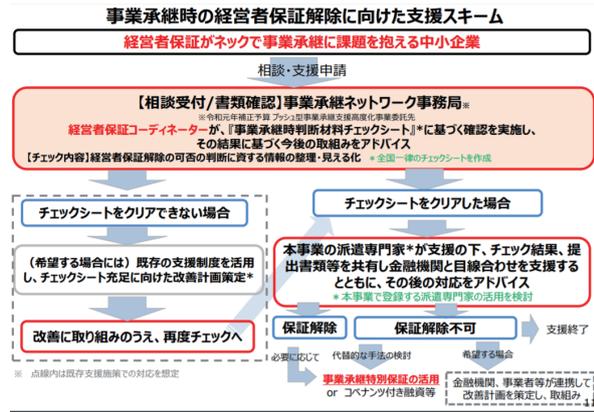
## 経営革新等支援機関推進協議会

### エグゼクティブプロデューサー 小寺 弘泰 氏

1967年岐阜県大垣市出身。関西大学卒業後、銀行員として10年間金融の実務を経験。現（株）プロシード代表取締役。企業財務コンサルタントとして創業以来500件を超える企業財務のさまざまな課題解決プロジェクトに参画。中小企業金融のスペシャリストとして講演を行うほか、経営革新等支援機関推進協議会のエグゼクティブプロデューサーでもある。



目線合わせの結果、解除不可となった場合に、解除を希望するために経営改善計画の策定に望む場合にも、前述の策定費用の補助制度が利用できる予定となっています。





# 税制改正コラム

## 居住用賃貸建物の 消費税還付スキーム封じの影響

令和2年度税制改正では「居住用賃貸建物の取得に係る消費税の仕入税額控除制度」の見直しが盛り込まれ、本稿執筆時点で税制改正法律案が国会に提出されています。

不動産投資家の間では「金地金の売買で課税売上げを作り出す金地金スキームがいつ封じられるか？」と以前から注目されていましたが、ふたを開けてみればピンポイントで金地金スキームを封じるのではなく、「課税売上げを作り出して消費税還付を受けるすべての方法」を封じる大胆な改正内容となっています。そのため他の本業で課税売上げがある場合、従業員社宅や役員社宅を購入する場合も含めて仕入税額控除の対象外になると考えられます。

今回は居住用賃貸建物の仕入税額控除制度の見直しについてご紹介します。

### 1. 居住用賃貸建物の仕入税額控除の制限

#### (1) 改正の内容

次の条件を満たす「居住用賃貸建物」については、仕入税額控除の適用が認められなくなります。

- ① 住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物
- ② 高額特定資産または調整対象自己建物高額資産に該当するもの

①の建物には、法律案では「建物附属設備」も含まれています。

②の「高額特定資産」とは、一取引単位につき支払対価の額が税抜き1,000万円以上の棚卸資産または調整対象固定資産をいいます。「調整対象自己建設高額資産」は自ら建設等をした場合です。

つまり、住宅の貸付けを目的とした1,000万円（税抜き）以上のマンション、アパート、戸建てなどを購入・建築した場合には、消費税の還付ができなくなります。棚卸資産も含む点に注意が必要です。

価格(税抜き)	現行	改正案
1,000万円以上	課税売上割合に応じて仕入税額控除も可能 ⇒課税売上げを作り出す金地金スキームが問題視	居住用賃貸建物に該当し、仕入税額控除が不可
1,000万円未満		現行と同じ

なお、1階がテナント（店舗・事務所など）への賃貸用、2階以上が居住賃貸用となっている併用賃貸マンションの場合、居住賃貸用ではないテナント部分は引き続き仕入税額控除の対象です。



## (2) 改正の影響

過去には自動販売機を設置する「自販機スキーム」などもあり、国が封じては新しいスキームが生まれるというイタチごっこでしたが、今回の改正で根本的に穴がふさがれました。

具体的には次のケースでも、仕入税額控除ができなくなると考えられます。

- ・金地金スキームを利用して居住賃貸用建物を取得する場合
- ・店舗や事務所の賃貸収入、太陽光発電の売電収入で課税売上げがある不動産投資家が居住賃貸用建物を取得する場合
- ・不動産投資家が個人保有の居住賃貸用建物を会社に移す場合
- ・通常の事業をしている会社や個人事業主が副業として居住賃貸用建物を取得する場合
- ・会社が従業員社宅を取得する場合
- ・社長個人の自宅を会社が取得して役員社宅にする場合

## 2. 居住用賃貸建物の仕入税額控除の加算調整

### (1) 改正の内容

居住用賃貸建物の仕入れ等の日から同日の属する課税期間の初日以後3年を経過する課税期間の末日までの間に居住用から居住用以外（店舗や事務所）に転用したり、建物を売却したりする場合には、一部仕入税額控除を認める調整措置が設けられます。

	第1期 居住用賃貸建物の購入・建築	第2期	第3期 居住用以外に転用建物を売却など
現行	課税売上割合に応じて仕入税額控除も可能		
改正案	仕入税額控除不可		一部仕入税額控除が可能

### (2) 改正の影響

居住賃貸用建物を仕入れ・売却する不動産事業者は、仕入税額控除のタイミングが「仕入れ時点」から「売却時点」に先送りされ、資金繰りに影響が出ると考えられます。

通常3年以内に物件が売却されることが多いと考えられますが、取得した課税期間の初日から3年を超えると仕入税額控除の機会がなくなる点に注意が必要です。

## 3. 適用時期

今回の改正は令和2年10月1日以後に仕入れを行った居住用賃貸建物から適用されます。

ただし経過措置として、令和2年10月1日以後の仕入れであっても、令和2年3月31日までに締結した契約に基づく仕入れについては適用されません。

したがって、今年9月末までに仕入れたもの、または3月末までに契約したものは現行どおりの取扱いとなります。



助 成 金

活 用 ガ イ ド

## 雇用調整助成金(新型コロナウイルス感染症関係)

新型コロナウイルスの影響を受けている事業主の皆様へ

「雇用調整助成金(新型コロナウイルス感染症関係)」は、

コロナウイルスの影響により令和最初の天皇陛下の一般参賀、  
東京マラソンの一般参加者の中止や他のイベントの中止など各地に影響を与えています。

観光業界はかなり深刻で中国人観光客のツアーキャンセルや観光バスのキャンセルにより  
売上が大きく下がっているところも出てきています。

この影響を受けて社員を休業させたり、  
休業させた社員に対して教育訓練をしたりする会社に対して雇用調整助成金が支給されます。

### 助成金の額は以下の通り

(1) 休業を実施した場合の休業手当または  
教育訓練を実施した場合の賃金粗相当額の

**3分の2**

(中小企業以外は 1/2)

対象労働者 1 人あたり 8,330 円が上限です

(2) 教育訓練を実施したときの  
加算額

**1,200 円**

(受給期間に関する定めあり)

その他の受給要件等はお近くの社会保険労務士の先生へご相談ください。

### <受給要件>

- ① 雇用保険の適用事業主であること
- ② 新型コロナウイルス感染症の影響を受ける事業主で最近 1 か月の販売量、売上  
高等の事業活動を示す指標(生産指標)が前年同月に比べて 10%以上減少してい  
ること
- ③ 雇用保険被保険者数及び受け入れている派遣労働者数による雇用量を示す指  
標について、その最近3ヶ月間の月平均値が前年同期に比べて、中小企業の場合  
は 10%を超えてかつ 4 人以上、中小企業以外の場合は 5%を超えてかつ 6 人  
以上増加していないこと
- ④ 実施する雇用調整が一定の基準を満たすものであること



# 雇用調整助成金(新型コロナウイルス感染症関係) 支給申請の手続



休業等（休業又は教育訓練）について本助成金の支給申請を行うためには、支給対象期間の翌日から起算して2ヶ月以内に「支給申請書（休業等）」に必要な書類を添付して都道府県労働局又はハローワークへ提出して下さい。

※3月1日から3月31日まで休業した場合（支給対象期間）には申請期限は4月1日～5月31日までとなります。

## 添付書類

- (1) 助成額算定書
- (2) 休業・教育訓練実績一覧表及び所定外労働等の実施状況に関する申出書
- (3) 雇用調整助成金支給申請合意書
- (4) 支給要件確認申立書
- (5) 労働保険料に関する書類
- (6) 労働・休日及び休業・教育訓練の実績に関する書類（タイムカード、賃金台帳等）
- (7) 教育訓練の受講実績に関する書類

## ワンポイントアドバイス

- 休業等の初日が、令和2年1月24日から令和2年7月23日までの場合に適用されます。
- 休業等計画届の事後提出も可能です。

令和2年1月24日以降に初回の休業等がある計画届については、令和2年3月31日までに提出すれば、休業等の前に提出されたものとします。

- 生産指標の確認対象期間を3ヶ月から1ヶ月に短縮します。

最近1ヶ月の販売量、売上高等の事業活動を示す指標（生産指標）が、前年同期に比べ10%以上減少していれば、生産指標の要件を満たします。

- 事業所設置後1年未満の事業主についても助成対象となります。

<参考> コロナウイルスの「影響を受ける」事業主の例をご紹介します

- ・ 中国人観光客の宿泊が少なくなった旅館、ホテル
- ・ 中国からのルアーがキャンセルとなった観光バス会社等
- ・ 中国向けツアーの取扱いができなくなった旅行会社

など

監修：社会保険労務士法人あいパートナーズ 代表社員 岩本 浩一 氏





## 補助金申請、資金調達、事業承継・M & A、事業計画策定

会計事務所で解決できます。まずはお気軽にご相談ください。

会計事務所が提供するサービスは税務会計ではありません。

2019年4月現在、全国で25,000件以上の会計事務所が「認定支援機関」として各地域の経済産業局より認定されており、積極的に中小企業の経営を支援しています。

経営に関する困りごとがあれば、まずは顧問の会計事務所へ相談してみましょう。

# 認定支援機関である会計事務所が提供する主な支援内容

## 「経営力向上計画」策定支援

中小企業・小規模事業者等は、業種の特徴を踏まえつつ、顧客データの分析を通じた商品・サービスの見直し、ITを活用した財務管理の高度化、人材育成、設備投資等により経営力を向上して実施する事業計画（「経営力向上計画」）について、国の認定を得ることができます。



経営力向上計画を策定し、国の認定を受けると…

金融支援や優遇税制など多数の「優遇措置」を受けることが可能になります。  
経営力向上計画は、認定支援機関の支援を受けながら策定することができます。

## 「経営改善計画」策定支援・モニタリング支援

金融機関からの融資を受ける際や、借入金の返済条件変更(リスク)を金融機関に申し出る際には「経営改善計画書」の提出が必要になることがあります。認定支援機関では計画書の作成支援から、作成後のモニタリングまで支援することができます。

経営改善計画策定に係る費用が補助される制度があります

経営革新等支援機関の支援を受けながら経営改善計画を策定する場合、一定の要件を満たせば費用の2/3(最大200万円)が補助される制度があります。



## 補助金申請支援（ものづくり補助金など）

国が公募する補助金の中には、認定支援機関の支援がなければ補助金申請ができないものがあります。例えば、「ものづくり・商業・サービス経営力向上支援補助金」は、認定支援機関の確認書がなければ補助金申請することができません。

認定支援機関の支援を必要とする補助金の一例

- ・ものづくり・商業・サービス経営力向上支援補助金
- ・経営改善計画策定支援事業（補助金）



## 資金調達に関する支援

認定支援機関の指導・助言を受けながら事業計画や経営計画を作成することで、低利融資を受けられる可能性があります。例えば、日本政策金融公庫では特別利率(低利率)で貸付をおこなう「中小企業経営力強化資金」などの制度があります。また、認定支援機関の支援を受けながら経営改善に取り組む場合に、信用保証協会が保証料を減免する制度「経営力強化保証制度」などもあります。

# 財務・事業承継・M&Aを ひとつのシステムで トータルサポート

**F+prus**  
Financial Management system for Professionals

## 財務

## 事業承継

## M&A

早期経営改善計画の作成に完全対応  
金融機関が求める事業計画書を作成  
特例承継計画の作成に対応  
CRD 協会の経営診断「McSS」と連携

McSSとは、全国で約170のCRD会員（信用保証協会および金融機関）が融資判断の指標として利用している「財務診断ツール」です。McSSは約100万社の財務統計により作成されています。



### 特徴① クラウドシステム

インターネット環境があればいつでもどこでも操作可能。  
外出先でもスムーズにご利用いただけます。



### 特徴② 協議会会員には無償提供

経営革新等支援機関推進協議会の会員である会計事務所は  
F+prusを無料で利用できます。



### 特徴③ 簡単な操作性

事業計画の作成も短時間で簡単に作成できる仕様になっています。  
初心者でも効率的なコンサルティングが可能です。

F+prus（エフプラス）は、経営革新等支援機関推進協議会が会計事務所向けに提供しているシステムです。  
本システムを導入している会計事務所では、財務・事業承継・M&Aに関するスムーズな支援が可能です。