

## < 支払利息を賃借料にしよう >

純支払利息比率 (X9) = (支払利息 - 受取利息配当金) / 売上高 × 100

この指標は数値が小さいほど、評点がプラスとなります。(上限値 0.0 下限値 3.1)

Y点への寄与度は10.7%と大きくなっています。もちろん、個別企業における寄与度はその会社によって違いますが、建設省では、平均的な企業では、11.3%と見えています。

支払利息を減らすには、金利の高低を別にすれば、借入金を少なくすることです。借入金を減少させる方法は、前回取り上げましたが、今回は、この中で、固定資産の購入と賃借との比較を損益計算書の面から考えてみましょう。

今、営業上、本社建物を必要としていますが、建築に必要な資金がないとします。この場合に、借入をして建物を新築する方法と、建物を賃借する方法とがあります。

建築資金がないのですから、建物を新築すれば借入金が発生します。利息も発生します。一方、建物を借りれば、家賃(賃借料)が発生します。家賃にはもちろん建物建築資金の利息相当分が含まれています。そこで、購入を賃借に変えると支払利息が家賃(賃借料)に変わるので。

支払利息が家賃(賃借料)に変わると、経審の経営状況分析評点の計算上、純支払利息比率(X9)がよくなりますが、支払利息は営業外費用で家賃は販売費一般管理費なので、売上高営業利益率(X1)は悪くなります。また、家賃の中には建物の減価償却費も含まれているので、家賃に変わるとキャッシュ・フロー対売上高比率(X3)も悪くなります。

これらの影響はどのようになるのでしょうか。比較を容易にするため自社新築の場合の借入金利息と家賃に含まれる借入金利息が同じとし、全額借入で金利は3%とします。なお、返済はなしとします。建物の耐用年数は38年で、定額法で償却します。

プラス項目

・純支払利息比率(X9)  $0.36901 \times 1$  (支払利息分%)  $\times 0.721$

$\times 215.3 = 79.281902013$

マイナス項目

・売上高営業利益率(X1)  $0.10403 \times 1$  (支払利息分%)  $\times 0.708$

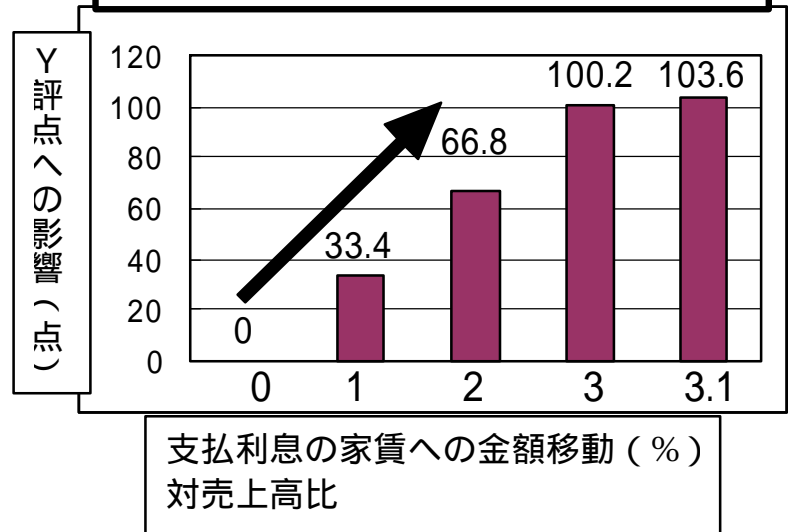
$\times 215.3 = 15.857542572$

・キャッシュ・フロー対売上高比率(X3)  $0.06474 \times 0.81$  (減価償却費分%)  $\times 0.708 \times 215.3 = 7.99346359656$

このように、支払利息が家賃(賃借料)に売上高比で1%変わるとY点でおおよそ3.3点よくなります。貸借対照表でも、通常、賃借の方が点数が上がります。もちろん、家賃には家主の利益が含まれるので、単純な比較はできないかもしれませんが。他人から借りたのではこの利益部分ももたないのです。この場合には、経営者、または、経営者の関係する会社に建築してもらって、借りましょう。

WISENET編集部 松村 清(税理士)

### 支払利息 家賃で点数アップ



< 耳より情報 >

10月21日 日刊建設工業新聞1面より抜粋

建設省は1級管理技士については、規制緩和の観点から学歴による受験制限を緩和する予定があることを明らかにした。

Wisdom99 経審点数アップシミュレーションシステムは税額シミュレーション機能搭載です。  
 Wisdom99 建設業許可申請書類作成システムは99年11月完成予定です。

資料請求

注文希望(注文用紙を送付します。)

\*すでにご注文をいただいたお客様にもこのFAXは届いております。

資料請求・ご注文は上欄に必要事項を記入の上、FAXにて当社までご返送下さい。

FAX.0269-65-4745

下記にご連絡先をご記入下さい。ユーザー様で前回登録時と変更のない場合には、貴社名と担当者名、TELのみをご記入下さい。

貴社名

ご担当者様

ご役職・部署名

ご住所(商品送付先) 〒

TEL

FAX

e-mail

決算月