

各不動産関連団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局 不動産課長
不動産市場整備課長

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業者への支援施策等について

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業者の方々に対する事業継続については、令和2年度第1次補正予算等により、各種支援策を講じているところです。今般、第2次補正予算において、新たに「家賃支援給付金」が創設されることとなり、家賃支援給付金の取扱い等に関し、下記のとおりお知らせいたしますので、貴団体加盟の事業者に対し、周知頂きますよう、お願いいたします。

なお、宅地建物取引業者や管理業者におかれては、ビル賃貸事業者、テナント事業者に対しても、適宜、周知頂きますよう、よろしくお願いいたします。

記

1. 家賃支援給付金について

(1) テナント事業者に対する家賃支援給付金の創設について

5月の緊急事態宣言の延長等により、売上の減少に直面する事業者の事業継続を下支えするため、テナント事業者の地代・家賃(賃料)の負担を軽減することを目的として、「家賃支援給付金」が新たに創設されました。

本年5月～12月までのいずれか1ヶ月の売上高が前年同月比50%以上減少又は連続する3ヶ月の売上の合計が前年同期比30%以上減少した資本金10億円未満の中堅企業、中小企業、小規模事業者、個人事業者等を対象に、法人の場合には最大600万円、個人事業者の場合には最大300万円が支給されることとなります。(別添資料1参照)

(2) 家賃支援給付金の給付に係る賃貸人又は管理業者への通知等について

① 申請時における賃貸人又は管理業者の連絡先の記入

テナント事業者が、家賃支援給付金の支給を申請する際には、売上減少を確認する書類、賃貸借契約書、直近3ヶ月間の賃料の支払実績を証明する書類等の提出が必要となるほか、申請に当たっては、賃貸人又は管理業者の名称、住所、電話番号を記載することが必要となります。(別添資料2参照)

② 支給決定に際しての賃貸人又は管理業者への通知

テナント事業者に対し、家賃支援給付金の支給が決定された際には、申請者本人及び、管理業者(管理業者がいない場合には、賃貸人であるビル賃貸事業者)に対し、その旨が通知されることとなります。(別添資料2参照)

管理業者におかれては、通知を受け取った場合には、必要に応じ、適宜、賃貸人であるビル賃貸事業者に対し、お知らせいただくよう、お願いいたします。

(3) 免除又は猶予を行った場合等の特例について

申請者であるテナント事業者が、賃料の支払いの免除又は猶予を受けている場合や、支払いを滞納している場合においても、テナント事業者が、最低でも申請日の直前1ヶ月以内にひと月分は賃料を支払っており、支払いの免除等を確認するために必要な書類を提出し、特例として認められた場合には、給付金の支給を受けることができることとなります。(別添資料2参照)

申請者から、支払いの免除等を証明する書類への署名等を求められることがありますので、ビル賃貸事業者や管理業者におかれましては、円滑な支給に向け、ご協力を頂きますよう、お願いいたします。

(4) 家賃支援給付金を踏まえた対応について

ビル賃貸事業者や管理業者におかれましては、テナント事業者から、申請に必要な書類の準備等に当たり、賃貸借契約の内容等についての問合せが寄せられた場合においては、ご協力を頂くとともに、支給決定の通知があった場合には、本給付金の趣旨・目的を踏まえ、適切に対応頂き、テナント事業者の事業継続に向け、協議を行って頂きますようお願いいたします。

2. ビル賃貸事業者とテナント事業者との間での協議について

新型コロナウイルス感染症の影響により経済的困難に直面する中、ビル賃貸事業者とテナント事業者が事業を継続するためには、ビル賃貸事業者、テナント事業者の双方が、賃貸借契約の維持に資するよう、パートナーシップ・信頼関係の維持・強化を図りつつ、誠実な協議に努めることが重要です。

こういった趣旨を踏まえ、既に講じられている中小事業者等に対する固定資産税等の減免措置や、新たに設けられる家賃支援給付金、地方公共団体による各種支援策等を活用し、ビル賃貸事業者、テナント事業者の両者において、それぞれの支援策の活用の状況等を踏まえた賃料等の取扱いについて、誠実な協議に努めて頂くよう、お願いいたします。

なお、賃貸借契約については、法務省民事局において、基本的なルールを解説したQ&Aが作成、公表されております。(別添資料3参照)

3. 金融機関による資金繰り支援について

財務省、経済産業省及び金融庁では、政府系及び民間金融機関等に対し、以下の内容について、要請がなされておりますので、資金繰り支援が必要な場合には、取引先の金融機関に積極的にご相談下さい。(別添資料4)

- ・ 家賃支払いが深刻な課題となっている中小事業者・個人に対する、実質無利子・無担保融資や、既往債務の条件変更等の迅速かつ柔軟な実施
- ・ テナントビル等のオーナー等に対する、新規融資・つなぎ融資や、既往債務の条件変更等の迅速かつ柔軟な実施

特に、オーナー等がテナント等に対して例えば一定期間の賃料の減免・支払猶予等を行っている場合における、当該賃料の減免・支払猶予等に対応する期間について、既往債務の条件変更等の迅速かつ柔軟な実施の徹底

- ・ 既往債務の条件変更にあたって発生する手数料・違約金等について顧客の事情を勘案した特段の配慮

4. 固定資産税等の減免措置について

新型コロナウイルス感染症の影響により事業等に係る収入に相当の減少があった場合、中小事業者等が所有し、事業の用に供する家屋(建物)及び償却資産(設備等)の令和3年度の固定資産税及び都市計画税が、事業に係る収入の減少幅に応じ、ゼロ又は1/2となります。(※)

(※)令和2年2～10月の任意の連続する3ヶ月の事業に係る収入が前年同期比30%以上50%未満減少した場合は1/2に軽減、50%以上減少した場合はゼロ(全額免除)となります。

この場合、不動産所有者等がテナント等の賃料支払いを減免した場合や、書面等により一定期間、賃料支払いを猶予した場合も収入の減少として扱われます。

なお、テナント等の賃料支払いを猶予したことによる収入減少をもって本措置の適用を受けようとする場合、3ヶ月分以上の賃料を、それぞれの賃料の支払期限から3ヶ月以上猶予していること(※)が必要となります。また、新型コロナウイルス感染症の影響により賃料支払いを猶予したことを証する書面の提出が必要になりますので、別添資料5の様式を参考に書面を作成してください。(様式はあくまで一例であり、個別の合意内容・状況等に応じて編集可能です。)

(※)例えば3～5月分の賃料を猶予した場合、猶予された分の賃料は、3月分は6月以降に、4月分は7月以降に、5月分は8月以降に支払われる必要があります。猶予した3～5月分の賃料を、例えば6月に一括払いとする場合は適用の対象となりません。(詳細は別添資料6をご参照ください)

固定資産税等の減免措置の詳細については、中小企業庁のホームページ(<https://www.chusho.meti.go.jp/zaimu/zeisei/2020/200501zeisei.html>)に掲載されておりますのでご参照ください。

以上

に関するお知らせ

家賃支援給付金とは？

5月の緊急事態宣言の延長等により、
売上の減少に直面する事業者の事業継続を下支えするため、
地代・家賃（賃料）の負担を軽減する給付金を支給します。

支給対象（①②③すべてを満たす事業者）

①資本金10億円未満の**中堅企業、中小企業、小規模事業者、フリーランスを含む個人事業者**※

※医療法人、農業法人、NPO法人、社会福祉法人など、会社以外の法人も幅広く対象。

②**5月～12月**の売上高について、

・**1カ月**で前年同月比**▲50%以上** または、

・**連続する3カ月**の合計で前年同期比**▲30%以上**

③**自らの事業のために占有**する土地・建物の**賃料を支払い**

給付額

法人に**最大600万円**、個人事業者に**最大300万円**を一括支給。

算定方法

申請時の直近1カ月における**支払賃料（月額）**
に基づき算定した**給付額（月額）の6倍**

	支払賃料（月額）	給付額（月額）
法人	75万円以下	支払賃料×2/3
	75万円超	50万円 + [支払賃料の75万円の超過分×1/3] ※ただし、100万円（月額）が上限
個人事業者	37.5万円以下	支払賃料×2/3
	37.5万円超	25万円 + [支払賃料の37.5万円の超過分×1/3] ※ただし、50万円（月額）が上限

よくあるお問い合わせ

Q1.申請に必要な書類を教えてください。

A1.今後、追加・変更の可能性がありますが、以下の書類をご用意いただく予定です。

- ①賃貸借契約の存在を証明する書類（賃貸借契約書等）
- ②申請時の直近3ヵ月分の賃料支払実績を証明する書類（銀行通帳の写し、振込明細書等）
- ③本人確認書類（運転免許証等）
- ④売上減少を証明する書類（確定申告書、売上台帳等）

} 持続化給付金と同様

Q2.どのようなタイミングで給付金を申請できますか？

A2.申請開始後、売上減少月の翌月～2021年1月15日までの間、いつでも申請できます。
（なお、給付額は申請時の直近1ヵ月における支払賃料に基づき算定されます。）

Q3.給付率1/3の上乗せ分が適用され、給付額（月額）の上限が100万円や50万円になるのは、複数店舗を有する事業者だけですか？

A3.支払賃料が高額な事業者であれば、有する店舗数が1つであっても適用されます。

Q4.自己保有の土地・建物について、ローンを支払中の場合は対象ですか？

A4.対象ではありません。

Q5.個人事業者の「自宅」兼「事務所」の家賃は、対象ですか？

A5.対象ですが、確定申告書における損金計上額など、自らの事業に用する部分に限ります。

Q6.借地の賃料は対象ですか？

A6.対象です。なお、借地上に賃借している建物が存在するか否かは問いません。
（例：駐車場、資材置場等として事業に用している土地の賃料）

Q7.管理費や共益費も賃料の範囲に含まれますか？

A7.賃貸借契約において賃料と一体的に取り扱われているなど、一定の場合には含まれます。

Q8.地方自治体から賃料支援を受けている場合も対象ですか？

A8.対象ですが、給付額の算定に際して考慮される場合があります。

具体的な対象範囲や申請方法、申請開始日等の、本紙以上の制度詳細は検討中であり、準備ができ次第、公表しますので、今しばらくお待ち下さい。

本紙の内容に関するご質問は、以下のダイヤルまでお問い合わせください。

相談ダイヤル 家賃支援給付金 コールセンター

0120-653-930（平日・土日祝日8:30～19:00）

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた
賃貸借契約の当事者の皆様へ
～賃貸借契約についての基本的なルール～

Q1：新型コロナウイルス感染症の影響で売上が減少し、現在借りている建物の家賃が払えなくなりました。
すぐに退去しなければならないのですか。

A：賃料の支払義務の履行は重要ですが、建物の賃貸借契約においては、賃料の未払が生じても、信頼関係が破壊されていない場合には、直ちに退去しなければならないわけではありません。

(説明)

賃貸借契約においては、借人は、契約上、賃料を支払うべき債務を負っています。しかし、テナントに賃料の不払があっても、信頼関係が破壊されていないと認められる事情がある場合には、オーナー（貸人）は賃貸借契約を解除することができないとされています（信頼関係破壊の法理）。

信頼関係が破壊されているかどうかは、賃料の不払の期間や金額、不払に至った経緯、不払後の交渉状況など個別具体的な事情を総合的に考慮して判断されますが、新型コロナウイルス感染症の影響という特殊な要因で売上げが減少したために賃料が払えなくなったという事情は、信頼関係が破壊されていないという方向に作用すると考えられます。

最終的には事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルス感染症の影響により3か月程度の賃料不払が生じても、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されていないと判断され、オーナーによる契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます。

ただし、契約解除が認められない場合であっても、不払となっている賃料支払義務が消滅するわけではありません。また、不払を放置しておいてよいというものではなく、オーナーとの誠実な協議が重要です。

Q2：新型コロナウイルス感染症の影響で収入が減少し、今後、家賃を払い続ける見通しが立ちません。家賃の減額や支払猶予等について、オーナーと交渉することはできないのでしょうか。

A：賃貸借契約に定められている協議条項に基づき、オーナーと家賃の減額や支払猶予等について交渉を申し入れることが考えられます。

(説明)

新型コロナウイルス感染症の影響により賃料を支払うのが困難となった場合には、まずは、当事者間で誠実に協議することが重要です。テナントが賃料を誠実に支払う姿勢を有しているかどうか、前記の信頼関係が破壊されているかどうかの判断において考慮されます。

一般に、賃貸借契約においては、不測の事態が生じた場合には当事者間で誠実に協議する旨の条項が定められています。このような条項に基づいてオーナーに家賃の減額や支払猶予等について協議を申し入れることも考えられますので、契約書をご確認ください。

また、契約書にこのような条項がない場合であっても、相手方が任意の協議に応じることもありますから、オーナーに協議を申し入れることは可能です。

なお、この度、賃料の減免や猶予に応じた賃貸人への支援策として、賃料減額分について税務上の損金として計上することができる旨の明確化や、賃料減免・猶予を含む収入減の額に応じた令和3年度の固定資産税等の全額又は半額免除等が措置されました。

詳しくは、下記の国土交通省のURLをご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/common/001343017.pdf> (概要)

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001340447.pdf> (通知文書)

協議の申入れに当たっては、このような措置が執られていることを参考としつつ、オーナーと協議していただくことも考えられます。

Q3：テナントが新型コロナウイルス感染症の影響により営業を休止することとなった場合、賃料が減額されることにはならないのですか。

A：当事者間でこのような場合についてあらかじめ合意している場合には、それによることとなります。また、当事者間での協議も重要です。協議に当たっては、賃料の減免の要否や程度等について、事案ごとの事情を考慮して判断していただくこととなります。

なお、テナントが休業した場合にも様々な場合がありますが、一例を挙げると、別段の合意がない場合において、オーナーは賃貸物件の使用を許容しているにもかかわらず、テナントが営業を休止している場合には、賃貸物件を使用収益させる賃貸人の義務は果たされており、テナントは賃料支払義務を免れないものと考えられます。他方、商業施設のオーナーが施設を閉鎖し、テナントが賃貸物件に立ち入れず、これを全く使用できないようなときは、賃貸人の義務の履行がないものとして、テナントは賃料支払義務を負わないことになると考えられます。

(説明)

賃貸借契約は、賃貸人が賃貸物件を借借人に使用・収益させる義務を負い、借借人がその対価として賃貸人に賃料を支払う義務を負う契約です。

賃料は賃貸物件を使用・収益する対価ですので、賃貸人が借借人に賃貸物件の使用・収益をさせていない場合には、借借人はその割合に応じて賃料の支払義務を負わないこととなります。

もっとも、この点について当事者間の合意があれば原則として合意内容によることとなりますし、不測の事態が生じた場合には当事者間で誠実に協議する旨の条項があることが多い(Q2参照)ので、契約書をご確認ください。協議を行う場合には、その賃貸借契約に関する様々な事情を考慮して、減免の可否やその程度について判断していただくこととなります。

なお、賃貸人が借借人に対して賃貸物件を使用・収益させる義務を履行しているといえるかどうかは、様々な事情を考慮して事案ごとに判断されます。

様々なケースが考えられますが、一例を挙げると、オーナーは賃貸物件の利用を許容しているにもかかわらず、テナントが営業を休止している場合には、賃貸物件を使用収益させるという賃貸人の義務は履行されており、原則として、テナントは賃料の支払義務を免れないと考えられます。他方で、オーナーが商業施設の出入口を完全に施錠するなどしたため、テナントが賃借している区画に立ち入ることができなくなり、物件を全く利用できなくなったような場合には、オーナーがその義務を履行しておらず、原則として、テナントは賃料を支払う義務を負わないことになると考えられます。

金融庁
令和 2 年 5 月 8 日

家賃の支払いに係る事業者等の資金繰りの支援について（要請）

金融庁は、これまで、金融機関に対し、事業者や個人への資金繰り支援等に係る要請文を発出しています。

（参考）金融機関に対する資金繰り等に係る要請文

- 2月 7日 新型コロナウイルス感染症の発生を踏まえた対応について
- 3月 6日 新型コロナウイルス感染症の影響拡大を踏まえた事業者の資金繰り支援について
- 3月 24日 新型コロナウイルス感染症の影響拡大を踏まえた事業者の資金繰り支援について
- 4月 7日 「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」を踏まえた資金繰り支援について
- 4月 13日 新型コロナウイルス感染症に係る雇用維持等に対する配慮に関する要請について
- 4月 13日 出勤者7割削減を実現するための要請について
- 4月 16日 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた手形・小切手等の取扱いについて
- 4月 21日 日本政策金融公庫等との更なる連携の強化について
- 4月 27日 「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」を踏まえた資金繰り支援について

また、金融庁では、「新型コロナウイルスに関する専用相談窓口」に寄せられた事業者からの相談や、金融機関に対する「特別ヒアリング」等を通じ、事業者の状況や金融機関の取組みの実態把握に努めています。3月27日には、「特別ヒアリング」で確認した金融機関の取組みのうち、他の金融機関の参考となると考えられるものを取りまとめ、公表しています（4月20日更新）。

現在では、入居者・テナントである中小事業者・個人の家賃支払いや、ホテル、レジャー施設、簡易宿所、民泊施設、テナントビル等のオーナー等の不動産関連事業者の資金繰りが深刻な課題となっているものと認識しています。これまでも、金融機関との意見交換会において、金融庁長官から、

「事業者、中でもホテル・レジャー施設等の賃貸や運営を行う事業者の方々からは、観光需要の減少等により、ご心配の声や条件変更の要請が強く聞かれる。テナント等の支払ういわゆる『家賃』の問題については、各国でも問題になっている。国土交通省からも、3月31日に、賃貸用ビルの所有者など、テナントに不動産を賃貸する事業を営む事業者に対し、テナントの置かれた状況に配慮し、賃料の支払いの猶予に応じる等の柔軟な措置の実施の検討の依頼を行っているところ。金融機関においても、中小事業者の家賃支払いや個人の住宅ローンの支払い、不動産関連事業者の資金繰りが非常に厳しくなっている状況を踏まえ、こうした事業者・個人の方々の元本据置き等の条件変更に、しっかり対応してほしい」

旨の要請を行ったところですが、現下の深刻な状況を踏まえ、更なる徹底が必要です。

このため、金融庁として、事業者・個人への元本据置等の条件変更や新規融資の迅速かつ適切な実行を更に徹底する観点から、下記事項について要請しますので、貴協会会員宛に周知徹底方よろしくお願いいたします。

記

1. 家賃支払いが深刻な課題となっている中小事業者・個人に対して、今回導入された実質無利子・保証料免除の制度融資等の新規融資・つなぎ融資や、既往債務についての元本・金利を含めた減免・返済猶予等（元本据置き・返済期限の延長等）の条件変更等を迅速かつ柔軟に実施すること
2. ホテル、レジャー施設、簡易宿所、民泊施設、テナントビル等のオーナー等に対して、新規融資・つなぎ融資や、既往債務についての元本・金利を含めた減免・返済猶予等（元本据置き・返済期限の延長等）の条件変更等を迅速かつ柔軟に実施すること
特に、オーナー等がテナント等に対して例えば一定期間の家賃の減免・支払猶予等を行っている場合には、金融機関として、当該家賃の減免・支払猶予等に対応する期間について、融資の減免・返済猶予等（元本据置き・返済期限の延長等）を行うなど、条件変更等の迅速かつ柔軟な実施を徹底すること
3. 既往債務について、返済猶予等の条件変更にあたって発生する手数料・違約金等について顧客の事情を勘案し特段の配慮を行うこと

金融庁・財務局は、上記について、民間金融機関における事業者支援の取組みの推進状況を現在行っている特別ヒアリングの重点事項として確認するとともに、金融機関における事業者支援の態勢について確認の必要が生じた場合は、特別検査（銀行法第25条に基づく立入検査）を実施することで、金融機関の取組状況を適時に確認することとします。

以 上

(記載例)

※本様式はあくまで一例であり、個別の合意内容・状況に応じて編集可能とする。また、電子メールによる形式を用いることも可とする。

覚 書 (例)

【不動産所有者等名】(以下「甲」という。)と【取引先名】(以下「乙」という。)は、甲乙間で締結した〇〇年〇月〇日付「建物賃貸借契約書」(以下「原契約」という。)及び原契約に関する締結済みの覚書(以下「原契約等」という。)に関し、乙が新型コロナウイルス感染症の流行に伴い収入が減少していること等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、以下の通り合意した。

第1条 原契約第△条に定める賃料について、令和2年×月×日より令和2年▲月▲日までの間の賃料の□割／全額の支払いを猶予する。

第2条 乙は、令和2年■月■日より令和2年●月●日までの間の賃料に上乘せする形で、第1条により猶予された賃料を支払うものとする。

令和2年◇月◇日

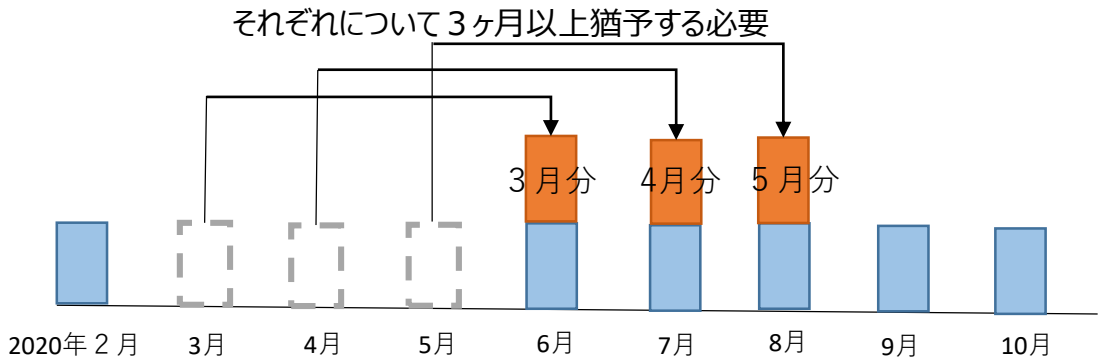
賃料を猶予した場合の固定資産税等減免措置の要件について

テナント等の賃料支払いを猶予したことによる収入減少をもって固定資産税等の減免措置の適用を受けようとする場合、3ヶ月分以上の賃料を、それぞれの賃料の支払期限から3ヶ月以上猶予していることが必要となります。

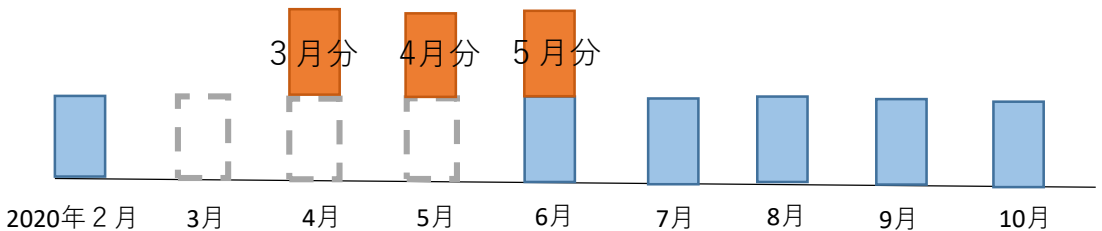
(例) 3～5月分の賃料を猶予した場合

■ : 毎月の支払い賃料
 □ : 猶予した賃料
 ■ : 猶予分の支払い賃料

○
適用対象



✕
適用対象外



✕
適用対象外

