

## REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

2020年7月号 (Vol. 2)

## With コロナの不動産運用ビジネス～家賃支援給付金制度～

I. はじめに	森・濱田松本法律事務所
II. 概要	弁護士 佐伯 優仁
III. 給付対象	TEL. 03 6266 8523
IV. 給付額	<a href="mailto:masahito.saeki@mhm-global.com">masahito.saeki@mhm-global.com</a>
V. 申請及び支給の決定	
VI. 実務上の対応	

## I. はじめに

2020年7月7日、経済産業省が家賃支援給付金の申請要領を公表し、同月14日には給付規程も公表され、制度の詳細が明らかになった。給付金の申請は、同月14日より受け付けられる。

家賃支援給付金制度は、後述するとおり、基本的に資本金の額又は出資の総額が10億円未満である中小企業等のテナントのみが受領対象であるが、不動産私募ファンドやREITがオーナーとなっている物件（特に商業施設）のテナントの中にも当該中小企業等がいる場合もある。私募ファンド・REITの運用会社は善管注意義務との関係で、テナントのキャッシュフローや財政状況を勘案して賃料の支払猶予又は減免の要否及び金額を決定することになるが、その判断に当たってテナントによる給付金の受領の有無及び金額も新たに重要な考慮要素となろう。

本稿ではかかる家賃支援給付金制度について説明する。

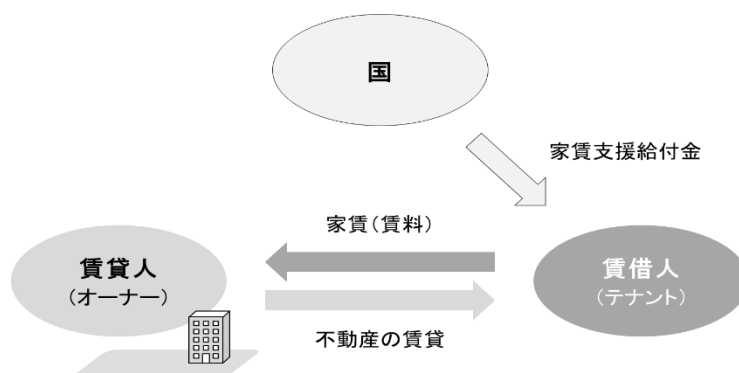
## II. 概要

### 1. 概要

売上の急減に直面する中で地代・家賃を負担した事業者の事業継続を下支えするため、地代・家賃の負担を軽減することを目的として、テナントである事業者に対して給付金を支援する制度である<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 土地・建物を購入した者が、その代金を分割して売主に支払っている場合や、当該取得資金を借入金で調達し、その後当該借入金の元利息を定期的に返済している場合は、経済的実体としては賃料を支払っているのと同様とも考えられるが、この制度の対象とはされていない。

## REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN



給付金を受け取れるのはオーナー（賃貸人）ではなくテナント（賃借人）である。そして、実際に賃料を支払った後にその分の金額が後払いで支給されるのが原則の補助金とは異なり、条件を満たせば、給付金を請求した後、給付額全額（6か月分）が一括で給付される。但し、給付金そのものは直接賃料の支払いに使われなければならないとはされていない（給付金の用途を事後的に証明することは求められていない）。

## 2. 家賃の支払いを支援する他の制度

上記のとおり、家賃支援給付金は、既存の家賃支援制度と重畳的に活用されることが想定されている。既存の家賃支援制度には、主に、①政策融資と、②他の給付金がある。

加えて、オーナーとテナント双方による自主的な賃料支払いの猶予又は減額等、民間の努力を助成する施策がとられている。国土交通省は、2020年7月7日、事務連絡「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」において、不動産関連業者に関係のある施策をまとめて発出している。

## Ⅲ. 給付対象

### 1. 概要

給付金を受け取ることができるのは、次の全てに当てはまる者である。なお、家賃支援給付金は1度しか受け取ることができない。

- ① 中堅企業、中小企業、小規模事業者、個人事業者等
- ② 2019年12月31日以前から事業収入を得ており、今後も事業を継続する意思がある
- ③ 2020年5月から同年12月までの間に、新型コロナウイルス感染症の影響などにより前年同月又は同期間と比べて売上が減少している

## REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

- ④ 日本国内の他人の土地・建物を自らの事業のために直接占有して使用・収益し、その対価として賃料を支払っている
  - ⑤ 2020年3月31日及び申請日時点で、有効な賃貸借契約を締結している
  - ⑥ 申請日の直前3か月以内に当該3か月間の賃料支払実績がある
  - ⑦ 申請日の直前1か月以内に賃料を支払っている
- それぞれ詳細は以下のとおりである。

## 2. ①について

中堅企業、中小企業、小規模事業者とは、2020年4月1日時点で、次のいずれかに当てはまる者である。

- (i) 資本金の額又は出資の総額が10億円未満であること
- (ii) 資本金の額又は出資の総額が定められていない場合は、常時使用する従業員数が2,000人以下であること

但し、政治団体、宗教上の組織又は団体等は給付の対象外である。

## 3. ②について

2020年1月から3月の間に設立した事業者も給付の対象にする方向で検討されている（同年4月以降に設立した事業者は対象外である）。かかる者の申請要領は準備が整い次第公表される。

## 4. ③について

2020年5月から同年12月までの間に、1年前と比べて売上が減少しているとは、次のいずれかの場合である<sup>2</sup>。

- (i) いずれか1か月の売上が前年同月比で50%以上減少
- (ii) いずれか連続する3か月の売上が前年同期比で30%減少

なお、仮に売上減少月（期間）の前年同月（期間）後に設立した法人で、前年同月（期間）の売上が存在しない場合、2019年の設立日から同年12月31日までの間の平均売上との比較で上記基準を満たせば③に当てはまるものと取り扱われる（創業特例）。もっとも、この場合通常より申請内容の確認に時間がかかる。

## 5. ④について

「家賃」支援給付金という名称にかかわらず、土地を賃借するテナントも対象とな

<sup>2</sup> 新型コロナウイルス感染症対策として国・地方公共団体から事業継続を支援することを目的として支給される協力金など（持続化給付金を含む）の現金給付は売上に含めない。

## REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

り、借地上に建物が存在しているか否かは問われない。したがって、土地を賃借してその上に建物を所有して事業を行っている者や、駐車場又は資材置場等として事業に活用している土地を賃借するテナントも対象となる。但し、日本国内の土地・建物であることが前提である。

そして、自らの「事業」のために使用・収益する土地・建物の賃料であるとされているため、事業用の土地・建物が前提である。商業施設や宿泊施設のテナントに限らず、オフィスのテナントも含まれると思われるが、それ以外の、たとえば居住用の賃貸借契約を締結しているテナントは対象とはならない。但し、事業用兼居住用の土地・建物である場合は、事業用の割合に換算した賃料を基準に算定した給付額を受け取ることができる。この場合、確定申告書作成の際に用いた損金計上額などにより、当該賃料額を計算することが想定されている。

また、「自らの」事業のためであることから、賃借している土地・建物を第三者に転貸している場合は④の条件を満たさない。但し、土地・建物の一部のみ転貸している場合は、転貸せずに自ら使用・収益している割合に換算した賃料を基準に算定した給付額を受け取ることができる。

## 6. ⑤について

形式上締結している契約が「賃貸借契約」でなくとも、土地・建物の使用・収益の対価を金銭で支払う内容の契約であれば認められる。但し、通常の賃貸借契約の場合より申請内容の確認に時間を要する場合がある。たとえば、出店契約、地上権設定契約、地役権設定契約、国や地方公共団体の公有財産の貸付契約又は使用許可、（オペレーショナル）リース契約などが候補に上がると思われる。業界団体ごとに、当該条件を満たす賃貸借契約と類似の非典型契約の内容及び要件をガイドラインとして規定することも想定されており、今後作成される当該ガイドラインにも留意が必要である。

もっとも、契約の当事者であるオーナーとテナントに以下のいずれかの関係がある場合は給付の対象外である。

- (i) 実質的に同一当事者と言えるほどの密接な関係（自己取引）。たとえば、一方が他方の代表取締役である場合、両者が会社法に規定する親会社等・子会社等の関係にある場合をいう。
- (ii) 配偶者又は一親等以内の親族（親族間取引）

上記の (i) と (ii) を踏まえて、オーナーとテナントの代表取締役同士が配偶者又は一親等以内の親族関係にある場合なども給付対象外とされる。詳細は、給付規程に規定されており、また、今後更なる詳細な説明の公表が期待される。

## REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

## 7. ⑥について

申請前の3か月間の賃料に関し、オーナーから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<sup>3</sup>でも特例的に給付金を受け取れる。もっとも、この場合通常より申請内容の確認に時間がかかる。なお、この場合でも上記⑦の条件は満たさないといけないので、申請日から1か月以内に1月分は賃料を支払っていることが必要である。

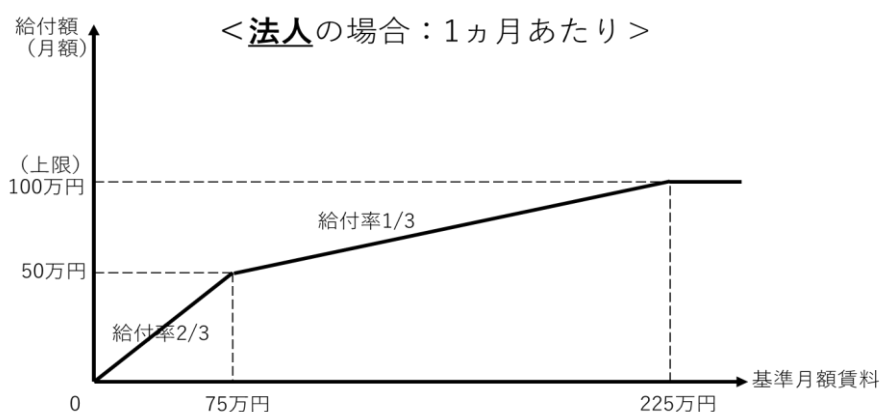
## IV. 給付額

## 1. 算定方法

テナントが法人の場合の給付額<sup>4</sup>は、月額賃料（共益費・管理費を含む<sup>5</sup>。以下同じ。）の合計額（消費税を含む）（以下「基準月額賃料」という。）を基に下記の算定方法に従って計算した額を月額給付額として、その6倍（6か月分）の額である。

基準月額賃料	月額給付額
75万円以下の場合	基準月額賃料 × 2/3
75万円超225万円以下の場合	50万 + (基準月額賃料 - 75万) × 1/3
225万超の場合	100万円（上限）

基準月額賃料が225万円までは当該基準月額賃料の額に応じて給付額が高くなるが、それ以上の額の賃料を支払っていても給付額は上限額で変わらない。この場合、受領できる給付金の上限額は600万円である。



<sup>3</sup> この場合の申請書類として支払免除等証明書が要求されていることからすると、滞納については事後的にオーナーから証明を受けることで、実質的には、免除又は猶予を受けたことと同等の扱いを受けられるものと考えられる。

<sup>4</sup> テナントが個人事業者の場合の給付額は、法人の場合の半分の水準である。

<sup>5</sup> 共益費及び管理費が、賃料について規定された契約書と別の契約書に規定されている場合は、給付額算定の基礎となる基準月額賃料には含まれない。なお、共益費及び管理費以外にテナントが支払う費用（水道光熱費、保険料、修繕費、更新費、礼金、保証金、看板設置料、販売促進費、テナント会費等）は原則給付額算定の基礎となる基準月額賃料には含まれないが、契約書において、賃料と区分されずに賃料と一括計上されている場合には含むことがある。

## REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

### 2. 基準月額賃料

基準月額賃料は、原則として申請日の直前1か月以内に実際に支払った月額賃料である。但し、複数月分の賃料をまとめて支払っている場合には、申請日の直前の支払いを1か月分に平均した金額とする。

賃料がテナントの売上に連動している場合など、月ごとに変動する場合は、2020年3月に賃料として支払った金額と比較し、低い方の金額を基準月額賃料とする。

また、2020年4月1日以降に賃料の変更があった場合は、2020年3月31日時点で有効な賃貸借契約書に記載されている1か月分の金額と比較し、低い方の金額を基準月額賃料とする。

なお、テナントが複数の不動産を賃借して事業を行っている場合、各不動産について、原則として申請日の直前1か月以内に実際に支払った月額賃料を合計した額を基準月額賃料とする。

### 3. 地方公共団体から賃料に充てるための支援金を受け取っている場合

申請者が、新型コロナウイルス感染症の影響などで、地方公共団体から、家賃支援給付金の申請日以降6か月間の賃料に充てるための支援金を受け取っている場合や、これから受け取ることが決定している場合、家賃支援給付金の給付予定額と当該地方公共団体から給付される支援額の合計は、申請者の基準月額賃料の6倍が上限となる。したがって、これを超える場合、家賃支援給付金の給付予定額から超過分が減額される。

## V. 申請及び支給の決定

売上減少月の翌月から2021年1月15日までの期間申請をすることができる。なお、申請時に、賃貸人及び管理業者（賃貸人に代わって賃料を受け取る者）がいる場合管理業者の情報を入力することが求められ、支給が決定された際に、申請者であるテナントに加えて、賃貸人又は管理業者にもその旨通知される。

## VI. 実務上の対応<sup>6</sup>

商業施設や宿泊施設の場合、現時点で一時的な賃料の減免や支払猶予の合意をしている場合も多いと思われるが、そのような場合申請のタイミングは留意が必要である。

まず、給付額が、原則として申請日の直前1か月以内に実際に支払った月額賃料で

<sup>6</sup> ここでは、あくまで国の家賃支援給付金制度のみを念頭において議論しており、地方公共団体等から同趣旨の支援金を並行して受領する場合はまた別途の考慮が必要となる可能性もある。



## REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

あるところ、一時的な賃料の減免や支払猶予が行われている間は、支払っている賃料がないか、あるとしても通常の賃料の額より低い額となっている。そうすると、そのタイミングで申請しても給付金を受け取れないか、本来の賃料額に見合った給付金額を受け取れない可能性がある。これに関して申請要領でも、「直前で支払いの猶予を受けている月や値下げ又は免除を受けている時に、家賃支援給付金を申請する必要はなく、元の水準の賃料に戻った時に元の水準で賃料を支払い、申請を行えば、元の賃料の水準を対象として給付金を受け取ることができます」と記載されている。

したがって、申請期間満了日の2021年1月15日までには賃料の減免や支払猶予をやめて、本来の月額賃料を支払った上でその後に申請を行った方がよいであろう。なお、前記のとおり、原則として申請日より直前3か月間の賃料支払実績がないと給付を受け取れないが、賃料支払いの猶予や免除をしている場合は、最低でも申請日から1か月以内に1月分は賃料を支払っていれば、特例的に給付金を受け取れる。

上記を踏まえると、給付金を受け取れる条件を満たすテナントがオーナーとの間で既に現時点で一時的な賃料の減免や支払猶予の合意をしている場合は、少なくとも申請期間満了までに当該減免又は猶予をとりやめて、本来の月額の賃料を支払う機会を確保するよう、必要な合意書等を締結したり、あるいはたとえば毎月減免又は猶予の合意を延長している場合はそれを継続せずにやめたりするアレンジが必要となる。

いずれにせよ、今後オーナーとテナント間で締結する合意書等の書面においては、「本契約当事者は、本契約当事者に適用がある、新型コロナウイルス感染症の影響を契機とした、国、地方公共団体その他の公的又は私的な助成・支援制度（家賃支援給付金制度を含む）を最大限活用するよう努めるものとし、他の当事者が当該制度を活用する場合には、それに最大限協力する。」といった規定を設けておくことも検討に値する。

## セミナー

- セミナー 『第 4286 回金融ファクシミリ新聞社セミナー「ABL（債権・動産担保融資）と再生ファイナンスの実務上の留意点」』  
開催日時 2020年7月27日（金） 13:30～17:00  
講師 松井 裕介、末廣 裕亮  
主催 金融ファクシミリ新聞社セミナールーム
  
- セミナー 『セキュリティトークン・STOに関する金融商品取引法等の改正』  
開催日時 2020年8月4日（火） 15:00～16:15  
講師 増田 雅史、中条 咲耶子  
主催 一般社団法人日本セキュリティトークン協会

## REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

- セミナー 『第 4293 回金融ファクシミリ新聞社セミナー「プロジェクトファイナンスの実務～発電所プロジェクトの最新実務動向や法改正の影響も踏まえて～」』

開催日時 2020 年 8 月 5 日（水） 13:30～16:30

講師 末廣 裕亮

主催 金融ファクシミリ新聞社セミナールーム
  
- セミナー 『急増するデータセンターへの不動産投資に関する法的実務』

開催日時 2020 年 8 月 21 日（水） 16:30～18:30

講師 蓮本 哲

主催 JPI（日本計画研究所）
  
- セミナー 『洋上風力発電プロジェクトの最新実務～入札戦略、送電系統、契約交渉、ファイナンスの横断的見地から～』

開催日時 2020 年 8 月 28 日（金） 13:30～16:30

講師 村上 祐亮、市村 拓斗

主催 金融財務研究会
  
- セミナー 『改正金商法におけるセキュリティトークン及び STO 規制の全体像』

開催日時 2020 年 9 月 10 日（木） 9:30～11:30

講師 増田 雅史

主催 株式会社 FN コミュニケーションズ

※ 新型コロナウイルス感染症の影響を含め、セミナーに関する情報については、主催者のウェブサイト等をご確認ください。

### NEWS

- [Real Estate Law Experts](#) にて高い評価を得ました

Real Estate Law Experts において、当事務所と当事務所の蓮本 哲 弁護士が Recommended firm in Japan for 2020-21 および Recommended lawyer in Japan for 2020-21 に選ばれました。

（当事務所に関するお問い合わせ）  
 森・濱田松本法律事務所 広報担当  
[mhm\\_info@mhm-global.com](mailto:mhm_info@mhm-global.com)  
 03-6212-8330  
[www.mhmjapan.com](http://www.mhmjapan.com)