

## 号外 特集「緊急 資金繰り対策」

## 家賃支援給付金を活用しよう!

新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした営業自粛や休業要請によって、急激な売上減に見舞われた中小事業者にとって、固定費は大きな負担です。固定費のうち大きなウエートを占める家賃の負担軽減を目的に、テナント事業者に対して「家賃支援給付金」が支給されます。

※本欄は6月12日の情報をもとに作成しています。

## 5月～12月の売上が50%減少などの事業者が対象

## (1) 給付対象の要件

給付の対象となるのは、中堅・中小企業、小規模事業者、個人事業者等のうち、令和2年5月～12月における売上の減少が以下のいずれかに該当する事業者です。

## 売上減少の要件

- 1か月の売上が前年同月比で50%以上減少
- 連続する3か月の売上が前年同期比で30%以上減少

「1か月の売上が前年同月比で50%以上減少」の要件は持続化給付金と同様ですが、対象期間が異なるため注意が必要です。

## ●家賃支援給付金と持続化給付金の対象期間

家賃支援給付金	令和2年5月～12月
持続化給付金	令和2年1月～12月

持続化給付金の申請にあたり、5月以降の任意のひと月を対象月とした場合には、家賃支援給付金の要件にも該当しますが、1月～4月の売上で申請した場合には、改めて5月以降の売上減少の確認が必要です。

## (2) 給付額

申請時の直近の月額家賃に基づいて算出される給付額(月額)の6倍(6か月分)が支給されます(上限あり)。

家賃支援給付金



家賃

## ①法人の場合

下表のとおり、月額家賃のうち75万円までの部分について3分の2(上限50万円)、75万円を超える部分について3分の1(上限50万円)が支給されます。

## ●法人の給付率・月額上限

月額家賃	75万円までの部分	75万円を超える部分
給付率	2/3	1/3
月額上限	50万円	50万円

例えば、月額家賃が225万円であれば、支給額は、月額上限の100万円になり、6か月で600万円が支給されます。

## ②個人事業者の場合

個人事業者は、下表のとおり、月額家賃のうち37万5千円までの部分について3分の2(上限25万円)、37万5千円を超える部分について3分の1(上限25万円)が支給されます。

◎個人事業者の給付率・月額上限

月額家賃	37万5千円までの部分	37万5千円を超える部分
給付率	2/3	1/3
月額上限	25万円	25万円

例えば、月額家賃が112万5千円であれば、支給額は月額上限の50万円になり、6か月で300万円が支給されます。

## 家賃の支払猶予や支払済みでも受給できる

家賃支援給付金は、売上減少などの要件を満たせば、以下のような場合でも申請は可能です。

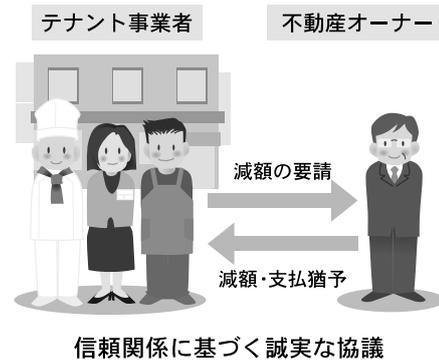
- 不動産オーナーにお願いして、家賃の減額や支払猶予に応じてもらっている。
- 持続化給付金や自治体独自の休業協力金などを家賃の支払いに充てている。
- 緊急融資などを家賃の支払いに充てている。

国土交通省から不動産関連業界に対して、家賃の支払いが困難なテナント事業者の支払猶予に応じるなどの柔軟な対応が要請されています。テナント事業者は、真摯な態度で窮状を訴えるとともに、不動産オーナーには、日頃の信頼関係に基づいた誠実な対応が求められています。

## 減額や支払猶予を行った不動産オーナーへの支援策

### (1) 家賃を減額したときの注意点

新型コロナウイルス感染症の影響により、家賃の支払いが困難となっている飲食店や小売店などのテナント事業者に対し、不動産オーナーが家賃を減額した場合、その減額分



については、税務上、災害時と同様に寄附金にはなりません。収入の減少として扱います。

また、家賃について消費税率等の経過措置(旧税率8%)の適用を受けている場合、家賃の減額理由が、新型コロナウイルス感染症等の影響を受けたテナント事業者の支援のためであることが明らかであれば、引き続き、経過措置が適用されます。

### (2) 家賃の支払猶予をしたときの注意点

不動産オーナーが、家賃の支払猶予に応じた場合でも、その猶予分は家賃収入(未収入金)として収益に計上する必要があります。ただし、国税、地方税、社会保険料の納税(納付)猶予の特例、固定資産税・都市計画税の減免措置を適用する場合の「収入が概ね20%以上の減少」などの要件における収入金額の計算にあたっては、支払猶予中の家賃は収入の減少として扱われます。

### 参考

#### 賃貸借契約の考え方(法務省民事局)

日本の民法の解釈では、賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除するには、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されていることが必要です。

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の影響により3か月程度の賃料不払いが生じても、不払いの前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されておらず、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。

※法務省「賃貸借契約に関する民事上のルールを説明したQ&A」をもとに作成

号外 特集「緊急 資金繰り対策」

# 新規・つなぎ融資、 借換えの際の留意点

新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、中小企業の資金繰り対策が急務となるなか、金融庁や中小企業庁などは金融機関に対して、融資における柔軟な対応を要請しています。しかし、企業がスムーズに融資を受けるには、直近の試算表などの提示とともに、必要資金額とその用途の説明が必要です。

## 民間金融機関の 実質無利子・無担保融資が拡大

中小事業者のための資金繰り支援策が強化されています。

日本政策金融公庫等による新型コロナウイルス感染症特別貸付は、当初3年間の利下げ限度額を拡充(国民事業4,000万円、中小事業・商工中金等2億円)するとともに、融資限度額についても国民事業が8,000万円、中小事業・商工中金等が6億円に引き上げられます。

また、日本政策金融公庫等の新規融資とあわせて既往債務の借換えを可能とし、実質無利子の対象になります。

「民間金融機関での実質無利子・無担保融資」については、融資上限額が4,000万円に引き上げられます。これは、国が補助を行う都道府県等による制度融資において、セーフティネット保証4号・5号、危機関連保証の

いずれかを利用した中小規模・個人事業者を対象に、以下の要件を満たせば、保証料・利子の減免が行われる制度です。

### ●保証料・利子の減免の要件

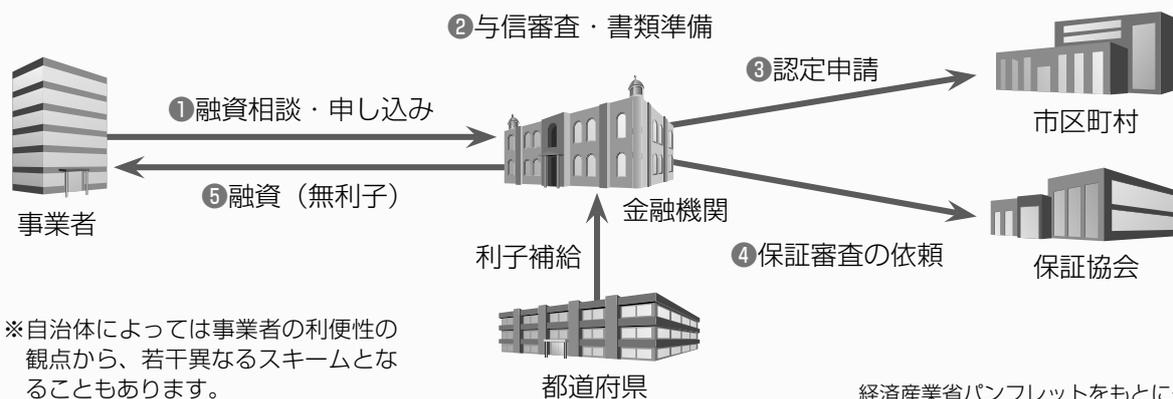
	売上5%減	売上15%減
個人事業者	保証料ゼロ・金利ゼロ	
小・中規模事業者	保証料1/2	保証料ゼロ 金利ゼロ

### ●その他の要件

融資上限	4,000万円
据置期間	最大5年
補助期間	保証料：全融資期間 利子補助：当初3年間
担保	無担保
保証人	代表者は一定要件を満たせば不要

申請にあたっては、金融機関においてワンストップで対応し、迅速に手続きが行われます(下記図表)。また、保証の認定書について、

図表 民間金融機関によるワンストップ手続きのイメージ



令和2年1月29日から7月31日までに認定を取得した事業者は、認定書の有効期限が令和2年8月31日まで延長されます。

## 金融庁などからの金融機関への要請

金融庁や中小企業庁では、金融機関に対して、融資を希望する事業者に対して、画一的な対応をすることなく、次のようなニーズに応じた迅速かつ柔軟な対応を要請しています。

### 金融庁などから金融機関への要請

- 既往債務についての返済猶予等の条件変更や借換えの要望に対して迅速かつ柔軟に対応すること
- 新規融資について、金融機関が担保や保証徴求の弾力化を含めた緊急融資制度の積極的な実施をはじめ、公的金融機関との連携について迅速かつ柔軟に対応すること
- 日本政策金融公庫の融資実行や各種給付金の支給等までに必要なつなぎ融資などを積極的に行うこと
- 実質無利子・無担保融資における金融機関でのワンストップ手続きを迅速に対応すること



金融機関に相談する前に、以下の点を確認しましょう。

### ①手元資金を確認する

新型コロナウイルスの第2波・第3波を念頭に置くと、月商の2～3か月分の手元資金は確保したいところです。

### ②資金用途を明確にする

運転資金、給与や家賃などの固定費や借入金の返済原資など当面の資金なのか、コロナ後の業績回復に向けた投資資金なのか等を明確にしましょう。

### ③必要額を検討する

今後の売上の見通しから、備えとして必要な資金額、将来の返済を考慮した借入れ可能額などを検討しましょう。

## 資金用途や事業の状況説明が重要

金融庁などからの要請があっても、現実的には金融機関が一律に迅速かつ柔軟に対応してくれるとは限らないでしょう。

金融機関の立場にたてば、融資した資金が事業活動に正しく使われ、きちんと返済されることが何よりも重要なことです。

したがって、金融機関が判断しやすい資料等を提示し、事業の状況を説明できることが、より迅速かつ柔軟な対応につながると考えられます。

## 月次決算・経営計画・資金繰り表の3点セットで対応

金融機関への説明にあたっては、月次決算に基づく直近の試算表や資金繰り表をはじめ、返済原資を生み出す今後の事業戦略を踏まえた経営計画の3つで対応しましょう。

このような説明や資料の提示をするためには、月次決算が重要です。

月次決算によって客観的な数字を把握し、影響の予測や資金繰り対策などに素早い対応がとれる体制づくりを進めましょう。