

テナントの事業継続のための家賃補助スキームについて

令和2年5月8日
与党賃料支援PT

新型コロナウイルス感染症は我が国経済社会に未曾有の困難さをもたらしている。この未曾有の困難に直面して求められることは、雇用を守り生活を守ることである。このためには、企業・事業の存続・継続が何よりも重要である。

突然の需要蒸発により売上高の急減に晒されている多くの企業・事業者の存続・継続のためには何よりも固定経費負担を減らす政策が求められる。

令和2年度補正予算では、無利子・無担保融資の民間金融機関への拡大、企業・事業者への前例のない現金給付としての持続化給付金等が盛り込まれたところであり、まずは、これらを迅速に届けなければならない。また、固定経費の中で大きな割合を占める家賃については、固定資産税減免を活用した賃料減額・支払い猶予等の民間における努力を促していく必要がある。

その上で、緊急事態宣言が延長される状況の下、事業の存続・継続に対する一層の安心感を国民に届けるため、家賃について、自助、共助、公助のバランスの取れた更なる対応を講じるよう、以下のとおり政府に求める。

記

1. ハイブリッド型の家賃補助制度の創設

以下のとおり、政策融資（公庫融資、制度融資）と新たな「特別家賃支援給付金」のハイブリッド措置により家賃補助を実施すること。

- ① 無利子・無担保の日本政策金融公庫、民間の制度融資を家賃向けに積極化することで、迅速にテナントの家賃負担への支援を実施（無利子・無担保融資については、新規融資のみならず既融資についても対象とする）。
- ② 同時に、売上げが大幅に落ち込むなど特に厳しい状況にある中堅・中小企業者・小規模事業者・個人事業主のテナントに対し、「持続化給付金」に加え、無利子・無担保融資の元本返済にも活用できる「特別家賃支援給付金」を給付。これにより、当該者の家賃負担を軽減する。「売上げが大幅に落ち込む」の判断にあたっては、持続化給付金の単月50%減の基準を前提に、3ヶ月で30%減など基準の拡大を検討。「特別家賃支援給付金」の給付額は、自助・共助・公助のバランスを確保するとともに地方の取組みを阻害しない観点から、以下のとおり、家賃の一定割合とし、給付上限を設定のうえ、年内の半年分の家賃について助成。

	給付率	給付上限
中堅・中小企業	2 / 3	50万円 / 月
個人事業主	2 / 3	25万円 / 月

- ③ 給付にあたっては従前の賃貸借契約書（家賃額、契約期間）を確認の上、家賃への使用を確保しつつ、複数月分をまとめて支給するなど、実務面で簡易な方法とする。
- ④ 政府は、上記家賃補助の計算方法等の詳細設計を行った後、早期に実施の意図表明を行うべき。

2. 地方創生臨時交付金の拡充と地方での独自の取組みへの支援

家賃の支援などテナントの事業継続のため、多くの地方自治体が、①賃料の支払猶予・減額を行ったオーナーに対する支援、②賃料支払いの困難に直面するテナントに対する支援など、様々な対策を実施している。

賃料水準やオーナーとテナントの関係など地域の特色を踏まえた場合、地方自治体によるきめ細やかな独自支援を1.の国の家賃支援と組み合わせることにより、質量ともにより充実した支援が可能であり、テナントの事業継続のための地方の取組みに対して地方創生臨時交付金を拡充して国として支援を行うこと。

3. 賃貸借契約の維持への取組み強化

(1) 政府として、賃貸借契約の維持に資するよう、新型コロナウイルスの影響に伴う経済的困難さを踏まえ、テナント、オーナー双方が、パートナーシップ・信頼関係の維持・強化を図りつつ、固定資産税軽減等を活用した賃料支払いの猶予あるいは減額等に関し、誠実な交渉に努めるよう求めること。

(2) 最高裁判所のこれまでの判例によれば、新型コロナウイルスの影響により、一定程度の賃料不払が生じて、不払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）が認められないと考えられる。先ずは、この民法解釈の考え方をオーナー側及びテナント側双方において確認するよう、政府において周知を行うこと。

※日本の民法の解釈では、賃料不払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。

4. 金融機関への柔軟対応の要請

政府は、金融機関に対して、家賃支払いの困難に直面している企業・個人事業者に対して、既往債務の減免・返済猶予等の条件変更等を迅速かつ柔軟に実施す

べきことを再度周知すべきである。また新規融資については、今般の無利子・無担保の政策金融や民間の制度融資の措置を実施していることから、迅速かつ柔軟に積極的な融資を行うよう求めること。特に、多数の店舗を運営する中堅・大手の外食産業等にあつては、事業の継続のため相当規模の融資が速やかに実施される必要がある。

また、オーナーに対しても同様に条件変更等に柔軟に対応するとともに、特に、テナントに対して家賃の減免・支払猶予等に応じている場合には、金融機関として、当該家賃の減免・支払猶予等の期間について、融資の減免・返済猶予等の条件変更等を迅速かつ柔軟に行うよう強く要請すべきである。なお金融機関の取り組みを後押しするために、金融庁検査においては条件変更された当該融資の格付け維持を認めることが重要である。

(以 上)