



LIFRE

**Legal Information Flash Report
from MCLAW**

発行：丸の内中央法律事務所
〒100-0005
東京都千代田区丸の内3-4-1
新国際ビル817区
TEL:03-3201-3404
FAX:03-3201-3434
URL:https://www.mclaw.jp
email: tsutsumi@mclaw.jp

今春施行が予定される事業性融資の促進等に関する法律および改正区分所有法の概要をご紹介します。

◆企業価値全体に対する担保権創設（令和8年5月）

令和6年6月に成立した事業性融資の促進等に関する法律が令和8年5月に施行されますが、同法の施行により、無形資産を含む事業全体を担保する制度が創設され、企業にとって融資の選択肢が増えることとなります。

1. 制度の目的

これまで、企業が事業活動を行うにあたり、その活動資金を融資により得る方法は、不動産などの有形資産を担保に提供したり、経営者が個人保証を行う必要がありましたが、より柔軟な資金調達を可能にするため、**無形資産を含む事業全体を担保とする制度（企業価値担保権）**を創設することになりました。この制度を活用する場合、**経営者保証の利用は制限される**こととなります。

2. 基本的な仕組み

本制度を利用することのできる企業は**株式会社及び持分会社**であり、ノウハウ、顧客基盤や将来キャッシュフローなどの無形資産を含む総財産を担保として設定することができます。**担保権者になることができるのは新設される企業価値担保権信託会社**ですが、既存の銀行等に免許が交付される見込みです。貸手（被担保債権者）は制限がなく、銀行に限られません。

また、**対抗要件として商業登記簿へ登記され、他の担保権との優劣は対抗要件具備の先後**によりします。

そして、**債務の弁済が滞った場合には、担保権者が裁判所に担保権実行を申立て、選任された管財人がスポンサーへ事業譲渡を行い、弁済が行われる**こととなります。

3. コメント

新たに創設される制度ですので、どの程度活用されるか未知数といわざるを得ませんが、少なくとも債権回収の可能性を検討するにあたって、登記簿を確認して担保権設定がされているかを確認する必要はありそうです。

◆マンションの管理・再生の円滑化等のための法改正

本年4月1日、改正区分所有法等が施行されます。同法により、マンションの管理・再生が円滑に進むことが期待されています。

1. 改正の背景

我が国において、マンションは重要な居住形態の1つを為していますが、「二つの老い」、すなわち、マンション居住者の高齢化と建物自体の老朽化が問題視されています。具体的には、高齢の住民が集会に出席することができず意思決定が行えないことや、外壁の剥落等事故のリスクが高まることが懸念されますが、改正法は、下記の制度を新設すること等により、こうした懸念に対処しよ

うとしています。

2. マンション管理の円滑化等

(1) 適正な管理を促す仕組み

- ①新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、**分譲事業者が予め管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み。**
- ②管理業者が管理組合の監理者を兼ねて工事等の受発注者となる場合、**自己取引等について区分所有者への事前説明を義務化**（利益相反の懸念への対処）

(2) 集会の円滑化

- ①**区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議については、集会出席者の多数決**によること。
- ②**管理不全の専有部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度。**

3. マンションの再生の円滑化等

(1) 新たな再生手法

- ①**建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊等を多数決決議により可能とする制度。**

- ②上記決議に対応した事業手続等を整備（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）

(2) 多様なニーズに対応した建替え等の推進

- ①**隣接地や底地の所有権について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能とする制度。**
- ②耐震性不足で建替えを行う場合における特定行政庁の許可による高さ制限の特例。

4. 地方公共団体の取組の充実

- (1) 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あつせん等を措置すること。
- (2) 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を新設。

弁護士友成亮太、弁護士門屋徹

法務トピックス

令和8年4月1日の法改正・制度変更は多岐にわたります。

・企業の**人事・労務管理の観点**からは①**被扶養者認定基準の変更**（「130万円の壁」のルール変更）、②**在職老齢年金の支給停止調整額の引上げ**（51万円から65万円へ）が行われます。

・その他にも、③「改正労働施策総合推進法」により、**職場における「治療と就業の両立支援」が事業主の努力義務**となります。④「改正女性活躍推進法」により、新たな認定制度「**えるぼしプラス**」「**プラチナえるぼしプラス**」が創設され、「**女性の健康支援**」に積極的に取り組む企業が認定されます。⑤「改正労働安全衛生法」により**高年齢労働者（60歳以上）に対する労災防止対策が事業者の努力義務**となります。