第２章　更生計画の基本方針

第１節　用語の定義

本更生計画案で使用される以下の用語は、それぞれ以下に定義した意味を有する。

「上振れ部分」

「関係更生担保権者」に対する弁済額が「関係確定更生担保権額」を上回った場合の当該超過部分をいう。詳細は別表17―２「「販売用不動産」又は「非販売用不動産」を目的とする更生担保権の弁済」において定める。

「開始後完成物件」

「販売用不動産」のうち更生手続開始決定後に「事業化」が継続され、建物が竣工済みとなり又は竣工することが見込まれる物件であり、別表16―１「不動産一覧表（販売用）」の「分類」欄に「開始後完成（仕掛中）」又は「開始後完成（竣工済）」の記載がある不動産をいう。

「開始前完成済物件」

「販売用不動産」のうち、更生手続開始決定前に完成していた物件等、更生手続開始決定時において売却・引渡しが可能な状態であった物件であり、別表16―１「不動産一覧表（販売用）」の「分類」欄に「開始前完成済」の記載がある不動産をいう。

「仮弁済」

「プロジェクト」に含まれる各「販売用不動産」を販売する毎に実施する弁済、又は「販売用不動産」若しくは「非販売用不動産」の売却後経費等確定前に実施する弁済であり、「本弁済」との間で精算が予定されるものをいう。

「関係確定更生担保権額」

「関係更生担保権者」が「販売用不動産」又は「非販売用不動産」に関して有する更生担保権の確定額をいう。

「関係工事請負業者」

「プロジェクト」に関し、更生手続開始決定後、未完成建物の完成のための建築工事、更地上に建物を建築する工事、宅地の造成工事、未完成建物の収去工事、土地の整地工事等を行う工事請負業者をいう。当該工事等に関連する工事監理業者、設計業者等を含むものとする。

「関係更生担保権者」

「販売用不動産」又は「非販売用不動産」に関し、更生手続開始決定日において、土地又は建物に抵当権等の担保権（建築中の建物の占有に基づく商事留置権を含む。）を有していた更生担保権者をいう。更生計画認可決定確定前に、当該担保権を裁判所の許可を得て担保変換した場合の変換後の担保権を有する者も含む。

後順位の担保権者については、当該後順位の担保権者について確定した担保目的物の価額について、先順位の担保権者全員への弁済額上限までの弁済後なお余剰があることにより、当該後順位の担保権者に対しても割付けがある場合に限る。但し、当該後順位の担保権者に対して割付けがない場合であっても、当該後順位の担保権者と同順位の他の担保権者について確定した担保目的物の価額について、当該同順位の他の担保権者に対して割付けがある場合は、当該後順位の担保権者も、当該同順位の他の担保権者とともに、「関係更生担保権者」に含むものとする。

「関係事業協力者」

「開始後完成物件」に関し、更生手続開始決定後、プロジェクト融資者、共同事業者など呼称の如何を問わず、建築中の建物を完成するために当該案件に対し融資その他の与信を行い、又は完工保証をするなどして、当該案件の完成に協力した者をいう。共同事業者として案件に出資し、土地又は建物の所有権の一部を取得する者を含む。

「更生会社手数料」

「非販売用不動産」を売却して更生担保権者への弁済を実施する場合において、更生会社が受領する「売買価格」の３パーセント相当額の手数料であり、「実売買価格」から控除される。

「更生債権等確定手続」

更生債権等査定申立て及び価額決定の申立て等の更生債権等の確定に関する手続をいう。

「更生担保権弁済基準額」

「販売用不動産」又は「非販売用不動産」の売却時の売買代金の一部であって、「関係更生担保権者」への弁済額の基準となる金額をいう。詳細は、別表17―１「更生担保権弁済基準額」において定める。

「更生費用」

「販売用不動産」の「純売買価格」のうち更生会社に帰属すべき額をいい、「純売買価格」に「更生費用率」を乗じて算出する。更生のための人件費、本部経費、アフターサービス費用などが含まれる。

「更生費用率」

「販売用不動産」の「純売買価格」のうち更生会社に帰属すべき「更生費用」の額を算出するための割合をいい、「開始前完成済物件」については５パーセント、「開始後完成物件」については７パーセント、「事業化中止物件」及び「事業化凍結物件」については５パーセントとする。なお、例えば、更生会社が、更生手続開始決定後に事業として「販売用不動産」である集合住宅を販売する場合や造成等の後に土地として販売する場合には、７パーセントが適用され、更生会社が「事業化」を中止して、「事業化中止物件」として仕掛中の「プロジェクト」や「販売用不動産」である土地を売却する場合には５パーセントが適用される。

「残工事代金」

「販売用不動産」について、土地上に建築途中の建物がある場合における残工事に要する請負工事代金、更地上に建物を建築する請負工事代金、工事監理業者、設計業者等への支払代金等、「販売用不動産」を竣工させ、又は引渡しができる状態にするために必要な費用（消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）相当額を含む。）をいう。「残工事代金」は、当該「販売用不動産」の「純売買価格」から支払われ、工事請負業者等に対し当該「販売用不動産」の「純売買価格」から直接「残工事代金」を支払う場合と、更生会社が工事請負業者等に支払った「残工事代金」相当額を当該「販売用不動産」の「純売買価格」から回収する場合の双方を含む。

「販売用不動産」が１戸の区分所有建物である場合は、管財人は、その判断により、①一棟の建物全体に要する「残工事代金」全額に至るまで、「純売買価格」全額を更生担保権者への弁済に優先して「残工事代金」に充てるか、又は②一棟の建物全体に要する「残工事代金」を、更生手続開始決定時において売買決済未了の住戸について、更生会社が既に決定しあるいは将来において定める「正式価格」に基づき比例配分する等の調整を行って各区分所有建物に割り付け、１戸の区分所有建物を販売する都度、当該割付額を差し引くかを選択することができるものとし、この場合の「残工事代金」は、当該選択後（②を選択した場合はさらに割付実施後）の１戸当り弁済額をいうものとする。

「残工事代金等」

「残工事代金」、「事業化中止費用」、「事業協力者返済金等」を総称していう。