「賃貸物件」
　「非販売用不動産」のうち、更生会社が賃貸事業を行う物件であり、別表16―２「不動産一覧表（非販売用）」の「分類」欄に「賃貸」の記載がある不動産をいう。
「売買価格」
　「販売用不動産」又は「非販売用不動産」を売却した際の不動産売買契約上の売買代金額（消費税等相当額を含む。）をいう。
「販売用不動産」
　管財人が通常の事業活動として、企画、建築、販売等を行うための不動産であり、別表16―１「不動産一覧表（販売用）」記載の各不動産をいう。なお、同表記載の不動産が区分所有を目的とする共同住宅である場合は、一棟の建物（建築中の場合を含む。）又は個々の区分所有建物をいい、戸建分譲物件である場合には、対象プロジェクトの物件全体又はそこに含まれる個々の戸建住戸をいう。
「非販売用不動産」
　更生会社が保有する不動産のうち「販売用不動産」以外のものをいい、別表16―２「不動産一覧表（非販売用）」記載の各不動産をいう。
「物件通称」
　各別表の「物件通称」欄に記載の建物名称、プロジェクト名称等をいう。
「プロジェクト」
　別表16―１「不動産一覧表（販売用）」に記載される「事業化」した、あるいは「事業化」を計画している一まとまりの土地建物の総称ないし当該計画自体をいう。「プロジェクト」は「物件通称」を同じくする土地建物及び建築途上の構築物であり、「物件通称」をもって特定される。
「本弁済」
　「プロジェクト」に含まれる全「販売用不動産」が完売（「事業化中止物件」及び「事業化凍結物件」の売却を含む。）し、経費等確定後に実施される弁済、及び「非販売用不動産」を売却後、経費等確定後に実施される弁済をいう。
「要同意担保権者」
　「販売用不動産」又は「非販売用不動産」に係る「関係更生担保権者」及び当該物件に関し、別表10「存続しない担保権一覧表＜金融機関等＞」の備考欄に★印の記載がある後順位担保権者を総称して言う。
　当該物件に関し、同順位の後順位担保権者が複数存在する場合において、当該同順位の後順位担保権者のうち１名でも、「更生債権等確定手続」が係属中であって、かつ、担保目的物の価額の割付けが有る可能性が存在する場合には、全員が「要同意担保権者」となるものとする。当該同順位の後順位担保権者の全員について、担保目的物の価額の割付けの可能性がない場合には、当該同順位の後順位担保権者全員が、「要同意担保権者」ではなくなるものとする。

第２節　更生計画の基本方針及び骨子

１　基本方針

　更生会社は、スポンサーとして株式会社大和地所（以下「大和地所」という。）の支援を得て、引き続き分譲マンションの開発を中心業務とするデベロッパーとして事業を継続し、その事業収益と、販売用不動産及びその他所有資産の売却代金により弁済する。今後、商品力の強化、適切な市況判断に基づく事業計画の策定、効率的な営業体制の構築、経費の節減等により競争力の向上を図るとともに、健全な財務体質を構築し、顧客及び取引先から信頼される企業となることを目指す。

２　更生会社を存続させる意義

　管財人は、本件会社更生手続において更生計画が認可される場合には、更生計画が認可されず更生会社について破産手続が開始される場合と比較して、以下の各点が、関係各者にとって有利になると考えている。

⑴　更生債権者等に最大の弁済が可能となること

　更生担保権者については、継続中のプロジェクトを事業化した場合、破産手続時をはるかに上回る付加価値を加えて物件を売却できるため回収額が増大する。事業化しない場合であっても、更生会社の知識・経験・ノウハウを活用する結果、破産管財人による売却活動に比べ、適切な時期に適切な売却プロセスを経て高額での売却が可能となるため更生担保権者にとっての利益は大きい。

　更生債権者にとっては、破産手続による清算配当を上回る弁済率が確保されることに加え、破産手続に比して早期かつ確実に弁済を受けられる利点がある。

⑵　過去及び将来の購入者の資産の劣化防止

　管財人は、更生手続開始前に更生会社からマンションを購入した顧客については、裁判所の許可の範囲内でアフターサービスを実施しており、特に住民の生命や身体に影響を及ぼす可能性のある不具合については早期に修繕している。また、更生手続開始後の購入者については、通常のマンションと同様に、瑕疵担保責任を負いアフターサービスを実施している。

　これらのケアに加えて、更生会社が存続することで、更生会社のブランド価値が相当程度維持されるため、更生手続により更生会社を再建する場合には購入顧客への悪影響を最小限に抑えることができる。

⑶　雇用の場の確保

　破産手続に移行する場合には全従業員の解雇が不可避である。他方、スポンサーの支援を受けて更生手続のもとで再建を進める場合には、従業員の雇用の場を確保できるため、従業員とその家族の生活を守ることができる。

⑷　デベロッパー事業の社会的価値の確保

　更生会社がスポンサーの支援を得て、デベロッパーとして存続することにより、初めて「家」を購入する「一次取得者」に対し適切な価格の住戸を供給するという社会的価値のある事業を生かすことが可能となる。

３　更生計画の骨子

⑴　合併

　更生会社は、日綜ハウジング株式会社（以下「日綜ハウジング」という。）と合併し、事業の効率化を図るとともに、一体となって再建を目指す。合併の効力発生日は、更生会社の更生計画認可決定確定日又は日綜ハウジングの更生計画認可決定確定日のうち、いずれか遅い方の属する月の翌月１日とする。

⑵　更生担保権

　不動産に係る担保権は、販売用不動産及びその他所有資産の売却代金をもって弁済する。リースに係る担保権は、更生計画認可決定後一括弁済する。

⑶　優先的更生債権

　租税等の請求権は、延滞金等の免除を受け、更生計画認可決定後３年以内に納付する。

⑷　一般更生債権

　一般更生債権は、更生計画認可決定確定時に、確定更生債権額のうち50万円を超える部分について債権額に応じて免除を受け、免除後の確定更生債権額について、更生計画認可決定後、平成22年９月から平成24年９月まで、毎年９月末日限り、３回の均等分割弁済を行う。

⑸　減増資

　更生会社の資本金について100パーセントの減資を実施後、スポンサーである大和地所を引受人として、７億円の増資を実施する。