第２節　更生計画の基本方針及び骨子

１　基本方針

管財人が、将来の事業計画をたて、これに基づく予想事業収益と資産状況を勘案して、更生計画を検討した結果、現在の不動産市況や更生会社の現況に鑑み、更生会社の事業を再建することは極めて困難であるとの結論に至り、会社更生法第185条第１項に基づき、裁判所の許可を得て、清算型の更生計画案を提出することとした。

２　更生計画の骨子

⑴　清算型更生計画

更生会社は、新規の事業を実施せず、仕掛中の物件についても事業の承継者を探すか又は事業を中止して売却を行う。更生計画認可決定後可及的速やかに、保有する全ての不動産その他の資産について売却等の処分を完了し、まず共益債権を弁済し、次いで優先的更生債権を全額弁済し、残額を一般更生債権者に按分して（ただし、金30万円以下の部分は全額）弁済する。

⑵　更生担保権

不動産に係る担保権については不動産の処分代金をもって弁済する。リースに係る担保権は一括弁済する。

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１年以内に一括納付する。労働債権は、更生計画認可決定後３か月以内に一括弁済する。

⑷　一般更生債権

一般更生債権は、共益債権及び優先的更生債権を支払った後の残額を弁済原資とし、原則として、更生会社の全資産の処分後、確定更生債権額に応じて按分のうえ弁済する。詳細は第３章第４節に定める。

第３章　更生債権等に関する権利の変更及び弁済・納付方法

第１節　不動産を目的とする更生担保権

第１款　更生担保権の弁済

１　基本方針

⑴　確定債権　　14件　18億8771万7921円

次の各別表に記載のとおり。

別表６－１　更生担保権弁済計画表＜金融機関等＞

別表６－２　更生担保権弁済計画表＜工事請負業者等＞

⑵　分類

不動産は、次のとおり分類される。

①　「販売用不動産」

②　「非販売用不動産」

⑶　処分連動方式による弁済

ア　「販売用不動産」及び「非販売用不動産」を目的とする更生担保権に対しては、本款第２項及び同第３項に従い、処分連動方式による弁済を行う。

イ　「販売用不動産」のうち、「事業化凍結物件」に関しては、管財人は、売却に先立ち、独立行政法人都市再生機構から、当該物件を第三者に譲渡することにつき事前の同意を得るものとする。

⑷　「仮弁済」及び「本弁済」

ア　各「完成済販売用不動産」の販売終了前

管財人は、各「完成済販売用不動産」を販売する都度、その売却代金から、「関係更生担保権者」に対し、本款第２項に従い、「仮弁済」を実施する。

なお、管財人は、「プロジェクト」に含まれる全「完成済販売用不動産」の販売終了後（一棟の建物又は未完成の建物及び土地を一括して売却する場合を含む。）であっても、経費が確定しない場合等必要があるときは、「仮弁済」を実施することができる。

イ　各「完成済販売用不動産」の販売終了後

管財人は、「関係更生担保権者」に対する弁済額を確定し、本款第３項に従い、「仮弁済」済みの金額との間で精算を行い、「本弁済」を実施する。

ウ　「非販売用不動産」、「事業化中止物件」及び「事業化凍結物件」については、売却する都度（各「プロジェクト」が複数の不動産からなる場合は全ての不動産を売却後）、本款第３項に従い、「本弁済」を実施する。

⑸　「プロジェクト」単位の弁済

「販売用不動産」及び「非販売用不動産」を目的とする更生担保権の弁済は、各「プロジェクト」単位で行うものとし、「本弁済」の額は、「プロジェクト」毎に計算される。更生担保権は、各「プロジェクト」に割り付けられた上、各「プロジェクト」から弁済を受ける。更生担保権者が複数の「プロジェクト」に関し更生担保権を有する場合、当該更生担保権者への弁済額は、各「プロジェクト」に係る弁済額の合計額となる。

２　「仮弁済」の実施

⑴　暫定弁済率

管財人は、「完成済販売用不動産」に含まれる各「販売用不動産」の販売に先立ち、当該「プロジェクト」に係る土地取得費用、建設工事代金、販売経費、広告宣伝費、固定資産税等の保有コスト等から、合理的に当該「プロジェクト」における各「関係更生担保権者」に対する各「販売用不動産」１戸当りの暫定弁済率（「販売用不動産」を一括して売却する場合は、「販売用不動産」全体に対する暫定弁済率）を決定する。

管財人は、決定後、当該暫定弁済率をその根拠とともに当該「プロジェクト」の「関係更生担保権者」全員に通知する。管財人は、暫定弁済率を変更した場合にも、その根拠とともに当該「プロジェクト」の「関係更生担保権者」全員に通知する。

⑵　支払時期

管財人は、顧客から各「完成済販売用不動産」の「売買価格」全額が入金された日が属する月の翌月末日限り、「実売買価格」に１戸当り暫定弁済率を乗じた金額を、「関係更生担保権者」に対し支払う。

⑶　未確定の場合

「関係更生担保権者」の全部又は一部の「関係確定更生担保権額」が確定していない場合には、管財人は、「関係確定更生担保権額」が確定している「関係更生担保権者」に対し、未確定の「関係更生担保権額」の割合等を考慮した適切な暫定弁済率を定め、「仮弁済」を実施することができる。この場合、確定していない「関係更生担保権者」に関し、管財人は、確定するまでの間、管財人の認否に基づく更生担保権の額を基準として算出した「仮弁済」の額を、管財人名義で預金する。当該預金に対しては、当該「関係更生担保権者」のために、当該「関係更生担保権者」の当該「プロジェクト」に係る更生担保権（管財人の認否に基づく更生担保権額を基準とする。）を担保するため、質権を設定する。

管財人は、全ての「関係更生担保権者」の更生担保権額が確定した後、各「関係更生担保権者」に対する「仮弁済」の額を再度算出し、未実施の「関係更生担保権者」に対する「仮弁済」を行うことができ、必要に応じ、「仮弁済」を実施済みの「関係更生担保権者」との間で精算を行うことができる。但し、全ての「関係更生担保権者」の更生担保権額が確定した時点で「本弁済」を実施することができるときは、かかる「仮弁済」又は精算を実施しないことができる。

⑷　「非販売用不動産」、「事業化中止物件」及び「事業化凍結物件」の各「プロジェクト」が複数の不動産からなる場合は、上記⑴乃至⑶に準じて「仮弁済」を行うことができる。