第３節　開始後完成物件（竣工済）に関する認可決定以降の抵当権設定及び登記処理

１　担保権者に対する抵当権設定

管財人は、別表14―１「不動産一覧表（販売用）」中「分類」欄に「開始後完成（竣工済）」の記載のある各「プロジェクト」について、本章第２節の規定により当該「プロジェクト」に係る担保権が消滅した後、当該「プロジェクト」の「関係更生担保権者」である土地担保権者及び建物担保権者（商事留置権者）に対し、更生計画認可決定後、当該「プロジェクト」に係る建物（又はこれに含まれる区分所有建物）について、各担保権者の当該「プロジェクト」に係る確定更生担保権額を限度として、当該確定更生担保権額に応じて同順位の抵当権を設定し、抵当権設定仮登記手続を行う。ただし、管財人は「関係更生担保権者」との間で、当該抵当権設定仮登記手続を留保する等、担保権設定に関する事項につき個別に合意することができる。

なお、本項の担保権者に係る更生担保権の額について「更生債権等確定手続」が係属中である場合、本章第１節第１項第６号に準じて処理されるものとする。

２　消滅時期

⑴　本節第１項により設定された担保権は、管財人が、当該「プロジェクト」内の「販売用不動産」を売却する都度、当該不動産の決済引渡日の前日に消滅する。

⑵　上記⑴の担保権について仮登記又は本登記がされていた場合において、本項により担保権が消滅したときは、管財人は、当該担保権設定登記の抹消登記手続について更生計画を原因証書として不動産登記法第63条に基づき単独申請にて行うことができる。当該担保権に係る担保権者は、当該担保権が消滅したときは、当該担保権設定登記の抹消登記手続を行う義務を負う。

また、当該担保権について仮登記又は本登記がされていた場合において、管財人が当該担保権に係る担保権者に対して事前に請求したときは、当該担保権者は、当該不動産の決済引渡日の５日前までに、当該担保権の仮登記又は本登記の抹消登記手続に必要な書類を管財人に交付する。

⑶　上記⑴の担保権について仮登記の実施が留保され、かつ管財人が仮登記の設定登記申請手続に必要な書類を当該担保権に係る担保権者に交付している場合において、管財人が当該担保権者に対して事前に請求したときは、当該担保権者は、当該不動産の決済引渡日の５日前までに、当該書類を管財人に返還する。

第10章　未確定更生債権等の取扱い

第１節　更生債権等査定申立て

別表15「未確定更生担保権一覧表」記載の更生担保権については、査定申立てがなされ、現在係属中である。

第２節　未確定更生債権等の措置

１　確定前の取扱い

別表15「未確定更生担保権一覧表」記載の未確定更生担保権については、確定するまでの間、管財人が一般更生債権として認めている部分については一般更生債権と同様に取扱うこととし、第３章第４節の一般更生債権の権利の変更と弁済方法の定めを適用して弁済する。

２　確定後の取扱い

別表15「未確定更生担保権一覧表」記載の未確定更生担保権が確定したときは、更生担保権として確定した額については、第３章第１節の更生担保権の権利の変更と弁済方法の定めを、一般更生債権として確定した額については第３章第４節の一般更生債権の権利の変更と弁済方法の定めを、それぞれ適用して弁済する。この場合において、本節第１項に基づく確定前による既払額は、それぞれ権利変更後の弁済額に充当し、充当後において既に弁済期が経過している未払金がある場合には、その金額を確定後の最初に到来する弁済期に加算して弁済する。

第11章　その他の必要的記載事項について

会社更生法第167条第１項第６号及び第７号に規定する事項は存在しない。

別表１ないし15　省略

東京地方裁判所民事第８部

平成２１年（ミ）第１２号

東京都港区高輪２丁目21番46号

更生会社　日綜ハウジング株式会社

１　決定年月日　平成22年３月31日

２　主文　本件更生計画を認可する。

３　理由の要旨　管財人から提出された更生計画案は、可決され、かつ法定の要件を具備している。

４　更生計画の要旨

第１章　更生計画立案までの経緯

第１節　更生会社の沿革及び事業内容（省略）

第２節　更生手続開始の申立てに至った経緯（省略）

第３節　更生手続開始の申立てから更生手続開始決定までの経緯（省略）

第４節　更生手続開始決定後の経過（省略）

第５節　経営の状況（省略）

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」

「更生担保権弁済基準額」が、「関係更生担保権者」の「関係確定更生担保権額」の合計額を上回った場合の当該超過部分をいう。

「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、建物が完成済みとなり又は完成することが見込まれる物件及び宅地の造成が完成することが見込まれる物件であり、別表14「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建物が完成していた建売物件、更生手続開始決定前に造成工事が完了していた土地売物件等、更生手続開始決定時において売買決済又は引渡し可能な状態であった物件であり、別表14「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」の売却後経費等確定前に実施する弁済であり、当該「プロジェクト」に含まれる全「販売用不動産」が完売し、かつ経費等確定後に実施される「本弁済」との間で精算が予定されるものをいう。

「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、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」

「プロジェクト」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。