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、かつ法定の要件を満たしている。

4　更生計画の要旨

第１章　更生計画立案までの経緯（省略）

第２章　更生計画の骨子（省略）

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　更生担保権の権利の変更及び弁済方法

１　継続保有不動産（収益物件）にかかる更生担保権

⑴　確定債権

２件　594,900,000円　別表６－１

⑵　権利の変更及び弁済方法

別表６－１「更生担保権弁済計画表」記載の更生担保権については、別表６－１の「弁済額」欄記載の金額を、以下のとおり合計５回に均等に分割して弁済する。但し、別表11－１「存続する担保権一覧表」整理番号１乃至６の「担保権の目的物の表示」欄記載の不動産を第三者へ売却したときは、当該不動産にかかる更生担保権について、当該売却代金全額を受領した日から１ケ月以内に、当該不動産についての別表11－１の「新しい債権額」欄記載の金額から既払い額を控除した残額を、分割弁済の前倒し弁済として一括して弁済する。

第１回目　平成22年12月末日限り。

第２回目　平成23年12月末日限り。

第３回目　平成24年12月末日限り。

第４回目　平成25年12月末日限り。

第５回目　平成27年６月末日限り。

２　更生手続開始時着工済みで、継続することとなった事業に供される不動産にかかる更生担保権（更生担保権弁済額が変動するもの）

⑴　確定債権

３件　420,622,041円及び額未定　別表６－２

⑵　権利の変更及び弁済方法

①　別表６－２「更生担保権弁済計画表」記載の更生担保権については、別表11－４及び別表11－10「存続する担保権一覧表」の「担保権の目的物の表示」欄記載の不動産（未竣工建物を含む。以下、本項において「本件分譲物件」という。）の全部又は一部を売却したときに、当該売却代金額（消費税込み）から、以下のａ乃至ｅの合計額等を控除した残額（以下、本項において「売却手取額」という。）を弁済する。但し、本件分譲物件が、別表７「ゼネコン・金融機関配分表」記載の不動産であるときは、同表記載の更生担保権者毎の割合で按分等して弁済する。なお、当該物件にかかる更生担保権を有する更生担保権者全員が同表と異なる配分率とすることに合意したときは、管財人はこれに従う。

ａ　売却金額（消費税込み）の10％相当額。

ｂ　本件分譲物件の建物の建築請負代金の残金のうち共益債権となる費用で未払いとなっている額（消費税込み）。

ｃ　ｂ以外で本件分譲物件の完成に必要とされる共益債権となる費用で既払い額を控除した額（消費税込み）。

ｄ　区分所有建物として分譲するための営業活動に要すると見込まれる費用（合理的に販売活動をするために支出又は負担することとなる広告宣伝費、モデルルーム設置・維持費用、当該分譲活動に従事する更生会社の人件費を含むが、これに限らない。）のうち共益債権となる費用（消費税込み）。

ｅ　売却のために買主に対して行うサービス等の費用（消費税込み）。

②　本件分譲物件を全て売却したときの売却手取額の総額（更生計画認可決定前に担保権の変換により後記４の預金担保権の目的となった預金額を含む。）が、当該本件分譲物件にかかる更生担保権の確定債権額の合計額を下回った場合、当該不足額（以下、「確定更生担保権不足額」という。）に相当する金額については、本章第３節２の定めを準用して、一般更生債権と同等に権利を変更し弁済を行う。弁済方法については、第４章第２節２⑵の定めを準用し、本件分譲物件の販売建物全部の売却が完了した日と更生計画認可決定確定日の何れか遅い日に、未確定の債権額が確定したものとみなす。

③　本件分譲物件の売却手取額の累計額（更生計画認可決定前に担保権の変換により後記４の預金担保権の目的となった預金額を含む。）が当該本件分譲物件にかかる更生担保権の確定債権額の合計額を上回る場合、その売却の都度、当該売却代金のうちその上回る額（但し、当該累計額が財産評定額であったならば更生担保権となるべき債権額を上限とし、複数の担保権者がいる場合には按分した額とする。）に相当する一般更生債権は、本件分譲物件にかかる更生担保権と同等に取り扱う（以下、本項において「変更更生債権」という。）こととし、その権利の変更及び弁済方法は、本章第３節２⑸の定めに従う。

④　管財人が本件分譲物件の全部又は一部を平成27年３月末日までに売却出来なかった場合は、売却未了の当該不動産は同時点において合理的な価格（合理的な価格が算定出来ない場合、又は合理的な販売活動によっても売却が不可能な場合は０円）で売却されたものとみなして、本項の定めを適用する。但し、本件分譲物件にかかる更生担保権を有する更生担保権者の全員が、同日までに代物弁済による弁済を求める旨を管財人に対して書面で通知したときは、管財人は、当該売却未了物件のうち当該更生担保権者の有する存続する担保権の目的となる範囲の不動産（更生担保権者が複数いる場合には別表７「ゼネコン・金融機関配分表」記載の更生担保権者毎の割合で共有持分となるものとする。）を以て、代物弁済するものとし、代物弁済時の当該代物弁済物件の更生会社における帳簿価格を売却手取額として売却されたものとみなして、本項を適用するものとする。

⑤　本件分譲物件の全部又は一部について、更生担保権にかかる担保権の放棄があった場合、当該放棄をした更生担保権者との関係では、担保権放棄の日に、当該本件分譲物件の全部又は一部が売却手取額０円で売却されたものとみなして、本項を適用する。

⑥　管財人は、平成22年２月１日以降更生計画認可決定日までの間に、本件分譲物件の全部又は一部を売却した場合は、前記①の定めによって計算される売却手取額に相当する金額を適切な金融機関に預金し、当該預金の払戻請求権に対して、前記①又は③の定めにより売却手取額から弁済を受けられることになる更生担保権又は更生債権を被担保債権とする質権を設定する。この場合の当該更生担保権又は更生債権の権利の変更及び弁済方法は、本節４⑵③の定めに従うものとする。

３　処分予定不動産にかかる更生担保権

⑴　確定債権

４件　2,153,611,436円　別表６－３

⑵　権利の変更及び弁済方法

①　別表６－３「更生担保権弁済計画表」記載の更生担保権については、弁済に先立ち、以下に従って、別表11－５「存続する担保権一覧表」記載の不動産（以下「売却対象不動産」という。）を売却する。