第３章　更生債権等に関する権利の変更および弁済納付方法

第１節　更生担保権

第１　別表３－１「更生担保権弁済計画表（継続保有不動産）」（省略）記載の不動産を目的とする担保権にかかる更生担保権

１　確定更生担保権

合計４件　6,190,000,000円

２　権利の変更および弁済

更生会社パシフィックリアルティ株式会社（以下「ＰＲＬ」という。）は、別表３－１「更生担保権弁済計画表（継続保有不動産）」（省略）記載の各更生担保権について、同表「確定更生担保権額」欄記載の金額を次のとおり分割して弁済する。

①　更生計画認可決定確定日から３か月以内に、確定更生担保権額の6.5％相当額

②　前記①の弁済後、更生計画認可決定確定日から４年９か月を経過する日まで、３か月毎に確定更生担保権額の2.5％相当額（合計18回）

③　前記②の弁済後、更生計画認可決定確定日から５年以内に最終弁済として確定更生担保権額の48.5％相当額

３　繰上弁済

ＰＲＬは、別表３－１「更生担保権弁済計画表（継続保有不動産）」（省略）記載の更生担保権につき繰上弁済を企図した場合には、別表３－２「更生担保権弁済計画表（売却不動産および信託受益権）」（省略）記載の更生担保権の弁済が完了している場合に限り、前記第２項の規定にかかわらず、別表３－１（省略）記載の更生担保権の残額全額を一括して繰上弁済をすることができる。

第２　別表３－２「更生担保権弁済計画表（売却不動産および信託受益権）」（省略）記載の不動産を目的とする担保権にかかる更生担保権

１　確定更生担保権

合計41件　14,937,195,477円

２　権利の変更および弁済（処分連動方式）

ＰＲＬは、別表３－２「更生担保権弁済計画表（売却不動産および信託受益権）」（省略）記載の確定更生担保権については、以下のとおり、処分連動方式により権利の変更および弁済を行う。

⑴　売却方針等

ア　売却方針

(ｱ)　管財人は、更生計画認可決定確定後６か月以内に、支援企業の協力を得て、担保弁済額極大化のためのビジネスプランを作成し、その内容について当該売却不動産および信託受益権（以下あわせて「売却不動産等」という。）について担保権（別表６－２「存続する担保権一覧表（分類①）（売却不動産および信託受益権）」（省略）に記載のないものはこれに含まれない。）を有する更生担保権者（以下「関係更生担保権者」という。）と協議を行う。

(ｲ)　管財人は、その後、更生会社三社の人的資源、市況、ビジネスプランおよび協議内容等を勘案したうえで、順次、売却活動を行う。なお、関係更生担保権者は、管財人の売却活動に際し、購入希望者を紹介することができる。

イ　売却手続

(ｱ)　管財人は、ビジネスプラン作成後、売却不動産等の売却に先立ち、当該売却不動産等の全ての関係更生担保権者に対し、売却予定日を通知する。売却予定日は、通知から３か月程度を目処とし、市況、物件の性質によって適宜管財人が定める。当該売却不動産等の関係更生担保権者は、管財人に対し購入希望者を売却予定日の２週間前まで何時でも紹介することができるものとする。

(ｲ)　管財人は、原則として売却予定日における購入希望者で担保弁済額が最大となる者に当該売却不動産等を譲渡する。例外的に、支払の確実性に問題があるなどの場合は、購入希望者の中から管財人が定める。

(ｳ)　管財人は、ビジネスプラン作成後、(A)当該売却不動産等の関係更生担保権者全員から入札の希望があったとき、または(B)管財人が入札によることが相当と判断したときは、以下のとおり入札をするものとする。

①　入札開始の１か月前に当該売却不動産等の関係更生担保権者に対し通知する。

②　入札の条件（最低入札価額の制限、入札参加者の制限等）は設けない。

③　入札期間は原則２か月（例外的に、より長期、より短期がふさわしいときは調整する。）とする。

④　落札者は、原則として担保弁済額が最大となる入札者とする。例外的に、支払の確実性に問題があるなどの場合は、入札者の中から管財人が定める。

⑵　売却条件

売却不動産等の売却に際しては、裁判所の許可を得るほか、以下のとおり、更生計画認可決定確定日からの経過期間により、関係更生担保権者のうちから以下の額を有する者および管財人の同意を得るものとする。経過期間の判断の基準日は、売却予定日とする。

①　更生計画認可決定確定日から１年以内・・・各関係更生担保権者等が当該売却不動産等について有する更生担保権の合計額全額および管財人

②　更生計画認可決定確定日から１年経過後２年以内・・・前記①の合計額の２分の１を超える額

③　更生計画認可決定確定日から２年経過後３年以内・・・前記①の合計額の４分の１を超える額

⑶　担保弁済額の算出

ア　担保弁済額の算出方法

担保弁済額は、当該売却不動産等の売却代金から、当該売却不動産等にかかる必要費用および更生協力金を控除した後の残額とする。

イ　必要費用および更生協力金

売却不動産等の売却代金から控除する必要費用および更生協力金は次のとおりとする。

【必要費用】

①　売主負担の仲介手数料

②　売主負担の印紙代（契約書、領収書）

③　売主負担の手付金保全手数料

④　売主負担の測量費用および境界確定費用

⑤　売主負担の土壌調査費用

⑥　売主負担の登記手続費用および司法書士報酬

⑦　売主負担の立退き費用、什器備品廃棄費用、解体撤去費、土壌汚染洗浄費など物件引渡費用

⑧　開始決定日（平成21年３月31日）以後、売却不動産等の引渡し日前日までの固定資産税、都市計画税および特別土地保有税などの公租公課（ただし、特別土地保有税（延滞金を含む）については、開始決定日以降に徴収猶予の終了などにより具体的納付義務が生じたものを含む）。なお、ＰＲＬが現に事業に使用していた期間にかかるものはＰＲＬが負担するものとし、控除しない。

⑨　開始決定日以後、引渡し日前日までの共益費・管理費・修繕費・火災保険料等の売却不動産等の維持費用。なお、ＰＲＬが現に事業に使用していた期間にかかるものはＰＲＬが負担するものとし、控除しない。