⑵　売却条件

売却不動産の売却に際しては、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が当該売却不動産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、当該売却不動産の売却代金から、当該売却不動産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、ＰＰＩが現に事業に使用していた期間にかかるものはＰＰＩ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の維持費用。なお、ＰＰＩが現に事業に使用していた期間にかかるものはＰＰＩが負担するものとし、控除しない。

⑩　売却不動産の売却にかかる消費税およびその他売却不動産の売却に関連して課税される公租公課

⑪　当該売却不動産の価値増大に寄与した費用でビジネスプランに基づいて関係更生担保権者の同意があるもの。ただし、１項目につき1000万円を超えるときは裁判所の許可を要する。

⑫　入札を行った場合はこれに要する費用その他売却不動産の売却にあたり生ずる費用(ただし、関係更生担保権者と協議の上、合理的な金額を定める。)

【更生協力金】

売却不動産の売却代金から必要費用を控除した残額の７％相当額。なお、更生協力金の使途は、うち2.5％は一般更生債権者に対する弁済原資とし、残り4.5％はＰＰＩの事業継続資金とする。

ウ　担保弁済額の限度額

担保弁済額が、当該売却不動産にかかる担保権の極度額等を上回る場合、担保弁済額は極度額等を上限とする。なお､極度額等とは、以下の内容とする。

①　抵当権・・・・被担保債権額（元本、開始決定日の前日までの利息・損害金および開始決定後１年後までの利息・損害金に限る。）

②　根抵当権・・・極度額（ただし、被担保債権額（元本、開始決定日の前日までの利息・損害金および開始決定後１年後までの利息・損害金に限る。)が極度額を下回る場合は被担保債権額。）

エ　複数の更生担保権が存在する場合の処理

①　同順位に複数の更生担保権が存在する場合

同順位に複数の更生担保権が存在する場合は、前記アおよびイに従って算出した金額を、各更生担保権者の当該売却不動産にかかる担保権の極度額等を基準に按分した金額をもって各更生担保権者の担保弁済額とする。

②　順位の異なる更生担保権が存在する場合

順位の異なる更生担保権が存在する場合は、その順位に従って、前記アおよびイに従って算出した金額を各更生担保権者の当該売却不動産にかかる担保権の極度額等まで順次充当し、その金額をもって各更生担保権者の担保弁済額とする。

③　更生担保権額が確定しないときの処置

複数の更生担保権が存在する場合で、当該売却不動産にかかる更生担保権が確定しないときは、換価および担保弁済額を算出するためには、関係更生担保権者全員の合意を要するものとする。

オ　敷金の取扱い

賃借人付売却不動産の売却に際し、買主が敷金を承継することに伴い、敷金相当額を不動産売却代金から控除するときは、控除後の金額をもって、担保弁済額算定の前提としての売却代金とする。

⑷　権利の変更および弁済

ア　担保弁済額が別表６－２(省略)記載の当該売却不動産にかかる「新しい債権額」欄記載の額以下の場合（不足額の処理）

㈠　担保弁済額の弁済

担保弁済額が別表６－２（省略）記載の当該売却不動産にかかる「新しい債権額」欄記載の額以下の場合は、当該売却不動産の売却代金の全額を受領した日（以下「担保弁済額確定日」という。)から３か月以内に担保弁済額を弁済する。

㈡　不足額の処理

当該不足額については、担保弁済額の弁済時に全額免除を受ける。

イ　担保弁済額が別表６－２(省略)記載の当該売却不動産にかかる「新しい債権額」欄記載の額を超過する場合（超過額の処理）

㈠　担保弁済額の弁済

担保弁済額が別表６－２（省略）記載の当該売却不動産にかかる「新しい債権額」欄記載の額を超過する場合は、担保弁済額確定日から３か月以内に別表６－２（省略）記載の当該売却不動産にかかる「新しい債権額」欄記載の額を更生担保権として弁済する。

㈡　超過額の処理

当該超過額については、その全額を更生担保権に対する弁済とみなして、担保弁済額確定日から３か月以内に弁済する。