この場合において、弁済額が確定更生担保権額に不足するときは、当該不足部分は一般更生債権として取り扱われ、本章第４節第２項の定めに従い、一般更生債権と同様の権利の変更を受ける。一般更生債権となった部分については、３等分の上、平成22年９月を第１回目の弁済期として、平成24年９月まで、毎年９月末日限り、均等分割弁済を行う。

第１回目の弁済期以降に当該不足部分が発生した場合は、発生後最初に到来する弁済期において、当該弁済期以前に到来した弁済期に対応する分割金を含めて一括して支払い、以降最終弁済期まで、各弁済期において分割金を支払う。また、第４節第４項に定める一般更生債権の繰上げ弁済が実施された場合は、当該繰上げ弁済と同時に一括弁済されるものとする。

なお、平成24年９月末以降に売却が行われた場合は、売却代金全額の入金があった日の属する月の翌月末日に一括弁済を行う。

⑵　「プロジェクト」に含まれる全「販売用不動産」の販売後、その「純売買価格」の合計額から「更生担保権弁済基準額」を算出し、当該「プロジェクト」の「関係更生担保権者」に対し弁済を実施する。かかる弁済を「本弁済」と称する。

⑶　「更生担保権弁済基準額」は、「純売買価格」から、「残工事代金等」及び「更生費用」を差し引いた残額であり、その詳細は別表17―１「更生担保権弁済基準額」において定める。

⑷　「プロジェクト」の「更生担保権弁済基準額」を、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に弁済する。

弁済額が確定更生担保権額を超過し、「上振れ部分」を生じた場合は、当該超過部分も更生担保権とみなし、追加弁済額として更生担保権者へ弁済する。弁済の詳細は別表17―２「「販売用不動産」又は「非販売用不動産」を目的とする更生担保権の弁済」において定める。

なお、更生担保権者が「上振れ部分」から追加弁済を受けた場合、本章第４節第８項記載のとおり、当該更生担保権者の「担保権異議一般更生債権」は、追加弁済額の範囲で更生計画認可決定時に遡って減額されたものとみなす。

追加弁済を受ける更生担保権者が、一般更生債権及び「担保権異議一般更生債権」に関して一般更生債権者として既に弁済を受領していた場合には、管財人は、既弁済受領額を追加弁済額から控除し、その他の精算を行うことができる。

⑸　「関係更生担保権者」は、当該「プロジェクト」からの弁済額（確定更生担保権部分と追加弁済部分の合計額。本号において以下同じ。）が、当該「プロジェクト」に係る被担保債権額又は極度額のいずれも超えない範囲に限り、当該「プロジェクト」の「上振れ部分」から更生担保権の追加弁済を受けることができる。

また、「関係更生担保権者」が、更生手続開始決定日において、複数の「プロジェクト」を担保目的物とする担保権を有していた場合には、①当該担保権が、被担保債権を共通にする根抵当又は共同担保である場合は、当該複数の「プロジェクト」に係る弁済額の合計額が当該担保権の極度額又は被担保債権額を超えない範囲で、かつ②担保権を有する全ての「プロジェクト」からの弁済額の合計額が当該担保権者の全ての被担保債権の合計額を超えない範囲で、追加弁済を受けることができる。

⑹　「プロジェクト」の土地及び建物に「関係更生担保権者」がそれぞれ存在する場合、「関係確定更生担保権額」（土地又は建物に複数の「関係更生担保権者」が存在する場合、各々について確定した「関係確定更生担保権額」（担保権者の各々について、確定した担保目的物の価額、担保権の順位、管財人が認めた被担保債権額の割合等に応じて算出される額）の合計額）を基準として、当該「プロジェクト」の「更生担保権弁済基準額」を土地部分と建物部分に按分した上、土地部分を当該「プロジェクト」の「関係更生担保権者」である土地担保権者に、建物部分を当該「プロジェクト」の「関係更生担保権者」である建物担保権者に弁済する。

当該「プロジェクト」の土地又は建物に複数の同順位の「関係更生担保権者」が存在する場合は、その被担保債権額（当該「プロジェクト」について届け出た被担保債権額の更生手続開始決定日（平成21年２月23日）時点における元本額のうち管財人が認めた額をいう。）又は極度額のいずれか低い額に応じて弁済を行う。但し、複数の同順位の「関係更生担保権者」が、①「シンジケートローン」を行っている場合は、同日時点における残元本額に応じて、②「シンジケートローン」を行い、かつ担保目的物に対し担保権を準共有している場合（別表16―２「不動産一覧表（非販売用）」の備考欄に「シンジケートローン」及び「担保権準共有」の記載がある物件に係る貸付をいう。）はその準共有持分割合に応じて、それぞれ弁済を行う。

当該「プロジェクト」の土地又は建物に順位の異なる「関係更生担保権者」が存在する場合は、先順位の「関係更生担保権者」から弁済し、弁済後剰余があれば順次、次順位以降の「関係更生担保権者」に弁済する。全ての「関係更生担保権者」に対し弁済後に剰余がある場合、更生手続開始決定時において当該「プロジェクト」の土地又は建物に担保権を有していた「担保権異議一般更生債権」に係る債権者に対し、「関係更生担保権者」に対する弁済に準じて弁済を実施する。なお、「プロジェクト」売却の順序等により後順位の担保権者が不合理な不利益を被った場合は、その後の「プロジェクト」売却時において、裁判所の許可を得て公平のために必要な精算等を行う。

⑺　支払時期

管財人は、「プロジェクト」の全「販売用不動産」の販売後、最後の物件の「売買価格」全額が入金され、かつ「プロジェクト」に係る全ての経費等が確定した日の属する月の翌々月15日までに、当該「プロジェクト」における「本弁済」の額及び「仮弁済」された金額との精算についての計算書を作成して全「関係更生担保権者」に対し送付する。

管財人は、上記計算書送付後、同月末日までに、「関係更生担保権者」に対し、「仮弁済」済みの金額との精算金を支払い、又は受領する。

⑻　管財人は、「販売用不動産」の販売を、更生計画認可決定日から３年以内に行うものとする。管財人は、「プロジェクト」の「要同意担保権者」全員の同意を得て、当該期間を延長することができる。

⑼　未確定の場合

本項による「本弁済」は、「関係確定更生担保権額」が全て確定していない場合には、全て確定するまでの間その弁済をせず、全てが確定した後速やかに実施するものとする。

４　「事業化中止物件」の事業再開

管財人は、「事業化中止物件」について、全ての「関係更生担保権者」との間で諸条件（更生担保権者への弁済額、更生会社への利益配分等を含む。）につき合意に至った場合には、当該「事業化中止物件」の売却の一方法として、「事業化」を再開した上で当該「事業化中止物件」の売却その他の処分を行うことができる。なお、かかる「事業化」の再開に際しての諸条件は、全て「関係更生担保権者」との合意により決定され、弁済額、更生会社への利益配分等の決定に関し本更生計画案の規定によらないものとする。

第２款　「非販売用不動産」を目的とする更生担保権

１　確定債権　19件　196億4566万1000円及び額未定

次の各別表記載のとおり。

別表６－４　更生担保権弁済計画表（非販売用不動産　賃貸物件）

別表６－５－１　更生担保権弁済計画表＜金融機関等＞（非販売用不動産　その他固定資産）

別表６－５－２　更生担保権弁済計画表＜工事請負業者等＞（非販売用不動産　その他固定資産）