3　「本弁済」の実施

⑴　「完成済販売用不動産」の販売

管財人は、更生会社の清算事業活動として「完成済販売用不動産」の販売を行い、売買金額以外の販売先や引渡日等の売買条件は管財人が任意に決定する。管財人は、「完成済販売用不動産」の売買金額については、「関係更生担保権者」の同意を得たうえで販売する。ただし、管財人が全「関係更生担保権者」から予め包括的に売買金額の最低価格について了解を得られた場合は、管財人は当該価格以上であれば、任意の売買金額で販売できるものとする。なお、管財人は更生担保権者への弁済額が極大化するように配慮するものとする。

管財人は、「完成済販売用不動産」の売却を可及的速やかに行うものとする。

更生計画認可決定後１年を経過しても販売を完了できなかった場合、管財人は任意の価格で処分を行うことができる。

なお、この場合、管財人は買受人候補の名称と買受金額を各「関係更生担保権者」に事前に通知することとし、買受金額に同意できない「関係更生担保権者」が通知到達後２か月以内に、通知された買受金額を上回る価格で購入する買受人候補を提示しなければ、管財人は当初の買受人候補に対し当初の条件で売却することができる。「関係更生担保権者」が通知到達後２か月以内に通知された買受金額を上回る価格で購入する買受人候補を提示した場合には、管財人は、合理的な理由がない限り、当該買受人候補に物件を売却しなければならない。

「関係更生担保権者」が複数の買受人候補を管財人に提示した場合、管財人は、提示された条件その他の事情を考慮の上、管財人が通知した買受人候補を含む全ての候補から最も適切な候補者を選択することとし、「関係更生担保権者」はこれに対して異議を述べることができない。

⑵　「事業化中止物件」、「事業化凍結物件」及び「非販売用不動産」の売却

管財人は、「事業化中止物件」、「事業化凍結物件」及び「非販売用不動産」に分類されたものを売却する場合、買受人候補の名称と買受金額を各「関係更生担保権者」に事前に通知し、全「関係更生担保権者」の同意を得てから売却する。ただし、更生計画認可決定後１年を経過した後においては、管財人が買受人候補の名称と買受金額を各「関係更生担保権者」に事前に通知し、買受金額に同意できない「関係更生担保権者」が通知到達後２か月以内に通知された買受金額を上回る価格で購入する買受人候補を提示しなければ管財人は当初の買受人候補に対し当初の条件で売却することができる。「関係更生担保権者」が通知到達後２か月以内に通知された買受金額を上回る価格で購入する買受人候補を提示した場合には、管財人は、合理的な理由がない限り、当該買受人候補に物件を売却しなければならない。

「関係更生担保権者」が複数の買受人候補を管財人に提示した場合、管財人は、提示された条件その他の事情を考慮の上、管財人が通知した買受人候補を含む全ての候補から最も適切な候補者を選択することとし、「関係更生担保権者」はこれに対して異議を述べることができない。

⑶　管財人は、「完成済販売用不動産」、「事業化中止物件」及び「非販売用不動産」につき、各「プロジェクト」に含まれる全不動産の売却後、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、以下の⑷ないし⑼に定めるところにより、弁済する。かかる弁済を「本弁済」と称する。

⑷　「純売買価格」全額を「更生担保権弁済基準額」とする。但し、売却に際し「事業化中止費用」を要する場合は、「純売買価格」からその額を控除した額を「更生担保権弁済基準額」とする。

また、「賃貸物件」を売却する場合の「更生担保権弁済基準額」は、「純売買価格」に、更生計画認可決定日から当該物件の売却による引渡決済日までの期間に係る更生会社が受領した賃料相当額を加算した額から、当該期間において更生会社が負担した当該物件の保有、維持管理等に要した全ての費用及び本章第４節第５項⑵により譲受人に承継する敷金額を控除した残額とする。

⑸　「プロジェクト」の「更生担保権弁済基準額」を、後記⑺のとおり土地部分と建物部分に按分した上、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」が生じた場合は、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し、確定更生担保権額に不足する場合は、当該不足額は一般更生債権としてのみ弁済する。

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６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となったものとみなす。

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」に関して一般更生担保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、その他の精算をすることができる。

⑹　「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」は、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。

⑺　「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。

また、「プロジェクト」の土地にのみ「関係更生担保権者」が存在する場合、「関係確定更生担保権額」（土地に複数の「関係更生担保権者」が存在する場合、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）と建物の財産評定額の比率で、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、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弁済する。建物部分は更生会社が取得するものとするが、当該建物部分のうち建物の財産評定額を超える超過部分がある場合は、当該超過部分は土地担保権者に弁済する。