⑵　担保目的物の売却

ⅰ　管財人は、裁判所の許可を得て、速やかに（認可決定確定の日から６ヶ月を経過する日を目途とする。）担保目的物を公正な取引価額以上の価額で売却等処分する。

なお、更生計画認可決定前に売却し、預金等質権に担保変換した場合には、当該不動産を目的とする担保権から変換された預金等質権にかかる更生担保権は、確定更生担保権額全額を、更生計画認可決定確定後３ヶ月を経過する日までに一括弁済し、同じく預金等質権の被担保債権たる一般更生債権についても、その全額を、更生計画認可決定確定後３ヶ月を経過する日までに一括弁済する。

ⅱ　管財人が担保目的物を売却するときの処分条件は原則として以下の通りとする。

A　現状有姿かつ公簿売買とし、売主である管財人は境界確認の責任及び瑕疵担保責任を一切負わないものとする。

B　賃借財産については、賃借権の譲渡について賃貸人の承諾を得る責任は買主にあり、売主である管財人は何らの責任も負わない。

C　賃貸財産については、賃借人との交渉等については買主がその負担と責任において行い、売主である管財人は何らの責任も負わない。なお、預かり敷金ないし保証金がある場合には、買主が返還義務を承継することを前提とする。

D　土壌・地下水の汚染等環境問題に関する調査費用並びに土壌・地下水等の汚染の除去費用及び拡大防止費用は、買主の負担とし、売主である管財人は何らの責任も負わないことを原則とする。

E　担保目的物に関する賃貸料収入、諸経費、借地料、固定資産税・都市計画税等の公租公課については、買主との関係では、所有権移転・引渡日の前日までは売主の負担・利得とし、所有権移転・引渡日からは買主の負担・利得とする。但し、固定資産税・都市計画税の起算日は１月１日とする。

ⅲ　売却の手続

A　更生担保権者は、当該担保目的物の「担保弁済額」が別表11「更生担保権弁済計画表（不動産：処分連動型）」記載の「確定更生担保権額」欄記載の金額（以下「確定更生担保権額」という）以上となる価格による売買について、予め承諾する。

B　管財人は、当該担保目的物の「担保弁済額」が確定更生担保権額に満たない金額となる価格による売買については、裁判所の許可を得る前に、当該担保目的物の更生担保権者に対し、売却予定価格を含む売却条件等を通知（以下「売却条件通知」という）する。

売却条件通知に異議がある場合には、売却条件通知を受領した後、２週間を経過する日までに、管財人に対し、売却条件通知の売却予定価格を含む売却条件等について書面で異議を述べるものとする。当該更生担保権者は、売却条件通知の受領後４週間を経過する日までに、当該担保目的物をより高い価格（以下「希望購入価格」という）で購入する希望者であり、かつ、支払が確実な者（以下「特定購入希望者」という）を書面で紹介しなければならない（但し、前記イの条件を前提とする）。管財人は、特定購入希望者に対して当該担保目的物を売却することにつき裁判所の許可が得られた場合、特定購入希望者に当該担保目的物を売却する。

また、特定購入希望者に売却することにつき裁判所の許可が得られたにもかかわらず、特定購入希望者が売買契約の締結を拒否したとき、又は、管財人の責めに基づかずに当該売買契約が解除されたときは、更生担保権者が自ら希望購入価格での購入者となる申込をしたものとみなす。

なお、①当該担保目的物に担保権を有する全ての更生担保権者が管財人の売却条件通知に記載する当該担保目的物の「担保弁済額」が確定更生担保権額に満たない金額となる価格による売却に同意した場合、②売却条件通知の受領後２週間を経過する日までに全ての更生担保権者が異議を述べなかった場合、③売却条件通知の受領後４週間を経過する日までに全ての更生担保権者が特定購入希望者の紹介をしなかった場合、又は④紹介した特定購入希望者に売却することにつき裁判所の許可が得られなかった場合のいずれの場合においても、管財人は売却条件通知に記載したところに従って、裁判所の許可を得て当該担保目的物を売却する。

ⅳ　一定期間内に売却等処分できない場合の措置

更生計画認可決定確定の日から６ヶ月を経過したときは、管財人は、担保目的物に係る確定更生担保権の弁済に代えて、売却等処分ができていない各担保目的物を更生担保権者に代物弁済するか、当該更生担保権者の指定した者に指定の価格で譲渡することができる。

また、当該更生担保権者は、管財人の同意を得て、売却等処分ができていない各担保目的物について抵当権実行による競売の申立てを行うことができるものとする。

この場合、抵当権実行による競売手続きが取り消し等により不奏功にて終了したときは、管財人は、担保目的物に係る確定更生担保権の弁済に代えて、売却等処分ができていない各担保目的物を更生担保権者に代物弁済するか、当該更生担保権者の指定した者に指定の価格で譲渡することができる。なお、本項において管財人が代物弁済を選択した時は、当該更生担保権者はこれを取得しなければならない。

⑶　担保弁済額

ⅰ　「担保弁済額」とは、当該担保目的物の売却等処分代金から、当該担保目的物に係る下記「控除項目」記載の売却の費用を控除した残額とする。

記

A　売主負担の仲介手数料

B　売主負担の測量代及び分筆費用

C　売主負担の印紙代（契約書・領収書）

D　売主負担の手付金保全手数料

E　売主負担の登記手続費用（住所変更費用・名義変更費用を含むがこれに限られない。司法書士費用を含む。）

F　売主負担の担保抹消費用及び物件引渡費用（建物・設備・機械器具・什器備品等の解体撤去及び廃棄費用を含む。）

G　売主負担の土壌汚染、地下水汚染等環境汚染に係る汚染調査費用、汚染浄化費用及び汚染拡大防止費用

H　認可日以降決済日前日までの固定資産税・都市計画税・特別土地保有税等の公租公課（固定資産税、都市計画税、特別土地保有税等、一定の期間に対応して生じる公租公課又は費用については、いずれも日割計算を行う。固定資産税及び都市計画税の起算日は１月１日とする。）