第２　権利の変更及び弁済方法

１　別表14「担保権の目的の一覧表（不動産）」を目的とする担保権に係る更生担保権については、管財人において下記に従い売却更生担保物件を売却等処分し、管財人がその売却等処分代金の全額（別表14「担保権の目的の一覧表（不動産）」の物件通称が同じ売却更生担保物件が全て売却等処分された場合の代金全額をいう。）が入金された後３か月を経過する日と更生計画認可決定確定日後３か月を経過する日とのいずれか遅い日までの期間で、管財人が決定する日に、その売却手取額（ただし、極度額又は被担保債権額（元本、及び開始決定後１年を経過する時又は認可決定の時のいずれか早い時までの利息損害金をいい、被担保債権を同じくする他の売却更生担保物件の売却等処分による弁済又は代物弁済がなされている場合には、当該弁済額を控除した金額をいう。以下本更生計画中同じ。）を上限とする。）を更生計画で定める順位に従い一括弁済する。

なお、売却手取額により担保権の順位を同じくする更生担保権者の当該売却更生担保物件に係る被担保債権額全額の弁済ができないときは、売却手取額を担保権の順位を同じくする更生担保権者の当該売却更生担保物件に係る被担保債権額（ただし、根抵当権の場合で、被担保債権額が極度額を超えるときは、極度額。）で按分して弁済するものとする。

記

⑴　管財人は、認可決定確定の日から１年を経過する日を目処として、速やかに、売却更生担保物件を適正な価格で売却等処分することに努めるものとする。

⑵　売却等処分の処分条件

管財人が不動産を売却等処分するときの処分条件は原則として以下のとおりとする。

①　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。

②　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。

③　賃貸財産については、賃借人との交渉は、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・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。

④　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・地下水の汚染等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。

⑤　売却更生担保物件に係る賃貸料等の収入、借地料、固定資産税・都市計画税等の公租公課等の諸経費については、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利得・負担とし、所有権移転・引渡日からは買主の利得・負担とする。ただし、固定資産税・都市計画税の起算日は１月１日とする。

⑶　売却等処分の手続

ア　更生担保権者は、売却更生担保物件の売却手取額が別表８「更生担保権弁済計画表（不動産）」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。

イ　管財人は、売却更生担保物件の売却手取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、当該売却更生担保物件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。

更生担保権者は、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。その上で、当該更生担保権者は、売却条件通知の受領後１か月を経過する日までに、買受け代金の支払が確実な他の者（以下「特定購入希望者」という。）をして当該売却更生担保物件を買い受ける旨の申出（以下「買受けの申出」という。）をさせることができる。この場合、特定購入希望者による買受けの申出は、前記⑵の処分条件を前提とし、売却条件通知記載の売却予定価格よりも５％以上高い価格（以下「希望購入価格」という。）で、かつ当該希望購入価格の10％を管財人に預託（ただし利息は付さないものとし、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、当該許可の日から２週間以内に売買契約の締結に至らないときは、当該預託金を買受けの申出の違約金として没収するものとする。）して行わなければならない。管財人は、特定購入希望者に対して当該売却更生担保物件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売却更生担保物件を売却する（この場合、上記の管財人に預託された金員は売却等処分代金に充てられる。）。

なお、①当該売却更生担保物件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いずれの更生担保権者も異議を述べなかった場合、③売却条件通知の受領後１か月を経過する日までに買受けの申出がなされなかった場合、④特定希望購入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、又は⑤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、当該許可の日から２週間以内に売買契約の締結に至らないとき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売却更生担保物件を売却する。

２　売却手取額と当該売却更生担保物件の確定更生担保権額との差額について

前記１の売却手取額による弁済に際し、売却手取額が当該売却更生担保物件の確定更生担保権額を超過する場合、当該超過金額相当額に対して第４節第２、１の定めを準用して７％を乗じた金額（利息は付さない。）を控除した残額を弁済する。

前記１の売却手取額による弁済に際し、売却手取額が当該売却更生担保物件の確定更生担保権額を下回る場合、当該下回る金額相当額に対して第４節第２、１の定めを準用して７％を乗じた金額（利息は付さない。）を加算して弁済する。

なお、更生担保権者が、複数の売却更生担保物件を有する場合、各売却更生担保物件の売却手取額の支払いの都度、以上の定めを適用して、控除又は加算を行う。また、当該更生担保権者の確定一般更生債権額全額から、当該更生担保権者に係る売却更生担保物件について、売却手取額が確定更生担保権額を超過する場合には当該超過額を控除し、下回る場合には当該下回る金額を加算した結果、残額が30万円を下回ることとなった場合には、以上の定めに拘らず当該30万円を下回る金額については100％を乗じた金額を控除するものとする。