②　土地のみ担保※２の場合
仮弁済額＝実質売却代金額※３×90％×予定土地取得原価割合※４

※１　「土地建物一体担保」とは、更生担保権者が、担保不動産について、土地と建物の双方（又は土地と一体化された区分建物）に担保権の設定を受けている場合（仮登記の場合を含む。）、あるいは、これに準ずる担保権の設定を受けていることにより土地建物の一体としての担保価値を捕捉していると認められる場合をいい、別表６－１、別表６－２、及び、別表６－３において、「土地建物一体担保」である旨の表記がなされたものをいう。

※２　「土地のみ担保」とは、更生担保権者が、担保不動産について、土地のみに担保権の設定を受けている場合（仮登記の場合を含む）をいい、別表６－１、別表６－２、及び、別表６－３において、「土地のみ担保」である旨の表記がなされたものをいう。

※３　「実質売却代金額」とは、担保不動産の売却にかかる契約書記載の売買代金（消費税抜き）から、制度割引、物品値引、ｅさーびすと値引、キャンペーン値引、預り金値引等の実質的な値引金額を控除した金額をいう。

※４　「予定土地取得原価割合」とは、担保不動産にかかるプロジェクト完成時までに発生すると見込まれる更生会社の予算ベースでの土地原価に対応する按分割合をいい、完成時までに発生すると見込まれるプロジェクト全体の予定取得原価（予定土地取得原価＋予定建物取得原価）に対する予定土地取得原価の割合（百分率表示（％）で小数点以下２位未満四捨五入）をいい、別表15―２の「予定土地取得原価割合」欄記載の数値をいう。

なお、担保不動産にかかるプロジェクトの変更等により、「予定土地取得原価割合」が、上記別表15―２記載の数値から大幅に乖離した場合には、管財人と関係担保権者との合意により、裁判所の許可を得て「予定土地取得原価割合」を見直すことができるものとする。

㈡　複数の同順位担保権が存する場合の算定方法

同一の担保不動産を目的とする複数の同順位担保権が存する場合における、各更生担保権者に対する仮弁済額は、上記㈠の額に、下記按分基準額による按分割合（別表15―１参照）を乗ずることによって算定される額とする。

ただし、同順位担保権のうち一の担保権につき仮弁済の累計額が被担保債権の額に達したときは、以後、当該担保権に対する按分額は、他の同順位担保権に対して割り付けるものとする。

記

①　普通抵当権の場合
被担保債権額（ただし、更生手続開始決定時の相殺後元本債権残高）

②　根抵当権の場合　極度額

⑶　仮弁済額が確定更生担保権額を超過する場合の取扱

仮弁済額（累計額）が確定更生担保権額を超過する場合は、当該超過額については、当該担保不動産を担保目的とする一般更生債権（処分連動更生債権）の100％弁済として取り扱うものとする。

⑷　弁済限度額

仮弁済（上記⑶の処分連動更生債権に対する100％弁済を含む。以下、本款において同様。）は、下記金額を限度として行う。

記

①　普通抵当権の場合
被担保債権額（元本及び更生手続開始決定日の前日までの利息・損害金債権）

②　根抵当権の場合
極度額。ただし、被担保債権額（元本及び更生手続開始決定日の前日までの利息・損害金債権）が極度額を下回る場合は、被担保債権額。

⑸　仮弁済の停止

仮弁済及び第３節第２款第３項に定める一般更生債権（処分連動更生債権）の前倒し仮弁済の累計額が、確定債権額（確定更生担保権額と確定更生債権額の合計額。

ただし更生手続開始決定日以降の利息・損害金債権を除く。）に達したときは、以後、仮弁済を停止する。

⑹　順位の異なる担保権が存する場合の取扱

同一の担保不動産を目的とする順位の異なる担保権が存する場合（更生手続開始決定時を基準時とする）には、その担保権の順位に従い、先順位の担保権者から順次、上記⑴から⑸までの定めに基づいて仮弁済を実施する。

⑺　未確定更生担保権の取扱

未確定更生担保権については、確定するまでの間、仮弁済を実施しない。

ただし、未確定更生担保権者が担保不動産を目的とする担保権の登記（仮登記を含む）の設定を現に受けている場合において、管財人が当該担保不動産を売却したときは、仮弁済額に相当する額を管財人名義で預金し、当該預金元本債権につき未確定更生担保権者のための変換担保（質権）を設定するものとする。

５　処分連動方式による本弁済

⑴　本弁済の実施時期

管財人は、各個別プロジェクトに含まれる全ての担保不動産の売却が完了したときは、最終の担保不動産にかかる売却代金全額が入金された日（決済日）から３ヶ月以内に、更生担保権者に対し、次号によって算定される額を、更生担保権の本弁済として支払う。

⑵　本弁済額の算定

㈠　基本算式

本弁済額は、下記算式に基づいて算定される額とする。

記

①　土地建物一体担保の場合
本弁済額＝実質売却代金額－控除費用※１

②　土地のみ担保の場合
本弁済額＝（実質売却代金額－控除費用※１）×土地取得原価割合※２

※１　「控除費用」とは、処分連動方式による更生担保権の本弁済額の算定に当たり、担保不動産の実質売却代金額から控除される販売実費等の費用をいい、別表15―３に記載された費用の合計額をいう。ただし、控除費用の合計額が、実質売却代金額の10％相当額を超える場合は、実質売却代金額の10％相当額を控除費用の額とする。

※２　「土地取得原価割合」とは、担保不動産にかかるプロジェクト完成時までに発生した実際原価ベースでの土地原価に対応する按分割合をいい、完成時までに発生したプロジェクト全体の取得原価（土地取得原価＋建物取得原価）に対する土地取得原価の割合をいう。なお、土地建物の各取得原価は、更生会社の会計処理上の原価算入基準による。