第２　権利の変更及び弁済方法

１　別表８「更生担保権弁済計画表（不動産）」記載整理番号１及び２の更生担保権（売却更生担保物件以外の更生担保物件を目的とする担保権に係る更生担保権）

別表８「更生担保権弁済計画表（不動産）」記載整理番号１及び２の更生担保権については、同表記載の確定更生担保権額の全額を、更生担保権弁済日に、一括弁済する。

２　別表８「更生担保権弁済計画表（不動産）」記載整理番号３の更生担保権（売却更生担保物件を目的とする担保権に係る更生担保権）

⑴　売却等処分及び売却手取額による弁済

別表８「更生担保権弁済計画表（不動産）」記載整理番号３の更生担保権（売却更生担保物件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）」記載整理番号49及び50の更生担保物件がいずれも売却等処分された場合の代金全額をいう。）が入金された日から起算して３か月を経過する日と更生計画認可決定確定日から起算して４か月を経過する日とのいずれか遅い日までの間において法律家管財人が定める日に、その売却手取額を弁済する。ただし、売却手取額による弁済は、極度額又は被担保債権額（元本、及び更生手続開始後１年を経過する時又は更生計画認可決定の時のいずれか早い時までの利息損害金等をいう。以下同じ。）のいずれか低額である方を上限とする。

記

ア　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場合の処分条件は、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、処分者である管財人は瑕疵担保責任及び境界確認の責任を一切負わない。

②　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、処分者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。

③　土壌・地下水の汚染等の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等の環境問題に関する問題解決費用は、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。

④　売却更生担保物件に係る賃料等の収入、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・引渡日の前日以前は売主の利得・負担とし、所有権移転・引渡日以後は買主の利得・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。

イ　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）」記載整理番号３の「確定更生担保権額」欄記載の確定更生担保権額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の通知（以下「売却条件通知」という。）をする。

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日から起算して２週間以内に、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。当該異議を述べた場合、当該更生担保権者は、売却条件通知の受領日から起算して１か月以内に、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、前述ア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（①利息は付さないこと、②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、当該許可の日から起算して２週間以内に売買契約の締結に至らない場合は、当該預託金を買受けの申出の違約金として没収されること、のいずれにも同意した上での預託に限る。）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、前述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日から起算して２週間以内に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日から起算して１か月以内に買受けの申出がなされなかった場合、④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、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、当該許可の日から起算して２週間以内に売買契約の締結に至らない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売却更生担保物件を売却することができる。

⑵　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

ア　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

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、当該超過額（以下「担保超過額」という。）の弁済は当該更生担保権者の一般更生債権についての100％弁済として取り扱い、当該売却更生担保物件を担保目的とする確定更生債権について後述第４節第２の定めを適用するに際しては、確定更生債権額から担保超過額を控除した額を一般更生債権額として、権利の変更並びに第１回弁済及び第２回弁済を行う。