３　平成24年12月26日以降更生計画認可決定日までの担保変換にかかる預金質権への適用

本節第１・２の定めは、別表６「更生担保権弁済計画表（預金）」記載の担保権のほか、平成24年12月26日以降更生計画認可決定日までの間に、裁判所の許可を得て設定された担保変換にかかる預金質権についても適用する。

この場合、上記担保変換前の担保権が消滅したことに伴い、本節第２ないし第６の定め並びに別表のうち上記担保変換前の担保目的物にかかる確定更生担保権額、弁済額及び存続する担保権に関する記載は、上記担保変換がなされた限りにおいて消滅したものとして読み替える。

第２　不動産にかかる更生担保権の権利の変更と弁済方法

１　確定債権

確定した更生担保権のうち、不動産にかかる更生担保権の債権者数及び金額は以下のとおりである。債権者別の内訳は、別表７－１「更生担保権弁済計画表（不動産　換価予定）」及び別表７－２「更生担保権弁済計画表（不動産　継続使用）」のとおりである。

債権者数	確定更生担保権額
８名	（合計）　1,490,202,458円

２　権利の変更及び弁済方法

⑴　換価予定不動産にかかる更生担保権の権利の変更及び弁済方法

別表７－１「更生担保権弁済計画表（不動産　換価予定）」記載の確定更生担保権については、以下に定めるところに従い、担保不動産を売却処分して弁済する。

①　弁済時期等

ア　後記②の方法により担保不動産を売却処分し、それにより得た実質売却価額を、以下イ、ウに定めるところに従い、不動産売却代金全額受領日から３か月を経過する日の属する月の末日までに弁済する。

イ　実質売却価額が確定更生担保権額を上回る場合

㈠　実質売却価額が、当該売却物件にかかる確定更生担保権額を上回った場合において、当該更生担保権者が更生担保権不足額に当たる一般更生債権を有しているときは、超過額をもって、その更生担保権不足額に当たる一般更生債権に対する100パーセント弁済と扱うものとし（以下「超過弁済」という。）、その限度で、弁済期日をもって、本章第３節第１・２の定めによる免除の効力は、元本等債権区分のうち債権額の大きい区分から遡及的に失われるものとする。

㈡　更生担保権不足額に当たる一般更生債権に対し、既に本更生計画による弁済があった場合は、管財人は、超過弁済に際し、以下のⅰ）とⅱ）の差額（利息は付さない。）（以下「過受領額」という。）を差し引く。なお、株式による代物弁済部分については、当該更生担保権者に対して発行済みの株式数に１株あたり金５万円を乗じた金額をもって過受領額を算出する。

ⅰ）当該更生担保権者に対する確定一般更生債権にかかる既弁済額

ⅱ）確定一般更生債権額から超過相当部分を控除した額が当該更生担保権者の有する確定一般更生債権額であったとして計算した場合に、超過弁済時までに当該更生担保権者に対して確定一般更生債権にかかる弁済としてなされていたと想定される弁済総額

㈢　超過弁済が、一般更生債権の少額部分の弁済期日及び第１回分割弁済の弁済期日に先立って行われた場合は、本章第３節第１・２の定めによる権利の変更は、確定一般更生債権額から本項に基づき更生担保権不足額に当たる一般更生債権に対して支払われた額を控除した額を基準として行う。

㈣　当該更生担保権者が更生担保権不足額に当たる一般更生債権を有していないときは、超過額については更生会社が取得するものする。

㈤　超過額により更生担保権不足額に当たる一般更生債権を全額弁済してもなお剰余が生じる場合の当該剰余額（超過額と更生担保権不足額に当たる一般更生債権額の差額に相当する部分）については、更生会社が取得する。

ウ　実質売却価額が確定更生担保権額を下回る場合

㈠　確定更生担保権額から当該売却物件にかかる実質売却価額を控除した不足相当部分については、本章第３節第１・２の定めを適用して、一般更生債権と同様の権利変更を行うものとして免除を受け、その免除後の残額を弁済する。この場合において、当該更生担保権者が不足相当部分のほかに確定一般更生債権を有しているときは、合算した金額を確定した一般更生債権額とみなし、本章第３節第１・２の定めを適用する。ただし、不足相当部分に関する債務免除の時期は上記実質売却価額の弁済の時点とする。

㈡　本項の弁済があった時点で、既に一般更生債権の現金弁済部分に関する弁済期の一部又は全部が到来していた場合は、免除後に最初に到来する弁済期において、それまでに到来した弁済期に支払うべきであった分割弁済金を支払う。また、不足相当部分が一般更生債権となることで株式による代物弁済を行う必要がある場合は、裁判所の許可を得た上で、不動産売却代金全額受領日から３か月を経過する日の属する月の末日までにこれを行う。

②　担保不動産の売却方法

ア　管財人は、裁判所の許可を得て、担保不動産を売却する。また、管財人は、平成28年４月末日までに全担保不動産を売却するよう努力する。

イ　管財人は、担保不動産を売却しようとする場合は、事前に、当該不動産の担保権者に、対象不動産、売却予定価額、見込まれる弁済額、売却条件を明記した書面により通知を行う。

更生担保権者が、上記通知を受けた日から１か月以内に、管財人に対し、購入希望額がより高額であり、以下のウの条件を承諾し、かつ支払いが確実である者を書面で紹介した場合、管財人は、裁判所の許可を得て、当該不動産を当該購入希望者に売却する。

更生担保権者が、上記通知を受けた日から１か月以内に上記紹介をしなかった場合、又はその期限前でも管財人の売却に同意した場合、管財人は、通知したところに従い、裁判所の許可を得て、当該不動産を売却する。

ウ　管財人が担保不動産を売却する場合の原則的な処分は、以下のとおりとする。

㈠　現状有姿かつ公簿売買とし、売主は境界確認の責任及び瑕疵担保責任を一切負わない。

㈡　当該担保不動産が賃貸物件である場合、賃借人との交渉については、買主がその負担と責任において行い、売主は何らの責任も負わない。預り金・保証金がある場合は、買主が返還義務を免責的に承継することを前提とする。

㈢　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その他関連費用は、買主の負担とし、売主は何らの責任も負わない。

㈣　暴力団排除

ⅰ）買主をして、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員若しくは準構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係その他密接な関係を有するものではないこと、反社会的勢力に自己の名義を利用させ売買契約を締結するものではないこと、及び自己又は第三者をして、当該担保不動産を反社会的勢力の事務所その他活動の拠点に供しないことを表明・保証せしめる。