

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 日 午前 9 時 30 分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 3 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所民事第 21 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	29,170,000 23,336,000	一括	5,834,000	60,377	12,937
1	11,230,000				
2	12,340,000				
3	2,660,000				
4	500,000				
5	2,050,000				
6	390,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	中野区本町一丁目 609 番地 9、609 番地 10、609 番地 12		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
床 面 積	1 階	117.01	平方メートル
	2 階	197.09	平方メートル
	3 階	196.84	平方メートル
	4 階	196.84	平方メートル
	5 階	196.84	平方メートル
	6 階	197.09	平方メートル
	7 階	197.09	平方メートル
	8 階	197.09	平方メートル
	9 階	197.09	平方メートル
	10 階	197.09	平方メートル
	11 階	197.09	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	本町一丁目 609 番 9 の 11		
建物の名称	702		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	7 階部分	57.07	平方メートル
共有者 A	持分 318 分の 268		
共有者 B	持分 318 分の 50		

2 所 在	中野区本町一丁目		
地 番	609 番 9		
地 目	宅地		
地 積	201.38 平方メートル		



物 件 目 録

共有者 A 持分3180000分の92460
共有者 B 持分3180000分の17250

3 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され令和6年8月9日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和6年8月9日受付第17552号

記

所 在 中野区本町一丁目

地 番 609番10

地 目 宅地

地 積 44.19平方メートル

地上権者 A 持分3180000分の92460

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され、令和2年2月10日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和2年2月10日受付第2506号

記



物 件 目 録

所 在 中野区本町一丁目
地 番 609番10
地 目 宅地
地 積 44.19平方メートル

地上権者 B 持分3180000分の17250

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され令和6年8月9日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和6年8月9日受付第17552号

記

所 在 中野区本町一丁目
地 番 609番12
地 目 宅地
地 積 34.00平方メートル

地上権者 A 持分3180000分の92460

6 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され、令和2年2月10日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所



物 件 目 録

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和2年2月10日受付第2506号

記

所 在 中野区本町一丁目

地 番 609番12

地 目 宅地

地 積 34.00平方メートル

地上権者 B 持分3180000分の17250



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 6 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

1 不動産の表示

【物件番号 1～6】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件共有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	中野区本町一丁目 609 番地 9、609 番地 10、609 番地 12		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
床 面 積	1 階	117.01	平方メートル
	2 階	197.09	平方メートル
	3 階	196.84	平方メートル
	4 階	196.84	平方メートル
	5 階	196.84	平方メートル
	6 階	197.09	平方メートル
	7 階	197.09	平方メートル
	8 階	197.09	平方メートル
	9 階	197.09	平方メートル
	10 階	197.09	平方メートル
	11 階	197.09	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	本町一丁目 609 番 9 の 11		
建物の名称	702		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	7 階部分	57.07	平方メートル
共有者	A	持分 318 分の 268	
共有者	B	持分 318 分の 50	

2 所 在	中野区本町一丁目		
地 番	609 番 9		
地 目	宅地		
地 積	201.38 平方メートル		



物 件 目 録

共有者 A 持分 3180000 分の 92460
共有者 B 持分 3180000 分の 17250

3 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和 48 年 10 月 31 日に設定され令和 6 年 8 月 9 日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和 48 年 11 月 1 日受付第 28354 号

付記登記 令和 6 年 8 月 9 日受付第 17552 号

記

所 在 中野区本町一丁目

地 番 609 番 10

地 目 宅地

地 積 44.19 平方メートル

地上権者 A 持分 3180000 分の 92460

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和 48 年 10 月 31 日に設定され、令和 2 年 2 月 10 日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和 48 年 11 月 1 日受付第 28354 号

付記登記 令和 2 年 2 月 10 日受付第 2506 号

記

物 件 目 録

所 在 中野区本町一丁目
地 番 609番10
地 目 宅地
地 積 44.19平方メートル
地上権者 B 持分3180000分の17250

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され令和6年8月9日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和6年8月9日受付第17552号

記

所 在 中野区本町一丁目
地 番 609番12
地 目 宅地
地 積 34.00平方メートル
地上権者 A 持分3180000分の92460

6 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され、令和2年2月10日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所



物 件 目 録

主 登 記 昭和 48 年 11 月 1 日受付第 28354 号

付記登記 令和 2 年 2 月 10 日受付第 2506 号

記

所 在 中野区本町一丁目

地 番 609 番 12

地 目 宅地

地 積 34.00 平方メートル

地上権者 B 持分 3180000 分の 17250



令和8年（ケ）第 26号
令和8年 6月22日 受理
令和8年 8月28日 提出
（評価人 梅本 淳史 ）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区本町一丁目609番地9、609番地10、609番地12

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床面積	1階	117.01平方メートル
	2階	197.09平方メートル
	3階	196.84平方メートル
	4階	196.84平方メートル
	5階	196.84平方メートル
	6階	197.09平方メートル
	7階	197.09平方メートル
	8階	197.09平方メートル
	9階	197.09平方メートル
	10階	197.09平方メートル
	11階	197.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目609番9の11

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 7階部分 57.07平方メートル

共有者 A 持分318分の268

共有者 B 持分318分の50

2 所 在 中野区本町一丁目

地 番 609番9

地 目 宅地

地 積 201.38平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 3180000 分の 92460
共有者 B 持分 3180000 分の 17250

3 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和 48 年 10 月 31 日に設定され令和 6 年 8 月 9 日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和 48 年 11 月 1 日受付第 28354 号

付記登記 令和 6 年 8 月 9 日受付第 17552 号

記

所 在 中野区本町一丁目

地 番 609 番 10

地 目 宅地

地 積 44.19 平方メートル

地上権者 A 持分 3180000 分の 92460

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和 48 年 10 月 31 日に設定され、令和 2 年 2 月 10 日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和 48 年 11 月 1 日受付第 28354 号

付記登記 令和 2 年 2 月 10 日受付第 2506 号

記

物 件 目 録

所 在 中野区本町一丁目
地 番 609番10
地 目 宅地
地 積 44.19平方メートル

地上権者 B 持分3180000分の17250

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され令和6年8月9日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和6年8月9日受付第17552号

記

所 在 中野区本町一丁目
地 番 609番12
地 目 宅地
地 積 34.00平方メートル

地上権者 A 持分3180000分の92460

6 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され、令和2年2月10日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

物 件 目 録

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和2年2月10日受付第2506号

記

所 在 中野区本町一丁目

地 番 609番12

地 目 宅地

地 積 34.00平方メートル

地上権者 B 持分3180000分の17250

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	中野区本町1丁目31番4-702号 シティハイムコスモ		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 19,320 円 修繕積立金 15,378 円 組合費 100 円 地代 2,177 円	令和8年8月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	年 月～ 年 月分 円 計 円（年利 %） ☐ 遅延損害金
管理費等照会先	日鉄興和不動産コミュニティ株式会社		
その他の事項			
土地	物件2～6		
現況地目	☒ 宅地（物件2～6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 物件2土地共有者兼物件3, 5地上権者A、物件2土地共有者兼物件4, 6地上権者B 上記の者が本土地上に上記区分建物を共有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(目的外土地用 (単独))

地上権の目的である土地の概況 (物件3～6 関係)			
所 在	中野区本町1丁目		
地 番	609番10 (物件3、4), 609番12 (物件5、6)		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	(物件3、4) 44.19平方メートル, (物件5、6) 34.00平方メートル		
所 有 者	C		
そ の 他 の 事 項	建物共有者らの準共有持分割合: A 各 3180000 分の 92460 (物件3、5) B 各 3180000 分の 17250 (物件4、6)		
■関係人 (■共有者ら ■建物管理会社担当者 ■C) の陳述 / ■提示文書 (回答書・契約書) の要旨			
占 有 権 原	□所有権 ■地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	昭和48年10月31日 (地上権設定日)		
最初の	契 約 日	昭和48年10月31日	
契 約 日	期 間	昭和48年10月31日から 令和15年10月31日まで 60年	
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の	期 間	年 月 日から 年 月 日まで 年	
当事者	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 ()	
	地上権者	■建物共有者ら □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金2, 177円 (管理組合が毎月管理費等とともに徴収)		
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	■ない		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある (□係属中 □終局 ())		
そ の 他	地上権の目的: 鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ■「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者)	1 物件1建物は、私が居宅として使用しています。 子である相共有者Bは居住していません。 2 物件3～6土地の地上権について、地代は各建物単位で管理組合が管理費等とともに徴収し、土地所有者に支払っています。 土地所有者との間で個別に契約等はありません。 (令和8年7月7日面接聴取)
B (共有者)	1 物件1建物は、私の母である相共有者Aが居宅として使用しています。 私は居住していません。 2 物件3～6土地の地上権について、地代は各建物単位で管理組合が管理費等とともに徴収し、土地所有者に支払っています。 土地所有者との間で個別に契約等はありません。 (令和8年7月7日面接聴取)
日鉄興和不動産コミュニティ株式会社担当者(建物管理会社担当者)	1 物件3～6土地の地上権について、地代は各建物単位で管理組合が管理費等とともに徴収し、一括して土地所有者に支払っています。 これらの取り決め等についての書面等は見当たらず、地上権の詳細についてはわかりません。 (令和8年8月5日電話聴取)
C (物件3～6土地所有者)	1 物件3～6土地の地上権について、地代は管理組合が各区分所有者から徴収し、毎月一括して支払われています。 2 物件3～6土地は先代より相続したもので、個別の地上権の内容や契約については詳細がわかりません。 私が相続後、個別に契約をし直した区分所有者もいますが、本件建物については、個別の契約がありません。 契約をし直した区分所有者との契約期間については、「昭和48年10月31日から令和15年10月31日まで60年間」となっています。 (令和8年8月26日電話聴取)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3～6土地について、昭和48年10月31日に地上権者をタウン開発株式会社とする地上権が設定されており、同土地上の区分所有建物の所有権移転に伴い、地上権の一部移転がなされている。
また、関係人の陳述及び提出された回答書の内容によれば、地上権に伴う地代は、本件建物管理組合が各建物単位で徴収し、一括して土地所有者に支払われている。
契約期間等については、各当事者の認識が曖昧で書面等も存在しないため特定できないが、関係人の陳述及び提出された昭和48年10月31日付契約書（最初の契約書）の内容等から、地上権が設定された昭和48年10月31日から60年間であると考えられる。
- 3 物件1建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、表札の表示、共有者Aあて水道使用量通知書の存在、関係人の陳述及び提出された回答書の内容並びに現場の状況から、5枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月26日 12:40-13:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年6月26日 : : :	当庁（郵便）	☒ 共有者Bに対し 照会書送付
令和8年7月6日 : : :	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和8年7月7日 8:20-8:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行 ☒ 共有者Aに 面接聴取 ☒ 共有者Bに 面接聴取
令和8年8月5日 : : :	当庁（電話）	☒ 建物管理会社担当者に 電話聴取
令和8年8月10日 : : :	当庁（郵便）	☒ 物件3～6土地所有者Cに 照会書送付
令和8年8月26日 : : :	当庁（電話）	☒ 物件3～6土地所有者Cに 電話聴取
令和 年 月 日 : : :		

(特記事項)

☒ 令和8年7月7日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

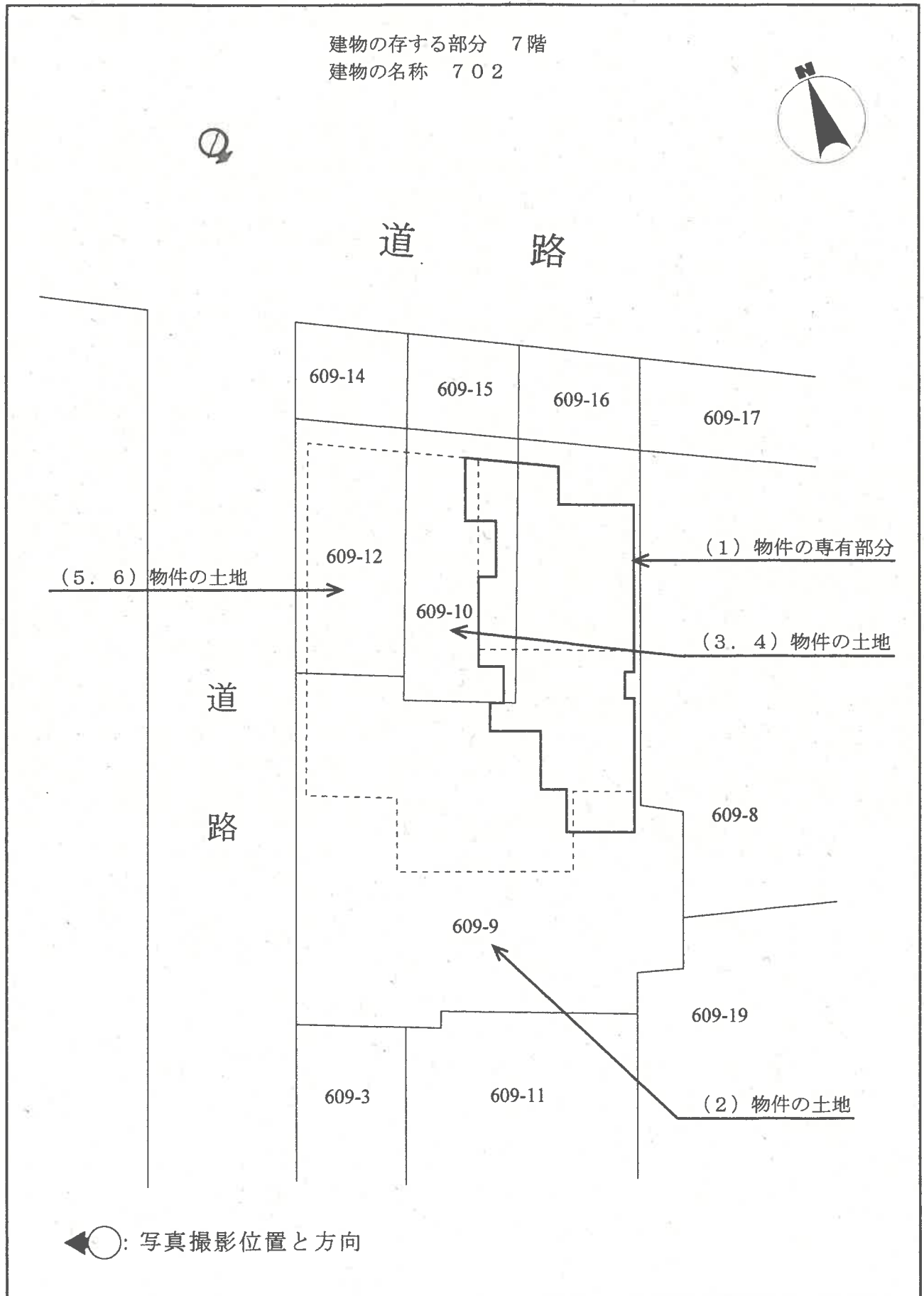
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真 3点添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(9 枚目)

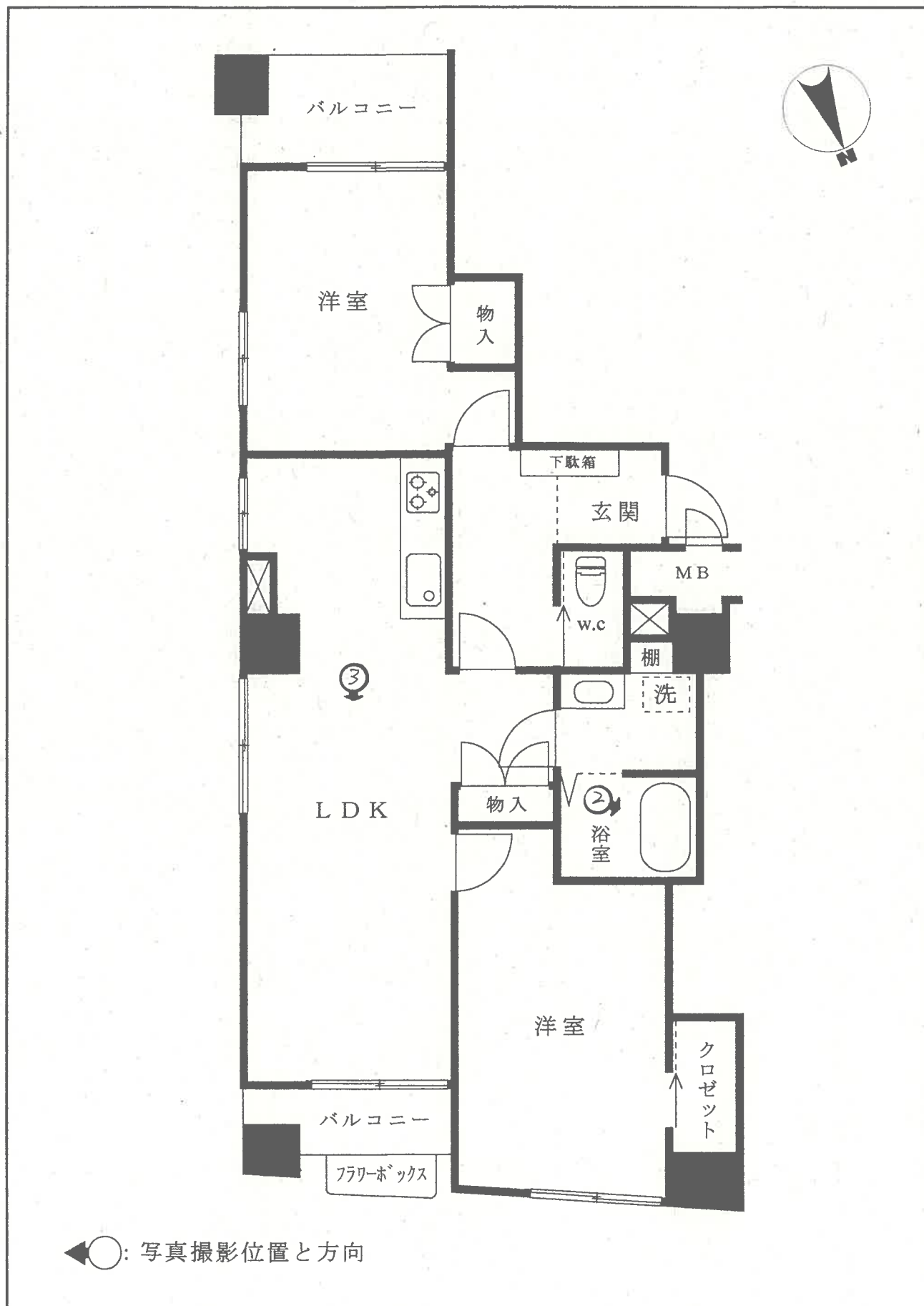
土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第26号



建物間取図

令和8年(ケ)第26号



物件 / の建物

1



2



3



令和8年(ケ)第26号

令和8年7月7日現地調査

令和8年9月15日評価

東京地方裁判所 御中

不動産評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 11,230,000 円
物件2 (土地)	金 12,340,000 円
物件3 (土地)	金 2,660,000 円
物件4 (土地)	金 500,000 円
物件5 (土地)	金 2,050,000 円
物件6 (土地)	金 390,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2の内訳価格は、物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。物件3～6は物件1のための地上権としての価格である。

第2 評価の条件

- ① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続を取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- ② 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- ④ 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 中野区本町1丁目31番4号 (マンション名、部屋番号) シティハイムコスモ 702号室
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		
	特 記 事 項		
	旧耐震基準のマンションである。敷地の一部（物件3～6）については地上権である。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区本町一丁目 609 番地 9、609 番地 10、609 番地 12

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建

床 面 積	1 階	117.01 平方メートル
	2 階	197.09 平方メートル
	3 階	196.84 平方メートル
	4 階	196.84 平方メートル
	5 階	196.84 平方メートル
	6 階	197.09 平方メートル
	7 階	197.09 平方メートル
	8 階	197.09 平方メートル
	9 階	197.09 平方メートル
	10 階	197.09 平方メートル
	11 階	197.09 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 609 番 9 の 11

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 57.07 平方メートル

共有者 A 持分 318 分の 268

共有者 B 持分 318 分の 50

2 所 在 中野区本町一丁目

地 番 609 番 9

地 目 宅地

地 積 201.38 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 3180000 分の 92460
共有者 B 持分 3180000 分の 17250

3 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和 48 年 10 月 31 日に設定され令和 6 年 8 月 9 日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和 48 年 11 月 1 日受付第 28354 号

付記登記 令和 6 年 8 月 9 日受付第 17552 号

記

所 在 中野区本町一丁目

地 番 609 番 10

地 目 宅地

地 積 44.19 平方メートル

地上権者 A 持分 3180000 分の 92460

4 (地上権)

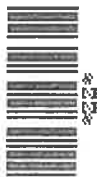
(1) 下記土地につき、昭和 48 年 10 月 31 日に設定され、令和 2 年 2 月 10 日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和 48 年 11 月 1 日受付第 28354 号

付記登記 令和 2 年 2 月 10 日受付第 2506 号

記



物 件 目 録

所 在 中野区本町一丁目
地 番 609番10
地 目 宅地
地 積 44.19平方メートル

地上権者 B 持分3180000分の17250

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され令和6年8月9日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和6年8月9日受付第17552号

記

所 在 中野区本町一丁目
地 番 609番12
地 目 宅地
地 積 34.00平方メートル

地上権者 A 持分3180000分の92460

6 (地上権)

(1) 下記土地につき、昭和48年10月31日に設定され、令和2年2月10日移転された地上権

(2) 登 記 東京法務局中野出張所

物 件 目 録

主 登 記 昭和48年11月1日受付第28354号

付記登記 令和2年2月10日受付第2506号

記

所 在 中野区本町一丁目

地 番 609番12

地 目 宅地

地 積 34.00平方メートル

地上権者 B 持分3180000分の17250

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件2、物件3～6（地上権））

位 置 ・ 交 通	東京メトロ丸ノ内線、都営大江戸線「中野坂上駅」の東方、道路距離約250m（徒歩約4分）、中野区本町1丁目31番街区に位置する。		
	（附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	青梅街道沿いに、店舗付マンションや店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	商業地域	
	建 ぺ い 率	80%（指定）	
	容 積 率	500%（指定）	
	防 火 規 制	防火地域	
そ の 他 の 規 制	第三種高度地区、宅地造成等工事規制区域等		
画 地 条 件	地 積	201.38㎡	（物件2）
		44.19㎡	（物件3、4）
		34.00㎡	（物件5、6）
	合 計	279.57㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
間 口 ・ 奥 行	北側間口約12m、奥行約21m。		
地 勢	平坦		
接 面 道 路 の 状 況 等	北側幅員約38m舗装都道（通称：青梅街道、建築基準法第42条1項1号）、西側幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）、角地。		
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1を含む後記一棟の建物の敷地等として利用されている。 物件3～6については、本件マンションの所有を目的とした地上権が設定されている。内容は次頁の通り。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。		
供 給 処 理 施 設 （基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている）	上 水 道	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり	
土 地 の 持 分	物件2	共有者A（持分3180000分の92460） 共有者B（持分3180000分の17250） ※計109710／3180000	
	物件3 物件4	地上権者A（持分3180000分の92460） 地上権者B（持分3180000分の17250）	
	物件5 物件6	地上権者A（持分3180000分の92460） 地上権者B（持分3180000分の17250）	

特 記 事 項	物件3～6（地上権）について、地上権に伴う地代は、本件建物管理組合が各建物単位で徴収し、一括して土地所有者に支払われている（現況調査報告書8枚目）。
地上権の目的である土地の概況	所在： 中野区本町1丁目 地番： 609番10（物件3、4）、609番12（物件5、6） 地積： （物件3、4）44.19㎡、（物件5、6）34.00㎡ 所有者： 個人C 建物共有者らの準共有持分割合： A：各3180000分の92460（物件3、5） B：各3180000分の17250（物件4、6） 占有権原： 地上権 占有開始時期： 昭和48年10月31日（地上権設定日） 契約日： 昭和48年10月31日 契約期間： 昭和48年10月31日から令和15年10月31日まで60年 月額地代： 2,177円 （管理組合が毎月管理費等とともに徴収） 地代前払： なし 敷金・保証金等： なし 地代滞納： なし 契約解除： なし 訴訟提起等： なし その他： 地上権の目的：鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有 以上、現況調査報告書6枚目

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティハイムコスモ		
建物の用途	店舗付共同住宅（住戸数33戸、他に管理人室1戸）		
建築時期及び	建築年月日（登記記載）	昭和49年11月26日	
経済的残存耐	経過年数	約52年	
用年数等	経済的残存耐用年数	約8年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		延床面積2,087.16㎡
仕様	外壁：吹付タイル等		
設備等	集合郵便受け、エレベーター（1基、11人乗り750kg）、駐輪場、駐車場（2台分）、ゴミ置き場有り。オートロックシステム、宅配ボックスは無し。		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理会社	日鉄興和不動産コミュニティ株式会社	
	管理形態	委託管理	
管理の状態	普通		
特記事項	・台帳記載事項証明には下記の記載有り。 建築主：タウン開発株式会社 主たる用途：共同住宅 工事種別：新築 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造、地上11階 敷地面積：303.02㎡ 建築面積：205.93㎡ 延べ面積：2,186.99㎡ 確認済証発行年月日番号：昭和48年10月23日 第0229号 検査済証発行年月日番号：昭和49年11月27日 第0229号 ・延べ面積÷敷地面積＝722%＞指定容積率500% ∴既存不適格建築物の可能性あり。 ・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。 ・1階店舗は美術店。		

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	7階（702号室） 角部屋〔三方向（北・東・南）に窓あり。〕 主要開口部の方位：北向き（ただし、南側にもバルコニーあり）		
床 面 積	専 有 面 積	57.07㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	74.11㎡	
間 取 り 等	2LDK		
バルコニー等	あり 北・南側 各1		
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備	ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 キッチン（ガスコンロ）、浴室、トイレ、洗面所、洗濯機置場、カラーTVモニター付インターホン。	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	月額19,320円	令和8年8月7日現在、以下同じ
	修 繕 積 立 金	月額15,378円	
	そ の 他	月額100円	組合費
		月額2,177円	地代
	滞 納 額	0円	
	遅 延 損 害 金	0円	
専有部分の利用状況等	建物共有者Aが居宅として使用している。		
特 記 事 項	・居室は現占有者の入居前にリフォームされた模様である。 ・販売時パンフレットによると、バルコニー面積は両方合わせて約6.9㎡。		

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の居住用の一部地上権付きの区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 物件2、物件3～6（地上権）

物件	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	(準) 共有持分割合 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	3,505,000	×1.03	×201.38	×1.00	109,710 / 3,180,000	= 25,080,000
3	3,505,000	×1.03	×44.19	×1.00	92,460 / 3,180,000	= 4,640,000
4	3,505,000	×1.03	×44.19	×1.00	17,250 / 3,180,000	= 870,000
5	3,505,000	×1.03	×34.00	×1.00	92,460 / 3,180,000	= 3,570,000
6	3,505,000	×1.03	×34.00	×1.00	17,250 / 3,180,000	= 670,000

ア 標準画地価格： 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。
 なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 中野 5-11

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 2,890,000\text{円/㎡} \times 114 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 = 3,505,000\text{円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正： 令和8年1月1日 から評価日までの変動率である。

標 準 化 補 正： 標準的な画地である。

地 域 格 差： 公示地の所在地域は、対象不動産の存する地域と比較し、幅員等でやや劣る。

イ 個別格差： 角地、形状等を考慮。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。容積超過による既存不適格（建付増価）の可能性がある一方、建物築年数の点で建付減価が生じることを考慮した。

オ 共有持分割合： 登記記載による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
1	449,000	×74.11	×0.11	=3,660,000

ア 再調達原価： 一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積： 固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率

- 経過年数約52年 経済的残存耐用年数約8年 観察減価率20%
(旧耐震基準の建物であること、リフォームがされたこと、共用部分の設備の状況、中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

- 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率： 経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = 8年 ÷ (52年 + 8年) × (1 - 0.20) = 0.11 (小数第3位を四捨五入)

エ 建物価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
2	25,080,000	×0.40	場所的利益	= 10,030,000
3	4,640,000	×0.70	地上権	= 3,250,000
4	870,000	×0.70	地上権	= 610,000
5	3,570,000	×0.70	地上権	= 2,500,000
6	670,000	×0.70	地上権	= 470,000
敷地利用権等価格				16,860,000

ア 建付地価格： 前記1①カ

イ 敷地利用権等割合： 物件2については、売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

物件3～6の地上権の地上権割合については、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1及び2で求めた基礎となる価格に、物件2については敷地利用権等価格を控除し、建物（物件1）については敷地利用権等価格を加算し、これに地上権価格（物件3～6）を加算して、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減 価修正 オ	積算価格 (円) カ	価格 構成比 キ
1	(3, 660, 000	+10, 030, 000)	×1.00	×1.08	×1.00	= 14, 790, 000	38.495575%
2	(25, 080, 000	-10, 030, 000)	×1.00	×1.08		= 16, 250, 000	42.295679%
3	3, 250, 000		×1.00	×1.08		= 3, 510, 000	9.135867%
4	610, 000		×1.00	×1.08		= 660, 000	1.717855%
5	2, 500, 000		×1.00	×1.08		= 2, 700, 000	7.027590%
6	470, 000		×1.00	×1.08		= 510, 000	1.327434%
積算価格 (合計)						38, 420, 000	100.000000%

ア 基礎となる価格： 前記1①カ、1②エ、2ウ（物件3～6）

イ 敷地権等価格： 前記2ウ（物件2）

ウ 価格補正 必要なし。

エ 個別格差： 階層別補正： 1.05（対象＝7階・基準階＝3階）

位置別等補正： 1.03（三方向に窓があり日照面は良好であるが、専有部分の形状がやや不整形である点を考慮。）

その他： なし

相 乗 積： 1.05 × 1.03 = 1.08（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 必要なし

カ 積算価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比： 各物件の価格割合（小数第7位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格

目的物件は賃貸に供されていないが、標準の賃貸条件を参考として収益還元法を試算する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2 (5.5%)	正味復帰価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	収益価格 $\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
6,081,328	2,162,800	5.6	≒ 37,462,786	0.8516	≒ 31,903,309	37,984,637
(16.0%)					(84.0%)	≒ 37,980,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計： 目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目の有効純収益： 保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。
- ウ 最終還元利回り： 4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格： 4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率： 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価： 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。
- キ 収益価格： 保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格と収益価格は、近似している（開差約1.1%程度・積算分母）。積算価格は土地価格（一部、地上権価格）と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして、評価したものである。

本件マンションは、「中野坂上駅」から徒歩約4分の距離に位置し、交通の便は良好である。また、専有部分はリフォームされている。しかし、旧耐震基準の建物であり、オートロックや宅配ボックス無い等、共用部分の設備状況が劣る。両試算価格にはこれらの点が反映されている。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、本件が現状、自用マンションであることも踏まえ、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり評価し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	38,420,000円
② 収 益 価 格	37,980,000円
③調整後の価格	38,380,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じて市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	価格 構成比	市場性 修正	競売市 場修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の控除 （敷金等）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	38,380,000	×38.495575%	×0.95	×0.80	×1.00	—	= 11,230,000
2		×42.295679%	×0.95	×0.80			= 12,340,000
3		×9.135867%	×0.95	×0.80			= 2,660,000
4		×1.717855%	×0.95	×0.80			= 500,000
5		×7.027590%	×0.95	×0.80			= 2,050,000
6		×1.327434%	×0.95	×0.80			= 390,000
一括価格（合計）							29,170,000

ア 調整後の価格： 積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比： 積算価格の価格構成比率を採用した。 前記Ⅰ3キ

ウ 市場性修正： 敷地の一部が地上権であることを考慮。

エ 競売市場修正： 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価： 本件の場合、現在のところ滞納が無い場合、必要無し。

カ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。本件の場合必要なし。

キ 評価額： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

公示地 中野 5-11

所 在： 中野区本町2丁目432番11（住居表示「本町2-49-12」）

価 格： 2,890,000円／m²

位 置： 東京メトロ丸ノ内線、都営大江戸線「中野坂上駅」西方50m。

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 165m²

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北側幅員約25m都道

用途指定等： 商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域、第三種高度地区、都市計画道路等。

地域の概要： 中高層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

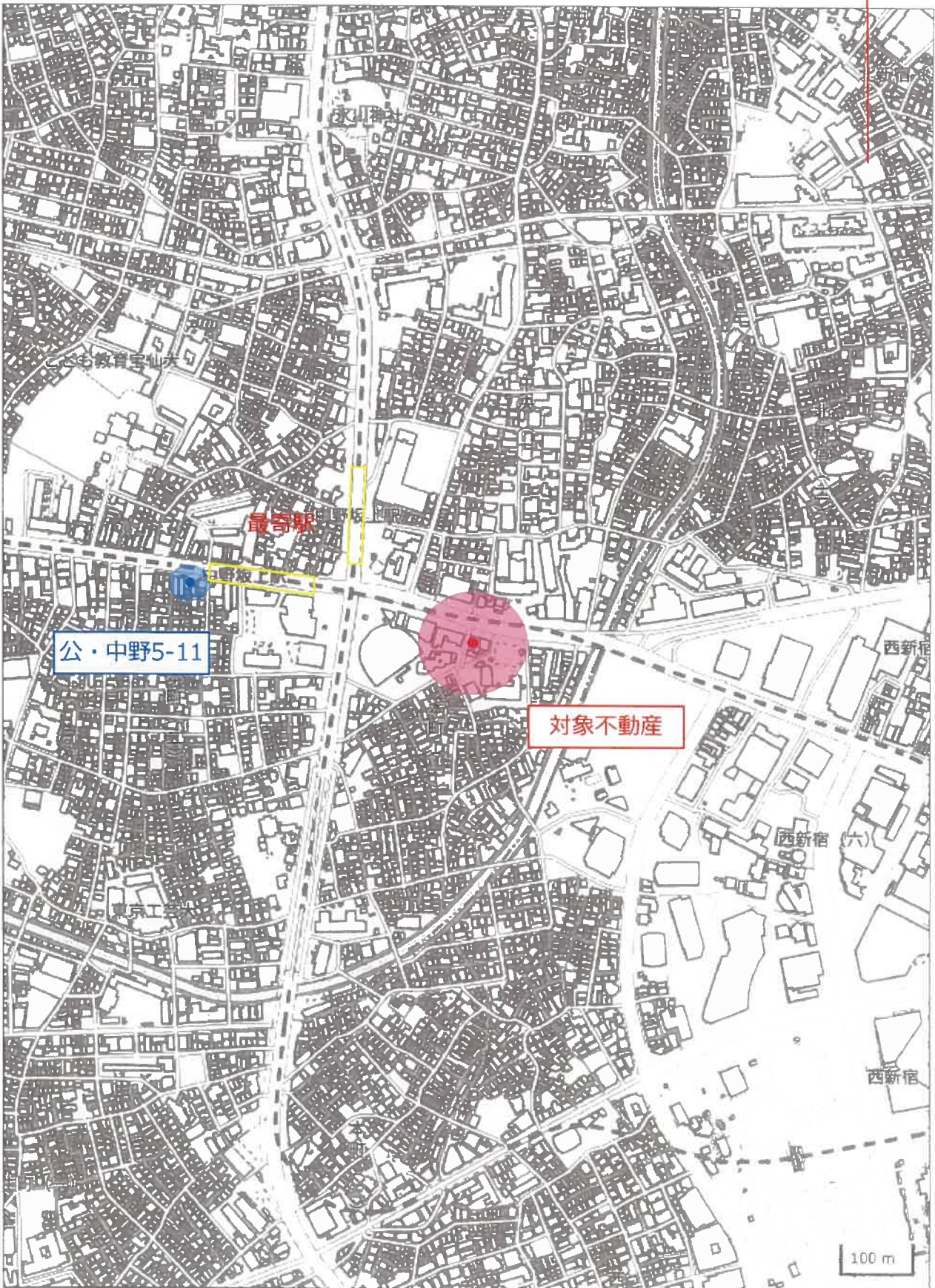
地積測量図写（参考）

建物図面・各階平面図写

令和8年9月15日

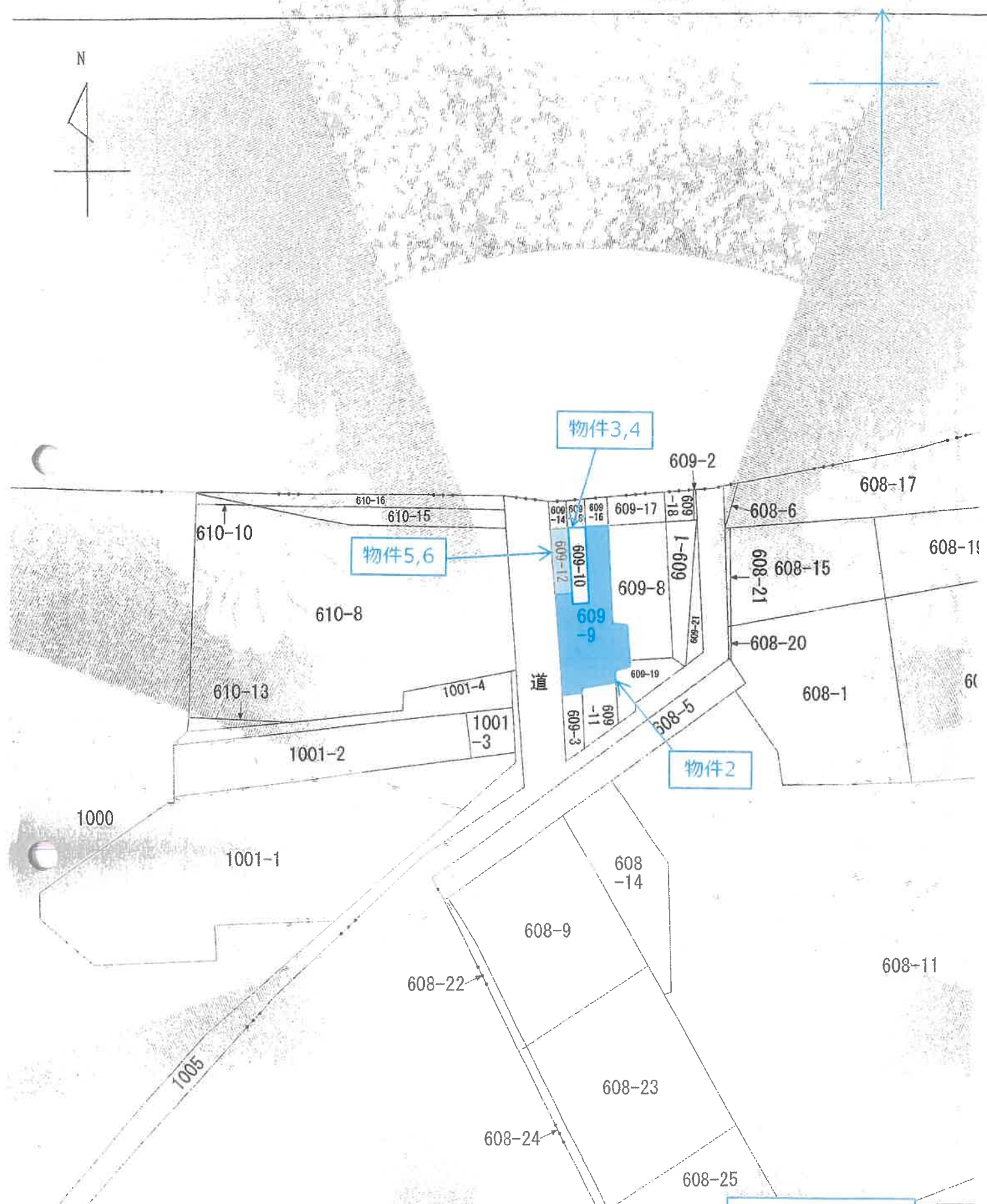
評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩



出典: 国土地理院

位置図



地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これらされている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1 : 600
公図写

北東区地籍図

登記年月日：昭和49年5月22日

地積測量図

地番	前 609-9, 609-16
土地の所在	中野区本町1丁目

昭和49年5月13日	作製者
作製年月日	



面積計算表

区番	符号	底辺	高さ	乗積
(B)	1	7.337	2.937	21.548769
609-16	0	7.337	2.343	26.27291
	計			46.076360
	1/2		面積	23.038180

(A) 609-9 $196.36 - 23.038180 = 173.32182$

314350 49.5.22

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

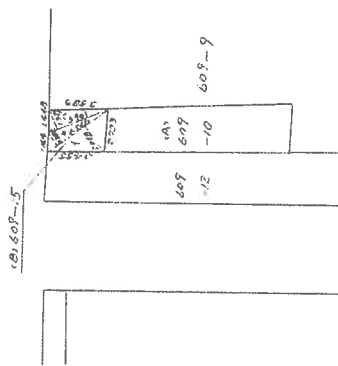
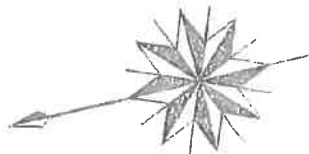
A3→A4縮小

参考

登記年月日: 昭和三十九年五月二十二日

地積測量図

地番	609-10, 609-15
土地の所在	中野区本町1丁目



面積計算表

地番	符号	底辺	垂線	面積
(B)	1	4.546	2.068	9.401128
609-15	0	4.546	0.892	4.055032
	18	3.901	1.329	5.184429
	計			18.640589
	1/2		面積	9.3202945

(A)
609-10 59.52 - 9.3202945 = 44.1997055^{m²}

A3→A4縮小

参考

49.5.22

314349

(日本土地情報調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

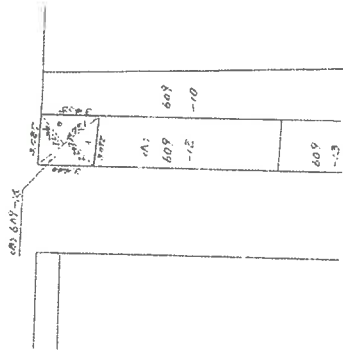
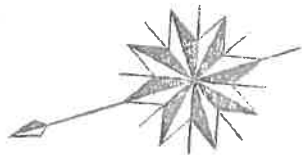


製作年月日	昭和49年5月13日
製作者	

作成年月日: 昭和49年5月22日

地積測量図

地番	609-12, 609-14
土地の所在	中野区本町1丁目



面積計算表

地番	幅	底辺	垂直	乗積
609-12	1	4.751	2.207	10.485457
609-14	1	4.751	2.236	10.622256
計	1/2		面積	21.107713

(A) 609-12 44.56-10.5543465-34.0056535^{m²}

314348 49.5.22

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

A3→A4縮小

参考

登記年月日：昭和50年4月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京地家屋調査士会印)

令和8年1月15日 東京地家屋調査士会

登記官

建物階平面図

家屋番号 本町1丁目609番9の11

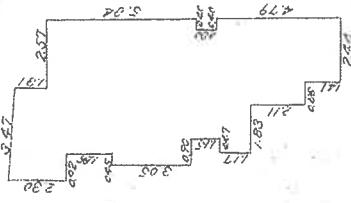
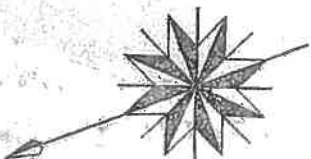
建物の所在 中野区本町1丁目609番地9-10-12

702

作製年 月 日
昭和49年12月15日

作製者

建物の存する部分7階



3.46	x	0.31	x	1/2	=	0.5363
3.46	x	1.31	=			4.5326
6.03	x	0.68	=			4.1004
5.11	x	1.86	=			9.5046
5.66	x	3.05	=			16.9580
4.66	x	0.25	=			1.1650
4.26	x	0.80	=			3.4080
4.66	x	0.10	=			0.4660
5.13	x	1.17	=			6.0021
3.30	x	2.11	=			6.9630
2.44	x	1.41	=			3.4404
						57.6764

床面積 57.67 m²



物件1

146002

(東京地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/500

A3→A4縮小