

公 売 財 産 明 細 書

(公売財産の名称、数量、性質、所在、公売財産上の賃借権等の権利の内容、見積価額及び公売保証金)

売却区分番号	第 0 3 8 8 号	見 積 価 額	1 7, 6 0 0, 0 0 0 円
		公売保証金	1, 7 6 0, 0 0 0 円

不動産の表示 (不動産登記簿の表示による)

(一棟の建物の表示)

所 在 東京都大田区大森南五丁目 5 8 6 8 番地 8、5 8 6 8 番地 1 2、
5 8 7 0 番地 4、5 8 7 7 番地 4

建 物 の 名 称 モアステージ大森南

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建

床 面 積

1 階	3 6 6. 7 8 m ²
2 階	3 7 0. 0 7 m ²
3 階	3 7 0. 0 7 m ²
4 階	3 7 0. 0 7 m ²
5 階	3 7 0. 0 7 m ²
6 階	3 7 0. 0 7 m ²
7 階	2 9 7. 4 1 m ²
8 階	2 9 7. 4 1 m ²
9 階	2 9 7. 4 1 m ²
1 0 階	2 9 7. 4 1 m ²
1 1 階	2 1 3. 1 7 m ²

(敷地権の目的である土地の表示)

土 地 の 符 号 1

所在及び地番 東京都大田区大森南五丁目 5 8 6 8 番 8

地 目 宅地

地 積 3 9 4. 2 4 m²

土 地 の 符 号 2

所在及び地番 東京都大田区大森南五丁目 5 8 6 8 番 1 1

地 目 宅地

地 積 3. 7 1 m²

土 地 の 符 号 3

所在及び地番 東京都大田区大森南五丁目 5 8 6 8 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 2 5. 9 9 m²

第 18 号の 1 様式

土地の符号 4
 所在及び地番 東京都大田区大森南五丁目 5 8 7 0 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 7 9 . 1 4 m²

土地の符号 5
 所在及び地番 東京都大田区大森南五丁目 5 8 7 5 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 9 . 0 9 m²

土地の符号 6
 所在及び地番 東京都大田区大森南五丁目 5 8 7 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 6 5 . 2 2 m²

土地の符号 7
 所在及び地番 東京都大田区大森南五丁目 5 8 7 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 9 8 . 9 8 m²

土地の符号 8
 所在及び地番 東京都大田区大森南五丁目 5 8 7 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 7 8 . 7 5 m²

土地の符号 9
 所在及び地番 東京都大田区大森南二丁目 3 8 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 7 . 7 5 m²

(専有部分の建物の表示)

家 屋 番 号 大森南五丁目 5 8 6 8 番 8 の 1 0 0 4
 建 物 の 名 称 1 0 0 4
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 1 0 階部分 6 9 . 2 7 m²

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8 ・ 9
 敷地権の種類 地上権
 敷地権の割合 3 4 1 0 4 5 分の 7 4 9 5

不動産の概要

- 1 工業地域 指定建ぺい率 60% 指定容積率 200%
準防火地域 宅地造成工事等規制区域
公法上の規制の詳細については、権限のある行政庁に確認のこと。
- 2 対象物件の敷地は、西側で幅員不定の舗装区道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号該当）にはほぼ等高に接面する概ね平坦地である。道路幅員について、令和 7 年 12 月 22 日付の大田区からの書面による回答によれば、認定幅員がないとのことである。
なお、令和 8 年 5 月 19 日に東京都港都税事務所職員が実測した道路幅員は、約 5.6 m ～約 7.2 m である。
- 3 対象物件は、昭和 63 年 6 月頃に建築された区分所有建物（モアステージ大森南）の専有部分である。
- 4 対象物件の敷地権の種類は地上権である。登記事項証明書によると、地上権の設定日は昭和 62 年 4 月 14 日であり、存続期間は 100 年である。なお、権利関係の詳細については登記事項証明書を参照のこと。
- 5 令和 8 年 4 月 16 日現在、対象物件は第三者（以下「甲」という）が占有している。甲から書面（令和 8 年 4 月 16 日付）及び口頭（令和 8 年 4 月 16 日付及び令和 8 年 5 月 12 日付）で以下の申立があった。
 - （1）甲は対象物件所有者（以下「乙」という）の従業員であるとのこと。
 - （2）対象物件は社宅として使用しているとのこと。
 - （3）対象物件の占有開始日は約 25 年前であるとのこと。
 - （4）対象物件の貸主は乙であり、借主は甲であるとのこと。
 - （5）賃料は 50,000 円であり、支払期日は毎月 25 日である。2024 年 11 月分までは乙から支給される給与から賃料相当額が天引きされていたとのこと。
 - （6）2024 年 12 月から申立日までの間、乙から甲への給与が未払であり甲からの賃料支払いは行われていない。令和 8 年 4 月 16 日現在の未納賃料は 800,000 円であるとのこと。
 - （7）契約書はなく、契約期間に定めはないとのこと。
- 6 対象物件の利用状況及び権利関係について、乙に対して照会を行ったが、令和 8 年 9 月 25 日現在、回答はない。
- 7 対象物件の敷地権について、土地所有者（以下「丙」という）からの書面での申立（令和 8 年 3 月 30 日付）及び口頭での申立（令和 8 年 8 月 25 日付）によると、1987 年 9 月 9 日に前所有者を貸主、対象物件の施工事業者を借主とし、堅固建物の所有を占有目的とす

る契約を締結し、契約期間は 1987 年 4 月 14 日から 2087 年 4 月 13 日までとのことである。なお、丙が対象物件の敷地を取得した当時の契約書その他の資料等が残っておらず、契約内容の詳細及び契約内容の更新等の確認はできないとのことである。

また、申立日現在の地代は月額 280,847 円であり、モアステージ大森南管理組合（以下「丁」という）から入金されているとのことである。

- 8 対象物件の管理については、令和 7 年 12 月 22 日現在、丁から委託を受けた株式会社社長谷工コミュニティ（以下「戊」という）が行っている。

丁からの書面による申立（令和 7 年 12 月 22 日付）によると、管理費等は、月額 38,712 円（内訳 管理費 12,600 円、修繕積立金 19,940 円、借地料 6,172 円）、毎月 1 日期限支払とのことである。

提出されたモアステージ大森南管理規約（以下「管理規約」という）、管理委託契約書、及びモアステージ大森南地上権設定契約書（以下「地上権契約書」という）については、公売公告兼見積価額の公告別紙を参照のこと。

- 9 戊からの口頭による申立（令和 8 年 2 月 12 日付）によると、管理規約附則第 3 条に「組合員は、地上権の準共有持ち分を譲渡する場合、買受人である新組合員の住所、氏名コード等を丙に届出するものとする」とあるが、実際に当該譲渡が行われた場合は管理組合宛てに「組合員資格変更届」を提出するのみであるとのこと。

戊からの口頭による申立（令和 8 年 6 月 17 日付）によると、申立日現在の未納管理費等は、552,242 円（内訳 管理費 163,800 円、修繕積立金 259,220 円、借地料 80,236 円、遅延損害金 47,341 円、督促状郵送料 1,645 円）（未納期間：令和 7 年 5 月分から令和 8 年 6 月分）とのことである。

なお、丁からの書面での申立（令和 7 年 12 月 22 日付）及び口頭での申立（令和 8 年 2 月 9 日付）によると、未納管理費等及び上記に掲げた以外の未納管理費等の督促・徴収に要した費用については対象物件の買受人に請求する、とのことである。

- 10 令和 8 年 5 月 19 日、東京都港都税事務所職員が対象物件を確認したところ、共有部分のエレベーターが 8 階から 10 階に停止しないことを確認した。このため、対象物件がある 10 階へは、エレベーターが停止する階から外階段を使用して移動する必要がある。

なお、戊からの口頭による申立によると、令和 8 年 1 月から 5 月までの間、大規模修繕工事を行っているとのことであったが、工事は完了していることを確認した。

- 11 専有部分の内部調査は行っていない。甲から書面（令和 8 年 4 月 16 日付）での申立によると、間取りは 3 LDK であり、和室 6 畳、洋室 4.5 畳、同 6 畳。水回りに劣化が生じているとのことである。

- 12 対象物件内の動産類は公売対象外である。甲から書面（令和 8 年 4 月 16 日付）での申立によると、上記動産類は全て甲の所有物であり、公売により対象物件の所有権が買受人へ移

第 18 号の 1 様式

転したときは、動産類の所有権を放棄して、買受人が適宜処分することに同意するとのことである。

1 3 土壌汚染やアスベストなどに関する専門的な調査は行っていない。

1 4 対象物件については、消費税法施行令第 7 0 条の 1 2 第 5 項の規定に基づき、買受人の求めに応じて、東京都港都税事務所が適格証明書を交付する。なお、見積価額に占める、課税対象である対象物件の建物部分の価額の割合は 2 9 . 8 3 % である。

[住居表示] 東京都大田区大森南五丁目 4 番 1 7 号

[最 寄 駅] 京急空港線「穴守稲荷」駅

その他事項

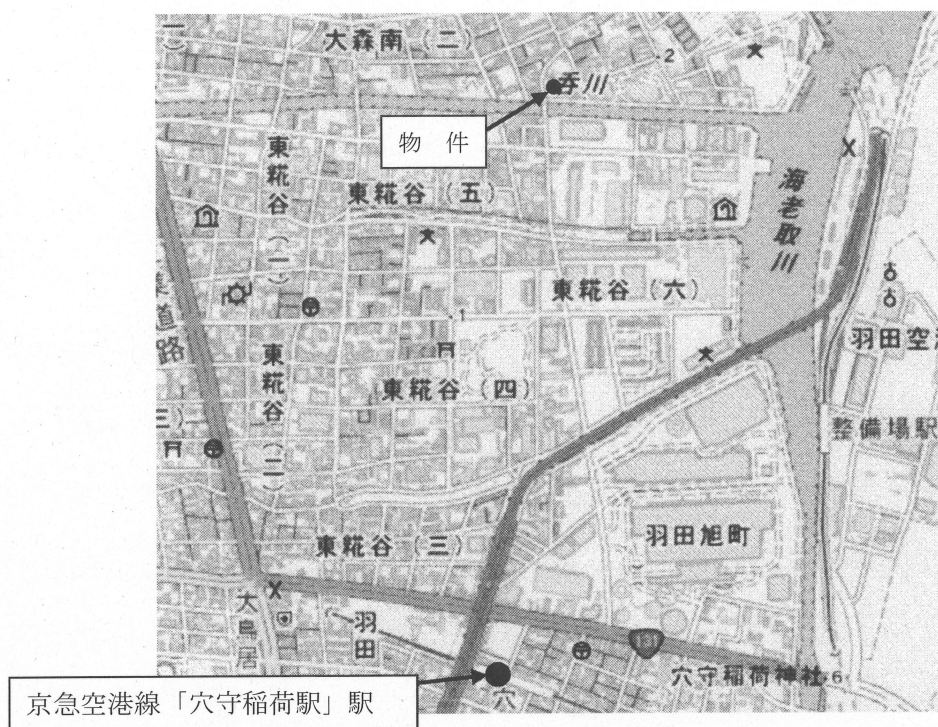
公売財産の売却決定は、最高価申込者に係る入札価額をもって行います。

売却区分番号

第0388号

〔所在図〕

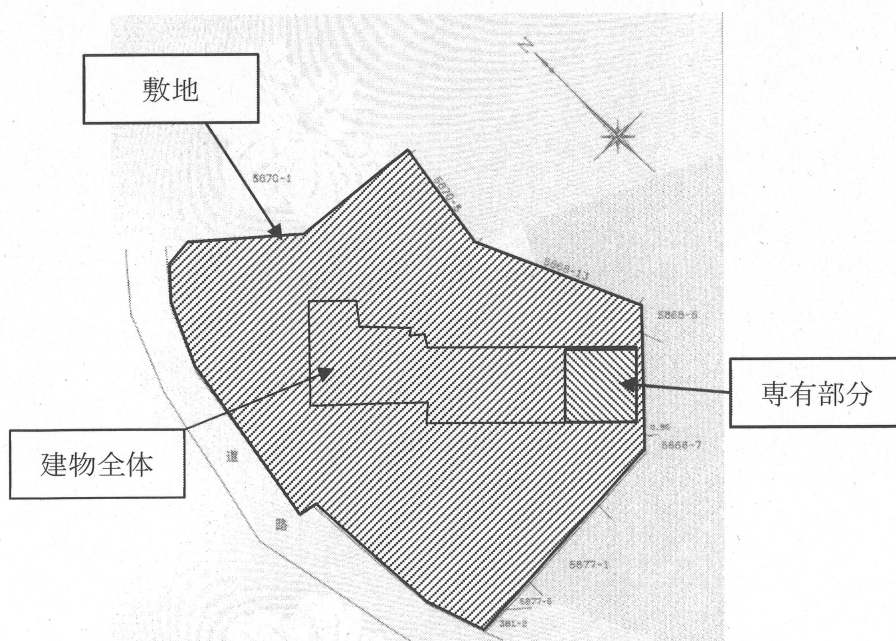
4



この地図は、国土地理院発行のズームレベル15の電子地形図を複製したものである。

〔見取図〕

対象物件は斜線部分である。 図面と現況が異なる場合には、現況を優先する。



売却区分番号

第0388号

[間取図]

