

## 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、公売保証金及び見積価額)

売却区分番号	第 K 0 2 5 9 号	見積価額	3, 7 0 0, 0 0 0 円
		公売保証金	3 7 0, 0 0 0 円

## 不動産の表示 (不動産登記簿の表示による)

- 所 在 神奈川県横浜市保土ヶ谷区上菅田町字山崎  
地 番 1 6 1 番 7  
地 目 宅地  
地 積 1 0 3. 5 7 m<sup>2</sup>
- 所 在 神奈川県横浜市保土ヶ谷区上菅田町字山崎  
地 番 1 6 1 番 1 9  
地 目 宅地  
地 積 7 9. 8 4 m<sup>2</sup>

## 不動産の概要

- 第一種低層住居専用地域 指定建ぺい率 5 0 % 指定容積率 8 0 %  
第一種高度地区 緑化地域 日影規制 (一)  
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。
- 対象物件 1 及び 2 は一団の土地であり、南東側で幅員約 3. 0 m の市道 (建築基準法第 4 3 条第 2 項の認定・許可を要する道路状空地) にほぼ等高に接面している。対象物件 2 は南東向きに傾斜があり、対象物件 1 は接面道路より 1. 5 m 程度高くなっている。  
なお、対象物件は南東側市道との接面部分につきセットバックを要する。詳細については、権限のある行政庁に確認のこと。
- 対象物件 1 は、件外建物 (所在: 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字山崎 1 6 1 番地 2、家屋番号 1 6 1 番 2) の敷地として利用されている。なお、件外建物の登記上の所在が対象物件 1 の地番と異なっている点については、件外建物に一部増築等が認められるものの、概ね、現況の形状・長さ と建物平面図が一致していることを確認している。
- 対象物件 1 の権利関係について、対象物件所有者 (以下「甲」という。) からの口頭での申立 (令和 7 年 9 月 1 6 日付) 及び件外建物所有者 (以下「乙」という。) からの口頭・書面での申立 (令和 7 年 6 月 2 3 日付) の概要は、下表のとおりである。  
なお、乙によると、賃貸借契約に関する書面はなく、横浜市保土ヶ谷区による (参加) 差押 (平成 2 6 年 5 月 2 9 日) 以前の昭和 3 7 年 7 月 3 日頃、当時の対象物件 1 所有者 (以下「丙」という。) との間で口頭により賃貸借契約を締結し、占有を開始してい

る、とのことである。

〈甲及び乙の申立内容の概要〉

		甲の申立	乙の申立 (口頭)	乙の申立 (書面)
占有権原		回答なし	賃貸借	使用貸借
占有部分		対象物件 1	対象物件 1	
貸主		甲	甲	
借主		乙	乙	
使用目的		住居	住居	
契約	契約日	回答なし	約 6 5 年前	昭和 3 7 年 7 月 3 日頃
	契約 期間	回答なし	—	回答なし
更新料		—	—	なし
地代		回答なし	年額 8 1, 0 0 0 円	
地代の滞納		2、3 年前まで 地代を丙に支払 っており、以降、 甲への支払いな し。	最近まで丙 に地代を支 払っていた。	なし
敷金		—	—	なし
保証金		—	—	なし
その他		乙が死亡等によ り件外建物に居 住できなくなっ た場合、件外建 物及び借地権を 甲へ譲渡する旨 の協定を乙と締 結予定。 協定締結でき なかった場合 は、乙へ地代請 求予定。	乙が死亡した場合、件外建物 及び借地権を甲関係者へ譲渡 する旨の話が乙の代理人弁護 士立会のもと、決定した。今 後、当該内容に関する公正証 書を作成予定。	

5 令和 7 年 1 0 月 1 4 日、丙より、2 週間ほど前に件外建物で亡くなっている乙が発見された旨聴取。住民票にて、令和 7 年 9 月 2 3 日付で乙が死亡したことを確認。乙の同居人や相続人等の存在は不明である。

6 上記 3 から 5 のとおり、乙は、本都差押前から件外建物の登記を備えている可能性

があり、この場合、買受人は乙の相続人等の賃借権を引き受けることとなる。

- 7 対象物件 2 は、乙や丙を含む隣接住民合計 4 世帯の通路として利用されているほか、北西端に物置（以下「件外動産」という。）が設置されている。
- 8 対象物件 2 の通行に関する権利関係等について、甲及び隣接住民合計 4 世帯の口頭による申立によると、通路利用に関する契約や権利設定等は無く、慣例的に通路として利用している、とのこと。
- 9 対象物件 2 の件外動産に関する権利関係等について、甲からの口頭による申立によると、以前は甲所有だったが、現在は他者所有物であり、占有に関する契約・権利設定等はないとのこと。乙及び丙の口頭による申立によると、件外動産は丙の所有物である旨聴取し、丙からは、占有に関する契約・権利設定等はない旨を併せて聴取した。
- 10 対象物件 1 及び 2 の権利関係について、丙の代理人弁護士からの口頭での申立（令和 7 年 7 月 8 日付）によると、平成 17 年の丙から甲への所有権移転は、原因である不動産売買契約が暴利行為に基づくものであったとして無効である、との主張あり。
- 11 対象物件上の動産類は公売対象外である。
- 12 対象物件 1 の北西側隣接地は対象物件より 3 m 程度高くなっており、一部擁壁の設置されていない箇所では土砂の崩れが見られた。当該擁壁等の所在や所有者については、不明である。
- 13 対象物件 2 には、隣接地（地番 1 6 1 - 6）上の擁壁一部の越境が見込まれる。
- 14 隣接地との境界については、隣接地所有者との協議が必要である。
- 15 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。
- 16 対象物件 1 及び 2 は国税徴収法第 89 条第 3 項の規定に基づき、一括換価の方法により公売を行う。
- 17 本件は、国税徴収法第 89 条の 2 第 1 項の規定による換価執行決定に基づく公売である。

[住居表示] 神奈川県横浜市保土ヶ谷区上菅田町 1 6 1 番付近

[最寄駅] 相鉄本線「西谷」駅

以下余白

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。

[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] 対象不動産は斜線部分である。

図面と現況が異なる場合は、現況を優先する。

4

家屋番号 161 番 2

