

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	9 , 7 9 0 , 0 0 0 円
		公売保証金	9 8 0 , 0 0 0 円
不動産の表示 (不動産登記簿の表示による)			
1	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 ²	
2	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 ²	
不動産の概要			
1 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。			
2 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。			
3 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・長さ建物平面図が一致していることを確認している。			
4 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。) からの書面での申立 (令和 8 年 7 月 1 5 日付)、件外建物所有者 (以下「乙」という。) からの書面での申立 (令和 8 年 7 月 1 5 日付) 及び甲乙両者から提出された賃貸借契約書 (令和 8 年 8 月 2 5 日収受) によると、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) 後に、甲と乙との間で一般定期借地権設定契約を結んでいる、とのことである。			

申立内容及び一般定期借地権設定契約書の概要は、下表のとおりである。

〈申立内容及び一般定期借地権設定契約書の概要〉

		甲及び乙の書面による申立て (令和 8 年 7 月 1 5 日付)	一般定期借地権設定契約書 (令和 8 年 5 月 2 9 日契約日)
占有権原		一般定期借地権	一般定期借地権
賃借部分		1 8 3 . 4 1 m ² (対象物件 1 及び 2)	1 8 3 . 4 1 m ² (対象物件 1 及び 2)
貸主		甲	甲
借主		乙	乙
使用目的		—	住宅等の建設・所有・管理運営等
最初の 契約	契約日	令和 8 年 5 月 1 9 日	令和 8 年 5 月 2 9 日
	契約期間	令和 8 年 5 月 1 9 日から 令和 5 8 年 5 月 1 8 日	令和 8 年 7 月 1 日から 令和 5 8 年 6 月 3 0 日
現在の地代		月額 2 0 , 0 0 0 円	月額 2 0 , 0 0 0 円
地代の滞納		無 (令和 8 年 5 月分から 6 0 ヶ月分前払済)	—
敷金		回答なし	1 , 0 0 0 , 0 0 0 円
保証金		5 , 0 0 0 , 0 0 0 円	—

5 令和 7 年 1 0 月 1 4 日、対象物件の隣接住人より、件外建物で旧借地人（以下「丙」という。）が亡くなった旨聴取。住民票にて、令和 7 年 9 月 2 3 日付で丙が死亡したことを確認した。

6 件外建物の利用状況について、甲からの口頭による申立（令和 8 年 8 月 2 0 日付）によると、誰も利用していないとのこと。

7 対象物件 2 は、隣接住民合計 3 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、隣接住民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なく、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（令和 7 年 9 月 1 6 日付）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。

丙の口頭による申立（令和 7 年 6 月 2 3 日付）によると、件外動産は対象物件の旧所有者（以下「丁」という。）の所有物である旨聴取。なお、丁は対象物件の隣接住民の一人でもある。

丁の配偶者の口頭による申立（令和 7 年 6 月 2 3 日付）によると、件外動産は丁の所有物である旨聴取。なお、占有に関する契約・権利設定等はないとのこと。

1 0 対象物件 1 及び 2 の権利関係について、丁を含む隣接住民合計 3 世帯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 1 7 年の丁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、とのことである。 1 1 対象物件上の動産類は公売対象外である。 1 2 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。 1 3 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。 1 4 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。 1 5 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 6 対象物件 1 及び 2 は国税徴収法第 8 9 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。 1 7 本件は、国税徴収法第 8 9 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

