

本件は、物件 1 と 2 のみを売りに出していますので、入札の際は物件番号にご注意ください。

さいたま地裁熊谷支部

不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 7年 8月27日から 令和 7年 9月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月 1日 午後 1時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月16日 午前 9時10分から 令和 7年 9月22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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 7年 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。
なお、入札期間の最終日は午後5時までです。

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,360,000 2,688,000	一括	672,000	24,194	0
1	1,020,000				
2	2,340,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊谷市中奈良字後原 |
| | 地 | 番 | 798番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 431.71平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市中奈良字後原 |
| | 地 | 番 | 799番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 664.13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

別紙土地建物関係図中に表示した金網フェンスに囲われた部分を亡A相続財産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余を本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

1 北側隣地との境界が不明確である。

2 本件土地上に現存しない建物（家屋番号799番1）の登記が存在する。

《 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等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。



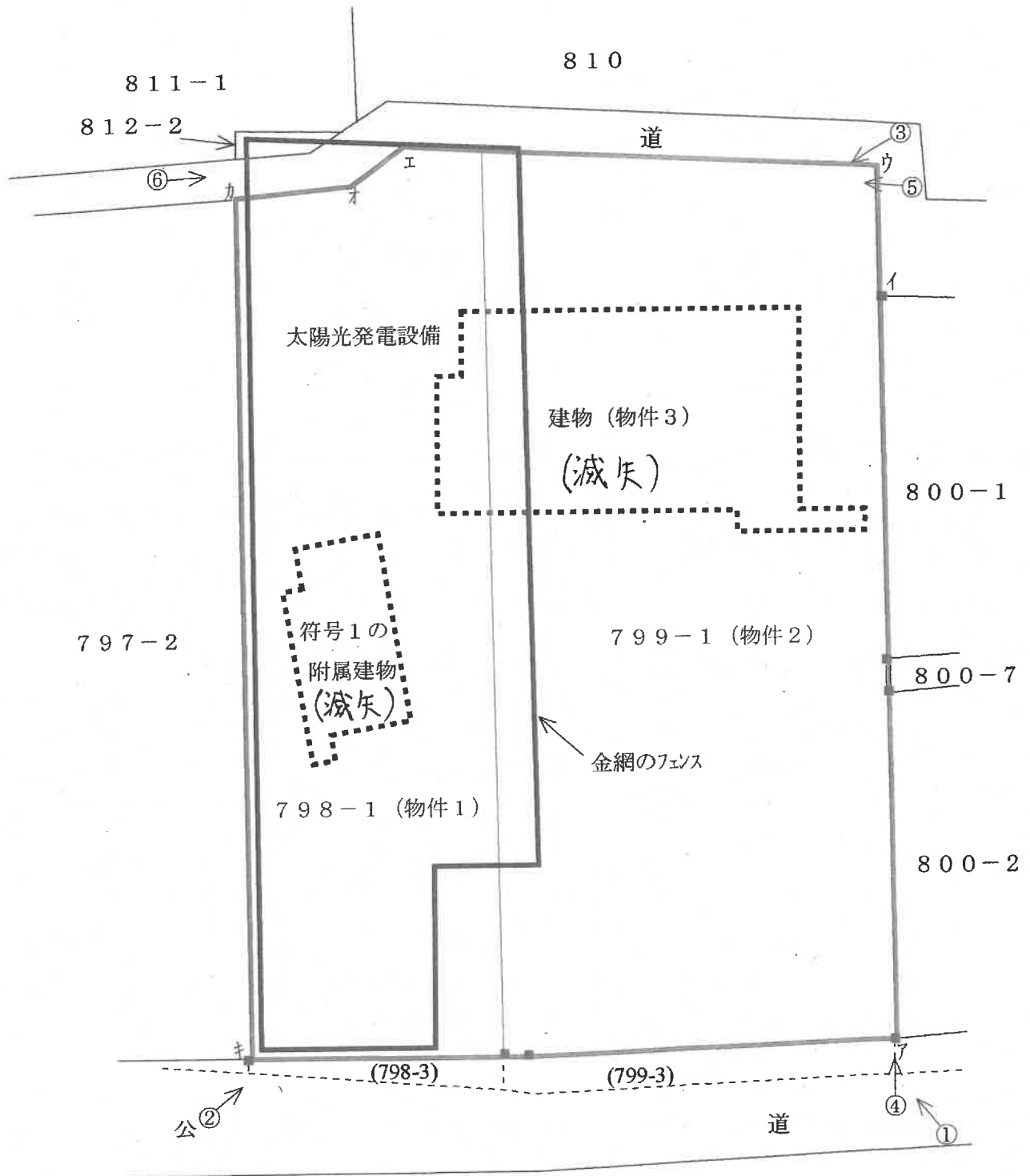
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊谷市中奈良字後原 |
| | 地 | 番 | 798番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 431.71平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊谷市中奈良字後原 |
| | 地 | 番 | 799番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 664.13平方メートル |



土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

令和 7年(ケ)第 16号
令和 7年 4月 4日受理
令和 7年 4月 24日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(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 | 所 在 | 熊谷市中奈良字後原 |
| | 地 番 | 798番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 431.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊谷市中奈良字後原 |
| | 地 番 | 799番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 664.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊谷市中奈良字後原 799番地1、798番地1 |
| | 家屋 番号 | 799番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 136.04平方メートル
2階 65.08平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 36.65平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本各土地上に 太陽光発電設備 を所有し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(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	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件 3		
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:(滅失していて存在しない。) ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 太陽光発電設備の敷地部分 (土地建物位置関係図参照)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 土地所有者の子供 ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年11月22日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☒ 本設備については、概測した結果、本土地の外に利用されていない道路敷き(赤道)及び812番2の土地が敷地となっている可能性が高い。 なお、812番2の土地は、本土地所有者所有の土地である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1、2関係

1 本各土地の「占有者及び占有状況」について

本各土地の一部（土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示した金網のフェンスにより囲まれた部分）を「その他の者」が太陽光発電設備を設置して使用し、その他の部分を「所有者」が更地の状態で、それぞれ占有している。

2 本各土地と隣接地との境界について

(1) 本各土地の範囲は、関係図に表示したア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。

(2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、両点に境界石が存在し、塀等の明確な区分はないが両点を直線で結んだ線辺りが境界と思われる。

(3) 関係図記載のイ、ウ、エ、オ、カの各点を結んだ線は、道路敷きに面しているものの、明確な区分がなされていないため、不明確である。

(4) 関係図記載のカ、キの各点を結んだ線は、キ点に境界石が存在し、概ねフェンスの若干外側の線辺りが境界と思われる。

(5) 関係図記載のキ、アの各点を結んだ線は、公道に面しているところ、各点に境界石が存在し、縁石により区分されており、明確である。

3 本各土地上に、太陽光発電設備が存在する。

4 本土地（物件2）上に、電柱が存在する。

5 本各土地南方向隣接地である798番3及び799番3の各土地（前面道路）は、熊谷市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の子供	■ 物件1、2関係 1 私は、本各土地所有者の子供である。 2 本各土地上に、兄である「亡 A」が太陽光発電設備を設置したが、各土地の利用関係については、親子であることから特に契約関係等はないと思ったと思う。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月7日 (月) 14:10-14:25	物件所在地	外観調査
7年4月8日 (火) 14:30-14:35	法務局 (熊谷)	登記事項要約書交付申請
7年4月17日 (木) 14:20-14:45	物件所在地	立入調査、概測等 〔評価人同行〕
7年4月17日 (木) 15:50-15:55	熊谷市中奈良 778番地2	所有者の子供から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 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、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
中奈良

請求 部 分	所 在 熊谷市中奈良字後原				地 番 798番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和53年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局熊谷支局管轄)

令和7年2月12日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年4月11日

1389150

55.57.4.11

地積測量図

798-3

地番

土地の所在 熊谷市 熊谷市大字中森良郷後原

熊谷市

道路

812-2

求積表	
798-3	
798-3	5.9665
798-3	16.2449
798-3	22.2073
798-3	11.10365
798-3	1/2

求積表	
798-1	
798-1	442.81
798-1	11.10
798-1	431.71
798-1	me

799-1

797-2

798-1

-3

797-4

798-2

799-2

796-1

地託者

昭和59年1月6日作製

作製者

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

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。
（さいたま地方延務局熊谷支局管轄）
令和7年2月12日 さいたま地方延務局

登記官

(9枚目)

請求番号：19-2

登記年月日：昭和59年4月11日

1389151

0610881

5459.4.11

地積測量図

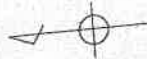
799-3, -1

地番

熊谷市大字中茶良字後原

土地の所在

熊谷市



道路

求積表

799-3	
(1) 104.1 X 0.74 =	1.3616
(2) 182.1 X 0.74 =	1.3616
(3) 18.01 X 1.53 =	24.3352
(4) 18.01 X 1.25 =	20.0125
計	47.0709
1/2	23.53545

求積表

799-1	
68766 - 2353 =	66413

登記官

798-1

799-1

800-1

800-2

798-2

799-2

800-3

嘱託者

昭和59年1月6日作製

作製者

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方支務局 熊谷支局 管轄)

令和7年2月12日

さいたま地方支務局

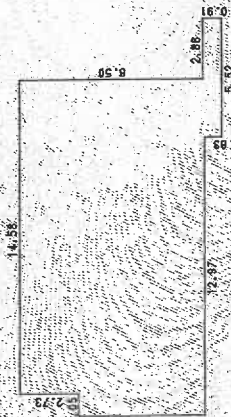
(10 枚目)

登記年月日：昭和63年11月28日

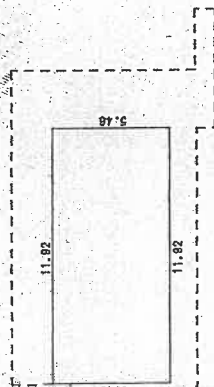
2277320

各階平面図

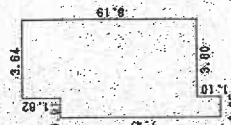
1 階



2 階



符号 1



(日 冊 第 12)

A3判をA4判に縮小

作製者

士 地 理 院

昭和63年11月23日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(電 源 納)

5-63-11-20

家屋番号 799番1

建築物の所在 熊谷市大字中奈良字後原799番地1・798番地1

建築物各階平面図

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局熊谷支局管轄)

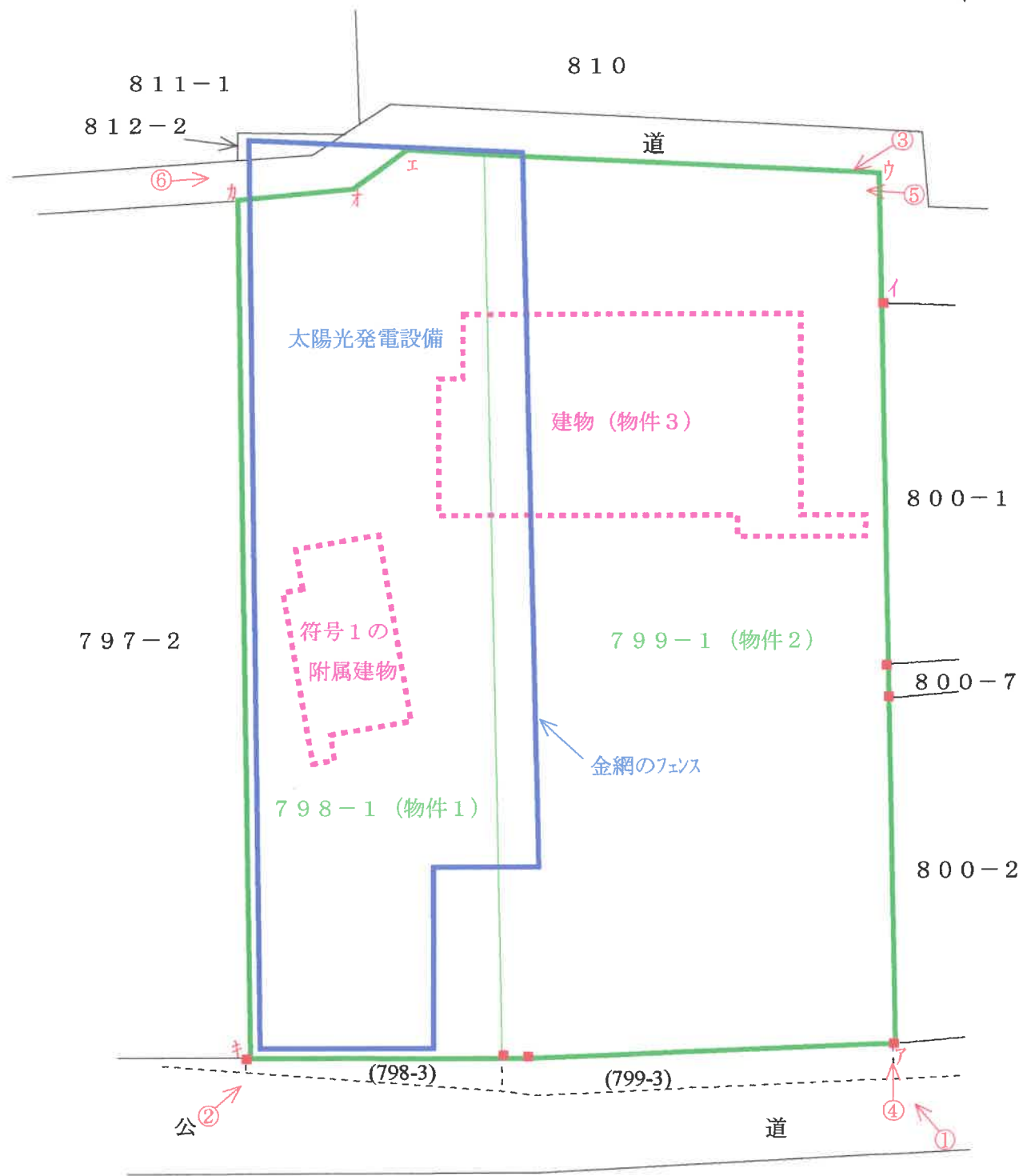
令和7年2月12日 さいたま地方方法務局

登記官

(// 枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第 16号
令和7年4月17日 現地調査
令和7年4月18日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- 1 所 在 熊谷市中奈良字後原
 地 番 798番1
 地 目 宅地
 地 積 431.71平方メートル

- 2 所 在 熊谷市中奈良字後原
 地 番 799番1
 地 目 宅地
 地 積 664.13平方メートル

- 3 所 在 熊谷市中奈良字後原 799番地1、798番地1
 家屋 番号 799番1
 種 類 居宅
 構 造 木造草・瓦葺2階建
 床 面 積 1階 136.04平方メートル
 2階 65.08平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 36.65平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金3,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,020,000円
物件2（土地）	金2,340,000円
物件3（建物）	金0円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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1・2の内訳価格は、件外太陽光発電設備の土地利用権等価格を控除した価格である。

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の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は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きをと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

物件番号	所在等	登 記	現 況
1・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	下記特記次項参照
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上 同 上	不存在
物件番号	特 記 事 項		
1・2	・ 物件1の大部分（面積比約95%）、及び物件2の一部（面積比約5%）は、本件売却対象外の太陽光発電設備（名称：滝澤第4発電所、ID：AH54594C11、出力：22.0kw、運転開始年月日：平成30年11月22日）の敷地となっている。 ・ 上記太陽光発電設備の敷地（フェンス囲いされた範囲等）には、上記本件土地（の一部）に加え、件外土地（地番812番2、地目宅地、地積8.32平方メートル、所有者は本件土地所有者に同じ）、及び赤道が含まれている可能性が高い。		
3	平成30年頃、上記太陽光発電設備の設置に先立ち、物件3の建物（附属建物を含む）は、取壊し・撤去されている。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置・交 通	J R 高崎線「籠原」駅の北東方約5 0 0 0 m（道路距離、以下同様）、「熊谷」駅の北方約6 6 0 0 mに位置している。	
付近の状況	農家住宅や一般住宅等が建つ中に、畑等も見られる集落地域で、主な便益施設は次のとおりである。 奈良小学校 …………… 南東方約1 0 0 0 m 奈良中学校 …………… 南西方約1 2 0 0 m	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化調整区域、既存の集落 指定なし 6 0 % 2 0 0 % — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1 0 9 5 . 8 4 m² ほぼ長方形地 概ね平坦地 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側が、台帳幅員約4.5 mの市道（第2 0 0 2 6 号線、建築基準法4 2 条1 項1 号道路）に接面する。 ・ 北東端部が、公図幅員約3.8 mの認定外道路の終点部（建築基準法上の道路に該当しない）に接面する。 ・ 公図上、北東端部～北側に赤道が記載されるが、道形はない。	
土地の利用状 況等	（利用状況） ・ 前記のとおり、物件1の大部分、及び物件2の一部は、件外太陽光発電設備（相続財産）の敷地となっており、本件所有者との間における地代の授受はない。 ・ その余は、更地であるが、当該更地部分に建物等を新築するには、従来と区画が変わることから（従来の区画は2筆全体）、開発許可が必要となる。 さらに本件は、「既存の集落」に位置するため、開発許可を受けうる建物の用途は、熊谷市等の市街化調整区域内に長期居住する者の親族用住宅など、	

(前ページから続く)

土地の利用状況等	属人的制約を有する住宅等に限られる。(当職照会に対する熊谷市開発審査課の回答) (隣地の状況等) 住宅等ある。
供給処理施設	上水道：現況撤去済であるが、メーター口径20mm一口の権利がある。 下水道：なし ガス配管：なし
遺 跡 等	横塚遺跡(県遺跡番号59-103)に該当する。
特 記 事 項	な い。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

前記のとおり不存在

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

区 分	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
太陽光発電設備 の敷地部分	11,400	0.400	431.71	0.95	1,870,000
更地部分	11,400	0.448	431.71	0.05	110,000

② 物件2（土地）

区 分	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
太陽光発電設備 の敷地部分	11,400	0.400	664.13	0.05	151,000
更地部分	11,400	0.448	664.13	0.95	3,222,000

ア 標準画地価格（規模500㎡程度の整形宅地）

基準地 熊谷（県）－8

基準地価格 10,300円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/90.0 ÷ 標準画地価格 11,400円/㎡

◇ 時点修正 : 基準地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : 特になし

◇ 地域格差 : 駅接近・熟成度等 -10%

イ 個別格差 : (共通要因)

画地規模 -20%

(太陽光発電設備の敷地部分)

共通要因に加え、

用途が太陽光発電設備の敷地に制約される -50%

$(100-20)\% \times (100-50)\% = 40.0\%$

(更地部分)

共通要因に加え、

現状は素地状態で相応の造成を要する -30%

住宅地として用途制約がある -20%

$(100-20)\% \times (100-30)\% \times (100-20)\% = 44.8\%$

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 割 合 : 第3目的物件 特記事項欄のとおり

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、太陽光発電設備の敷地部分の土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号等	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1 : 太陽光発電設備 の敷地部分	1,870,000	0.10	使用借権	187,000
2 : 太陽光発電設備 の敷地部分	151,000	0.10	使用借権	15,000

(注) 使用借権の割合を10%と査定した。

本葉以下余白

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	太陽光発電設備の敷地部分 1,870,000	-187,000		0.80	0.70	940,000
	更地部分 110,000	—		1.00	0.70	80,000
						計 1,020,000
2	太陽光発電設備の敷地部分 151,000	-15,000		0.80	0.70	80,000
	更地部分 3,222,000	—		1.00	0.70	2,260,000
						計 2,340,000
3	0	—	—	—	0.70	0
一括価格（合計）						3,360,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： 太陽光発電設備の敷地部分につき、件外設備物件を伴う不完全所有権であることを考慮 -20%

オ 競売市場修正： 前記第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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

基準地価格 熊谷（県）－8 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市上根字前田613番1

価 格：10,300円/㎡

位 置：「熊谷」駅から約8.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：597㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：南4.1m市道

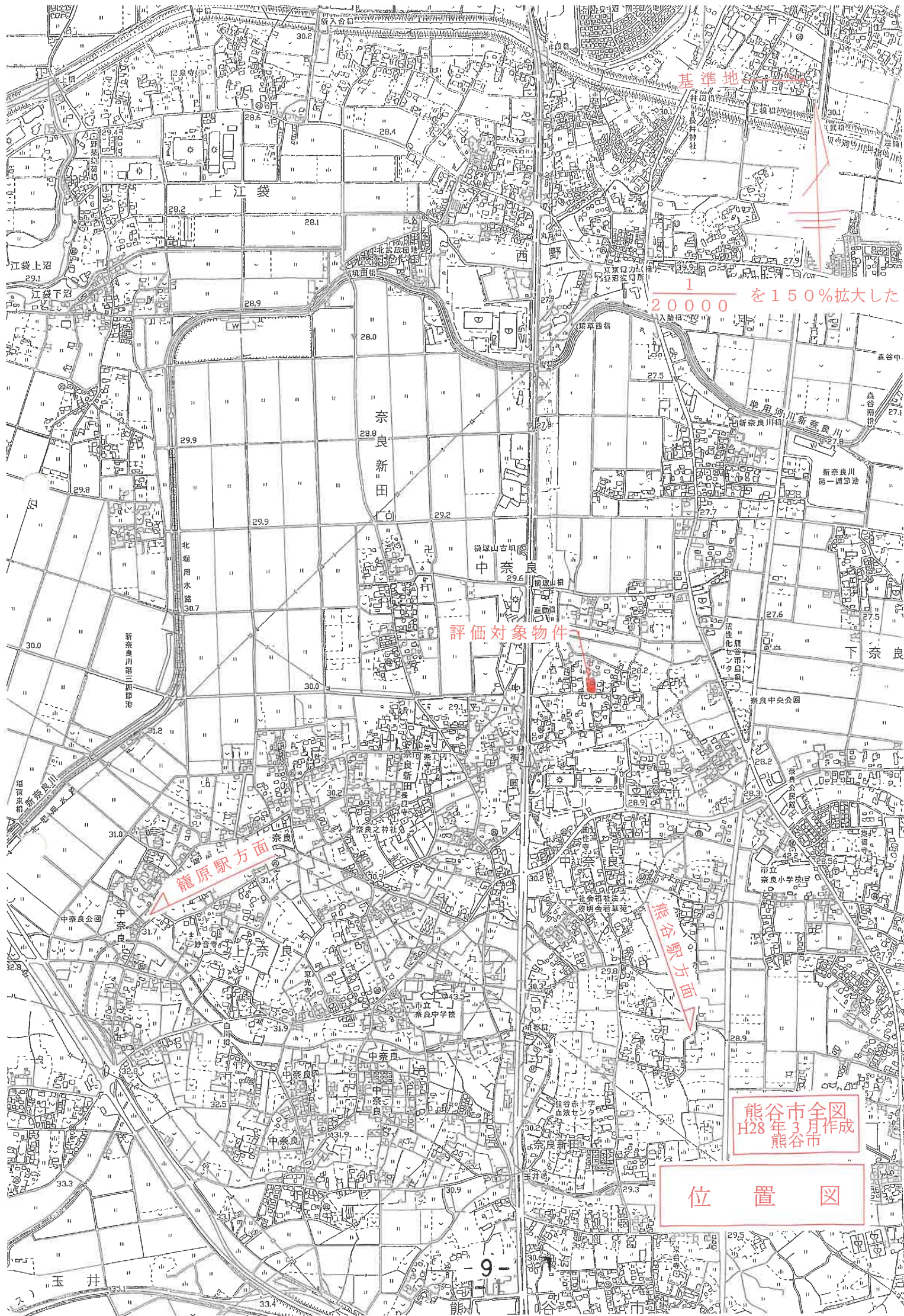
用途指定等：市街化調整区域、都計法34条11号区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 配置図
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上



基準地

1
20000 を150%拡大した

評価対象物件

籠原駅方面

熊谷駅方面

熊谷市全図
H28年3月作成
熊谷市

位置図

314-1

811-2

813-1

811-1

809-1

1
500

810

評価対象物件

813-5

①

812-2

797-2

798-1

799-1

800-1

800-5

807-3

807-1

801-5

797-1

801-4

801-1

801-3

800-6

800-2

800-4

800-3

802-3

792-3

796-3

796-4

796-2

796-1

792-1

792-2

772-1

795-1

793-1

793-2

770

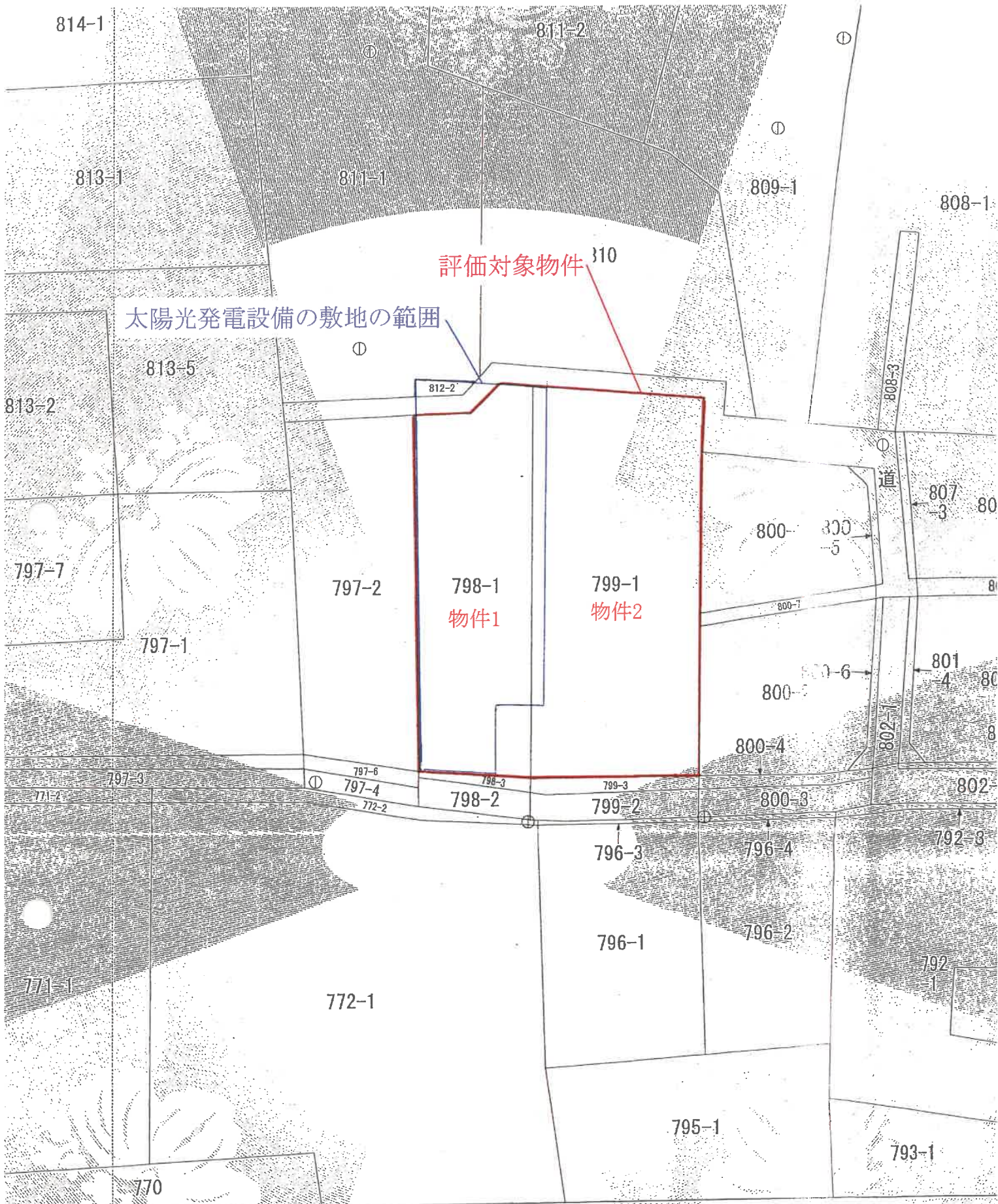
別（図上測定）

図面を助産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、これに代わるものとして備え付け
置及び形状の概略を記載した図面です。
した座標補正パズル（tounokutaiheiyouuki2011.par）による修正がされています。

地
系

公 図 写

出



標値種別（図上測定）
 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、これに代わるものとして備え付け
 土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 図が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区

配 置 図

奈良