

入札制度が変わりました

- 暴力団員等[※]や、役員に暴力団員等[※]がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等[※]から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

※**注意!** 「陳述」欄の「☐ 自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 3 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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 2 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間最終日の入札受付は、午後 5 時で終了となります。	

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	27,300,000 21,840,000		5,460,000	104,106	16,233



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市レイクタウン五丁目 1 2 番地 2

建物の名称 シティテラス越谷レイクタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 レイクタウン五丁目 1 2 番 2 の 2 5 9

建物の名称 2 5 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 7 . 1 3 平方メートル

(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 越谷市レイクタウン五丁目 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 8 3 8 . 6 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 0 8 4 2 9 分の 7 0 2 0



物 件 明 細 書

令和 7年11月28日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

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】

管理費等の滞納あり。

《 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、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、B I T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 越谷市レイクタウン五丁目12番地2

建物の名称 シティテラス越谷レイクタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 レイクタウン五丁目12番2の259

建物の名称 259

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.13平方メートル

(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 越谷市レイクタウン五丁目12番2

地 目 宅地

地 積 20838.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3508429分の7020



令和7年(ケ)第77号
令和7年8月26日受理
令和7年10月7日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(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 越谷市レイクタウン五丁目 12 番地 2

建物の名称 シティテラス越谷レイクタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 レイクタウン五丁目 12 番 2 の 259

建物の名称 259

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.13 平方メートル

(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 越谷市レイクタウン五丁目 12 番 2

地 目 宅地

地 積 20838.65 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3508429 分の 7020



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)		
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 債務者兼所有者 ☐ 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		
管理費等の状況	管理費 11,455 円 修繕積立金 7,960 円 自転車置場使用料 300 円	令和7年9月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年11月～令和7年9月分 計 450,307 円 ☒ 遅延損害金がある 令和5年11月～令和7年9月分 計 60,862 円	
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社業務統括部		
その他の事項	1 本物件は経年相応であると思料され、維持管理はおおむね良好である。 2 室内においてペット類の飼育や喫煙によるクロス等の汚損の痕跡はなかった。 3 マンション管理人によれば、目的物件を含むマンションにおける事件・事故の情報はないとのことである。 4 目的物件のあるマンションのゴミ置場・集会室・物置 (2 箇所)・便所 (2 箇所)・電気室・ポンプ室等が登記ある規約共用部分となっている。		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形	☒ 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		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)		
その他の事項	1 接道については、目的物件を含む一棟の建物は西側の地番104及び北側の地番102 (いずれも越谷市所有の現況公衆用道路) に接しており通行に支障はない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 本建物における事件・事故情報はありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況等から2枚目のとおり認めた（室内に債務者兼所有者宛てのガス料金請求書のほか、多数の私信が存在した）。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月28日(木) 10:00-10:15	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き マンション管理人より聴取
令和7年9月12日(金) 14:50-14:55	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX送信
令和7年9月18日(木) 12:45-12:50	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き(解錠予告)
令和7年10月1日(水) 10:00-10:45	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和7年10月7日(火) 12:15-12:20	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書等を取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年10月1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

(5枚目)



-299.988

(座標値種別：測量成果)

(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院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。

地番区域見出	レイクタウン 五丁目
--------	---------------

請 求 部 分	所 在	越谷市レイクタウン五丁目					地 番	12番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成26年11月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成26年11月17日		補 事 記 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越谷支局管轄)

令和7年7月23日

千葉地方法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/4)

(6-1 枚目)



(座標補正種別：測量成果)
(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、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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
レイクタウン
5丁目

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在地	越谷市レイクタウン五丁目					地番	12番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成26年11月15日				備付年月日(原図)	平成26年11月17日			補記事項	

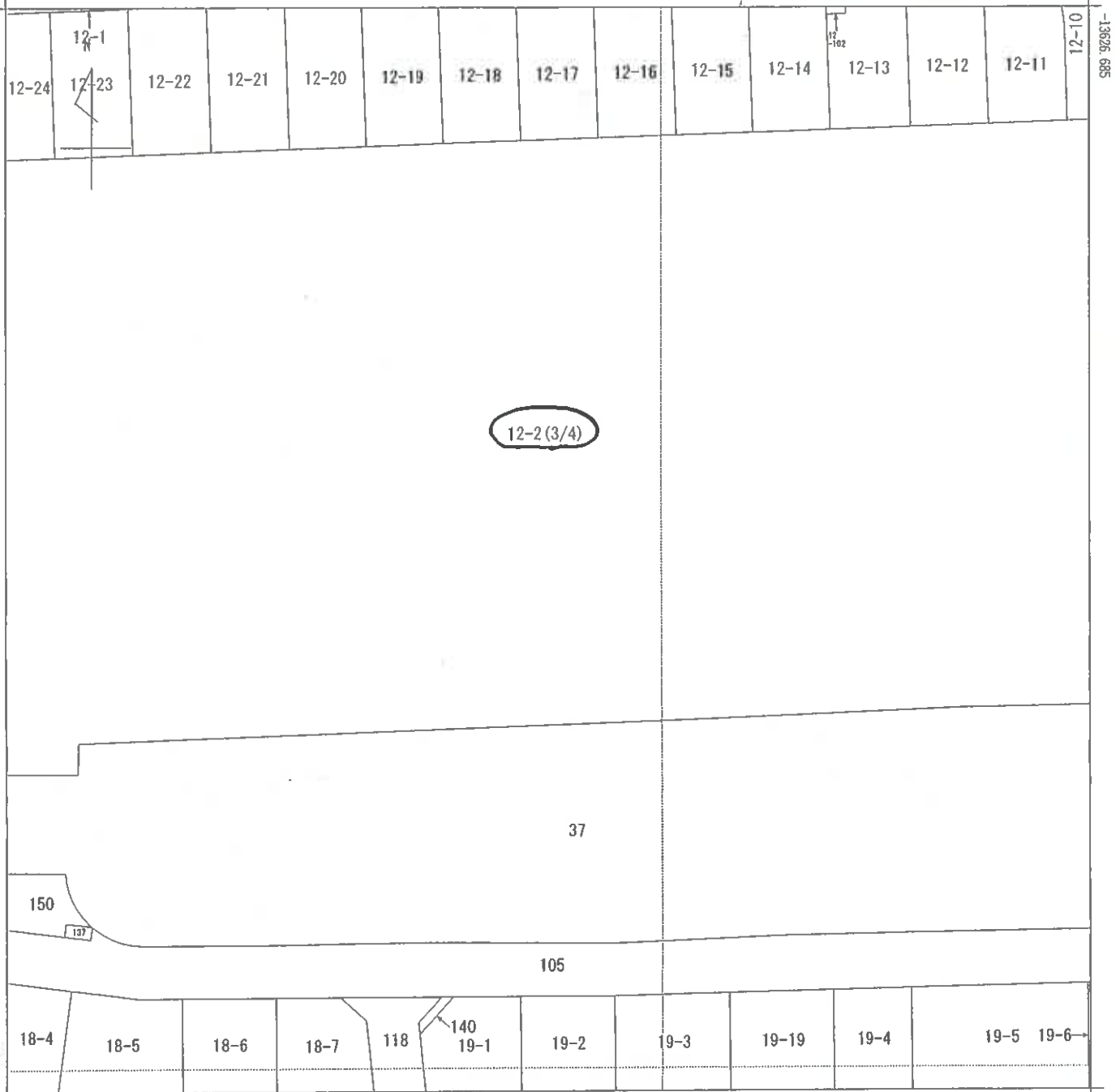
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和7年7月23日
千葉地方法務局

請求番号：10-1
(2/4)

登記官

(6-2枚目)



-424.988

(座標値種別：測量成果)

(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、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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出

レイクタウン
5丁目

請 求 部 分	所 在	越谷市レイクタウン五丁目					地 番	12番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成26年11月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成26年11月17日			補 事 記 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。

(さいたま地方方法務局越谷支局管轄)

令和7年7月23日

千葉地方方法務局

請求番号：10-1

登記官

(3/4)

(6-3枚目)



A3判をA4判に縮小

地番区域見出し
レイクタウン
5丁目

(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、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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請 求 部 分	所 在	越谷市レイクタウン五丁目					地 番	12番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成26年11月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成26年11月17日		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。

(さいたま地方方法務局越谷支局管轄)

令和7年7月23日

千葉地方方法務局

請求番号：10-1

登記官

(4/4)

(6-4枚目)

令和7年7月23日 千葉地方法務局

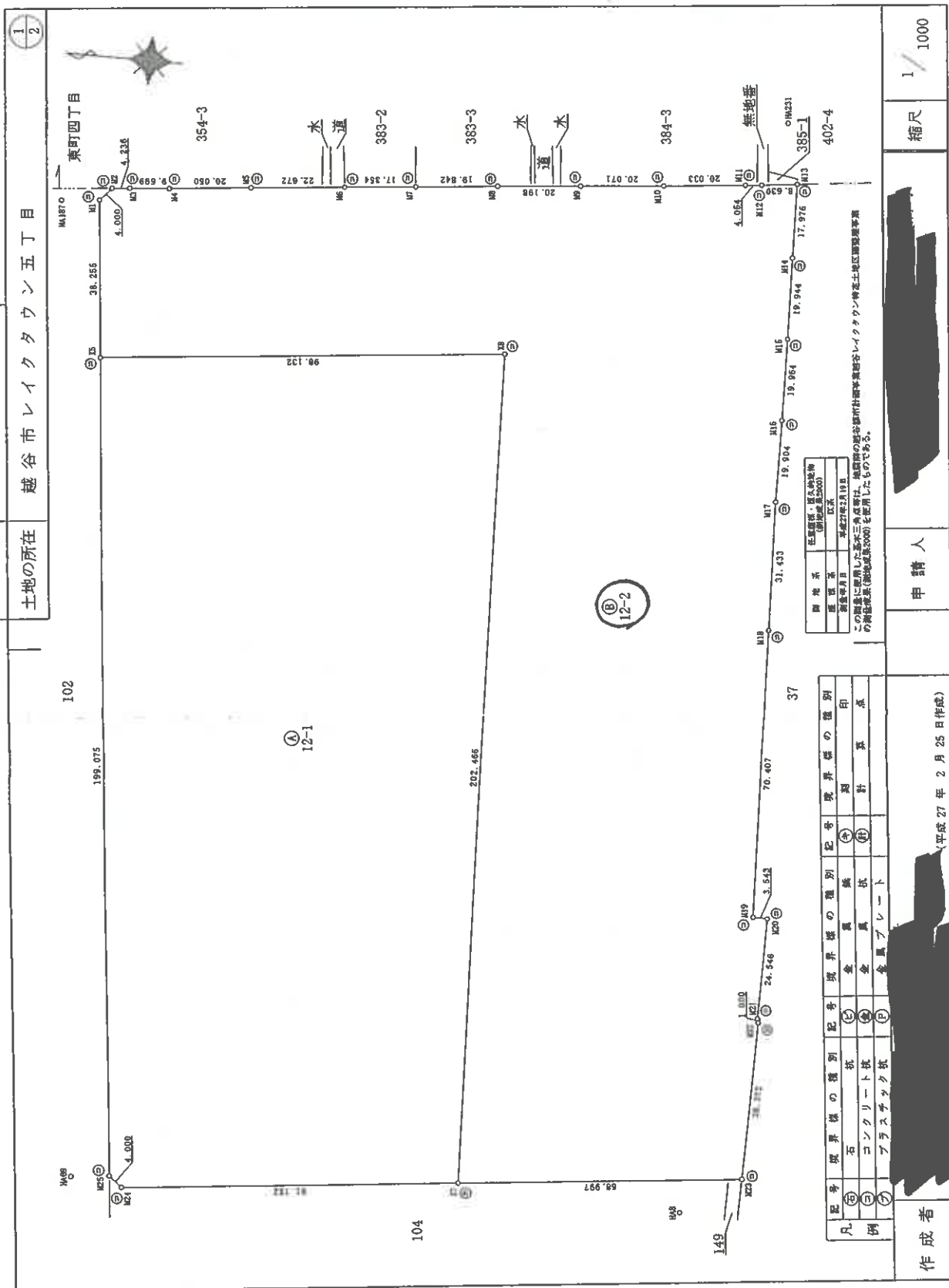
謝品如

(7-1 枚目)

請求番号：10-2

地積測量図

地番	12-1,-2
土地の所在	越谷市レイクタウ



A3判をA4判に縮小

者成作

平成 27 年 2 月 25 日作成)

申請人

縮尺

1000

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。
(さいたま地方裁判所越谷支部管轄)
令和7年7月23日 千葉地方裁判所

A3判をA4判に縮小

登記官

(7-2枚目)

作成者

(平成27年2月25日作成)

申請人

縮尺

1/

図番	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
例	石コンクリート杭	(E)	金属杭	(H)	鋼管杭
	プラスチック杭	(P)	金属プレート	(F)	鋼管杭

恒久的的地の座標値

測点名	X座標	Y座標	種類
HA8	-13700.577	-490.692	コンクリート杭
HA69	-13552.950	-494.997	コンクリート杭
HA187	-13528.669	-258.889	コンクリート杭
HA231	-13702.353	-223.049	土留め杭

座標求積表

地番	④ 12-1			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
X5	-13541.535	-296.049	77.227	-22862.976123
M25	-13561.914	-494.079	-23.483	11602.457157
M24	-13565.018	-496.602	-84.427	41926.617054
X7	-13646.341	-488.233	-74.123	36189.294659
X8	-13639.141	-285.895	104.806	-29963.511370
		借面積	36891.881377	
		面積	18445.9406885	
		地積	18445.94	m ²

地番	⑤ 12-2			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
M1	-13537.619	-257.994	1.388	-358.095672
M2	-13540.147	-254.894	-6.743	1718.750242
M3	-13544.362	-254.471	-13.776	3505.592496
M4	-13553.923	-253.615	-29.495	7480.374425
M5	-13573.857	-251.460	-42.485	10683.278100
M6	-13596.408	-249.114	-39.818	9919.221252
M7	-13613.675	-247.375	-37.003	9153.617125
M8	-13633.411	-245.322	-39.832	9771.665904
M9	-13653.507	-243.289	-40.063	9746.887207
M10	-13673.474	-241.245	-39.891	9623.504295
M11	-13693.398	-239.149	-23.958	5729.531742
M12	-13697.432	-238.739	-12.604	3099.066356
M13	-13706.002	-237.717	-9.189	2184.381513
M14	-13706.621	-255.683	-1.316	336.478828
M15	-13707.318	-275.615	-1.285	354.162275
M16	-13707.906	-295.571	-0.996	294.388716
M17	-13708.314	-315.471	-1.714	540.717294
M18	-13709.620	-346.877	-3.810	1321.601370
M19	-13712.124	-417.240	-6.047	2523.050280
M20	-13715.667	-417.294	-3.170	1322.821980
M21	-13715.294	-441.838	0.108	-47.718504
M22	-13715.559	-442.802	0.318	-140.811036
M23	-13714.976	-481.170	69.218	-33305.625060
X7	-13646.341	-488.233	75.835	-37025.149555
X8	-13639.141	-285.895	104.806	-29963.511370
X5	-13541.535	-296.049	101.522	-30065.486578
		借面積	-41677.303375	
		面積	20838.6516875	
		地積	20838.65	m ²

合計 39284.5923760 m²

地積測量図

12-1.-2

土地の所在 越谷市レイクタウン五丁目

2/2

(元々たまたま地方自治局越谷支局管轄)

余和乙年乙辰日

千葉地方方法務局

創記

(8 枚目)

請求番号：10-3

各階平面図

面
图
物
建

レイクタウン五丁目
12番2の259

号
番
屋
家

越谷市レイクタウン五丁目12番地2

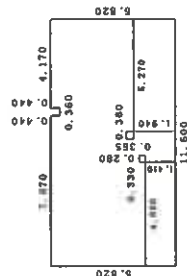
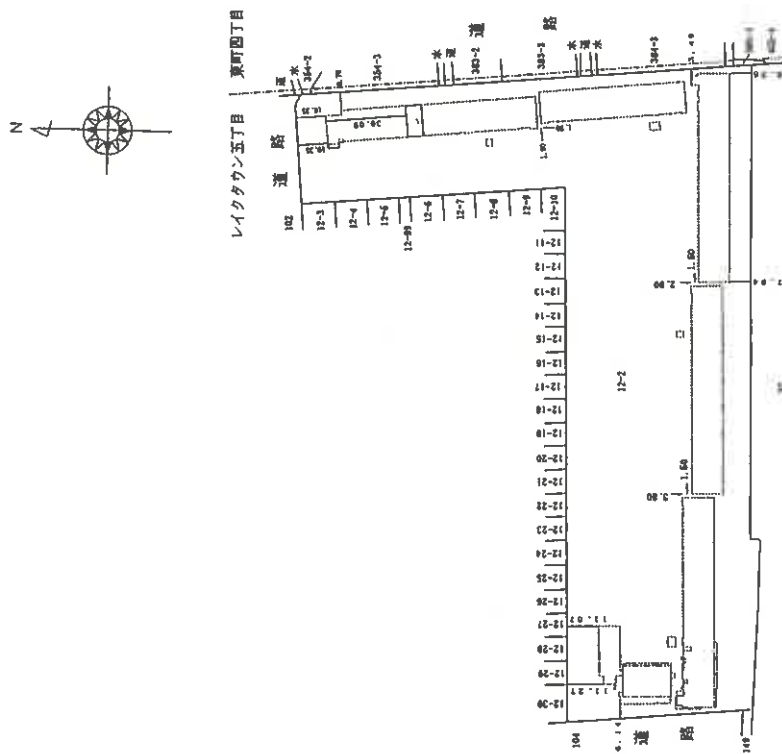


表 續 求

$$\begin{array}{r} 5.820 \times 7.070 = 41.147400 \\ 5.380 \times 0.360 = 1.936800 \\ 5.820 \times 4.170 = 24.269400 \\ 0.280 \times 0.330 = -0.092400 \\ 0.355 \times 0.360 = -0.127800 \end{array}$$

合計	67.133400
床面積	67.13 ㎡

(写真撮影位置 ♂➡)



建物の名称 259

作者

縮尺 1/250

人語母

縮尺 $\frac{1}{2000}$

A3判をA4判に縮小

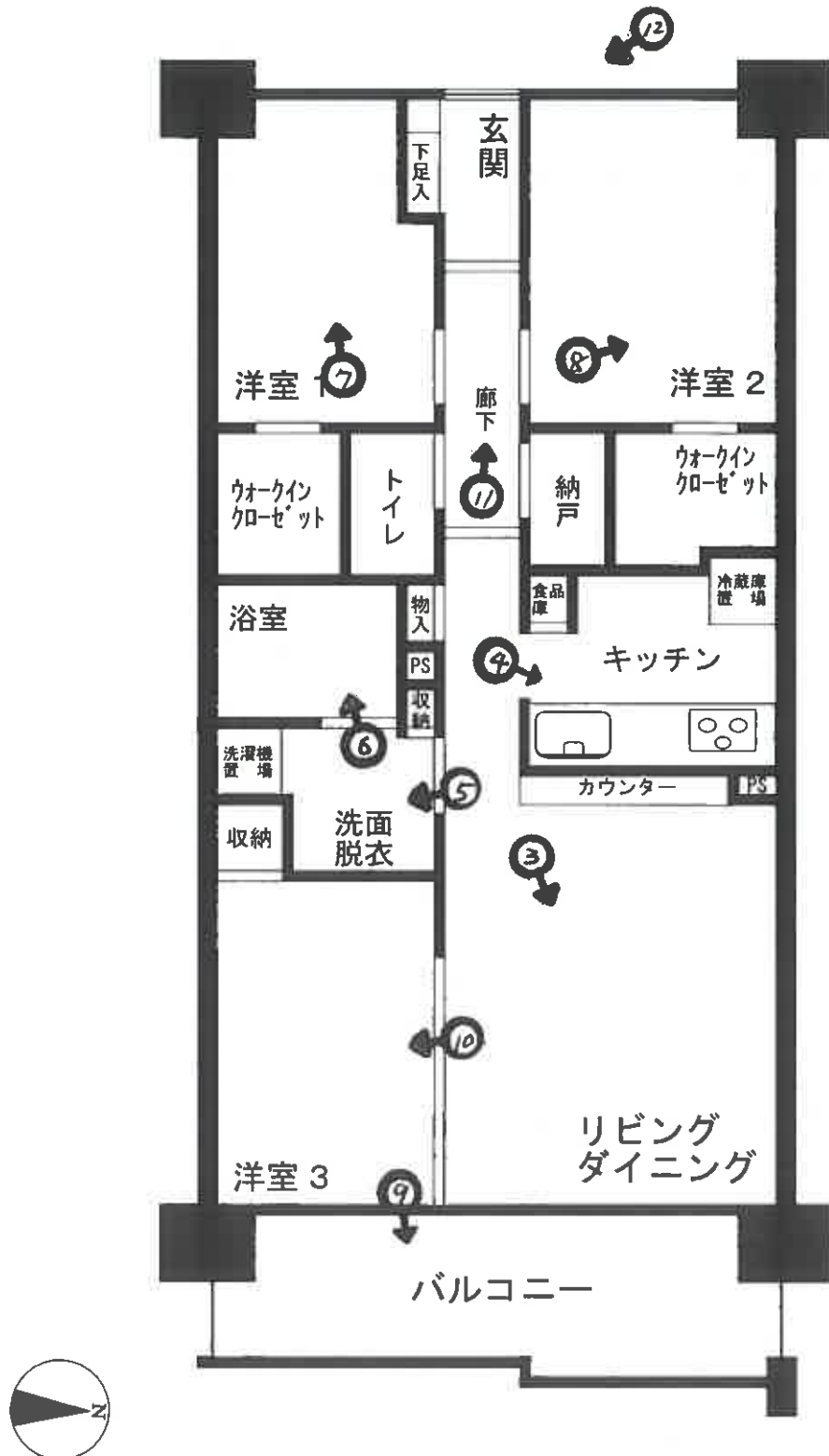
建物見取図

シティテラス越谷レイクタウン

259 F-A11aタイプ

3LD-K+N(納戸)+2WIC(ウォークインクローゼット)

平面図



〈注〉この図面は、概略の参考図であるため、現況と異なることがあります。



目的物件を含む
一棟の建物

①



マンションの
エントランス

②



③

(10 枚目)



④



⑤



⑥

(// 枚目)



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)

令和 7年（ケ）第 77 号
令和 7年 10月 1日 現地調査
令和 7年 10月 10日 評 価

さいたま地方裁判所越谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 信 吾

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 越谷市レイクタウン五丁目 1 2 番地 2

建物の名称 シティテラス越谷レイクタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 レイクタウン五丁目 1 2 番 2 の 2 5 9

建物の名称 2 5 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 7 . 1 3 平方メートル

(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 越谷市レイクタウン五丁目 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 8 3 8 . 6 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 0 8 4 2 9 分の 7 0 2 0

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 27,300,000円

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。
従って、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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	なし		

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 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、ＪＲ武蔵野線「越谷レイクタウン」駅東方約990m※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付 近 の 状 況	近隣は、一般住宅が多い中に共同住宅等が見られ、駐車場も介在する住宅地域 接近条件として、川柳小学校まで約2.2km、光陽中学校まで約1.9km。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域※ 60%、50%※ 200%、100%※ ※土地の符号1の北側一部：全体敷地面積のうち5,707.11㎡ (附属資料：建築計画概要書第二面参照) 準防火地域 ①越谷レイクタウン北地区計画(約151.4ha) ※地区計画…区域の整備・開発及び保全に関する方針 ※地区整備計画…建築物等に関する事項(①④地区) (詳細については越谷市都市計画課に確認の事) ②景観計画区域(越谷レイクタウン特定区域) ※建築・開発行為等(規模要件あり)には事前届出を要する。
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	20,838.65 ㎡ 地積について、土地の符号1は開発行為により分筆され た土地であり、法務局備付の地積測量図が取得可能で、 ①本件マンションパンフレット(建築概要)、②本件1棟の 建物の建築計画概要書(第一面)等に記載された敷地面積 とも一致する。 不整形 概ね平坦であるが、東側エリア(県道面)がやや低く、東端の 一部が緩やかな下り傾斜となっている。 地盤は開発行為による地盤改良で概ね普通と推定される。 ☆水害リスクについて マンション管理人より、本件マンション周辺では過去に浸水被害 は無いとの陳述であったが、越谷市公開の内水ハザードマップに よれば、土地の符号1を含む近隣地域では、近年(H3～R元)に台 風・大雨等による浸水実績の履歴があった模様である。さらに、 江戸川・荒川の想定浸水区域である。 また、液状化危険度は高いエリアとなっている。 (浸水深数値・液状化危険度は越谷市HPのハザードマップ等参照)

接面道路の状況	三方路面地 ①西側(正面エントランス側)で、概測幅員約8m(両側路側帯含む)舗装市道(No.80646)に接面。 ②北側で、概測幅員約9m(接面側歩道含む)の舗装市道(No.80644)に接面。 ③東側で、概測幅員約16m(両側歩道・対面側の法地部分含む)の舗装県道(No.102:平方・東京線)に接面。 すべて建築基準法上(第42条1項1号)の道路である。 また、南側ではJ R武蔵野線高架に隣接する。 土地の符号1は、 上記①より0～約0.3m高く、②より0～約0.6m高い。また、③側はブロック積で約0.6m嵩上げされており、1F開口部は生垣で遮蔽されている(出入口なし)。
土地の利用状況等	本件マンション(A～F号棟)ほか共用施設の敷地、敷地内駐車場等。 西・北側で接する土地の概要(上記市道①②)は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:あり 下水道:あり
特記事項	マンション管理人より、J R武蔵野高架(南側)、県道(東側)接面の影響(騒音・振動等のリスク)は特に感じられないとの事。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティテラス越谷レイクタウン
建物の用途	共同住宅 (総戸数 497戸) ※他に管理事務室ほか、共用施設あり
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成 29 年 3 月 1 日 新築 経過年数 : 約 8.5 年 経済的残存耐用年数 : 約 51.5 年※ ※管理形態・今後の大規模修繕工事予定等を勘案
構造	鉄筋コンクリート造 8 階建 本件マンションは、取得可能な建築計画概要書記載〔添付資料写(第二面)参照〕によれば、建築確認対象敷地面積が2,0838.65㎡(登記地積と一致)、建築物全体の延べ床面積が38,723.35㎡となっているが、容積率対象部分の延べ床面積が35,969.33㎡(使用容積率: 172.60%/172.61%※加重平均容積率)と記載されていることから、建築基準法上の容積率緩和措置を受けているものと思われる。
仕様	屋根: 陸屋根仕上: アスファルト露出外断熱防水、一部ウレタン防水 外壁: タイル、一部吹付タイル その他: 天然石(風除室、エントランスホールラウンジの壁) アスベストの存否は不明
設備等	管理事務室、オートロックシステム、エレベーター9人乗6基(うちトランク付2基)、 駐車場393台(平置392台※16台は専用駐車場、身障者用1台)、 自転車・バイク・ミニバイク置場、ゴミ置場、 インターホン、防災設備(自動火災報知設備)、防犯設備(面格子、防犯センサー)等
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通(工事施工者: ㈱長谷工コーポレーション) ※建物完了検査済証(年月・番号): H29.3.15(第 UHEC建完27294 号)
管理の形態等	管理組合: 有: 名称「シティテラス越谷レイクタウン管理組合」 管理会社: 住友不動産建物サービス株式会社 管理形態: 委託 管理員は日勤
管理の状況	良好 大規模修繕工事計画はあるが具体的な日程は未定との事 ※マンション管理人より聴取
特記事項	ペット飼育可。但し規約あり(マンション管理人より聴取)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 2階 259 主要開口部の方位: 東・西向き 二方向部屋
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	3LD+K+N(納戸)、2WIC(ウォークインクローゼット) ※建物見取図参照
仕 様	内 壁: クロス貼り、その他 床 : クッションフロア、その他 設 備: 電気、給排水等ほか、 システムキッチン、洗面化粧台、浴室換気機能 トイレ温水洗浄機能付暖房便座等 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通 築10年未満の物件であり、室内に大きな不具合・損傷等は確認されなかった。 維持管理状態の概要は、執行官の現況調査報告書のとおり。
管 理 費 等	管 理 費: 11,455円 (月額) 修繕積立金: 7,960円 (月額) 自転車置場 使用料: 300円 (月額) 滞 納 額: あり (令和7年9月16日現在) ※滞納額、その他の事項等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官による現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、高止まり傾向が続く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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
500,000	67.13	0.82	27,520,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数8.5年、経済的残存耐用年数51.5年、観察減価率5%（維持管理の状態ほか、中古マンションの市場性なども考慮）として以下の通り査定。

$$51.5 / (8.5 + 51.5) \times (1 - 0.05)$$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (土地の符号1) (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 (共有持分) オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	198,000	0.83	20,838.65	1.0	7020 / 3508429	6,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 越谷 - 33

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$180,000\text{円/㎡} \times 106.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 198,000\text{円/㎡}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：画地条件を考慮した結果、補正なし

◇ 地域格差：街路、交通・接近、環境（住環境ほか、地盤・水害リスク等も比較）、行政的条件等を考慮した結果、公示地がやや劣る。

イ 個別格差：道路幅員、中間画地、間口奥行・形状・規模等を考慮した結果、計-17と査定

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、必要なしと判定

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
27,520,000	6,850,000	1.20	0.95	39,180,000

ウ 価 格 補 正 : 本件マンションの別室成約事例、売り希望事例、周辺の売買事例等を参考に補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別(2階)・位置別(二方向部屋)効用比、間取り等を総合的に考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、現況賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、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求める。

収益還元法の適用に当たっては、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正味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する、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、さら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もので、必ずしも現行の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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
4,277,340円 (16.8%)	1,537,281円	6.0%	24,852,710円	0.851614	21,164,916円 (83.2%)	25,440,000円 (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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.851614$$

- 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正味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年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味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目的物件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年目の正味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目的物件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。

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が下記のとおり算定されたが、両試算価格には開差が生じたので調整を行う。

対象区分所有建物は床面積や間取り等から判断すると単身者や核家族向け中古マンションで、需要の中心は主に自己利用目的と認められるが、築年数や最寄駅・利便施設への接近条件、周辺環境等の総合利便性から賃貸借に供されているケースもあり、投資採算性に基づく保有目的は十分考慮出来る。但し、昨今の建築費等高止まりが影響し収益価格は低位に求められた。以上より、本件評価では周辺の売買事例や売り希望価格等も参酌のうえ、適正な価格補正を施した積算価格を中心に収益価格は参考に止め調整後価格を下記のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積 算 価 格	39,180,000	1.00	39,180,000
② 収 益 価 格	—		25,440,000
③調整後の価格(円)	39,000,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に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の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
39,000,000	1.00	0.70	1.00		27,300,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし(滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む)

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地 価 公 示 越谷 ― 33

所 在 : 越谷市レイクタウン6丁目30番4

価 格 : 180,000円/㎡

位 置 : JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅約650m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 150㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%) 潤坊

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の新興住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 建築計画概要書(第二面)・建築確認台帳記載事項証明書(建築物)写

以 上



東武伊勢崎線
新越谷駅方向

対象物件

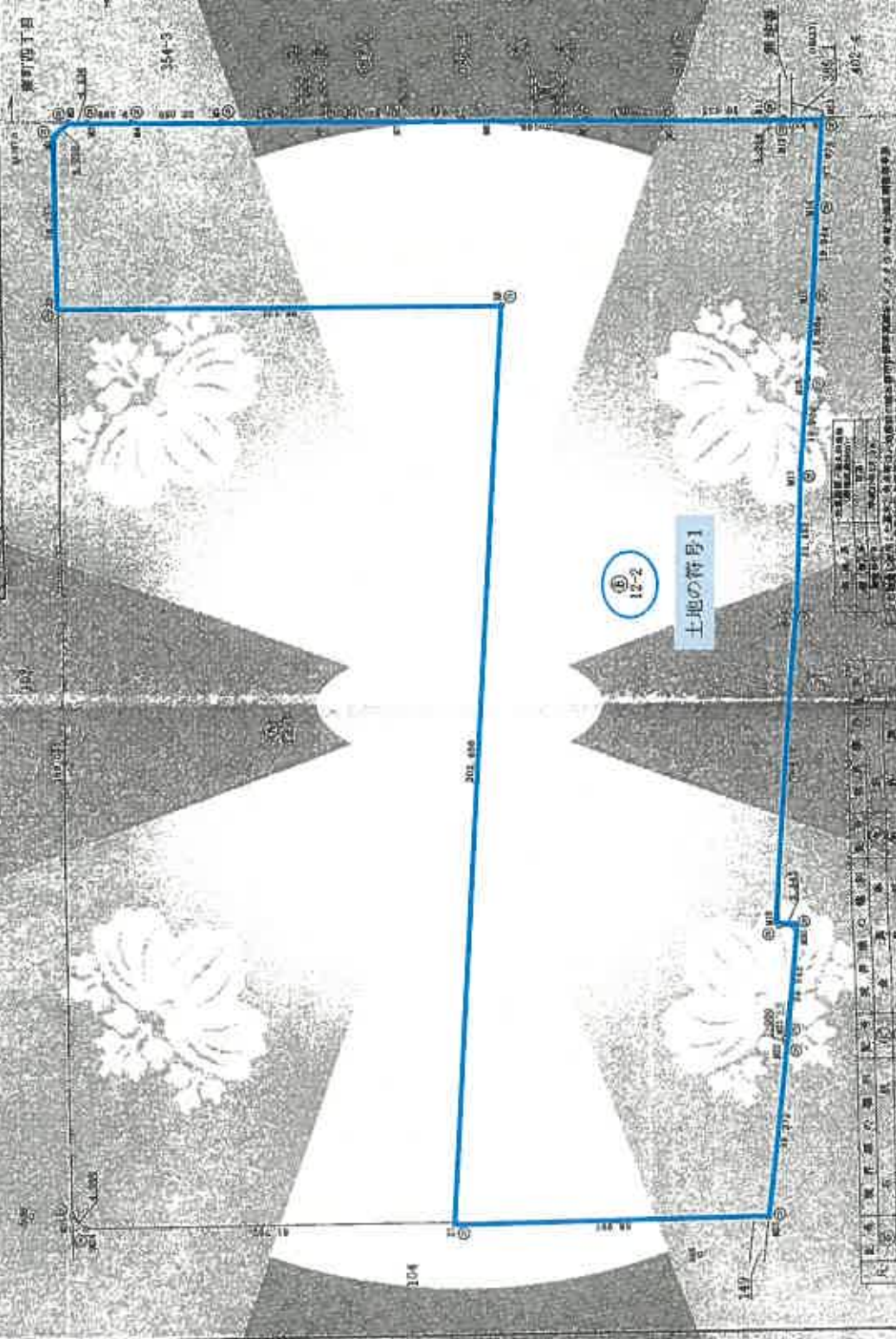
公示地

登記年月日：平成27年3月2日

中國書局

12-1-2

五丁山



111

車賃人

縮尺 1/1000

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

請求番号: 10-2

(172)

これは図面に記録されている内容を基に、
(さいたま)地方方法務局越谷支局管轄
令和7年7月23日 千葉地方方法務局

- 14 - ① -

登記年月日：平成27年3月2日

これは図面に記録されている内容と異なる場合があります。
(さいたま方法務局総合支局管内)
令和7年7月23日 千葉地方裁判所

地積測量図

12-1-2

所在地 埼玉県さいたま市大宮区大宮

土地の符号

測点番号	X座標	Y座標	面積
M18	-13704.571	-490902.571	22.11㎡
M19	-13552.950	-491957.271	22.11㎡
M20	-13552.950	-491957.271	22.11㎡
M21	-13702.353	-490902.571	22.11㎡

面積求積表

測点番号	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
M18	-13704.571	-490902.571	-13552.950	-491957.271	22.11㎡
M19	-13552.950	-491957.271	-13552.950	-491957.271	22.11㎡
M20	-13552.950	-491957.271	-13702.353	-490902.571	22.11㎡
M21	-13702.353	-490902.571	-13704.571	-490902.571	22.11㎡

土地の符号

測点番号	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
M1	-13537.619	-501994.178	-13537.619	-501994.178	22.11㎡
M2	-13540.147	-504484.178	-13540.147	-504484.178	22.11㎡
M3	-13544.462	-504484.178	-13544.462	-504484.178	22.11㎡
M4	-13553.923	-501994.178	-13553.923	-501994.178	22.11㎡
M5	-13573.867	-501994.178	-13573.867	-501994.178	22.11㎡
M6	-13594.608	-501994.178	-13594.608	-501994.178	22.11㎡
M7	-13613.675	-501994.178	-13613.675	-501994.178	22.11㎡
M8	-13633.411	-501994.178	-13633.411	-501994.178	22.11㎡
M9	-13653.507	-501994.178	-13653.507	-501994.178	22.11㎡
M10	-13673.474	-501994.178	-13673.474	-501994.178	22.11㎡
M11	-13693.298	-501994.178	-13693.298	-501994.178	22.11㎡
M12	-13707.432	-501994.178	-13707.432	-501994.178	22.11㎡
M13	-13706.002	-501994.178	-13707.717	-501994.178	22.11㎡
M14	-13706.631	-501994.178	-13706.631	-501994.178	22.11㎡
M15	-13707.318	-501994.178	-13706.615	-501994.178	22.11㎡
M16	-13707.906	-501994.178	-13706.671	-501994.178	22.11㎡
M17	-13708.314	-501994.178	-13706.471	-501994.178	22.11㎡
M18	-13709.630	-501994.178	-13706.877	-501994.178	22.11㎡
M19	-13712.184	-501994.178	-13706.240	-501994.178	22.11㎡
M20	-13715.907	-501994.178	-13706.294	-501994.178	22.11㎡
M21	-13715.234	-501994.178	-13706.838	-501994.178	22.11㎡
M22	-13715.309	-501994.178	-13706.469	-501994.178	22.11㎡
M23	-13714.976	-501994.178	-13706.176	-501994.178	22.11㎡
M24	-13640.341	-501994.178	-13640.341	-501994.178	22.11㎡
M25	-13537.619	-501994.178	-13537.619	-501994.178	22.11㎡
M26	-13540.147	-504484.178	-13540.147	-504484.178	22.11㎡
M27	-13544.462	-504484.178	-13544.462	-504484.178	22.11㎡
M28	-13553.923	-501994.178	-13553.923	-501994.178	22.11㎡
M29	-13573.867	-501994.178	-13573.867	-501994.178	22.11㎡
M30	-13594.608	-501994.178	-13594.608	-501994.178	22.11㎡
M31	-13613.675	-501994.178	-13613.675	-501994.178	22.11㎡
M32	-13633.411	-501994.178	-13633.411	-501994.178	22.11㎡
M33	-13653.507	-501994.178	-13653.507	-501994.178	22.11㎡
M34	-13673.474	-501994.178	-13673.474	-501994.178	22.11㎡
M35	-13693.298	-501994.178	-13693.298	-501994.178	22.11㎡
M36	-13707.432	-501994.178	-13707.432	-501994.178	22.11㎡
M37	-13706.002	-501994.178	-13707.717	-501994.178	22.11㎡
M38	-13706.631	-501994.178	-13706.631	-501994.178	22.11㎡
M39	-13707.318	-501994.178	-13706.615	-501994.178	22.11㎡
M40	-13707.906	-501994.178	-13706.671	-501994.178	22.11㎡
M41	-13708.314	-501994.178	-13706.471	-501994.178	22.11㎡
M42	-13709.630	-501994.178	-13706.877	-501994.178	22.11㎡
M43	-13712.184	-501994.178	-13706.240	-501994.178	22.11㎡
M44	-13715.907	-501994.178	-13706.294	-501994.178	22.11㎡
M45	-13715.234	-501994.178	-13706.838	-501994.178	22.11㎡
M46	-13715.309	-501994.178	-13706.469	-501994.178	22.11㎡
M47	-13714.976	-501994.178	-13706.176	-501994.178	22.11㎡
M48	-13640.341	-501994.178	-13640.341	-501994.178	22.11㎡
M49	-13537.619	-501994.178	-13537.619	-501994.178	22.11㎡
M50	-13540.147	-504484.178	-13540.147	-504484.178	22.11㎡
M51	-13544.462	-504484.178	-13544.462	-504484.178	22.11㎡
M52	-13553.923	-501994.178	-13553.923	-501994.178	22.11㎡
M53	-13573.867	-501994.178	-13573.867	-501994.178	22.11㎡
M54	-13594.608	-501994.178	-13594.608	-501994.178	22.11㎡
M55	-13613.675	-501994.178	-13613.675	-501994.178	22.11㎡
M56	-13633.411	-501994.178	-13633.411	-501994.178	22.11㎡
M57	-13653.507	-501994.178	-13653.507	-501994.178	22.11㎡
M58	-13673.474	-501994.178	-13673.474	-501994.178	22.11㎡
M59	-13693.298	-501994.178	-13693.298	-501994.178	22.11㎡
M60	-13707.432	-501994.178	-13707.432	-501994.178	22.11㎡
M61	-13706.002	-501994.178	-13707.717	-501994.178	22.11㎡
M62	-13706.631	-501994.178	-13706.631	-501994.178	22.11㎡
M63	-13707.318	-501994.178	-13706.615	-501994.178	22.11㎡
M64	-13707.906	-501994.178	-13706.671	-501994.178	22.11㎡
M65	-13708.314	-501994.178	-13706.471	-501994.178	22.11㎡
M66	-13709.630	-501994.178	-13706.877	-501994.178	22.11㎡
M67	-13712.184	-501994.178	-13706.240	-501994.178	22.11㎡
M68	-13715.907	-501994.178	-13706.294	-501994.178	22.11㎡
M69	-13715.234	-501994.178	-13706.838	-501994.178	22.11㎡
M70	-13715.309	-501994.178	-13706.469	-501994.178	22.11㎡
M71	-13714.976	-501994.178	-13706.176	-501994.178	22.11㎡
M72	-13640.341	-501994.178	-13640.341	-501994.178	22.11㎡
M73	-13537.619	-501994.178	-13537.619	-501994.178	22.11㎡
M74	-13540.147	-504484.178	-13540.147	-504484.178	22.11㎡
M75	-13544.462	-504484.178	-13544.462	-504484.178	22.11㎡
M76	-13553.923	-501994.178	-13553.923	-501994.178	22.11㎡
M77	-13573.867	-501994.178	-13573.867	-501994.178	22.11㎡
M78	-13594.608	-501994.178	-13594.608	-501994.178	22.11㎡
M79	-13613.675	-501994.178	-13613.675	-501994.178	22.11㎡
M80	-13633.411	-501994.178	-13633.411	-501994.178	22.11㎡
M81	-13653.507	-501994.178	-13653.507	-501994.178	22.11㎡
M82	-13673.474	-501994.178	-13673.474	-501994.178	22.11㎡
M83	-13693.298	-501994.178	-13693.298	-501994.178	22.11㎡
M84	-13707.432	-501994.178	-13707.432	-501994.178	22.11㎡
M85	-13706.002	-501994.178	-13707.717	-501994.178	22.11㎡
M86	-13706.631	-501994.178	-13706.631	-501994.178	22.11㎡
M87	-13707.318	-501994.178	-13706.615	-501994.178	22.11㎡
M88	-13707.906	-501994.178	-13706.671	-501994.178	22.11㎡
M89	-13708.314	-501994.178	-13706.471	-501994.178	22.11㎡
M90	-13709.630	-501994.178	-13706.877	-501994.178	22.11㎡
M91	-13712.184	-501994.178	-13706.240	-501994.178	22.11㎡
M92	-13715.907	-501994.178	-13706.294	-501994.178	22.11㎡
M93	-13715.234	-501994.178	-13706.838	-501994.178	22.11㎡
M94	-13715.309	-501994.178	-13706.469	-501994.178	22.11㎡
M95	-13714.976	-501994.178	-13706.176	-501994.178	22.11㎡
M96	-13640.341	-501994.178	-13640.341	-501994.178	22.11㎡
M97	-13537.619	-501994.178	-13537.619	-501994.178	22.11㎡
M98	-13540.147	-504484.178	-13540.147	-504484.178	22.11㎡
M99	-13544.462	-504484.178	-13544.462	-504484.178	22.11㎡
M100	-13553.923	-501994.178	-13553.923	-501994.178	22.11㎡
M101	-13573.867	-501994.178	-13573.867	-501994.178	22.11㎡
M102	-13594.608	-501994.178	-13594.608	-501994.178	22.11㎡
M103	-13613.675	-501994.178	-13613.675	-501994.178	22.11㎡
M104	-13633.411	-501994.178	-13633.411	-501994.178	22.11㎡
M105	-13653.507	-501994.178	-13653.507	-501994.178	22.11㎡
M106	-13673.474	-501994.178	-13673.474	-501994.178	22.11㎡
M107	-13693.298	-501994.178	-13693.298	-501994.178	22.11㎡
M108	-13707.432	-501994.178	-13707.432	-501994.178	22.11㎡
M109	-13706.002	-501994.178	-13707.717	-501994.178	22.11㎡
M110	-13706.631	-501994.178	-13706.631	-501994.178	22.11㎡
M111	-13707.318	-501994.178	-13706.615	-501994.178	22.11㎡
M112	-13707.906	-501994.178	-13706.671	-501994.178	22.11㎡
M113	-13708.314	-501994.178	-13706.471	-501994.178	22.11㎡
M114	-13709.630	-501994.178	-13706.877	-501994.178	22.11㎡
M115	-13712.184	-501994.178	-13706.240	-501994.178	22.11㎡
M116	-13715.907	-501994.178	-13706.294	-501994.178	22.11㎡
M117	-13715.234	-501994.178	-13706.838	-501994.178	22.11㎡
M118	-13715.309	-501994.178	-13706.469	-501994.178	22.11㎡
M119	-13714.976	-501994.178	-13706.176	-501994.178	22.11㎡
M120	-13640.341	-501994.178	-13640.341	-501994.178	22.11㎡
M121	-13537.619	-501994.178	-13537.619	-501994.178	22.11㎡
M122	-13540.147	-504484.178	-13540.147	-504484.178	22.11㎡
M123	-13544.462	-504484.178	-13544.462	-504484.178	22.11㎡
M124	-13553.923	-501994.178	-13553.923	-501994.178	22.11㎡
M125	-13573.867	-501994.178	-13573.867	-501994.178	22.11㎡
M126	-13594.608	-501994.178	-13594.608	-501994.178	22.11㎡
M127	-13613.675	-501994.178	-13613.675	-501994.178	22.11㎡
M128	-13633.411	-501994.178	-13633.411	-501994.178	22.11㎡
M129	-13653.507	-501994.178	-13653.507	-501994.178	22.11㎡
M130	-13673.474	-501994.178	-13673.474	-501994.178	22.11㎡
M131	-13693.298	-501994.178	-13693.298	-501994.178	22.11㎡
M132	-13707.432	-501994.178	-13707.432	-501994.178	22.11㎡
M133	-13706.002	-501994.178	-13707.717	-501994.178	22.11㎡
M134	-13706.631	-501994.178	-13706.631	-501994.178	22.11㎡
M135	-13707.318	-501994.178	-13706.615	-501994.178	22.11㎡
M136	-13707.906	-501994.178	-13706.671	-501994.178	22.11㎡
M137	-13708.314	-501994.178	-13706.471	-501994.178	22.11㎡
M138	-13709.630	-501994.178	-13706.877	-501994.178	22.11㎡
M139	-13712.184	-501994.178	-13706.240	-501994.178	22.11㎡
M140	-13715.907	-501994.178	-13706.294	-501994.178	22.11㎡
M141	-13715.234	-501994.178	-13706.838	-501994.178	22.11㎡
M142	-13715.309	-501994.178	-13706.469	-501994.178	22.11㎡
M143	-13714.976	-501994.178	-13706.176	-501994.178	22.11㎡
M144	-13640.341	-501994.178	-13640.341	-501994.178	22.11㎡
M145	-13537.619	-501994.178	-13537.619	-501994.178	22.11㎡
M146	-13540.147	-504484.178	-13540.147	-504484.178	22.11㎡
M147	-13544.462	-504484.178	-13544.462	-504484.178	22.11㎡
M148	-13553.923	-501994.178	-13553.923	-501994.178	22.11㎡
M149	-13573.867	-501994.178	-13573.867	-501994.178	22.11㎡
M150	-13594.608	-501994.178	-13594.608	-501994.178	22.11㎡
M151	-13613.675	-501994.178	-13613.675	-501994.178	22.11㎡
M152	-13633.411	-501994.178	-13633.411	-501994.178	22.11㎡
M153	-13653.507	-501994.178	-13653.507	-501994.178	22.11㎡
M154	-13673.474	-501994.178	-13673.47		

各階平面図

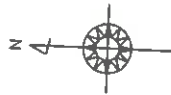
家屋番号

レイクタウン五丁目
12番2の259

建物図面

建物の所在

越谷市レイクタウン五丁目12番地2



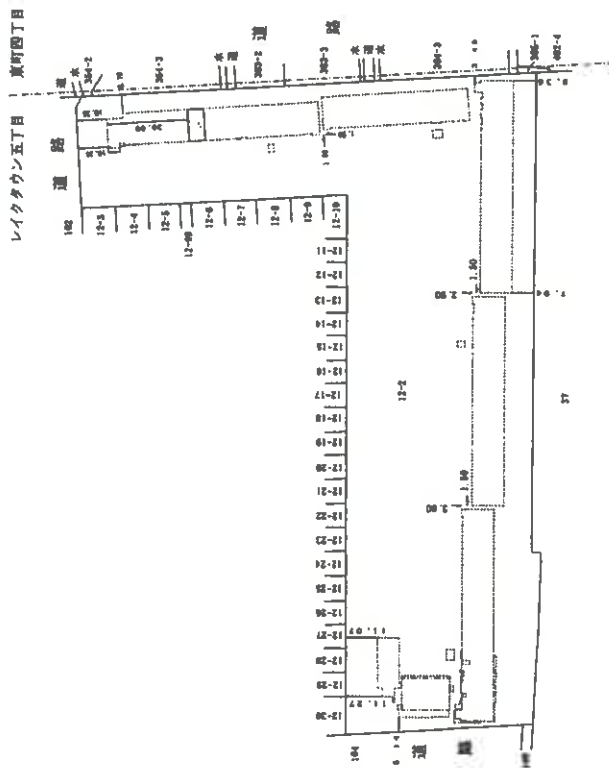
建物の名称：259



求積表

5.820 x 7.070 =	41.147400
5.380 x 0.360 =	1.936800
5.820 x 4.170 =	24.269400
0.280 x 0.330 =	-0.092400
0.355 x 0.360 =	-0.127800

合計 67.133400
床面積 67.13 ㎡



建物の存する部分2階
建物の名称 259

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

建物見取図

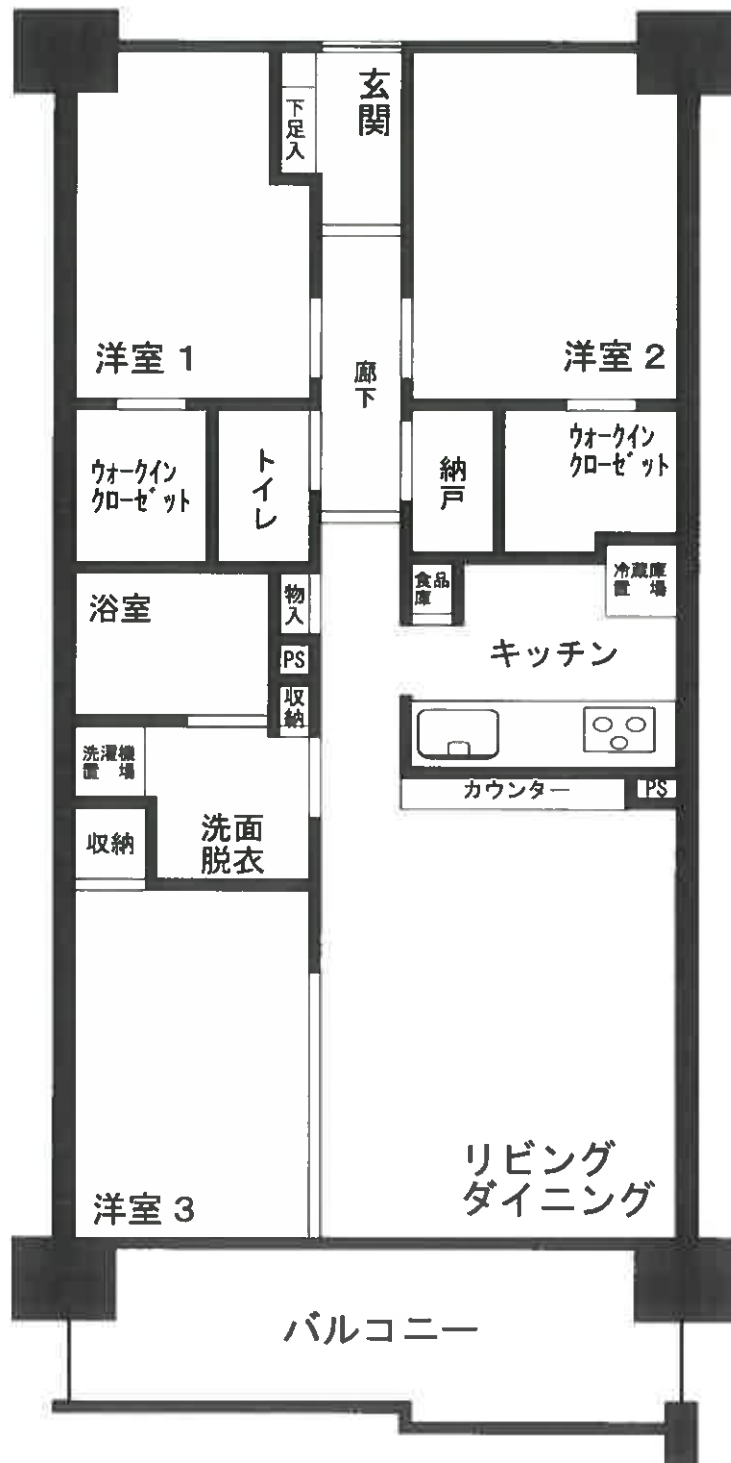
令和 7 年(ケ) 第 77 号

シティテラス越谷レイクタウン

259 F-A11aタイプ

3LD-K+N(納戸)+2WIC(ウォークインクローゼット)

平面図



〈注〉この図面は、概略の参考図であるため、現況と異なることがあります。

(第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】	埼玉県越谷市レイクタウン五丁目12番2		
【2. 住居表示】	埼玉県越谷市レイクタウン五丁目 以下未定		
【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】	☒ 都市計画区域内 ☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ 区域区分非設定 ☐ 準都市計画区域内 ☐ 都市計画区域及び準都市計画区域外		
【4. 防火地域】	☐ 防火地域	☒ 準防火地域	☐ 指定なし
【5. その他の区域、地域、地区又は街区】	越谷レイクタウン北地区計画①(一低層)、越谷レイクタウン北地区計画④(一住) 日影規制：4h-2.5h/1.5m(一低層)、4h-2.5h/4.0m(一住)		
【6. 道路】			
【イ. 幅員】	15.000m		
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】	170.700m		
【7. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1) (5707.11 m ²) (15131.54 m ²) () ()		
	(2) () () () ()		
【ロ. 用途地域等】	(第一種低層住居専用地域) (第一種住居地域) () ()		
【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】	(100 %) (200 %) () ()		
【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】	(50 %) (60 %) () ()		
【ホ. 敷地面積の合計】	(1) 20838.65 m ²		
	(2) ()		
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】	172.61 %		
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】	67.26 %		
【チ. 備考】	角地緩和		
【8. 主要用途】	(区分 08030)	共同住宅	
【9. 工事種別】	☒ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 用途変更 ☐ 大規模の修繕 ☐ 大規模の模様替		
【10. 建築面積】	(申請部分) (申請以外の部分) (合計)		
【イ. 建築面積】	(7298.59 m ²) (0.00 m ²) (7298.59 m ²)		
【ロ. 建蔽率】	35.02 %		
【11. 延べ面積】	(申請部分) (申請以外の部分) (合計)		
【イ. 建築物全体】	(38723.35 m ²) () (38723.35 m ²)		
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】	(0.00 m ²) () (0.00 m ²)		
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】	(265.12 m ²) () (265.12 m ²)		
【ニ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】	(1490.77 m ²) () (1490.77 m ²)		
【ホ. 自動車車庫等の部分】	(981.43 m ²) () (981.43 m ²)		
【ヘ. 備蓄倉庫の部分】	(16.70 m ²) () (16.70 m ²)		
【ト. 蓄電池の設置部分】	(0.00 m ²) () (0.00 m ²)		
【チ. 自家発電設備の設置部分】	(0.00 m ²) () (0.00 m ²)		
【リ. 貯水槽の設置部分】	(0.00 m ²) () (0.00 m ²)		
【ヌ. 住宅の部分】	(37725.22 m ²) () (37725.22 m ²)		
【ル. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】	(0.00 m ²) () (0.00 m ²)		
【7. 延べ面積】	(35969.33 m ²) (0.00 m ²) (35969.33 m ²)		
【7. 容積率】	172.60 %		

【12. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】 12 /
 【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】 0

【13. 建築物の高さ等】

(申請に係る建築物) (他の建築物)
 【イ. 最高の高さ】 (24.245 m) (
 【ロ. 階数】 地上 (8 /) (
 地下 (0) (
 【ハ. 構造】 鉄筋コンクリート造 /
 【ニ. 建築基準法第56条7項の規定による特例の適用の有無】 ■ 有 □ 無
 【ホ. 適用があるときは、特例の区分】
 ■ 道路高さ制限不適用 □ 隣地高さ制限不適用 □ 北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】

大臣認定一覧は別紙による
 開発行為又は建築等に関する証明願 第101号 平成27年7月24日
 地区計画の区域内における行為の届出 越都計通知第39号 平成27年5月1日

【15. 工事着手予定年月日】 平成 27 年 10 月 30 日

【16. 工事完了予定年月日】 平成 29 年 4 月 28 日 /

【17. 特定工程工事終了予定年月日】

(特定工程)
 (第 1 回) 平成 28 年 1 月 13 日 (基礎の配筋工事(G棟/防火水槽))
 (第 2 回) 平成 28 年 2 月 16 日 (基礎の配筋工事(F棟/防火水槽))
 (第 3 回) 平成 28 年 3 月 16 日 (基礎の配筋工事(D棟))
 (第 4 回) 平成 28 年 3 月 25 日 (基礎の配筋工事(E棟))
 (第 5 回) 平成 28 年 3 月 31 日 (基礎の配筋工事(C棟))
 (第 6 回) 平成 28 年 4 月 4 日 (基礎の配筋工事(F棟))
 (第 7 回) 平成 28 年 4 月 8 日 (基礎の配筋工事(A/B棟))
 (第 8 回) 平成 28 年 5 月 16 日 (2階の床及びこれを支持するはりの配筋工事(D棟))
 (第 9 回) 平成 28 年 5 月 20 日 (2階の床及びこれを支持するはりの配筋工事(E棟))
 (第 10 回) 平成 28 年 5 月 24 日 (2階の床及びこれを支持するはりの配筋工事(C棟))
 (第 11 回) 平成 28 年 5 月 27 日 (2階の床及びこれを支持するはりの配筋工事(F棟))
 (第 12 回) 平成 28 年 5 月 31 日 (2階の床及びこれを支持するはりの配筋工事(B棟))
 (第 13 回) 平成 28 年 6 月 7 日 (2階の床及びこれを支持するはりの配筋工事(A棟))
 (第 回) 平成 年 月 日 (

【18. その他必要な事項】

10㎡以下の建物：ポンプ室2 9.18㎡ /

【19. 備考】

計画変更の概要：別紙による /



建築確認台帳記載事項証明書(建築物)

下記のとおり、建築確認台帳に記載されていることを証明します。

記

建築主氏名	住友不動産(株) (株)タカラレーベン
敷地の地名地番	越谷市レイクタウン5丁目12番2
主要用途	共同住宅
工事種別	新築
延べ面積(申請部分)	38723.35 m ²
延べ面積(申請以外)	m ²
階数	地上 8 階 地下 階
建築物の主たる構造	鉄筋コンクリート造
確認済証番号	第 UHEC建確27294変1 号
確認済証交付年月日	平成28年7月28日
検査済証番号	第 UHEC建完27294 号
検査済証交付年月日	平成29年3月15日

(注)この証明書は、建築物に係る台帳に記載されていることの証明であり、現存する建築物についての権利関係及び建築基準関係規定に適合していることを直接証明するものではありません。また、空欄については、記録がない事項となります。

証明番号 第 285 号

証明年月日 令和 -7.9.5 日

越谷市長