

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 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 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 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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、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 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 8 年 10 月 13 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 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 7 3 3

建物の名称 7 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 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

※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 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

【物件番号 1】

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掲載されています。）

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 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 7 3 3

建物の名称 7 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 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



令和8年(ケ)第7号
令和8年2月25日受理
令和8年4月8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 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 7 3 3

建物の名称 7 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 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



(区分所有建物用1)

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が異なる (☐ 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 駐車場 16,000 円	令和8年3月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年11月～令和8年2月分 計 141,660 円 ☒ 遅延損害金がある 令和7年11月～令和8年3月分 計 3,765 円	
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社		
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 物入ドアに傷みが存在する (写真⑨)。 3 室内において小型犬が3頭飼育されている。これによる大きなクロス等の汚損はなかった。 4 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。 5 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		
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) に接している。		
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。
■債務者兼所有者の 内縁の配偶者	1 債務者兼所有者は本建物に1年半くらい帰宅していませんがライフラインの契約などは債務者兼所有者のままになっています。なかなか連絡がとれませんが、本競売事件については裁判所からの書類を撮影してSNSで債務者兼所有者に知らせました。 2 室内で小型犬を3匹飼育しています。 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、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた（3月5日11時00分ころ当職不在時に本件を知った債務者兼所有者より執行官室に電話があり事務員が受電した。それを受けて後日当職より債務者兼所有者に3度ほど架電したがつながらなかった。また、現況調査時目的物件室内には債務者兼所有者宛ての私信等が存在した）。

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8年3月2日(月) 15:45-15:55	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8年3月2日(月) 17:00-17:05	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8年3月24日(火) 16:30-16:35	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き (解錠予告)
令和8年3月30日(月) 13:30-14:00	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) 債務者兼所有者の内縁の配偶者より聴取
令和8年3月30日(月) 14:15-14:20	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)

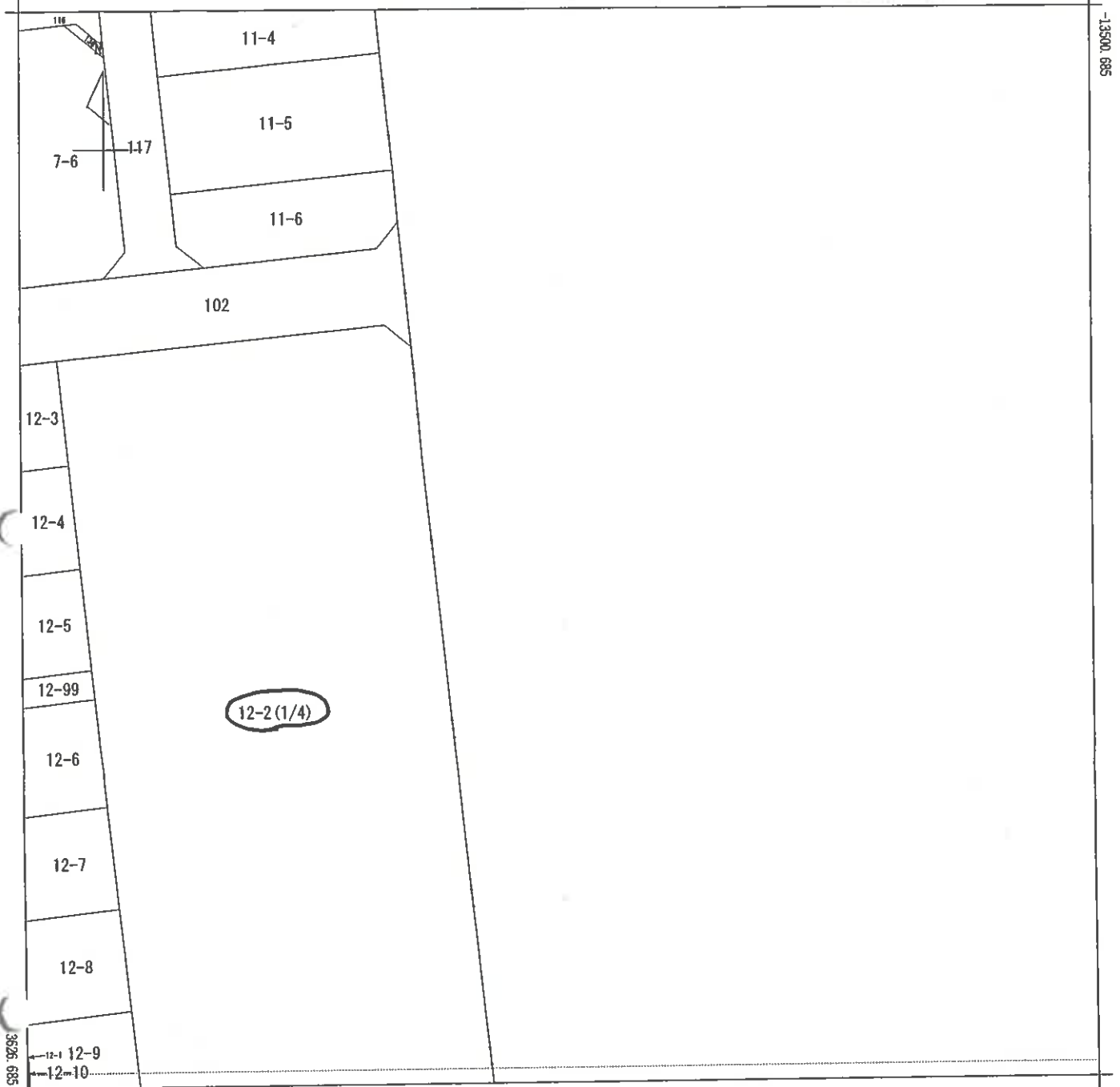
■ 令和8年3月30日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 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

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

A3判をA4判に縮小

レイクタウン
5丁目
地番区域見出し

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。

(さいたま地方務局越谷支局管轄)

令和8年1月14日

千葉地方務局柏支局

地図整理番号：M43218

登記官

(1/4)

(6-1枚目)



(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(touhokutaiheiyonoki2011.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
5丁目

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま方法務局越谷支局管轄)

令和8年1月14日

千葉地方務局柏支局

地図整理番号：M43218

登記官

(2/4)

(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(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
5丁目

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和8年1月14日

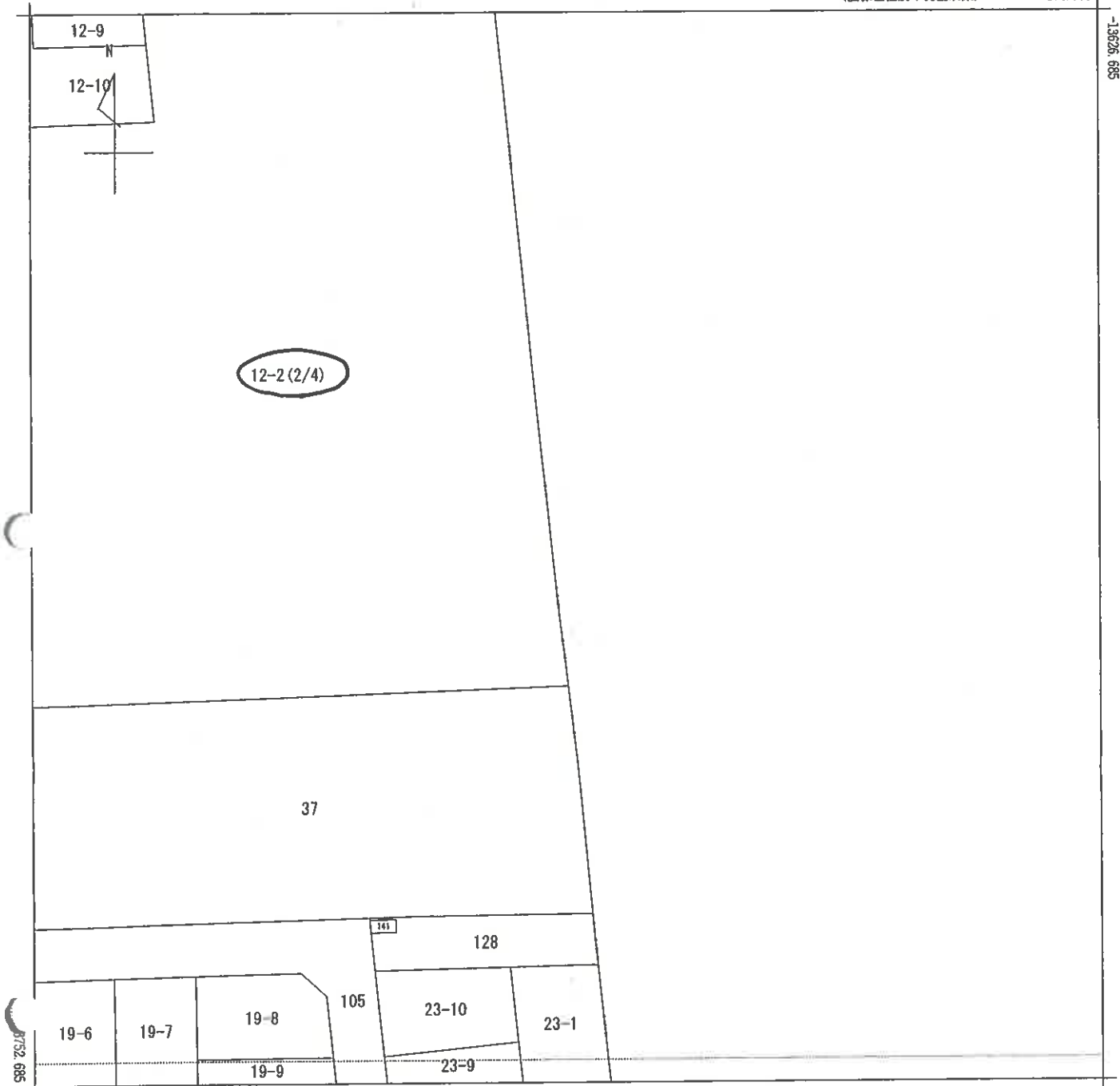
千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M43218

登記官

(3/4)

(6-3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(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 尺 寸	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 項 事	

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8年1月14日

千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M43218

登記官

(4/4)

((6-4枚目))

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を証明した書面である。
(さいたま地方法院 越谷支部管轄)
令和8年1月14日 千葉地方法院相支局 登記官

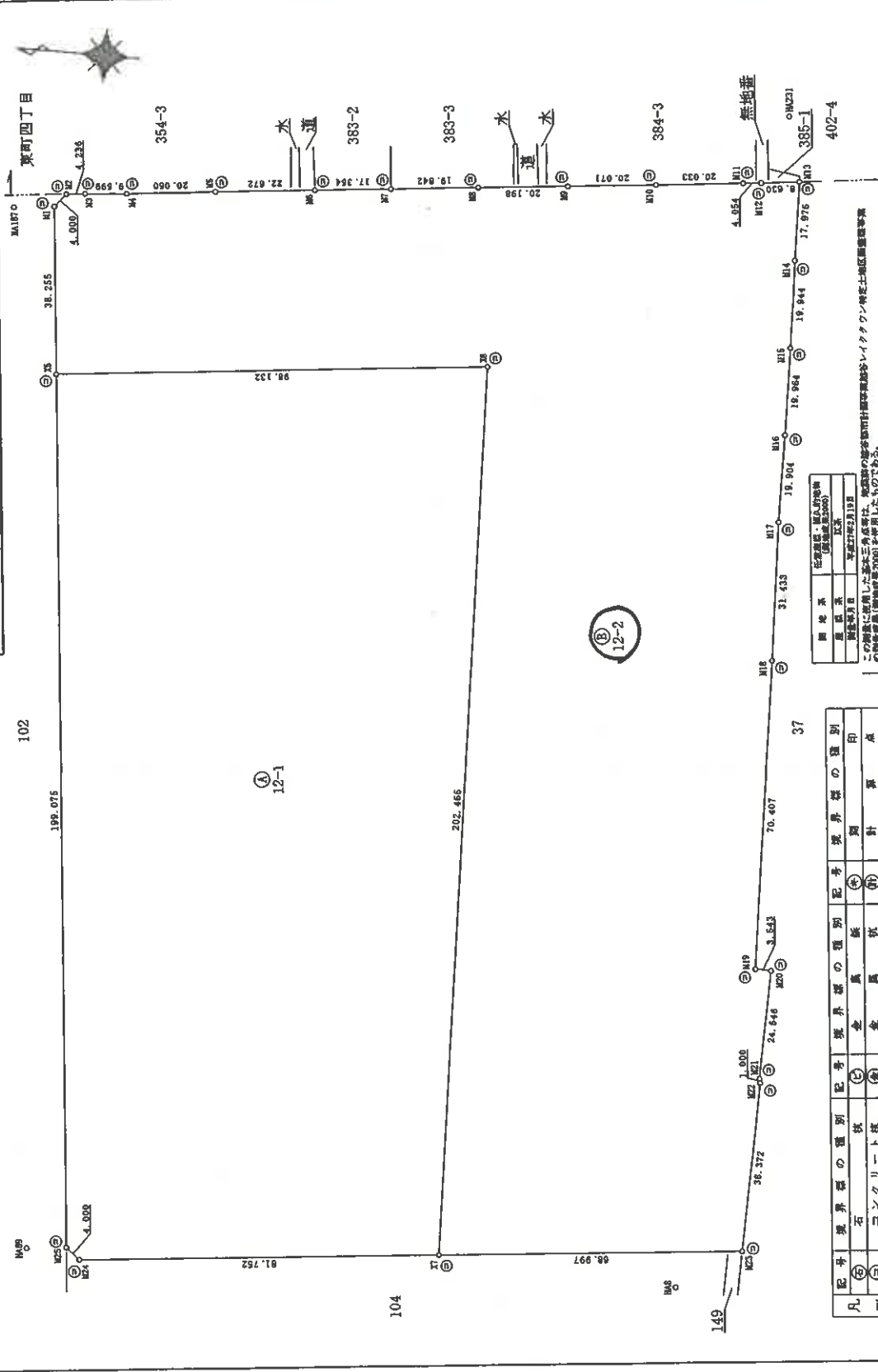
(7-1 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	12-1,-2
土地の所在	越谷市レイクタウン五丁目

102
199.075
104
149
102-1
102-2



測量者	佐藤誠一・堀江利雄 (測量士2000)
測量年月日	平成27年2月13日
測量地	以下

この測量に使用した基本三角点等は、測量法の施行規則第20条第1項第2号に規定する測量基準点(測量基準点2000)を使用している。

凡	記号	境界線の種類	配号	境界線の種類	配号	境界線の種類	配号
例	①	石コンクリート杭	①	金風板	②	金風板	③
	④	プラスチック杭	④	金風プレート	⑤	金風プレート	⑥

作成者	佐藤誠一・堀江利雄 (平成27年2月25日作成)
-----	-----------------------------

申請人	[Redacted]
縮尺	1/1000

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。
(さいたま市地方方法務局越谷支庁管轄)
令和8年1月14日 千葉地方方法務局柏支局 登記官

(7-2 枚目)

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 12-1,-2

土地の所在 越谷市レイクタウン五丁目

2/2

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	座標値
HA8	-13700.577	-490.692	コナ-1杭
HA69	-13552.950	-494.997	コナ-1杭
HA187	-13528.669	-258.889	コナ-1杭
HA231	-13702.353	-223.049	土留め角

座標求積表

地番	A 12-1				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
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	-13546.341	-488.233	-74.123	36189.294659	
X8	-13639.141	-285.895	104.806	-29963.511370	
		倍面積		36891.881377	
		面積		18445.9406885	
		地積		18445.94	m ²

地番	B 12-2				
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)	
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	3009.066356	
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	354.165275	
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	-13715.569	-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	-286.049	101.522	-30055.485578	
		倍面積		-41677.303375	
		面積		20638.6516875	
		地積		20638.65	m ²

合 計 39284.5923760 m²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	①	石	②	金	③	型
	④	コンクリート杭	⑤	金	⑥	計
	⑦	プラスチック杭	⑧	金	⑨	界

作成者

申請人

縮尺

1

平成27年2月25日作成

登記年月日：平成29年8月9日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

(さいたま市地方自治局総合支庁管理)

令和8年1月14日

千葉県地方自治局総合支庁

登記官

(2 枚目)

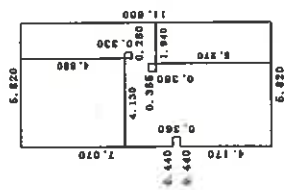
各階平面図

家屋番号
レイクタウン五丁目
12番2の733

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

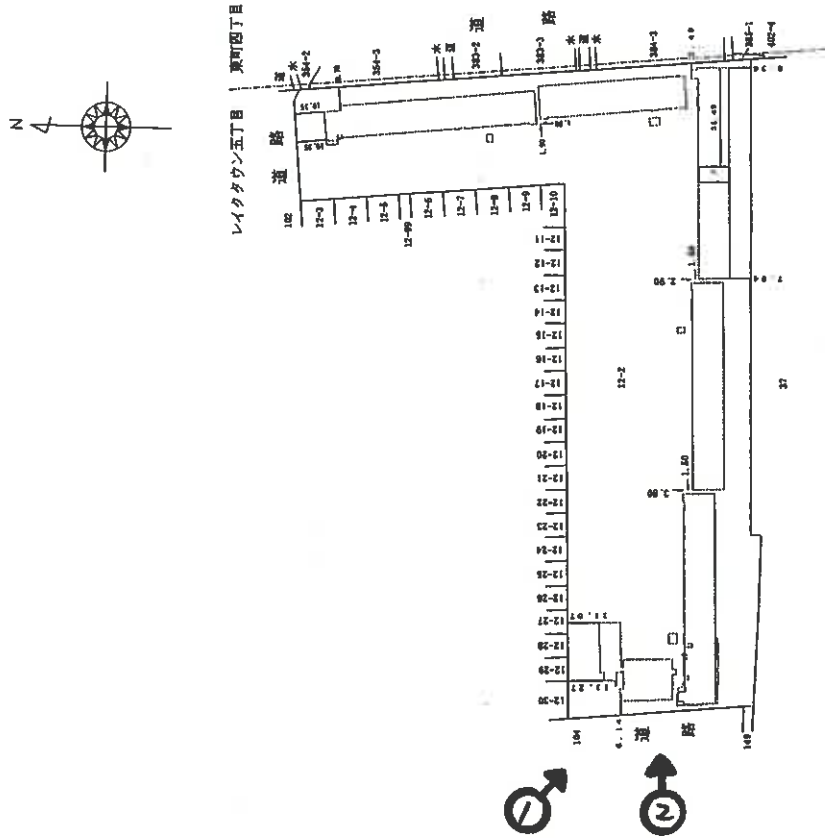
(写真撮影位置 ① ②)



求 積 表

4.170 x 0.440	=	1.834800
7.070 x 0.440	=	3.110800
11.600 x 5.380	=	62.408000
0.330 x 0.280	=	-0.092400
0.360 x 0.355	=	-0.127800

合 計	67.133400
床面積	67.13 m²



建物の存する部分7階
建物の名称 733

作成者

縮尺

1/250

申請人

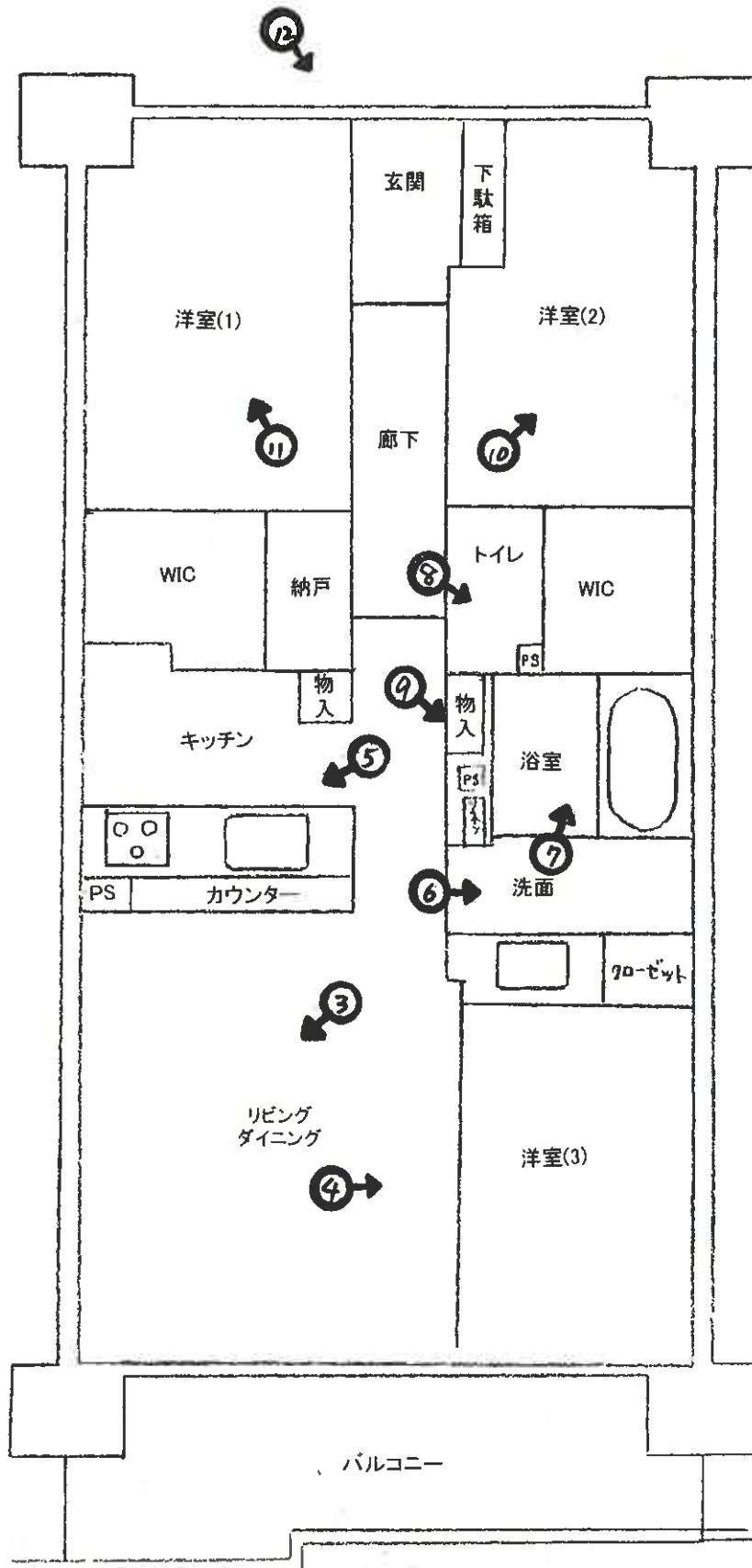
縮尺

1/2000

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 8年 (ケ) 第7号)



(9 枚目)



①



②



③

(10 枚目)



④



⑤



⑥



⑦

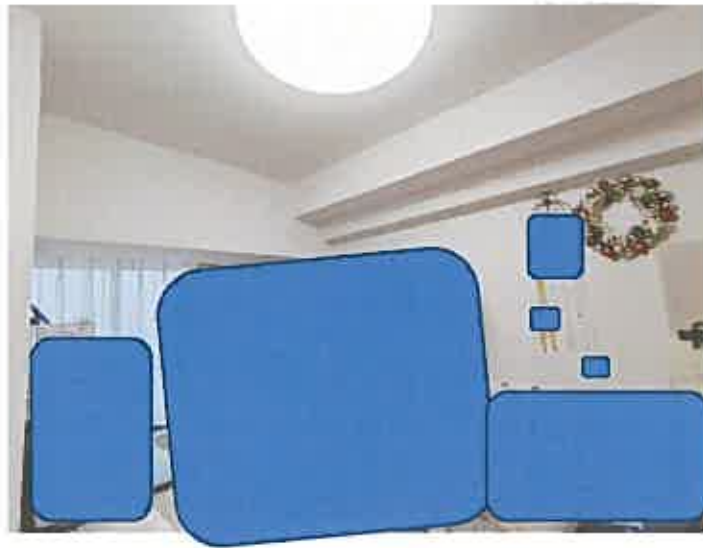


⑧



ドアの損壊

⑨



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)

令和8年(ケ)第 7 号
令和8年 3月30日 現地調査
令和8年 4月15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
安 川 千 春

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 7 3 3

建物の名称 7 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 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 29,470,000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。

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 等 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 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	JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅の東方約700m(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域。 接近条件としては川柳小学校まで約1.9km、光陽中学校まで約1.7kmである。	
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 市街化区域 【南側鉄道境界から50mまでの範囲及び東側県道道路端から25mまでの範囲】 用 途 地 域 第一種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 ◇越谷市まちの整備に関する条例 ◇越谷市景観計画・景観条例等(越谷レイクタウン特定地区) ◇レイクタウン北地区地区計画区域(④地区)(下記特記事項参照) 【南側鉄道境界から50mを超え、東側県道道路端から25mを超える範囲】 用 途 地 域 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% 容 積 率 100% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 ◇高さ制限10m ◇越谷市まちの整備に関する条例 ◇越谷市景観計画・景観条例等(越谷レイクタウン特定地区) ◇レイクタウン北地区地区計画区域(①地区)(下記特記事項参照)	
画 地 条 件	地 積 20,838.65㎡(符号1) 形 状 不整形(L字型) 地 勢 略平坦 そ の 他 特になし	
接 面 道 路 の 状 況	西約8m舗装市道(建築基準法上の道路) 北約9m舗装市道(建築基準法上の道路) 東約14m舗装県道(建築基準法上の道路(一般県道平方東京線)、現況の歩車道部分の幅員(対面側側溝部分を含めると約15m)) 西側路面とは概ね等高、北側・東側路面に対しては約0.6～1m程度高く接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。
特記事項	(a)越谷市洪水ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は利根川の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。 (b)越谷レイクタウン北地区地区計画区域(④地区、①地区)にあり、通常の建築制限に加え、建築物等の用途の制限(④地区のみ)、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等があるが、詳細については、越谷市都市計画課にて確認されたい。 (c)南側で武蔵野線鉄道用地(37番)に面しており、軌道敷が盛土により高くなっているため、この法面に接している。騒音、振動などの影響を受ける可能性がある。

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、ほかに管理事務室、倉庫等あり)
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9.0年 経済的残存耐用年数 : 約46.0年
構造	鉄筋コンクリート造、8階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、管理事務室、ゴミ置場、駐車場(平置き)、バイク置場、自転車置場、スタジオ、キッズルーム、倉庫、共用トイレ等
建物の品等	使用資材 : 優る 施工 : やや優る
管理の形態等	管理組合 : 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
管理の状況	普通
特記事項	(a)規約共用部分等については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 (b)本件マンションは一棟全体で、共用廊下、共用階段等において建築基準法上の容積率緩和措置を受けている可能性あり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 7階 (中間部屋) 主要開口部の方位: 南向き
床 面 積	登記数量とほぼ同じ
間 取 り	3LDK(別添建物見取図参照)、バルコニーあり
仕 様	内 壁: クロス貼り、その他 床 : フローリング、その他 設 備: 電気、給排水等 その他: 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費: 11,455円(月額) 修繕積立金: 7,960円(月額) 滞 納 額: あり(令和8年3月3日現在) ※その他の費用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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	(a)物入のドアにキズが認められた。このほか経年相当の汚れ、傷みあり。 (b)室内で小型犬を3頭飼育している。犬によると見られる大きなキズや傷みは見られなかったが、リビングに犬の尿によると思われる染みが若干見られた。所有者の内縁の配偶者によるとキズなどの予防のために一部ビニールシートを敷いているとのことであった。 (c)リビングと洋室3との間のドアは全開にできるため一間続きのような形になっている。

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、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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、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
400,000	67.13	0.81	21,750,000

※ 計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数9年、経済的残存耐用年数46年、観察減価率(管理の状態、中古建物の市場性等も考慮)＝3%

(計算式) $46 / (9 + 46) \times (1 - 0.03)$

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。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
214,000	1.02	20,838.65	1.0	7020/3508429	9,100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 県・越谷＝24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $175,000\text{円/㎡} \times 102.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 84 = 214,000\text{円/㎡}$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：接近条件、街路条件、環境、行政条件等を総合的に考量。

イ 個別格差：接面状況、形状等を考量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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
21,750,000	9,100,000	1.3	1.05	42,110,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：2階部分の南側中間部屋を標準とし、階層別・位置別効用比率等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、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、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

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して、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 $エ \times オ$ カ	
3,665,260円 (16.8%)	1,320,600円	6.0%	21,349,700円	0.8516	18,181,405円 (83.2%)	21,850,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（ $イ \div ウ$ ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516$$

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。本件においては、現実の需給動向を反映していることから積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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	42,110,000	1.00	42,110,000
② 収 益 価 格	—		21,850,000
③調整後の価格(円)	42,100,000		

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
42,100,000	1.00	0.70	1.00		29,470,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

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に含む)

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格（県・越谷ー24）

所在：越谷市レイクタウン5丁目30番3

価格：175,000円/㎡

位置：JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅約1.2km

価格時点：令和7年7月1日

地積：150㎡

供給処理施設：上水道、ガス、下水道

接面街路：北6m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）、準防火地域

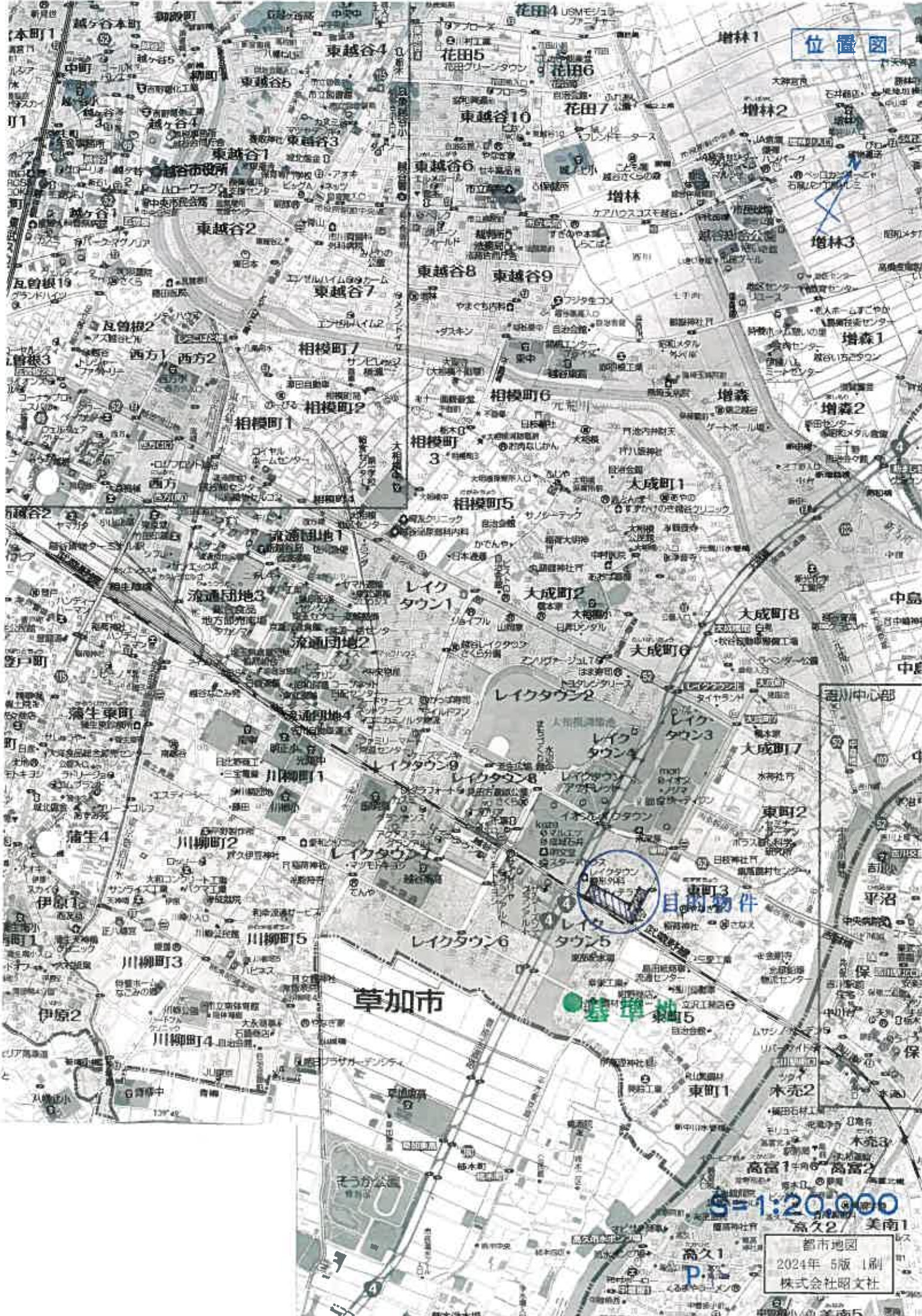
地域の概要：中規模一般住宅が多く見られる区画整理済の住宅地域

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）

以上

位置図



目的物件

基準地

S=1:20,000

都市地図
2024年 5版 1刷
株式会社昭文社

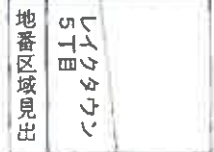


-299.988

(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。



請求部	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	±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。

(さいたま方法務局越谷支局管轄)

令和8年1月14日

千葉地方方法務局柏支局

地図整理番号：M43218

登記官

(1/4)

A3判をA4判に縮小

P13



(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(rouhokutaiheiyouoki2011.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

請求部	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。

(さいたま地方法律局越谷支局管轄)

令和8年1月14日

千葉地方法律局柏支局

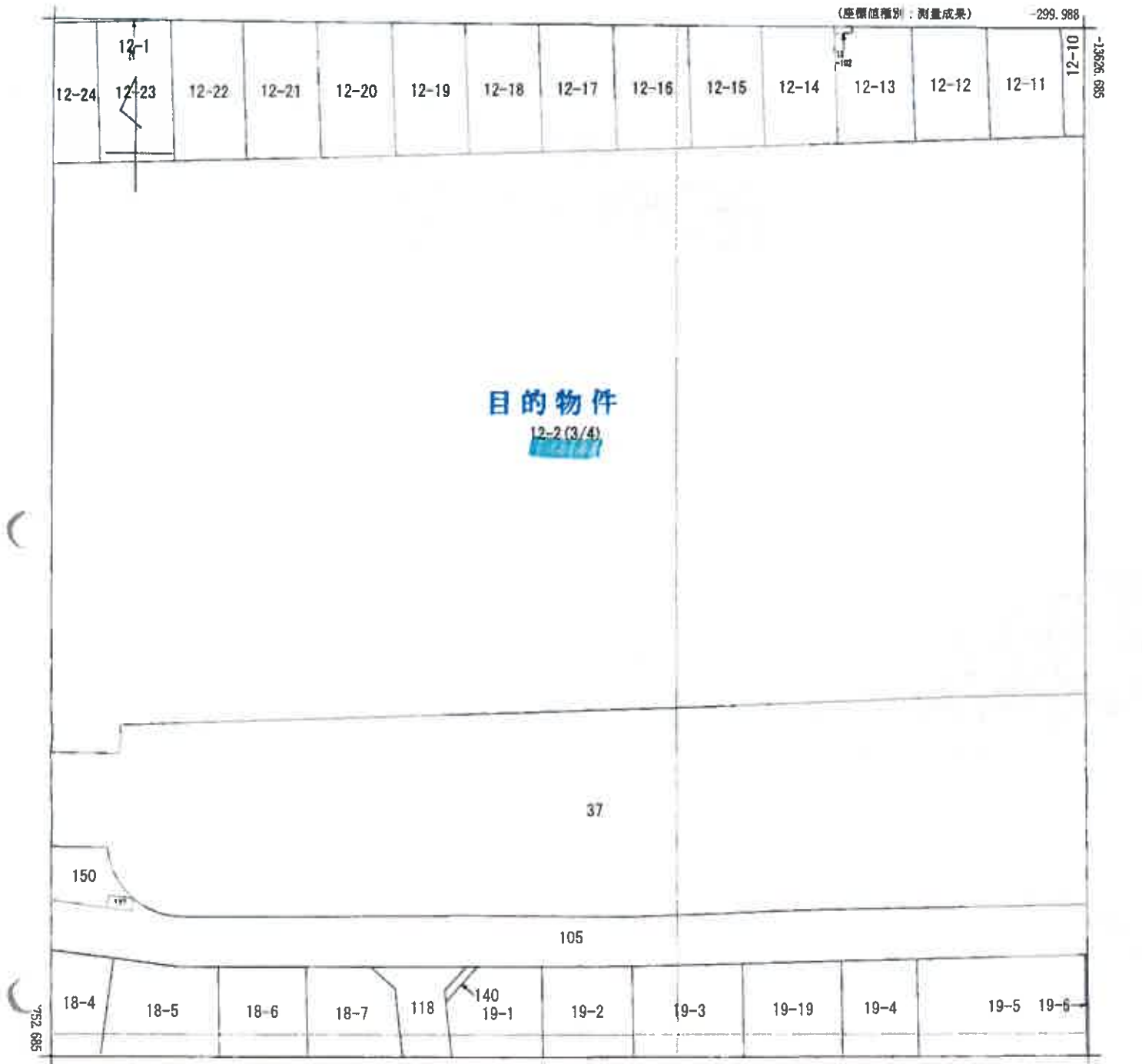
地図整理番号：M43218

登記官

(2/4)

A3判をA4判に縮小

P 14



(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
レイクタウン
5丁目

請求部	所在	越谷市レイクタウン五丁目					地番	12番2		
出力縮	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8年1月14日

千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M43218

登記官

(3/4)

A3判をA4判に縮小

P 15



-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

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 尺 寸	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。

(さいたま地方務局越谷支局管轄)

令和8年1月14日

千葉地方務局柏支局

地図整理番号：M43218

登記官

(4/4)

A3判をA4判に縮小

P.16

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8年1月14日 千葉地方裁判所柏支局

登記目

地図整理番号：M43219

(1/2)

P17

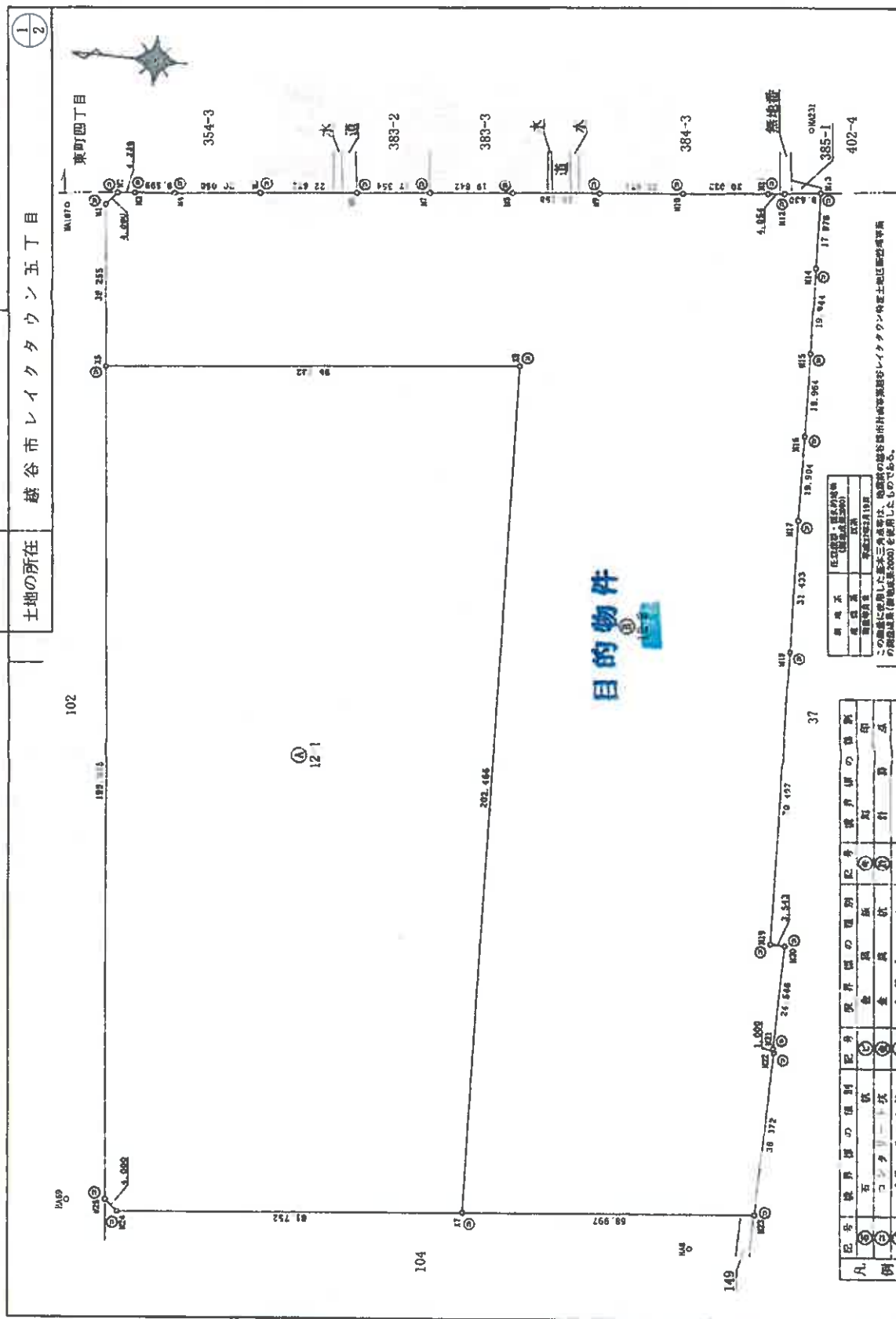
A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 12-1,-2

土地の所在 越谷市レイクタウン五丁目

1/2



目的物件

用途	住宅用
用途区分	住宅用(用途別)
用途区分	住宅用(用途別)

凡例	境界線の値別	境界線の値別	境界線の値別	境界線の値別	
①	石	②	金	③	金
④	コンクリート	⑤	コンクリート	⑥	コンクリート
⑦	コンクリート	⑧	コンクリート	⑨	コンクリート

この図面に記した数値は、登記簿の記載事項と一致するものとする。

作成者	申請人	縮尺
		1/1000

登記年月日：平成27年3月2日

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
(さいたま地方裁判所越谷支部管轄)
令和8年1月14日 千葉地方裁判所越谷支部 登記官

地 番 12-1-2 地 積 測 量 図

土地の所在 越谷市レイクタウン五丁目

2

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	座標値
HA8	-13700.577	-490.692	2777-14
HA69	-13552.950	494.997	2777-14
HA187	-13528.669	258.889	2777-14
HA231	-13702.351	-223.049	土留め角

座標求積表

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
12-1					
	X5	-13541.535	-295.049	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
			積面積		36891.881377
			地積		18445.9406805
					18445.94 m ²

地番	測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
	M1	-13537.619	-257.994	1.388	-358.095672
	M2	-13540.147	-264.894	6.743	1718.750242
	M3	-13544.362	-264.471	-13.776	3505.592496
	M4	-13553.923	-253.615	-29.495	7480.74425
	M5	-13573.857	-261.460	-42.446	6683.278107
	M6	-13596.408	-249.114	-39.818	5919.221252
	M7	-13613.675	-247.375	-37.003	5111.61715
	M8	-13633.411	-245.322	-39.832	4771.668904
	M9	-13653.507	-243.289	-40.063	4046.887207
	M10	-13673.474	-241.245	-39.891	3023.104296
	M11	-13693.398	-239.149	-23.958	5729.53142
	M12	-13697.432	-238.739	-12.604	3009.048556
	M13	-13706.002	-237.717	-9.189	2184.381513
	M14	-13706.621	-255.683	-1.316	121.478231
	M15	-13707.318	-275.615	-1.285	154.165275
	M16	-13707.906	-295.571	-0.996	254.388716
	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	3050.280
	M20	-13715.667	-417.294	-3.170	1322.621980
	M21	-13715.294	-441.838	0.108	-47.718504
	M22	-13715.559	-442.802	0.316	-140.811036
	M23	-13714.976	-481.170	69.718	33305.625700
	X7	-13646.341	-488.233	75.835	-37025.148555
	X8	-13639.141	-285.895	104.806	-29963.511370
	X5	-13541.535	-295.049	101.522	30065.486578
			積面積		-41677.303375
			地積		20838.6516875
					20838.65 m ²

合計 39284.5923760 m²

作成者

申請人

縮尺 1/

平成27年3月25日作成

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。
(さいたま地方法務局越谷支局管轄)
令和8年1月14日 千葉地方法務局柏支局

令和8年1月14日

千葉地方法務局の支局

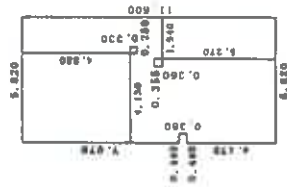
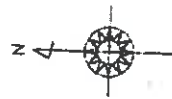
செய்து கொடுக்க

地圖整理番号 M43217

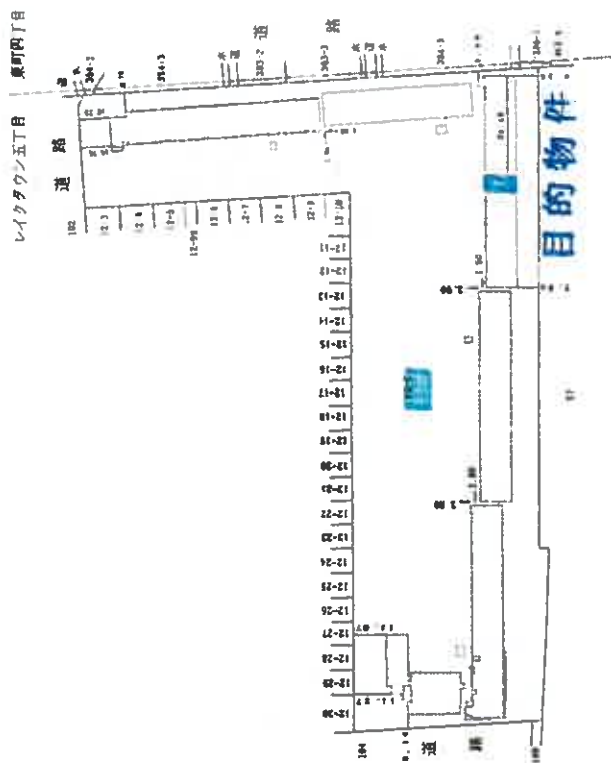
各階平面図

面
区
物
建

家屋番号	レイクタウン五丁目 12番2の733
建物の所在	越谷市レイクタウン五丁目



水	積	表
4.170	×	0.440 = 1.834800
7.070	×	0.440 = 3.110800
11.600	×	5.380 = 62.408000
0.330	×	0.280 = -0.092400
0.360	×	0.355 = -0.127800
合計		67.133400
床面積		67.13 m ²



建物の名称 733

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/2000

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(令和 8年 (ケ) 第7号)

