

令和 7 年度 西大袋土地地区画整理事業

保留地公売募集要領

【一般競争入札】

申 込 受 付 令和 7 年(2025 年) 11 月 17 日 (月) から

12 月 12 日 (金) まで

入 札 令和 8 年(2026 年) 1 月 21 日 (水) 必着

開 札 日 令和 8 年(2026 年) 1 月 28 日 (水)

越谷市 都市整備部 市街地整備課

越谷市土地区画整理事業保留地の公売について

越谷市（以下「施行者」という。）では、土地区画整理事業の保留地を個人・法人を対象に一般競争入札により売却します。

今回の対象物件は、西大袋地区2件です。

入札に参加を希望する方は、本要領をよくご理解の上、申込み手続きをお願いします。

目 次

1. 入札物件	P. 2
2. 入札の参加資格	P. 2
3. 入札にあたって付す条件	P. 2
4. 入札参加申込方法	P. 3
5. 入札参加者の審査	P. 3
6. 入札及び開札	P. 4
7. 契約の締結	P. 8
8. 契約残金の支払い・引渡し	P. 9
9. 所有権の移転の時期及び登記	P. 9
10. 契約の解除	P. 9
11. 権利譲渡の禁止	P. 9
12. 注意事項	P. 10
13. 土地の利用等	P. 10
14. 保留地ローン（個人向け）	P. 10
15. 税金	P. 11
16. 問合せ先	P. 11

資 料

案内図（西大袋地区）	P. 12
保留地公売箇所（西大袋地区）	P. 13
物件調書・画地辺長図（西大袋地区）	P. 14～17

様 式

- ・入札参加申込書（第2号様式）
- ・保留地公売アンケート

1. 入札物件

入札物件は、次のとおりです。

詳細については、物件調書等をご覧ください。

【西大袋地区】

番号	街区画地		地 積		最低売却価格	入札保証金
	街区	画地	(㎡)	(坪)	(円)	(円)
A	82	14	163.73	約 49	20,303,000	10,000
B	190-1	7	45.30	約 13	4,893,000	5,000

※坪の数値については参考数値です。

※複数の物件を入札することができます。

※入札前に必ず物件の確認をしてください。

2. 入札の参加資格

次のいずれかに該当する方は、申込みできません。

- (1) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者
- (2) 入札に参加しようとする者を妨げた者
- (3) 入札の公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正な利益を得るために談合した者
- (4) 市税を滞納している者
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員又は越谷市暴力団排除条例（平成25年条例第14号）第3条第2項に規定する暴力団関係者
- (6) 指定期日までに代金の支払いができない者

3. 入札にあたって付す条件

- (1) 売買契約においては、次の用途に供しない条件を付します。

- ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する接客業務受託営業の用途
- イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（その団体の構成員等を含む）が使用する用途

- ウ 公序良俗又は公共の福祉に反すると思われる団体その他一般市民の権利を侵害する可能性がある団体（本号にいう「団体」には、それら団体の関係者、信者、元信者等これに準ずる者一切を含む。）が使用する用途
- エ 上記のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途
- （２）都市計画法の「地域地区」「地区計画」に適合する土地利用を図ることとします。

4. 入札参加申込方法

（１）受付方法

申込書に必要事項を記入し、「郵送」又は「持参」にて提出してください。
※電話・ファクス等による申込みは、受付いたしません。
※郵送の場合は、書留等の配達記録が残る方法をご利用ください。

（２）受付期間

令和7年11月17日(月)から12月12日(金)まで（必着）

※土曜日・日曜日・祝日（休日）除く午前9時00分から
午後4時30分（正午から午後1時を除く）

（３）申込みに必要な書類

ア 入札参加申込書（第2号様式）

イ 住民票（法人の場合は、現在事項全部証明書（法人登記簿謄本））

（注1）入札参加申込書に記載された氏名・法人名が、売買契約締結及び所有権移転登記の際の名義となります。共有名義にしたい方は連名で申込みをしてください。

（注2）住民票については、マイナンバーが記載されていないものとしてください。

（注3）支社・支店等で申込まれる場合、契約の際に、支社・支店等の印鑑登録証明書が必要となります。

（注4）入札参加申込書に記載する電話番号は、日中に連絡がとれるものとしてください。

（４）受付場所

〒343-8501 越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
越谷市役所 本庁舎6階 市街地整備課

5. 入札参加者の審査

入札参加申込みの受付後、資格審査のうえ入札参加資格の有無を決定し、適当と認めたときは、入札指名書（第3号様式）・入札書（第4号様式）・入札保証金納付書兼領収書・入札保証金返還用請求書を郵送します。（12月下旬発送予定）

6. 入札及び開札

(1) 入札保証金

ア 入札保証金の納付

入札に参加するには、事前に入札保証金を納付する必要があります。前記1で入札保証金納付額をご確認の上、下記納入期限までに施行者が発行する入札保証金納付書により施行者の指定する指定金融機関等に納付してください。

納入期限 令和8年1月14日（水）まで

イ 入札保証金の還付等

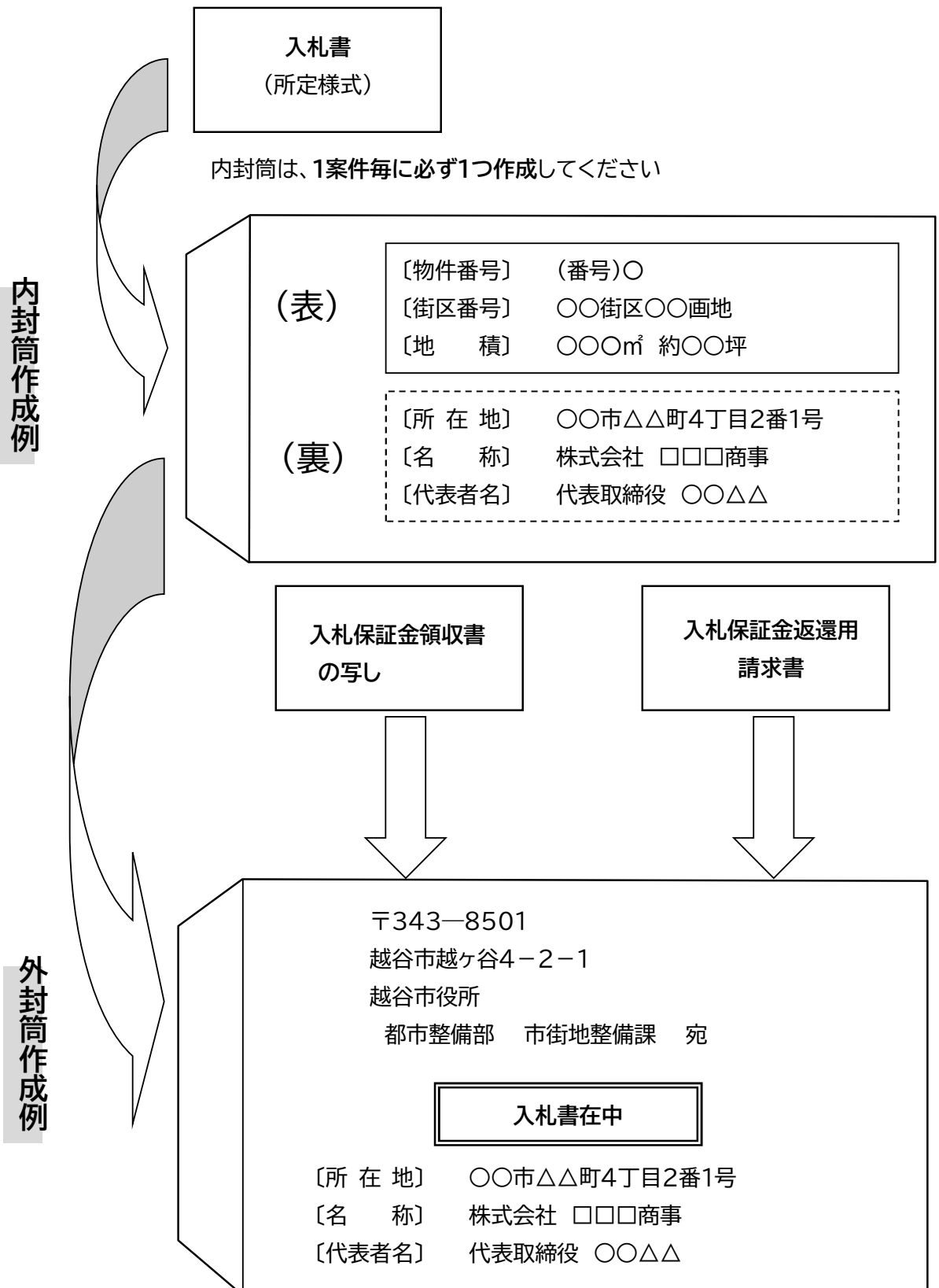
- ① 落札者に対しては、入札保証金は還付せず、契約保証金に充当させていただきますので、あらかじめご承知おきください。
- ② 落札できなかった方に対しては、開札後、入札保証金返還用請求書に記載された金融機関への口座振込により還付します。なお、還付する入札保証金には利息は付しません。また、還付までに開札から1か月以上を要する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(2) 入札

- ア 入札は所定の入札書（第4号様式）を使用してください。入札書を物件ごとに内封筒に入れ封をし、物件番号、街区画地、地積、入札者の住所及び氏名（法人にあっては、所在地、名称及び代表者名）を封筒に表記してください。
- イ 入札書には、ボールペン又は万年筆を使用して明確かつ明瞭に記入してください。鉛筆等容易に書き換えできる筆記具は使用できません。
- ウ 脱字又は誤字を加除訂正する場合にはその箇所を二重線で訂正してください。なお、入札金額の訂正はできませんのでご注意ください。
- エ 入札金額はアラビア数字を使用し、円未満の端数は記入しないでください。
- オ 入札書等は下記期限までに到達するように提出してください。
※郵送の場合は、書留等の配達記録が残る方法をご利用ください。
提出期限：令和8年1月21日（水）（必着）
- カ 入札書等は、「ア（封印した内封筒）」、「入札保証金領収書の写し」及び「入札保証金返還用請求書」を外封筒に同封し提出してください。
- キ 郵送用の外封筒は、宛名を「越谷市役所都市整備部市街地整備課」とし、表側に「入札書在中」と朱書きするとともに、入札参加者の住所及び氏名（法人にあっては、所在地、名称及び代表者名）を記載してください。

- ク 提出された入札書の書換え、引換え又は撤回をすることはできません。
- ケ 前各項に違反する入札及び次のいずれかに該当する入札は、無効とします。
- ① 入札の参加資格のない者がした入札
 - ② 入札書に入札金額、入札者若しくは入札物件の表示がない入札又は不明確な入札
 - ③ 所定の入札書を用いないでした入札
 - ④ 同一物件について2通以上の入札書を提出した入札者がした入札
 - ⑤ 提出期限を過ぎて提出された入札書又は施行者が指定する方法によらないで提出された入札書による入札
 - ⑥ 談合その他不正の行為があった入札
- コ 入札参加者の事前公表は行いません。

封筒作成例



外封筒に複数件の内封筒を入れて送付することはできません。

(3) 開札

ア 入札をされた方は、下記カ（開札日時）及びキ（開札場所）において、開札に立ち会うことができます。開札への立会いを希望する場合は、**令和8年1月23日（金）正午**までに、都市整備部市街地整備課まで、以下の内容を記載した**電子メール**（メールアドレスは16を参照）にてお知らせください。

○物件番号 ○街区画地 ○入札者住所及び名称

イ 開札に立ち会う入札者がいない場合もしくは入札者の開札立会人の数が2名に達しない場合は、この入札事務を担当しない施行者の職員を加えて2名以上が開札に立ち会います。

ウ 物件ごとに、入札書を当該物件への入札者の前で開札し、各物件に対し、最低売却価格以上の額かつ最高の価格で入札を行った者を落札者（以下「契約予定者」という。）とします。なお、同価額の入札をした方が2者以上ある場合は、当該入札をした者（以下「同一価格者」という。）のくじ引きにより契約予定者を決定します。くじ引きは50音順で行います。入札者が立ち会っていないとき等は、入札事務に関係のない職員がくじ引きを行い、契約予定者を決定します。

エ 各物件の開札にあたり、開札に参加する者が1者である場合においても、開札を執行するものとします。

オ 開札の結果、契約予定者がなかったとき、施行者は入札参加者のうちから希望を募り、契約の交渉に入ることがあります。

カ 開札日時

令和8年1月28日（水）午後2時00分から

キ 開札場所

越谷市役所本庁舎6階 会議室

ク 開札結果は、開札後、電話にて開札に立ち会わなかった入札参加者に連絡します。

ただし、再度入札を行うときは、再度入札が終了するまでは、開札の結果を通知しません。

(4) 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札を中止、又は入札期日を延期することがあります。

(5) 保留地売却決定通知書等の交付

契約予定者には、「保留地売却決定通知書」（第6号様式）と「契約保証金納付書兼領収書」（施行者指定のもの）を後日郵送いたします。契約保証金については、契約時までにお振込みください。

- (6) 次順位落札者（以下「次順位契約予定者」という。）の決定
最高入札価格に次ぐ高い価格で入札した方を次順位契約予定者として決定します。契約予定者の決定が無効又は取り消されたとき又は契約締結を辞退したときは、次順位契約予定者に対して売却を決定します。

7. 契約の締結

契約予定者は、施行者が指定する期日までに契約を締結してください。

(1) 契約の指定期日

落札後から令和8年2月27日(金)まで

(※土曜日・日曜日・祝日(休日)を除く)

午前9時00分から午後4時30分(※正午から午後1時を除く)

(2) 場所

越谷市役所 本庁舎6階 市街地整備課

(3) 契約に必要な書類等

ア 契約保証金納付書兼領収書

イ 収入印紙

ウ 印鑑(実印)

エ 印鑑登録証明書(1通) 3か月以内に発行のもの

※共有名義の場合は、共有者全員の印鑑(実印)及び印鑑登録証明書が必要です。

(4) 契約保証金の支払い

ア 契約締結の日までに契約保証金(「契約代金の10%に相当する金額」から「入札保証金」を差し引いた額)をお支払いください。

イ 入札参加時に納付いただいた「入札保証金」は、契約保証金に充当させていただきます。

ウ 納付いただいた「契約保証金」は、契約代金に充当させていただきます。

(5) 契約の決定の取り消し

契約予定者が次のいずれかに該当するときは、決定を取り消します。

ア 契約を締結しないとき。

イ 越谷市土地区画整理事業の保留地の処分に関する規則に違反したとき。

(6) 契約時の注意点

契約の締結時には、ご本人がお越してください。何らかの理由でご本人が来られず、代理人を立てる場合には必ず委任状を提出してください。契約書の内容を確認いただき、契約となります。共有の場合は、持分割合を決めていただくことになります。

8. 契約残金の支払い・引渡し

(1) 契約残金の支払い

契約締結の日から60日以内にお支払いください。

(2) 保留地の引渡し

保留地は、契約代金の完納と同時に、現況での引渡しとなります。

9. 所有権の移転の時期及び登記

(1) 所有権の移転の時期

契約締結の日が換地処分の公告の日以前の場合、当該換地処分の公告の日の翌日となります。

(2) 登記の手続き

施行者と契約を締結した者（以下「契約者」という。）への所有権移転登記手続きは、施行者が行いますが、登記時に必要になる登録免許税は契約者の負担となります。なお、登録免許税の税額は、登記時（換地処分）に算出される金額となります。

10. 契約の解除

契約者が、越谷市土地区画整理事業の保留地の処分に関する規則又は契約条項に違反したとき、又は支払い期限までに代金が支払われない場合は、契約を解除（第9号様式により通知）することがあります。

この場合、契約保証金は、返還いたしません。また、契約者の都合により解約する場合も返還いたしませんので、予めご承知おきください。

11. 権利譲渡の禁止

保留地は、土地区画整理事業が終了し、契約者への所有権移転登記が完了するまで、第三者へ権利譲渡（転売）することはできません。ただし、事前に施行者の承認を得た場合、譲渡することができます。

(1) 施行者の承認を得ようとするものは、別に定める申請書により申請してください。

(2) 施行者は、(1)の申請があった場合、審査のうえ、適当と認めたときは承認します。

(3) (2)の承認に基づき、保留地に係る権利の譲渡を受ける者は、契約者の地位を継承します。

1 2. 注意事項

(1) 売買代金の清算

土地区画整理事業の完了時に行う「出来形確認測量」において、購入いただいた保留地の地積に増減が生じた場合、契約時の単価により購入代金を清算させていただきます。

ただし、地積の増減が1㎡未満の場合は除きます。

1 3. 土地の利用等

(1) 土地の利用

引渡し後は、できる限り早期に利用されるようお願いします。

なお、周辺には既に多くの方が生活していますので、保留地の引渡し後は、草刈など適正な管理をお願いします。

(2) 地区計画等の遵守

地区計画が定められております。建物の建設等には、建築確認申請を提出するほか、地区計画の届出、土地区画整理法（第76条）に基づく手続きが必要になります。また、西大袋地区は準防火地域に指定されています。

《問合せ先》都市計画課・建築住宅課・市街地整備課（越谷市役所）

1 4. 保留地ローン（個人向け）

詳しくは、下記の各金融機関（協定機関）にお問合せください。

金融機関名	お問合せ先	電 話
武蔵野銀行	越谷支店	048-962-4131
	大袋支店	048-977-3361
	南越谷住宅ローンセンター	048-985-6917
群馬銀行	越谷ローンステーション	048-988-1210
栃木銀行	越谷ローンプラザ	048-966-2180
埼玉りそな銀行	南越谷住宅ローンご相談プラザ	048-988-8831
中央労働金庫	越谷支店（越谷支店融資部門）	048-990-8733
青木信用金庫	越谷支店	048-965-2821
足利銀行	さいたまローンセンター	048-762-8801
埼玉縣信用金庫	草加ローンセンター	048-924-0404

※保留地ローンをご予定のお客様は、上記、各金融機関へ事前に相談されることをお勧めします。金融機関等の審査に期間を要するようです。

※住宅金融支援機構の住宅ローン（フラット35）についてもご利用できますが、取扱いについては、各金融機関にお問合せください。

15. 税 金

(1) 不動産取得税（県税）

保留地を取得することにより課税されます。

《問合せ先》越谷県税事務所 TEL048-962-2231

(2) 固定資産税・都市計画税（市税）

土地代金を完納した年の翌年から課税されます。

《問合せ先》市民税課（越谷市役所） TEL048-963-9144

資産税課（越谷市役所） TEL048-963-9147

(3) 登録免許税（国税）

所有権移転登記（換地処分後）する際に課税されます。

《問合せ先》越谷税務署 TEL048-965-8111（代表）

16. 問合せ先

〒343-8501

越谷市越ヶ谷四丁目2番1号

越谷市役所都市整備部市街地整備課（本庁舎6階）

電 話 048-963-9231（直通）

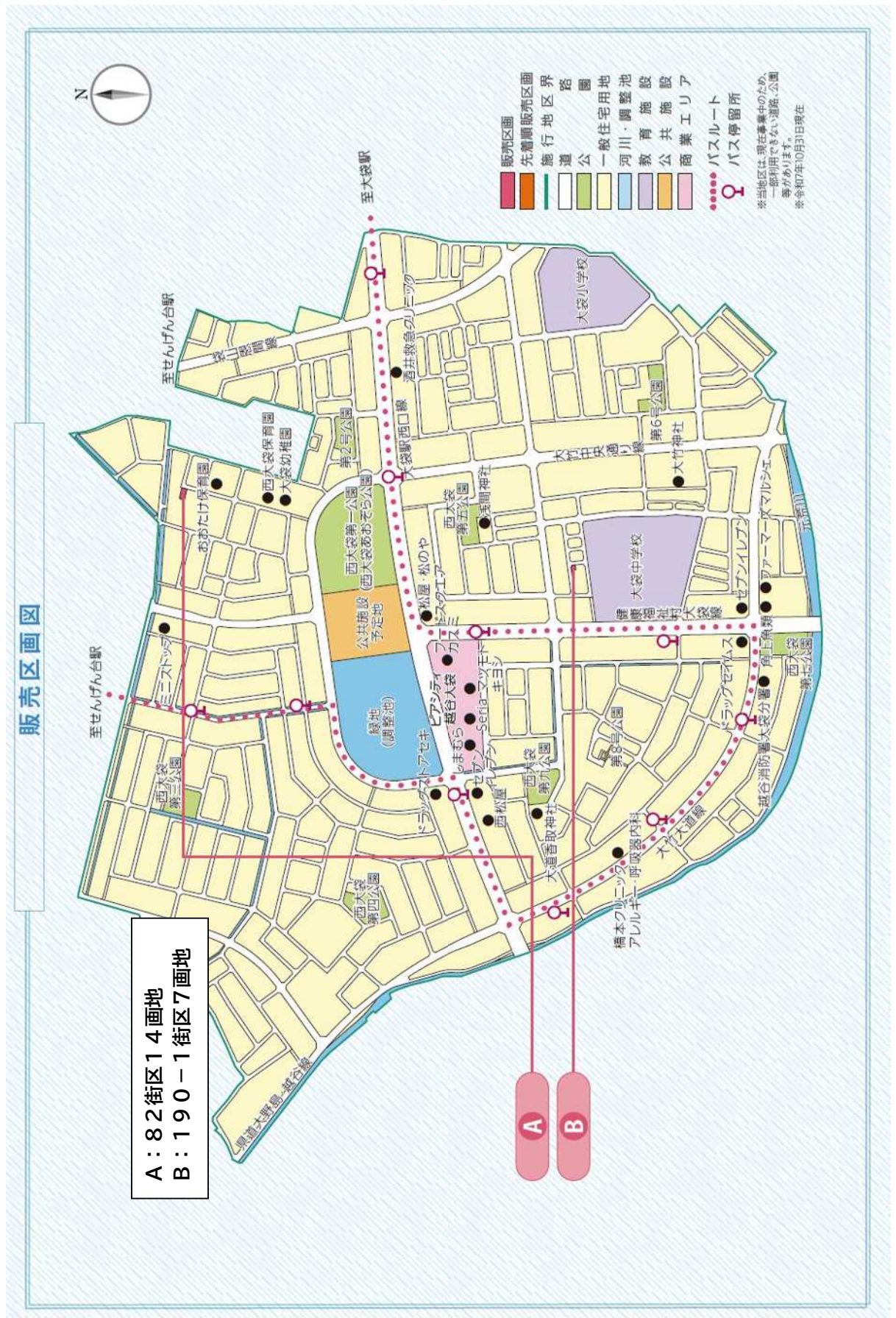
FAX 048-965-0948

E-mail shigaichi@city.koshigaya.lg.jp

【周辺案内図】



【販売区画図】



物件調書

対象保留地	表示番号	A
	所在地	西大袋土地区画整理事業地内保留地 82街区 14画地
	面積	163.73㎡ (約49坪)
	最低売却価格	20,303,000円

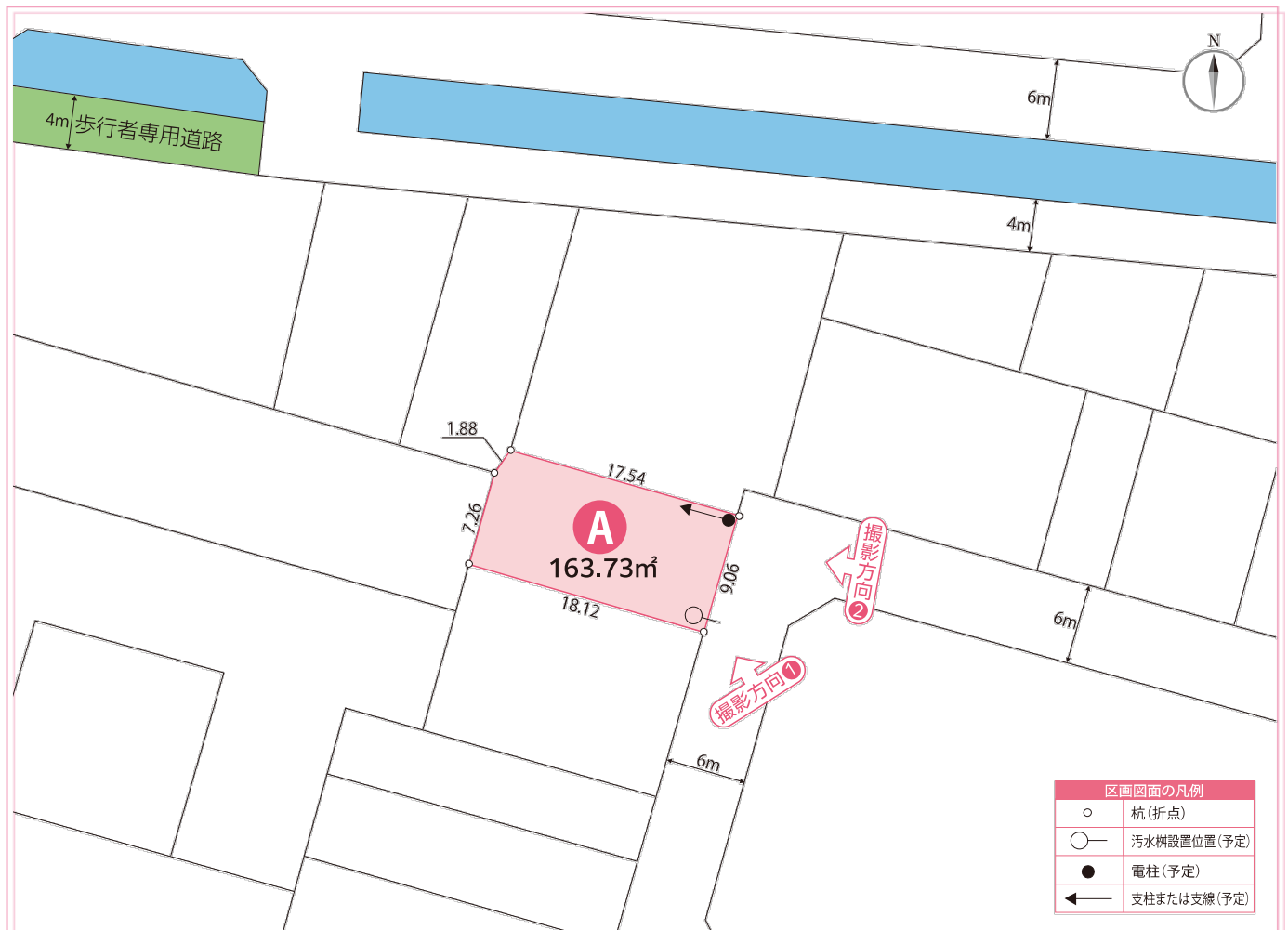
都市計画等	地区計画	西大袋地区計画		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%	容積率	150%
	防火指定	準防火地域		

公共施設等			名称	住所	道路距離	電話番号
	最寄り駅		大袋駅		約1.4km	
	学区	小学校	大袋小学校	越谷市大竹147	約1.0km	048-963-9281 (学務課)
		中学校	大袋中学校	越谷市大竹236	約1.0km	
	その他		北部市民会館	越谷市恩間181-1	約1.0km	048-978-5311
			大袋地区センター	越谷市大竹160-2	約1.1km	048-975-3952

供給処理施設状況			利用可能施設	事業所名	電話番号
	電気	東京電力パワーグリッド(株)		東京電力パワーグリッド(株) 川口支社 川口市南鳩ヶ谷7-4-6	0120-995-007
		NTT東日本(株)		NTT東日本(株)埼玉南支店 川口市西青木2-3-11	0120-116-000
	上水道	公営水道		越谷・松伏水道企業団 越谷市越ヶ谷3-5-22	048-966-3931(代)
	下水道	公共下水道		越谷市建設部下水道事業課 越谷市越ヶ谷4-2-1	048-963-9318
	ガス	都市ガス		(株)エナジー宇宙 越谷営業所 越谷市越ヶ谷1-14-1	0120-428-057

その他事項	
・建築行為等を行う際には、建築確認申請のほか、土地区画整理法76条の申請及び地区計画の届出が必要となります。 ・上水道はお客様のご負担にて引き込み工事が必要となります。 ・敷地内に電柱及び支柱(または支線)の建柱計画があります。 ・汚水桝は令和8年1月頃までに設置予定です。 ・大袋地区センターは令和8年4月1日から「越谷市大道607」に移転予定です。(約0.7km)	

令和7年度新規販売区画(一般競争入札)



宅地 番号	街区 番号	画地 番号	最低販売価格(円)	地積(m)	単価(円/m)	地積(坪)		用途地域(建ぺい率/容積率)	地区計画 区分の名称	大袋駅からの 徒歩時間(分)
						地積(坪)	単価(千円)			
A	82	14	20,303,000	163.73	124,000	49	409	第一種中高層住居専用地域 (60%/150%)	⑤地区 (住宅地A地区)	18

※地積の坪数及び1坪当たりの単価(千円)は、1㎡=0.3025坪で換算した概数です。
 ※区画図と現況が異なる場合は、現況を優先させていただきますので、現地を十分ご確認ください。
 ※大袋駅からの徒歩時間は、徒歩通行可能な道路等を利用し、80mを1分で算出した概数です。
 ※汚水樹は令和8年1月頃設置予定です。
 ※電柱の建柱についての詳細は、東京電力パワーグリッド株式会社にご確認ください。



物件調書

対象保留地	表示番号	B
	所在地	西大袋土地区画整理事業地内保留地 190-1街区 7画地
	面積	45.30㎡ (約13坪)
	最低売却価格	4,893,000円

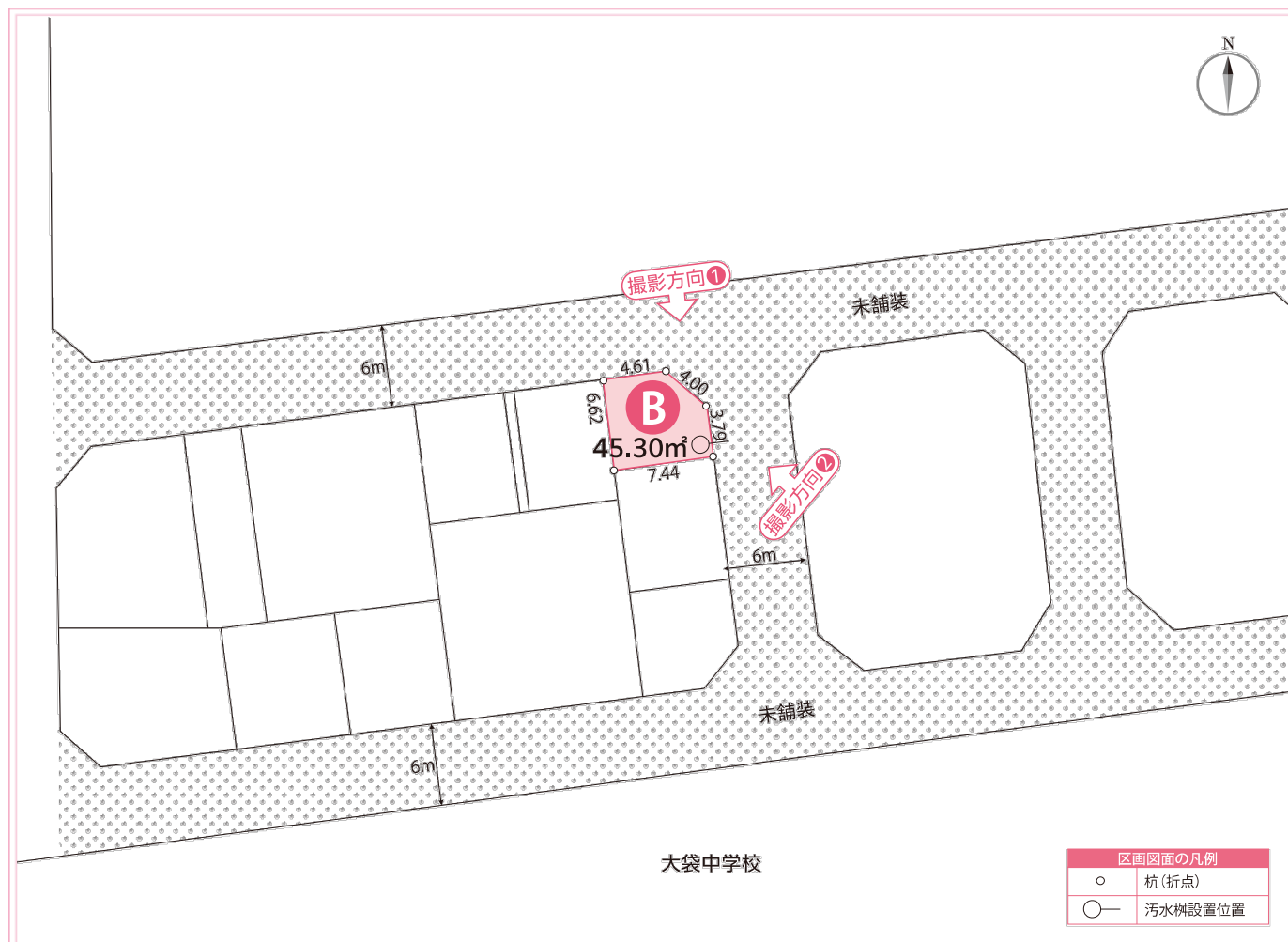
都市計画等	地区計画	西大袋地区計画		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%	容積率	150%
	防火指定	準防火地域		

公共施設等			名称	住所	道路距離	電話番号
	最寄り駅		大袋駅		約1.7km	
	学区	小学校	大袋小学校	越谷市大竹147	約0.8km	048-963-9281 (学務課)
		中学校	大袋中学校	越谷市大竹236	約0.3km	
	その他		北部市民会館	越谷市恩間181-1	約1.2km	048-978-5311
			大袋地区センター	越谷市大竹160-2	約0.6km	048-975-3952

供給処理施設状況			利用可能施設	事業所名	電話番号
	電気		東京電力パワーグリッド(株)	東京電力パワーグリッド(株) 川口支社 川口市南鳩ヶ谷7-4-6	0120-995-007
			NTT東日本(株)	NTT東日本(株)埼玉南支店 川口市西青木2-3-11	0120-116-000
	上水道		公営水道	越谷・松伏水道企業団 越谷市越ヶ谷3-5-22	048-966-3931(代)
	下水道		公共下水道	越谷市建設部下水道事業課 越谷市越ヶ谷4-2-1	048-963-9318
	ガス		都市ガス	(株)エナジー宇宙 越谷営業所 越谷市越ヶ谷1-14-1	0120-428-057

その他事項	
・建築行為等を行う際には、建築確認申請のほか、土地区画整合法76条の申請及び地区計画の届出が必要となります。 ・上水道はお客様のご負担にて引き込み工事が必要となります。 ・前面道路は未舗装です。 ・大袋地区センターは令和8年4月1日から「越谷市大道607」に移転予定です。(約0.5km)	

令和7年度新規販売区画（一般競争入札）



宅地 番号	街区 番号	画地 番号	最低販売価格(円)	地積(㎡)	単価(円/㎡)	地積(坪)		用途地域(建ぺい率/容積率)	地区計画 区分の名称	大袋駅からの 徒歩時間(分)
						地積(坪)	単価(千円)			
B	190-1	7	4,893,000	45.30	108,000	13	357	第一種中高層住居専用地域 (60%/150%)	⑤地区 (住宅地A地区)	24

※地積の坪数及び1坪当たりの単価(千円)は、1㎡=0.3025坪で換算した概数です。

※区画図と現況が異なる場合は、現況を優先させていただきますので、現地を十分ご確認ください。

※大袋駅からの徒歩時間は、徒歩通行可能な道路等を利用し、80mを1分で算出した概数です。



様式 保留地公売（一般競争入札）申込関係書類

○入札参加申込書（第2号様式）

○保留地公売アンケート

第2号様式（第16条関係）

入札参加申込書

年 月 日

越谷都市計画事業 土地区画整理事業
 施行者 越谷市
 代表者 越谷市長 宛

住所

申込者 ふりがな 氏名

電話 ()

法人にあつては、その事業所の所在地、名称及び代表者の氏名

保留地の入札に参加したいので、越谷市土地区画整理事業の保留地の処分に関する規則第16条第1項の規定により、次のとおり申し込みます。

なお、私は、越谷市土地区画整理事業の保留地の処分に関する規則第13条の規定に該当しないことを誓約します。

また、市が必要に応じて暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないことを関係機関に確認することについて同意します。

地 区				
表 示 番 号				
街区及び画地番号	街区		画地	
地 積	㎡			
他の保留地の入札参加申込みの有無	☐ あり ☐ なし			
添 付 書 類	☐ 住民票（個人の場合） ☐ 現在事項全部証明書（法人登記簿謄本）（法人の場合）			
受 付 年 月 日	整 理 番 号	入 札 番 号	入 札 結 果	備 考
※	※	※	※	※

注1 氏名には、ふりがなを記載してください。
 2 住民票には、本籍及び個人番号欄の記載は不要です。
 3 ※の欄は記入しないでください。

令和 年 月 日

保留地公売アンケート

○入札参加申込の際に、一緒にご提出ください。

ご 質 問	① この公売を何でお知りになりましたか？ ☐ 西大袋専用ホームページ ☐ 越谷市ホームページ ☐ 広報こしがや ☐ 現地でのぼりや看板を見た ☐ X（旧：Twitter） ☐ 市役所モニター ☐ 住宅メーカーや住宅展示場の紹介 （会社名 ） ☐ 家族・知人からの紹介 ☐ その他（ ） ② お住まいはどちらですか？ ☐ 越谷市 ☐ 春日部市 ☐ 草加市 ☐ さいたま市 ☐ 川口市 ☐ 足立区 ☐ その他（ ）
○次回の「保留地公売募集要領」を希望される方は、下記に送付先をご記入ください。	
〔ご氏名〕	_____
〔ご住所〕	〒 _____
〔ご連絡先〕	☎ _____（ ）

ご協力ありがとうございました。
(No.)

