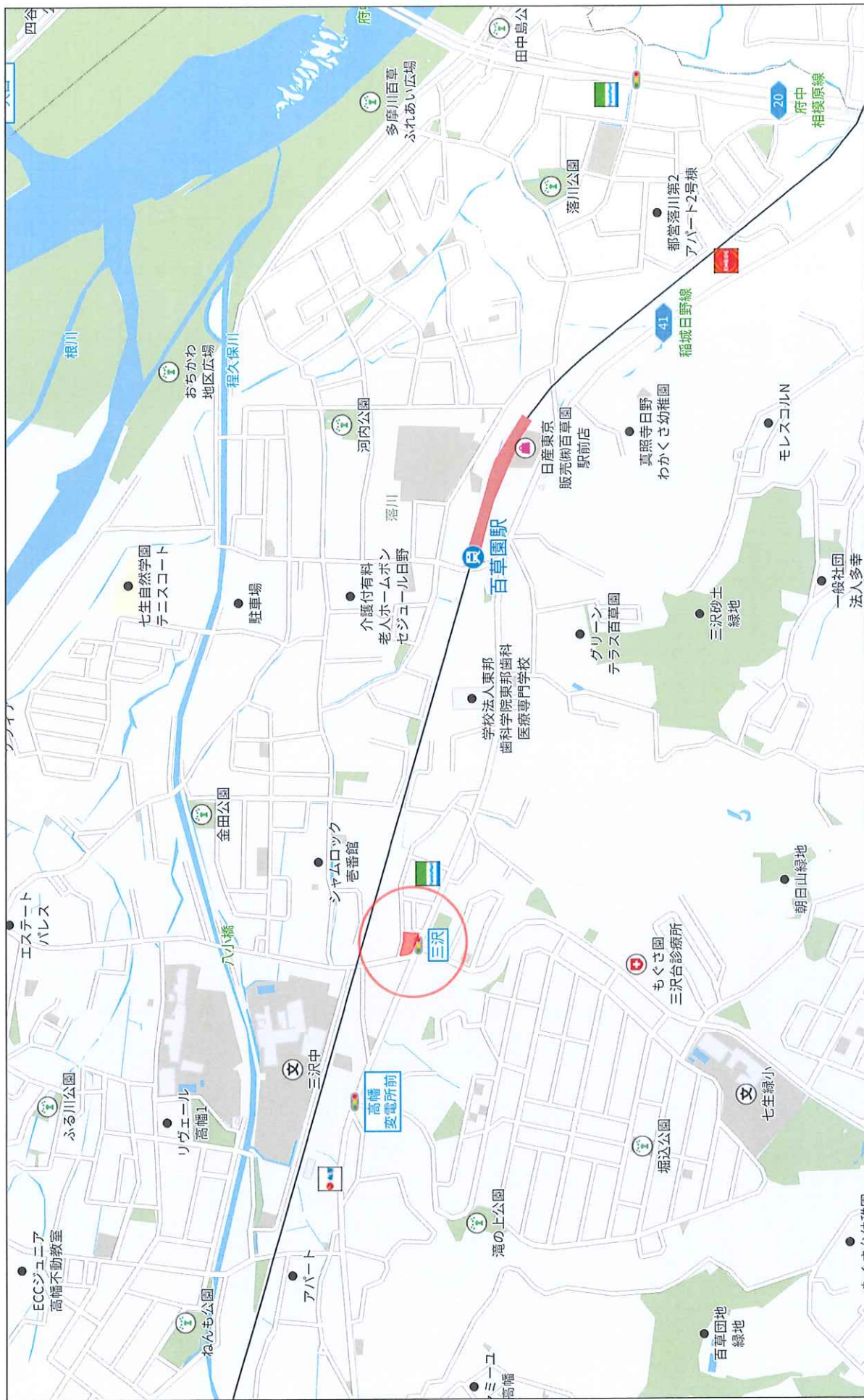


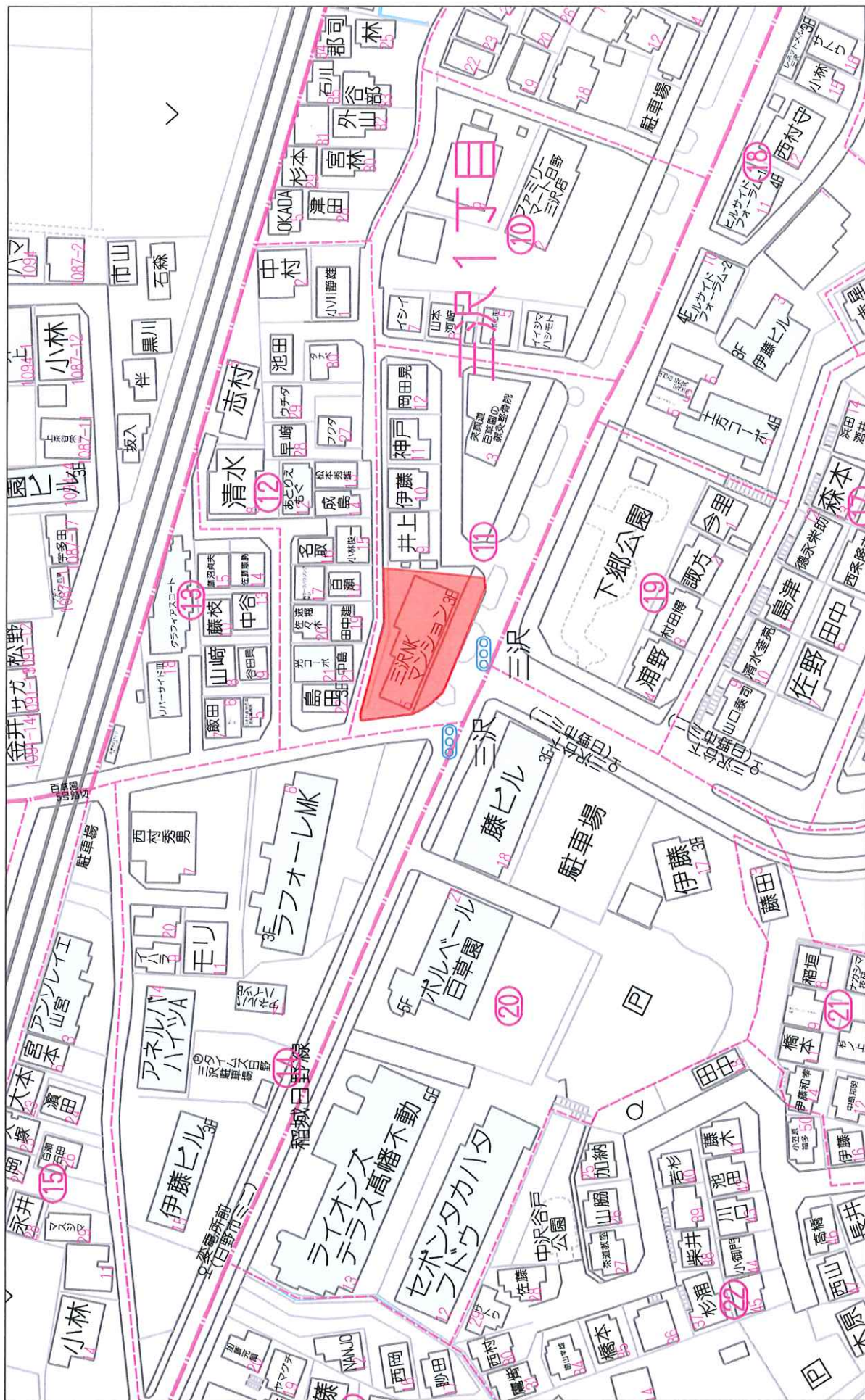
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：三沢NKマンション				
所在地	住居表示	東京都日野市三沢1-11-5			
	地番	東京都日野市三沢1-11-5			
交通	京王線 百草園駅 徒歩8分				
地積	427.83 m ² (129.41 坪) 公簿				
価格	2億9800万円 税込				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約9.5m（公道）接道約28m / 西側約17m（公道）接道約17m / 北側約34m（公道）接道約34m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成17年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	623.38 m ² (188.57 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入20,484,000円 月額収入1,707,000円 表面 利回り 6.87% 満室想定					
・総戸数：18戸 駐車場・駐輪場有り					
・エレベーター無し					
・2026年3月大規模修繕工事実施済（外装塗装工事、タイル美装工事 屋上防水工事、ベランダ防水工事、共用廊下公示 等					
・2026年固定資産評価額：土地62,335,626円 建物46,269,537円					
・2026年度固定資産税額：年額974,250円					
※事業用買替特例適用物件					
物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



1:1128

60 m

事業用買替え特例適用物件

大規模修繕工事

- ・外装塗装工事
- ・タイル美装工事
- ・屋上防水工事
- ・ベランダ防水工事
- ・共用廊下工事 等

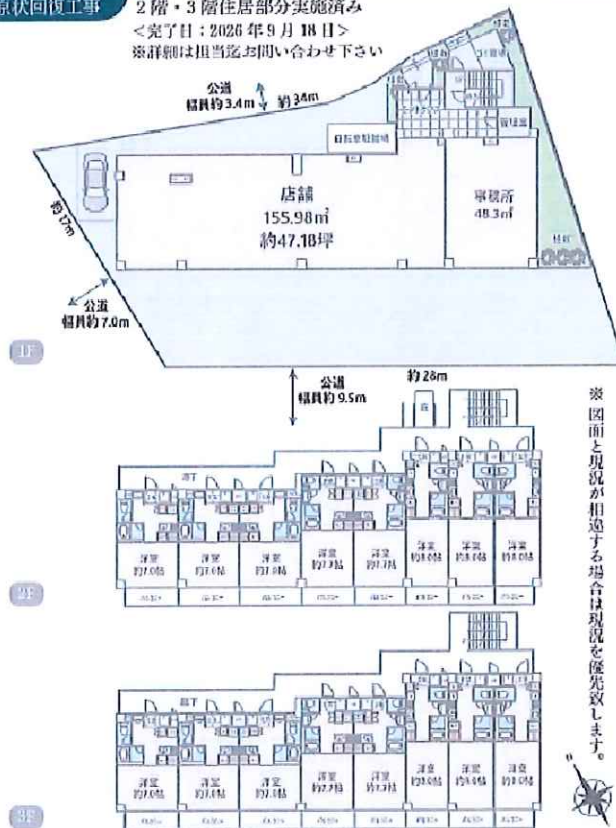
<完了日：2026年3月18日>

原状回復工事

2階・3階住居部分実施済み

<完了日：2026年9月18日>

※詳細は担当迄お問い合わせ下さい



三沢NKマンション

更新日／2026年10月7日
出力日／2026年10月15日

号 室	形態	床面積 (㎡)	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	坪単価	敷金	契約期間	備 考
101	事務所	48.30	法人	¥110,000	-	¥110,000	@7,529	¥200,000	2025年10月24日 ~ 2035年10月23日	定借
102	店舗	155.98	法人	¥418,000	-	¥418,000	@8,859	¥2,280,000	2024年12月16日 ~ 2034年12月15日	
201	住居	24.00	空	¥82,000	¥5,000	¥87,000	@11,983		~	
202	住居	24.00	個人	¥60,000	¥5,000	¥65,000	@8,953	¥60,000	2026年11月1日 ~ 2028年10月31日	
203	住居	24.00	空	¥60,000	¥5,000	¥65,000	@8,953		~	申込み有
204	住居	24.50	空	¥64,000	¥5,000	¥69,000	@9,310		~	申込み有
205	住居	24.50	空	¥68,000	¥5,000	¥73,000	@9,850		~	募集中
206	住居	25.50	空	¥65,000	¥5,000	¥70,000	@9,075		~	
207	住居	25.50	空	¥65,000	¥5,000	¥70,000	@9,075		~	
208	住居	25.50	空	¥72,000	¥5,000	¥77,000	@9,982		~	募集中
301	住居	24.00	空	¥73,000	¥5,000	¥78,000	@10,744		~	募集中
302	住居	24.00	空	¥63,000	¥5,000	¥68,000	@9,366		~	申込み有
303	住居	24.00	空	¥61,000	¥5,000	¥66,000	@9,091		~	申込み有
304	住居	24.50	空	¥84,000	¥5,000	¥89,000	@12,009		~	
305	住居	24.50	空	¥63,000	¥5,000	¥68,000	@9,175		~	
306	住居	25.50	空	¥66,000	¥5,000	¥71,000	@9,204		~	
307	住居	25.50	空	¥66,000	¥5,000	¥71,000	@9,204		~	
308	住居	25.50	空	¥87,000	¥5,000	¥92,000	@11,927		~	募集中
合 計				¥1,827,000	¥80,000	¥1,707,000		¥2,540,000		

【駐車場】

PK1	駐車場	-		¥0	¥0	¥0	~	¥0	101賃料を含む
合 計				¥0	¥0	¥0		¥0	

総室数	空室数	稼働率
18	15	16.7%
駐車場数	空数	稼働率
1	0	100.0%

満室収入(住居部分)		現状収入(住居部分)
¥1,707,000		¥593,000
満室収入(駐車場)		現状収入(駐車場)
¥0		¥0

<固定資産税・都市計画税 2026年度>	
建物	¥772,699
土地	¥201,551

<評価額 2026年度>	
建物	¥46,269,537
土地	¥62,335,626

製図年月日：2025/07/23

イ 4-35 ハ 4-36 ト 19-8 リ 10-12 シ 4-31
ロ 14-1 ニ 4-29 ヘ 10-2 フ 11-16 ヌ 4-32



請 求 部 分	所 在	日野市三沢一丁目					地 番	11番5		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

登記年月日：平成30年3月15日

これは図面に記載されている内容より証明した図面である。
令和7年5月29日 東京建設局立川出張所

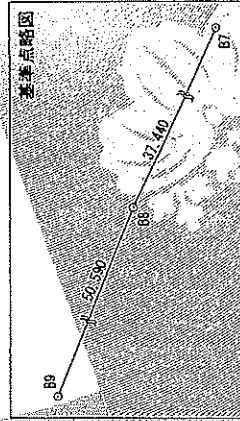
地積測量図

地番	(A)11-5, (B)11-19
土地の所在	日野市三沢一丁目

三斜求積表

地番	(B)11-19	底辺	高さ	積
符号				
1		7.844	1.117	8.761748
2		35.854	4.984	178.696336
3		35.854	3.925	140.726950
4		34.073	1.166	39.729118
合計				367.914152
面積				183.9570760
地積				183.95

地番	(A)11-5	底辺	高さ	積
符号				
1		39.594	6.775	268.249350
2		39.594	7.867	311.485998
3		22.807	4.135	94.306945
4		20.411	3.159	64.478349
5		14.819	7.905	117.144195
合計				855.664837
面積				427.8324185
地積				427.83



境界線の種類
① コンクリート杭
② 金 属 杭
③ プラスチック杭
④ 木 杭
⑤ 鋼 杭
⑥ 杭

測地系	任意座標系(世界測地系(測地成果2000))
投影系	(GK系)
縮尺係数	0.999917
測量年月	平成16年12月29日

作成者 東京都南多摩西部建設事務所
東京都主事 吉川 宏 明

(平成30年3月8日作成)

申請人	東京都市計画測量事務所 東京都市計画測量事務所
縮尺	1/250

片岡正英

登記年月日：平成30年3月15日

これは図面に記載されている位置と説明により正確である
令和7年5月29日 東京法務局立川支所

地番 (A)11-5 (B)11-19 地積測量図

土地の所在 日野市三沢一丁目



境界線の種類及び座標値

測点	名称	座標X	座標Y	座標値	備考
ZK106		-37838.589	-36965.099	(新) 旧	
ZK109		-37842.980	-36965.499	(旧) コシカワニテ	
ZK114		-37818.538	-36972.907	(新) コシカワニテ	
ZK129		-37831.276	-36993.351	(新) 旧	
ZK130		-37830.727	-36994.709	(旧) 新	
ZK139		-37818.488	-36963.269	(新) 全属	
ZK149		-37814.470	-36997.300	(新) 旧	
ZK24		-37818.559	-36977.912	(新) 新	
ZK17		-37830.656	-36964.376	(新) 旧	
ZK27		-37837.350	-36964.966	(新) 旧	
ZK28		-37823.827	-36965.809	(新) 旧	

公共基準点・引照点の種類の種類及び座標値

測点	名称	座標X	座標Y	座標値	備考
B7	4級基準点	-37861.426	-36923.972	旧	
B8	4級基準点	-37845.973	-36958.075	旧	
B9	4級基準点	-37827.462	-37005.157	旧	

従前の東京都公共基準点世界測地系(測地系2000)を使用したものである。

東京都南多摩西部建設事務所

東京都主事

古川 宏明

平成30年 3月 8日(型)

申請人

東京法務局立川支所
東京法務局立川支所

片岡 正英

印

(2/2)

整理番号：H1538-1

地番 (A) 5. (B) 11-

土地の所在 日野市三沢一丁目



境界標の種類及び座標値

境界	X	Y	境界標の種類
2K106	-37838.589	-36965.099	(既) コンクリート杭
2K109	-37842.980	-36965.499	(既) コンクリート杭
2K114	-37818.538	-36972.907	(既) コンクリート杭
2K129	-37831.276	-36993.351	(新) 鉄
2K130	-37830.727	-36994.709	(既) 鉄
2KP39	-37818.498	-36963.269	(新) 金属標
2KP49	-37814.470	-36997.300	(新) 鉄
2M24	-37818.559	-36977.912	(新) 鉄
2MP17	-37830.656	-36964.376	(新) 刻み
2RP27	-37837.350	-36964.986	(新) 鉄
2RP28	-37823.827	-36995.809	(新) 鉄

公共基準点・引照点の名称及び座標値

測点名	X	Y	点の種類
B7 4級基準点	-37861.426	-36923.972	鉄
B8 4級基準点	-37845.973	-36958.075	鉄
B9 4級基準点	-37827.462	-37005.157	鉄
2K105 引照点	-37836.425	-36963.015	金属標
2K107 引照点	-37841.442	-36962.902	コンクリート杭

地蔵前の基本三角点等の成果、世界測地系(測地成果2000)に基づき測定する。

作成者

(平成 年 月 日作成)

申請人

縮尺



三 斜 求 積 表

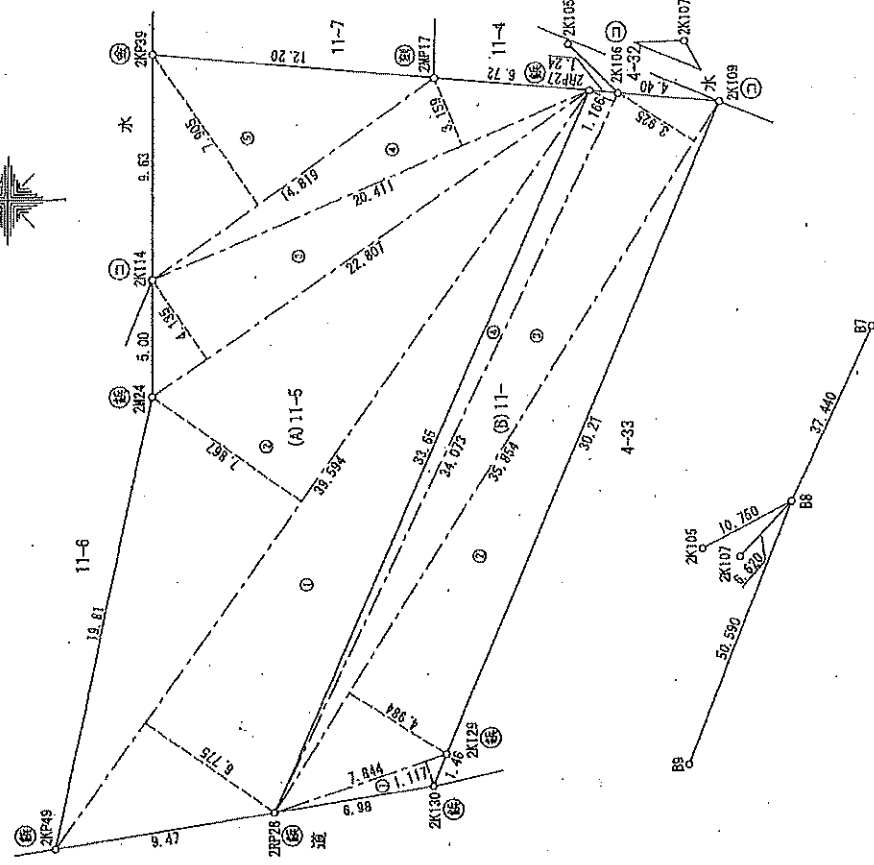
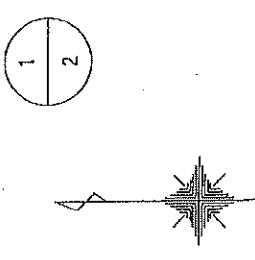
地 番 (B) 11-	符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積
1	1	7.844	1.117	8.761748
2	2	35.854	4.984	178.696336
3	3	35.854	3.925	140.726950
4	4	34.073	1.166	39.729118
			合 計	367.914152
			面 積	183.9570760
			地 積	183.95 m ²

地 番 (A) 11-5	符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積
1	1	39.594	6.775	268.249350
2	2	39.594	7.867	311.485998
3	3	22.807	4.135	94.306945
4	4	20.411	3.159	64.478349
5	5	14.819	7.905	117.144195
			合 計	855.664837
			面 積	427.8324185
			地 積	427.83 m ²

縮尺係数 0.999917

測 地 系	任意座標 (世界測地系2000)
座 標 系	— (区系)
測量年月日	平成 年 月 日

境界 境界線の種類
① コンクリート杭
② プラスチック杭
③ 金属杭
④ 鉄 杭
⑤ 木 杭
⑥ 計 算 点



作 製 者

(平成 年 月 日作製)

申 請 人

縮 尺

250

登記年月日：平成17年1月21日

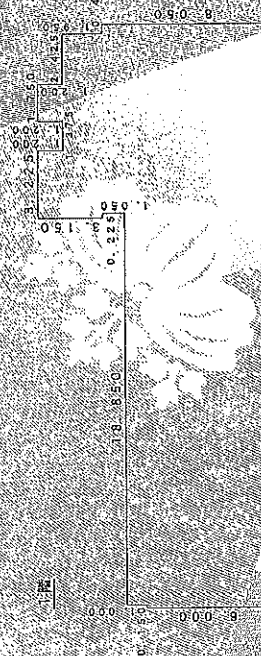
これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
令和7年5月29日 東京法務局 印出箇所

各階平面図

家屋番号 11-5-1-2

建物図面

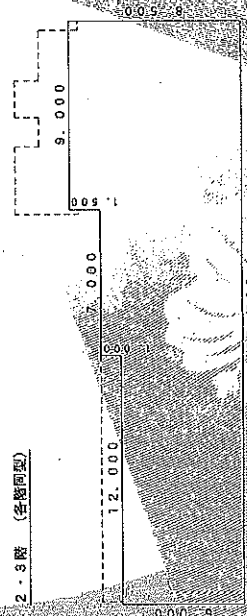
建物の所在 日野市三軒一丁目11番地5



面積表

区画	長さ	幅	面積
1	12.000	7.000	84.000000
2	9.000	9.000	81.000000
計			165.000000

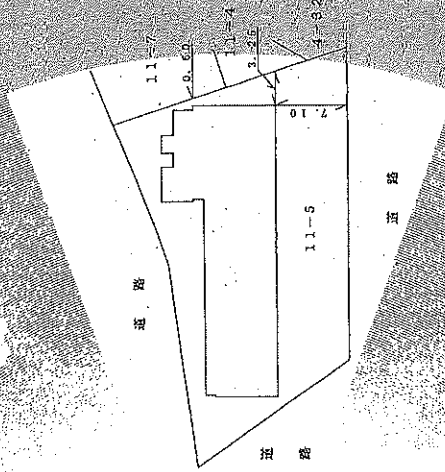
床面積 228.58 m²



面積表

区画	長さ	幅	面積
1	12.000	7.000	84.000000
2	9.000	9.000	81.000000
計			165.000000

床面積 165.00 m²



床面積

366349

作製者

土地家屋調査士

神奈川県相模原市富士宮区日野市三軒一丁目11番地5

縮尺

1/250

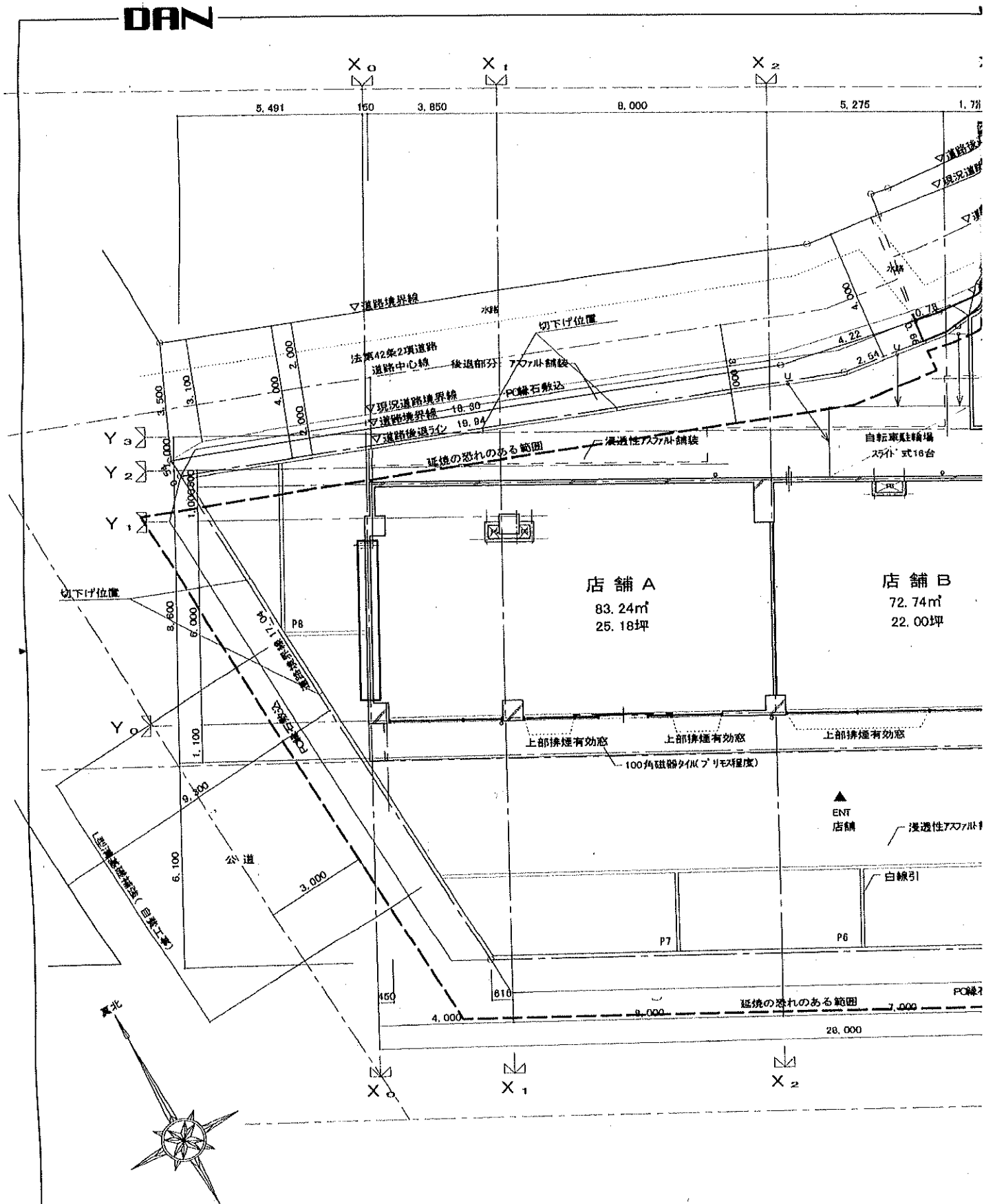
申請人

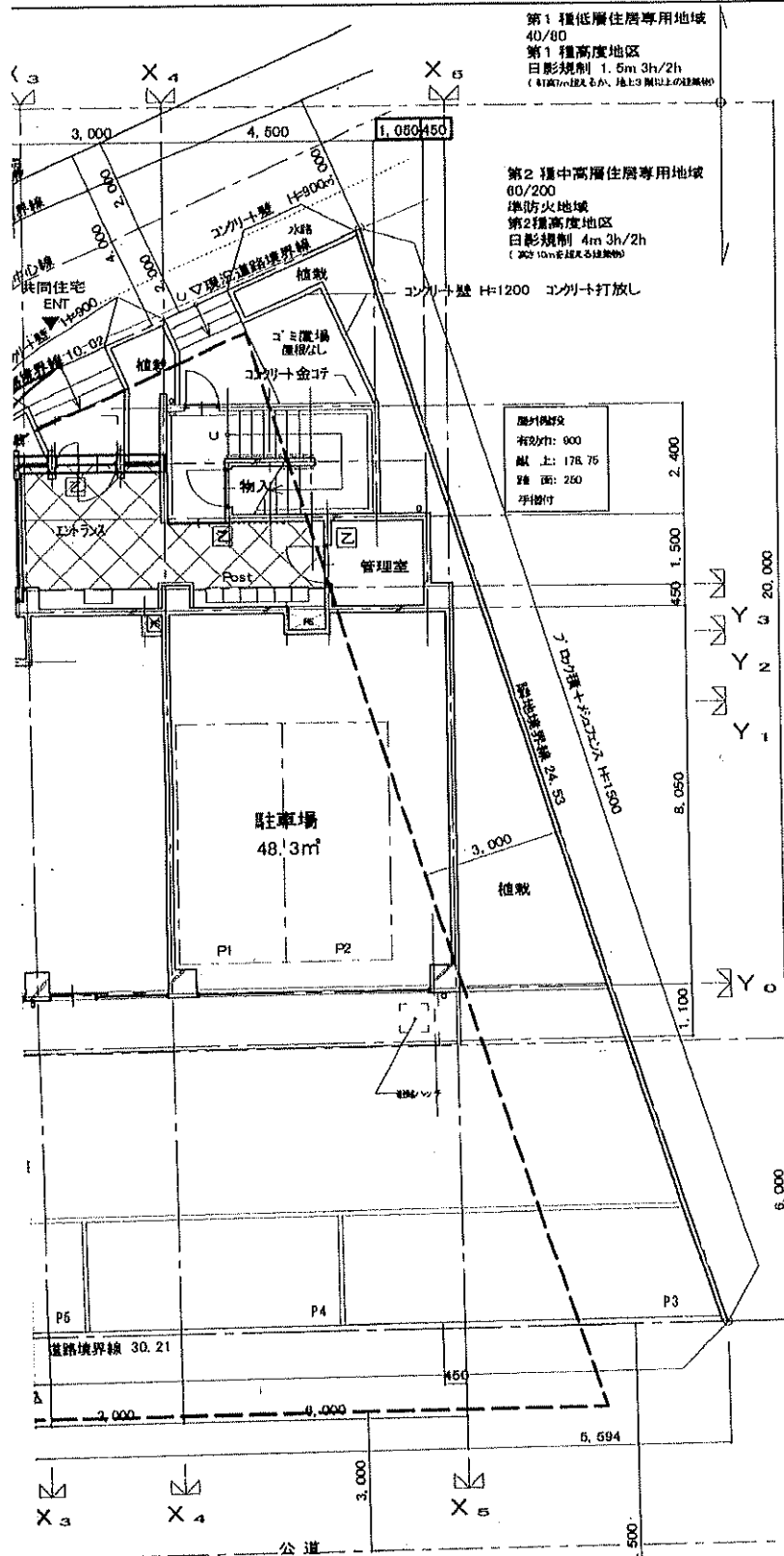
縮尺

1/500

平成17年1月21日登記

整理番号：H16359-1





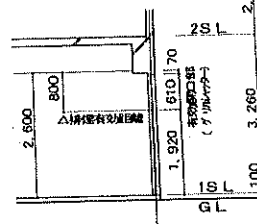
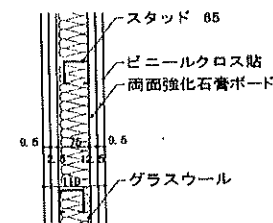
■凡例

(赤色)	防火区画(兼防煙区画)
(黄色)	延焼の恐れのある部分
□	常時閉鎖式防火設備(法第2条第9号の2のロ)
○	防火設備(法第2条第9号の2のロ)(納入リガラス)
—	界壁: スーパーオールW ⑦119
△	避難ハッチ 800×600 消防署認定品
—	給気口 φ150 (延焼ライン内はFD付)
⊙	電動シャッター

- ・ 管理入室、エントランスの排煙に関しては、令126条の2第1項第1号の100㎡区画により免除
- ・ MBは水平区画とする
- ・ 各居室床レベルは無しとする
- ・ 火気使用室 壁・天井共、プラスチック⑦12.5、⑦8.0下地ビニルクロス貼 準不燃 QM-0445とする
- ・ 非常用の照明装置については設備図参照
- ・ 非常用進入口についてはS46.12.3住棟発85号の特例適用

■界壁詳細

耐火FP060NP-9073・遮音S01-9053



店舗A
必要排煙面積
 $83.24\text{m}^2 \times 1/50 = 1.6648\text{m}^2$
有効排煙面積
 $0.61 \times 0.7125 \times 4\text{所} = 1.7385\text{m}^2$
 $\therefore 1.6648 \leq 1.7385 \dots \text{OK}$

店舗B
必要排煙面積
 $72.74\text{m}^2 \times 1/50 = 1.4548\text{m}^2$
有効排煙面積
 $0.61 \times 0.67 \times 6\text{所} = 2.4522\text{m}^2$
 $\therefore 1.4548 \leq 2.4522 \dots \text{OK}$

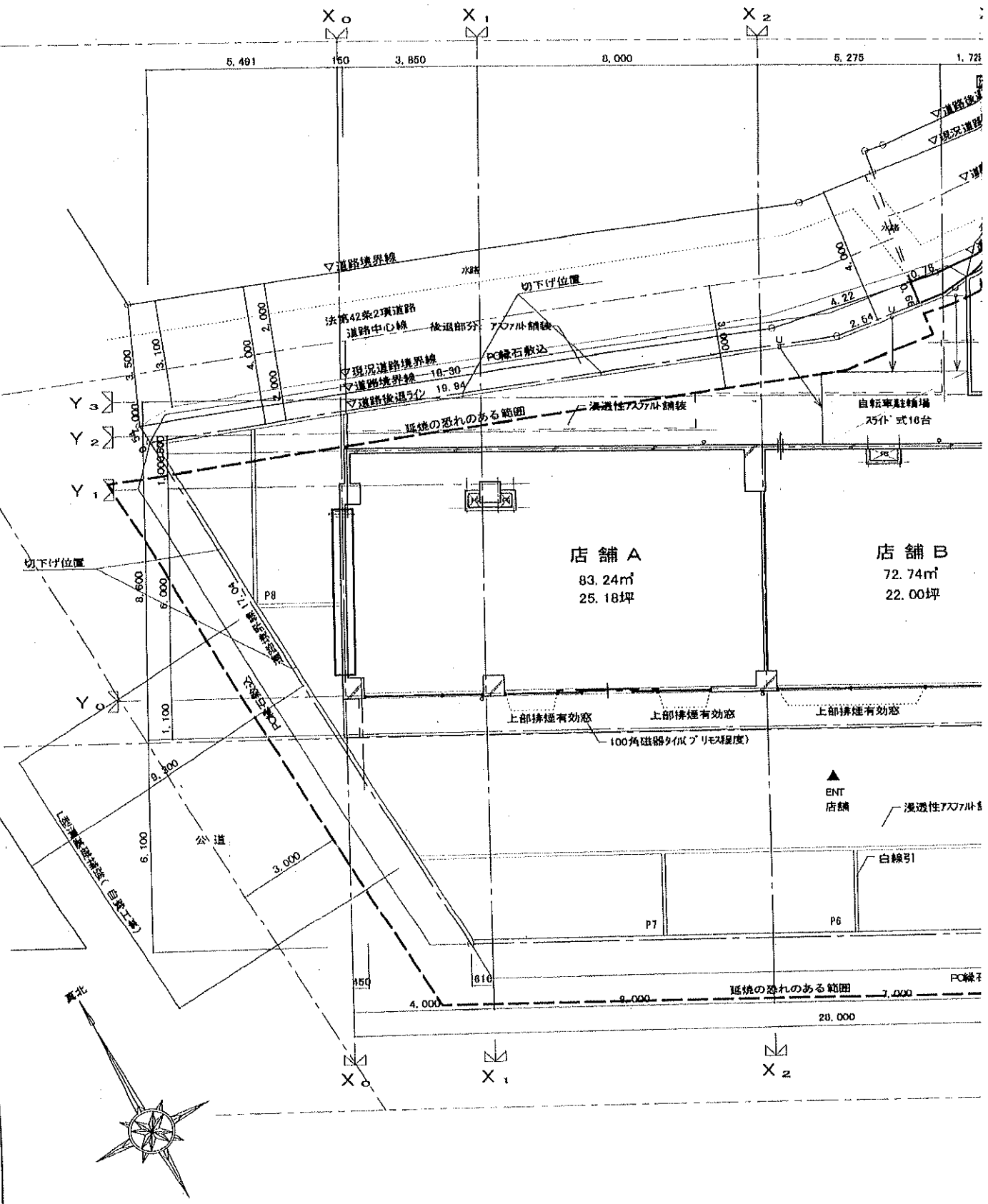
変更後

DAN 株式会社 檀設計

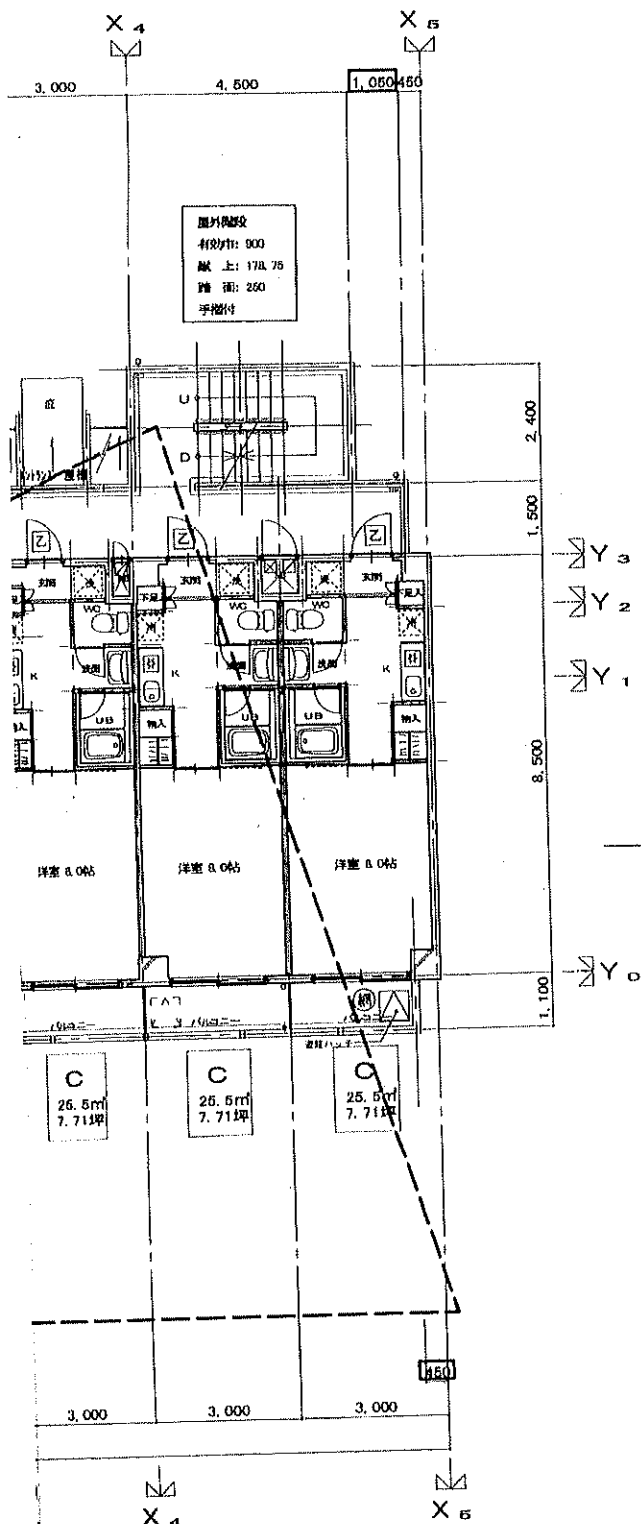
〒191-0031 東京都日野市行田1008-1
TEL 042-694-7747 FAX 042-694-7740

CHECK	DRAWING	1 階平面図	SCALE 1:100
REGISTER NO	東京都知事登録	第 43461 号	
ARCHITECT NO	1 級建築士 大臣登録	第 242294 号	小 俣 彰
DATE	H 17. 02. 28		SIGN

A 8



MEMO



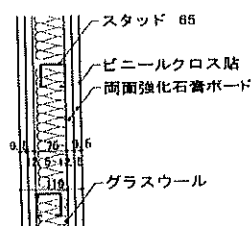
■凡例

(赤色)	防火区画(兼防煙区画)
(黄色)	延焼の恐れのある部分
□	常時閉鎖式防火設備(法第2条第9号の2の口)
⊗	防火設備(法第2条第9号の2の口)(網入りガラス)
==	界壁: スーパーウォールBM ⑦119
△	避難ハッチ 800×600 消防署認定品
⊕	換気扇 (延焼ライン内はFD付)
⊖	給気口 φ150 (延焼ライン内はFD付)
□	ガス給湯器

- ・ 住戸の構造については、令120条の2第1項1号の200㎡区画により免除
- ・ MBは水平区画とする
- ・ 浴室はUB
- ・ 各居室床レベルは無しとする
- ・ 火気使用室 壁・天井共、プラスチック+⑦12.5、⑦9.0下地
- ・ ビニールクロス貼 準不燃 QM-9445とする
- ・ 住戸内ドアはアンダーカット20mmとする
- ・ 非常用の照明装置については設備図参照
- ・ 非常用出入口についてはS46、t2.3住建発85号の特例適用
- ・ ミニキッチンが電気式とする

■界壁詳細

耐火FF080NP-0073・遮音S01-0053



採光、換気算定表

※ 道路に面し採光上有効となる後退距離7m以上より1として計算

※ 道路に面し採光上有効となる換気距離 / 市況により変動するとして計算

	居室面積 (㎡)	建具寸法 W×H	必要採光 1/7	有効採光		判定	必要換気 1/20	有効換気	判定
				係数					
Aタイプ 6戸	11.40	1.5×1.8	1.02	1	2.7	OK	0.57	1.35	OK
Bタイプ 4戸	12.47	1.5×1.8	1.78	1	2.7	OK	0.62	1.35	OK
Cタイプ 6戸	12.98	1.5×1.8	1.85	1	2.7	OK	0.64	1.35	OK

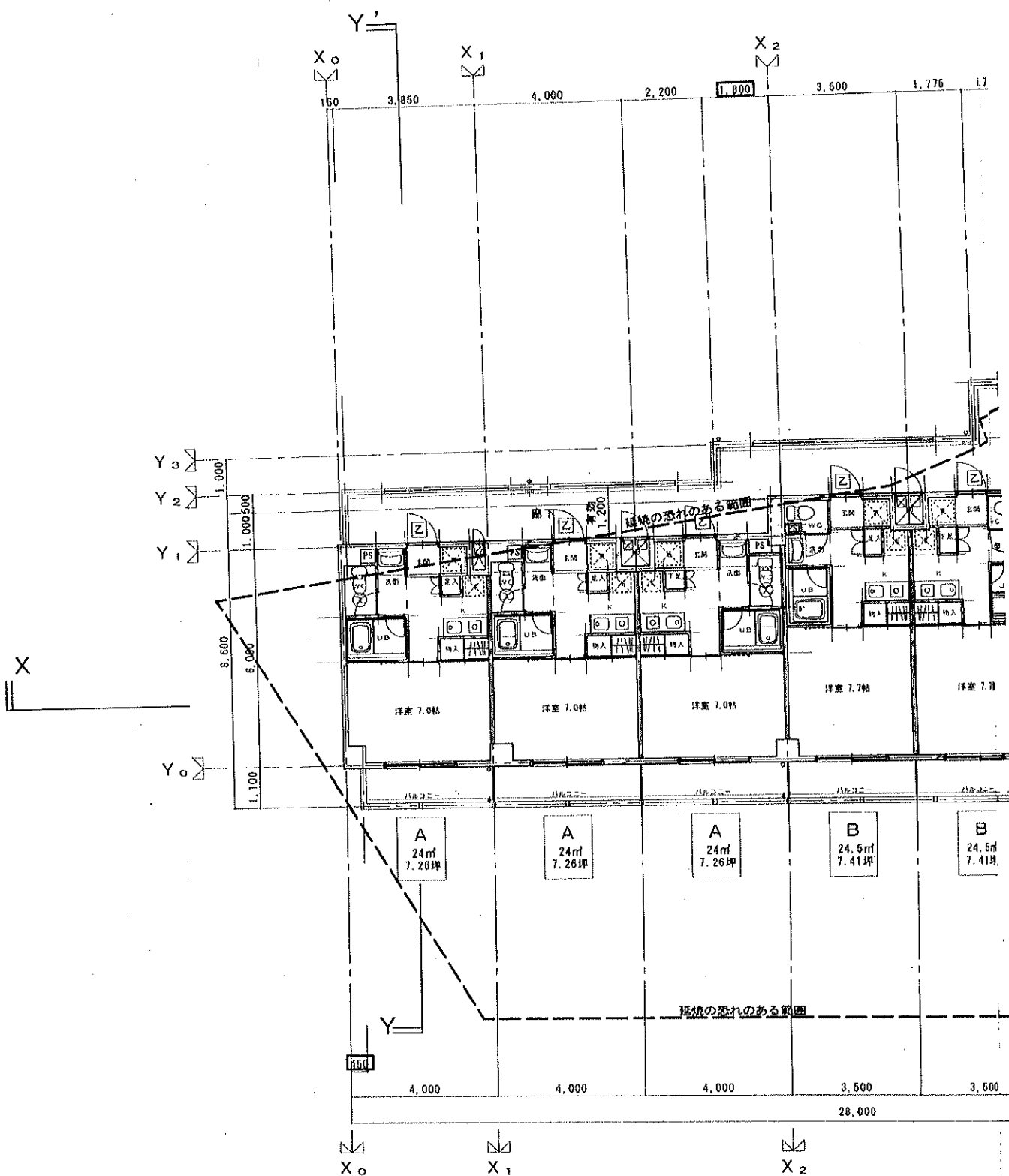
変更後

DAN 株式会社 檀設計

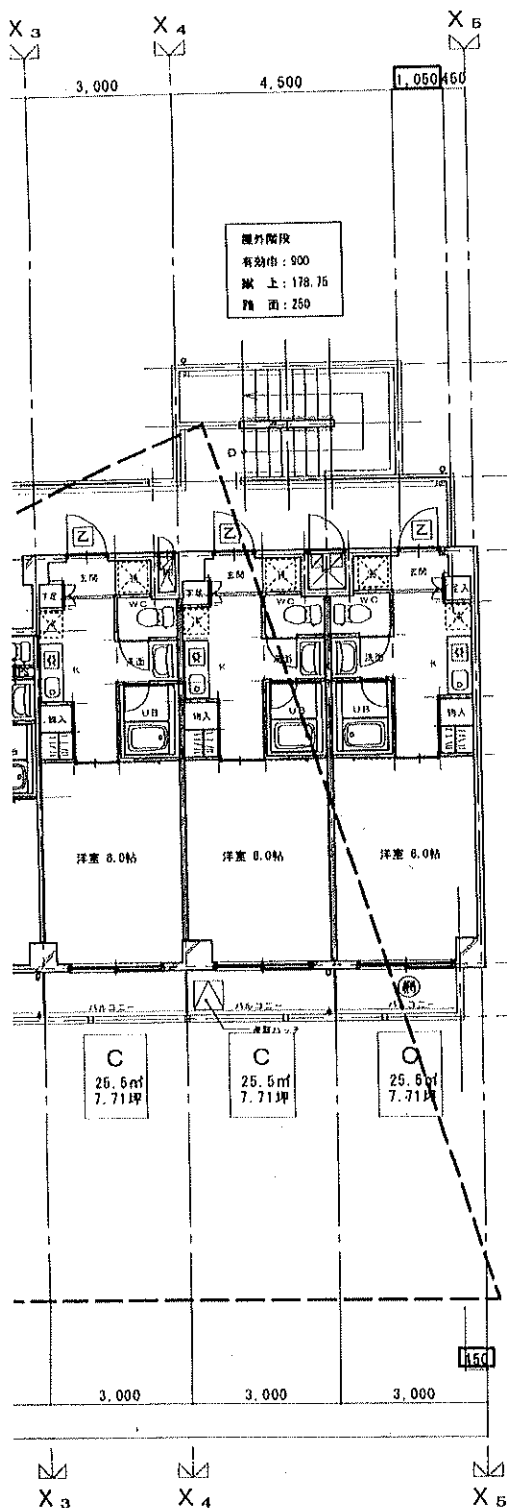
〒101-0031 東京都千代田区千代田1008-1
TEL 042-594-7747 FAX 042-594-7748

CHECK	DRAWING 2 階平面図	SCALE 1:100
REGISTER NO	東京都知事登録 第43481号	
ARCHITECT NO	1級建築士 大臣登録 第242294号 小俣 組	
DATE	H 17.02.20	SIN

A 9



MEMO



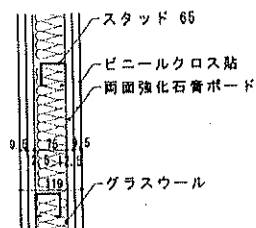
■凡例

(赤色)	防火区画 (兼防煙区画)
(黄色)	延焼の恐れのある部分
⌈	常時閉鎖式防火設備 (法第2条第9号の2の口)
⊙	防火設備 (法第2条第9号の2の口) (納入りがうさ)
—	界壁: スパ-ウォ-ル ⑦119
⌈	避難ハッチ 600×600 消防署認定品
⊙	換気扇 (延焼ライン内はFD付)
⊙	給気口 φ150 (延焼ライン内はFD付)
⌈	ガス給湯器

- ・ 住戸の排煙については、各120条の2第1項1号の200㎡区画により免除
- ・ MBは水平区画とする
- ・ 浴室はUB
- ・ 各居室床いへは無しとする
- ・ 火気使用室 壁・天井共、フ-ラス-ホ-ト ⑦12.5、⑦9.0下地
- ・ ビニ-クロス貼 準不燃 OM-9445とする
- ・ 住戸内ド-7は7mm-カット20mmとする
- ・ 非常用の照明装置については設備図参照
- ・ 非常用出入口についてはS46.12.3住連発85号の特例適用
- ・ ミニキッチンが電気式とする

■界壁詳細

耐火FPO60MP-9073・通番S01-9063



変更後

DAN 株式会社 檀設計

〒191-0031 東京都日野市高橋1000-1
TEL 042-584-7747 FAX 042-584-7748

CHECK	DRAWING	3 階 平面図	SCALE	1:100
	REGISTER NO.	東京都知事登録 第 43461 号		
	ARCHITECT NO.	1 級建築士 大臣登録 第 242294 号 小 俣 昭		
	DATE	H 17.02.28	SING	

A 10