当社直物件　　物件説明書　　物件番号:014

用途	空物件（一棟）・戸建て					
所在地	住居表示	東京都港区南青山4-7-12				
	地番	東京都港区南青山4-80-12				
交通	東京メトロ銀座線 外苑前駅 徒歩9分 / 東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線 表参道駅 徒歩10分					
地積	340.87 ㎡ (103.11 坪) 公簿					
価格	21億9000万円 （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	南西側約3.7m（公道）接道約17m					
道路負担						
現況	空	築年	平成15年 3月築	検済		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階				
	延床面積	629.78 ㎡ (190.5 坪)				
引渡し	相談		施工会社	アーネストホーム株式会社		

備考

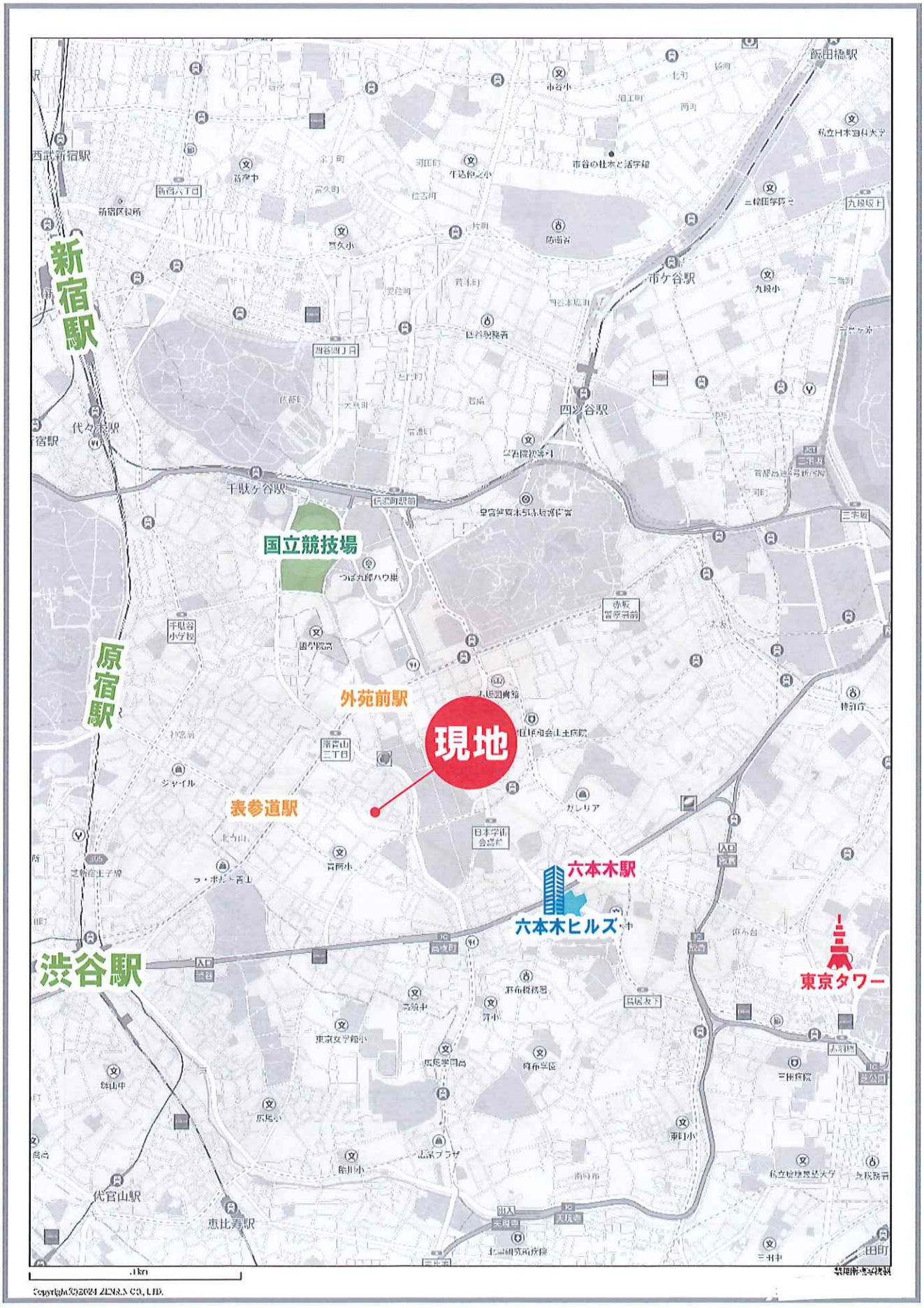
2024年固定資産評価額：土地435,736,200円　建物74,580,800円
2023年固都税額：年額2,668,286円

建物面積：B1階172.59㎡、1階171.58㎡、2階173.70㎡、
3階111.91㎡
駐車場有り（ターンテーブル付、4台駐車可能）

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。

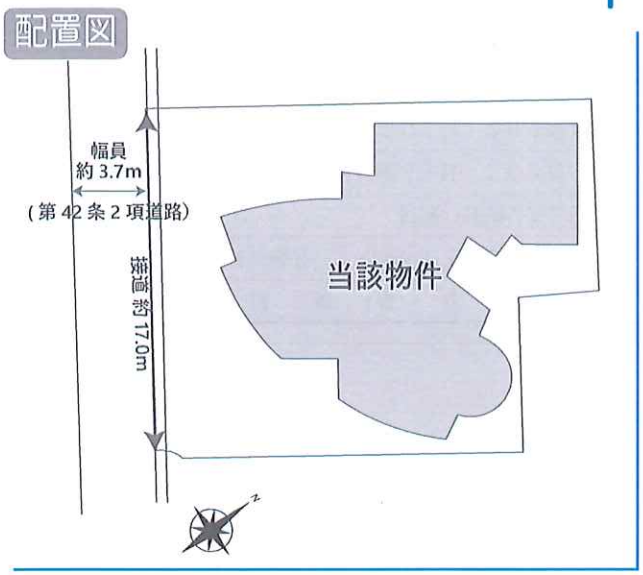
周辺 map

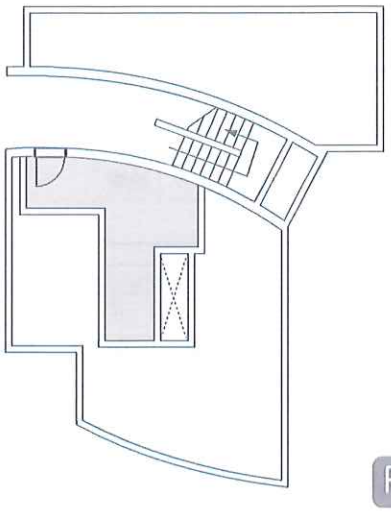


Copyright(c)2024 ZENRIN CO., LTD.

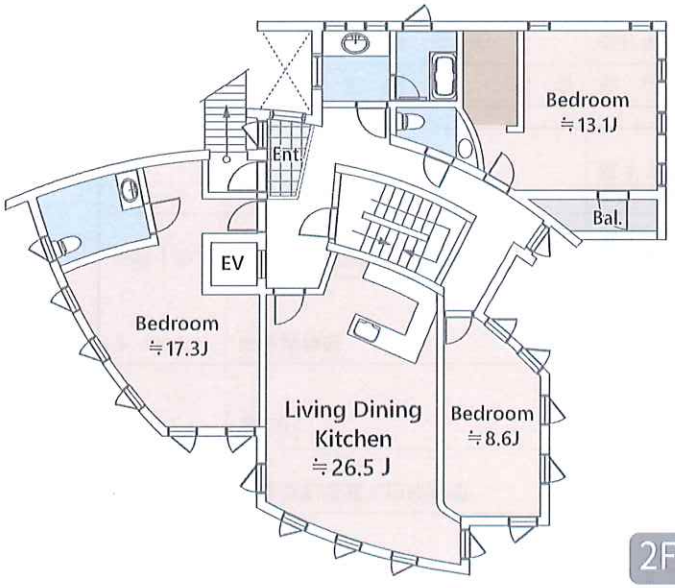
平面図

配置図

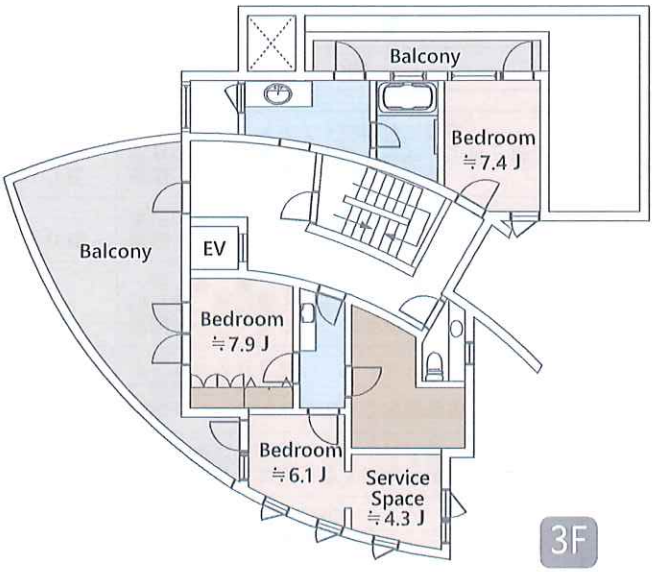




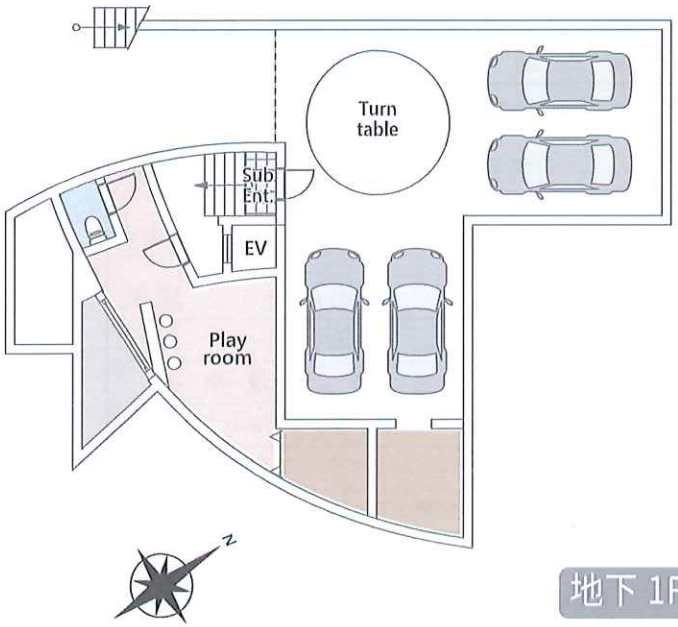
RF



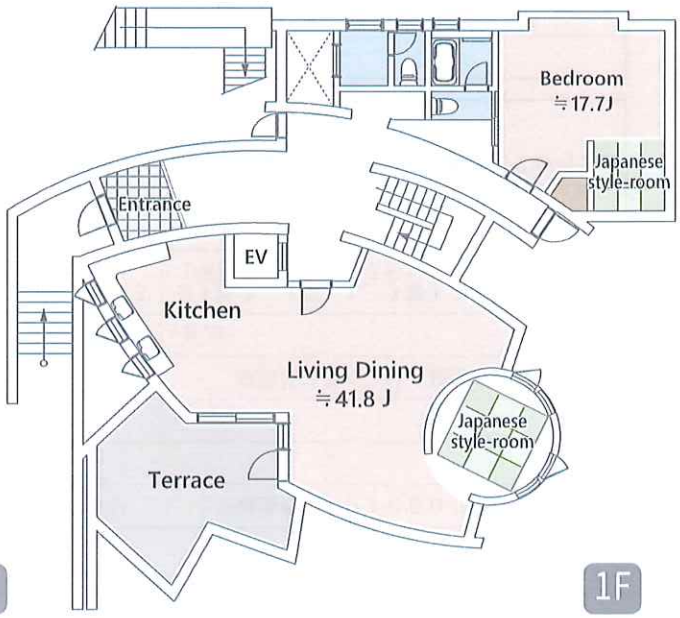
2F



3F



地下 1F



1F

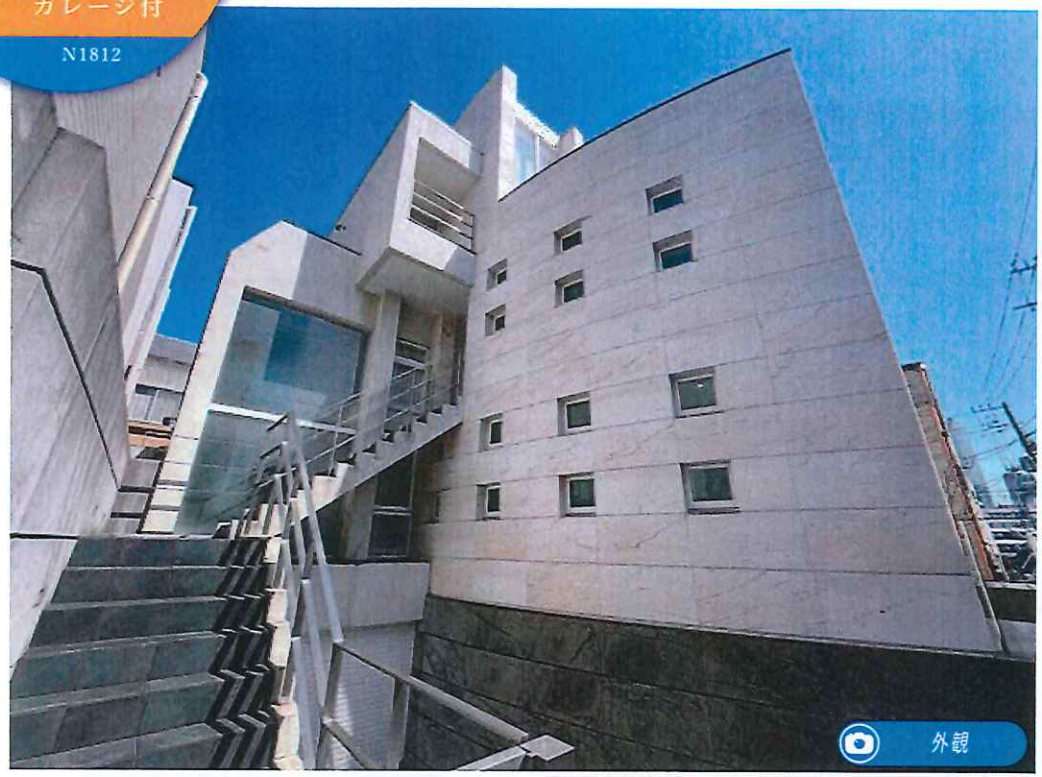
※ 図面と現況が相違する場合は現況を優先いたします

売戸建

ガレージ付

N1812

港区南青山四丁目 邸宅


外観

1F Kitchen

2F LDK

ルーフバルコニーより、煌めく都心の夜景をご堪能下さい。

Entrance

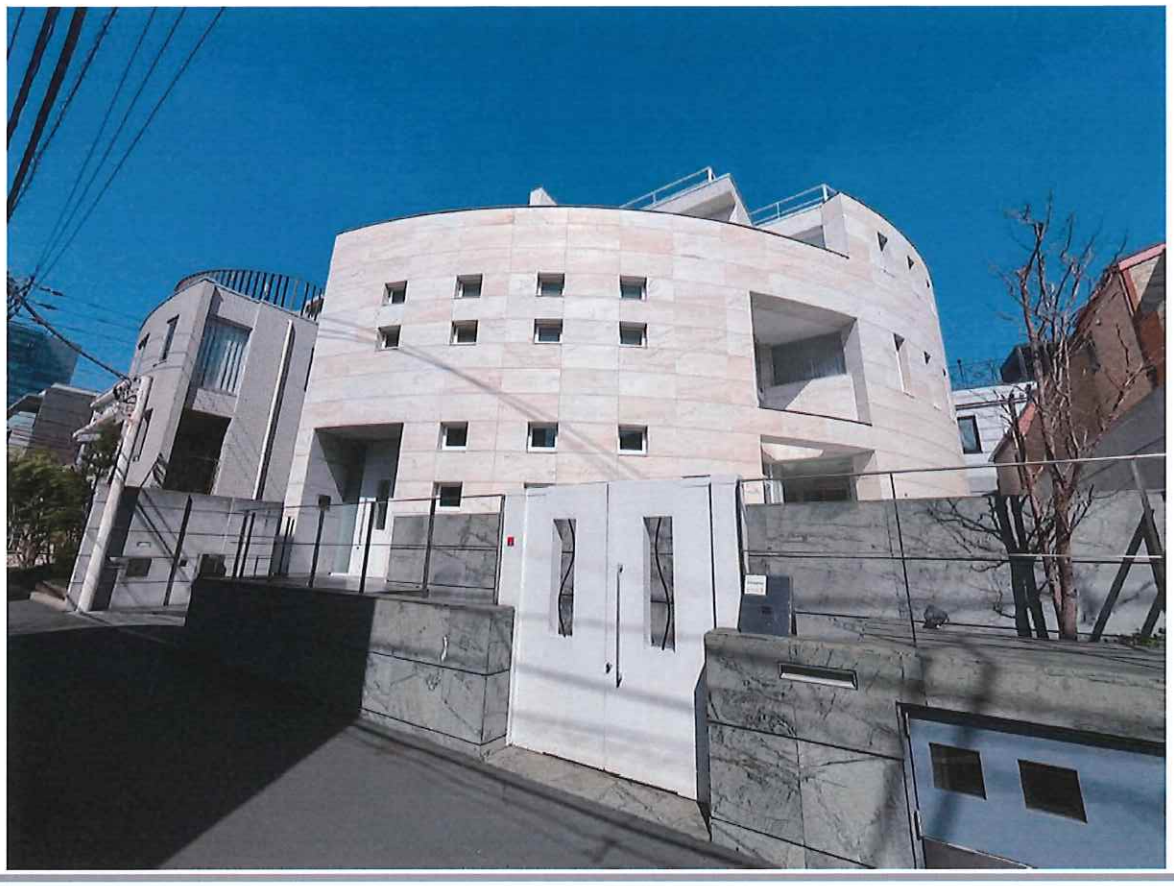
Elevator

2F Bed Room

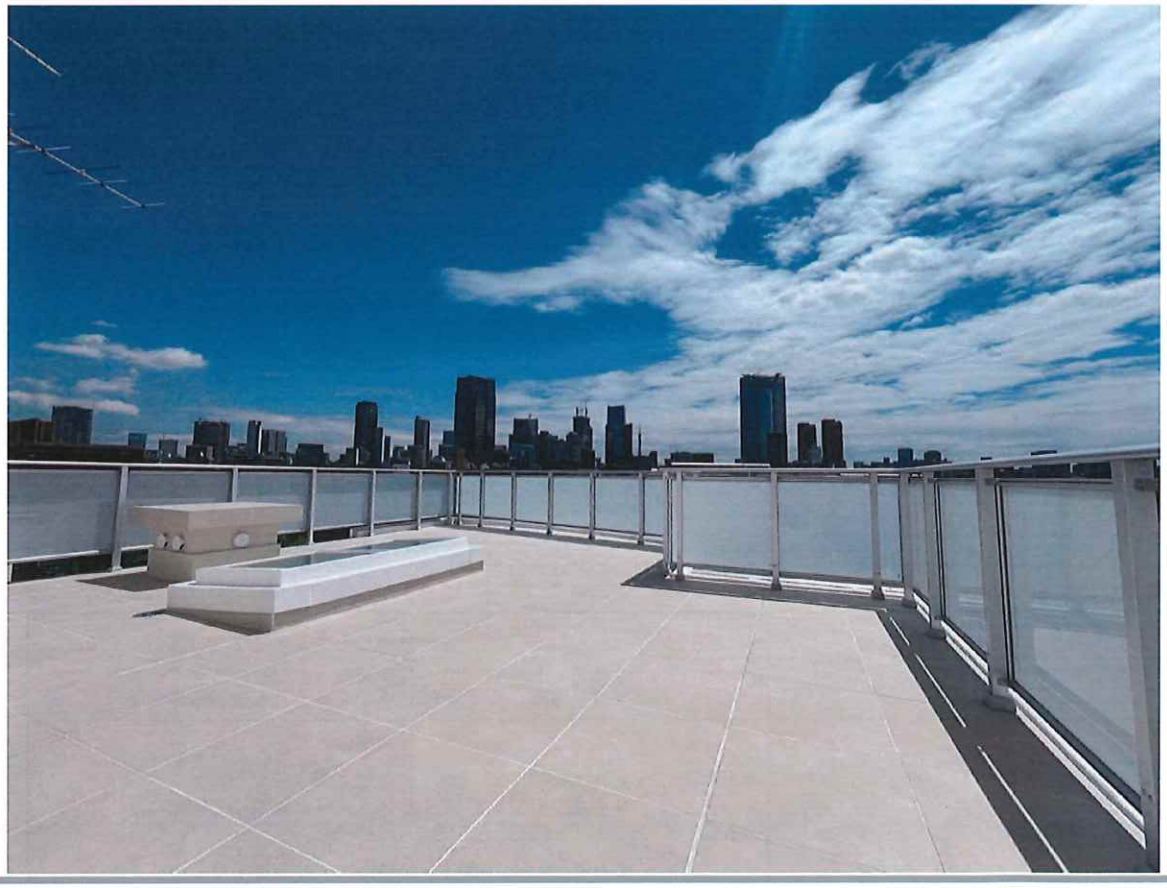
Roof bal.

photo

外観



屋上からの眺望



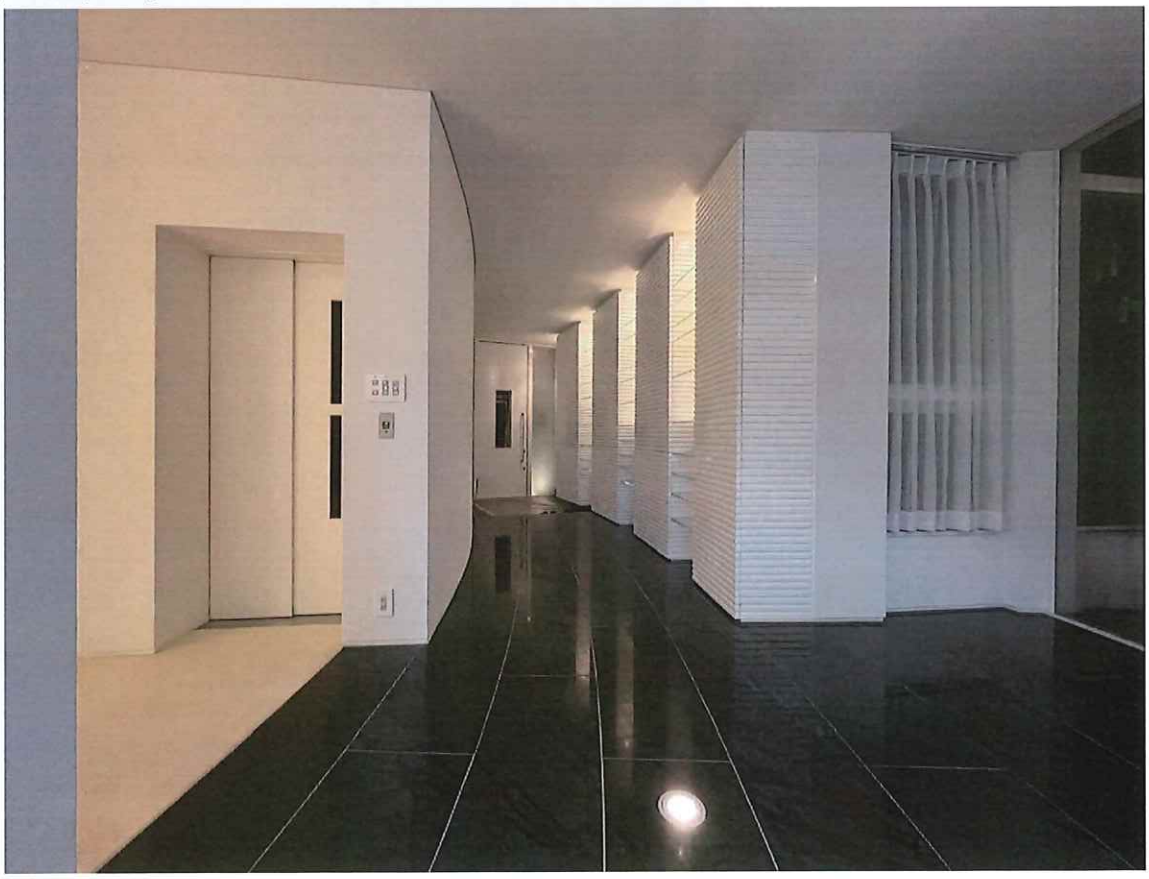
1Fリビング

1Fキッチン

photo

エントランス

ホームエレベーター



photo

2F LDK

2Fベッドルーム

完成
イメージパース
N1812

港区南青山四丁目 邸宅 【1F・Living Dining】

完成イメージパースのため部屋内の家具や小物等は実際には含まれません。
印刷の為、実際の色とは多少異なります。パースと現況が相違する場合は現況を優先いたします。

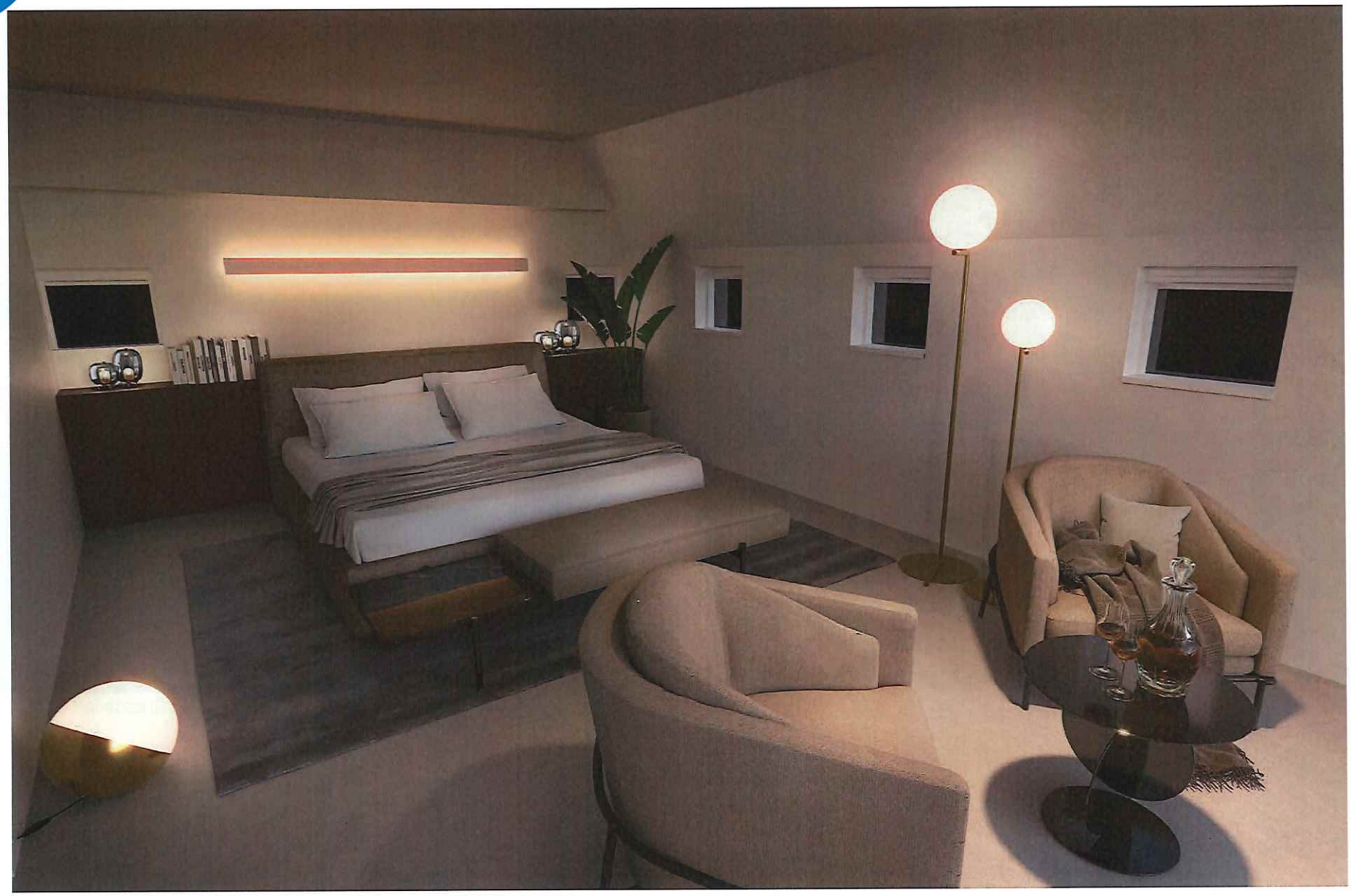
完成
イメージパース
N1812

港区南青山四丁目 邸宅 【2F・Living Dining kitchen】

完成イメージパースのため部屋内の家具や小物等は実際には含まれません。
印刷の為、実際の色とは多少異なります。パースと現況が相違する場合は現況を優先いたします。

完成
イメージパース
N1812

港区南青山四丁目 邸宅 【2F・Bedroom】



完成イメージパースのため部屋内の家具や小物等は実際には含まれません。
印刷の為、実際の色とは多少異なります。パースと現況が相違する場合は現況を優先いたします。

完成
イメージパース
N1812

港区南青山四丁目 邸宅 【2F・Bathroom】

完成イメージパースのため部屋内の家具や小物等は実際には含まれません。
印刷の為、実際の色とは多少異なります。パースと現況が相違する場合は現況を優先いたします。

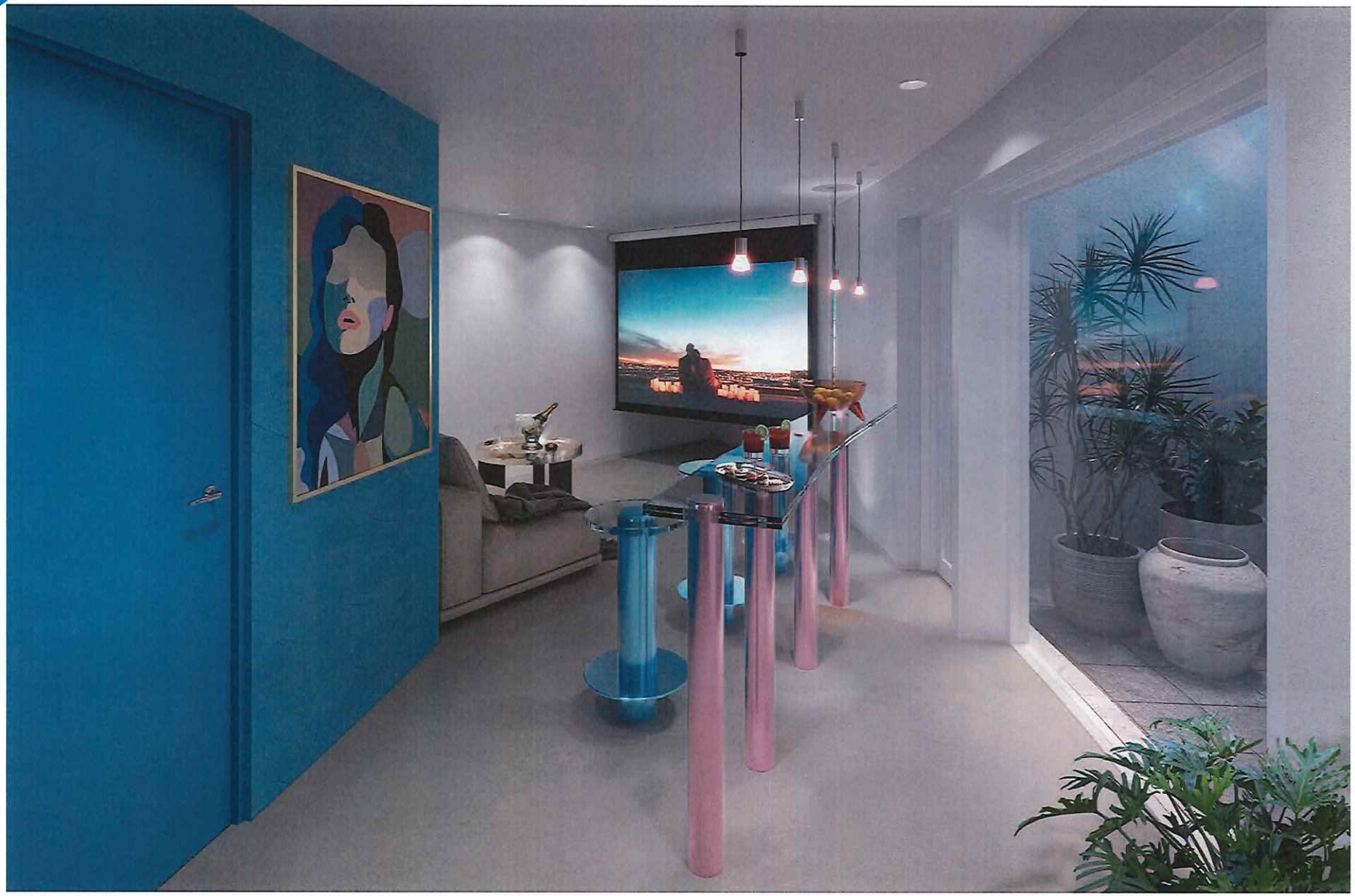
完成
イメージパース
N1812

港区南青山四丁目 邸宅 【3F・書斎】

完成イメージパースのため部屋内の家具や小物等は実際には含まれません。
印刷の為、実際の色とは多少異なります。パースと現況が相違する場合は現況を優先いたします。

完成
イメージパース
N1812

港区南青山四丁目 邸宅 【B1F・Theater room】



完成イメージパースのため部屋内の家具や小物等は実際には含まれません。
印刷の為、実際の色とは多少異なります。パースと現況が相違する場合は現況を優先いたします。

説明資料

工事履歴

前オーナー施 ※施工記録等のエビデンスはございません

エアコン新規交換、カーペット張替え、2階リビング フローリング張替え、浴室内タイル一部張替え

当 社 施 工 ※施工期間 2024年5月～12月

外装：屋上・バルコニー防水処理及びタイル張替え、シーリング打ち替え、外部塗装、屋上手摺新規交換、
セキュリティ機器一部交換、池回り新規交換（タイル張替え、ろ過装置交換等）

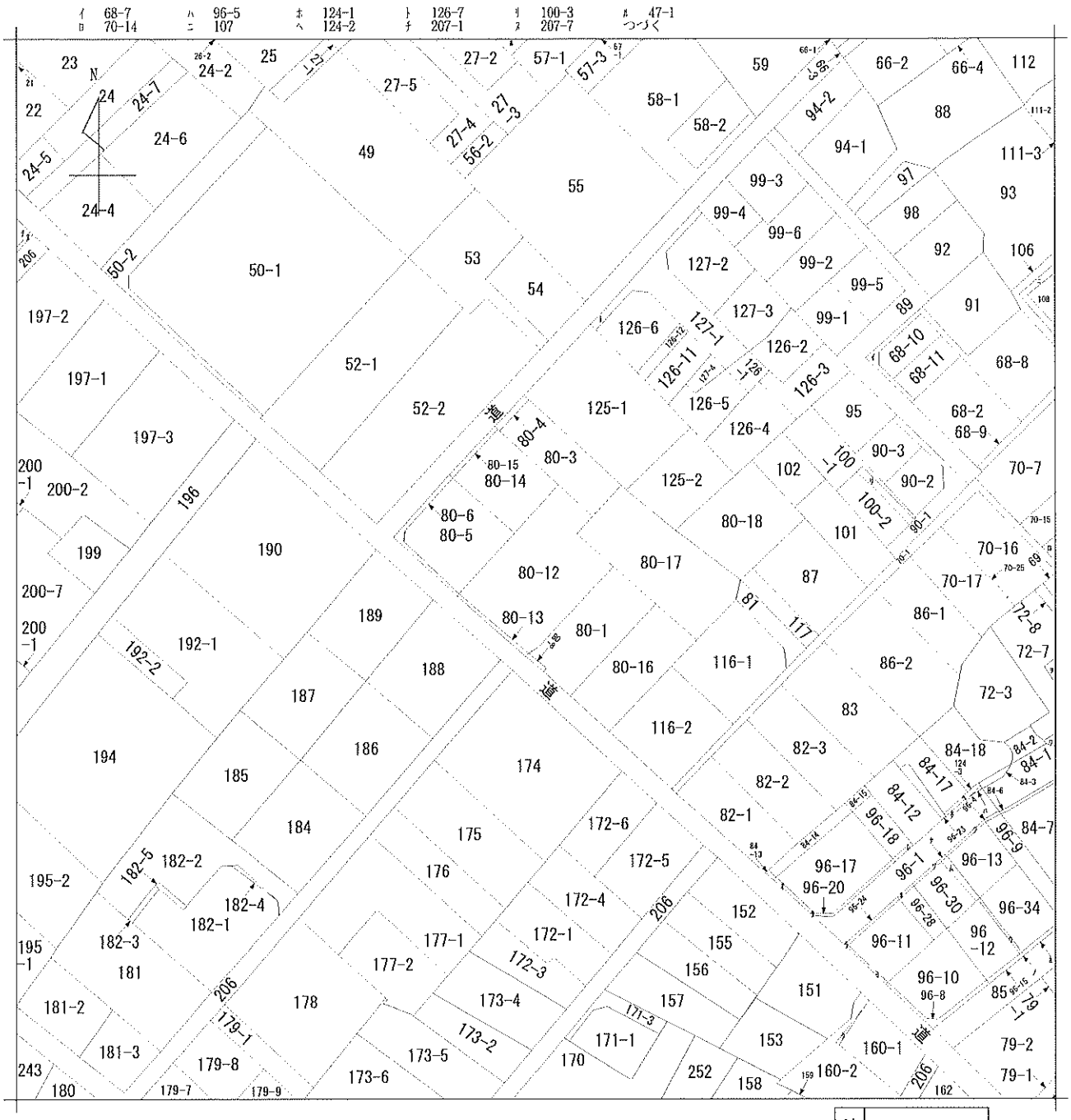
内装：照明器具交換、1・2階浴槽交換、B1・3階トイレ交換、浴室タイル一部張替え、給湯管交換（床暖部未実施）、
テレビドアホン交換、電気錠交換、ガレージ内排水管移設及び塗装、EV部品交換（ロープ・ブレーキ・メイン基盤交換等）

容認事項

・建築基準法により、延焼ライン内にある窓には防火設備（網入りガラス）の設置が必要ですが現況は設置されておりません。
是正として、延焼ライン内の窓を防火設備（網入りガラスもしくは耐熱強化ガラス）に変更することが必要となります。

・現況資料から本物件は道路後退済であると考えられますが、役所との道路後退協議が未協議（港区役所確認済）の為、
資料内設計図書通りに道路後退がなされているかは不明であります。今後、再建築する場合、「細街路（2項道路）拡幅整備事業」の
申請が必要となり、協議によっては現況敷地面積が減少する可能性があります。

表示年月日：2023／11／15



地番区域見出	南青山４丁目

請求部分	所在	港区南青山四丁目				地番	80番12		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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	昭和48年2月24日			備付年月日(原図)		補記事項			

表示年月日：２０２３／１１／１５

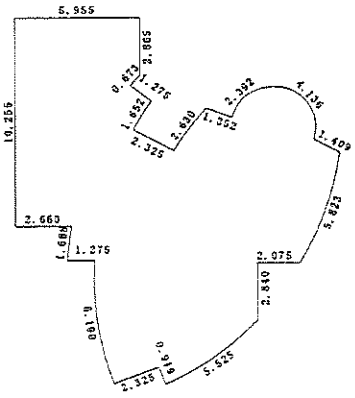
ヲ　72-2
ワ　72-2
カ　96-14
ヨ　96-16
タ　96-2
レ　96-21
ソ　96-25
ツ　96-26
ネ　96-27
ト　96-29
ラ　96-3
ム　96-31
ウ　96-32
ノ　96-33
オ　96-7
ク　160-3
ヤ　71-8

各階平面図

家屋番号	80番12
建物の所在	港区南青山四丁目80番地12

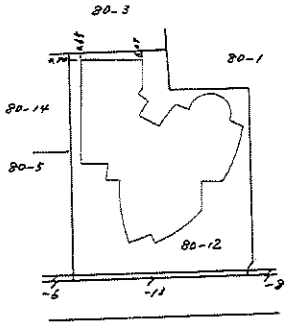
建物図面
各階平面図 (1/2)

1階平面図



求積表

5.955	X	2.865	=	17.061075
5.505	X	1.250	=	6.881250
5.630	X	2.450	=	13.793500
14.405	X	0.050	=	0.720250
13.730	X	3.640	=	49.977200
(11.070 + 11.270)				
	X	1.675/2	=	18.709750
9.070	X	0.135	=	1.224450
6.995	X	2.840	=	19.865800
2.500	X	2.300	=	5.750000
2.950	X	1.050	=	3.097500
5.225	X	0.500	=	3.135000
6.075	X	0.925/2	=	2.8096875
2.150	X	0.800/2	=	0.860000
0.850	X	0.350/2	=	0.148750
4.495	X	3.150/2	=	7.079625
1.925	X	5.450/2	=	5.245625
0.650	X	1.250/2	=	0.406250
2.550	X	2.275/2	=	2.900625
1.675	X	1.500/2	=	1.256250
0.450	X	1.275/2	=	0.286875
1.575	X	2.100/2	=	1.653750
1.050	X	1.975/2	=	1.036875
0.875	X	1.400/2	=	0.612500
0.750	X	1.000/2	=	0.375000
0.450	X	0.500/2	=	0.112500
16.000°X(6.0436/360X3.1415				
-sin(6.0436)/2)			=	0.024625
14.725°X(24.0876/360X3.1415				
-sin(24.0876)/2)			=	1.329427
12.400°X(4.2484/360X3.1415				
-sin(4.2484)/2)			=	0.005054
13.875°X(22.8163/360X3.1415				
-sin(22.8163)/2)			=	1.003967
13.875°X(24.0440/360X3.1415				
-sin(24.0440)/2)			=	1.174010
1.970°X(120.3024/360X3.1415				
-sin(120.3024)/2)			=	2.396855
1.970°X(69.5950/360X3.1415				
-sin(69.5950)/2)			=	0.538231
12.400°X(12.1519/360X3.1415				
-sin(12.1519)/2)			=	0.121488
-14.725°X(6.4273/360X3.1415				
-sin(6.4273)/2)			=	-0.025132
16.000°X(4.4774/360X3.1415				
-sin(4.4774)/2)			=	0.009882
合計				171.5804945
床面積				171.58㎡



317134

作製者	東京都国分寺市東元町[illegible]3番35号 土地家屋調査士 高橋正[illegible] (平成15年3月1日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

東京法務局 [illegible]

東京年月日：2023/11/15

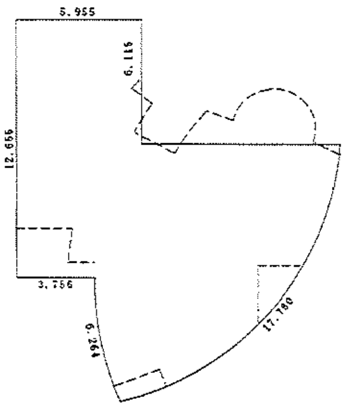
平成壱五年参月四日 登記

各階平面図

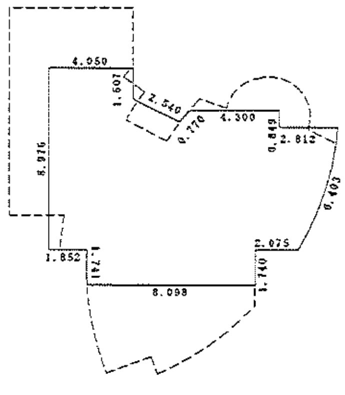
家屋番号	８０番１２
建物の所在	港区南青山四丁目８０番地１２

建物図面
各階平面図　(2/2)

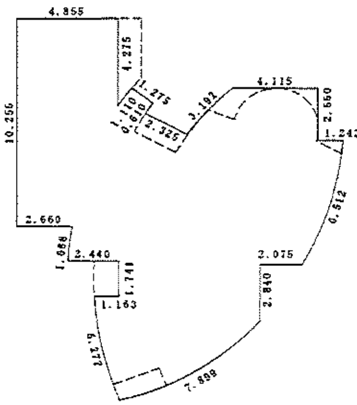
地下１階平面図



３階平面図



２階平面図



求積表（地下１階）

5.955 X　6.115 =	36.414825
15.667 X　6.540 =	102.462180
10.736 X　6.105 =	65.543280
6.105 X　1.175/2=	3.5866875
-12.645 X　10.736/2=	-67.878360
14.725²X(24.3742/360X3.1415	
-sin(24.3742)/2)=	1.377188
13.875²X(73.4195/360X3.1415	
-sin(73.4195)/2)=	31.086891
合　計	172.5926915
床面積	172.59㎡

求積表（３階）

4.050 X　2.657 =	10.760850
11.115 X　0.263 =	2.923245
(13.927 + 12.027)	
X　6.055/2 =	78.575735
8.100 X　1.740 =	14.094000
(4.300 + 4.800)	
X　0.586/2 =	2.666300
1.150 X　2.265/2=	1.302375
14.725²X(6.7744/360X3.1415	
-sin(6.7744)/2)=	0.029467
13.875²X(26.4397/360X3.1415	
-sin(26.4397)/2)=	1.558462
合　計	111.910434
床面積	111.91㎡

求積表（２階）

4.855 X　4.275 =	20.755125
6.155 X　1.400 =	8.617000
14.470 X　0.250 =	3.617500
13.762 X　4.330 =	59.589460
(11.102 + 11.302)	
X　1.675/2 =	18.763350
8.862 X　0.145 =	1.284990
6.787 X　1.595 =	10.825265
(1.245 + 5.110)	
X　6.750/2 =	21.448125
(4.115 + 6.315)	
X　2.300/2 =	11.994500
0.650 X　0.150 =	0.097500
5.110 X　1.200/2=	3.066000
1.950 X　6.150/2=	5.996250
1.050 X　2.000/2=	1.050000
0.350 X　0.500/2=	0.087500
0.750 X　1.000/2=	0.375000
0.650 X　0.900/2=	0.292500
16.000²X(6.0436/360X3.1415	
-sin(6.0436)/2)=	0.024625
13.563²X(7.3555/360X3.1415	
-sin(7.3555)/2)=	0.032059
14.725²X(20.5339/360X3.1415	
-sin(20.5339)/2)=	0.825247
13.000²X(34.8146/360X3.1415	
-sin(34.8146)/2)=	3.100194
13.875²X(26.8880/360X3.1415	
-sin(26.8880)/2)=	1.638536
12.400²X(14.7470/360X3.1415	
-sin(14.7470)/2)=	0.217171
-14.725²X(2.3750/360X3.1415	
-sin(2.3750)/2)=	-0.001154
16.000²X(3.9763/360X3.1415	
-sin(3.9763)/2)=	0.006867
合　計	173.703610
床面積	173.70㎡

317135

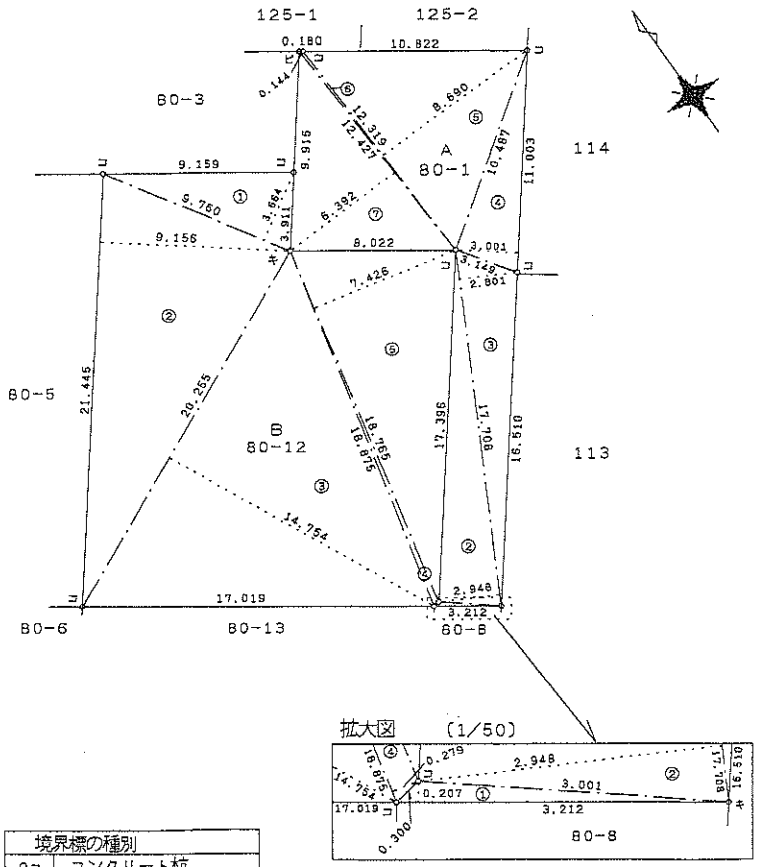
作製者	東京都国分寺市東元町[illegible]番３５号 土地家屋調査士　高橋正[illegible]　（[illegible]15年3月1日作製）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

地番	(新) 80-1, 80-12
土地の所在	港区南青山四丁目

地積測量図



A 地番 80-1

NO.	底辺	高さ	倍面積
1	3.212	0.207	0.664884
2	17.708	2.948	52.203184
3	17.708	2.801	49.600108
4	11.003	3.001	33.020003
5	12.319	8.690	107.052110
6	12.427	0.144	1.789488
7	12.427	6.392	79.433384
		倍面積	323.763161
		面積	161.8815805
		地積	161.88 ㎡

B 地番 80-12

NO.	底辺	高さ	倍面積
1	9.760	3.664	35.760640
2	21.445	9.156	196.350420
3	20.255	14.754	298.842270
4	18.875	0.279	5.266125
5	18.765	7.426	139.348890
		倍面積	675.568345
		面積	337.7841725
		地積	337.78 ㎡

境界標の種別	
○コ	コンクリート杭
○ビ	金属鋲
○キ	金属標

654243

作製者	東京都渋谷区本町二丁目3番1号 土地家屋調査士 菅原文義 (平成13年7月13日作製)
申請人	沼津市足高396番地の59 石原機械工業株式会社 代表取締役社長 石原拓一郎
縮尺	1/250

平成壱参年七月壱六日登記

記載事項証明書

建築主等 氏名	[redacted]		
敷地の地名地番	東京都港区南青山4-80-12		
工事種別	新築	建築物用途	長屋
敷地面積	337.77 ㎡	建築物構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上 3 階・地下 1 階	建築物延べ面積	申請部分 ㎡
建築面積	183.04 ㎡		合計 668.16 ㎡
建築設備又は工作物の概要			
確認済証交付年月日・番号	平成13年12月14日　第3084号		
検査済証交付年月日・番号	----		
用途変更工事完了届日	----		

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和 5 年 8 月 7 日

港街建証第 720 号

港区長　武井 雅昭

COPY

第七号様式(第二条、第三条関係)

建築基準法第６条第１項の規定による

確認済証(建築物)

確認番号 第 3084 号

確認年月日 平成 13 12月14日

建築主

[redacted]

様

建築主事 山田憲司 印

下記による確認申請書に記載の計画は、建築基準法第６条第１項(建築基準法第６条の３第１項の規定により読み替えて適用される同法第６条第１項)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 申請年月日 平成 13 年 11 月 1 日

2. 建築場所

東京都港区 南青山 4 丁目 80－12

3. 建築物又はその部分の概要

1) 主要用途 長屋

2) 工事種別 新築

3) 延べ面積 申請部分 668.16 m²

申請以外の部分 ―― m²

合計 668.16 m²

4) 申請棟数 1 棟

5) 申請に係る

建築物の構造 鉄筋コンクリート造 一部 造

6) 申請に係る 地階を除く階数(地上階数) 3 階

建築物の階数 地階の階数 1 階

7) 備考

(注意)この証は、大切に保存しておいてください。

第二十八号様式(第四条の十関係)

建築基準法第７条の３第５項の規定による

中間検査合格証(建築物)

第　31　号

平成 14. 6月 - 6日

建築主

[redacted]　様

建築主事　山崎弘人

下記による特定工程に係る工事は、建築基準法第７条の３第４項の規定による検査の結果、建築基準法第６条第１項(建築基準法第６条の３第１項の規定により読み替えて適用される同法第６条第１項)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1.　確認済証番号　第 3084 号

2.　確認済証交付年月日　平成13年12月14日

3.　確認済証交付者　港区建築主事 山田憲司

4.　建築場所

東京都港区 南青山四丁目80－12

5.　検査を行った建築物又はその部分の概要

1)　建築物の名称

2)　主要用途　長屋

3)　工事種別　新築

4)　敷地面積　337.77 ㎡

5)　延べ面積　申請部分　668.16 ㎡

申請以外の部分　0 ㎡

合計　668.16 ㎡

6)　申請棟数　1 棟

7)　申請に係る建築物の構造　鉄筋コンクリート 造　一部　造

8)　申請に係る建築物の階数　地階を除く階数(地上階数)　3 階

地階の階数　1 階

9)　備考

6.　特定工程　2階のはり・床の配筋工事 終了時

7.　検査年月日　平成 14年 6月 3日

8.　検査員職氏名印　主事 川野辺義昌

主事 皆田昌生

主事 藤川晴貴

9.　検査対象に関する特記事項

(注意)　この証は、大切に保存しておいてください。

南青山四丁目 戸建

固定資産（土地・家屋）評価証明書

証明を必要とする理由	登記所へ提出

土地

所在等	港区南青山四丁目８０番１２ 登記地目：　宅地 現況地目：　宅地	地積	登記地積　m² 337.78 現況地積　m² 337.78	令和　７年度 価　格(円) ¥435,736,200	（区分） 固定資産税 都市計画税	課税標準額(円) ¥72,622,700 ¥145,245,400	******** ******** ********
摘要	課税標準の特例額：　¥72,622,700 比準課税標準額　：　¥70,020,667						
所有者	千代田区大手町１－９－７ 株式会社　ムゲンエステート						

土地

所在等	港区南青山四丁目８０番１３ 登記地目：　公衆用道路 現況地目：　公衆用道路	地積	登記地積　m² 3.09	令和　７年度 価　格(円) 非　課　税	******** ******** ********	******** ******** ********	******** ******** ********
摘要	非課税条文　：法３４８条２項５号 非課税地積　：　3.09m²						
所有者	千代田区大手町１－９－７ 株式会社　ムゲンエステート						

家屋

所在等	港区南青山四丁目８０番地１２ 家屋番号：８０－１２	床面積	登記床面積m² 629.78 現況床面積m² 640.93	令和　７年度 価　格(円) ¥74,580,800	******** ******** ********	******** ******** ********	******** ******** ********
摘要	種類：居宅 地上：　３階　地下：　１階 構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根						
所有者	千代田区大手町１－９－７ 株式会社　ムゲンエステート						

上記のとおり証明します。

※旧元号で表記されている場合でも、文書の効力に影響はありません。

証明内容のお問合せは、港都税事務所へお願いします。

第０００７２４号
令和　７年　４月　２日
東京都　足立　都税事務所長

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。