



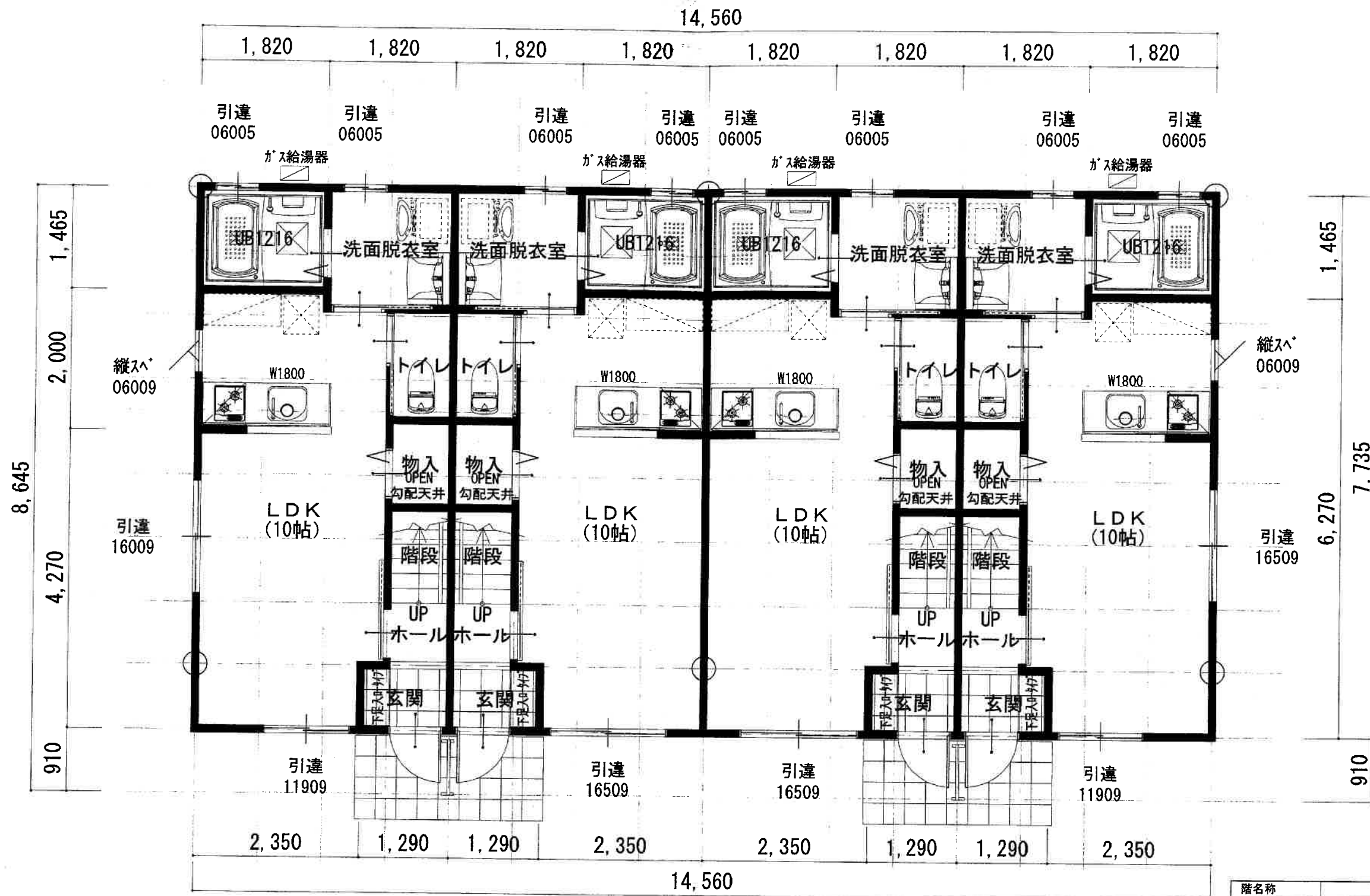
種 別	売アパート		
価 格	6500万円		
所在地	合志市須屋字向島		
交 通	熊本電気鉄道「新須屋」駅 徒歩約5分 「駐在所跡」バス停 徒歩約3分		
土 地 面 積	1. 公簿 391.37㎡(118.38坪) 2. 実測		
私道負担	なし		
建 物	種 類	共同住宅	
	構 造	木造スレートぶき2階建	
	面 積	1階112.62㎡(34.06坪) 2階86.12㎡(26.05坪)	
		延面積198.74㎡(60.11坪)	
土地権利	築年月	令和 7 年 5 月	
	所有権	都市計画	市街化区域
	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	60%	容積率	150%
地 目	南側 新設道路公道 幅員約6.0m		
建ぺい率	他の法令制限		
接道状況	設 備		
他の法令制限	ガス・上水道・下水道		
設 備	引渡条件		
引渡条件	現況渡し		
現 況	賃貸中	引渡し	相談
小 学 校	西合志南小学校	中学校	西合志南中学校
備 考	※満室時想定年収 3,902,400円		
	表面利回り 約6.00%		
	※全4世帯(2LDK×4室) 駐車場4台		
	※オーナーチェンジ		

株式会社 ルミナスホーム

熊本県知事(7)第3698号

TEL:096-385-0837 FAX:096-387-3117
〒862-0925 熊本市東区保田窪本町4番32号
E-mail:info@luminous-home.com

取引態様	媒介	手数料	
情報公開日		物件番号	



1階 平面図 S:1/60

階名称		
1階	112.62 m ²	34.06 坪
2階	88.12 m ²	26.05 坪
延床面積	198.74 m ²	60.11 坪
建築面積	112.62 m ²	34.06 坪
施工床面積	234.11 m ²	70.81 坪
敷地面積	391.37 m ²	118.38 坪
容積率	50.79 %	< 150 %
建ぺい率	28.78 %	< 60 %



株式会社 ネオホーム

〒862-0962
熊本市南区田迎5丁目5番10号
TEL 096-377-7707 FAX 096-377-7708

ONE SEED 一級建築士事務所

一級建築士事務所 熊本県知事登録 第3683号
一級建築士 大臣登録 第350580号 松村 考晃

設計

営業

縮尺

1/60

工事名称

須屋向島アパート 新築工事

施主

工務

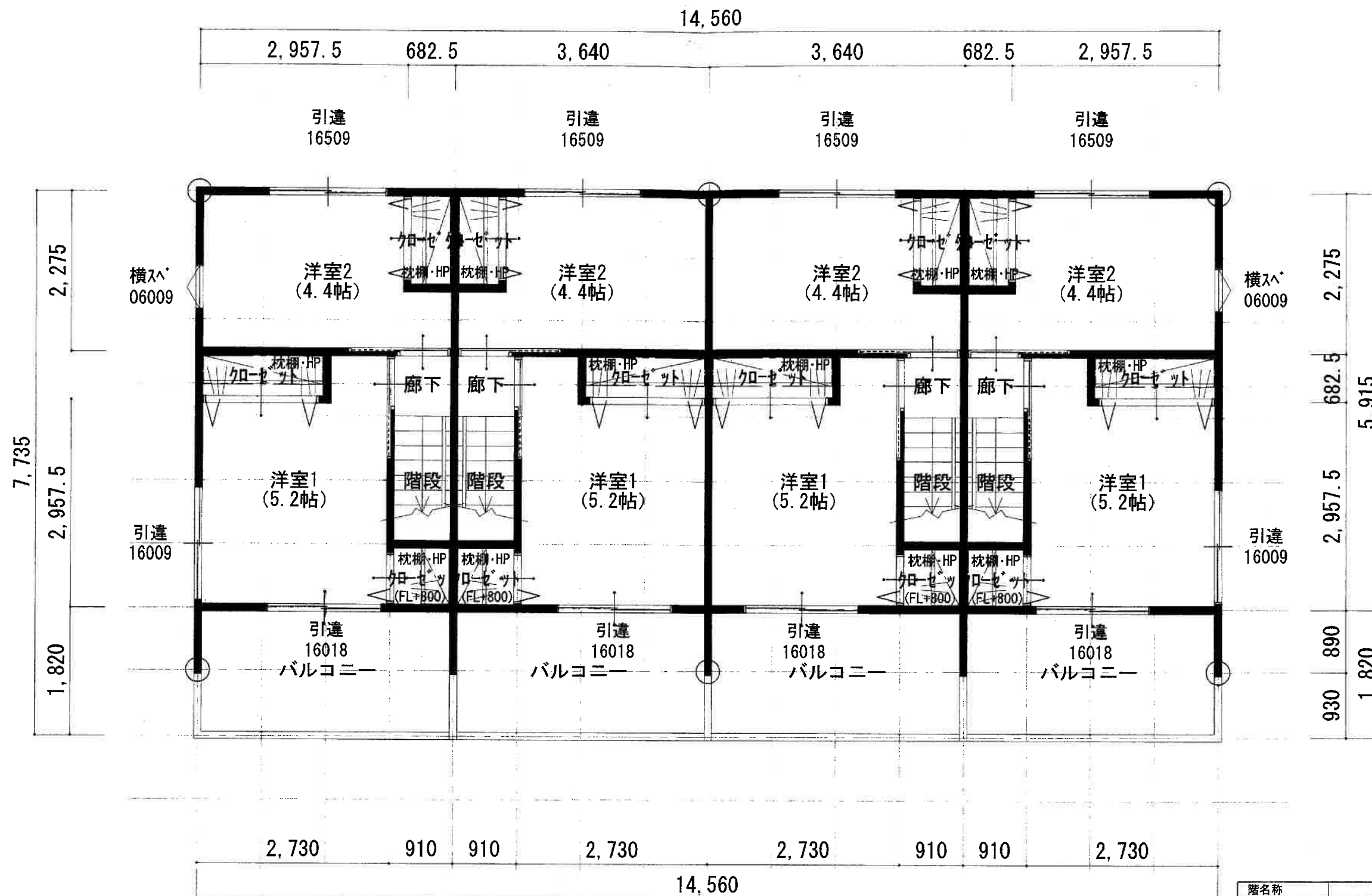
日付

2024/11/11

図面名

1階 平面図

図面NO.



2階 平面図 S:1/60

階名称		
1階	112.62 m ²	34.06 坪
2階	86.12 m ²	26.05 坪
延床面積	198.74 m ²	60.11 坪
建築面積	112.62 m ²	34.06 坪
施工床面積	234.11 m ²	70.81 坪
敷地面積	391.37 m ²	118.38 坪
容積率	50.79 %	< 150 %
建ぺい率	28.78 %	< 60 %



株式会社 ネオホーム

〒862-0962
熊本市南区田迎5丁目5番10号
TEL 096-377-7707 FAX 096-377-7708

ONE SEED 一級建築士事務所

一級建築士事務所 熊本県知事登録 第3683号
一級建築士 大臣登録 第350580号 松村 考晃

設計

営業

縮尺

1/60

工事名称

須屋向島アパート 新築工事

施主

工務

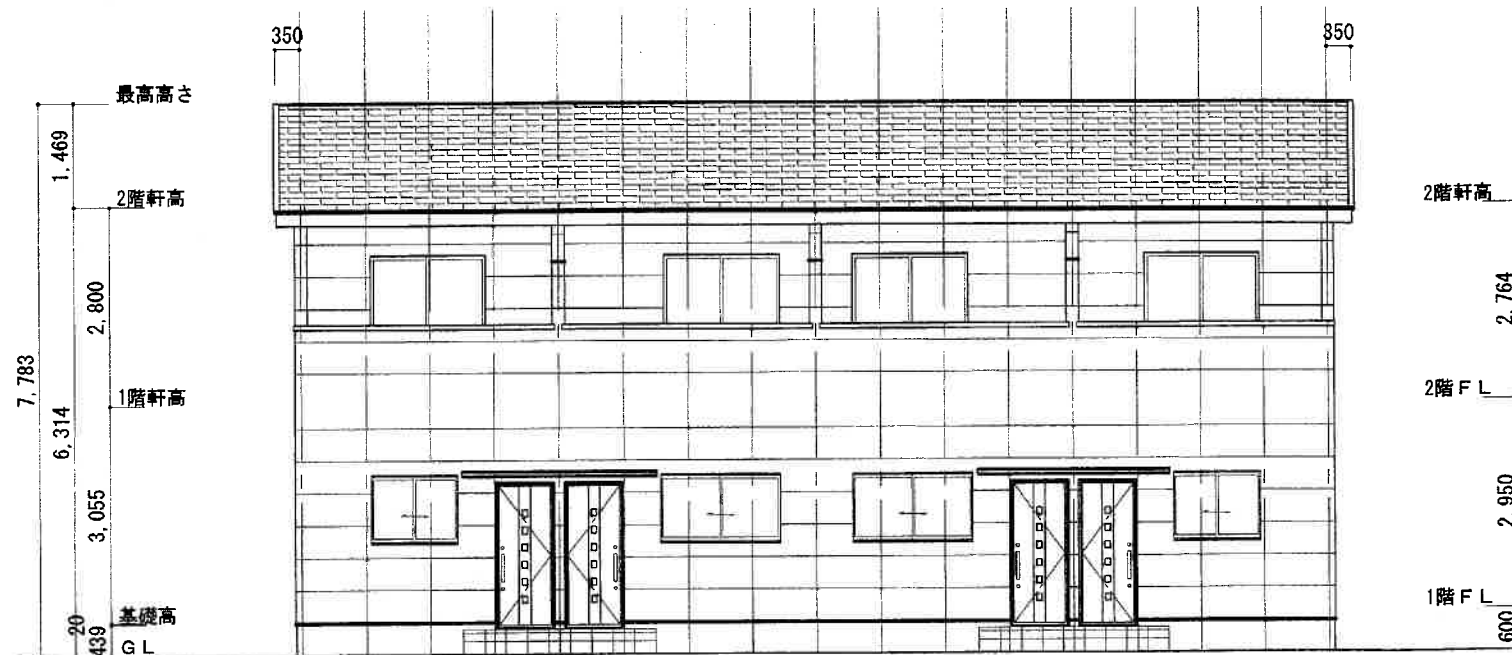
日付

2024/11/11

図面名

2階 平面図

図面NO.



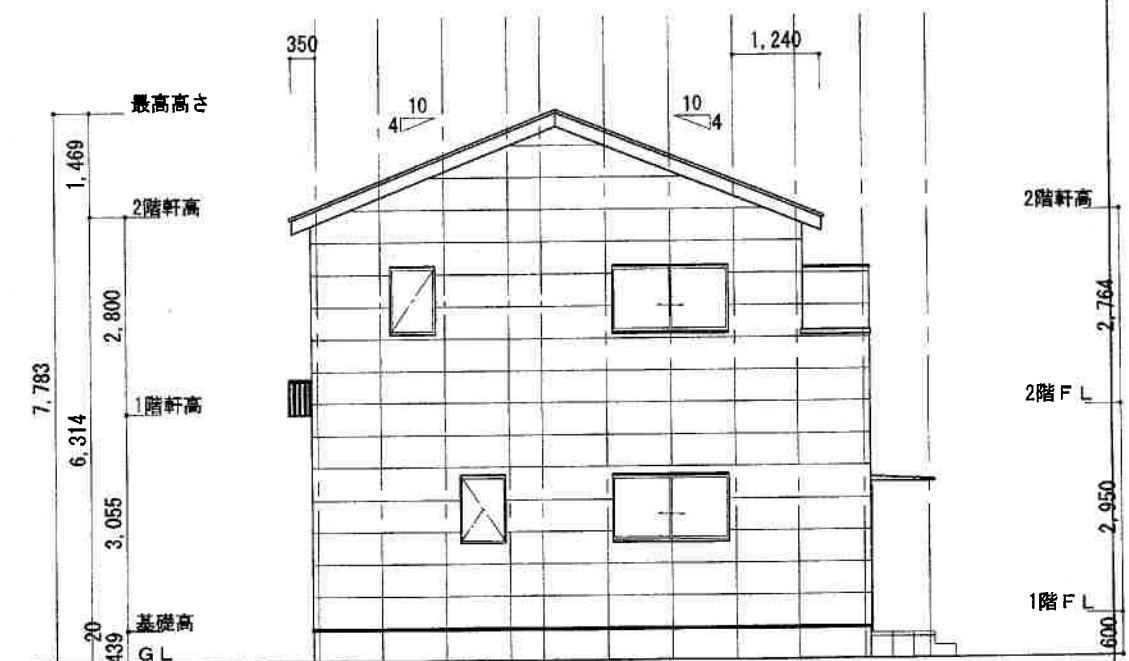
南側 立面図 S:1/100



東側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100



西側 立面図 S:1/100



株式会社 ネオホーム

〒862-0962
熊本市南区田迎5丁目5番10号
TEL 096-377-7707 FAX 096-377-7708

ONE SEED 一級建築士事務所

一級建築士事務所 熊本県知事登録 第3683号
一級建築士 大臣登録 第350580号 松村 考晃

設計	営業	縮尺	工事名称
施主	工務	1/100	須屋向島アパート 新築工事
		日付	図面名
		2024/11/11	立面図
			図面NO.

(1/3)

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。
(熊本地方方法務局阿蘇大津支局管轄)
令和6年9月30日
熊本地方方法務局

COPY
登記官
平田 浩一



地番	1025番2 乃至 1025番10	地積測量図
土地の所在	合志市須屋字向島	2/3

測地系：世界測地系(測地成果2011 平成28年熊本地震対応済) 座標系：Ⅱ系

地番	⑩ 1025-5			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
ZX17	-15950.067	-24933.063	-3.617	57691.392339
ZPX11	-15946.814	-24929.379	2.617	-41732.812238
ZX12	-15943.995	-24930.446	-1.478	23565.224610
ZPK10	-15942.910	-24930.857	3.189	-50841.939990
ZPK9	-15938.375	-24927.257	8.357	-133196.999875
77	-15935.543	-24922.500	13.616	-216978.353488
NP113	-15943.341	-24913.641	-3.262	52007.178342
PES115	-15957.115	-24925.762	-19.422	309919.087530
合 計				432.777230
合 計 面 積				216.3886150
地 積				216.38 m ²

地番	㊦ 1025-6			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
PES115	-15957.115	-24925.762	10.142	-161837.060330
NP113	-15943.341	-24913.641	20.381	-324941.232921
NP114	-15950.611	-24905.381	-3.942	62877.308562
PES116	-15964.471	-24917.583	-18.402	293778.195342
S105	-15958.996	-24923.783	-8.179	130528.628284
合 計				405.838937
合 計 面 積				202.9194685
地 積				202.91 m ²

地 番	⑦ 1025-7			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
PES116	-15964.471	-24917.583	6.627	-105796.549317
NP114	-15950.611	-24905.381	3.942	-62877.308562
NP113	-15943.341	-24913.641	-17.119	272934.054579
77	-15935.543	-24922.500	-3.702	58993.380186
ZPK8	-15932.472	-24917.343	12.871	-205066.847112
ZMMK23	-15930.326	-24909.629	14.392	-229269.251792
ZMMK14	-15937.322	-24902.951	13.478	-214803.225916
ZMMK13	-15943.754	-24896.151	4.292	-68430.592168
ZMMK12	-15946.301	-24898.659	-14.549	232002.733249
ZMMK6	-15959.984	-24910.700	-4.465	71261.328560
59	-15966.353	-24903.124	7.697	-122893.019041
60	-15967.761	-24903.003	-1.160	18522.602760
61	-15969.282	-24904.284	-3.193	50989.917426
F122	-15971.538	-24906.196	-4.907	78372.336966
SF121	-15971.797	-24909.191	-5.812	92828.084164
74S	-15969.388	-24912.008	-8.392	134015.104096
			合 計	782.748078
			合 計 面 積	391.3740390
			地 積	391.37 m ²

地 番	㊦ 1025-8			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
61	-15969.282	-24904.284	-2.007	32050.348974
60	-15967.761	-24903.003	1.160	-18522.602760
59	-15966.353	-24903.124	4.702	-75073.791806
65	-15970.407	-24898.301	3.413	-54506.999091
66	-15970.528	-24899.711	-2.695	43040.572960
67	-15972.053	-24900.996	-4.573	73040.198369
合 計				27.726646
合 計 面 積				13.863230
地 積				13.86 m ²

地番	(H) 1025-9			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
67	-15972.053	-24900.996	3.192	-50982.793176
66	-15970.528	-24899.711	2.695	-43040.572960
65	-15970.407	-24898.301	2.856	-45611.492392
ZMMK8	-15971.623	-24896.855	18.490	-295316.209270
374	-15982.797	-24879.811	12.654	-202246.313238
72	-15990.929	-24884.201	-20.329	325079.595641
SF119Z	-15979.094	-24900.140	-18.348	293184.416712
SF120	-15977.306	-24902.549	-2.763	44145.296478
F123	-15974.309	-24902.903	1.553	-24808.101877
		合計		404.735918
		合計面積		202.3679590
		地積		202.36 m ²

地番	① 1025-10			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
ZMMK8	-15971.623	-24896.855	0.262	4184.565226
ZMMK7	-15982.313	-24879.549	17.044	272402.542772
374	-15982.797	-24879.811	-17.306	276598.284882
			合計	11.176884
			合計面積	5.5884420
			地積	5.58 m ²

総合計面積	1798.33 m ²
-------	------------------------

作成者	熊本市東区長嶺東五丁目25番4号 土地家屋調査士 八木 由理志	令和6年7月30日測量) 令和6年9月27日作成)
-----	------------------------------------	------------------------------

申請人	株式会社ルミナスホーム 代表取締役 原本 栄興
-----	----------------------------

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。
(熊本地方務局阿蘇大津支局管轄)
令和6年9月30日
熊本地方務局

COPY

平田浩



測地系：世界測地系(測地成果2011 平成28年熊本地震対応済) 座標系：Ⅱ系

点検に使用した基本三角点等	X座標	Y座標	備考
2級基準点 合志市基準点 No.2	-15101.108	-21290.846	ネットワーク型RTKに基づく単点観測法
3級基準点 街区多角点 10A01	-15872.261	-23513.421	ネットワーク型RTKに基づく単点観測法

復元の与点(現地系)			
点名	X座標	Y座標	備考
TTBY139	-15937.665	-24950.276	備付地積測量図(IN2)
TTBY141	-15923.100	-24926.000	1029-1他引照点(IN100)

ネットワーク型RTKに基づく単点観測法 観測日 令和4年12月12日

引照点			
器械点	後視点	距離	方向角
TTBY139(IN2) -15937.665 -24950.276	TTBY141(IN100) -15923.100 -24926.000	28.310	59° 02' 14"

筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	TTBY139	TTBY141	28.310	0° 00' 00"
ZX17			21.215	66° 44' 08"
ZPK3			20.695	78° 12' 32"

地番 1025番2 乃至 1025番10

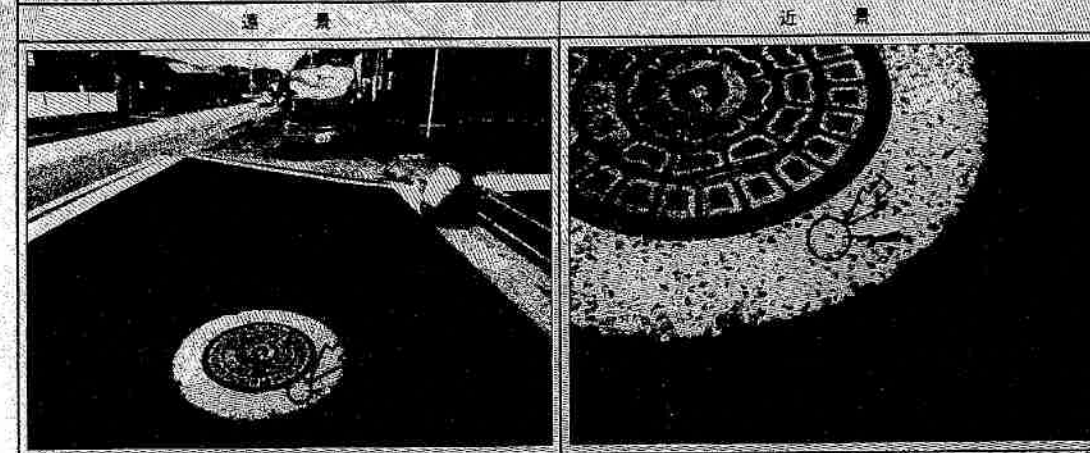
地積測量図

土地の所在 合志市須屋字向島

3/3

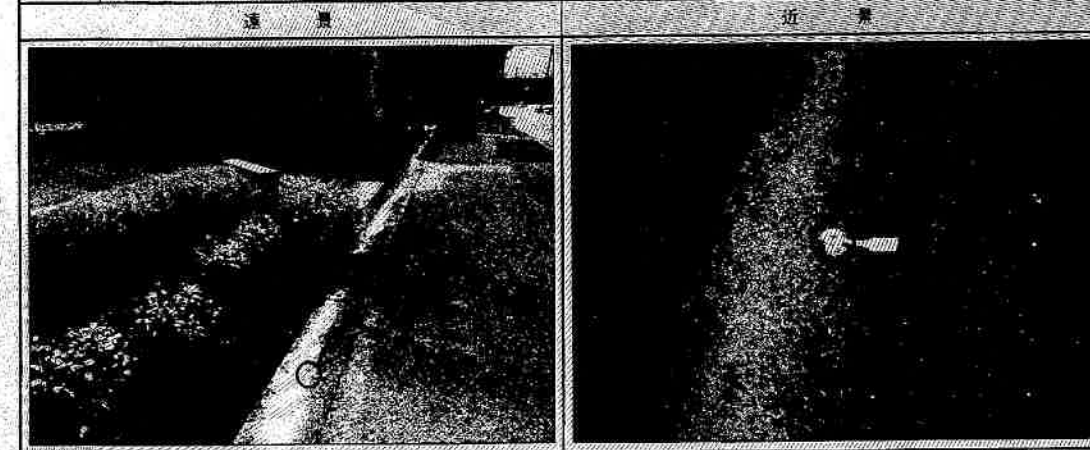
引照点

点名	座標	左面に記載
TTBY139		
標識	既設・普通 アルミ棒引照点金属釘	特記 人孔枠上



引照点

点名	座標	左面に記載
TTBY141		
標識	既設・普通 アルミ棒引照点金属釘	特記 街渠上



作成者

熊本市東区長嶺東五丁目25番4号

土地家屋調査士 八木 由理志

令和6年7月30日測量
令和6年9月27日作成

申請人

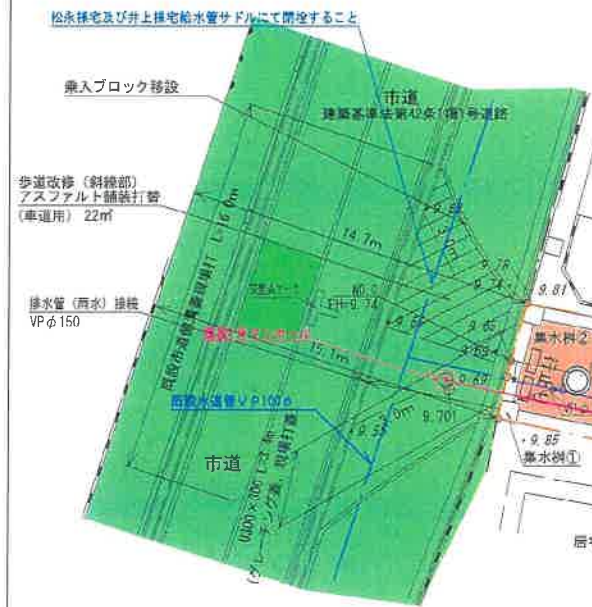
株式会社ルミナスホーム

代表取締役 原本 栄興



S=1:300

官民立会記録
水路 令和2年7月10日
合志市建設課立会記録を復元確認



官民立会記録
市道・里道 平成24年12月20日
合志市建設課衛藤氏と現地立会

凡 例	
	市 道
	開発道路
	水 路
	側溝、集水溝、浸透溝
	上水道管
	下水道管
	開発区域線

【開発道路の南側の空き地については、今後宅地拡大は行いません】

官民立会記録
里道 令和2年7月10日
合志市建設課立会記録を復元確認

排水流量計算

計画雨水量

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

(合理式)

$$Q = \frac{1}{360} \times 0.7 \times 120 \times 0.18$$
$$Q = 0.042 \text{ m}^3/\text{sec}$$

流下能力量

$$Q = A \cdot V$$
$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} I^{1/2}$$

(マンニングの公式)

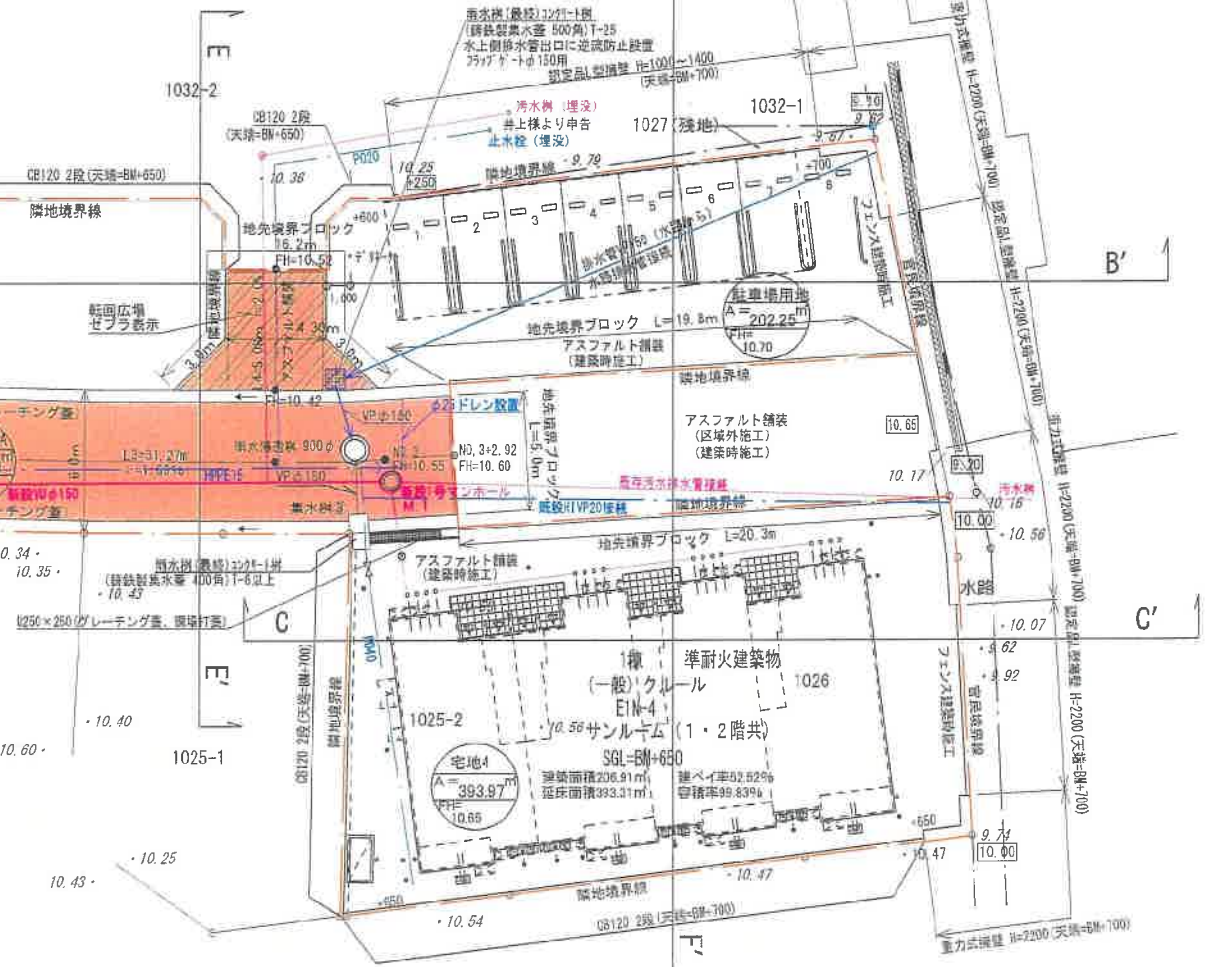
U300×300 (8割水深)

$$A = 0.3 \times 0.3 \times 0.8 = 0.072$$
$$P = 0.3 \times 0.8 \times 2 + 0.3 = 0.78$$
$$R = \frac{A}{P} = \frac{0.072}{0.78} = 0.092$$
$$I = 0.0058$$
$$V = \frac{1}{0.013} \times 0.092^{2/3} \times 0.0058^{1/2} = 1.193 \text{ m/sec}$$
$$Q = 0.072 \times 1.193 = 0.085 \text{ m}^3/\text{sec}$$

Q = 0.085 m³/sec > Q = 0.042 m³/sec OK!

第一種中高層住居専用地域 (60/150)
※開発道路延長 L1+L2+L3+L4=68.00m

土地利用計画			
宅地 (1, 2, 3, 4)	1,204.59㎡	66.94%	
開発道路A(里道含む)	392.63㎡	21.82%	(合志市管理予定)
駐車場用地	202.25㎡	11.24%	
合 計	1,799.47㎡	100.00%	



排水施設設計画平面図
土地利用計画平面図

造成計画平面図			
図 名	造成計画平面図		
所 在	合志市須屋字向島1025番2外		
縮 尺	1 / 300	作成年月	令和 5年 8月
図 番	2	設計	熊本市東区長嶺東5丁目25番1号 八木合同会社 TEL 096-339-1182 FAX 096-339-9165