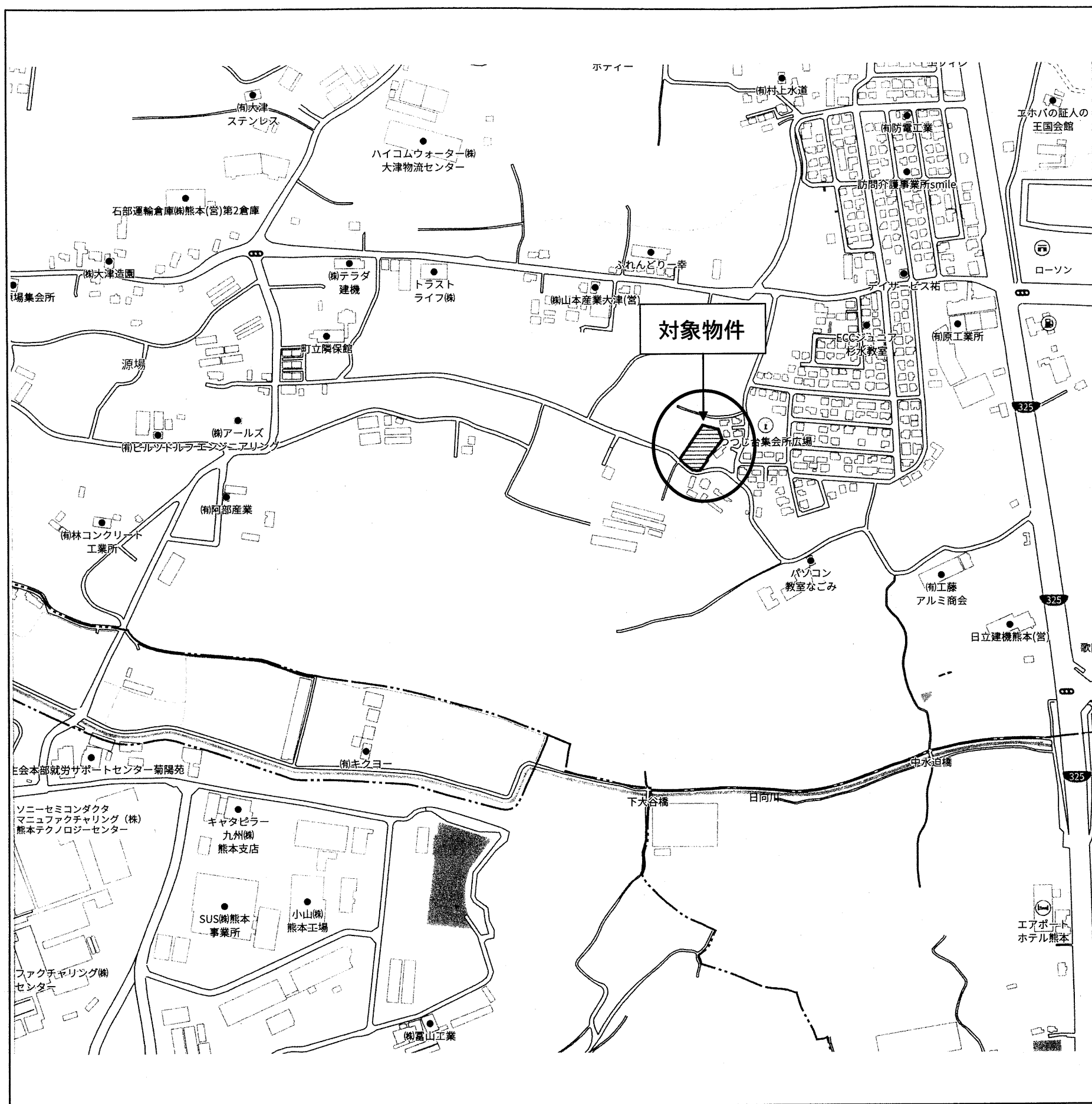




|            |                                  |                                                                                    |        |
|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 種 別        | 売アパート（3棟一括）                      |                                                                                    |        |
| 価 格        | 4億5,000万円                        |                                                                                    |        |
| 所在地        | 菊池郡大津町大字杉水                       |                                                                                    |        |
| 交 通        | 「ホンダウェルカムパーク」バス停 徒歩約 17 分        |                                                                                    |        |
| 土 地<br>面 積 | 1. 公簿 2157.27㎡（652.57坪）<br>2. 実測 |                                                                                    |        |
| 私道負担       |                                  |                                                                                    |        |
| 建 物        | 種 類                              | 共同住宅                                                                               |        |
|            | 構 造                              | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                                                     |        |
|            | 1棟あたり<br>面 積                     | 1階:163.26㎡(49.38坪) 2階:163.26㎡(49.38坪)<br>3階:172.66㎡(52.22坪) / 延床面積499.18㎡(151.00坪) |        |
|            | 築年月                              | 令和 7 年 10 月 完成                                                                     |        |
| 土地権利       | 所有権                              | 都市計画                                                                               | 非線引き区域 |
| 地 目        | 宅 地                              | 用途地域                                                                               | —      |
| 建ぺい率       | 70%                              | 容積率                                                                                | 200%   |
| 接道状況       | 南側公道 約 5.6m ～ 6.7 m              |                                                                                    |        |
| 他の法令制限     |                                  |                                                                                    |        |
| 設 備        | ガス・上水道・浄化槽                       |                                                                                    |        |
| 引渡条件       | 現況渡し                             |                                                                                    |        |
| 現 況        | 賃貸募集中                            | 引渡し                                                                                | 相 談    |
| 小学校        | 護川小学校                            | 中学校                                                                                | 大津北中学校 |
| 備 考        | ※満室時想定年収 32,961,600円             |                                                                                    |        |
|            | 表面利回り 7.32%                      |                                                                                    |        |
|            | ※3棟 × 全12世帯（1LDK × 12室）駐車場 39 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 |  |

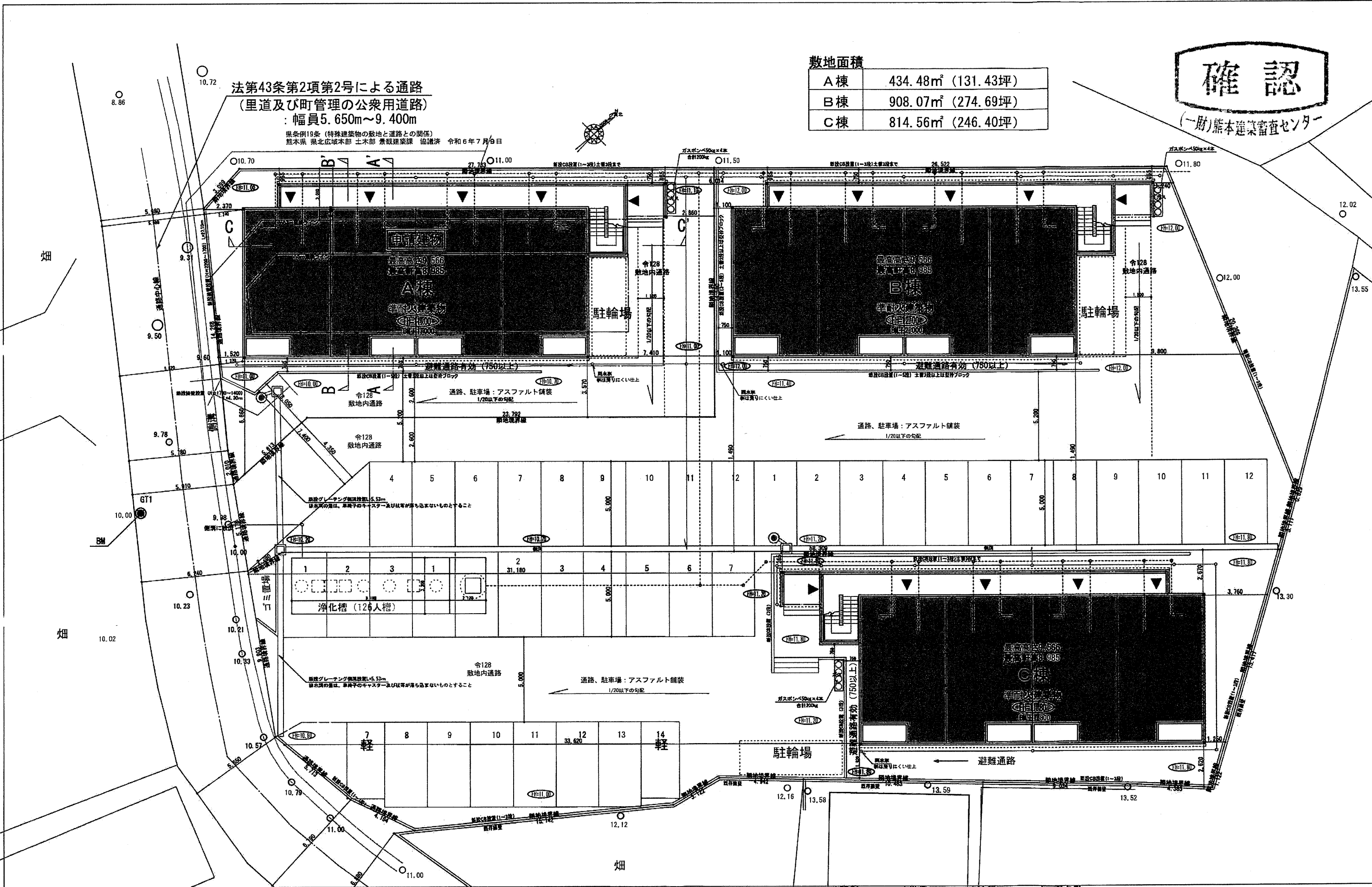
確認

(一財)熊本建築審査センター

| 敷地面積 |                   |
|------|-------------------|
| A棟   | 434.48㎡ (131.43坪) |
| B棟   | 908.07㎡ (274.69坪) |
| C棟   | 814.56㎡ (246.40坪) |

法第43条第2項第2号による通路  
(里道及び町管理の公衆用道路)  
幅員5.650m~9.400m

県条例19条 (特殊建築物の敷地と道路との関係)  
熊本県 県北広域本部 土木部 景観建築課 協議済 令和6年7月9日



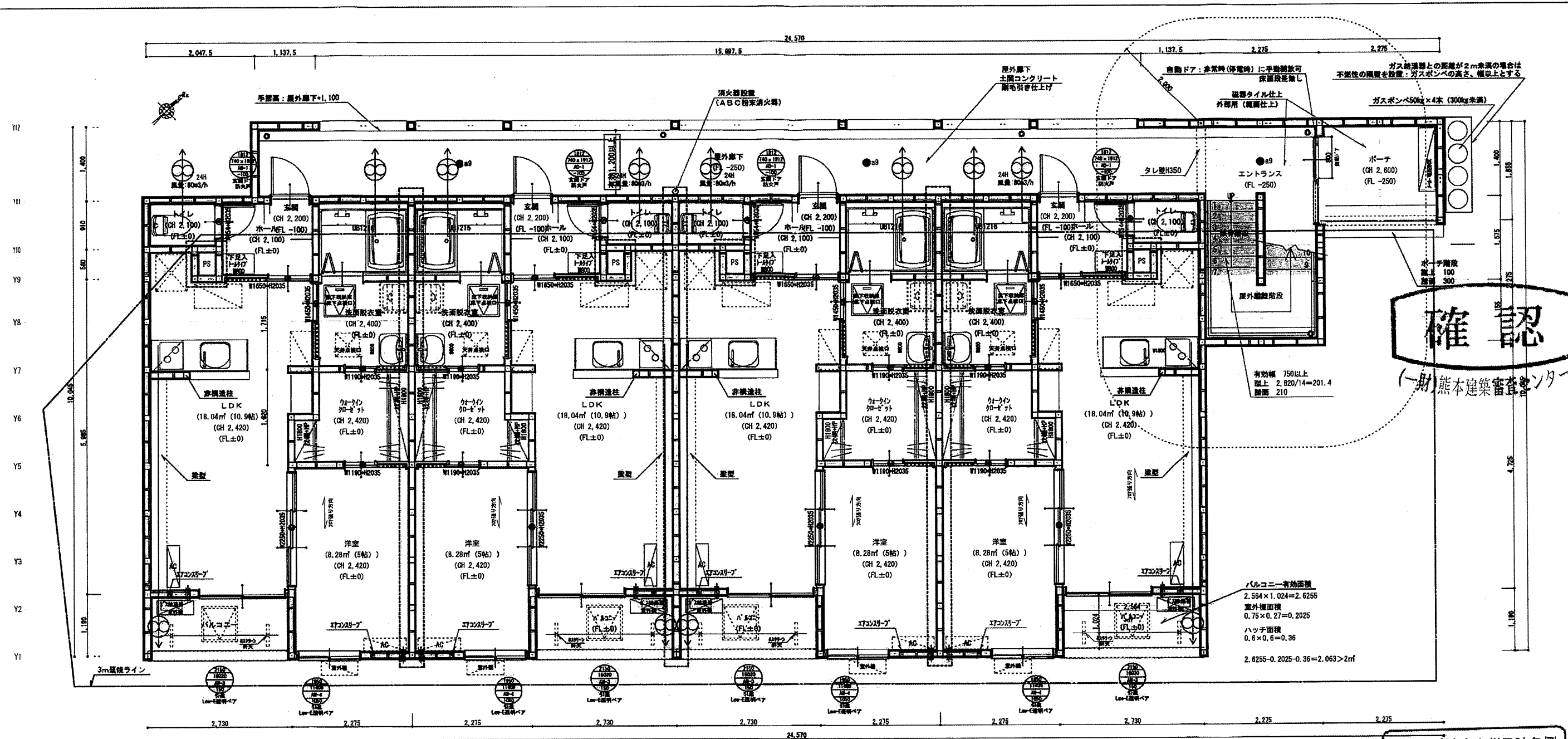
株式会社 ネオホーム

〒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                |
| 施工         | 工務 | 1/200 | 大津町杉水アパート (A棟) 新築工事 |
| 日付         |    | 図面名   | 図面NO.               |
| 2025/01/20 |    | 全体配置図 |                     |



確認  
(一財) 熊本建築審査センター

熊本県建築審査センター  
第29条の2に規定する住宅用  
防災機器等を設置すること

## 1時間準耐火仕様

### 凡例

- ⑧ 通し柱 120×120 詳細は構造図による
- 管柱 105×105 詳細は構造図による

玄関ドア (LIXIL リジェロα防火戸 12型)  
延焼のおそれのある部分の窓 (LIXIL 防火戸FG-H/L)  
延焼のおそれのある部分以外の窓 (LIXIL サマII-H/L)

住戸内の柱、耐力壁に面する壁は  
全て強化PB12.5+PB9.5下地  
ビニルクロス貼り(準不燃)

住戸内の天井は全て 強化PB15下地  
ビニルクロス貼り(準不燃)

■ : 界壁部分  
□ : PS部分 壁穴区画

両面 PBt12.5二重貼り天井裏・小屋裏まで立上げ  
グラスウールt50(かさ比重0.02以上)充填

- 給気口 φ100 (不燃防火覆い付)
- 換気経路 建具アンダーカット  
若しくはガラリ付
- エアコンスリーブ  
(不燃スリーブ、キャップ、耐火パテ埋)
- 換気扇 台所 φ150 (FD付不燃防火覆い付)  
排気ダクトはスパイラルダクト  
ロックウール55mm被覆とする  
トイレ・浴室 φ100 (不燃防火覆い付)

ガス給湯器: ノーリツ GT-C2472SAWBL  
55.7kW (3.98kg/h) 26kg (満水時: 28kg)  
給湯器の転倒防止対策  
平成24年国土交通省告示第1447号

- ※非常用照明
- a9 パナソニック NNFB91605C
  - b9 パナソニック NNFB91105C

ガスコンロ: パロマ P1423AOLHV  
換気扇: 富士工業 BDR-3HL-751V

### 火気使用室の換気計算

ガスコンロ:  $V=30KQ < BDR-3HL-751V(290m^3/h)$   
換気扇:  $V=30KQ=30 \times 0.93 \times 5.40=150.66m^3/h$   
換気扇:  $290m^3/h > 150.66m^3/h \therefore OK$



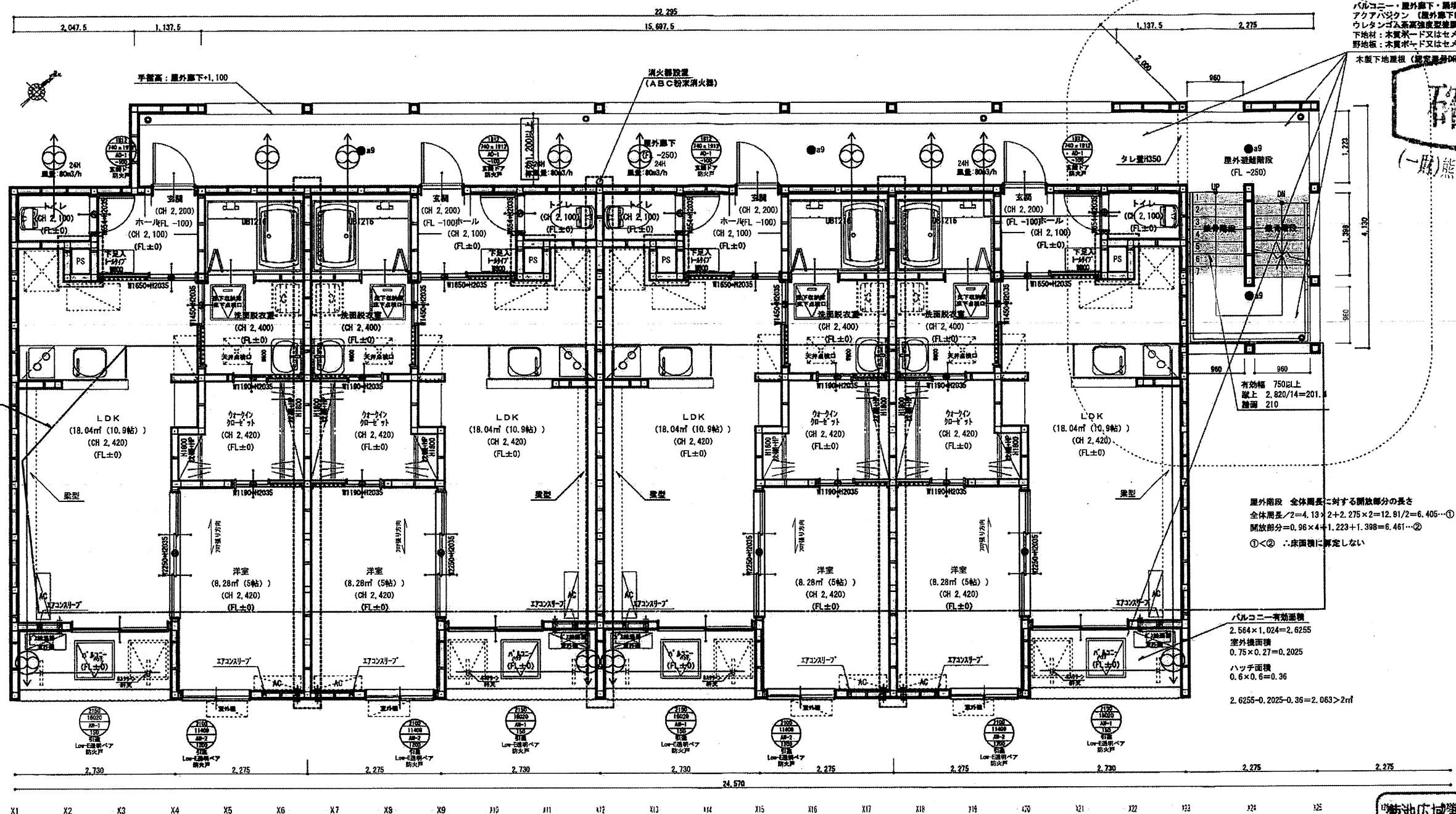
株式会社 ネオホーム

〒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              |
| 1/75       |    |    | 大津町杉水アパート(A棟)新築工事 |
| 施工         | 工務 | 日付 | 図面名               |
| 2024/12/22 |    |    | 1階 平面詳細図          |
|            |    |    | 図面NO.             |



バルコニー・屋外廊下・階段床  
アクリル樹脂系高強度耐水工法（密着仕様）  
ウレタン系高強度耐水工法（密着仕様）  
下地材：木質ボード又はセメント系ボード  
野地板：木質ボード又はセメント系ボード  
木製下地層板（認定番号D0-2014）

**確認**  
(一) 熊本建築審査センター

有効幅 750以上  
敷上 2,820/14=201.4  
断面 210

屋外階段 全体延長に対する開放部分の長さ  
全体延長/2=4.13×2+2.275×2=12.81/2=6.405...①  
開放部分=0.96×4+1.223+1.398=6.461...②  
①<② ∴床面積に算定しない

バルコニー有効面積  
2.564×1.024=2.6255  
室外機面積  
0.75×0.27=0.2025  
ハッチ面積  
0.6×0.6=0.36  
2.6255+0.2025+0.36=2.663>2㎡

第29条の2に規定する住宅用  
防災機器等を設置すること

## 1時間準耐火仕様

### 凡例

- ② 通し柱 120×120 詳細は構造図による
- 管柱 105×105 詳細は構造図による

玄関ドア (LIXIL リジェーロα防火戸 12型)  
延焼のおそれのある部分の窓 (LIXIL 防火戸FG-H/L)  
延焼のおそれのある部分以外の窓 (LIXIL サニタII-H/L)

住戸内の柱、耐力壁に面する壁は  
全て強化PB12.5+PB9.5下地  
ビニルクロス貼り(準不燃)

住戸内の天井は全て 強化PB15下地  
ビニルクロス貼り(準不燃)

■ : 界壁部分  
■ : PS部分 堅穴区画

両面 PBt12.5二重貼り天井裏・小屋裏まで立上げ  
グラスウールt50(かさ比重0.02以上)充填

- 給気口 φ100 (不燃防火覆い付)
- 換気経路 建具アンダーカット  
若しくはガラリ付
- エアコンスリーブ  
(不燃スリーブ、キャップ、耐火パテ埋)
- 換気扇 台所 φ150 (FD付不燃防火覆い付)  
排気ダクトはスパイラルダクト  
ロックウール55mm被覆とする  
トイレ・浴室 φ100 (不燃防火覆い付)

ガス給湯器：ノーリツ GT-C2472SAWBL  
55.7kW (3.98kg/h) 26kg (満水時：28kg)

給湯器の転倒防止対策  
平成24年国土交通省告示第1447号

※非常用照明  
●a9 パナソニック NNFB91605C  
●b9 パナソニック NNFB91105C

ガスコンロ：パロマ P1423AOLHV  
換気扇：富士工業 BDR-3HL-751V

火気使用室の換気計算  
ガスコンロ：V=30KQ < BDR-3HL-751V(290m³/h)  
換気扇：290m³/h > 150.66m³/h・・・OK



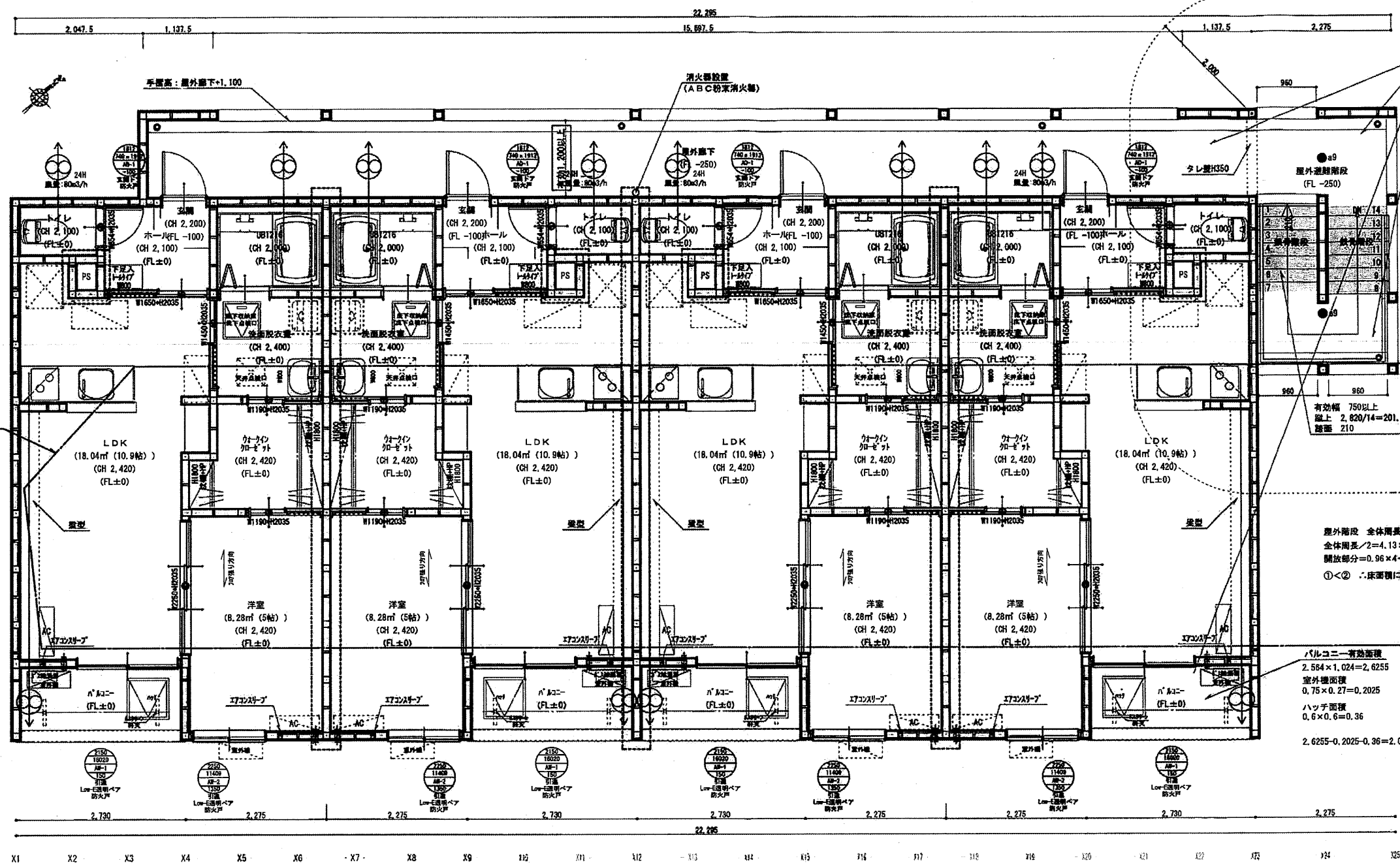
株式会社 ネオホーム

〒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                |
| 1/75       |    |    | 大津町杉水アパート (A棟) 新築工事 |
| 施工         | 工務 | 日付 | 図面名                 |
| 2024/12/22 |    |    | 2階 平面詳細図            |
|            |    |    | 図面NO.               |



バルコニー・屋外廊下・露橋床  
アクアパジクン（屋外廊下は難燃仕上げ）  
ウレタンフォーム高強度型躯体防水工法（密着仕様）  
下地材：木質ボード又はセメント系ボード  
野地板：木質ボード又はセメント系ボード  
木製下地屋根（認定番号DR-2014）

**確認**  
(一財)熊本建築審査センター

屋外階段 全体両端に対する開放部分の長さ  
全体両端/2=4.13÷2+2.275×2=12.81/2=6.405...①  
開放部分=0.96×4÷1.223+1.398=6.461...②  
①<② ∴床面積に算定しない

バルコニー有効面積  
2.584×1.024=2.6255  
室外機面積  
0.75×0.27=0.2025  
ハッチ面積  
0.6×0.6=0.36  
2.6255+0.2025+0.36=2.063>2㎡

菊池広域連合火災予防条例  
第29条の2に規定する住宅用  
防災機器等を設置すること

## 1時間準耐火仕様

### 凡例

- ⊙ 通し柱 120×120 詳細は構造図による
- 管柱 105×105 詳細は構造図による

玄関ドア (LIXIL リジェーロα防火戸 12型)  
延焼のおそれのある部分の窓 (LIXIL 防火戸FG-H/L)  
延焼のおそれのある部分以外の窓 (LIXIL サ-EXII-H/L)

住戸内の柱、耐力壁に面する壁は  
全て強化PB12.5+PB9.5下地  
ビニルクロス貼り(準不燃)

住戸内の天井は全て 強化PB15下地  
ビニルクロス貼り(準不燃)

：界壁部分  
：PS部分 堅穴区画

両面 PBt12.5二重貼り天井裏・小屋裏まで立上げ  
グラスウールt50(かさ比重0.02以上)充填

- 給気口 φ100 (不燃防火覆い付)
- 換気経路 建具アンダーカット  
若しくはガラリ付
- エアコンスリーブ  
(不燃スリーブ、キャップ、耐火パテ埋)
- 換気扇 台所 φ150 (FD付不燃防火覆い付)  
排気ダクトはスパイラルダクト  
ロックウール55mm被覆とする  
トイレ・浴室 φ100 (不燃防火覆い付)

ガス給湯器：ノーリツ GT-C2472SAWBL  
55.7kW (3.98kg/h) 26kg (満水時：28kg)

給湯器の転倒防止対策  
平成24年国土交通省告示第1447号

※非常用照明

- a9 パナソニック NNF891605C
- b9 パナソニック NNF891105C

ガスコンロ：パロマ P1423AOLHV  
換気扇：富士工業 BDR-3HL-751V

### 火気使用室の換気計算

ガスコンロ：V=30KQ < BDR-3HL-751V(290m3/h)  
：V=30KQ=30×0.93×5.40=150.66m3/h  
換気扇：290m3/h > 150.66m3/h ∴OK



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  
1/75

工事名称

大津町杉水アパート（A棟）新築工事

施工

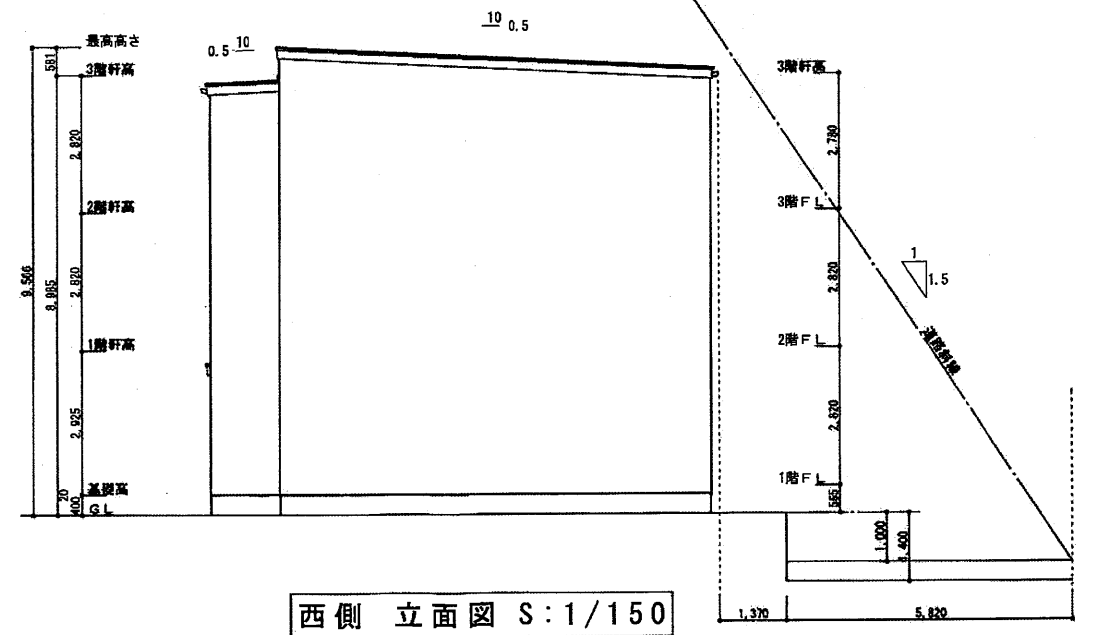
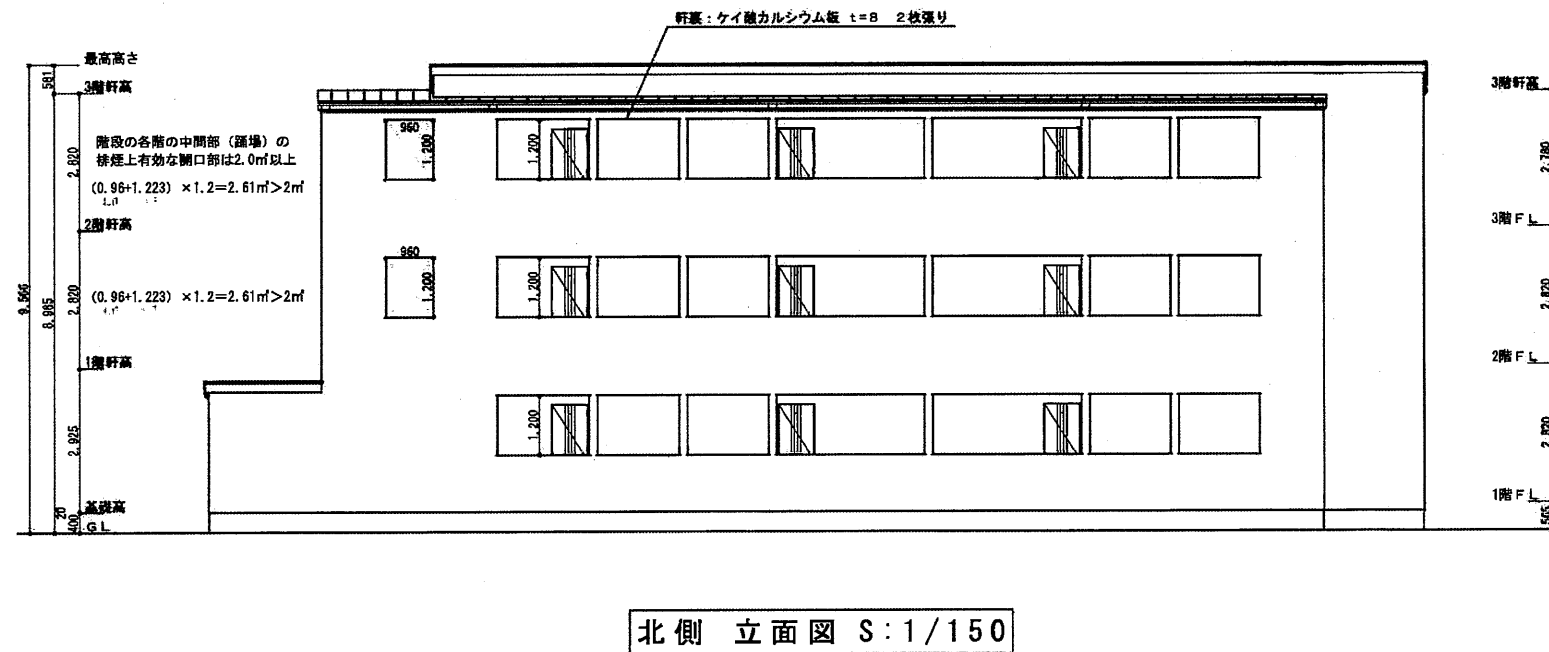
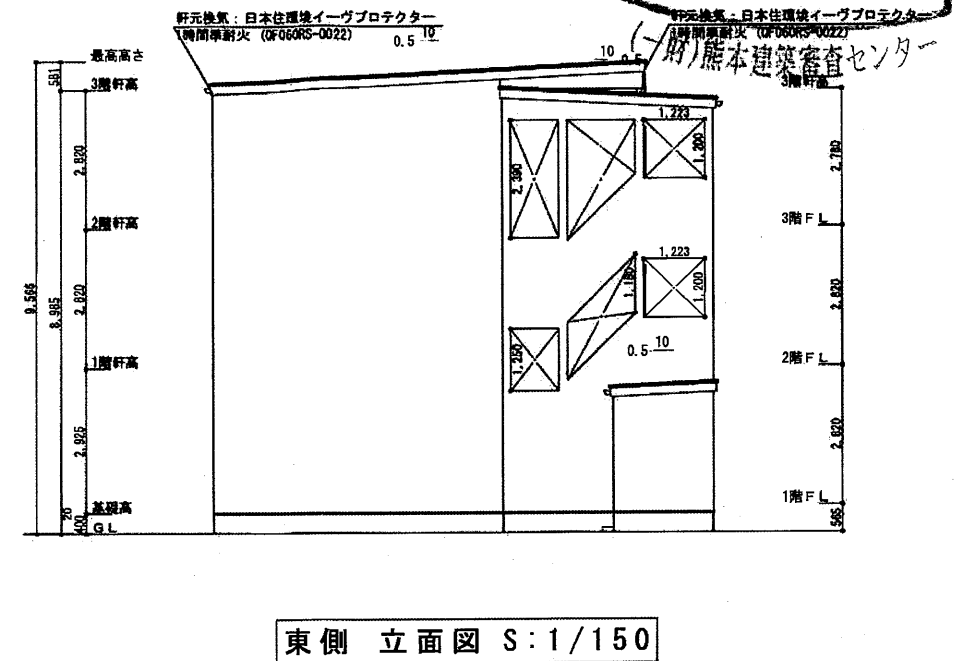
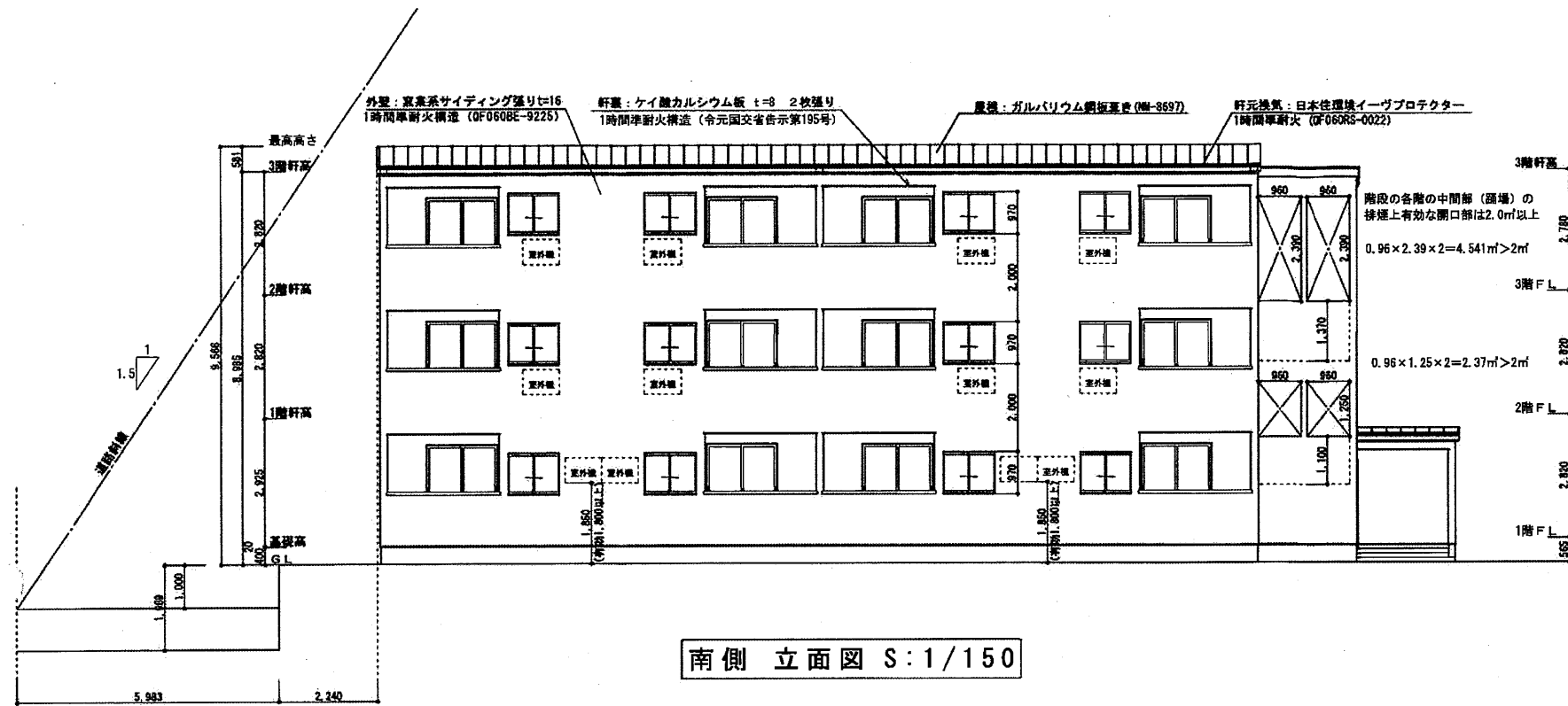
工務

日付  
2024/12/22

図面名

3階 平面詳細図

図面NO.



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<br>1/150      | 工事名称<br>大津町杉水アパート (A棟) 新築工事 |
| 施主 | 工務 | 日付<br>2024/12/12 | 図面名<br>立面図                  |
|    |    |                  | 図面NO.                       |

|       |                |           |
|-------|----------------|-----------|
| 地 番   | 3540-1、3540-5  | 地 積 測 量 図 |
| 土地の所在 | 菊池郡大津町大字杉水字下水迫 |           |

求積表

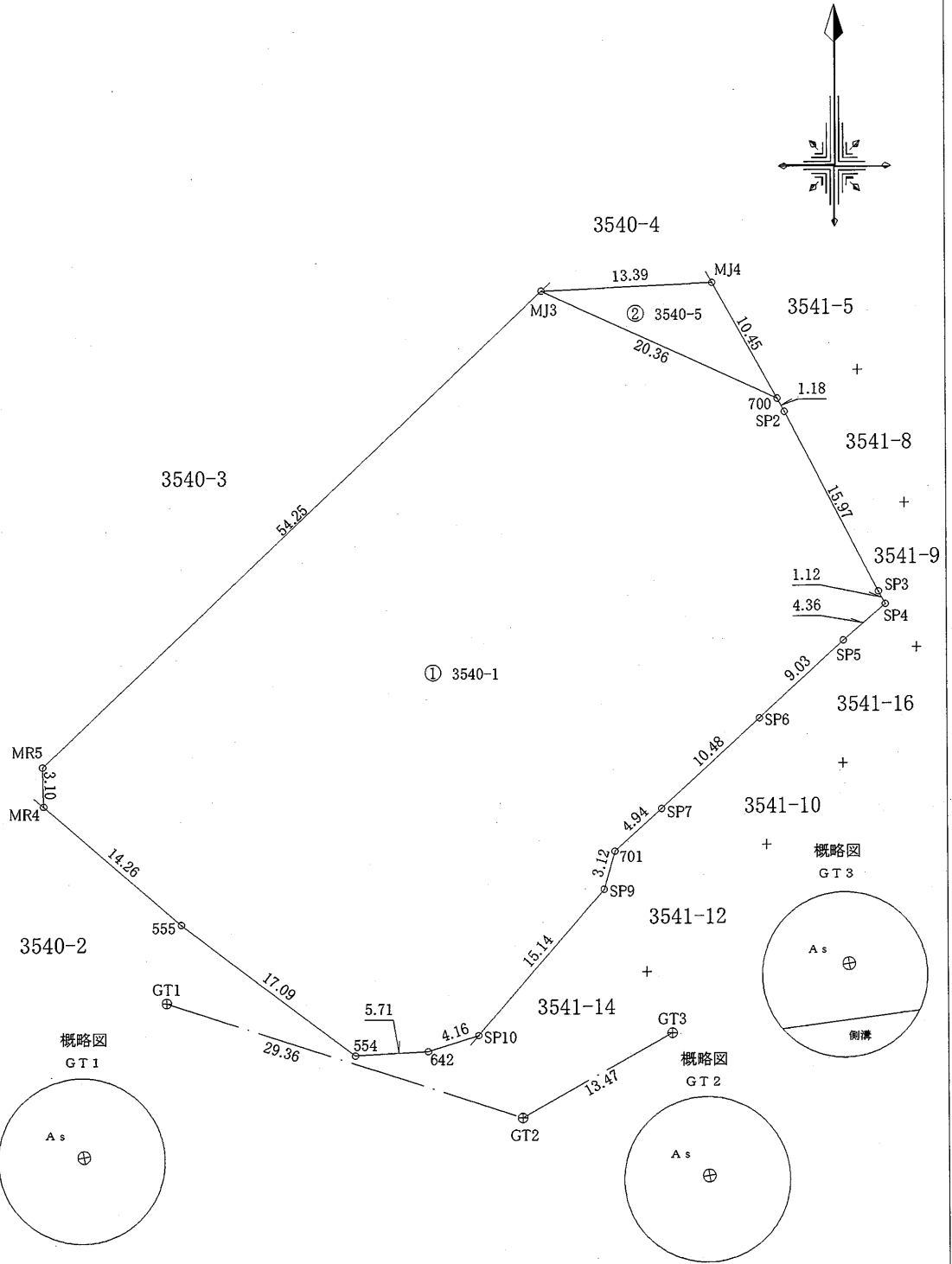
| 地 番   |         | ① 3540-1   |            |                                    |                                         |  |
|-------|---------|------------|------------|------------------------------------|-----------------------------------------|--|
| 測点名   | 境界標種    | X 座 標      | Y 座 標      | X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> | Y (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) |  |
| MJ3   | 新・普・金属標 | -11405.848 | -14107.658 | 28.896                             | -407654.885568                          |  |
| 700   | 既・普・木杭  | -11414.340 | -14089.147 | -9.542                             | 134438.640674                           |  |
| SP2   | 既・普・木杭  | -11415.390 | -14088.592 | -15.230                            | 214569.256160                           |  |
| SP3   | 既・普・金属釘 | -11429.570 | -14081.243 | -15.172                            | 213640.618796                           |  |
| SP4   | 既・普・金属釘 | -11430.562 | -14080.717 | -3.841                             | 54084.033997                            |  |
| SP5   | 既・普・木杭  | -11433.411 | -14084.022 | -8.953                             | 126094.248966                           |  |
| SP6   | 既・普・木杭  | -11439.515 | -14090.682 | -13.194                            | 185912.458308                           |  |
| SP7   | 既・普・木杭  | -11446.605 | -14098.405 | -10.424                            | 146961.773720                           |  |
| 701   | 既・普・木杭  | -11449.939 | -14102.053 | -6.334                             | 89322.403702                            |  |
| SP9   | 既・普・木杭  | -11452.939 | -14102.918 | -14.465                            | 203998.708870                           |  |
| SP10  | 新・普・木杭  | -11464.404 | -14112.810 | -12.724                            | 179571.394440                           |  |
| 642   | 新・普・木杭  | -11465.663 | -14116.780 | -1.581                             | 22318.629180                            |  |
| 554   | 新・普・木杭  | -11465.985 | -14122.484 | 9.993                              | -141125.982612                          |  |
| 555   | 新・普・木杭  | -11455.670 | -14136.113 | 19.650                             | -277774.620450                          |  |
| MR4   | 新・普・プラ杭 | -11446.335 | -14146.904 | 12.434                             | -175902.604336                          |  |
| MR5   | 新・普・金属標 | -11443.236 | -14146.976 | 40.487                             | -572768.617312                          |  |
| 倍 面 積 |         |            |            |                                    | -4314.543465                            |  |
| 面 積   |         |            |            |                                    | 2157.2717325                            |  |
| 地 積   |         |            |            |                                    | 2157.27 m <sup>2</sup>                  |  |

| 地 番   |         | ② 3540-5   |            |                                    |                                         |  |
|-------|---------|------------|------------|------------------------------------|-----------------------------------------|--|
| 測点名   | 境界標種    | X 座 標      | Y 座 標      | X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> | Y (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) |  |
| MJ3   | 新・普・金属標 | -11405.848 | -14107.658 | 9.115                              | -128591.302670                          |  |
| MJ4   | 既・普・木杭  | -11405.225 | -14094.274 | -8.492                             | 119688.574808                           |  |
| 700   | 既・普・木杭  | -11414.340 | -14089.147 | -0.623                             | 87777.538581                            |  |
| 倍 面 積 |         |            |            |                                    | -125.189281                             |  |
| 面 積   |         |            |            |                                    | 62.5946405                              |  |
| 地 積   |         |            |            |                                    | 62.59 m <sup>2</sup>                    |  |

本測量に使用した与点一覧

| 点 名 | 杭 種 | X座標        | Y座標        | 任意座標 | 備 考 |
|-----|-----|------------|------------|------|-----|
| GT1 | 金属釘 | -11461.833 | -14137.281 |      |     |
| GT2 | 金属釘 | -11470.900 | -14109.352 |      |     |
| GT3 | 金属釘 | -11464.257 | -14097.629 |      |     |

※プラ杭・・・プラスチック杭



|     |                                                                     |     |                                    |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------|
| 作製者 | 熊本市東区保田窪本町4番32号<br>土地家屋調査士 原本 尚 泰<br>(令和7年2月10日測量)<br>(令和7年2月10日作製) | 申請人 | 株式会社ルミナスホーム 代表取締役 原本 栄興<br>1 / 500 |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------|