

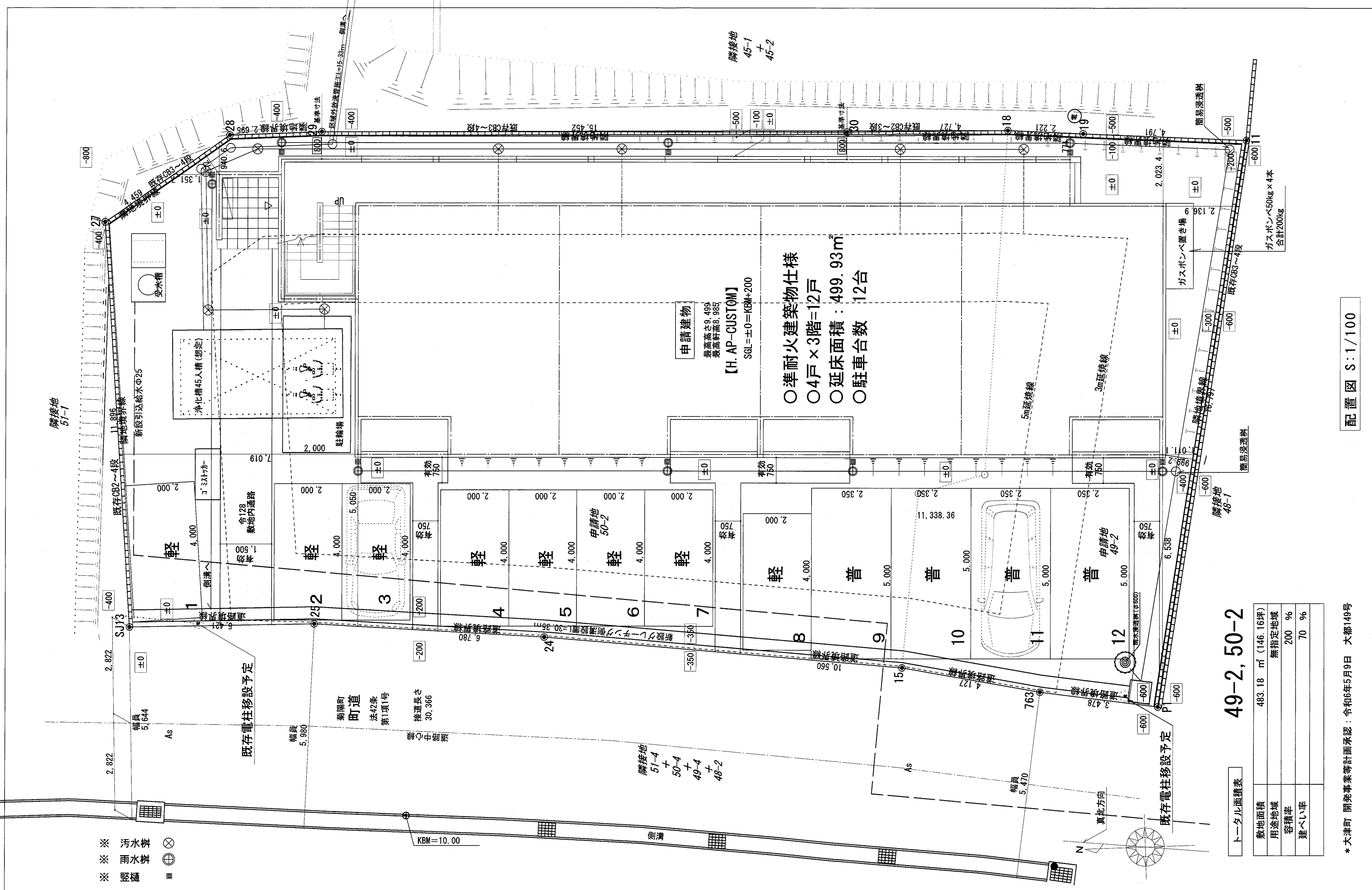
種別	売アパート		
価格	1億3000万円		
所在地	菊池郡大津町大字下町49番2、50番2		
交通	「馬場楠」バス停 徒歩約 13分		
	「戸次」バス停 徒歩約 13分		
土地面積	1. 公簿 483.18㎡ (146.16坪)		
	2. 実測		
私道負担			
建物	種類	共同住宅	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき3階建	
	面積	1階: 172.85㎡ (52.28坪) 2階: 163.54㎡ (49.47坪)	
		3階: 163.54㎡ (49.47坪) / 延床面積499.93㎡ (151.22坪)	
築年月	令和7年3月 完成予定		
土地権利	所有権	都市計画	非線引き区域
地目	雑種地(宅地へ変更予定)	用途地域	—
建ぺい率	70%	容積率	200%
接道状況	西側公道約5.4m~5.9m		
他の法令制限			
設備	ガス・上水道・浄化槽		
引渡条件	検査済証取得後		
現況	建築中	引渡し	令和7年5月予定
小学校	大津南小学校	中学校	大津中学校
備考	※満室時想定年収 10,368,000円		
	表面利回り 約 7.9 %		
	※全12世帯 (1LDK × 12室) 駐車場 12台		
	※オーナーチェンジ		

熊本県知事(7)第3698号

株式会社 ルミナスホーム

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	



申請建物
 最高高さ 9.499
 最高軒高 8.985
 【H. AP-CUSTOM】
 SGL=±0=KBM+200

- 準耐火建築物仕様
- 4戸×3階=12戸
- 延床面積：499.93㎡
- 駐車台数 12台

49-2, 50-2

トータル面積表	
敷地面積	483.18 ㎡ (146.16坪)
用途地域	無指定地域
容積率	200 %
建ぺい率	70 %

配置図 S:1/100

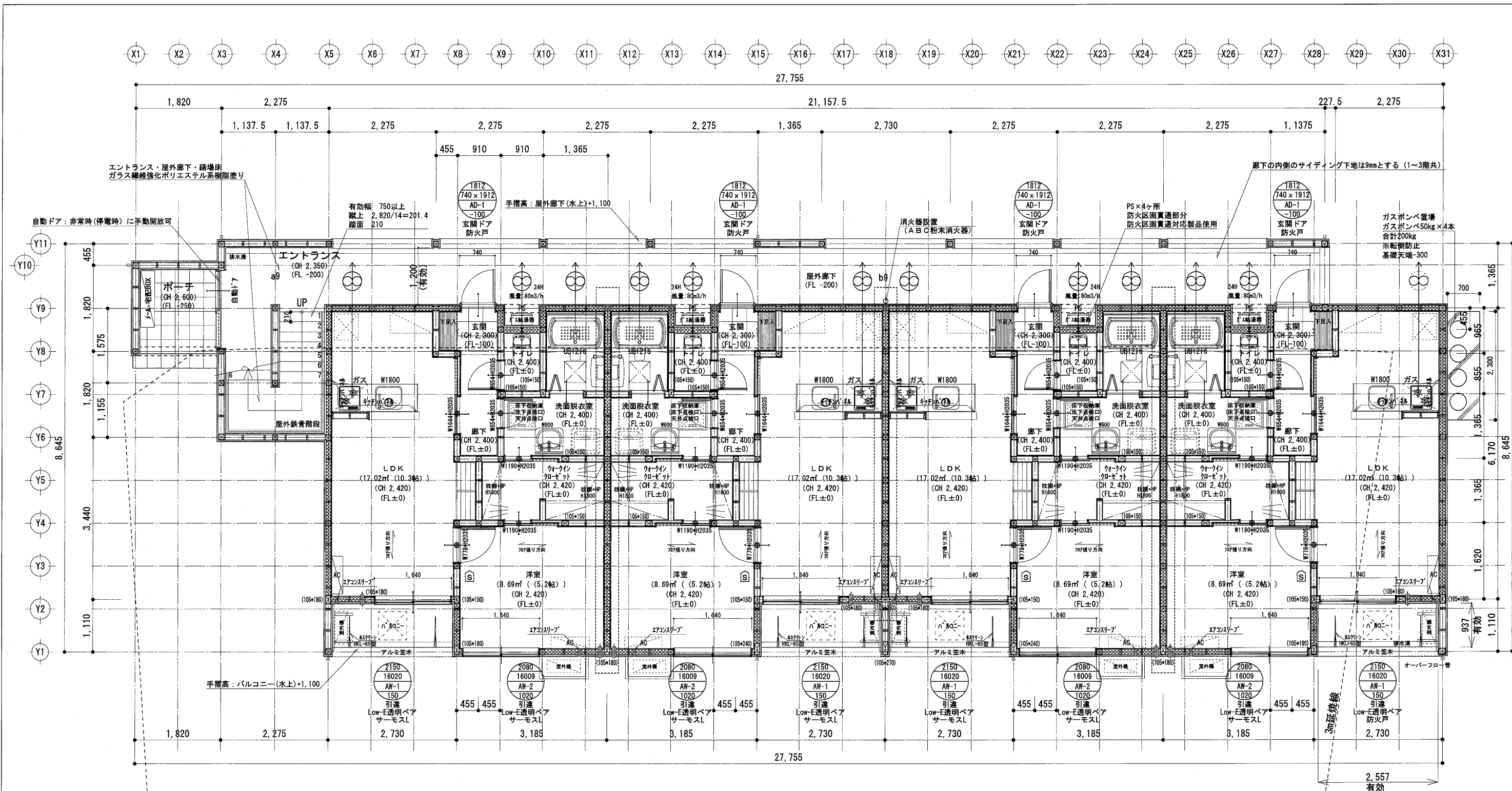
* 大津町 開発事業等計画承認：令和6年5月9日 大都149号

NEO 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

設計 営業 縮尺 1/100 工事名称 大津町下町アパート 新築工事
 施工 工務 日付 2024/07/20 図面名 配置図 図面NO.



1時間準耐火仕様

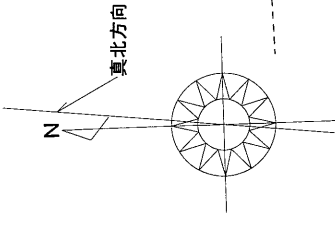
凡例	
●	通し柱 120×120 詳細は構造図による
□	管柱 105×105 詳細は構造図による
○	境界部分
○	PS部分 壁穴区画
○	両面 Pbt12.5二重貼り天井裏・小屋裏まで立上げ ガラスウールt50(かさ比重0.02以上)充填

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) 排気ダクトはスバイラルダクト 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)
住宅用火災警報器 (煙式) 電池式	

ガス給湯器	ノーリツ GT-C2472SAWBL 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 NNF91605C
b9	パナソニック NNF91105C

ガスコンロ	パロマ P14230LHV
換気扇	富士工業 BDR-3HL-75V
火気使用室の換気計算	
ガスコンロ	V=30kg < BDR-3HL-75V (290m ³ /h)
	V=30kg-30×0.93×5.40=150.66m ³ /h
換気扇	: 290m ³ /h > 150.66m ³ /h ∴ OK

玄関ドア (LIXIL リジェーロα防火戸 12型)	
有効面積: 2.557×0.937=2.395909	≧2.39m ² > 2m ² ∴ OK
窓、テラス窓 (LIXIL 防火戸F6-L, サーマスL Low-E)	
1階 1カ所	1階 3カ所
1階 4カ所	1階 4カ所



NEO 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

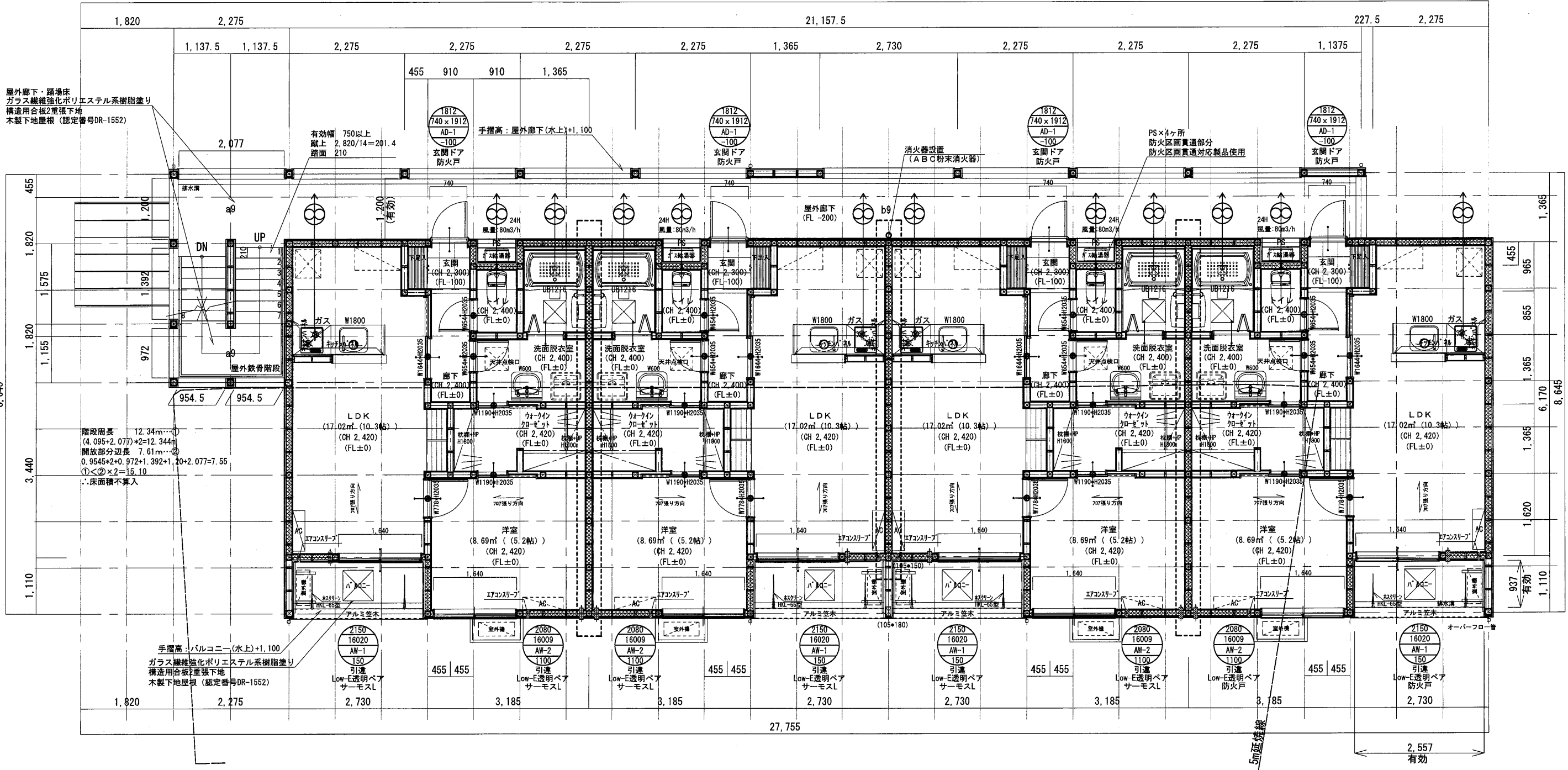
ONE SEED 一級建築士事務所

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	1/80	大津町下町アパート 新築工事
日付	図面名	2024/07/20	1階 平面詳細図
	図面NO.		

X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 X13 X14 X15 X16 X17 X18 X19 X20 X21 X22 X23 X24 X25 X26 X27 X28 X29 X30 X31

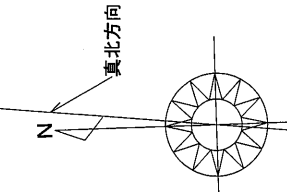
27, 755



階段間長 12.34m
(4.095+2.077)*2=12.344
開放部分辺長 7.61m
(0.9545*2+0.972+1.392+1.10+2.077=7.55)
①<②×2=15.10
∴床面積不算入

屋外廊下・踊場床
ガラス繊維強化ポリエステル系樹脂塗リ
構造用合板2重張下地
木製下地屋根(認定番号DR-1552)

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
 - 壁部分
 - PS部分 壁穴区画
 - 両面 Pbt12.5ニ塗貼リ天井裏・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 器具アンダーカット
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
ロックワール55mm被覆とする
- トイレ・浴室 φ100 (不燃防火覆い付)
- 住宅用火災警報器(煙式) 電池式

ガス給湯器: ノーリツ GT-C2472SANBL
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 P14230LHV
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

避難ハッチ USD-66NB (600角)

- 玄関ドア (LIXIL リジェーロα防火戸 12型)
有効面積: 2.557×0.937 = 2.035909
≧2.03m² ∴OK
- 各階4カ所×3=12カ所
- 窓、テラス窓 (LIXIL 防火戸FG-L, サーモス Low-E)
2階 1カ所
2階 3カ所
2階 1カ所
2階 3カ所



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
1/80	大津町下町アパート 新築工事	日付	図面名
2024/12/19	2階 平面詳細図	図面NO.	

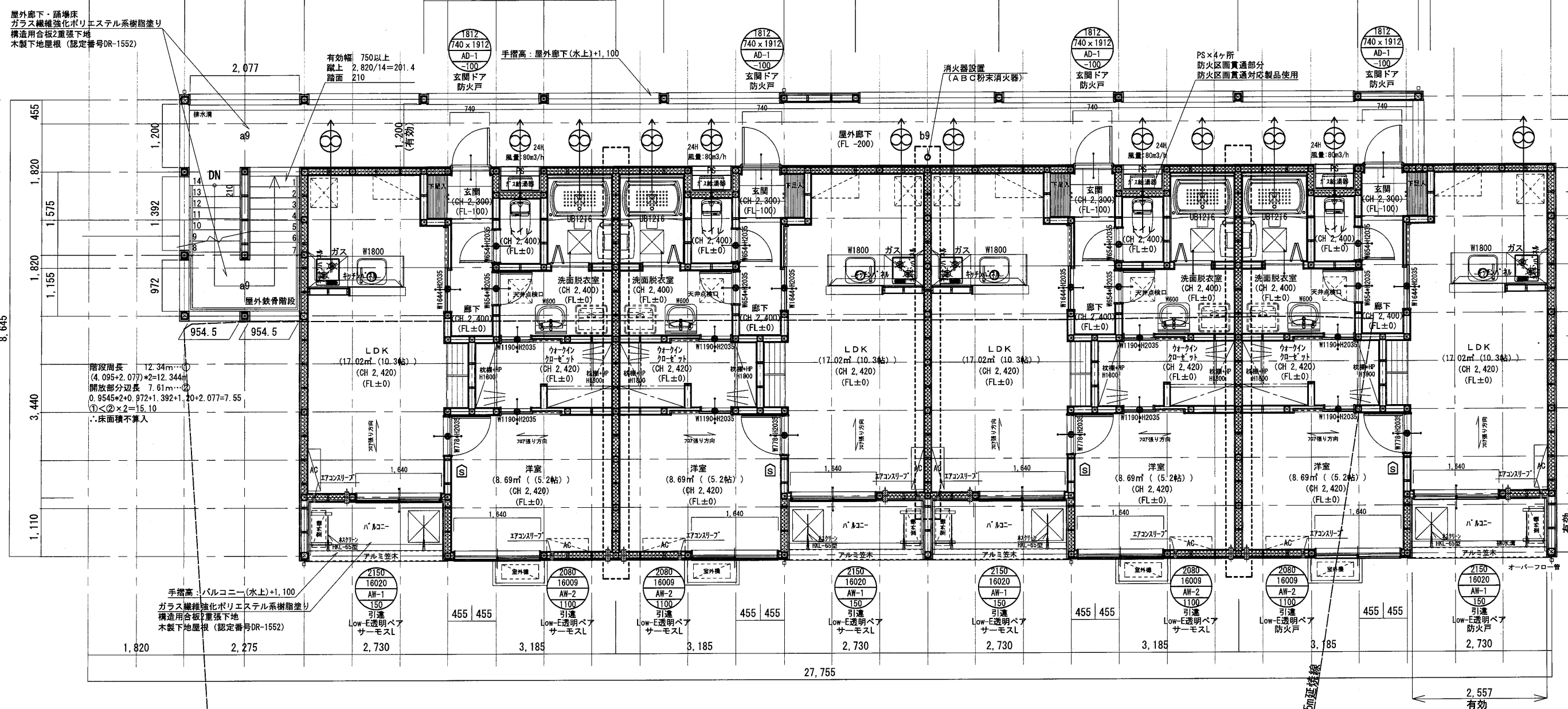
X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 X13 X14 X15 X16 X17 X18 X19 X20 X21 X22 X23 X24 X25 X26 X27 X28 X29 X30 X31

27,755

1,820 2,275 21,157.5 227.5 2,275

1,137.5 1,137.5 2,275 2,275 2,275 2,275 1,365 2,730 2,275 2,275 2,275 1,137.5

455 910 910 1,365



屋外廊下・踊場床
ガラス繊維強化ポリエステル系樹脂塗リ
構造用合板2重張り下地
木製下地屋根 (認定番号DR-1552)

有効幅 750以上
蹴上 2.820/14=201.4
踏面 210

手摺高: 屋外廊下(水上)+1,100

消火器設置
(ABC粉末消火器)

PS×4ヶ所
防火区画貫通部分
防火区画貫通対応製品使用

階段周長 12.34m
(4.095+2.077)*2=12.344m
開放部分辺長 7.61m
(0.9545+2*0.972+1.392+1.20+2.077=7.55)
①<②×2=15.10
・床面積不算入

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
 - 境界部分
 - 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65mm被覆とする
- トイレ・浴室 φ100 (不燃防火覆い付)
- 住宅用火災警報器 (煙式) 電池式

- ガス給湯器: ノーリツ GT-C2472SANBL
28kg (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 NNF91605C
b9 パナソニック NNF91105C

避難バルコニー (ハッチ面積)
有効面積: 2.557×0.937 - 0.6×0.6 = 2.035909
≧2.03㎡ > 2㎡ : OK

ガスコンロ: パロマ P14230LHV
換気扇: 富士工業 BDR-3HL-751V

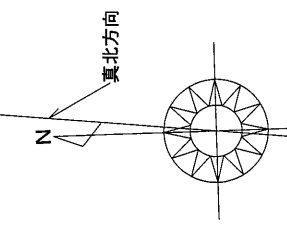
火気使用室の換気計算
ガスコンロ: V=30KQ < BDR-3HL-751V (290m3/h)
: V=30KQ=30×0.93×5.40=150.66m3/h
換気扇: 290m3/h > 150.66m3/h : OK

☒ 避難ハッチ USD-66NB (600角)

玄関ドア (LIXIL リジェーロα防火戸 12型)
各階4カ所×3=12カ所

窓、テラス窓 (LIXIL 防火戸FG-L, サーマスL Low-E)

2150 16020 AW-1 150 引違	3階 1カ所	2150 16020 AW-1 150 引違	3階 3カ所
2080 16009 AW-2 1100 引違	3階 1カ所	2080 16009 AW-2 1100 引違	3階 3カ所



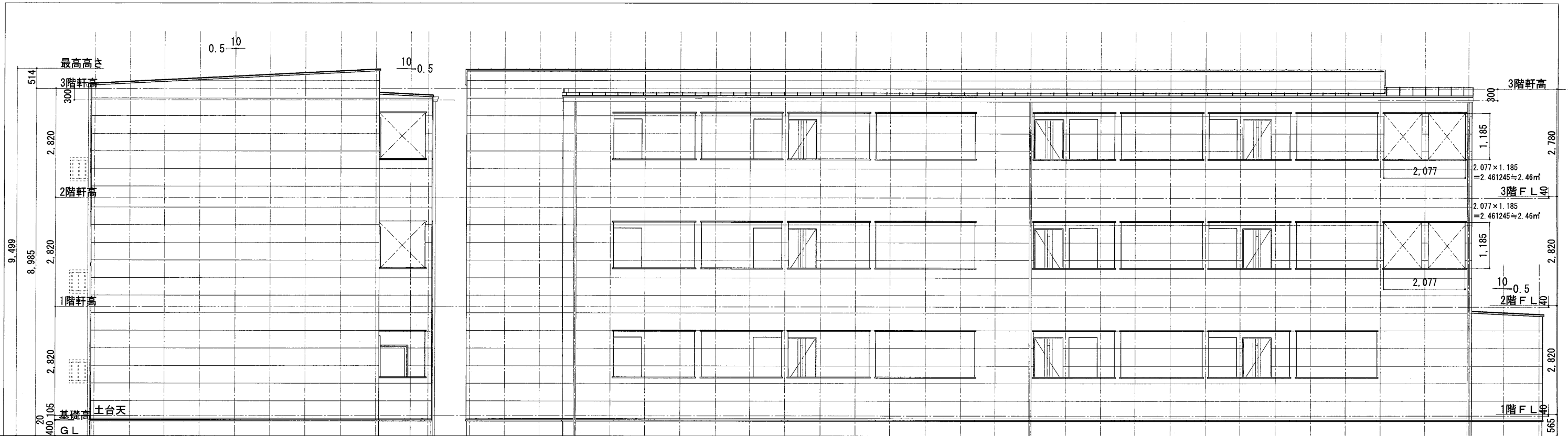
株式会社 ネオホーム

〒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

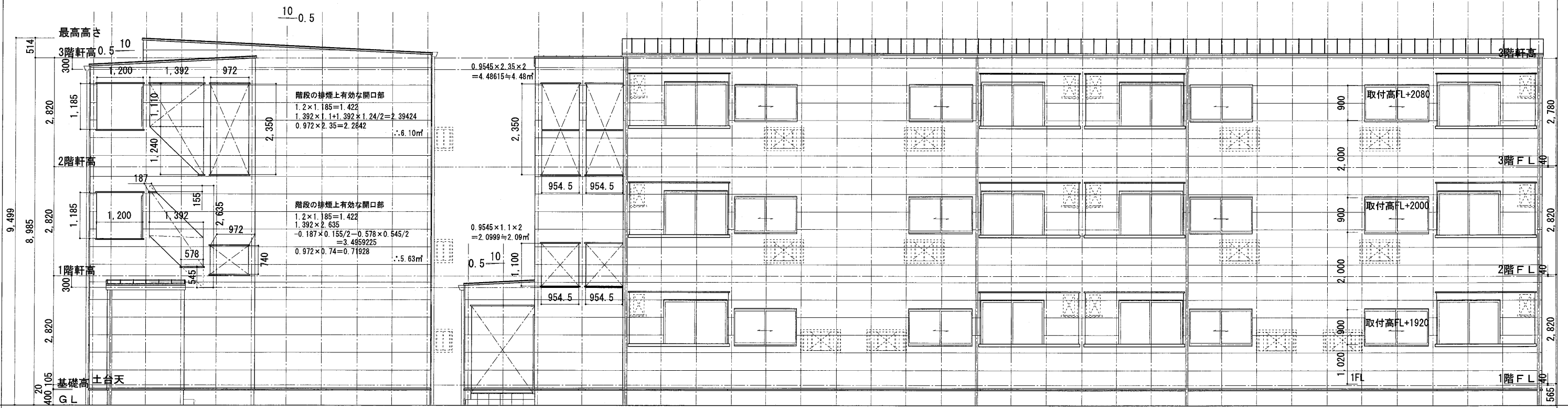
一級建築士事務所 熊本県知事登録 第3683号
一級建築士 大臣登録 第350580号 松村 考晃

設計	営業	縮尺	工事名称
施工	工務	1/80	大津町下町アパート 新築工事
日付	図面名	2024/12/19	3階 平面詳細図
	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

施工

工務

日付

図面名

大津町下町アパート 新築工事

立面図

図面NO.

1/100

2024/07/20