

用途	倉庫 箱崎ふ頭五丁目倉庫				
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭5-8-21			
	地番	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭5-13-16			
交通	西武貝塚線 貝塚駅 徒歩23分				
地積	1501.17 m <sup>2</sup> (454.1 坪) 公簿				
価格	8億1000万円 (税込)				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有 ( )	
その他	臨港地区 (商南区)、景観計画区域 (港湾ゾーン)				
道路	北側約20m市道				
道路負担					
現況	空	築年	昭和51年 9月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	400.36 m <sup>2</sup> (121.1 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 附属建物：(倉庫) 688.7m<sup>2</sup> 構造：鉄骨造平屋建</li> <li>・ 建物リフォーム済 事務所 1階：196.11m<sup>2</sup>、2階：186.60m<sup>2</sup>、3階：17.65m<sup>2</sup></li> </ul>					
物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの方はご容赦ください。



# 【購入提案書】箱崎ふ頭5丁目倉庫

拝啓、貴社におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度、福岡市東区箱崎ふ頭に位置する「箱崎ふ頭5丁目倉庫」の購入について、貴社の事業拡大、配送拠点の拡充、および中長期的な資産形成の観点から、最適な物件としてご提案申し上げます。

## 本物件の選定理由・投資メリット

- 博多港臨港地区（商港区）の希少な所有権土地：敷地面積は1,501.17㎡（約454.10坪）を誇り、将来にわたって強固な資産価値を維持できる「所有権」物件です。
- 大型車両の動線を確保する好立地：北側市道は幅員約20mと非常に広く、大型トレーラーや大型トラックによる荷役・配送業務が極めてスムーズに行えます。
- 「即稼働」を可能にするリフォーム済物件：本棟（RC造3階建・事務所）と付属建物（鉄骨造平屋建・倉庫）はすでに建物リフォーム済みであり、購入後すぐに事業拠点として稼働可能です。現在「空室」のため、秋の繁忙期に向けた計画的な移転・開設が成立します。



## スケジュール案（7月末契約・秋口稼働プラン）

本物件は「現況空室」かつ当社が所有しておりますので、法人の事業用融資手続きを含め、以下のようなスムーズなタイムラインでの取引をご提案可能です。

1. **7月末：売買契約締結**  
手付金のご入金、および融資特約を盛り込んだ不動産売買契約の締結。
2. **8月中：金融機関による融资本審査・承認**  
貴社メインバンク、または弊社ご紹介の地方銀行による融資実行手続きの確定。
3. **8月末～9月上旬：物件引渡し（決済）・即稼働**  
残代金決済、所有権移転登記の完了。建物はリフォーム済のため、引渡し当日から即座に什器の搬入や配送ハブとしての稼働が可能です。

## 【補足資料】福岡・九州エリアの市場動向と本物件の戦略的価値

特に本州企業が福岡・九州圏への進出・拠点拡充を検討されるにあたり、現在の九州市場を取り巻く急激な変化と、本物件が持つ戦略的価値について解説いたします。

- ① **九州半導体クラスター（シリコンアイランド）の波及効果：**  
熊本での世界的大手半導体メーカーの工場稼働を契機に、九州全域で半導体関連企業（サプライチェーン）の進出が相次いでいます。物流およびビジネスの結節点である「福岡市（博多港・福岡空港）」は、これら関連物資の中継ハブ、および営業・バックオフィス拠点としての需要が爆発的に高まっています。本物件のような「事務所＋倉庫」一体型拠点は非常に希少性が高く、市場に出にくい状況です。
- ② **物流効率化（長距離輸送規制）への決定打：**  
トラックドライバーの時間外労働規制等に伴い、本州から九州全域へ直接長距離輸送する従来のスキームの見直しが進んでいます。そのため、「博多港（箱崎ふ頭）」に一度物資を海上輸送等で集約し、そこから九州各県へ中継・配送する「九州ローカルハブ」の構築が本州企業の急務となっています。本物件は、主要都市高速の出入口や博多港に直結しており、配送時間のロスを極限まで削減します。
- ③ **福岡都市圏の地価上昇トレンドと「資産化」の優位性：**  
大規模な都市再開発（天神ビッグバン・博多コネクティッド等）が牽引し、福岡市では商業・オフィスのみならず臨港地区・工業地区の地価・賃料も上昇傾向にあります。将来的な賃料値上げリスク（掛け捨て）を排除し、現在の低金利環境を活かして「所有権」として資産化することは、貴社の財務基盤を中長期的に強固なものにします。