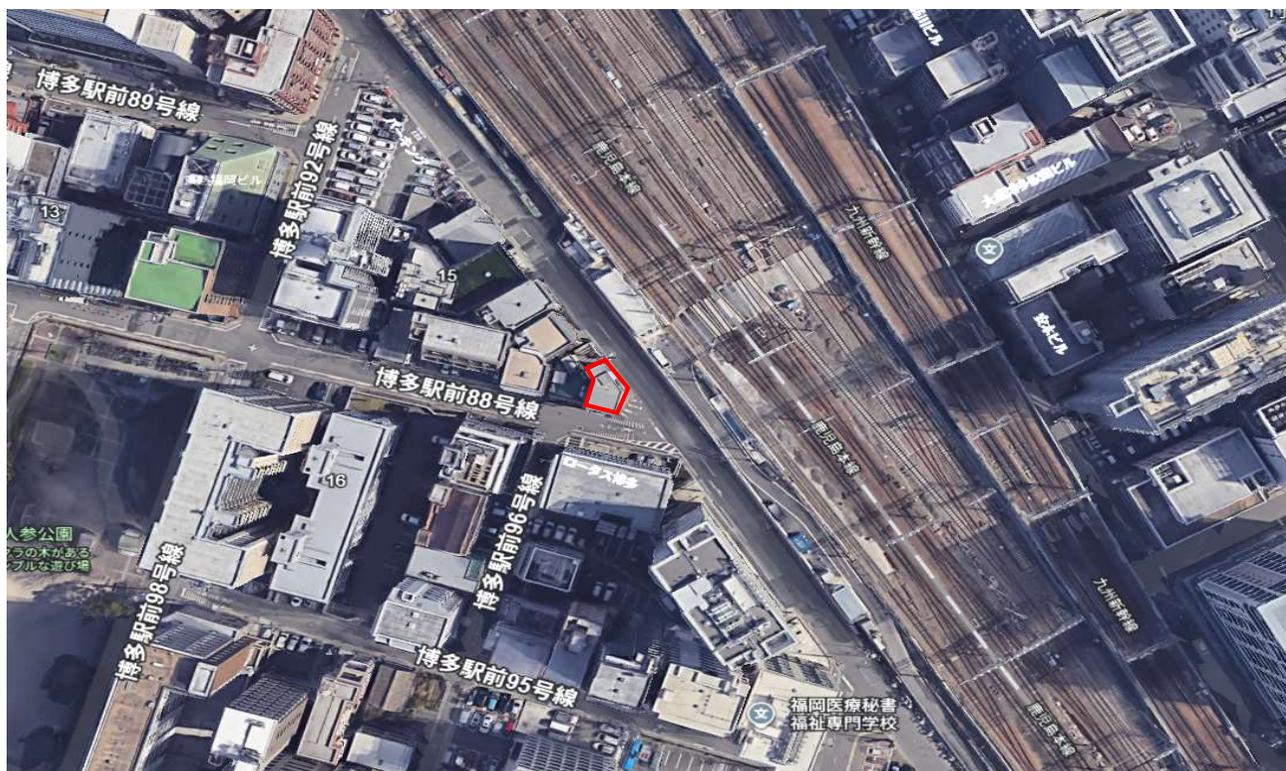


売買



特記事項

- 賃料合計：915,000円（税別）詳細は別紙「ビースクエア賃貸一覧」参照
- 表面利回り：3.66%【2025年12月現状】
表面利回り：3.68%【2026年10月以降】
- 定期借家契約（2部屋以外）のため、今後、賃料増加が見込めます

種目	売土地・建物		
土地	66.86	m ²	20.23 坪
建物	259.41	m ²	78.47 坪
価格	300,000,000円（税込）		

所在地	福岡市博多区博多駅前四丁目15-10		
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	商業
建蔽率	80%	容積率	400%
構造・階建	鉄骨造重鉛メッキ 鋼板葺8階建	築年月日	2008年3月
地区計画	なし		
現況	賃貸中	防火・準防火	準防火
引渡し	現況渡し		
設備等	公共上下水道		
備考			

問合せ先

株式会社新洋マネジメント

〒812-0016 福岡市博多区博多駅南3-3-12

TEL：092-483-0909 担当 檜崎

FAX：092-483-0607

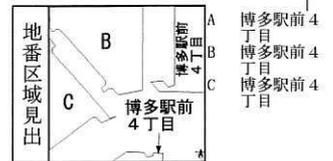
■取引態様

代理

【別紙】 ビースクエアー賃貸一覧

2025年12月時点

	用途	賃料/税別	契約形態	契約期間満了日	備考
101	飲食店	150,000	定期借家	2029年12月31日	
201	飲食店	120,000	定期借家	2029年12月31日	
301	民泊	53,000	定期借家	2027年6月30日	
302	民泊	56,000	定期借家	2029年12月31日	
401	民泊	56,000	定期借家	2029年12月31日	
402	民泊	56,000	定期借家	2029年12月31日	
501	事務所	45,000	普通借家	—	1年自動更新
502	民泊	45,000	普通借家	—	1年自動更新
601	民泊	56,000	定期借家	2029年12月31日	
602	民泊	56,000	定期借家	2029年12月31日	
701	民泊	53,000	定期借家	2033年8月31日	
702	民泊	56,000	定期借家	2029年12月31日	
801	民泊	60,000	定期借家	2029年11月19日	
802	サロン	53,000	定期借家	2026年9月17日	2026年9月18日から2年間賃料60,000円にて再契約予定
賃料合計		915,000			



請求部	所在	福岡市博多区博多駅前四丁目				地番	46番	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和48年6月16日			備付年月日(原図)		補記事項		



訂正	◇ / /
◇ / /	
◇ / /	
◇ / /	

設計 G L

UX 近未来建築工房

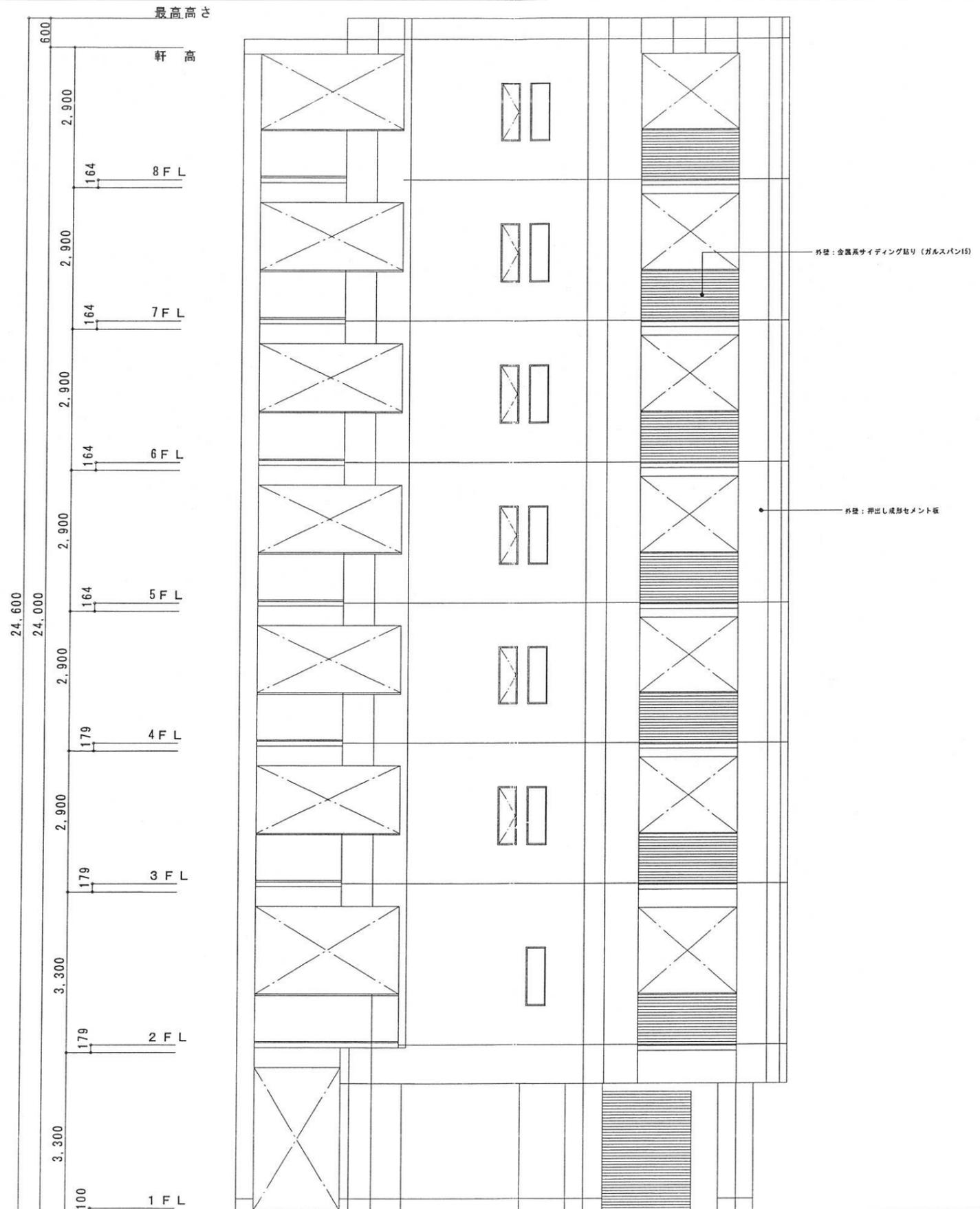
一級建築士事務所 福岡県知事登録 第1-20261号

一級建築士 登録第251901号 林 正樹

設計日	2007 - 04 - 20		
検 図	設 計	営 業	施 主

工事名称	博多駅前テナントビル新築工事2
図面名称	立 面 図 1

縮尺	1/100
図面番号	-



設計 G L

審査済
日本ERI機



訂正	
◇ / /	
◇ / /	
◇ / /	
◇ / /	

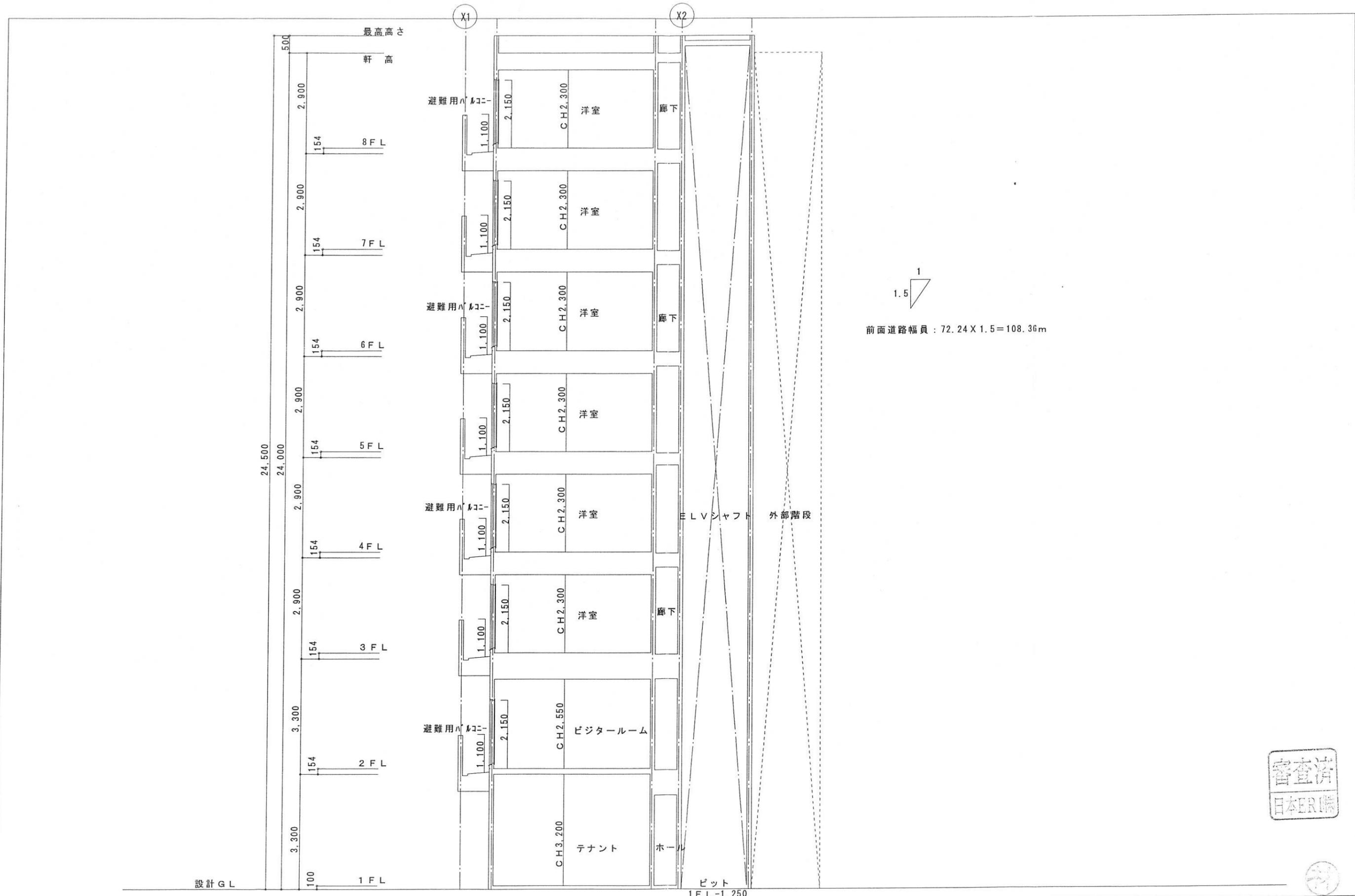
UFX 近未来建築工房
near design studio

一級建築士事務所 福岡県知事登録 第1-20261号
一級建築士 登録第251901号 林 正樹

設計日 2007 - 04 - 20			
検 図	設 計	営 業	施 主

工事名称 博多駅前テナントビル新築工事2
図面名称 立 面 図 2

縮尺 1/100
図面番号 —



訂正	◇ + / +
	◇ /
	◇ /
	◇ /

設計 G L	100	1 F L
--------	-----	-------

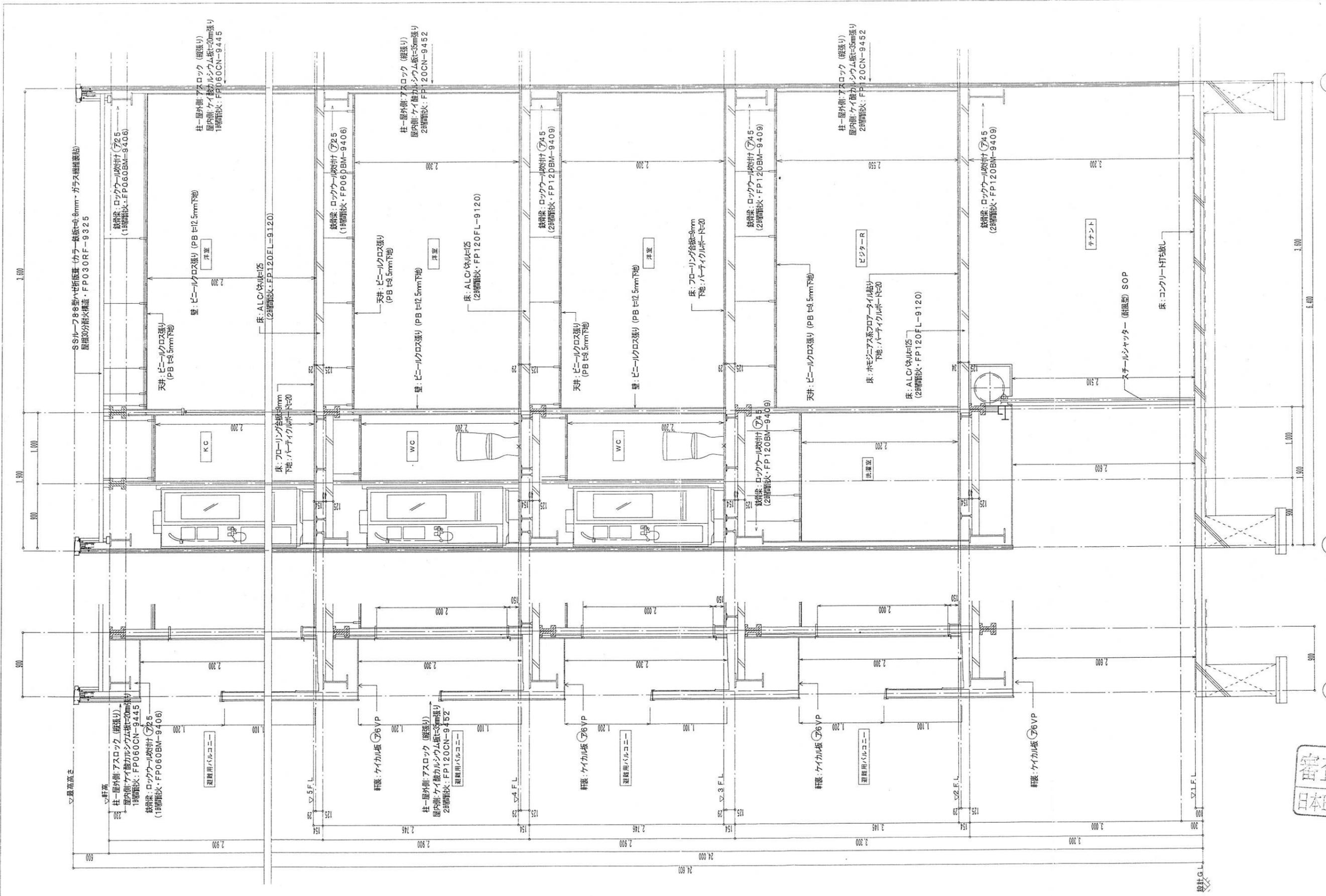


 一級建築士事務所 福岡県知事登録 第1-20261号
 一級建築士 登録第251901号 林 正樹

設計日 2007 - 04 - 20			
検 図	設 計	営 業	施 主

工事名称	博多駅前テナントビル新築工事2
図面名称	断 面 図

縮尺	1/100
図面番号	-



矩計図 (1/50)



訂正	◇ /
◇ /	
◇ /	
◇ /	

UX 近未来建築工房

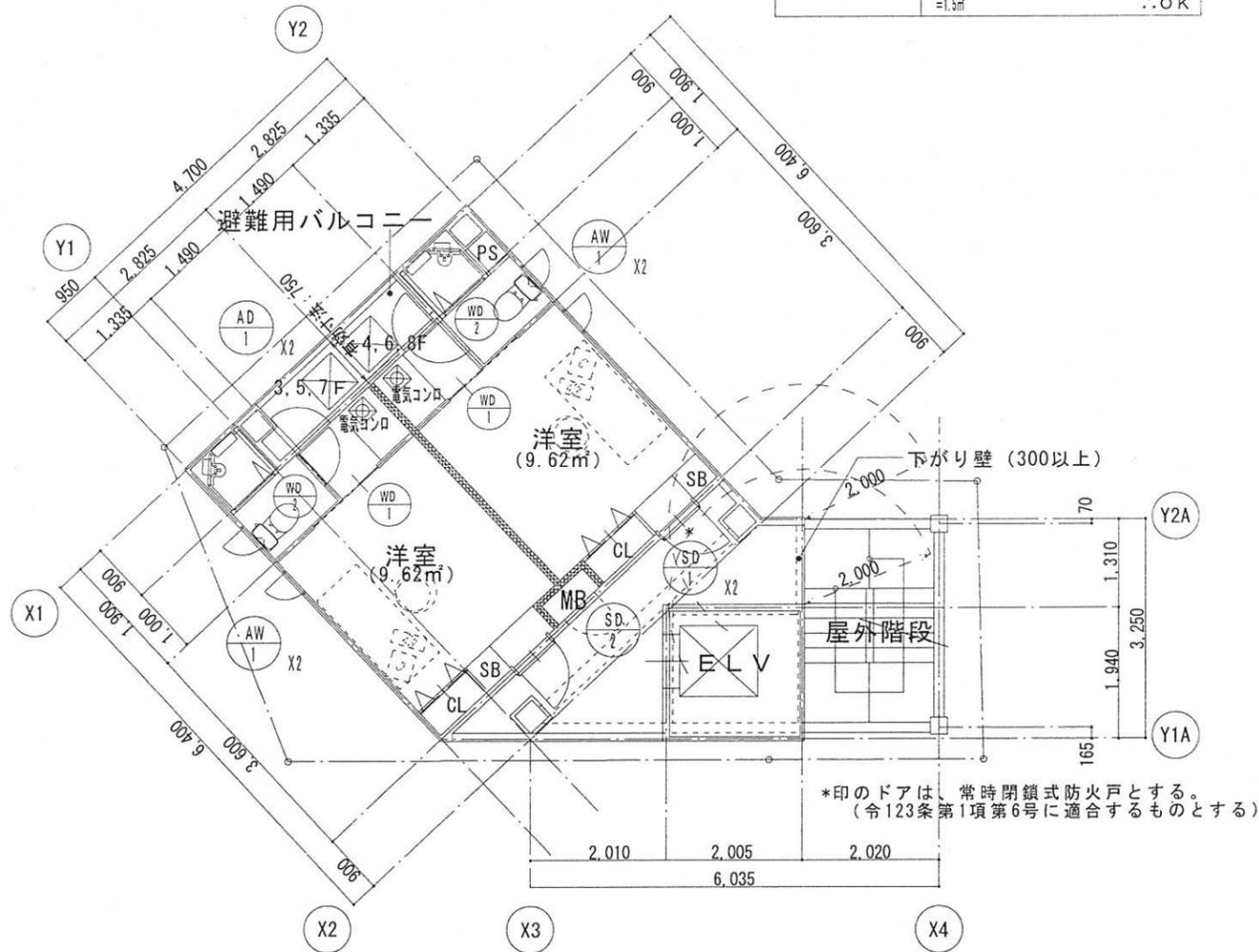
一級建築士事務所 福岡県知事登録第1-20261号
一級建築士 登録第251901号 林 正樹

設計日	2007 - 04 - 20		
検 図	設 計	営 業	施 主

工事名称	博多駅前テナントビル新築工事2
図面名称	矩 計 図

縮尺	1/50
図面番号	-

床面積	洋室
換気必要面積	換気有効面積
9.62÷20=0.48㎡	(AD1) 0.75×2.0 =1.5㎡
	∴OK
採光計算	
採光必要面積	採光有効面積
9.62÷7=1.37㎡	(AD1) 0.75×2.0 =1.5㎡
	∴OK



3~8階KEYPLAN図 (1/100)

*全面 延焼ライン内とする。

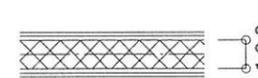
消防法有窓階の判定 : $5.65 \times 5.5 / 30 = 1.03$

AD1 : $0.75 \times 2.0 = 1.5$ ∴普通階

避難用バルコニーの面積 : $0.9 \times 2.98 - 0.6 \times 0.6 = 2.32$

- *延焼ラインにかかる部分の給排気口は全てSUS製とする。
- *延焼ラインにかかる部分の給排気口で100φを超えるものは、FD付とする。
- *3階以上のFD付排気口は、中間(ダクト)取付型とし、天井点検口(450以上)を設置する事とする。

界壁



法30条ニール界壁
界壁は小屋裏まで達するものとする

界壁 : スタッド (100mm) / 両面 : 強化石膏ボード 12.5mm+9.5mm重張り
クラスウール (ア) 100 : かさ比重0.02以上
認定番号 : (FP060NP-9073) 遮音認定番号 : S01-0036

シックハウス対策

対応換気扇 (三菱) VD-08ZLXC6 (バンドキャップSUS製)
▲ 1cm以上のアンダーカット付建具を使用



訂正	◇ / /
	◇ /
	◇ /
	◇ /

UEX 近未来建築工房

一級建築士事務所 福岡県知事登録 第1-20261号
一級建築士 登録第251901号 林 正樹

設計日 2007 - 05 - 08

検 図 設 計 営 業 施 主

工事名称 博多駅前テナントビル新築工事2

縮尺 1/100

図面名称 法チェック図2

図面番号

令和 7年度 固定資産税・都市計画税課税明細書

納付番号 0211081860225

令和 7年 4月 7日
 (口座分 1/ 1)
 SC2 000225 000282*

氏名または名称 株式会社 新洋NYA 様

資産	町名	街区・号	本番	枝番	小番	支号(地判)	評価地目(住宅用地区分)または種類					
地積・床面積(m ²)	前年度固定資産税課税標準額(円)	固定資産税課税標準額(円)	固定資産税相当額(円)	軽減税額(円)	評価額(円)	前年度都市計画税課税標準額(円)	都市計画税課税標準額(円)	都市計画税相当額(円)	合計税相当額(円)	負担水準	または	構造
土地	博多駅前四丁目	-45-	1-	-	-		宅地(小+非)					
	12.30	1449176	1649246	23089		6859599	1708460	1937112	5811	28900	固定	小0.45 他 非0.34
											都計	小0.45 他 非0.34
土地	博多駅前四丁目	-46-	-	-	-		宅地(小+非)					
	54.56	5152097	6039568	84553		30427620	6527702	7541955	22625	107178	固定	小0.54 他 非0.24
											都計	小0.54 他 非0.24
家屋	博多駅前四丁目	-46-	-	-	-		登記	共同住宅				
	259.41		22827724	319588	0						鉄骨造	亜鉛メッキ鋼板ぶき 8階建
	22827724		22827724	68483	388071						都計	

課税明細書の見かたは、3頁の裏面をご覧ください。
 この明細のうち事業用資産にかかる部分は、所得税等の確定申告にご利用いただけます。

帳簿記載事項証明書（建築物）

申請者

株式会社 新洋マネジメント 様

	確認済証	検査済証	中間検査合格証
交付年月日		平成20年3月11日	
交付番号		第ERI07012606号	
建築主名	(有)ターボマニア 代表 木戸 泰輔		
建築場所	福岡県福岡市博多区博多駅前4丁目45番1、46番		
用途	共同住宅		
工事種別	新築		
構造	鉄骨構造		
規模	(地 下)	0 階	(地 上) 8 階
敷地面積	68.49 m ²		
延べ面積	263.95 m ²		申請部分 (増築の場合)
検査対象面積 (中間検査の場合)			
特定工程 (中間検査の場合)			

建築基準法第77条の2第9項の規定による帳簿に記載された事項のうち、申請のありました上記の事項について相違ないことを証明します。

平成29年10月3日

日本ERI株式会社
代表取締役 馬野 俊彦

