



物件 種目	売地		
海が見えるオーシャンビュー住宅を！ 敷地内の段差を活かしてお庭や倉庫など 様々な用途をご提案いたします！			
土地 面積	843 m ²	坪数	255.01 坪
価格	3580 万円	坪単価	14.04 万円
所 住	うるま市勝連南風原3539番地		
土地権利	所有権	地目	畑、原野
都市計画	非線引	用途地域	一種中高層
建ぺい率	60%	容積率	200%
他の制限			
現況	更地	引渡日	相談
道路種別	1項1号道路	取引態様	専任
接道方位	南西	幅員	
間口			
学校区域	南原 小学校	与勝 中学校	
設備			
備考	傾斜地(勾配あり)		

沖縄県知事免許(1) 第 5329 号

株式会社 ハッピー不動産

〒904-1106 うるま市石川1948-10 203号室

TEL 098-989-9216

FAX 098-989-9084

物件のプラス面について

海に見える高台なのが最大の特徴。海方面との高低差もあるので、この景色が今後遮られる心配はなさそうです。中学校に近く、ある程度おお子様が大きい家庭にはぴったりですね。他にもスーパーにも近いので、生活環境は便利だと思います。

土地の地形には工夫が必要ですが、坪数が広いのでお庭や駐車場などのスペースと居住用のスペースなどのようにメリハリのついた家が建てられると良いですね！

物件のマイナス面について

最初の建築費用は高額になるでしょう。隣地との高低差もあるので、うるま市の法律で崖地と認定される恐れがあり擁壁の設置やその他の工事が必要になる恐れがあります。病院が近くにあるという点で夜中の救急車の音が気になる場合もあります。そこまで頻繁では無いと思いますが気に留めていいかと思います。

物件の前面に遮蔽物が無いので、台風の際には注意も必要ですね。

物件について

この物件については購入の際に建物の詳細は決まっているか、融資に余裕はあるか、が大事になってきます。物件の種類やどの位置に建てるかによっては擁壁工事やその他の資金が必要になってきますので、返済計画も含めて資金繰りには余裕を持ちましょう。居住後は賃貸も考えたいところですので、具体的に何年住むかを頭に入れて最終的に資産としてお子様に残したり、売却することも含めて検討しましょう。

金額について

坪単価	うるま市勝連南風原の平均坪単価	: 17~20万
適用坪単価	14.04万	物件特徴による考慮額(-3万円)
プラス要素	+4万円	マイナス要素 -8万円
売主の希望額との乖離		0万円
今までの値引き額		600万円