



物件 種目	売地		
大通り沿いで商売向けの物件♪ 敷地も広めなので事務所等にいかがでしょうか？			
土地 面積	498.29 m <sup>2</sup>	坪数	150.73 坪
価格	1700 万円	坪単価	11.28 万円
所 住	うるま市与那城西原731-5		
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	非線引	用途地域	近隣商業
建ぺい率	80%	容積率	200%
他の制限			
現況	上物あり	引渡日	即日
道路種別	1項1号道路	取引態様	専任
接道方位	東	幅員	
間口			
学校区域	与那城 小学校	与勝 中学校	
設備	上下水道		
備考	未登記の建物あり(89.25㎡)		

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

商売をするのにぴったりな大通り沿いの物件です。  
商業施設を建てるのも良いですし、アパートと事務所など複合的な施設を建てるのも良いと思います！  
敷地も150坪と広めなので、様々な用途で利用できますね！  
中学校も近いので、その年代のお子様がいるお客様なら要望にもピッタリ合うでしょう。それと同時に小規模ですがアパートなどを建てても需要が見込めそうです。  
海拔も高く、昨今の災害にも安心できる高度です。

## 物件のマイナス面について

敷地内に生活用道路があり、一部利用できません。  
敷地を一部横断しているため、現地にてご確認ください。  
奥に進むにつれて勾配があるため、工夫して建築することが必要です。  
現状は木が生い茂っており、伐採や上物解体を見込んで予算を組む必要があります。  
物件東側には川のような用水路がございますので、解体や建築をする際の業者と共にしっかり現地確認しましょう。

## 物件について

この物件については**大通り沿いである利点を活かした商業用施設の用途がおすすめです。**  
**生活用道路というデメリットも駐車場にするなどの**  
工夫をすることで上手く使えると良いですね。  
上物の解体が大前提となっておりますので、**解体業者や建設会社も同行して物件を見る**といいでしょう。

## 金額について

坪単価 うるま市与那城西原の平均坪単価：16～19万  
適用坪単価11.2万 物件特徴による考慮額(-3万円)  
プラス要素 +3万円 マイナス要素 -8万円  
売主の希望額との乖離 -3万円(低めに募集)  
今までの値引き額 300万円