

【物件概要書】「土地及び建物(店舗) - (収益物件)」

令和8年2月1日現在

価 格	3億9800万円 ☆ (土地;3億6500万 建物;3300万(税込))	所 在	那覇市赤嶺 1-3-3
		引 渡 し	相 談
地 積	845.86 m <sup>2</sup> (登記簿による)	建物延床面積	438.86 m <sup>2</sup> (1F;389.78 m <sup>2</sup> , 2F;49.08 m <sup>2</sup> ) (登記簿による)
	約 255.87 坪		約 132.75 坪
都市計画区域区分	市街化区域	建物構造・種類	鉄骨造合金メッキ鋼板葺/2階建 店舗
用途区分	① 近隣商業地域 (約 94%) ② 第一種住居地域 (約 6%)	築 年	平成 19 年 6 月 (築 約 18 年 8 ヶ月経過)
建 蔽 率	① 80% ② 60%	間 取	別途図面参照
容 積 率	① 200% ②200%	交通機関	バス:「赤嶺安里原」バス停留所迄 1分 ・バス停 (本物件からの 徒歩所要時間)
接 道	接道長;北側 約 31.86m(県道) 接道長;南側 約 31.86m(市道) } 《二方道路》 (接道長は、小禄金城土地区画整理事業換地図による)	電気/ガス	沖縄電力株式会社/ガスは未接続※ ※前面道路に都市ガス導管有、接続可
道路状況 (幅員等)	県道 221 号線/接道北側/幅員 30m 市道/接道南側/幅員 6m(但し、土地と高低差有)		
上/下水道	公営(那覇市)/公営(那覇市)		
備 考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・那覇市広域都市計画事業 小禄金城土地区画整理事業完了地域。 小禄金城地区地区計画区域。</li> <li>・航空法に基づく GL+建物の高さ制限(海拔 48.3m迄)有り。</li> <li>・那覇市景観形成区域</li> <li>・高速道路延長部分開通(小禄道路)令和 9 年目途に進行中。</li> <li>・重要土地等調査法(略称)に規定する特別注視区域内に在り。</li> </ul> <p>★土地(全持分)及び建物の同一買主様への一括売却。 ★ 賃貸人の地位の承継及び敷金返還債務の承継が条件となります。</p>	土地・建物に係る権利の種類	<p>土地:共有(当社持分 1/4、個人持分 3/4 ※1) 建物:所有権(当社単独所有。 但し、袖看板及び塔屋は除く) 建物(店舗)は、普通借家契約にて賃貸中。 契約期間:R4.6 月末に初回契約期間(15 年)満了後、 法定更新中。 年間賃貸料:14,124,000 円(消費税込) → R8.1 月分より改定(増額) 固定資産税:1,524,425 円(土地) 360,015 円(建物) (何れも R7 年実績) 土地/建物共に担保権(抵当権等)の設定なし。</p>

取扱事業者	<p>那覇市赤嶺一丁目4番地の1 ☆その他不明な点、詳細については弊社あてお電話またはメールにてお問い合わせください。</p> <p>沖縄県知事(6)第3240号 担当：長 嶺</p> <p>有限会社ロムネットシステム TEL. 098(857)8870 FAX. 098(857)8897</p> <p>取引態様：売主及び媒介／一般</p> <p>※1 土地は当社と個人様との共有の為、個人持分に対応する弊社取引態様は媒介となり、媒介対象額に対しては仲介手数料が発生いたします。ご了承ください。</p> <p>☆ 価格有効期限は、令8年(2026年)5月31日までとなります。</p> <p>★ 購入希望者につきましては検討の結果、意に沿えない場合もございますので予めご了承ください。</p>
-------	---

注意：価格有効期限の設定：売却価格の有効期限を令和8年5月31日までとさせていただきます。

(令和8年6月以降については、不動産の価格動向を見ながら再検討(増額/減額/据置)させていただきます。)