

古宇利島・羽地内海を見渡す高台の土地！ 新テーマパーク予定地へ約2.5km。投資用にいかが！



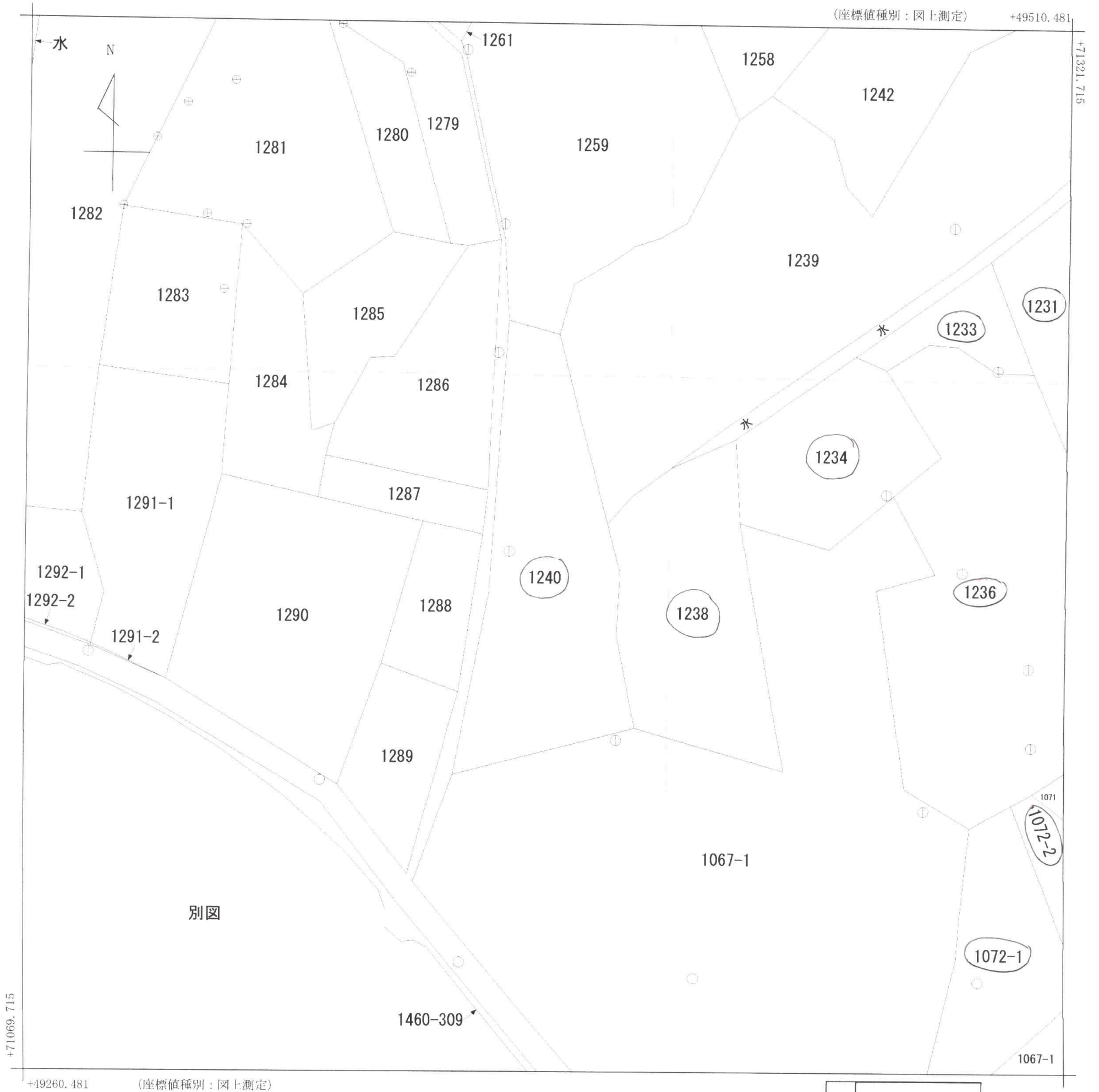
◆図面と現況が相違する場合は現況優先とさせていただきます。
◆ご成約の際は、当社規定の仲介手数料とそれにかかる消費税を別途申し受けます。(計算式)売買価格400万円以上 → 売買価格×3%+6万円+消費税

沖縄県知事免許(1)第5164号 公益社団法人 全日本不動産協会 会員

合同会社 沖縄ビーチ不動産

〒905-0006 沖縄県名護市字宇茂佐1966番地15 TEL 0980-43-7458
http://beach2103.com/

物件種目	売地		国土法届	
			不要	
土地面積	公簿	37903 m ² 11465.65 坪	私有 道 <input type="checkbox"/> 無	m ² 含む m ² 含まない
価 格	1億320万円		坪単価	0.9万円
所在地	名護市字呉我1075番1 他21筆			
交 通	呉我橋 バス停より 1800 m			
建 物	構造		築年月	年 月
	階数		間取り	L D K
面 積	延べ	m ²	坪	
	建築確認番号			
地 目	原野・山林	土地権利	所有権	
用途地域	未指定	都市計画	未線引き	
建ぺい率	20 %	容積率	40 %	
環 境	山林・農業用地	地 勢	傾斜地	
現 況	更地	引渡時期	即時	
設 備	電気 側溝 ◆水道本管まで道なりで約1900m離れます。山の下の方の呉我集落に本管有り。			
接 道	公道	幅員	10 m	接道長さ
	北東	接道状況	一方道路	道路の種類
越境の有無	未確認			
他の法令上の制限	景観条例	羽地地域 高さ11m以下		
	自然公園法	2種特別地域の制限有り ※用途により制限が異なる		
	森林法	—		
	農地法	—		
	がけ条例	建物の配置次第では適合する基礎等が必要。		
	土砂災害警戒区域	区域外		
津波災害警戒区域	区域外			
担当者	取引態様： 仲介			
玉城	報酬額： ◆要相談	広告掲載： 不可		
備 考	■現況引き渡し。 ■その他多数、法令上の制限有り。別紙参照。			



地番区域見出
字吳我

請求部	所在	名護市字吳我真利原				地番	1240番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	XV	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和39年12月				備付年月日(原図)	昭和51年4月6日		補記事項	

※下記の通り、現状では建築が困難であり、各種法令の規制もあるため、**建築・開発の際は開発コンサル業者に依頼する必要があります。**

■上水道

- ・本件土地について名護市は水道引き込みの費用負担は行わない。
- ・一番近い配管は山の下の方の呉我集落にある。比較的平坦な 1240 番付近から本管まで道なりに約 1900m 離れています。
- ・呉我集落にある水道管から本件土地まで、配管を露出して道路脇に這わすことは不可。

■境界について

- ・一部の境界杭は確認できます。
- ・全体の境界復元測量は測量代だけで 2016 年に見積りを取ったところ 700 万円近くしたため、全体の境界復元は現実的ではありません。測量を行わずに現況で引渡しとなります。

■建築について

- ・各種法令等に支障がなければ建築可能。
- ・北東側（崖の下）国道に接道しているが、高低差のため通行は実質不可能であり、現状では建築できないかと思われる。
- ・南西側道路（1 号道路）につながる位置指定道路を作ることができれば建築できると思われる。

■各種法令等

①自然公園法・自然環境保全法・沖縄県自然環境保全条例の許可申請

- ・本件土地は、自然公園法に規定する第 2 種特別地域に該当。
- ・県庁文化環境部自然保護課（TEL 098-866-2243）にて、具体的な計画図面等を揃え事前協議を行ったうえ、建築の許可が必要。
- ・自然環境調査が必要となります。

②公有地拡大推進法（10,000 m²（1 ヘクタール）以上の土地を有償譲渡する場合）

- ・契約締結前に市長へ届け出が必要。

③森林法

- ・立木の伐採は、森林地域に該当するため、市長への届け出が必要。
- ・10,000 m²（1 ヘクタール）を超える開発をしようとする場合は、県知事の許可が必要。

④国土利用計画法

- ・5,000 m²以上の土地取引を行うので、取引後、県知事へ届け出が必要。

⑤赤土等流出防止条例

- ・1,000 m²以上の土地の区画形質の変更（切土・盛土）を行おうとする場合は、県知事へ届け出が必要。

⑥都市計画法

- ・3,000 m²以上の開発行為は、県知事の許可が必要。

⑦沖縄県県土保全条例

- ・3,000 m²以上の開発行為は、県知事の許可が必要。
- ・開発区域の面積が 30,000 m²を超える場合は、開発行為許可申請の前に県知事に事前協議を行い、同意を得る必要がある。

⑧土壌汚染対策法

- ・土壌の掘削範囲と盛土範囲をあわせて 3,000 m²以上となる土地の形質の変更については、行為の 30 日前までに県知事への届け出が必要。

⑨名護市景観まちづくり条例

- ・一定規模（高さ 10m 超、建築面積 300 m²以上）の建物の新築や土地の区画形質の変更等の行為を行うときは、市長への届け出が必要。
- ・建築物の高さ制限あり（11m 以下）
- ・外壁や屋根等の色彩の制限あり ※詳細は「名護市景観まちづくり計画の概要」を参照

■がけ条例

- ・敷地の大半が急傾斜地です。1238 番・1240 番の一部のみが比較的平坦な地形です。
※別添「崖地への建築制限」参照 以上