

売地		名護市大南三丁目61.21坪		広告掲載 不可	
土地面積		公簿 202.38 m ²		61.21 坪	
価 格		1,800 万円		坪単価	29.4 万円
所在地		名護市大南三丁目3120番21、3121番1 計2筆			
交 通		北部合同庁舎前		バス停より	600 m
地 目		宅地	土地権利		所有権
用途地域		一種住居／一中高	都市計画		未線引き
建ぺい率		60 %	容積率		200 %
環 境		住宅地・商業地	地 勢		平坦
現 況		◆借地契約中（賃借権設定済）	引渡時期		相談
設 備		電気 下水道 側溝 ◆本件土地西端から最寄りの上水道本管まで約20m			
接 道		公道	（市道）外廓線	種類	1号道路
		幅員	14 m	方角	南
		接道長さ	約32 m	接道状況	一方道路
越境の有無		なし ◆借地中のため測量なしでの引き渡し			
景観条例		【市街地地域】 建築物の高さ30m以下			
土砂災害警戒区域		区域外	津波災害警戒区域	◆区域内	
備考					
◆【オーナーチェンジ物件】 コンビニエンスストアと借地契約中（賃借権設定済、貸主からの解約不可）。賃貸人としての地位を引き継いだうえでの売買となる。					
◆年間借地料60万円 ◆表面利回り3.33%					
◆2026～2034年（9年分）の賃料540万円を受領済み。前受賃料の未経過分を金銭精算し買主へ渡す。期間満了前に借地契約の解除があった場合の抵当権設定（支払済賃料返還金債権）あり。					
①売主・買主間で「前受賃料返還債務を買主が引き継ぐ」旨の債務引受契約を締結。					
②抵当権者（コンビニエンスストア）の承諾を得る。					
③旧抵当権を抹消、同内容で買主を債務者とする新抵当権を設定登記。					
◆令和7年度の固定資産税65,409円					
土地売買の主な諸費用		仲介手数料	¥660,000	登記費用	個別に見積りを要す
		収入印紙代	¥10,000	固定資産税の清算金	日割り計算
◆住民票や印鑑登録証明書等の書類取得費用・振込手数料等の費用、また、取引を進めていく中で、上記項目以外に費用負担の追加が出る可能性があります。予めご了承くださいませ。その際には再度ご説明させていただきます。◆住宅ローン等の借入をする場合は、融資事務手数料・保証料・収入印紙代等、建物購入であれば火災保険料・リフォーム代・引っ越し代等の各種費用がかかります。また、取引後に不動産取得税がかかります。余裕を持った資金計画を立てましょう。					



沖縄県知事免許（2）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 TEL 0980-43-7458 取引態様 一般媒介

〒905-1412 国頭村字奥間1958番地 報酬額 分かれ

