⭐ 総合評価　91 点／100 点

みずほ 1 丁目の土地は、駅徒歩約 7 分・約 56.96 坪・南西角地という条件がそろった、注文住宅用地として魅力の高い土地です。

JR 安倍川駅が徒歩圏内にあり、通勤・通学の利便性が期待できます。西側・南側ともに幅員約 6m の公道に接しているため、開放感があり、建物や駐車スペースの配置を考えやすい点も魅力です。

一方、土地価格は 4,160 万円と高額です。現在建物があるため、解体費用や引渡し条件も含め、土地購入後に必要となる総費用を確認しておきましょう。

📍 ① 立地・周辺・交通利便性　19／20 点

JR 安倍川駅まで約 500m、徒歩約 7 分という立地は大きな強みです。バス停「東新田」も約 300m にあり、通勤・通学の交通手段を確保しやすい環境です。

長田東小学校・長田南中学校の学区で、駅周辺の買物施設なども利用しやすいエリアです。日々の利便性と、落ち着いた住宅地での暮らしを両立したいご家庭に向いています。

購入前には、駅までの実際の徒歩経路や通学路、周辺道路の交通量なども確認しておきましょう。

🌳 ② 土地条件・敷地計画　20／20 点

土地面積は約 56.96 坪の角地で、西側・南側の 2 方向が幅員約 6m の公道に接しています。敷地にゆとりがあり、日当たりや開放感を確保しやすく、駐車スペースや庭なども含めた計画を立てやすい条件です。

接道長さは西側約 11.3m、南側約 13.1m あり、建物の配置や間取りを検討するうえで自由度が期待できます。

ただし、現在建物があるため、解体の範囲や費用、引渡し条件を確認する必要があります。また、用途地域・建ぺい率・容積率・境界などを確認し、希望する住宅が建築できるか事前にチェックしましょう。

🏠 ③ 建物性能・設備仕様　18／20 点

AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）で建築する場合、ご提示の仕様には、長期優良住宅、耐震等級 3、断熱等性能等級 5、一次エネルギー消費量等級 6 など、安心して長く暮らすための性能が盛り込まれています。

第一種熱交換換気、エネファーム、制振装置「K ダンパー」、樹脂サッシ、太陽光発電システムなども魅力です。

ただし、今回は売土地の評価であり、建物性能は建築計画上の仕様として評価しています。希望する間取りや建物面積で各性能を確保できるか、UA 値・C 値の測定条件も含め、設計段階で確認することが大切です。

💰 ④ 価格と内容のバランス　16／20 点

価格は 4,160 万円、坪単価は約 73.0 万円です。駅徒歩圏内で約 57 坪の南西角地という条件には魅力がありますが、土地代だけで 4,000 万円を超えるため、価格面では慎重な検討が必要です。

建物の解体が必要な場合は、解体費用や廃材処分費などがかかる可能性があります。土地代に加え、建物本体工事費、付帯工事費、外構費、地盤改良費、登記費用なども含めて総額の見積もりを取り、無理のない資金計画を立てましょう。

🏢 ⑤ 会社の信頼・実績　18／20 点

㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）で土地購入から住宅建築まで相談できる点は、家づくりを進めるうえでの利点です。ご提示の建築仕様や保証制度も、長く住み続けることを考えるうえで評価できます。

ただし、建物保証 40 年や住宅設備保証 10 年などは、実際に建築する住宅の契約内容や保証条件によります。保証の対象範囲、継続条件、有償点検の費用を確認しておきましょう。

🔍 購入前に確認したい大切なポイント

⭐ 既存建物の解体・引渡し条件

売主が解体して更地で引き渡すのか、買主負担で解体するのかを確認しましょう。地中埋設物の撤去費用が発生する可能性も確認が必要です。

⭐ 希望する建物が建てられるか

用途地域・建ぺい率・容積率・高さ制限などを確認し、希望の間取りや駐車台数を実現できるか設計担当者に相談しましょう。

⭐ 土地の価格と総予算

土地 4,160 万円に建物費用・解体費用・外構費・諸費用を加えた総額を算出し、住宅ローン返済に無理がないか確認しましょう。

⭐ 地盤・上下水道・境界

地盤調査の要否、上下水道などの引込状況、境界標の有無、排水や造成の状況を確認し、追加費用の可能性を把握しておきましょう。

🌟 最終評価

みずほ 1 丁目の土地は、駅への近さ・敷地の広さ・角地の開放感を重視する方にとって、総合評価 91 点の魅力的な候補です。

特に、約 56.96 坪の敷地を活かして、ゆとりある注文住宅や駐車スペースを計画したい方に向いています。

一方で、土地価格が高く、既存建物の扱いによっては追加費用が発生します。解体・引渡し条件を明確にし、建物・外構・諸費用まで含めた総予算を確認することが重要です。希望する住宅を無理のない予算で建てられることが確認できれば、前向きに購入を検討してよい土地と評価します。