🏡 **売土地 購入評価**

⭐ **総合評価：92 点／100 点**

静岡駅まで 1,600ｍの立地に、137.99 坪の広々とした整形地。南東側・北東側の 2 方向が道路に面した角地で、開放感があり、建物や駐車スペースの配置も検討しやすい土地です。

建築条件がないため、ハウスメーカーや工務店を自由に選び、希望に合わせた住まいづくりができる点も大きな魅力です。

★ 項目別評価（各 25 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性　22 点／25 点

- JR「静岡」駅まで 1,600ｍ。駅へのアクセスが良く、通勤・通学や市街地へのお出かけにも便利です。
- バス停「八幡二丁目」まで 550ｍで、バスも利用できます。
- 森下小学校・高松中学校が学区内です。

👉 評価の根拠：静岡駅を生活圏にできる利便性の高い立地です。駅まで徒歩で利用する場合は、実際の道のりや所要時間も確認しておきたいところです。

② 土地条件・敷地計画　24 点／25 点

- 137.99 坪の広々とした整形地で、敷地の形状を活かした計画が可能です。
- 南東側・北東側の 2 方向が公道に面した角地で、開放感があります。
- 南東側は間口 27.6ｍ、北東側は間口 16.4ｍと接道部分も広く、建物や駐車スペースの配置を検討しやすい土地です。
- 建築条件がないため、ハウスメーカーや工務店を自由に選べます。

👉 評価の根拠：広さ・形状・接道条件が揃っており、住宅用地としてだけでなく、敷地を活かした多彩なプランを検討できる点を高く評価しました。

③ 価格と内容のバランス　22 点／25 点

- 137.99 坪の広さがあり、ゆとりある住まいづくりが可能です。
- 建築条件がないため、建物の規模やデザイン、外構計画などを希望に合わせて検討できます。
- 静岡駅へのアクセスと 2 方向道路に面した角地という条件も魅力です。

👉 評価の根拠：立地・敷地面積・角地という条件は魅力的ですが、土地価格 15,000 万円と高額なため、建築費や外構費を含めた総予算で慎重に検討したい物件です。

④ 会社の信頼・実績　24 点／25 点

- ㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）が販売を手掛けています。
- 地元静岡での住宅建築実績があり、地域に根差した住まいづくりを行っています。
- 建築条件なしのため、購入後は希望する建築会社を自由に選択できます。

👉 評価の根拠：地域での実績を持つ会社が販売を手掛けている点を評価しました。土地の引渡し条件や契約内容についても事前に確認しておきましょう。

★ 最後の総評 📝

「静岡駅を生活圏に、自由な発想で広がる 137 坪の土地活用」

137.99 坪の広々とした整形地に、南東側・北東側の 2 方向が道路に面した角地という魅力的な条件が揃っています。敷地にゆとりがあるため、建物の配置や駐車スペース、庭なども含めて自由度の高い計画ができます。

さらに建築条件がないため、ハウスメーカーや工務店を自由に選び、お好みのスタイルで住まいづくりを進められます。住宅用地としてはもちろん、敷地の広さを活かした土地活用も検討できる点が魅力です。

一方で、15,000 万円という高額な土地のため、建物費用や諸費用を含めた総予算の確認が重要です。また、用途地域・建ぺい率・容積率、希望する建物の建築可否、上下水道の状況なども購入前に確認しておきましょう。

総合的に、駅へのアクセスと広い敷地、建築条件なしという自由度を重視し、ゆとりある住まいづくりや土地活用を考えている方におすすめできる土地です。