🏡 **売土地 購入評価**

⭐ **総合評価：92 点／100 点**

2,950 万円で 38.34 坪の整形地を取得できる、住宅用地として検討しやすい物件です。千代田小学校まで徒歩圏内で、バス停も近く、東静岡駅も利用できる立地が魅力です。
建築条件がないため、お好きなハウスメーカーや工務店を選び、希望に合わせた住まいづくりができます。

① 立地・周辺・交通利便性　23 点／25 点

- 千代田小学校まで 160m。毎日の通学負担が少ない距離です。
- バス停「千代田小学校前」まで 160m と近く、バスを利用しやすい立地です。
- JR「東静岡」駅まで 1,700m。通勤・通学やお出かけにも利用できます。
- 千代田小学校・東中学校が学区内です。

👉 評価の根拠：小学校とバス停が近く、東静岡駅も利用できる利便性の高い住環境を評価しました。

② 土地条件・敷地計画　24 点／25 点

- 38.34 坪の整形地で、住宅を建てる際にも敷地を活用しやすい形状です。
- 北西側の公道に 14.39m 接しており、間口にもゆとりがあります。
- 建築条件がないため、お好きなハウスメーカーや工務店を選べます。

👉 評価の根拠：整形地で間口も広く、建物や駐車スペースの配置を検討しやすい土地です。希望する間取りや駐車台数が実現できるか、具体的な建築プランで確認しておきたいところです。

③ 価格と内容のバランス　22 点／25 点

- 2,950 万円で 38.34 坪の土地を取得できます。
- 建築条件がないため、建物のデザインや間取り、設備などを自由に検討できます。
- 住宅のほか、駐車スペースや庭なども含めた敷地計画が可能です。

👉 評価の根拠：立地や土地形状、建築条件なしという自由度は魅力です。建物費用や外構費、諸費用を含めた総予算で検討することが大切です。

④ 会社の信頼・実績　23 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。
- 建築条件がないため、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：地元での住宅建築実績を持つ会社が販売している点を評価しました。土地の引渡し条件や契約内容も事前に確認しておきましょう。

★ 最後の総評 📝

「小学校やバス停が身近に揃う、自由な住まいづくりが叶う整形地」
38.34 坪の整形地で、北西側道路に 14.39m 接している点が魅力です。敷地の形状を活かして建物や駐車スペースを計画しやすく、希望に合わせた住まいづくりが期待できます。

また、建築条件がないため、お好きなハウスメーカーや工務店を選べるのも大きなポイント。間取りやデザインにこだわりたい方にもおすすめです。
千代田小学校まで160m、バス停も160mと近く、東静岡駅も利用できるため、通学や日々のお出かけにも便利な環境です。
購入前には、用途地域・建ぺい率・容積率、上下水道やガスの引込み状況、道路との高低差、境界や地盤の状況を確認しておきましょう。
総合的に、立地・土地形状・建築条件なしという自由度のバランスが良く、希望の住まいを一から計画したい方におすすめできる土地です。