🏡 総合評価：90 点／100 点

立地・土地形状・接道条件のバランスが良く、自由設計で住まいを建てたい方におすすめできる土地です。

約 50.74 坪の整形地で、北西側の公道に約 5.2m 接道し、間口も約 8.7m 確保されています。敷地にゆとりがあり、建物の配置や駐車スペース、庭などを計画しやすい点が大きな魅力です。

また、建築条件がないため、希望する住宅会社を選び、家族のライフスタイルに合わせた住まいづくりができます。

📊 項目別評価

評価項目	得点
① 立地・周辺・交通利便性	23／25 点
② 土地条件・敷地計画	24／25 点
③ 価格と内容のバランス	22／25 点
④ 会社の信頼・実績	21／25 点
⭐ 総合評価	90／100 点

📍 ① 立地・周辺・交通利便性

23 点／25 点

静岡駅まで約 1,700m と、自転車やバスを利用しやすい距離です。しずてつジャストライン「小黒 2 丁目東」停まで約 110m と近く、日常の移動にも便利な立地です。

西豊田小学校・豊田中学校の学区で、通学や周辺の生活環境を重視するご家庭にも検討しやすいエリアです。

🌳 ② 土地条件・敷地計画

24 点／25 点

土地面積は約 50.74 坪とゆとりがあり、形状も整形地です。北西側の公道に約 5.2m 接道し、間口約 8.7m を確保しているため、建物の配置や駐車計画を立てやすい条件です。

敷地に余裕があることで、希望する間取りや収納、庭なども含めた住まいづくりを検討できます。建築条件がない点も大きなメリットです。

💰 ③ 価格と内容のバランス

22 点／25 点

販売価格は 4,420 万円、坪単価は約 87.1 万円です。

土地価格だけを見ると決して安価ではありませんが、50 坪を超える整形地であること、道路幅員や間口などの条件を考慮すると、評価できる内容です。

土地購入後の建築費・外構費・諸費用まで含めた総予算を確認し、無理のない資金計画を立てることが重要です。

🏢 ④ 会社の信頼・実績

21 点／25 点

設計・施工・販売を㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）が担当します。

土地の購入から建物の設計・施工まで相談できる体制は、家づくりを進めるうえで安心材料の一つです。建築条件はありませんが、同社で建築する場合には、土地と建物を合わせた具体的な資金計画やプランを相談できます。

⚠️ 購入前に確認したいポイント

- 用途地域、建ぺい率・容積率、高さ制限などの建築条件
- 上下水道・ガスの引込状況と追加工事費用
- 地盤調査や地盤改良の必要性

- ハザードマップによる浸水・地震・液状化リスク
- 北西道路による日当たりや建物配置への影響
- 建物・外構・諸費用を含めた総予算

🌸 最終評価・購入判断

この土地は、立地の利便性、50 坪を超える整形地、良好な接道条件がそろった、魅力の高い売土地です。
特に、建築条件がないため、建築会社を自由に選びながら、敷地の広さを活かした理想の住まいを計画できる点が大きな魅力です。
価格は一定の予算が必要になりますが、土地の条件や将来の暮らしやすさを重視する方には、十分に購入を検討する価値があります。
総合評価は 90 点。購入候補として前向きに検討したい土地です。
最終的には、法規制・インフラ・地盤・ハザード情報を確認し、建物を含めた総予算に納得できれば、購入を進めてもよいと考えます。