

 総合評価：89点／100点

 結論：立地・広さ・学区の三拍子がそろった、安心感の高い土地です。

 項目別評価（100点満点）

① 立地・周辺環境 19／20点

- 静岡市葵区・北安東エリアは根強い人気の住宅地
- 城北小／安東中学区という評価の高い学区
- バス停「北安東保育園前」まで約120m（徒歩2分）

▶ 教育・生活環境ともに安心感が高い立地

② 土地条件・形状 19／20点

- 148.70 m²（約45坪）のゆとりある成形地
- 接道約9.78mで建物配置がしやすい
- 駐車2台+庭・収納計画も検討しやすい敷地条件

▶ 戸建て用地として非常に使いやすい形

③ 価格バランス 17／20点

- 北安東×45坪で3,220万円は相場内
- 土地が広いため、建物計画次第で満足度を高めやすい

▶ エリア特性を考えると納得感のある価格

④ 将来性・資産性 17／20点

- 学区・立地ともに将来需要が落ちにくい
- 整形地+十分な敷地面積で再販性も良好

▶ 長期保有・将来売却の両面で安心

⑤ 売主・会社の信頼性 17／20点

- 売主： AVANTIA 静岡支社（五朋建設株）
- 静岡エリアでの分譲・供給実績が豊富
- 土地+建物トータル提案も可能な体制

▶ 土地取引として信頼性は高い

 総合コメント（まとめ）

この土地は、

- ✓ 人気学区（城北小・安東中）
- ✓ 約45坪のゆとりある成形地

✓ 交通利便性と住環境のバランス

がそろった、完成度の高い住宅用地です。

✓ 判断まとめ

「建物プランが未定でも、安心して前向きに検討できる土地です。」  