

	項目	NO.1	備考
	物件所在	横浜市	
	区画No		
	価格	¥23,000,000	
	面積(㎡)	92.3	
	面積(坪)	27.92	
	坪単価	¥823,760	

環境関係	1	日射	8	南ひな壇、南道路でも申し分なし
	2	通風	6	南ひな壇北擁壁が接近しており抜けが確認できていないが風入りは良好
	3	湿気	5	未確認につき中央値を算入
	4	眺望	7	南ひな壇視界の抜けがある。1階からでも良眺望
	5	音	6	住宅街につき良好。
	土地評価点		6.40	

プランニング関係	6	北側斜線	6	第一種低層住居 北側斜線が発生するが南ひな壇につき緩和も使える
	7	道路斜線	4	南道路より発生、道路面より宅地も高く道路際では形態制限の可能性あり
	8	外壁後退	4	第一種低層住居 外壁後退、道路面1mあり、地下駐車場の計画の際注意が必要
	9	車の出入り	4	前面道路6mほど道路勾配もあり地下駐車場の計画の際に注意が必要、電信柱も正面にあり車の出入りの計画の自由度は低い
	10	高低差	3	3方間知石による高低差有、地下駐車場計画も敷地に余裕がないため地下判定を取りずらく建蔽率の制限をうけ、上物のプランに影響が出やすい
	11	土地形状	4	高低差による間知石擁壁あり、有効宅地エリアが複雑プランに大きな影響あり
	プランニング自由度、評価点		4.17	

コスト評価点	11	地盤	3	駐車場計画であれば掘削が多く地耐力確保の工事は必須になり地耐力確保の費用は見込む必要があります。
	12	インフラ関係	4	宅内引き込みはあるが既存配管は駐車場の関係や高低差処理の為ほぼやり替える必要がある
	13	擁壁・土止め・高低差	3	間知石に接近して建物を計画が必要、階段位置も直すので隣地への土留めなどの考慮も必要になります、また撤入費用が各工程にかかります
	14	外構工事	5	駐車場は建物からめ地下駐車場での計画になります、そのた落下防止のフェンスなど費用は必須です。
	15	防火地域	5	準防火地域、認定サッシが必要です。
	16	その他		
	建築コスト面、評価		4.00	

総合点評価		4.86
環境面+A3:I36は南ひな壇が良い環境をつくっており好印象だが プランニング面、コスト面は難航が予想されます、道路高低差、高低差処理による間知石積なので有効宅地エリアが公簿面積より狭いことが考えられます、 駐車場を計画するとなると有効宅地エリアを削る形となるので駐車場上に建物を計画しないとプランが成り立ちにくいです。地下駐車場+地上二階建てでの 計画となり計画にもよりますが通常の坪単価+800～1200万は見込んでおく必要はあります。検討に入るのであれば敷地内に立ち入りをを行い現地寸法を抑える 事が必須です。		

様

		項目	NO.1	備考
		物件所在		
		区画No		
		価格		
		面積(㎡)		
		面積(坪)		
		坪単価		

環境関係	1	日射		
	2	通風		
	3	湿気		
	4	眺望		
	5	音		
	土地評価点			

プランニング関係	6	北側斜線		
	7	道路斜線		
	8	外壁後退		
	9	車の出入り		
	10	高低差		
	11	土地形状		
	プランニング自由度、評価点			

コスト評価点	11	地盤		
	12	インフラ関係		
	13	擁壁・土止め		
	14	外構工事		
	15	防火地域		
	16	風致地区・緑化地区		
	建築コスト面、評価			

総合点評価		
所見欄:		
環境面: 全体的に良好といえる、特に帳簿に関しては対象土地固有の良さがある		
プランニング面: 有効面積に大使は限りがあり、駐車場、既存擁壁を考慮すると建てられる範囲は意外に少ない。		
コスト面: 評価の杭工事、駐車場の築造工事にコストがかかります、また土地の性格上、安全のためのフェンス、崖面の処置についてはモルタルの吹き付け等の指導が入る可能性があります。		
外構工事分として予算の確保が必要です。		
総評: 環境が素晴らしく予算合えばよいお土地といえます。プランについては30坪前後であれば問題なく入るのでご検討ください		