🏠 **売土地 購入評価**

⭐ **総合評価**

100 点満点中：92 点

JR「静岡」駅まで 950m という利便性の高い立地が大きな魅力です。土地 28.47 坪の整形地で、参考プランでは建物 33.22 坪の 4LDK＋WIC＋SCL・3 階建て、駐車 2 台を確保しています。

認定長期優良住宅や耐震等級 3 など、建物性能も充実しており、駅へのアクセスと住宅性能の両方を重視したい方に魅力のある物件です。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性　19 点／20 点

- JR「静岡」駅まで 950m
- バス停まで 250m
- 森下小学校・高松中学校の学区

👉 評価の根拠

静岡駅を徒歩圏内で利用でき、バスも使いやすい立地です。通勤・通学や駅周辺での買い物など、日常の移動に便利な環境が整っています。交通アクセスを重視する方には、大きな魅力となる立地です。

② 土地条件・敷地計画　18 点／20 点

- 整形地・28.47 坪
- 北西側の公道に接道、道路幅員 5.37m
- 間口 6.49m
- 参考プランでは駐車 2 台可能

👉 評価の根拠

整形地で、前面道路にも一定の幅があり、敷地を有効に活用しやすい形状です。土地面積はコンパクトですが、3 階建てにすることで居住空間を確保し、駐車 2 台にも対応しています。駐車のしやすさや各階への移動など、実際の生活動線は確認しておきたいポイントです。

③ 建物性能・設備仕様　19 点／20 点

参考プランは、認定長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等性能等級 5・一次エネルギー消費量等級 6 を備え、ZEH・高気密仕様にも対応しています。

第一種熱交換換気・エネファーム・制振装置「K ダンパー」・樹脂サッシ・太陽光発電システムなど、設備も充実しています。

WIC と SCL も備えており、衣類や靴、外出用品などを整理しやすい収納計画も魅力です。

👉 評価の根拠

耐震性・断熱性・省エネ性に配慮され、長く住むことを考えた住宅性能が整っています。

建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年も評価できるポイントです。ZEH・高気密性能は完成後の測定結果を確認し、参考プランの仕様が実際の建築計画に反映されるかも確認しておくと安心です。

④ 価格と内容のバランス　18 点／20 点

土地・建物の参考プラン金額 5,980 万円で、土地 28.47 坪、建物 33.22 坪の 4LDK＋WIC＋SCL、駐車 2 台を計画しています。

👉 評価の根拠

静岡駅徒歩圏という立地に加え、建物の広さや収納力、住宅性能、設備まで含めると魅力のある内容です。ただし、総額は 5,980 万円と高額なため、住宅ローンや諸費用を含めた資金計画が重要です。建物の仕様や設備、保証内容が金額に含まれているかも確認しておきたいポイントです。

⑤ 会社の信頼・実績　18 点／20 点

設計・施工・販売は、㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）。建物保証 40 年・住宅設備保証 10 年・地盤保証 20 年などの保証体制が用意されています。

👉 評価の根拠

建物性能に加え、購入後の保証や点検体制が整っている点を評価できます。ただし、建物保証には 10 年ごとの有償点検があり、シロアリ点検やバルコニー防水、屋根・外壁などのメンテナンス費用も想定されています。将来の維持費も含めて把握しておくと安心です。

★ 最後の魅力

この土地の魅力は、「静岡駅を徒歩圏内で利用できる立地と、収納力・住宅性能を備えた住まいを計画できること」です。

28.47 坪の整形地を活かし、参考プランでは 4LDK＋WIC＋SCL・駐車 2 台を確保。耐震等級 3 や認定長期優良住宅など、建物性能にもこだわった住まいを計画できます。

💡 購入を前向きに検討できる物件です。

特に、静岡駅へのアクセスや日々の利便性を重視し、収納力や住宅性能にもこだわりたい方にはおすすめできる土地です。

最終的には、参考プランの建築内容・総額・3 階建ての生活動線を確認したうえで判断するとよいでしょう。