🏠 **売土地 購入評価**

⭐ **総合評価**

100 点満点中：91 点

土地 32.47 坪の整形地に、2 階建て・4LDK＋SCL・駐車 2 台の参考プランが用意されており、暮らしやすさが魅力の物件です。

耐震等級 3・認定長期優良住宅など、建物性能も充実しています。一方で、JR 清水駅までは 3,700ｍと距離があるため、車やバスを中心とした生活を想定して検討したい物件です。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性　17 点／20 点

- 「妙音寺」「鉄舟寺」バス停まで各 300ｍ
- 清水不二見小・清水第四中の学区
- スーパーやコンビニなど、日常の買い物施設を利用しやすい環境
- JR 清水駅までは 3,700ｍ

👉 評価の根拠 バス停が近く、日常の買い物にも便利な環境です。ただし、駅までは距離があるため、交通利便性は 17 点としました。周辺にはスーパーなどの生活施設も確認できます。

② 土地条件・敷地計画　19 点／20 点

- 整形地・32.47 坪
- 南東側 5.0ｍの公道に接道
- 2 階建て・駐車 2 台の参考プラン
- 建物面積 102.95 ㎡の 4LDK＋SCL

👉 評価の根拠 整形地で、2 階建ての間取りと駐車スペースを確保できる点が魅力です。3 階建てにせず、生活動線をまとめやすいプランも評価できます。

③ 建物性能・設備仕様　19 点／20 点

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、ZEH・高気密仕様など、住宅性能は高水準です。

第一種熱交換換気・エネファーム・PPA 太陽光・樹脂サッシ・制振装置などの設備も充実しています。

👉 評価の根拠 耐震・断熱・省エネ・維持管理性能がバランスよく備わっています。ZEH・高気密については、完成後の測定結果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

4,150 万円という価格には、土地だけでなく参考プランの建物も含まれています。

土地 32.47 坪、建物 31.14 坪の 2 階建て 4LDK に、駐車 2 台と高い住宅性能を備えている点は魅力です。

👉 評価の根拠 土地の広さ、間取り、住宅性能を総合すると、価格とのバランスは良好です。ただし、土地・建物の内訳や付帯工事費、諸費用を確認し、最終的な総額で判断した

いところです。

⑤ 会社の信頼・実績　18 点／20 点

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

👉 評価の根拠 住宅性能に加え、購入後の保証や点検体制も整っています。長期保証には有償点検などの条件があるため、契約前に確認しておくと安心です。

★ 最後の魅力

この物件の魅力は、**「2 階建ての暮らしやすさと、住宅性能の高さを両立していること」**です。

土地 32.47 坪に、建物 31.14 坪の 4LDK＋SCL・駐車 2 台。認定長期優良住宅や耐震等級 3 など、長く住むことを考えた性能も備えています。

駅からの距離は気になりますが、バス停や生活施設が身近で、日常生活を送りやすい環境です。

💡 **購入を前向きに検討できる物件です。**

特に、3 階建てよりも 2 階建てを希望し、住宅性能や日々の暮らしやすさを重視するご家族には、おすすめできる物件です。