🏡 **売土地 購入評価**

⭐ **総合評価：93 点／100 点**

44.15 坪の整形地に、4LDK のゆとりある 2 階建て住宅を計画できる物件です。バス停が近く、土地の広さ・建物性能・設備仕様のバランスも良好です。北側道路や将来のメンテナンス費用などを確認できれば、前向きに検討できる物件です。

★ **項目別評価（各 20 点満点）**

① 立地・周辺・交通利便性　19 点／20 点

・バス停「東部団地」まで 180m（徒歩 3 分）
・JR 草薙駅まで 2,600m
・西奈南小学校・西奈中学校の学区

👉 評価の根拠：

バス停が近く、通勤・通学にも便利な立地です。駅までは距離がありますが、バスを利用できる点は魅力です。

② 土地条件・敷地計画　18 点／20 点

・土地面積 44.15 坪の整形地
・北側 4.1m公道に間口 7.21m接道
・参考プランは 4LDK＋WIC＋SCL の 2 階建て
・駐車 2 台可能、ライトコート採用

👉 評価の根拠：

ゆとりある整形地で、建物と駐車スペースを配置しやすい敷地です。ライトコートによる採光やプライベート感も魅力です。北側道路のため、室内の日当たりは確認しておきたいポイントです。

③ 建物性能・設備仕様　20 点／20 点

・認定長期優良住宅、耐震等級 3
・断熱等級 5、一次エネルギー消費量等級 6
・第一種熱交換換気、エネファーム、K ダンパー
・樹脂サッシ、PPA 太陽光発電システム
・建物保証 40 年、地盤保証 20 年

👉 評価の根拠：

耐震性・断熱性・省エネ性に優れ、設備も充実しています。長期保証も安心材料です。UA 値・C 値は完成後の測定結果を確認しましょう。

④ 価格と内容のバランス　18 点／20 点

・土地 44.15 坪、建物 33.37 坪の参考プラン
・4LDK の間取りに充実した住宅設備
・エアコンやカーテン、宅配ボックスなども含まれています。

👉 評価の根拠：

土地の広さや建物性能、設備内容を考えると、検討する価値のある価格設定です。外構工事や諸費用を含めた最終的な総額は確認が必要です。

⑤ 会社の信頼・実績　18 点／20 点

・㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）が設計・施工・販売
・建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年
・10 年ごとの有償点検制度あり

👉 評価の根拠：

長期保証や定期点検の体制が整っている点は安心材料です。ただし、有償点検の条件や保証対象範囲は事前に確認しておきましょう。

★ 最後の総評 📝

「ゆとりある敷地と高性能な住まいを両立した物件」

44.15 坪の整形地に、4LDK のゆとりある住まいを計画でき、住宅性能や設備も充実しています。バス停が近いことも日々の暮らしを支える魅力です。

購入前には、北側道路による採光、参考プランからの追加費用、将来のメンテナンス費用などを確認しておきましょう。

これらを確認できれば、土地・建物ともにバランスが良く、前向きに購入を検討できる物件です。