

★ 総合評価

100 点満点中：92 点 ★★★★★☆

静岡市駿河区池田の利便性の高いエリアに位置する、**整形地・駐車 3 台・参考プラン付きの売土地**です 🏠🌟

東豊田小学校前バス停まで 500m、JR「東静岡」駅まで 1500m と交通アクセスが良く、東豊田小学校・東豊田中学校区も魅力です。

30.25 坪の整形地に、参考プランでは 3 階建て 4LDK+SCL・駐車 3 台を計画。さらに認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・高気密仕様など、建物性能も充実しています。

一方で、5,180 万円という価格は 30 坪ほどの土地としては高め。また、3 階建てのため、生活動線や敷地のゆとりは確認しておきたいポイントです。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 19/20 点 🚗🚶

- ・「東豊田小学校前」バス停まで 500m（徒歩約 7 分）
- ・JR「東静岡」駅まで 1500m
- ・東豊田小学校／東豊田中学校区
- ・東静岡駅周辺の生活利便施設も利用しやすい立地

👉 **東静岡駅へのアクセスが良く、通勤・通学にも便利な立地**です。駅近を重視する方にも魅力があります。

② 土地条件・敷地計画 19/20 点 🏠

- ・100.00 m²（30.25 坪）の整形地
- ・北側 6.0m 公道に 7.75m 接道
- ・駐車 3 台可能
- ・参考プラン：3 階建て 4LDK+SCL

👉 **6m 道路にしっかり接道し、駐車 3 台を確保できる点が大きな魅力**です。

一方で、30.25 坪のため、駐車スペースを確保すると庭などの外部空間には大きなゆとりはありません。

③ 建物性能・設備仕様 19/20 点 🌿🌟

- ・認定長期優良住宅
- ・耐震等級 3+制振装置「K ダンパー」
- ・断熱等性能等級 5・ZEH
- ・高気密仕様（C 値 1.0 以下）
- ・第一種熱交換換気・樹脂サッシ
- ・エネファーム+PPA 太陽光

👉 **耐震・断熱・気密・省エネ性能が高く、設備も充実**しています。

参考プランのため、UA 値・C 値などは完成後の確認となる点は考慮しています。

④ 価格と内容のバランス 17/20 点 💰

- ・価格 5,180 万円
- ・土地 30.25 坪
- ・参考プラン 33.81 坪・4LDK
- ・駐車 3 台 + 高性能住宅仕様

👉 東静岡駅へのアクセスや駐車 3 台、高性能住宅という内容を考えると納得感があります。

ただし、土地 30.25 坪で 5,180 万円は決して安くない価格帯。土地の広さを重視する場合は、価格とのバランスを慎重に見たいところです。

⑤ 会社の信頼・実績 18/20 点 🏢

- ・(株)AVANTIA 静岡支社による設計・施工・販売
- ・建物保証 40 年
- ・住宅設備保証 10 年
- ・地盤保証 20 年

👉 長期保証やアフターサポートが整っており、購入後の安心感があります。

10 年ごとの有償点検や将来的なメンテナンス費用は、購入前に確認しておきたいポイントです。

★ 最後の魅力 📄💡

本物件は、

「東静岡エリアの利便性 × 駐車 3 台 × 高性能住宅」

が魅力の売土地です 🏠💡

JR「東静岡」駅まで 1500m、バス停まで徒歩約 7 分と交通アクセスが良く、6m公道に接する整形地で駐車 3 台を確保できる点も大きな魅力です。

さらに、認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・高気密仕様など、立地だけでなく建物性能にもこだわった住まいを計画できる点も安心材料です。

一方で、5,180 万円という価格はやや高め、30.25 坪の敷地では外部空間のゆとりも限られます。

それでも、東静岡駅へのアクセスと駐車台数、住宅性能を重視するご家族には、バランスの良い検討しやすい売土地といえるでしょう 😊🌸🏠