

★ 総合評価

100点満点中：91点 ★★★★★

静岡市駿河区曲金四丁目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 🏠 ⚡

「農業会館前」バス停まで230m（徒歩約3分）、JR「東静岡」駅まで1300mと交通アクセスが良く、西豊田小学校・豊田中学校区です。曲金周辺はスーパーやコンビニ、病院なども身近にあり、日常生活の利便性も高いエリアです。

32.80坪の整形地に、参考プランでは3階建て4LDK+WIC+SCL+S（納戸）・駐車3台を計画。**33.18坪の建物に収納も多く、限られた敷地を上手に活用したプラン**です。

また、認定長期優良住宅・耐震等級3・ZEH・高気密仕様など、住宅性能も充実しています。

一方で、**価格5,680万円は決して安くなく、土地32.80坪に対して価格が高め**。駅近・利便性を重視するご家族向けの物件といえます。

★ 項目別評価（各20点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 20/20点 🚶 🚗

- ・「農業会館前」バス停まで230m（徒歩約3分）
- ・JR「東静岡」駅まで1300m
- ・西豊田小学校／豊田中学校区
- ・スーパー・コンビニ・病院なども身近

👉 **交通・買い物・教育環境のバランスが非常に良い立地**です。東静岡駅周辺の利便施設も利用しやすく、日常生活のしやすさは高評価です。

② 土地条件・敷地計画 19/20点 🏠

- ・108.43㎡（32.80坪）の整形地
- ・南東側約4.0m公道に9.14m接道
- ・駐車3台可能
- ・参考プラン：3階建て4LDK+WIC+SCL+S

👉 **整形地+間口9.14m+駐車3台**は大きな魅力です。

ただし、32.80坪のため、3台分の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。**

さらに WIC・SCL・納戸を備えており、収納力も魅力です。

④ 価格と内容のバランス 15/20 点 💰

・価格 5,680 万円

・土地 32.80 坪

・参考プラン 33.18 坪・4LDK

・駐車 3 台 + 高性能住宅仕様

👉 東静岡駅へのアクセスや周辺環境、建物性能を考えると一定の納得感があります。

ただし、**土地 32.80 坪で 5,680 万円という価格はかなり高め**。物件の魅力は十分ありますが、価格面では慎重に比較したいところです。

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。**

一方で、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、

「東静岡の利便性 × 駐車 3 台 × 収納充実の高性能住宅」

が魅力の売土地です 🏠💡

JR「東静岡」駅まで 1300m、バス停まで徒歩約 3 分と交通アクセスが良く、スーパー・コンビニ・病院なども利用しやすい便利な住環境です。

32.80 坪の整形地に、3 階建て 4LDK+WIC+SCL+納戸、さらに**駐車 3 台を確保できる**点も大きなポイント。

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のも魅力**です。

一方で、5,680 万円という価格は高めなので、土地の広さと価格のバランスはしっかり検討したいところ。

それでも、**駅へのアクセス・生活利便性・駐車台数・住宅性能を重視するご家族には、利便性の高さが大きな魅力となる検討価値のある売土地**といえるでしょう 😊🌸🏠