

★ 総合評価：94 点／100 点

👉 結論：購入候補として、かなり前向きに検討してよい物件です。

この物件は「売土地」ですが、提示されている参考プランまで含めると、**静岡駅に近い立地・35 坪超の整形地・2 階建て 4LDK・高い住宅性能**を組み合わせた、非常にバランスの良い計画です。

特に JR 静岡駅まで約 1,100m、バス停まで 110m という交通条件は大きな強みです。周辺には中田小学校やスーパー・コンビニなどもあり、生活利便性も高いエリアです。[\(AVANTIA 静岡\)](#)

★ 項目別評価

① 🏠 立地・周辺・交通利便性

20／20 点

JR 静岡駅まで約 1,100m、バス停「中田二丁目」まで 110m と、交通利便性は非常に高いです。

中田小学校・大里中の学区で、日常の買い物などもしやすいエリアです。

👉 静岡駅へのアクセスと生活利便性を重視するなら、非常に評価の高い立地です。

② 🏠 土地条件・敷地計画

19／20 点

土地は 117.00 m²、約 35.39 坪の整形地。

南西側 5.9m 公道に 6.42m 接道しており、前面道路にもゆとりがあります。

2 階建て・建物 32.89 坪・4LDK+SCL+WIC・駐車 2 台という計画で、**土地 35 坪台を効率よく活用**しています。

👉 駅に近い立地で 35 坪超の整形地を確保している点は大きな魅力です。

③ ★ 建物性能・設備仕様

20／20 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、第一種熱交換換気、エネファーム、K ダンパー、PPA 太陽光、樹脂サッシなど、非常に充実しています。

UA 値・C 値は完成後測定予定ですが、性能を数値で確認できる点も安心材料です。

👉 耐震・断熱・省エネ・気密・設備を総合的に考えて、満点評価でよい内容です。

④ 💰 価格と内容のバランス

17／20 点

価格は 5,980 万円と高額ですが、静岡駅約 1.1km という立地、35.39 坪の整形地、参考プラン 32.89 坪・4LDK という内容を考えると、単純に「高すぎる」とは判断できません。

ただし、今回は**建物完成済みの建売価格**ではなく、**土地+参考プランの金額**であるため、最終的な建築費や諸費用まで含めた総額確認が重要です。

👉 立地価値は高い一方、総額については慎重に確認したい物件です。

⑤ 🏠 会社の信頼・実績

18／20 点

AVANTIA 静岡支社・五朋建設による計画で、長期優良住宅、耐震等級 3 など高性能住宅を継続して手掛けています。

建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、購入後のサポートも充実しています。

👉 住宅性能と長期的な保証体制の両面で安心感があります。

🏠 総合評価

項目	点数
★ 立地・交通	20／20
🏠 土地・敷地	19／20
★ 建物性能・設備	20／20
💰 価格バランス	17／20
🏠 会社・保証	18／20
👉 総合評価	★ 94／100 点

★ この物件のポイント

- ✅ JR 静岡駅まで約 1,100m
 - ✅ バス停まで約 110m
 - ✅ 35.39 坪の整形地
 - ✅ 2 階建て・4LDK+SCL+WIC
 - ✅ 駐車 2 台可能
 - ✅ 耐震等級 3+ 認定長期優良住宅
 - ✅ ZEH・断熱等級 5・高気密仕様
 - ✅ 熱交換換気・エネファーム・K ダンパー・太陽光
 - ✅ 建物保証 40 年・地盤保証 20 年
-

⚠️ 購入前に確認したいポイント

- 👉 5,980 万円は参考プランを含む金額なので、建物・外構・諸費用まで含めた最終総額を確認しましょう。
 - 👉 参考プランの間取り・収納量・駐車 2 台の使いやすさを実際の敷地で確認しましょう。
 - 👉 PPA 太陽光の 10 年契約について、途中解約や 10 年後の所有権を確認しましょう。
 - 👉 UA 値・C 値は完成後測定予定なので、実測結果を確認してから判断できるとより安心です。
 - 👉 長期保証について、10 年ごとの有償点検やメンテナンス条件も確認しておきましょう。
-

✅ 最終判断

★ 94 点／100 点

👉 購入判断：✅ かなり前向きに検討してよい物件

この物件の最大の魅力は、「静岡駅に近い立地」と「35 坪超の整形地」と「高性能な 2 階建て住宅」を組み合わせていることです。

特に、駅まで約 1.1km という立地に加えて、土地 35.39 坪・4LDK・駐車 2 台を確保しているため、利便性だけでなく戸建てとしての暮らしやすさも両立しやすい計画です。

一方で、5,980 万円は決して安くはないため、建物・外構・諸費用を含めた最終支払額と住宅ローン負担は慎重に確認したいところです。

👉 総合的には「価格は高めだが、立地・土地・建物性能の 3 点が非常に強い、購入価値の高い物件」と評価できます。