

売土地 購入評価

★ 総合評価

100 点満点中：92 点

静岡駅から比較的近く、バス停も目の前に近い**利便性の高さが大きな魅力**です。

土地は 27.98 坪とコンパクトですが、整形地で 3 階建ての参考プランにより、111.78 m²の 4LDK+WIC+SCL を確保しています。

建物についても、認定長期優良住宅・耐震等級 3・省エネ性能等級など、安心感のある仕様です。

一方で、土地価格としては高めで、前面道路が幅員約 30m である点は、交通量や騒音などを現地で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 20 点／20 点

- ・ 「本通六丁目」バス停まで 27m と非常に近い
- ・ JR 静岡駅まで 1,700m
- ・ 新通小・末広中の学区
- ・ 市街地へのアクセスが良く、買物・医療など生活施設も利用しやすい
- ・ 本通エリアならではの生活利便性が魅力

👉 評価の根拠

駅まで徒歩圏としては少し距離がありますが、**バス停の近さと市街地へのアクセスを考えると、立地・交通利便性はかなり高い**です。学区についても、本通六丁目は新通小・末広中の通学区域です。

② 土地条件・敷地計画 18 点／20 点

- ・ 整形地でプランを入れやすい
- ・ 92.50 m² (27.98 坪) のコンパクトな敷地
- ・ 前面道路は幅員約 30m
- ・ 参考プランで駐車 2 台を確保
- ・ 3 階建てにすることで敷地を有効活用

👉 評価の根拠

整形地で使いやすい一方、土地面積は 27.98 坪とコンパクト。**前面道路が広い**ため、交通量や車の出入り、音などは現地確認しておきたいところです。

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。

さらに、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、設備面も充実しています。

👉 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おり、**長く住むことを考えても安心感のある仕様**です。ZEH・高気密は完成後の測定結果も確認しておくで安心です。

④ 価格と内容のバランス 17点/20点

5,650万円と、**土地として考えると価格は高め**です。

ただし、静岡駅へのアクセス、バス停の近さ、整形地という条件に加え、参考プランでは111.78㎡の4LDK+WIC+SCL・駐車2台を確保しています。建物性能も高く、内容を含めれば一定の納得感があります。

👉 評価の根拠

大きなマイナスポイントは**土地価格の高さ**です。立地の良さをどこまで重視するかで評価が分かれる物件ですが、駅周辺で利便性を優先するなら検討しやすい内容です。

⑤ 会社の信頼・実績 18点/20点

設計・施工・販売を****(株)AVANTIA** 静岡支社（五朋建設^(株)）**が行い、長期保証・住宅設備保証・地盤保証なども用意されています。

👉 評価の根拠

建物性能だけでなく、保証・点検まで含めたサポート体制が整っています。長期保証には有償点検などの条件があるため、契約前に内容を確認しておくで安心です。

★ 最後の魅力

この土地の一番の魅力は、**「駅に近い市街地で、利便性の高い暮らしができること」**です。

土地は27.98坪とコンパクトですが、整形地を活かした3階建てプランで、**4LDK+WIC+SCL・建物111.78㎡・駐車2台**を実現。

さらに、耐震等級3・長期優良住宅・ZEH・高い省エネ性能など、建物性能もしっかりしています。

💡 購入を検討しても大丈夫な土地です。

価格は高めですが、「**土地の広さより、静岡駅周辺へのアクセスや日々の便利さを重視したい**」方には**魅力の大きい物件**です。

特に、駅・バス・買物・生活施設へのアクセスを重視するご家族には、十分検討する価値があります。