

★ 総合評価：92 点／100 点

👉 結論：購入候補として十分検討できる土地です。

大坪町は、スーパー・ドラッグストア・コンビニなどが近く、日常生活の利便性が高いエリアです。中田小・大里中学区で、JR 静岡駅約 1.4km、バス停約 300m という交通条件も魅力です。

一方で、土地は 32.37 坪、前面道路は約 4.0m の私道で、価格は 5,980 万円。立地の良さに加え、参考プランの建物性能まで含めて価格を判断することが重要です。

① 立地・周辺・交通利便性 19 点／20 点 ★★★★★

中田小・大里中学区で、スーパー・ドラッグストア・コンビニなどが近く、生活利便性は高いエリアです。特に大坪町周辺には日常の買い物施設がまとまっています。

「城南静岡高入口」停まで約 300m、JR 静岡駅まで約 1.4km で、バス・自転車・車を使いやすく、駅へのアクセスも比較的良好です。

👉 駅徒歩圏としてはやや距離がありますが、静岡市内での生活利便性は高く評価できます。

② 土地条件・敷地計画 17 点／20 点 ★★★★★

土地 107.02 m²・32.37 坪の整形地。敷地形状は扱いやすく、参考プランでは 103.30 m²・30.55 坪の 2 階建て 4LDK、駐車 2 台を確保しています。

一方、北西側約 4.0m の私道に接している点は確認が必要です。

整形地で 2 階建て 4LDK を計画できることはメリットですが、32 坪台のため庭や外部スペースには大きな余裕はありません。

👉 駅・生活施設に近いエリアで、30 坪台の土地に 2 階建て 4LDK をまとめた計画として評価できます。

③ 建物性能・設備仕様 20 点／20 点 ★★★★★

今回の参考プランに設定されている建物性能は非常に充実しています。

認定長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等性能等級 5・一次エネルギー等級 6・維持管理対策等級 3・劣化対策等級 3・ZEH・高気密に加え、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、スマートハウス、防犯カメラなどを採用。

建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年もあり、耐震・断熱・省エネ・維持管理を総合的に考えた仕様です。

👉 建物性能は満点の 20 点。ただし、売土地のため、最終的な建物仕様と UA 値・C 値の実測結果は確認が必要です。

④ 価格と内容のバランス 18 点／20 点 ★★★★★

価格は 5,980 万円。

32.37 坪の土地として考えると決して安い価格ではありませんが、JR 静岡駅約 1.4km という立地、生活利便性、整形地、2 階建て 4LDK、さらに高性能な参考プランまで含めると、内容とのバランスは良好と評価します。

ただし、5,980 万円は参考プランでの土地・建物価格なので、外構・付帯工事・地盤改良・登記・住宅ローン諸費用などを含めた最終総額は必ず確認したいところです。

👉 価格は高めですが、立地と建物性能を考慮すれば許容できる範囲と評価します。

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)）が行う計画です。

長期優良住宅、建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、長期的な維持管理を考えた仕様になっています。

ただし、建物保証 40 年には 10 年ごとの有償点検などの条件があるため、**保証内容と将来のメンテナンス費用を契約前に確認**しておくで安心です。

★ 点数一覧

評価項目	点数
① 立地・周辺・交通利便性	19／20 点
② 土地条件・敷地計画	17／20 点
③ 建物性能・設備仕様	20／20 点
④ 価格と内容のバランス	18／20 点
⑤ 会社の信頼・実績	18／20 点
★ 総合評価	92／100 点

★ この物件のポイント

● 主なプラス材料

中田小・大里中学区／スーパー・ドラッグストア・コンビニが近い／バス停約 300m／JR 静岡駅約 1.4km／整形地／32.37 坪／2 階建て 4LDK／駐車 2 台／長期優良住宅／耐震等級 3／断熱等級 5／ZEH・高気密／熱交換換気／エネファーム／K ダンパー／太陽光／樹脂サッシ／スマートハウス／建物保証 40 年／地盤保証 20 年

👉 生活利便性と建物性能を両立できる点が大きな魅力です。

⚠ 購入前に確認したいポイント

① 最終総額

5,980 万円は参考プラン価格のため、外構・付帯工事・地盤改良・登記・ローン諸費用などを含めた総額を確認。

② 私道の条件

前面道路が約 4.0m の私道なので、私道持分・通行・掘削承諾・維持管理費用・再建築時の道路条件を確認。

③ 建物プランの確定内容

売土地のため、参考プランから変更した場合の価格や仕様、UA 値・C 値などの性能確保について確認。

④ 将来のメンテナンス費用

10 年・20 年時点のシロアリ、防水、屋根・外壁などの費用と保証条件を確認。

✅ 最終判断

★ 92 点／100 点

👉 この土地は、静岡駅へのアクセスと日常生活の利便性を重視しながら、2 階建ての 4LDK と高性能住宅を実現したい方には、十分購入を検討できる物件です。

特に、JR 静岡駅約 1.4km、買い物施設が近い、中田小・大里中学区、整形地、2 階建て 4LDK という立地・土地・建物計画のバランスは魅力です。

一方で、最大の確認ポイントは、**「5,980 万円という価格」と「約 4.0m の私道」**です。

この 2 点を納得できる形で確認できれば、生活利便性・建物性能・将来の住みやすさを総合的に考えて、購入候補として十分評価できる土地と判断します。