🏠 **売土地 購入評価**

⭐ **総合評価**

100 点満点中：91 点

静岡駅まで 1,400ｍとアクセスが良く、買物や通学など日常生活の利便性が高い物件です。参考プランは 2 階建ての 4LDK で、建物面積 101.55 ㎡。3 階建てに比べて階段の上り下りが少なく、暮らしやすい間取りも魅力です。

一方、価格は 5,990 万円と高めで、前面道路が幅員 4.0ｍの私道である点は確認が必要です。立地と建物性能は魅力的ですが、価格や道路条件も含めて慎重に判断したい物件です。

★ **項目別評価（各 20 点満点）**

① 立地・周辺・交通利便性　20 点／20 点

- JR 静岡駅まで 1,400ｍ
- 「城南静岡高入口」バス停まで 300ｍ
- 中田小・大里中の学区
- 買物や医療など、日常生活に便利な環境

👉 **評価の根拠**

駅へのアクセスに加え、買物や通学などの利便性も高く、立地面は大きな魅力です。

② 土地条件・敷地計画　18 点／20 点

- 整形地・32.32 坪
- 北西側 4.0ｍの私道に 6.3ｍ接道
- 参考プランで駐車 2 台可能
- 2 階建てで生活動線をまとめやすい

👉 **評価の根拠**

整形地で 2 階建てのプランを計画できる点は魅力です。ただし、私道の通行・掘削の権利関係や維持管理の負担は、事前に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。

第一種熱交換換気、エネファーム、PPA 太陽光、樹脂サッシ、制振装置などの設備も充実しています。

👉 **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います。ZEH・高気密については、完成後の測定結果も確認しておくと安心です。

④ 価格と内容のバランス　16 点／20 点

5,990 万円と価格は高めです。

静岡駅へのアクセスや買物環境、2 階建て 4LDK、駐車 2 台、高い住宅性能を考えると魅力はありますが、土地 32.32 坪という広さを踏まえると、価格面は慎重に検討したいところです。

👉 **評価の根拠**

立地と建物の内容は充実していますが、価格に対する割安感は強くありません。私道の条件も含め、総額に見合う価値があるか確認したい物件です。

⑤ 会社の信頼・実績　18 点／20 点

設計・施工・販売を㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）が行い、建物保証 40 年・住宅設備保証 10 年・地盤保証 20 年などの保証体制も整っています。

👉 **評価の根拠**

購入後の保証・点検体制も用意されています。ただし、長期保証には有償点検などの条件があるため、内容の確認が大切です。

★ 最後の魅力

この物件の魅力は、**静岡駅にアクセスしやすい立地で、2 階建ての 4LDK を計画できること**です。

土地 32.32 坪に建物 30.55 坪の参考プラン。買物施設が身近で、耐震等級 3・長期優良住宅・省エネ性能なども備えています。

価格は高めですが、利便性と 2 階建ての暮らしやすさを重視するご家族には、検討する価値のある物件です。

💡 **購入を検討してもよい物件です。**