

## 総合評価

86 点 / 100 点

### 結論：

土地価格も控えめで、五朋建設で建築すれば建物性能・設備・保証は非常に安心。静かで落ち着いた住宅地で、バス停近くで生活利便もそこそこ。高圧線はあるが、大きなマイナスにはならない方にはおすすめ。

---

### ① 立地・周辺環境 16 / 20 点

- ・ 学区：西奈小／竜爪中で教育環境良好
- ・ バス停「東上」まで 123m（徒歩約 2 分）
- ・ JR 静岡駅まで約 4km（自転車で 15 分程度）
- ・ 周辺は静かで落ち着いた環境

※駅徒歩圏ではないが、車・自転車・バス利用で不便は少ない

---

### ② 土地の広さ・形状 17 / 20 点

- ・ 土地面積 118.55 m<sup>2</sup>（35.86 坪）、成形地で建物配置問題なし
- ・ 2 台駐車可能
- ・ 上空高圧線はあるが、日常生活への影響は限定的

---

### ③ 建築性能・仕様 20 / 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 6（UA 値 0.46 以下）、高気密住宅（C 値 1 以下）
- ・ GX 志向型住宅、エネファーム＋太陽光（10 年無償譲渡）
- ・ 樹脂サッシ、スマートハウス、防犯カメラ、宅配 BOX、LED 完備

※五朋建設で建築すれば性能・設備は非常に優秀

---

### ④ 価格・コスト 16 / 20 点

- ・ 土地価格 1,840 万円（約 51 万円／坪）
- ・ 周辺相場と比べてもお手頃
- ・ 建物費用を加えても、資金計画が整えば無理なく購入可能

---

### ⑤ 維持費・将来コスト 9 / 10 点

- ・ 建物保証 40 年・地盤保証 20 年で安心
  - ・ 10 年・20 年目のメンテ費用は合計約 160 万円前後
  - ・ 長期的にも安心して住める
-

## ⑥ 売主・施工体制 🏠 8/10 点

- AVANTIA（上場グループ）、五朋建設施工
  - 信頼性・施工・保証は安心
  - 仲介販売のため、建物建築前に契約する場合は仕様確認を推奨
- 

### 🔴 総まとめ

#### 良い点

- 建築性能・省エネ性能・保証が非常に優秀
- 土地価格は控えめで購入しやすい
- 成形地で間取り自由度が高い
- バス停が近く、生活利便もまずまず

#### 注意点

- 上空に高圧線あり（気になる方は確認）
- 駅徒歩圏ではない

#### 向いている人

- 静かで落ち着いた環境を重視
- 建物性能・安心感を重視
- 車・バス・自転車利用が中心

#### 向いていない人

- 駅徒歩・利便性最優先

### 💡 まとめ

土地価格もお手頃で建物性能・保証は非常に優秀。高圧線の影響も生活に大きく影響しない方には、長期安心・省エネ住宅としておすすめの物件です。