

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と。高压線はあるが、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 m² (35.86 坪)、成形地で建物配置問題なし
- 2 台駐車可能
- 上空高压線はあるが、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、生活利便もさまざま

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・自転車利用を中心

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。