

★ 総合評価：92 点／100 点

👉 結論：安心して検討できる「非常に条件の良い売土地」です

物件概要（要点整理）

- 所在地：静岡市駿河区八幡 5 丁目 7-24 南側
- 種別：売土地（更地・セットバック済）
- 価格：3,290 万円
- 土地面積：135.83 m²（41.08 坪）
- 土地形状：成形地（建物計画が立てやすい）
- 駐車：3 台可能
- 学区：森下小学校／高松中学校
- 交通：
 - しずてつジャストライン「城南静岡高入口」徒歩約 6 分（450m）
 - JR 東海道線「静岡」駅 徒歩約 20 分（1,600m）
- 設計・施工・販売：(株)AVANTIA 静岡支社（五朋建設(株)）

AI 視点での評価内訳

① 立地・生活利便性 23／25 点

- 駿河区八幡エリアは人気・安定性の高い住宅地
 - 小中学校が明確で、ファミリー層向けとして非常に良好
 - 静岡駅徒歩圏＋バス便も使える点は大きな強み
- ➡ 将来売却・住み替え時も評価が落ちにくい立地

② 土地条件・計画のしやすさ 24／25 点

- 成形地＋更地で、間取りの自由度が高い
 - セットバック済みのため、将来的な法的リスクが少ない
 - 駐車 3 台可はこのエリアでは希少
- ➡ 建売では実現しにくい“余裕ある敷地条件”

③ 価格バランス・資産性 21／25 点

- 八幡エリア×40 坪超としては相場的に納得感のある価格
 - 土地価格としてはやや高めだが、
立地・形状・将来性を考慮すると適正～やや有利
- ➡ 安さ重視ではなく「失敗しにくい土地」
-

④ 売主・会社の信頼性 24/25 点

- 売主：五朋建設（AVANTIA 静岡支社）
 - 地元静岡での施工・販売実績が豊富
 - 設計・施工・販売を一貫して行う体制で、
建築後の相談・アフター対応もしやすい
➡ 土地＋建物をトータルで考えやすい安心感
-

総合コメント（説得力重視）

この土地は、

立地の安定性・土地条件の良さ・将来の資産性のバランスが非常に良く、
建物プランを前提に考えてもリスクの少ない物件です。

特に、

- 成形地
- 駐車 3 台
- 静岡駅徒歩圏
- 実績ある売主

これらが揃っている点は大きな安心材料です。

☒ **高性能住宅を建てることを前提としても、家族が長く快適に暮らせる、安心しておすすめできる土地です。**