🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価：96 点／100 点**

3,890 万円という価格に対して、建物の広さ・住宅性能・設備内容が充実した 4LDK 住宅です。安倍川駅まで徒歩圏内で、バス停も近く、交通利便性も魅力。土地面積はコンパクトですが、3 階建てにすることで建物面積 33.35 坪と駐車 2 台を確保しています。

★ **項目別評価（各 20 点満点）**

① 立地・周辺・交通利便性　19 点／20 点

- JR「安倍川」駅まで 1,100ｍ。徒歩でも利用しやすい距離です。
- バス停「丸子三丁目」まで 285ｍと近く、交通手段を使い分けられます。
- 長田西小学校・長田西中学校が学区内で、子育て世帯にも検討しやすい環境です。

👉 評価の根拠：駅とバス停の両方を利用でき、通勤・通学やお出かけに便利な立地です。

② 土地条件・敷地計画　19 点／20 点

- 整形地で、土地面積 27.58 坪に対して建物面積 33.35 坪を確保。
- 3 階建てにすることで、限られた敷地を有効活用した 4LDK の住まいです。
- 南西側の公道に 6.0ｍ接し、駐車スペースも 2 台分確保しています。

👉 評価の根拠：コンパクトな敷地ながら、接道条件と建物の広さ、駐車 2 台を確保している点を評価しました。3 階建てのため、階段の上り下りや生活動線は確認しておきたいところです。

③ 建物性能・設備仕様　20 点／20 点

- 長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等性能等級 5 など、住宅性能が充実しています。
- ZEH 住宅（UA 値 0.51）に加え、C 値 0.5 の高気密仕様、第一種熱交換換気を採用。
- エネファーム・K ダンパー・PPA 太陽光発電システムを備えています。
- 樹脂サッシ、リビングエアコン、宅配ボックス、防犯カメラなど設備も充実しています。

👉 評価の根拠：耐震性・省エネ性に加え、C 値 0.5 という高い気密性能や充実した設備が魅力です。

④ 価格と内容のバランス　19 点／20 点

- 3,890 万円で、建物面積 33.35 坪の 4LDK を取得できます。
- 長期優良住宅や耐震等級 3 に加え、エネファームや太陽光発電なども備えています。
- 駅徒歩圏内で駐車 2 台を確保している点も魅力です。

👉 評価の根拠：建物の広さ・性能・設備と交通利便性を考えると、価格とのバランスに優れています。

⑤ 会社の信頼・実績　19 点／20 点

- ㈱AVANTIA 静岡支社が設計・施工・販売を手掛けています。
- 地元静岡での住宅建築実績があり、地域に根差した住まいづくりを行っています。
- 建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年と長期保証も整っています。

👉 評価の根拠：設計・施工・販売を手掛ける体制と長期保証が安心材料です。保証の適用条件や有償点検の内容は確認しておきましょう。

★ 最後の総評 📝

「駅へのアクセスと、建物の広さ・性能を兼ね備えた 3 階建て住宅」

3,890 万円という価格で、建物面積 33.35 坪の 4LDK と駐車 2 台を確保している点が大きな魅力です。安倍川駅まで 1,100ｍ、バス停まで 285ｍと交通手段を選びやすく、毎日の通勤・通学やお出かけにも便利です。

建物は長期優良住宅・耐震等級 3 を取得し、ZEH 仕様やエネファーム、太陽光発電など設備も充実。特に C 値 0.5 の高気密性能も注目したいポイントです。

一方で、土地面積は 27.58 坪とコンパクトなため、3 階建てならではの階段の上り下りや生活動線、駐車 2 台の出し入れは現地で確認しておきましょう。また、PPA 契約終了後の太陽光発電の扱いや、10 年・20 年目のメンテナンス費用も事前に確認しておくと安心です。

総合的に、交通利便性・建物の広さ・住宅性能・価格のバランスが良く、幅広いご家庭におすすめできる一棟です。