🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価：95 点／100 点**

安倍川駅まで徒歩 14 分の立地と、3,890 万円という価格が大きな魅力の 4LDK 住宅です。土地面積は 27.58 坪とコンパクトですが、建物面積は 33.35 坪あり、駐車スペースも 2 台確保。長期優良住宅・耐震等級 3 など、住宅性能もしっかり備えています。

★ 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、行き先に合わせて交通手段を選べます。
- 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・通学やお出かけの選択肢がある点を評価しました。

② 土地条件・敷地計画　18 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、コンパクトな敷地を有効活用しています。
- 駐車スペースは 2 台分。南西側道路に面しており、日当たりも期待できます。

👉 評価の根拠：敷地面積は限られますが、4LDK と駐車 2 台を確保している点は魅力です。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　19 点／20 点

- 長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等性能等級 5 など、基本性能が充実しています。
- ZEH 住宅（UA 値 0.51）、高気密住宅（C 値 0.6）、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。
- 樹脂サッシやリビングエアコン、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：耐震性や省エネ性に加え、日々の暮らしを支える設備も揃っています。断熱等級 6 の住宅と比べると断熱性能には差があるため、等級 5 として評価しました。

④ 価格と内容のバランス　20 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・耐震等級 3 に加え、エネファームや太陽光発電などの設備も備えています。
- 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：駅までの距離、建物の広さ、住宅性能、設備内容を総合すると、価格とのバランスに優れた物件です。

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 📝

「駅徒歩圏内で、広さと価格のバランスに優れた 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。安倍川駅まで徒歩 14 分、バス停も近く、通勤・通学や日常のお出かけにも便利な立地です。

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。住宅性能と日々の暮らしやすさを両立した住まいです。

一方で、土地面積は 27.58 坪とコンパクトなため、3 階建ての階段や各階の使い勝手、駐車 2 台の出し入れは実際に現地で確認しておきたいところです。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、駅へのアクセス・建物の広さ・価格のバランスを重視するご家庭におすすめできる一棟です。