🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価：94 点／100 点**

住宅性能・設備仕様が非常に充実した、3 階建ての 4LDK 住宅です。土地面積は 30.67 坪とコンパクトですが、建物面積は 33.41 坪あり、駐車スペースも 2 台確保。バス停まで徒歩 2 分という交通利便性も魅力です。

★ **項目別評価（各 20 点満点）**

① 立地・周辺・交通利便性　18 点／20 点

- バス停「駿河総合高校前」まで徒歩 2 分。通勤・通学やお出かけに便利です。
- 富士見小学校・豊田中学校が学区内で、生活施設も利用しやすいエリアです。
- JR「静岡」駅までは 2,580ｍあり、駅を日常的に利用する場合は距離があります。

👉 評価の根拠：バス停が近く、日常生活の利便性も期待できますが、静岡駅までの距離を考慮しました。

② 土地条件・敷地計画　18 点／20 点

- 成形地で、土地面積 30.67 坪に建物面積 33.41 坪の 4LDK を確保。
- 3 階建てにすることで、限られた敷地を有効に活用しています。
- 駐車スペースは 2 台分あり、複数台の車を所有するご家庭にも対応できます。

👉 評価の根拠：コンパクトな敷地ながら、建物の広さと駐車 2 台を確保している点は魅力です。一方、3 階建てのため階段の上り下りや生活動線は確認したいところです。

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 6 など、住宅性能が充実しています。
- GX 志向型住宅、UA 値 0.46・C 値 0.6 と、断熱性・気密性にも配慮されています。
- エネファーム・K ダンパー・PPA 太陽光発電システムを採用。
- 樹脂サッシ、第一種熱交換換気、リビングエアコン、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・断熱性・省エネ性に加え、設備や保証内容までバランス良く備えた高性能住宅です。

④ 価格と内容のバランス　19 点／20 点

- 5,050 万円で、建物面積 33.41 坪の 4LDK を取得できます。
- 高い住宅性能に加え、エネファームや太陽光発電、スマートハウス設備も備えています。
- 建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年も安心材料です。

👉 評価の根拠：住宅性能や設備、保証内容を含めると価格に対する内容は充実しています。将来のメンテナンス費用も踏まえて検討したい物件です。

⑤ 会社の信頼・実績　19 点／20 点

- ㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）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 年や地盤保証 20 年など、長期的な保証体制も整っています。

👉 評価の根拠：設計から販売まで一貫した体制と長期保証が評価できます。保証の適用条件や有償点検の内容は確認しておきたいところです。

★ 最後の総評 📝

「高い住宅性能と暮らしやすさを備えた、充実の 3 階建て住宅」

5,050 万円という価格に対して、長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等級 6 などの高い住宅性能に加え、エネファームや太陽光発電、スマートハウス設備まで備えている点が大きな魅力です。

土地面積はコンパクトですが、建物面積 33.41 坪の 4LDK で駐車 2 台も確保。バス停まで徒歩 2 分という立地も、毎日の通勤・通学を考えるうえで便利です。

購入前には、3 階建てならではの階段の上り下りや生活動線、駐車のしやすさ、日当たりを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確認しておくと安心です。

総合的に、住宅性能や設備の充実度を重視し、限られた敷地でも広さのある住まいを希望するご家庭におすすめできる一棟です。