🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価：93 点／100 点**

建物面積 33.31 坪の 4LDK で、駐車 2 台を確保した 3 階建て住宅です。長期優良住宅・耐震等級 3 をはじめ、ZEH 仕様やエネファーム、太陽光発電など設備も充実。バス停が近く、日常の移動にも便利な立地です。

一方で、土地面積は 29.23 坪とコンパクトなため、3 階建てならではの生活動線や、5,080 万円という価格とのバランスも含めて評価しました。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性　19 点／20 点

- バス停「登呂遺跡入口」まで 300m。徒歩圏内でバスを利用できます。
- JR「静岡」駅まで 2,400m。駅までは距離がありますが、バスでのアクセスも可能です。
- 南部小学校・高松中学校が学区内で、イオンセントラルスクエアまで徒歩 8 分と買物にも便利です。

株式会社 AVANTIA 静岡支社+1

👉 評価の根拠：買物施設が近く、バス停も利用しやすい生活環境を評価しました。

② 土地条件・敷地計画　18 点／20 点

- 整形地で、土地面積 29.23 坪に対して建物面積 33.31 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。
- 北東側道路に 9.5m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、建物の広さと駐車 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 0.55）、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・省エネ性に加え、日々の暮らしを支える設備や長期保証も整っています。断熱等級 5 のため、さらに高い断熱性能を求める場合は比較検討したいところです。

④ 価格と内容のバランス　18 点／20 点

- 5,080 万円で、建物面積 33.31 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設備も充実しています。
- 買物施設が近く、駐車 2 台を確保している点も魅力です。

👉 評価の根拠：建物性能や設備内容は充実していますが、土地面積がコンパクトな 3 階建てで 5,080 万円という価格を考慮しました。

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、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 📝

「買物の便利さと、ゆとりある室内空間を備えた 3 階建て住宅」

5,080 万円で、建物面積 33.31 坪の 4LDK と駐車 2 台を確保している点が魅力です。イオンセントラルスクエアまで徒歩 8 分、バス停まで 300ｍと、日々の買物や移動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。住宅性能と暮らしやすさの両方に配慮されています。

一方で、土地面積は 29.23 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、買物の利便性や建物の広さ、設備の充実度を重視するご家庭におすすめできる一棟です。