🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価：92 点／100 点**

4,890 万円に価格が見直され、4LDK に WIC・SCL を備えた収納力のある 3 階建て住宅です。C 値 0.4 という高い気密性能に加え、長期優良住宅・耐震等級 3 など、建物性能も充実しています。

一方で、土地面積 134.67 ㎡のうち有効面積は 96.66 ㎡となっており、北東側道路への接道も 2.0ｍです。敷地の有効利用や駐車のしやすさを確認したうえで検討したい物件です。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性　19 点／20 点

- バス停「登呂遺跡入口」まで 300ｍ。通勤・通学やお出かけに便利です。
- JR「静岡」駅まで 2,400ｍ。駅までは距離がありますが、バスを利用できます。
- イオンセントラルスクエアまで徒歩圏内で、日々の買物にも便利な立地です。

👉 評価の根拠：買物施設が身近にあり、バス停も近い生活利便性の高い環境です。

② 土地条件・敷地計画　16 点／20 点

- 土地面積は 40.73 坪ですが、有効面積は 29.23 坪です。
- 建物面積 33.05 坪の 3 階建てで、4LDK に加えて WIC・SCL を備えています。
- 駐車スペースは 2 台可能ですが、北東側道路への接道は 2.0ｍです。

👉 評価の根拠：建物の広さと収納力は魅力ですが、有効面積が限られていること、接道幅が 2.0ｍと余裕が少ないことを考慮しました。車の出し入れや通路部分の使い勝手は、現地で確認したいポイントです。

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 0.52）に加え、C 値 0.4 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：C 値 0.4 という高い気密性能に加え、耐震性・省エネ性・設備内容のバランスが良く、充実した仕様です。

④ 価格と内容のバランス　18 点／20 点

- 4,890 万円で、建物面積 33.05 坪の 4LDK を取得できます。
- WIC・SCL を備え、収納スペースにも配慮されています。
- 長期優良住宅や充実した設備、長期保証も価格に対する魅力です。

👉 評価の根拠：価格が 5,080 万円の物件から見直されている点は魅力です。ただし、有効面積や接道条件も踏まえ、総合的に判断したいところです。

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、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 📝

「収納力と高い住宅性能を備えた、コンパクトな敷地を活かす 3 階建て住宅」

4,890 万円に価格が見直され、4LDK に WIC・SCL を備えた収納力のある住まいです。建物面積 33.05 坪を確保し、長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH 仕様に加え、C 値 0.4 の高気密性能も魅力です。

一方で、土地面積 40.73 坪のうち有効面積は 29.23 坪となっており、北東側道路への接道は 2.0ｍです。駐車 2 台可能とされていますが、実際の車の出し入れや通路部分の使い勝手は、購入前にしっかり確認しておきたいところです。

また、接道 2.0ｍで建築基準法上の接道要件を満たしているか、敷地の有効面積や通路部分の権利関係、将来の建替えにも問題がないかを確認しておくことが大切です。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ましょう。

総合的には、建物性能や収納力を重視する方には魅力のある一棟ですが、今回は土地の有効面積と接道条件が購入判断の重要なポイントになります。物件の条件を十分に確認したうえで検討したい住宅です。