新築建売住宅 購入評価レポート

静岡市葵区西千代田町7-10

総合評価：93点／100点

価格5,390万円。土地約30坪・建物約34坪、駐車スペース2台を確保した3階建て4LDK住宅です。静岡駅まで約2,700mと比較的アクセスしやすく、バス停も近い利便性の高い立地が魅力。認定長期優良住宅・耐震等級3・ZEHなど、高い住宅性能と充実した設備仕様を備えた一棟です。

① 立地・周辺・交通利便性　19点／20点

🚆 JR東海道線「静岡」駅まで約2,700m、しずてつジャストライン「西千代田」停まで約190mと、交通アクセスに優れた立地です。横内小学校・東中学校区で、教育環境も魅力。静岡中心部へのアクセスと日常生活の利便性を兼ね備えています。

② 土地条件・敷地計画　18点／20点

📐 約30坪の整形地に、建物約34坪の4LDKを確保。北西側公道約4.6mに約6.19m接道し、駐車スペースも2台分確保されています。SCLを備え、収納力にも配慮。3階建ての特性を活かして居住空間を確保した効率的な敷地計画です。

③ 建物性能・設備仕様　20点／20点

🏅 認定長期優良住宅・耐震等級3・断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6を備えた高性能住宅です。UA値0.52のZEH仕様に加え、高気密仕様、第一種熱交換換気、エネファーム、制振装置「Kダンパー」、PPA太陽光発電など、省エネ性と安全性にも配慮。樹脂サッシやスマートハウス、防犯カメラなど、快適な暮らしを支える設備も充実しています。

④ 価格と内容のバランス　18点／20点

💰 5,390万円と価格帯は高めですが、静岡駅へのアクセスや建物の広さ、充実した住宅性能を考慮すると納得感のある内容です。リビングエアコンや全室LED照明なども備え、入居時の負担軽減も期待できます。将来的なシロアリ点検・バルコニー防水・屋根外壁工事などの維持管理費用も考慮しておきたいところです。

⑤ 会社の信頼・実績　18点／20点

🏢 ㈱AVANTIA静岡支社（五朋建設㈱）が設計・施工・販売を担当。建物保証40年（10年ごとの有償点検条件あり）、住宅設備保証10年、地盤保証20年と、長期的なサポート体制も整っています。保証内容や継続条件を事前に確認することで、より安心した住まい選びにつながります。

総合評価・購入判断　93点／100点

静岡駅へのアクセスに優れた立地と、ゆとりある建物面積、高い住宅性能を兼ね備えた魅力的な住宅です。3階建てならではの階段移動には配慮が必要ですが、駐車2台や収納スペースも確保され、ファミリー層にとって使い勝手の良い住まいです。利便性と住宅性能の両方を重視する方におすすめできる、総合力の高い優良物件です。