🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価**

100 点満点中：92 点

静岡駅へのアクセスが良く、バス停も近い、利便性の高い物件です。土地は 27.98 坪とコンパクトですが、建物 111.78 ㎡の 4LDK＋WIC＋SCL を確保。住宅性能や設備も充実しています。

一方で、5,650 万円と価格は高めです。前面道路の交通量や騒音、3 階建ての生活動線も確認しておきたいポイントです。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性　20 点／20 点

- 「本通六丁目」バス停まで 27ｍ
- JR 静岡駅まで 1,700ｍ
- 新通小・末広中の学区
- 買物施設なども利用しやすい立地

👉 評価の根拠 バス停が近く、静岡駅や市街地へのアクセスも良好。買物施設も身近にあり、日常生活の利便性が高い点を評価しました。

② 土地条件・敷地計画　18 点／20 点

- 整形地・27.98 坪
- 幅員約 30ｍの公道に接道
- 駐車 2 台可能
- 3 階建てで敷地を有効活用

👉 評価の根拠 整形地でプランをまとめやすい一方、土地はコンパクトです。前面道路が広いため、交通量や騒音、車の出入りについては現地で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

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、ZEH・高気密仕様など、住宅性能は高水準です。

第一種熱交換換気・エネファーム・PPA 太陽光・樹脂サッシ・制振装置など、設備も充実しています。

👉 評価の根拠 耐震・断熱・省エネ・維持管理性能のバランスが良く、長く住むうえで安心感があります。ZEH・高気密は完成後の測定結果も確認しておきたいところです。

④ 価格と内容のバランス　17 点／20 点

5,650 万円と価格は高めです。

ただし、駅へのアクセス、4LDK＋WIC＋SCL、建物 111.78 ㎡、駐車 2 台に加え、高い住宅性能や設備が備わっています。

👉 評価の根拠 土地の広さだけを見ると割安感はありませんが、立地と建物性能を含めれば一定の納得感があります。利便性をどこまで重視するかが判断のポイントです。

⑤ 会社の信頼・実績　18 点／20 点

設計・施工・販売を㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）が行い、建物保証 40 年・住宅設備保証 10 年・地盤保証 20 年などが用意されています。

👉 評価の根拠 保証や点検を含めたサポート体制が整っています。ただし、長期保証には有償点検などの条件があるため、契約前に確認しておくと安心です。

★ 最後の魅力

この物件の魅力は、「市街地へのアクセスの良さと、充実した建物性能を両立していること」です。

土地 27.98 坪でも、建物 111.78 ㎡の 4LDK＋WIC＋SCL を確保。バス停の近さに加え、耐震等級 3・長期優良住宅・高い省エネ性能も備えています。

価格は高めですが、利便性を重視するご家族には魅力のある物件です。

💡 購入を検討しても大丈夫。十分おすすめできる物件です。

特に、土地の広さよりも交通利便性・間取り・住宅性能を重視したいご家族に向いています。前面道路の交通環境と 3 階建ての暮らしやすさを確認したうえで判断するとよいでしょう。