🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価：91 点／100 点**

静岡駅まで徒歩圏内、小学校も近く、交通・教育環境に恵まれた立地です。認定長期優良住宅や耐震等級 3 など、建物性能も充実しています。

一方、土地は 28.33 坪とコンパクトで、3 階建てのため、生活動線や階段の上り下りも考慮したい物件です。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性　19 点／20 点

・JR「静岡」駅まで 950m（徒歩 12 分）
・バス停まで 250m（徒歩 4 分）
・森下小学校まで 550m（徒歩 7 分）
・高松中学校まで 2,600m（徒歩 33 分）

👉 評価の根拠：

静岡駅が徒歩圏内で、通勤・通学や買い物にも便利な立地です。小学校も近く、日常生活の利便性は高いといえます。中学校までは距離がある点が惜しいところです。

② 土地条件・敷地計画　17 点／20 点

・土地面積 28.33 坪の整形地
・北西側 5.37m公道に間口 6.68m接道
・3 階建て 4LDK＋SCL
・駐車 2 台可能

👉 評価の根拠：

前面道路にゆとりがあり、駐車 2 台を確保できる点は魅力です。ただし、土地面積はややコンパクトで、3 階建てのため階段移動が多くなります。各階の使い勝手や駐車のしやすさを確認したいところです。

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
・断熱等級 5、一次エネルギー消費量等級 6
・第一種熱交換換気、エネファーム、K ダンパー
・樹脂サッシ、PPA 太陽光発電システム
・建物保証 40 年、地盤保証 20 年

👉 評価の根拠：

耐震性・断熱性・省エネ性に優れ、設備も充実しています。長期保証も安心材料です。UA 値・C 値は完成後の測定結果を確認しましょう。

④ 価格と内容のバランス　17 点／20 点

・価格 5,980 万円
・建物面積 33.22 坪の 4LDK

・住宅性能や設備、保証内容が充実

👉 評価の根拠：

静岡駅徒歩圏内という立地と、建物性能を考えると魅力はあります。ただし、5,980 万円と高額なため、建物の広さや 3 階建てという特徴も踏まえ、予算とのバランスを慎重に検討したいところです。

⑤ 会社の信頼・実績　18 点／20 点

・㈱AVANTIA 静岡支社（旧 五朋建設㈱）が設計・施工・販売

・建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年

・10 年ごとの有償点検制度あり

👉 評価の根拠：

長期保証や定期点検の体制が整っている点は安心材料です。有償点検の条件や保証対象範囲は事前に確認しておきましょう。

★ 最後の総評 📝

「静岡駅徒歩圏内の利便性と、高性能な 3 階建て住宅」

静岡駅まで徒歩 12 分という立地の良さに加え、森下小学校も近く、日々の暮らしやすさが魅力です。建物も長期優良住宅・耐震等級 3 など、性能面で高く評価できます。

購入前には、3 階建ての生活動線や駐車のしやすさ、将来のメンテナンス費用を確認しておきましょう。

なお、土地面積については、資料によって数値が異なる場合があるため、契約前に確定測量図や売買契約書で正確な面積を確認してください。

これらを確認できれば、駅近の利便性を重視する方にとって、十分に購入を検討できる魅力的な物件だと思います。