🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価：91 点／100 点**

静岡駅まで 950m と徒歩圏内で、交通利便性に優れた物件です。土地は 28.47 坪とコンパクトですが、建物は 33.22 坪の 4LDK。認定長期優良住宅や耐震等級 3 など、住宅性能も充実しています。

駅近の利便性と建物性能を重視する方におすすめできる住まいです。

★ 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・高松中学校の学区

👉 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、日常生活の利便性が高い点を評価できます。

② 土地条件・敷地計画　17 点／20 点

・土地面積 28.47 坪の整形地

・北西側 5.37m 公道に間口 6.49m 接道

・3 階建て 4LDK＋WIC＋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。一方、土地はややコンパクトで 3 階建てのため、階段移動や各階の使い勝手、駐車のしやすさを確認しておきたいところです。

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、土地の広さや 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、森下小学校の学区内で、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、室内の日当たり、将来のメンテナンス費用を確認しておきましょう。
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。