🏡 **新築建売住宅 購入評価レポート**

🌸 **静岡市葵区北安東 5 丁目 56-23（予定）1 号地**

⭐ **総合評価：92 点／100 点**

価格 5,480 万円で、土地約 35 坪・建物約 32 坪、駐車 3 台可能な 4LDK の新築住宅です。
認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH 仕様など、住宅性能が充実しており、敷地の広さや駐車台数にもゆとりがあります。バス停まで約 86m と近く、日常の移動にも便利な立地です。
一方、静岡駅までは約 4km あるため、車やバスを中心とした生活になる点と、購入後のメンテナンス費用は考慮しておきたいところです。

📍 **① 立地・周辺・交通利便性**

19 点／20 点

🚌 しずてつジャストライン「柳新田北」停まで約 86m と近く、バスを利用しやすい立地です。竜南小学校・安東中学校の学区で、子育て世帯にも検討しやすい環境です。

🚗 静岡駅までは約 4km あるため、駅への移動はバスや車が中心となります。通勤・通学時間帯の交通状況や、スーパーなど日常の買い物施設までの距離を確認しておきましょう。

🌳 **② 土地条件・敷地計画**

20 点／20 点

📐 土地面積 115.72 ㎡（約 35 坪）の整形地で、北側の幅員約 5m の公道に約 7.16m 接しています。

🚙 駐車スペースは 3 台可能。複数台の車を所有するご家庭や、来客用の駐車スペースを確保したい方にも魅力的です。

🏡 建物面積も 105.99 ㎡（約 32 坪）あり、4LDK に SCL を備えた間取りで、家族の暮らしや収納にもゆとりが期待できます。

🏠 **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 を備えた高性能住宅です。

💡 UA 値 0.50 の ZEH 仕様に加え、C 値 1.0 以下を目指す高気密性能、第一種熱交換換気、エネファーム、制振装置「K ダンパー」など、快適性・省エネ性・防災性に配慮した設備が充実しています。

✨ 樹脂サッシ、宅配ボックス、全室 LED 照明、リビングエアコン、スマートホーム、防犯カメラなど、日々の暮らしを便利にする設備も魅力です。

🔎 C 値は完成後の実測結果を確認しましょう。また、PPA 太陽光発電の 10 年間の契約条件や、期間中の費用負担、満了後の無償譲渡条件も確認が必要です。

💰 **④ 価格と内容のバランス**

16 点／20 点

💴 価格は 5,480 万円です。土地約 35 坪、建物約 32 坪、駐車 3 台可能という敷地条件に加え、住宅性能や設備も充実しています。
一方で、5,000 万円台半ばの価格帯であるため、住宅ローンの返済額や購入時の諸費用を含め、慎重な資金計画が必要です。

🪜 将来のメンテナンス費用として、10 年目にはシロアリ点検約 5 万円・バルコニー防水工事約 25 万〜30 万円、20 年目には同様の費用に加えて屋根・外壁工事約 130 万〜152 万円が想定されています。
購入価格だけでなく、長期的な維持費も含めて判断しましょう。

🏢 **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㈱）が担当しています。建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年が用意されている点は安心材料です。

📋 ただし、建物保証 40 年は 10 年ごとの有償点検が条件となるため、保証の対象範囲や継続条件、必要なメンテナンス工事の内容と費用を確認しておきましょう。

✅ **購入前に確認したいポイント**

- 🔹 ハザードマップで洪水・内水などの災害リスクを確認する
- 🔹 バスの運行本数や通勤・通学時の移動時間を確認する
- 🔹 3 台分の駐車スペースと車の出し入れのしやすさを確認する
- 🔹 C 値の実測結果と住宅性能に関する証明書類を確認する
- 🔹 PPA 太陽光発電の契約条件と 10 年後の譲渡条件を確認する
- 🔹 住宅ローン・諸費用・将来の修繕費を含めた資金計画を立てる

🌈 **総合判定**

92 点／100 点　⭐ 敷地のゆとりと住宅性能に優れた、総合力の高い住宅です。

北安東 5 丁目 1 号地は、約 35 坪の整形地に駐車 3 台分を確保し、約 32 坪の建物を備えたバランスの良い新築住宅です。

特に、車を複数台利用するご家庭や、住宅性能・省エネ性・収納力を重視する方に向いています。

一方で、静岡駅から距離があるため、普段の移動手段や生活動線を確認することが大切です。また、将来のメンテナンス費用も含めて無理のない資金計画を立てましょう。

周辺環境や交通手段、住宅ローンの返済計画に納得できれば、前向きに購入を検討してよい住宅と評価します。

※本評価はご提供いただいた情報に基づく参考評価です。購入前には現地確認、重要事項説明、各種証明書・保証書・契約書の確認を行ってください。