

新築建売住宅 購入評価

総合評価

100 点満点中：95 点

立地・土地条件・建物性能のバランスが良く、**購入を前向きに検討できる、安心感の高い物件**です。

横内小・東中の学区で、バス停「岩成不動」550m、JR 静岡駅 2,500m。学校や日常の買い物にもアクセスしやすく、生活しやすい立地です。西千代田町は静岡市の令和 8 年度通学区域でも横内小学校・東中学校となっています。

また、土地 33.00 坪の整形地に 2 階建て 4LDK を確保しており、**3 階建てよりも生活動線や将来的な暮らしやすさを考えやすい点**も魅力です。

一方で、5,490 万円という価格は決して安くはないため、価格に対してどこまで住宅性能や立地を評価できるかがポイントになります。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性

19 点／20 点

横内小・東中の学区で、バス停「岩成不動」550m、JR 静岡駅 2,500m。住宅地としての利便性と静岡市街地へのアクセスのバランスが良い立地です。

評価の根拠

学校・買い物・交通のバランスが良く、ファミリー世帯にも向いています。駅までは少し距離があるため 19 点です。

② 土地条件・敷地計画

19 点／20 点

整形地で、西側道路約 5.52m に接道。土地 33.00 坪、駐車 2 台、2 階建て 4LDK という計画もバランスが良いです。

評価の根拠

敷地の形状が良く、道路幅も比較的ゆとりがあります。**33 坪の土地に 2 階建て 4LDK+駐車 2 台**という、無理のない敷地計画です。

一方で、庭などに大きなゆとりがある土地ではないため 19 点とします。

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 6、GX 志向型住宅、**UA 値 0.41・C 値 0.71** など、住宅性能はかなり高水準です。

評価の根拠

耐震・断熱・気密・省エネ性能が総合的に高く、長く暮らすことを考えても安心感があります。

特に **UA 値 0.41** は大きな魅力で、建物性能は満点評価で問題ない内容です。

④ 価格と内容のバランス

19 点／20 点

5,490 万円と価格は決して安くありません。

ただし、**土地 33.00 坪・2 階建て 4LDK**に加え、長期優良住宅・GX 志向型住宅・高い断熱性能などを備えていることを考えると、内容とのバランスは良いです。

評価の根拠

単純に価格だけを見ると高めですが、**立地・2 階建て・住宅性能・設備まで含めて考えると、価格に見合った内容だと評価できます。**

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、購入後の保証も整っています。

評価の根拠

長期保証があることは安心材料です。

ただし、40 年保証には 10 年ごとの有償点検など条件があるため、**保証内容や将来的なメンテナンス費用は契約前に確認しておきたいところ**です。

★ 最後の魅力

この物件の魅力は、**「西千代田町という立地」＋「2 階建て 4LDK」＋「高い住宅性能」**をバランスよく備えていることです。

特に、**断熱等性能等級 6・UA 値 0.41・耐震等級 3・長期優良住宅**という基本性能の高さは大きな安心材料です。

また、33.00 坪の整形地に 2 階建て 4LDK・駐車 2 台という、**家族で長く暮らすことを考えた現実的な住まい方ができる計画**になっています。

価格は 5,490 万円と安くはありませんが、**立地・土地・建物性能まで総合的に考えると、十分に購入を検討できる内容**です。

総合的には

「購入しても大丈夫。かなりおすすめできる物件」

と評価します。

95 点にしたのは、建物性能・立地・敷地計画のバランスが非常に良く、価格についても内容を考えれば納得感がある一方、5,490 万円という**総額は決して小さくないため、そこだけ少し冷静に見たため**です。