

新築建売住宅 購入評価

★ 総合評価

100 点満点中：94 点

立地・土地・建物性能のバランスが良く、購入を前向きに検討できる物件です。

特に、横内小・東中の学区で、北西角地・整形地、さらに 2 階建て 4LDK という点は暮らしやすさにつながります。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・東中学校の学区です。

また、周辺にはスーパーやドラッグストアもあり、日常の買い物にも対応しやすい立地です。しずてつストア 千代田店やウエルシア静岡西千代田店などがあります。

一方で、5,590 万円という価格と北側道路約 4m は、少し冷静に見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

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。学校や買い物にもアクセスしやすく、生活しやすい立地です。

評価の根拠

住宅地としての利便性が高く、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

18 点／20 点

整形地の北西角地で、2 方向道路に接しているため、開放感があります。33.05 坪の土地に 2 階建て 4LDK、駐車 2 台という計画もバランスが良いです。

評価の根拠

角地・整形地は大きなメリットです。

ただし、北側道路が約 4m とやや狭く、土地 33.05 坪なので、庭や駐車スペースに大きなゆとりがあるわけではありません。

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 0.42・C 値 0.69 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。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

5,590 万円なので、決して安い物件ではありません。

ただ、33.05 坪の土地に **2 階建て 4LDK** を確保し、GX 志向型住宅などの高い住宅性能も備えていることを考えると、**価格に見合った内容**です。

評価の根拠

「安いからお得」という物件ではありませんが、立地・2 階建て・性能まで含めると納得感があります。

ただし、総額 5,590 万円は大きいので、住宅ローンを含めて無理のない購入かはしっかり確認したいところです。

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、**保証内容と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」+「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 0.42・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。

また、土地 33.05 坪の北西角地で、3 階建てではなく **2 階建て 4LDK** という点も、家族で長く暮らすことを考えると魅力があります。

価格は 5,590 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物件**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。

94 点にしたのは、建物性能や立地はかなり高評価ですが、**5,590 万円という価格と、北側道路約 4m・土地 33.05 坪という点を少し冷静に見たため**です。