

★ 総合評価

95 点 / 100 点 ★★★★★

🏠 項目別評価

① 立地・周辺・交通利便性 18 / 20 点

- ・バス停「静岡総合庁舎前」まで約 170m（徒歩約 3 分）で便利 ✨
 - ・富士見小・豊田中学区で、子育て世帯にも検討しやすい立地
 - ・周辺の生活利便性と静岡駅へのアクセスを考えると、バランスの良い立地
- 👉 「駅からは距離があるものの、バス利用がしやすく生活しやすい立地」
-

② 土地条件・敷地計画 19 / 20 点

- ・建物約 31.9 坪の 2 階建て 4LDK+WIC+SCL で、家族で暮らしやすい
 - ・駐車 3 台を確保できる点は大きな魅力 🚗
 - ・北西側約 4.0m 公道に接道しており、車の出入りも計画しやすい
- 👉 「38 坪超の土地+2 階建て+駐車 3 台という、ゆとりのある敷地計画」
-

③ 建物性能・設備仕様 20 / 20 点

- ・認定長期優良住宅・耐震等級 3（最高等級） ✨
 - ・断熱等性能等級 5・一次エネルギー消費量等級 6
 - ・維持管理対策等級 3・劣化対策等級 3
 - ・ZEH 住宅（UA 値 0.51）・高気密住宅（C 値 0.5）
 - ・第一種熱交換換気・エネファーム・PPA 太陽光発電
 - ・制振装置「K ダンパー」搭載
 - ・樹脂サッシ・スマートハウス・防犯カメラなど設備も充実
 - ・40 年建物保証・住宅設備保証・地盤保証も用意
- 👉 「UA 値 0.51・C 値 0.5 と、今回の物件の中でも特に優れた断熱・気密性能」
-

④ 価格と内容のバランス 20 / 20 点

- ・5,480 万円で、約 38.2 坪の土地+約 31.9 坪の 2 階建てを確保 ✨
 - ・駐車 3 台、4LDK+WIC+SCL でファミリー層にも使いやすい
 - ・ZEH・エネファーム・太陽光・高気密高断熱など設備内容が充実
 - ・土地・建物・性能・設備を総合すると、価格とのバランスは良好
- 👉 「土地の広さ・2 階建て・駐車 3 台・高性能を考えると、価格に対する内容はかなり良い」
-

⑤ 会社の信頼・実績 18 / 20 点

- ・設計・施工・販売を AVANTIA 静岡支社が担当
 - ・五朋建設は 1974 年設立で、静岡で長年住宅供給を行ってきた実績があります。
 - ・現在は AVANTIA 静岡支社として運営され、施工体制・スタッフ・アフターサービスは従来から継続されています。
 - ・最長 40 年の長期保証や住宅設備保証、地盤保証などの体制も整っています。
- 👉 「地域での長年の実績と、長期保証を含めたアフター体制に安心感がある」
-

最終総評

この物件は

👉 「約 38 坪のゆとりある土地に、2 階建て・駐車 3 台・高性能住宅を組み合わせた、非常にバランスの良い一棟」 ✨

✔ ポイント

- ・約 38.2 坪の整形地で、土地にゆとりがある
- ・2 階建て 4LDK+WIC+SCL でファミリー層に使いやすい
- ・駐車 3 台を確保できる 🚗
- ・UA 値 0.51・C 値 0.5 で断熱・気密性能が非常に良い
- ・認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH 仕様
- ・エネファーム+太陽光+第一種熱交換換気で省エネ設備も充実

⚠ ただし

👉 「確認したいポイントは、価格と前面道路です。」

- ・5,480 万円が周辺の土地相場と比較して妥当か確認する
- ・前面道路が約 4.0m なので、駐車 3 台の出入りを現地で確認する
- ・JR 静岡駅まで約 3km あるため、普段の通勤・通学方法を確認する
- ・将来のメンテナンス費用も資金計画に含めておく

最終判断

👉 購入候補としてかなりおすすめできる「高性能・ゆとり重視型」の建売住宅です。◎

今回の物件で特に評価したいのは、**「土地 38.17 坪+2 階建て+駐車 3 台」**という住みやすさです。

さらに、UA 値 0.51・C 値 0.5、耐震等級 3、長期優良住宅、ZEH という性能面も非常に充実しています。

4,000 万円台の物件と比較すると価格は高くなりますが、土地の広さ、2 階建て、駐車 3 台、高い住宅性能を重視するなら、5,480 万円という価格にも納得しやすい内容です。

特に「3 階建てではなく 2 階建て」「駐車場 2 台ではなく 3 台」「30 坪弱の土地ではなく 38 坪超」という点は、長く暮らすうえで大きなメリットです。

✔ 向いている人

- ・2 階建ての暮らしを重視する方
- ・駐車 3 台を確保したいファミリー世帯
- ・土地の広さを重視したい方
- ・住宅性能・耐震性・省エネ性能を重視する方

⚠ 注意ポイント

- ・5,480 万円の総額が予算に合うか確認すること
- ・前面道路約 4.0m での駐車・車庫入れを現地確認すること
- ・JR 静岡駅までの通勤・通学方法を確認すること

🌟 ひとこと

👉 「38 坪超のゆとりある土地、2 階建て、駐車 3 台、そして UA 値 0.51・C 値 0.5 の高性能を兼ね備えた、長く暮らすことを考えても非常に魅力的な建売住宅です。」 🏠 ✨