

★ 総合評価

93 点 / 100 点 ★★★★★

🏠 項目別評価

① 立地・周辺・交通利便性 18 / 20 点

- ・バス停まで約 27m（徒歩約 1 分）で、通勤・通学に便利 ✨
- ・西奈小・竜爪中学区で、子育て世帯にも検討しやすい立地
- ・北東・南東の 2 方向道路で開放感があり、車の出入りもしやすい 🚗
- ・JR「草薙」駅までは約 3.8km のため、駅利用は車やバスが中心

👉 「バス停至近 + 2 方向道路で、日常生活の利便性が高い立地」

② 土地条件・敷地計画 19 / 20 点

- ・約 29.0 坪の整形地・角地で、敷地を有効活用しやすい ✨
- ・南東側約 13m の公道に約 13.48m 接しており、開放感が大きな魅力
- ・北東側にも約 6m 公道があり、2 方向からの接道を確保
- ・駐車 2 台 + 3 階建て 4LDK + SCL を実現

👉 「約 29 坪とコンパクトながら、角地と広い道路を活かした効率的な敷地計画」

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 0.55）・高気密住宅（C 値 0.7）
- ・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

👉 「耐震・断熱・気密・省エネ・保証まで、非常に高水準の住宅性能」

④ 価格と内容のバランス 18 / 20 点

- ・4,130 万円で、長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH 仕様を確保 ✨
- ・建物約 33.3 坪の 4LDK + SCL で、延床面積もしっかり確保
- ・角地・駐車 2 台・バス停至近という条件も魅力
- ・高性能設備や太陽光、エネファームなどを含めると価格とのバランスは良好

👉 「4,000 万円台前半で高性能住宅を購入できる点が大きな強み」

減点理由

- ・土地は約 29 坪とややコンパクト
- ・3 階建てのため、2 階建てと比べて上下階の移動は増える

⑤ 会社の信頼・実績 18 / 20 点

- ・設計・施工・販売を(株)AVANTIA 静岡支社が担当
- ・五朋建設による施工体制で、地域での住宅供給実績もある

・長期保証・住宅設備保証・地盤保証などアフター体制も充実

・高性能住宅を継続して供給している点も安心材料

👉 「住宅性能だけでなく、保証・アフター体制まで含めて安心感のある会社体制」

最終総評

この物件は

👉 「4,000 万円台前半で、高性能・角地・駐車 2 台・バス停至近を実現した、コストパフォーマンスの高い一棟」 ✨

✓ ポイント

- ・価格 4,130 万円で、認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH 仕様
- ・UA 値 0.55、C 値 0.7 で断熱・気密性能も良好
- ・南東側約 13m 公道＋北東側約 6m 公道の角地で開放感がある
- ・バス停まで約 27m で公共交通の利用が非常に便利
- ・33 坪超の 4LDK+SCL で、3 階建てながら居住空間を確保

△ ただし

👉 「最大の確認ポイントは、約 29 坪の敷地と 3 階建てという住み方です。」

- ・階段の上り下りが家族構成に合っているか確認する
 - ・南東側の大きな道路に面するため、交通量や騒音を現地で確認する
 - ・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・高コストパフォーマンス型」の建売住宅です。◎

特に 4,130 万円という価格で、認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・C 値 0.7・角地・駐車 2 台という条件を確保している点は大きな魅力です。

一方で、土地は約 29 坪とコンパクトで、3 階建てになります。

そのため、「広い庭や平屋・2 階建ての暮らし」を重視する方より、駅やバスへのアクセス、建物性能、価格のバランスを重視する方に向いている物件と評価できます。

✓ 向いている人

- ・4,000 万円台前半で高性能住宅を購入したい方
- ・住宅性能や耐震性を重視する方
- ・バス停が近い住まいを希望する方
- ・駐車 2 台を確保したいファミリー世帯

△ 注意ポイント

- ・約 29 坪の敷地での生活が家族構成に合うか確認すること
 - ・3 階建ての階段動線を実際に確認すること
 - ・南東側道路の交通量や騒音を現地で確認すること
-

🌟 ひとこと

👉 「4,130 万円という価格で高い住宅性能と角地・駐車 2 台・バス停至近を実現した、価格と性能のバランスに優れたおすすめ物件です。」 🏠 ✨