

★ 総合評価：94 点／100 点

👉 結論：購入候補として、かなり前向きに検討してよい物件です。

東静岡駅へのアクセス、千代田小学校に近い立地、整形地・2階建て・4LDKに加え、耐震等級3・認定長期優良住宅・ZEHなど高い住宅性能を備えている点が大きな魅力です。

★ 項目別評価

① 立地・周辺・交通利便性 19／20 点

東静岡駅約 1,750m、バス停 335m と交通利便性は良好。千代田小学校・東中の学区で、子育て世帯にも検討しやすい立地です。

② 土地条件・敷地計画 20／20 点

33.64 坪の整形地で、南東・南西の 2 方向道路に接する角地。採光・通風を確保しやすく、建物 32.31 坪・4LDK・駐車 2 台を効率よく配置しています。

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、断熱等級 5、ZEH、UA 値 0.50、高気密、第一種熱交換換気、エネファーム、制振装置など、建売住宅として非常に充実しています。

④ 価格と内容のバランス 17／20 点

5,630 万円は安い価格ではありませんが、住宅性能・設備・保証に加えて角地という条件を考えれば、価格に見合う内容です。

⑤ 会社の信頼・実績 18／20 点

AVANTIA 静岡支社・五朋建設による住宅で、建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、購入後のサポートも充実しています。

🏆 総合評価

項目	点数
★ 立地・交通	19／20
🏠 土地・敷地	20／20
★ 建物性能・設備	20／20
💰 価格バランス	17／20
🏠 会社・保証	18／20
👉 総合評価	★ 94／100 点

★ この物件のポイント

✅ 南東・南西の 2 方向道路の角地

✅ 整形地・約 33.64 坪

✅ 2 階建て 4LDK+SCL・駐車 2 台

✅ 耐震等級 3+認定長期優良住宅

✅ ZEH・UA 値 0.50・断熱等級 5

✅ 熱交換換気・エネファーム・制振装置

✅ 建物保証 40 年・地盤保証 20 年

👉 特に、33.64 坪という土地面積以上に「角地」であることが大きなメリットです。

⚠ 購入前に確認したいポイント

- 👉 前面道路は約 4m なので、角地でも駐車・車の出入りを現地で確認しましょう。
 - 👉 PPA 太陽光の 10 年契約、途中解約、10 年後の所有権を確認しましょう。
 - 👉 建物保証 40 年について、10 年ごとの有償点検や保証継続条件を確認しましょう。
 - 👉 ハザードマップ・地盤調査結果も契約前に確認しておくで安心です。
-

✅ 最終判断

★ 94 点／100 点

👉 購入判断：✅ かなり前向きに検討してよい物件

5,630 万円は決して安くありませんが、角地・住宅性能・設備・保証を総合すると、かなり完成度の高い建売住宅です。

特に、「土地の広さ」よりも「立地・角地条件・住宅性能・耐震性・省エネ性・将来の安心」を重視する方には、非常に相性の良い住宅です。

土地は 33.64 坪ですが、2 階建て 4LDK+SCL、建物 32.31 坪、駐車 2 台を確保しているため、家族で暮らすための基本的な機能は十分に整っています。

一方で、広い庭や 3 台以上の駐車スペースを希望する場合は、敷地の使い方を現地で確認したいところです。

👉 総合的には「価格は高めだが、それに見合う性能・角地条件・立地を備えた物件」と評価できます。

🏠 最終評価：★ 94 点／100 点

👉 購入判断：✅ おすすめできる購入候補