

★ 総合評価 93 点／100 点

「立地・土地・建物性能のバランスが良く、5,480 万円という価格に納得できれば、十分おすすめできる新築住宅」

特に、34 坪超の整形地・2 階建て 4LDK・駐車 3 台・UA 値 0.49・耐震等級 3・長期優良住宅という組み合わせが大きな魅力です。

🏠 項目別評価

① 立地・周辺・交通利便性 18／20 点

- ・バス停「中村町上」まで約 160m（徒歩約 2 分）
- ・JR 静岡駅まで約 2.3km（徒歩約 29 分）
- ・大里西小学校約 650m、大里中学校約 850m
- ・スーパー約 260m、コンビニ約 290m

👉 「駅近ではありませんが、バス・買い物・教育環境の使いやすさに優れた立地です。」

② 土地条件・敷地計画 19／20 点

- ・112.95 m² (34.16 坪) の整形地
- ・南東側約 4.0m 公道に約 8.2m 接道
- ・2 階建て 4LDK+SCL
- ・駐車 3 台可能
- ・メイン道路から一本入った立地

👉 「34 坪超の整形地に 4LDK+駐車 3 台を確保でき、土地の使い方が上手な計画です。」

※前面道路が約 4m なので、車の出入りや対向車とのすれ違いは現地確認がおすすめです。

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（最高）
- ・断熱等性能等級 5
- ・一次エネルギー消費量等級 6
- ・ZEH 住宅（UA 値 0.49）
- ・高気密住宅（C 値 1.0 以下予定）
- ・第一種熱交換換気
- ・エネファーム
- ・制振装置「K ダンパー」
- ・PPA 太陽光発電システム
- ・樹脂サッシ
- ・スマートハウス・防犯カメラ
- ・建物保証 40 年・設備保証 10 年・地盤保証 20 年

公開情報でも BELS 認定、長期優良住宅、ZEH、高気密高断熱、K ダンパー、太陽光などが確認できます。

👉 「耐震・断熱・省エネ・快適性・保証まで、かなり高い水準でまとまっています。」

④ 価格と内容のバランス 18／20 点

5,480 万円は安い価格ではありません。

ただし、34.16 坪の土地+31.68 坪の建物+4LDK+駐車 3 台+長期優良住宅+耐震等級 3+ZEH という内容を考えると、価格とのバランスは比較的良好です。

2026 年の土地取引データでは、駿河区全体の土地取引平均は約 42.82 万円／坪、中村町の 2026 年公示価格は約 40.33 万円／坪です。ただし、これは物件そのものの適正価格ではなく、形状・接道・建物・設備などを含めて判断する必要があります。

👉 「価格は高めですが、立地・土地・建物性能を含めると納得感のある水準です。」

⑤ 会社の信頼・実績 18／20 点

- ・(株)AVANTIA 静岡支社による販売
- ・五朋建設(株)による施工
- ・建物保証 40 年・住宅設備保証 10 年・地盤保証 20 年
- ・10 年ごとの有償点検による長期保証

👉 「性能だけでなく、長期的な保証・アフターサービスまで考えられています。」

🏠 この物件の特に良いところ

★ 1. UA 値 0.49・高い住宅性能

耐震等級 3、長期優良住宅、ZEH、UA 値 0.49、第一種熱交換換気、高気密、制振装置など、「見えない部分」にもしっかりコストをかけている住宅と評価できます。

★ 2. 駐車 3 台

34 坪程度の土地で 2 階建て 4LDK+駐車 3 台を計画できている点は、車を複数台所有する家庭に大きなメリットです。

★ 3. 生活施設が近い

小学校約 650m、中学校約 850m、スーパー約 260m、コンビニ約 290m と、日常生活の動線を作りやすい環境です。

⚠️ 購入前に確認したいポイント

① 前面道路約 4m

駐車 3 台が実際に使いやすいか、車を出し入れする様子を現地で確認してください。

② 水害リスク

中村町については、洪水・内水・高潮・津波などのハザード情報を確認したいエリアです。

静岡市は洪水・内水・高潮を含む水害ハザードマップを公開しています。契約前に、この土地の地点で想定浸水深・避難経路・地盤条件を確認しておくで安心です。

③ PPA 太陽光

「10 年間無償譲渡」という条件について、10 年間の契約内容・途中解約時の条件・譲渡後のメンテナンス負担まで確認しておくで安心です。

✅ 最終判断

93 点／100 点

「かなり購入を前向きに検討してよい物件」

34.16 坪の整形地・4LDK・駐車 3 台・耐震等級 3・ZEH・UA 値 0.49・高気密・第一種熱交換換気・太陽光・エネファーム・長期保証まで揃っており、日常生活の便利さ・土地の使いやすさ・住宅性能のバランスが良い、完成度の高い新築住宅です。