🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価**

100 点満点中：94 点

千代田小学校まで 150m と近く、買物施設も利用しやすい、子育て世帯に嬉しい立地です。土地 33.64 坪・建物 32.31 坪の 2 階建てで、4LDK＋SCL の間取りも魅力。3 階建てと比べて階段移動の負担を抑えやすい点も評価できます。

さらに、UA 値 0.52・C 値 0.74 と断熱・気密性能の数値も確認でき、住宅性能も充実しています。一方、5,460 万円と価格は高めなので、立地や性能に見合う価格かを見極めたい物件です。

★ **項目別評価（各 20 点満点）**

① 立地・周辺・交通利便性　19 点／20 点

- 千代田小学校まで 150m
- 東中学校まで 1,425m
- 「千代田小学校前」バス停まで 335m
- JR 東静岡駅まで 1,750m
- スーパーやドラッグストアも利用しやすい環境

👉 評価の根拠 小学校が近く、買物施設も身近で、子育て世帯にとって暮らしやすい立地です。駅までは少し距離があるため、満点ではなく 19 点としました。

② 土地条件・敷地計画　19 点／20 点

- 整形地・33.64 坪
- 南西側道路に 9.59m接道
- 駐車 2 台可能
- 2 階建てで生活動線をまとめやすい

👉 評価の根拠 土地にゆとりがあり、2 階建てで生活しやすい間取りを確保できています。前面道路は約 4.0mのため、駐車のしやすさは現地で確認しておきたいところです。

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 5、一次エネルギー消費量等級 6、ZEH 住宅など、住宅性能は高水準です。

第一種熱交換換気・エネファーム・PPA 太陽光・樹脂サッシ・制振装置などの設備も充実。UA 値 0.52・C 値 0.74 と、断熱・気密性能の数値も確認されています。

👉 評価の根拠 耐震・断熱・気密・省エネ・維持管理性能が総合的に高く、長く住むことを考えても魅力的な仕様です。

④ 価格と内容のバランス　18 点／20 点

5,460 万円と価格は高めですが、土地 33.64 坪・建物 32.31 坪の 2 階建てで、4LDK＋SCL・駐車 2 台を確保しています。

👉 評価の根拠 小学校の近さ、2 階建ての暮らしやすさ、住宅性能の高さを考えると、価

格に見合う内容です。ただし、予算に余裕を持てるかは慎重に検討したいところです。

⑤ 会社の信頼・実績　18 点／20 点

設計・施工・販売を㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）が行い、建物保証 40 年・住宅設備保証 10 年・地盤保証 20 年などが用意されています。

👉 評価の根拠 保証や点検を含めたサポート体制が整っています。長期保証には有償点検などの条件があるため、契約前に確認しておくと安心です。

★ 最後の魅力

この物件の魅力は、「小学校が近い立地と、2 階建ての暮らしやすさ、高い住宅性能を兼ね備えていること」です。

土地 33.64 坪に、建物 32.31 坪の 4LDK＋SCL。駐車 2 台を確保し、UA 値 0.52・C 値 0.74 と性能面も充実しています。

価格は高めですが、子育て環境や日々の暮らしやすさを重視するご家族には魅力のある物件です。

💡 購入しても大丈夫。かなりおすすめできる物件です。

特に、学校の近さ・2 階建て・住宅性能を重視するご家族に向いています。購入前には、駐車のしやすさと、保証・メンテナンス費用を確認しておくと安心です。