

★ 北安東1丁目 総合評価：92点／100点

今回の住宅は、安東小・安東中の学区、整形地、幅員 5.1m の公道、そして非常に高い住宅性能が大きな特徴です。特に、耐震等級 3・長期優良住宅・ZEH・UA 値 0.49・C 値 0.3 を備えており、建物性能を重視する方には魅力の大きい住宅です。

価格は 5,480 万円と高めですが、住宅性能や設備、保証内容まで含めて考えると、検討する価値のある内容と評価します。

📍 ① 立地・周辺・交通利便性 19／20 点

所在地は静岡市葵区北安東 1 丁目。

安東小・安東中の学区で、周辺には日常の買い物に利用できる店舗もあり、生活しやすい住宅地です。

交通面では、「柳新田西」バス停まで約 350m、JR 静岡駅まで約 3,300m。

駅徒歩圏ではありませんが、バスや車を利用する生活を考えれば、交通利便性は比較的良好です。

★ 学区・住環境・交通条件を総合的に評価し、19 点とします。

🏠 ② 土地条件・敷地計画 18／20 点

土地は 106.50 m² (32.21 坪) の整形地。

東側の幅員約 5.1m の公道に 7.0m 接道しており、前面道路が比較的確保されている点はメリットです。

建物は 101.53 m² (30.71 坪) の 2 階建て 4LDK+WIC。駐車 2 台が可能で、ファミリー世帯にも対応しやすい計画です。

一方、32 坪台の敷地に駐車 2 台を確保するため、庭や屋外スペースには大きな余裕はありません。

★ 整形地・公道・5.1m 道路・駐車 2 台を評価し、18 点とします。

🏠 ③ 建物性能・設備仕様 20／20 点

今回の住宅で最も高く評価できるポイントです。

★ 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

★ 維持管理対策等級 3・劣化対策等級 3

★ ZEH・UA 値 0.49

★ 高気密・C 値 0.3

さらに、第一種熱交換換気、エネファーム、K ダンパー、PPA 太陽光、樹脂サッシ、スマートハウス、防犯カメラなどを採用しています。

建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年も設定されています。

💡 耐震・断熱・気密・省エネ・設備・保証まで非常に充実しているため、20 点とします。

💰 ④ 価格と内容のバランス 17／20 点

価格は 5,480 万円。

土地・建物の大きさだけを見ると高めですが、長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、UA 値 0.49、C 値 0.3、エネファーム、太陽光などを含めると、住宅性能を重視する方には検討しやすい内容です。

今回は参考プランによる土地・建物価格であるため、外構・付帯工事・諸費用を含めた最終的な総額を確認する必要があります。

⚠ 住宅ローンだけでなく、固定資産税・保険・将来の修繕費まで含め、無理のない資金計画を立てることが重要です。

★ 価格は高めですが、性能・設備を含めた内容とのバランスを考慮し、17点とします。

🏢 ⑤ 会社の信頼・実績 18/20点

設計・施工・販売は**㈱AVANTIA 静岡支社**。

静岡市内で新築住宅を継続的に展開し、長期優良住宅・耐震等級3・ZEH・高気密住宅など、住宅性能を重視した住宅づくりを行っています。

今回の住宅にも、建物保証40年・住宅設備保証10年・地盤保証20年が設定されています。

★ 住宅性能への取り組みと保証体制を評価し、18点とします。

★★★★ 総合評価 92点/100点 ★★★★★

📍 立地・周辺・交通利便性 19点

🏡 土地条件・敷地計画 18点

🏠 建物性能・設備仕様 20点

💰 価格と内容のバランス 17点

🏢 会社の信頼・実績 18点

🏆 合計 92点/100点

🔗 総合的に見ると

北安東1丁目の住宅は、立地・敷地条件と建物性能のバランスが良い住宅です。

特に、

「耐震等級3」＋「長期優良住宅」＋「ZEH」

＋「UA値0.49」＋「C値0.3」

という性能面は大きな魅力です。

駅徒歩圏ではありませんが、安東エリアの住環境や学区を重視し、住宅性能を優先する方には検討しやすい住宅といえます。

🔗 契約前に確認したいポイント

- ① 5,480万円が最終的な総額になるのか
- ② 外構・付帯工事・諸費用を含めた購入総額
- ③ UA値0.49・C値0.3の測定条件・測定結果
- ④ 駐車2台の実際の使いやすさ
- ⑤ 住宅ローン・税金・修繕費を含めた資金計画

特に今回は参考プランでの価格となっているため、契約前に最終的な土地・建物価格と諸費用を確認することが重要です。

🏠 「購入しても大丈夫か？」への結論

安東小・安東中の学区や北安東の住環境を希望し、住宅性能を重視するのであれば、購入候補として十分検討できる住宅です。

価格は慎重に確認する必要がありますが、高い断熱・気密性能と耐震性能、充実した設備・保証を備えていることが大きな魅力です。