

新築建売住宅 購入評価

★ 総合評価：92 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、子育て世帯にも適しています。周辺の日常生活に必要な施設へのアクセスも確認しやすいエリアです。

② 土地条件・敷地計画 18／20 点

33.64坪の整形地で、建物32.31坪・4LDK・駐車2台を確保。南西側道路で間口約9.59mも良好です。庭の広さには限りがありますが、敷地を効率よく利用した計画です。

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、断熱等級5、ZEH、UA値0.52、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

5,460万円は安い価格ではありませんが、高い住宅性能や設備、保証まで含めれば納得しやすい内容です。土地33.64坪であることを考えると、価格については慎重に検討したいところです。

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、設備保証10年、地盤保証20年など、長期的なサポート体制も評価できます。

総合評価

項目	点数
★ 立地・交通	19／20
 土地・敷地	18／20
★ 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	★ 92／100 点

★ この物件のポイント

- ✔ 耐震等級3+長期優良住宅+ZEHで住宅性能が高い
 - ✔ 東静岡駅・バス停・小学校へのアクセスが良好
 - ✔ 整形地・2階建て4LDK・駐車2台で使いやすい
 - ✔ 南西側道路・間口約9.59mで敷地形状も良好
 - ✔ 第一種熱交換換気・エネファーム・制振装置など設備も充実
 - ✔ 樹脂サッシ・高気密仕様で快適性にも期待できる
 - ✔ 建物保証40年・地盤保証20年で購入後の安心感もある
-

⚠ 購入前に確認したいポイント

- 👉 前面道路が約 4m なので、駐車や車の出入りを現地で確認しましょう。
- 👉 PPA 太陽光の 10 年間の契約内容や、10 年後の設備の扱いを確認しておきましょう。
- 👉 建物保証 40 年の継続条件について、10 年ごとの有償点検・必要なメンテナンスを確認することが重要です。
- 👉 ハザードマップ・地盤調査結果についても、契約前に確認しておくで安心です。
- 👉 5,460 万円という価格については、住宅性能・設備・保証を含めた総額で判断することが大切です。

🏠 最終判断

★ 92 点／100 点

👉 購入判断：✅ 十分に購入を検討してよい物件

この住宅は、土地の広さだけを見ると特別ゆとりのある物件ではありませんが、立地・敷地・間取り・住宅性能・設備・保証を総合すると、非常にバランスの取れた建売住宅です。

特に、「広い土地」よりも「便利な立地」「高い住宅性能」「地震への安心」「省エネ性」「長く住むための品質」を重視する方にはおすすめしやすい物件です。

価格は 5,460 万円と決して安くありませんが、長期優良住宅や ZEH、耐震等級 3などを備えているため、単純に土地・建物面積だけで高いと判断するのは適切ではありません。

一方で、33.64 坪という土地面積から、庭の広さや将来的な駐車台数には限りがあります。

そのため、子どもが増える予定、車を 3 台所有する、広い庭で暮らしたいという家庭は、敷地計画を特に確認したいところです。

逆に、現在の家族構成で駐車 2 台で十分であれば、4LDK+SCL の間取りと 32.31 坪の建物面積によって、十分な居住性を確保できるでしょう。

また、南西側道路という条件から、日当たりについても期待しやすい敷地です。

👉 総合的には「価格はやや高めだが、それに見合う住宅性能と立地を備えた物件」という評価です。

✅ 最終評価

★ 92 点／100 点

「購入しても大丈夫か？」という質問に対しては、私は「はい、十分に購入を検討してよい」と判断します。特に住宅性能を重視して、静岡市内で長く安心して暮らしたい方にとって、有力な購入候補になる住宅です。