

★ 総合評価

100 点満点中：90 点 ★★★★★

静岡市葵区昭府二丁目の落ち着いた住宅エリアに位置する、**整形地・駐車 2 台・3 階建て 4LDK+WIC+SCL の新築建売住宅**です🏠

「昭府二丁目」バス停まで 200m（徒歩約 3 分）と近く、井宮北小学校・籠上中学校区。日常の移動には便利ですが、JR「静岡」駅までは 4900m と距離があります。

建物は、**認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・高気密仕様**など、住宅性能が充実。エネファームや PPA 太陽光、第一種熱交換換気など設備面も魅力です。

一方で、土地 30.35 坪に対して価格 4,590 万円と、価格はやや高め。3 階建てという点も含め、土地の広さよりも**立地・建物性能・間取りを重視する方向け**の住まいといえます。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 17/20 点 🚗🚶

- ・「昭府二丁目」バス停まで 200m（徒歩約 3 分）
- ・JR「静岡」駅まで 4900m
- ・井宮北小学校／籠上中学校区
- ・日常の買い物にも便利な周辺環境

👉 **バス停が近く、生活しやすい立地**です。

一方で、静岡駅までは距離があるため、駅へのアクセスを重視する場合は少し評価を下げました。

② 土地条件・敷地計画 18/20 点 🏠

- ・土地面積 100.36 m²（30.35 坪）の整形地
- ・東側約 4.0m 公道に 8.81m 接道
- ・駐車 2 台可能
- ・3 階建て 4LDK+WIC+SCL

👉 **整形地で間口もしっかり確保され、駐車 2 台+4LDK を実現している点は魅力**です。

ただし、30.35 坪のため、庭などの外部空間には大きなゆとりはありません。

③ 建物性能・設備仕様 19/20 点 🌿💡

- ・認定長期優良住宅
- ・耐震等級 3+制振装置「K ダンパー」
- ・断熱等性能等級 5・ZEH
- ・高気密仕様（C 値 1.0 以下）
- ・第一種熱交換換気・樹脂サッシ
- ・エネファーム+PPA 太陽光

👉 **耐震・断熱・気密・省エネ性能が高く、設備も充実**しています。

長期優良住宅や耐震等級 3 に加え、太陽光・エネファームなど、将来の光熱費にも配慮さ

れた仕様です。

④ 価格と内容のバランス 18/20 点 💰

- ・ 価格 4,590 万円
- ・ 土地 30.35 坪
- ・ 建物 33.81 坪
- ・ 4LDK+WIC+SCL
- ・ 駐車 2 台 + 高性能住宅仕様

👉 建物性能や設備内容を考えると、**価格に対する内容は比較的充実**しています。

ただし、土地 30.35 坪で 4,590 万円という価格を考えると、土地の広さを重視する方には少し割高に感じられる可能性があります。

⑤ 会社の信頼・実績 18/20 点 🏢

- ・ (株)AVANTIA 静岡支社による設計・施工・販売
- ・ 建物保証 40 年
- ・ 住宅設備保証 10 年
- ・ 地盤保証 20 年

👉 長期保証やアフターサポートが整っており、**購入後の安心感があります。**

一方で、10 年ごとの有償点検や将来的なメンテナンス費用については、購入前に確認しておきたいポイントです。

★ 最後の魅力 📄💡

本物件は、

「昭府の住環境 × 充実した住宅性能 × 使いやすい 4LDK」

が魅力の新築建売住宅です 🏠💡

バス停まで徒歩約 3 分と交通利便性があり、30.35 坪の整形地に **3 階建て 4LDK+WIC+SCL・駐車 2 台**を確保。

さらに、認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・高気密仕様など、**見えない部分の性能にもこだわった住まい**になっています。

一方で、静岡駅まで 4900m、土地 30.35 坪で 4,590 万円という価格は、購入前にしっかり検討したいポイントです。

それでも、広い土地よりも、暮らしやすい間取り・住宅性能・バス停への近さを重視するご家族には、**バランスの良い新築住宅**といえるでしょう 😊🌸🏠