

★ 総合評価 94 点／100 点

「立地・土地条件・住宅性能のバランスが非常に良く、価格に納得できればおすすめできる物件」

特に、静岡駅へのアクセスの良さ+35 坪超の整形地+2 階建て 4LDK+高い住宅性能が大きな魅力です。

🏠 項目別評価

① 立地・周辺・交通利便性 20／20 点

- ・バス停まで約 110m で、日常の移動に便利
- ・JR 静岡駅まで約 1.1km で、駅へのアクセスも良好
- ・中田小・大里中の学区
- ・駅周辺の生活利便施設も利用しやすい立地

👉 交通利便性を重視する方には非常に魅力的な立地です。

② 土地条件・敷地計画 19／20 点

- ・35.39 坪の整形地で、建物を配置しやすい
- ・南西側約 5.9m 道路で、比較的ゆとりのある接道条件
- ・2 階建て 4LDK+SCL+WIC を計画
- ・駐車 2 台を確保

👉 都市部としては使いやすく、土地と建物のバランスが良い敷地です。

※接道間口が約 6.42m のため、駐車 2 台の出入り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 0.60 以下）・高気密住宅（C 値 1.0 以下）
- ・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
- ・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

👉 耐震・断熱・省エネ・保証まで高水準でまとまっています。

④ 価格と内容のバランス 17／20 点

5,980 万円は決して安い価格ではありません。

ただし、静岡駅約 1.1km／35.39 坪の整形地／約 109 ㎡の 2 階建て／4LDK／高性能住宅という内容の考えると、価格に一定の納得感があります。

👉 価格は慎重に検討したいものの、内容とのバランスは良好です。

⑤ 会社の信頼・実績 18／20 点

- ・㈱AVANTIA 静岡支社による販売
- ・五朋建設㈱による設計・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体制

👉 長く住むことを考えた保証・アフターサービスも充実しています。

建築性能・設備のポイント

耐震：耐震等級3＋制振装置「Kダンパー」

断熱・省エネ：断熱等性能等級5＋ZEH＋一次エネルギー消費量等級6

快適性：高気密＋第一種熱交換換気＋樹脂サッシ

エネルギー：エネファーム＋PPA太陽光発電システム

保証：建物40年＋設備10年＋地盤20年

購入前に確認したいポイント

① 5,980万円の「総額」を確認

土地・建物以外に、外構費・登記費用・ローン諸費用・保険・オプションなどがどこまで含まれているか確認しましょう。

② 参考プランの内容

今回は売土地のため、参考プランに記載された建物性能・設備・保証が最終契約に含まれるか、書面で確認することが重要です。

③ 駐車スペース

接道約6.42mのため、2台駐車した状態での乗り降りや車の出し入れを現地で確認しておくとう安心です。

④ 日当たり・周辺環境

南西向きでも周囲の建物によって日当りは変わります。午前・午後の日当たりや周辺の交通量、騒音も確認しておきたいところです。

最終判断

94点／100点

購入候補としてかなり有力な物件です。

特に、

 静岡駅へのアクセス  35坪超の整形地  2階建て4LDK  駐車2台  耐震等級3・長期優良住宅  ZEH・高気密・高断熱

という条件が揃っている点が魅力です。

一方で、5,980万円という価格は大きな買い物なので、最終的には総支払額と住宅ローンを含めた資金計画を確認することが重要です。

総評

「駅へのアクセス、土地の使いやすさ、住宅性能のバランスが非常に良く、価格に納得できれば、長く安心して暮らせるおすすめの物件」です。