

★ 総合評価 90 点／100 点

ご提示いただいた条件を総合すると、立地・土地・建物性能のバランスが良く、購入を前向きに検討しやすい新築建売住宅です。

大岩 4 丁目という住宅地としての立地に加え、平ヶ谷バス停まで約 90m、33.86 坪の整形地、東側公道接道、2 階建て 4LDK+SCL+WIC、駐車 2 台という計画が魅力です。

また、認定長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高気密、第一種熱交換換気、エネファーム、太陽光発電など、建物性能・設備も充実しています。

一方で、JR 静岡駅から約 4.1km と駅距離があること、前面道路が約 4.0m であること、そして 5,150 万円という価格を考慮し、総合 90 点と評価します。

① 立地・周辺・交通利便性

★ 18／20 点

大岩 4 丁目は住宅地として生活しやすく、城北小学校・安東中学校の学区です。特に**「平ヶ谷」バス停まで約 90m**という近さは大きなメリットで、バスを利用した静岡駅方面への移動がしやすい立地です。

周辺には日常の買い物に利用できるスーパーやコンビニもあり、生活利便性を確保しやすいエリアです。マックスバリュエクスプレス静岡大岩店やローソン 静岡大岩四丁目店などが利用できます。

一方、JR 静岡駅までは約 4.1km あるため、駅徒歩圏ではありません。鉄道利用時はバスや自転車などを組み合わせる生活になります。

駅近よりも住宅地としての環境やバス交通を重視する方には適した立地と考え、18 点とします。

② 土地条件・敷地計画

★ 18／20 点

土地は 111.95 m²、33.86 坪の整形地で、東側の約 4.0m 公道に約 6.9m 接しています。

1 号地の建物は 103.51 m²、31.31 坪の 2 階建て 4LDK+SCL+WIC で、駐車 2 台を確保しています。

33 坪台の土地に 2 階建て 4LDK と収納を確保しながら、駐車 2 台を成立させている点は評価できます。また、私道ではなく公道に接していることも安心材料です。

一方、前面道路は約 4.0m と広くないため、車の出入りや駐車の上やすさについては、実際の現地で確認しておきたいところです。

整形地・公道接道・2 階建て・駐車 2 台という条件から 18 点と評価します。

③ 建物性能・設備仕様

★ 20／20 点

建物性能は、本物件の大きな強みです。

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 を備えています。

さらに、ZEH、高気密、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、樹脂サッシなどを採用しています。

スマートハウス、防犯カメラ、宅配ボックス、全室 LED 照明、LDK カーテン、リビングエアコンなど、日常生活に必要な設備も充実しています。

建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年も用意されています。ZEH の UA 値 0.60 以下、高気密の C 値 1.0 以下について完成後に測定する計画である点も評価できます。

耐震・断熱・省エネ・設備・保証を総合すると、20 点満点と評価できます。

④ 💰 価格と内容のバランス

★ 16/20 点

価格は 5,150 万円です。

33.86 坪の整形地に 31.31 坪の 2 階建て 4LDK、駐車 2 台を確保し、さらに長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高気密、太陽光、エネファーム、樹脂サッシなどを備えているため、建物性能まで含めれば内容は充実しています。

一方、5,150 万円という価格は、購入予算に対して慎重に検討したい水準です。特に住宅ローンの返済だけでなく、固定資産税や将来のメンテナンス費用まで含めた資金計画が重要になります。

10 年目・20 年目にはシロアリ、バルコニー防水、屋根・外壁などのメンテナンス費用も想定されています。住宅性能は高く評価できますが、5,150 万円という価格を考慮して 16 点とします。

⑤ 🏢 会社の信頼・実績

★ 18/20 点

設計・施工・販売を**[\(株\)AVANTIA 静岡支社](#)（五朋建設）**が行う点は安心材料です。

AVANTIA 静岡支社は現在も静岡市葵区を含む静岡市内で建売住宅を継続して供給しており、公式サイトでは認定長期優良住宅、耐震等級 3、高気密・高断熱などを建売住宅の特徴として案内しています。[\(アヴァンティア静岡\)](#)

また、建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、購入後のサポート体制も用意されています。ただし、40 年保証には 10 年ごとの有償点検などの条件があるため、保証範囲や継続条件については契約前に確認しておくことが重要です。

会社の事業基盤、地域での供給実績、保証制度を考慮して 18 点とします。

★ 総合評価 90 点/100 点

1 号地は、大岩 4 丁目の住環境、平ヶ谷バス停まで約 90m、整形地、公道接道、2 階建て 4LDK、駐車 2 台という土地・建物計画に加え、耐震等級 3、長期優良住宅、ZEH、高気密などの高い住宅性能を備えていることが大きな魅力です。

建物面積は 31.31 坪と十分な 4LDK を確保しながら、WIC・SCL も設けられており、家族で暮らす住宅としての使いやすさも考えられています。

一方、JR 静岡駅から約 4.1km と駅距離があること、前面道路が約 4.0m であること、そして 5,150 万円という価格は、購入前にしっかり確認したいポイントです。

✅ 最終判断

🏆 90 点/100 点

駅徒歩圏を必須条件とせず、大岩エリアの住環境・バス交通・住宅性能を重視するのであれば、十分に購入を検討できる新築建売住宅です。

特に、土地・建物の使いやすさと住宅性能のバランスが良いことが 1 号地の特徴です。

最終的には、5,150 万円の購入費用に加えて、住宅ローン・税金・維持管理費まで含めた資金計画を確認し、家計に無理がないかを判断することが重要です。

総合すると、1 号地は「立地・土地・建物性能のバランスを重視して選ぶ住宅」として、90 点/100 点と評価します。