

★ 総合評価 92 点／100 点

結論：購入候補として十分検討できる住宅です。

西千代田町は横内小・東中学区に位置し、スーパー・ドラッグストアなどの生活施設が徒歩圏にあります。「西千代田」バス停も約 190m と近く、日常生活の交通手段を確保しやすい立地です。

一方、土地は約 30.65 坪とコンパクトで、3 階建て・駐車 2 台の計画です。価格も 5,470 万円と安価ではないため、立地や建物性能だけでなく、3 階建ての暮らしやすさと総支払額まで含めて判断することが重要です。

① 立地・周辺・交通利便性 19 点／20 点 ★★★★★

横内小・東中学区で、日常の買い物に利用できる施設も徒歩圏にあります。ドラッグストア約 180m、スーパー約 500m、小学校約 500m 程度という距離は、子育て世帯にとって利便性の高い条件です。

「西千代田」バス停は約 190m、JR 静岡駅までは約 2.7km です。駅徒歩圏ではありませんが、バス・自転車・車を組み合わせて生活しやすく、静岡市中心部へのアクセスも確保しやすい立地です。

駅への近さを最優先する場合は確認が必要ですが、学校・買い物・交通のバランスは良好と評価できます。

② 土地条件・敷地計画 17 点／20 点 ★★★★★

土地は 101.35 ㎡・約 30.65 坪の整形地で、北西側約 4.6m の公道に 6.19m 接道しています。整形地のため敷地を利用しやすく、30 坪程度の土地に建物 111.58 ㎡・約 33.75 坪、4LDK+SCL、駐車 2 台を確保するため 3 階建てを採用した計画です。

一方で、土地面積には大きな余裕がありません。駐車スペースを確保すると庭や外部収納などのスペースは限られ、3 階建てのため日常的な階段移動も多くなります。

利便性の高いエリアで土地を有効活用し、必要な建物面積を確保した住宅と考えると分かりやすいでしょう。

③ 建物性能・設備仕様 20 点／20 点 ★★★★★

今回の住宅で特に評価できる部分です。

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、ZEH、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 UA 値 0.60 以下、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 年もあり、耐震・断熱・気密・省エネ・維持管理を総合的に考えた仕様です。

UA 値・C 値については、完成後の実測結果を確認することで、計画どおりの性能が確保されているかを確認できます。

④ 価格と内容のバランス 18 点／20 点 ★★★★★

価格は 5,470 万円です。土地約 30.65 坪だけを見ると安価とはいえませんが、長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高气密、第一種熱交換換気、エネファーム、太陽光、制振装置、樹脂サッシなどの性能・設備を含めて評価する必要があります。

単純な建物価格だけではなく、住宅性能や設備、保証まで含めて考えると、価格とのバランスは良好と評価できます。

ただし、参考プラン価格の場合は、外構・付帯工事・地盤改良・登記費用・住宅ローン諸費用・追加工事などを含めた最終的な総額を確認することが重要です。

⑤ 会社の信頼・実績 18 点／20 点 ★★★★★

設計・施工・販売を(株)AVANTIA 静岡支社（五朋建設(株)）が行っています。長期優良住宅に加え、建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、長期的な維持管理を意識した内容となっています。長期保証が設定されていることは安心材料ですが、40 年保証には 10 年ごとの有償点検などの条件があります。保証の対象範囲や延長条件、将来的に必要なメンテナンス費用まで確認しておくことが大切です。

★ 点数一覧

評価項目	点数
① 立地・周辺・交通利便性	19／20 点
② 土地条件・敷地計画	17／20 点
③ 建物性能・設備仕様	20／20 点
④ 価格と内容のバランス	18／20 点
⑤ 会社の信頼・実績	18／20 点
★ 総合評価	92／100 点

★ この物件の総合評価

この住宅の大きな魅力は、横内小・東中学区という立地と生活利便性を確保しながら、耐震・断熱・気密・省エネなどの住宅性能を高い水準で備えていることです。

特に長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高气密、熱交換換気、エネファーム、太陽光、制振装置、樹脂サッシなどを組み合わせている点は、長く住むことを考えた場合の安心材料になります。

一方で、土地が約 30.65 坪とコンパクトなため、3 階建てならではの階段移動や洗濯・物干し・収納などの生活動線については、実際の間取りを確認しておきたいところです。また、5,470 万円という価格についても、諸費用や追加工事を含めた最終総額で判断する必要があります。

購入前に確認したいポイント

最終的な購入判断では、完成後の UA 値・C 値の実測結果、外構や付帯工事などを含めた総支払額、3 階建ての生活動線、10 年・20 年後に必要なメンテナンス費用、そして 40 年保証の具体的な条件を確認しておく安心です。

✅ 最終判断

★ 92 点／100 点

静岡市中心部へのアクセスと生活利便性を確保しながら、建物性能を重視して長く住みたい方には、十分購入を検討できる住宅です。

最も重要なのは、「約 30.65 坪の土地+3 階建て」という住み方が家族に合うか、そして「5,470 万円+諸費用等」という総支払額に納得できるかの 2 点です。

この 2 点を確認したうえで納得できれば、立地・建物性能・設備・長期的な安心感のバランスが取れた、総合力の高い住宅と評価できます。