

★ 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・東中学区で、スーパー・コンビニ・ドラッグストアなどが徒歩圏にあり、生活利便性の高いエリアです。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。avantia-g.co.jp 一方、土地は 30.65 坪とコンパクトで 3 階建て・駐車 2 台。価格 5,470 万円も安価ではないため、**立地・建物性能・3 階建ての暮らし方を総合的に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、買い物施設も徒歩圏にあります。特にドラッグストア約 180m、スーパー約 500m、小学校約 500m という距離は日常生活に便利です。

「西千代田」バス停約 190m、JR 静岡駅約 2.7km。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い立地**です。

👉 駅近を最優先する場合は注意が必要ですが、子育て・買い物・日常生活の利便性は高く評価できます。

② 土地条件・敷地計画 17 点／20 点 ★★★★★

土地 101.35 m²・30.65 坪の整形地。北西側約 4.6m 公道に 6.19m 接道しています。

30 坪程度の土地に建物 111.58 m²・33.75 坪、4LDK+SCL、駐車 2 台を確保するため 3 階建てを採用。

整形地で敷地を利用しやすい一方、庭や外部スペースは限られ、階段移動が多くなる点は確認が必要です。

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

③ 建物性能・設備仕様 20 点／20 点 ★★★★★

今回の最大の強みです。

認定長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等性能等級 5・一次エネルギー等級 6・ZEH・維持管理対策等級 3・劣化対策等級 3 を備え、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、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。

建物保証 40 年、設備保証 10 年、地盤保証 20 年もあり、**耐震・断熱・気密・省エネ・長期維持管理を総合的に考えた仕様**です。

👉 UA 値・C 値は完成後の実測値を確認するとより安心です。

④ 価格と内容のバランス 18 点／20 点 ★★★★★

価格は 5,470 万円。土地 30.65 坪だけを見ると高めですが、長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高気密、熱交換換気、エネファーム、太陽光、制振装置、樹脂サッシなどを含めれば、**性能・設備まで含めて評価すべき価格**です。

参考プラン価格のため、外構・付帯工事・地盤改良・諸費用・追加工事などを含めた最終総額は確認が必要です。

👉 価格は安くありませんが、内容とのバランスは良好と評価します。

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です。

ただし、40 年保証には 10 年ごとの有償点検など条件があるため、**保証条件と将来のメンテナンス費用**まで確

認しておきたいところです。

★ 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

★ この物件のポイント

● 主なプラス材料

横内小・東中学区／買い物施設徒歩圏／バス停約 190m／整形地／4LDK+SCL／駐車 2 台／長期優良住宅／耐震等級 3／断熱等級 5／ZEH・高気密／熱交換換気／エネファーム／K ダンパー／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／地盤保証 20 年

👉 生活利便性と建物性能を両立していることが大きなメリットです。

⚠ 購入前に確認したいポイント

① 最終総額

5,470 万円は参考プラン価格のため、外構・付帯工事・地盤改良・登記・ローン諸費用・追加工事などを含めた総額を確認。

② 3 階建ての生活動線

洗濯・物干し・掃除・買い物・将来の生活まで考え、階段移動が家族に合うか確認。

③ UA 値・C 値の実測結果

完成後の測定結果を確認し、計画値どおりの性能が確保されているか確認。

④ 将来のメンテナンス費用

10 年・20 年時点のシロアリ、防水、屋根・外壁などの費用と保証条件を確認。

✅ 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。

最大のポイントは、「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 点をクリアできれば、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。