

 総合評価：91 点／100 点

 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検討しやすく、「平ヶ谷」バス停が約 90m と非常に近い点がメリットです。

日常の買い物についても、近隣には 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、フードマーケットマム 城北店 などがあります。

一方、JR 静岡駅は約 4,100m 離れているため、駅徒歩圏を求める方には不向きです。バスや車を利用する生活を前提に考える必要があります。

★ バス停の近さと生活環境を評価し、18 点。

 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。

東側約 4.0m の公道に 6.9m 接道し、105.99 m² (32.06 坪) の 2 階建て 4LDK+SCL、駐車 2 台という計画です。整形地で建物と駐車スペースを計画しやすく、4LDK なのでファミリー世帯にも対応しやすい構成です。

⚠ 一方、前面道路は約 4m。駐車 2 台可能でも、実際の車の出入りや切り返しは現地を確認しておきたいポイントです。

★ 整形地・公道・建物面積・駐車 2 台を考慮し、18 点。

 ③ 建物性能・設備仕様 20／20 点

ここは今回も非常に高く評価できます。

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 を採用。

さらに、ZEH・高気密住宅・第一種熱交換換気・エネファーム・K ダンパー・PPA 太陽光・樹脂サッシなどを備えています。

宅配ボックス、全室 LED、LDK カーテン、リビングエアコン、スマートハウス、防犯カメラなど設備面も充実しています。

AVANTIA 静岡支社も、建売住宅について長期優良住宅・耐震等級 3・BELS・高気密・高断熱を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 年という保証内容もプラス材料です。

★ 建物性能・設備・保証を総合的に評価し、20 点。

 ④ 価格と内容のバランス 17／20 点

価格は 5,140 万円。

3 号地より 30 万円低く、建物は**105.99 m² (32.06 坪) **としっかり確保されています。

長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高気密、エネファーム、太陽光、樹脂サッシ、スマートハウスなどを考えると、単純な土地・建物面積だけでは判断できない内容です。

一方で、5,140 万円という購入価格そのものは大きいため、住宅ローンだけでなく、固定資産税・火災保険・将来の修繕費まで含めた資金計画が必要です。

また、AVANTIA 静岡支社では 2026 年 9 月現在、住宅購入時の支払いについて相談できる「家づくりのお金相談会」なども案内しています。[\(アヴァンティア静岡\)](#)

★ 価格は高めだが、建物内容を含めるとバランスは比較的良好として 17 点。

 ⑤ 会社の信頼・実績 18／20 点

設計・施工・販売は**~~株~~AVANTIA 静岡支社（五朋建設）**。

2026 年 3 月に五朋建設から AVANTIA 静岡支社へ社名変更されましたが、同社は担当スタッフ・施工体制・アフターサービスなどはこれまで通りと案内しています。[\(アヴァンティア静岡\)](#)

現在も静岡市内で複数の建売住宅を展開しており、長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・高気密などを住宅の特徴として掲げています。[\(アヴァンティア静岡\)](#)

今回の住宅についても、長期保証・設備保証・地盤保証が設定されています。

★ 地域での継続的な住宅供給と保証体制を評価し、18 点。

★★★ 総合評価：91 点／100 点 ★★★

📍 立地・周辺・交通利便性 18 点

🏠 土地条件・敷地計画 18 点

🏠 建物性能・設備仕様 20 点

💰 価格と内容のバランス 17 点

🏢 会社の信頼・実績 18 点

🏆 合計 91 点／100 点

🧠 総合的に見ると

4 号地は、大岩という立地、33.86 坪の整形地、32.06 坪の 4LDK、駐車 2 台、そして高い住宅性能を組み合わせた住宅です。

3 号地と比較すると、価格が 5,140 万円と 30 万円低く、建物面積は 105.99 ㎡と大きいため、価格と建物内容のバランスについては 4 号地のほうを 1 点高く評価します。

一方、購入前には以下を確認しておきたいところです。

🧠 完成後の UA 値・C 値の実測結果

🧠 前面 4m 道路での駐車・車庫入れのしやすさ

🧠 5,140 万円＋諸費用を含めた総支払額

🧠 固定資産税・火災保険などの年間負担

🧠 10 年・20 年以降のメンテナンス費用

🏠 「購入しても大丈夫か？」への結論

大岩エリアの住環境を希望し、駅徒歩圏を必須条件とせず、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 4 号地は、5,140 万円という価格に対して、105.99 ㎡の建物と充実した住宅性能・設備を備えている点が評価ポイントです。

ただし、最終的には価格だけでなく、住宅ローン・税金・保険・将来の修繕費を含めて、購入後の家計に無理がないかを確認することが重要です。

★ 総合評価：91 点／100 点

「価格は慎重に確認したいものの、建物性能と住みやすさを重視する方には、バランスの取れた 4 号地」という評価です。