

★ 総合評価：90 点／100 点

今回の 3 号地は、住宅性能・設備・保証の充実度が大きな強みとなっている新築建売住宅です。

大岩エリアの住環境とバス交通を重視し、駅徒歩圏を必須条件としない方であれば、十分に購入を検討できる内容と評価します。

一方、価格は 5,170 万円と決して安くはないため、住宅ローンだけでなく、税金・保険・将来のメンテナンス費用まで含め、無理のない資金計画を立てることが重要です。

---

📍 ① 立地・周辺・交通利便性 18／20 点

所在地は静岡市葵区大岩 4 丁目。周辺は住宅地として生活しやすく、しずてつジャストライン「平ヶ谷」停が約 90m と近い点は大きなメリットです。

城北小・安東中の学区で、日常の買い物にも対応しやすい立地です。

一方、JR 静岡駅までは約 4,100m あるため、駅徒歩圏とはいえません。通勤・通学などで駅を利用する場合は、バスや車を使う生活を想定しておく必要があります。

★ バス停の近さと住環境を評価し、18 点とします。

---

🏠 ② 土地条件・敷地計画 18／20 点

土地は 111.95 m<sup>2</sup> (33.86 坪) の整形地。

東側約 4.0m の公道に 6.9m 接道し、2 階建て 4LDK+SCL・駐車 2 台という計画です。

整形地であるため建物や駐車スペースを計画しやすく、ファミリー世帯に使いやすい敷地構成です。

⚠ 注意点は、前面道路が約 4m と比較的狭いこと。駐車 2 台可能ですが、購入前に実際の車の出入りや切り返しを現地で確認しておきたいところです。

★ 整形地・公道・駐車 2 台を評価し、18 点とします。

---

🏠 ③ 建物性能・設備仕様 20／20 点

ここは、この住宅の最大の強みです。

★ 認定長期優良住宅

★ 耐震等級 3

★ 断熱等性能等級 5

★ 一次エネルギー消費量等級 6

★ 維持管理対策等級 3・劣化対策等級 3

さらに、ZEH・高気密仕様・第一種熱交換換気・エネファーム・K ダンパー・PPA 太陽光・樹脂サッシなどを採用しています。

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も充実。

また、建物保証 40 年・住宅設備保証 10 年・地盤保証 20 年が設定されています。

💡 建売住宅として、性能・設備・保証のバランスが非常に良く、20 点とします。

---

💰 ④ 価格と内容のバランス 16／20 点

価格は 5,170 万円。

土地・建物の広さだけを見ると高額ですが、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、各種保証などを含めると、住宅性能を重視する方には検討する価値のある内容です。

ただし、購入後には住宅ローン以外にも、固定資産税・火災保険・修繕費などが必要になります。

⚠ 「購入できるか」だけでなく、「購入後も余裕を持って生活できるか」を確認することが重要です。

★ 価格については慎重に判断する必要があるため、16点とします。

---

#### 🏢 ⑤ 会社の信頼・実績 18/20点

設計・施工・販売は\*\*㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設）\*\*。

静岡市内で新築住宅を継続的に展開しており、長期優良住宅、耐震等級3、ZEH、高気密住宅など、住宅性能を重視した住宅づくりを行っています。

今回の住宅にも、建物保証40年、設備保証10年、地盤保証20年などが設定されており、長期的な維持管理を意識した内容です。

★ 施工・販売体制と保証内容を評価し、18点とします。

---

★★★ 総合評価 90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 16点

🏢 会社の信頼・実績 18点

合計 90点/100点

---

#### 🏠 総合的に見ると

今回の3号地は、「立地は駅徒歩圏ではないものの、建物性能を重視したい」という方には検討しやすい住宅です。

特に、耐震・断熱・省エネ・気密・換気・太陽光・保証まで幅広く備えている点は大きな魅力です。

一方で、5,170万円という価格は慎重に検討したいポイントです。住宅ローンに加えて、固定資産税・保険・将来のメンテナンス費用まで含めた資金計画を確認しておきましょう。

🔗 契約前に確認したいポイント

- ① 完成後のUA値・C値の実測結果
- ② 前面4m道路での実際の駐車場のしやすさ
- ③ 住宅ローンを含めた総支払額
- ④ 固定資産税・火災保険などの年間負担
- ⑤ 10年・20年以降のメンテナンス費用

この5点を確認しておけば、購入後の資金計画まで含めて判断しやすくなります。

---

#### ★ 「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、購入候補として十分検討できる新築建売住宅です。

「価格は慎重に確認したいが、建物性能・設備・保証を重視する方には魅力のある3号地」

という評価です。

🏆 総合評価

90点/100点