

新築建売住宅 購入評価

★ 総合評価

100 点満点中：92 点

立地・角地条件・建物性能・設備のバランスが良く、総合的に安心感のある物件です。
土地は 27.29 坪とコンパクトですが、南・東の角地と 3 階建てを活かし、109.31 m²の 4LDK+SCL+納戸を確保しています。

駅からは距離がありますが、バス停が近く、日常生活の利便性も確保されています。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 17 点／20 点

- ・ 「昭府二丁目」バス停まで 200m と近い
- ・ 井宮北小・籠上中の学区
- ・ 周辺に生活に必要な買物・医療施設が揃いやすい
- ・ JR 静岡駅までは 4,900m と距離がある

👉 評価の根拠

バス利用には便利ですが、駅から離れている点を考慮し 17 点としました。

② 土地条件・敷地計画 20 点／20 点

- ・ 整形地の角地
- ・ 東側 4.0m・南側 6.0m の 2 方向道路
- ・ 南・東の両面接道で採光・通風を確保しやすい
- ・ 駐車 2 台可能

👉 評価の根拠

土地は 27.29 坪とコンパクトですが、南・東の角地という条件が良く、3 階建てで敷地を有効活用しています。

③ 建物性能・設備仕様 19 点／20 点

- ・ 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・高気密仕様
- ・ 第一種熱交換換気、エネファーム、PPA 太陽光など
- ・ 建物保証 40 年・地盤保証 20 年

👉 評価の根拠

耐震・断熱・省エネ・維持管理性能が総合的に高く、住宅性能はかなり充実しています。
ZEH・高気密は完成後の測定結果も確認しておきたいところです。

④ 価格と内容のバランス 18点/20点

4,590万円と価格は決して安くありません。

ただし、角地・4LDK+SCL+納戸・駐車2台に加え、長期優良住宅や耐震等級3、高い省エネ性能などを備えており、内容を考えるとバランスは良好です。

👉 評価の根拠

土地はコンパクトですが、建物・性能・角地条件まで含めると、**価格に見合った内容**と評価できます。

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)**）**が行い、長期保証や住宅設備保証、地盤保証なども用意されています。

👉 評価の根拠

建物性能だけでなく、保証・点検まで含めたサポート体制が整っています。

長期保証には有償点検などの条件があるため、契約前の確認がおすすめです。

★ 最後の魅力

この物件は、**「コンパクトな土地を角地と3階建てで上手に活かしていること」**が大きな魅力です。

土地27.29坪でも、109.31㎡の4LDK+SCL+納戸を確保。

さらに、南・東の角地、駐車2台、耐震等級3、長期優良住宅、高い省エネ性能も備えています。

駅からの距離は気になりますが、バス停が近く、住宅性能や敷地条件も含めて考えると、**総合的に購入を検討しやすい物件**です。

💡 **購入しても大丈夫。十分おすすめできる物件**です。