

## ★ 総合評価 90 点／100 点

ご提示いただいた条件を総合すると、立地・土地・建物性能のバランスが良く、購入を前向きに検討できる新築建売住宅です。

特に、大岩 4 丁目という住宅地としての立地、平ヶ谷バス停まで約 90m、33.86 坪の整形地、2 階建て 4LDK+SCL、駐車 2 台という計画に加え、耐震・断熱・省エネ・長期優良住宅など、建物性能が充実している点が大きな魅力です。

一方、価格が 5,170 万円と高めであること、JR 静岡駅から約 4.1km 離れていること、前面道路が約 4.0m であることを考慮し、総合 90 点と評価します。

---

### 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生活しやすく、城北小学校・安東中学校の学区です。周辺には買い物施設もあり、日常生活の利便性を確保しやすいエリアです。

特に、しずてつジャストライン「平ヶ谷」停まで約 90m という距離は大きなメリットです。バスを利用して静岡駅方面へ移動する生活であれば、バス停までの近さは日常的な使いやすさにつながります。

一方、JR 静岡駅までは約 4.1km あるため、駅徒歩圏ではありません。鉄道を頻繁に利用する場合は、バスや自転車などを組み合わせる必要があります。

駅近よりも住宅地としての環境やバス交通を重視する方には適した立地と考え、18 点とします。

---

### ② 土地条件・敷地計画

#### ★ 18／20 点

土地は 111.95 ㎡、33.86 坪の整形地で、東側の約 4.0m 公道に約 6.9m 接しています。

建物は 105.99 ㎡、32.06 坪の 2 階建て 4LDK+SCL で、駐車 2 台を確保しています。

33 坪台の土地に 2 階建てで 4LDK と収納スペースを確保しながら、駐車 2 台まで計画できている点は評価できます。また、私道ではなく公道に接していることも安心材料です。

一方、前面道路は約 4.0m と広くないため、車の出入りや駐車の上やすさについては、実際の現地で確認しておくとう安心です。

整形地・公道接道・2 階建て・駐車 2 台という条件から 18 点と評価します。

---

### ③ 建物性能・設備仕様

#### ★ 20／20 点

建物性能は、本物件の大きな強みです。

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 を備えています。

さらに、ZEH、高気密、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、樹脂サッシなどを採用しています。

スマートハウス、防犯カメラ、宅配ボックス、全室 LED 照明、LDK カーテン、リビングエアコンなど、日常生活に関わる設備も充実しています。

建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年も用意されています。ZEH の UA 値 0.60 以下、高気密の C 値 1.0 以下について完成後に測定する計画となっている点も評価できます。

AVANTIA 静岡支社も現在の建売住宅について、認定長期優良住宅・耐震等級 3・高気密・高断熱などを特徴として案内しています。

耐震・断熱・省エネ・設備・保証を総合すると、20 点満点と評価できます。

---

#### ④ 価格と内容のバランス

★ 16/20 点

価格は 5,170 万円です。

33.86 坪の整形地に 32.06 坪の 2 階建て 4LDK、駐車 2 台を確保し、長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高気密、太陽光、エネファーム、樹脂サッシなどを備えているため、建物性能まで含めれば内容は非常に充実しています。

ただし、5,170 万円という価格は、購入者の予算に対して慎重に検討したい水準です。

住宅ローンの返済額だけでなく、固定資産税、将来の修繕費、日常の維持費まで含めて無理のない資金計画になっているかを確認することが重要です。

また、10 年目・20 年目にはシロアリ、バルコニー防水、屋根・外壁などのメンテナンス費用も想定されています。

住宅性能は高く評価できますが、5,170 万円という価格を考慮して 16 点とします。

---

#### ⑤ 会社の信頼・実績

★ 18/20 点

設計・施工・販売を\*\*~~株~~AVANTIA 静岡支社（五朋建設）\*\*が行う点は安心材料です。

現在の AVANTIA 静岡支社は、静岡市近郊で建売住宅・土地を継続して取り扱っています。

また、AVANTIA は 1989 年設立で、戸建住宅の施工・販売を主要事業とする会社です。五朋建設もグループ会社として掲載されています。

2026 年には五朋建設から AVANTIA 静岡支社へ社名変更されていますが、公式発表では担当スタッフ、施工体制、品質、アフターサービスなどはこれまで通りとされています。

建物保証についても、五朋建設の「GOHO の家」では初期 10 年間から 10 年ごとの延長によって最長 40 年間の保証制度を案内しています。

会社の事業基盤、地域での実績、保証制度を考慮して 18 点と評価します。

---

#### ★ 総合評価 90 点/100 点

本物件は、大岩 4 丁目の住環境、平ヶ谷バス停まで約 90m、整形地、公道接道、2 階建て 4LDK、駐車 2 台という土地・建物計画に加え、耐震等級 3、長期優良住宅、ZEH、高気密などの高い住宅性能を備えていることが大きな魅力です。

一方で、JR 静岡駅から約 4.1km と駅距離があること、前面道路が約 4.0m であること、そして 5,170 万円という価格は、購入前に十分検討したいポイントです。

#### 最終判断

 90 点/100 点

駅徒歩圏を必須条件とせず、大岩エリアの住環境やバス交通、建物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。

中でも建物性能は非常に充実しているため、最終的には 5,170 万円の購入費用が家計に無理のない水準かどうかを確認することが重要です。

価格面を含めて納得できるのであれば、土地・建物・性能・保証を総合的に見て、バランスの取れた住宅計画と評価できます。