

新築建売住宅 購入評価

★ 総合評価

100 点満点中：93 点

静岡駅まで 1,400m とアクセスが良く、買物施設も身近に揃う、生活利便性の高い物件です。土地は 32.44 坪の整形地で、北東側の幅員 8.7m の公道に 16m 接していることが大きな魅力。2 階建ての 4LDK で、日々の生活動線も考えやすい住まいです。

一方、価格は 6,230 万円と高めです。北西側の私道についても確認が必要ですが、立地・敷地条件・建物性能を総合すると、魅力の大きい物件と評価できます。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 20 点／20 点

- JR 静岡駅まで 1,400m
- 「城南静岡高入口」バス停まで 300m
- 中田小・大里中の学区
- 買物や医療など、日常生活に便利な環境

👉 評価の根拠 駅へのアクセスが良く、買物や通学にも便利。日常生活の利便性が高い立地です。

② 土地条件・敷地計画 19 点／20 点

- 整形地・32.44 坪
- 北東側 8.7m の公道に 16m 接道
- 北西側 4.0m の私道に 6.3m 接道
- 2 階建て・駐車 2 台可能

👉 評価の根拠 北東側の公道に広く接している点は大きな魅力です。敷地を活かしやすい一方、北西側の私道については通行・掘削の権利関係や維持管理の負担を確認しておきたいところです。

③ 建物性能・設備仕様 20 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 など、住宅性能は高水準です。

第一種熱交換換気、エネファーム、PPA 太陽光、樹脂サッシ、制振装置などの設備も充実しています。UA 値 0.47 が示されている点も、断熱性能を判断するうえでプラス材料です。

👉 評価の根拠 耐震・断熱・省エネ・維持管理性能が総合的に優れています。完成後に測定する C 値や、ZEH 関連の最終的な性能資料も確認しておくとう安心です。

④ 価格と内容のバランス 16 点／20 点

6,230 万円と価格は高めです。

ただし、静岡駅へのアクセス、32.44 坪の整形地、2 階建て 4LDK、駐車 2 台に加え、長期優良住宅や高い省エネ性能を備えています。

👉 評価の根拠 立地や建物の内容は充実していますが、価格に対する割安感は強くありません。広い公道への接道や2階建ての暮らしやすさに、価格相応の価値を感じられるかが判断のポイントです。

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、建物保証40年・住宅設備保証10年・地盤保証20年などの保証体制も整っています。

👉 評価の根拠 建物性能に加え、購入後の保証・点検体制も用意されています。有償点検などの条件や、保証の適用範囲を契約前に確認しておくで安心です。

★ 最後の魅力

この物件の大きな魅力は、**「静岡駅にアクセスしやすい立地と、広い公道に面した2階建ての住まい」**です。

土地32.44坪に建物30.55坪の4LDK。買物環境も良く、耐震等級3・長期優良住宅・ZEHなど、建物性能も充実しています。

価格は高めですが、立地・敷地条件・2階建ての暮らしやすさ・住宅性能を重視するご家族には、十分検討する価値のある物件です。

💡 購入しても大丈夫。総合的におすすめできる物件です。