

★ 総合評価：91 点／100 点

👉 購入を前向きに検討してよい物件です。

静岡駅約 1.4km という立地に加え、整形地・2 階建て 4LDK・高い住宅性能を備えている点が大きな魅力です。  
一方、6,230 万円という価格と約 4m の私道については、契約前に確認が必要です。

① 立地・周辺・交通利便性 19／20 点 ★

JR 静岡駅約 1,400m、バス停約 300m で交通利便性は良好です。中田小・大里中の学区で、日常生活にも対応しやすい立地です。

駅へのアクセスと住宅地としての利便性を評価し、19 点とします。

② 土地条件・敷地計画 17／20 点 🏠

土地 106.85 ㎡ (32.32 坪) の整形地で、2 階建て 4LDK・駐車 2 台を確保できる計画は良好です。

一方、北西側約 4m の私道に接しているため、私道の持分・通行や掘削の権利・維持管理負担は確認が必要です。敷地も 32 坪程度のため、庭などの余裕は大きくありません。

③ 建物性能・設備仕様 20／20 点 ★★★★★

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・劣化対策等級 3 を備え、住宅性能は非常に充実しています。

さらに ZEH、高気密、第一種熱交換換気、エネファーム、K ダンパー、PPA 太陽光、樹脂サッシなどを採用。建物 40 年保証、設備 10 年、地盤 20 年保証も評価できます。

今回は売土地＋参考プランのため、完成後の UA 値・C 値や最終仕様は確認が必要ですが、提示内容としては満点評価です。

④ 価格と内容のバランス 17／20 点 💰

価格は 6,230 万円。静岡駅へのアクセス、高性能住宅、整形地、2 階建て 4LDK という内容を考えると、価格に一定の妥当性はあります。

ただし、土地 32.32 坪で 6,000 万円を超えるため、価格面は慎重に確認したいところです。特に 6,230 万円に外構・付帯工事・諸費用などがどこまで含まれるかを確認することが重要です。

⑤ 会社の信頼・実績 18／20 点 🏢

㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）が設計・施工・販売を担当。長期優良住宅や高性能住宅への対応に加え、建物 40 年保証、住宅設備 10 年保証、地盤保証 20 年など、購入後のサポートも充実しています。

10 年ごとの有償点検が保証条件となるため、将来のメンテナンス費用と保証継続条件を確認しておきたいところです。

★ 総合評価

| 評価項目          | 点数       |
|---------------|----------|
| ① 立地・周辺・交通利便性 | 19／20    |
| ② 土地条件・敷地計画   | 17／20    |
| ③ 建物性能・設備仕様   | 20／20    |
| ④ 価格と内容のバランス  | 17／20    |
| ⑤ 会社の信頼・実績    | 18／20    |
| 総合評価          | 91／100 点 |

★ この物件の大きなメリット

◎ 静岡駅約 1.4km で交通利便性が良い

◎ 32.32 坪の整形地に 2 階建て 4LDK・駐車 2 台

◎ 長期優良住宅・耐震等級 3 など高い基本性能

◎ ZEH・高気密・熱交換換気など省エネ性能も充実

◎ 建物 40 年・設備 10 年・地盤 20 年の保証体制

⚠ 購入前に確認したいポイント

👉 ① 6,230 万円の総額を確認

外構・付帯工事・地盤改良・諸費用など、最終的な支払総額を確認。

👉 ② 私道の権利関係を確認

私道持分、通行・掘削承諾、維持管理・補修費用を確認。

👉 ③ 参考プランの追加費用を確認

仕様変更や外構工事などによって、価格が上がらないか確認。

👉 ④ 建物性能の実測結果を確認

完成後の UA 値・C 値が提示条件を満たしているか確認。

✅ 最終判断

91 点／100 点 👉 購入を前向きに検討してよい物件

この 1 号地は、「立地・土地・建物性能・保証」のバランスが良いことが最大の強みです。

特に建物性能は非常に高く、長く住むことを考えた場合の安心感があります。静岡駅へのアクセスも良く、住宅地としての利便性も評価できます。

一方で、6,230 万円という価格と 4m 私道が確認ポイントです。最終総額と私道関係に問題がなく、参考プランからの追加費用も大きくなければ、十分に購入を検討してよい物件と判断します。