

★ 総合評価：94 点／100 点

👉 購入を前向きに検討してよい、評価の高い物件です。

静岡駅約 1.4km、バス停約 300m という利便性に加え、**32.44 坪の整形地+2 方向道路**という土地条件が大きな魅力です。建物も長期優良住宅・耐震等級 3 など高性能仕様で、総合的なバランスに優れています。

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。

静岡駅へのアクセスと住宅地としての利便性を考えると高評価できます。

19 点とします。

② 土地条件・敷地計画 19／20 点 🏠

土地 107.25 m² (32.44 坪) の整形地で、2 階建て 4LDK・駐車 2 台を計画できています。

最大のメリットは、北西側 4m 私道に 6.3m 接道するだけでなく、北東側 8.7m 公道に約 16m 接していることです。

2 方向道路により開放感が得られやすく、車の出入りや採光・通風、建物配置の自由度にもプラスです。

一方、敷地は 32 坪程度で、北西側には私道があるため、私道の持分・通行・掘削・維持管理について確認が必要です。

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、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、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。

今回は参考プランなので、**完成後の UA 値・C 値と最終仕様は確認が必要**ですが、提示されている性能・設備は非常に充実しています。

④ 価格と内容のバランス 18／20 点 💰

価格は 5,990 万円。

土地 32.44 坪、2 階建て 4LDK、駐車 2 台に加え、静岡駅約 1.4km、2 方向道路、高性能住宅という内容を考えると、価格には一定の妥当性があります。

特に、前面道路条件が良く、土地の使いやすさを考えると、価格だけで割高とは判断しにくい物件です。

ただし、**6,000 万円に近い価格**であるため、参考プランの建物・外構・付帯工事・諸費用を含めた最終総額は確認が必要です。

⑤ 会社の信頼・実績 18／20 点 🏢

(株)AVANTIA 静岡支社（五朋建設(株)）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、長期的なサポート体制も評価できます。

10 年ごとの有償点検が保証条件となるため、保証継続の条件と将来のメンテナンス費用は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	19／20
③ 建物性能・設備仕様	20／20

評価項目	点数
④ 価格と内容のバランス	18／20
⑤ 会社の信頼・実績	18／20
総合評価	94／100 点

★ この物件の大きなメリット

- ◎ 静岡駅約 1.4km・バス停約 300m で交通利便性が良い
- ◎ 32.44 坪の整形地
- ◎ 北東側 8.7m 公道に約 16m 接する 2 方向道路
- ◎ 2 階建て 4LDK・駐車 2 台の計画
- ◎ 長期優良住宅・耐震等級 3 など高性能
- ◎ 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 5,990 万円の最終総額を確認

外構・付帯工事・地盤改良・諸費用など、最終的な支払額を確認。

👉 ② 北西側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 参考プランからの追加費用を確認

仕様変更や外構工事などによる価格上昇がないか確認。

👉 ④ 建物性能の実測値を確認

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

94 点／100 点 👉 購入を前向きに検討してよい物件

この物件の最大の魅力は、「利便性の高い立地」「整形地」「2 方向道路」「高性能住宅」をバランスよく備えていることです。

特に北東側の 8.7m 公道に約 16m 接している点は、土地条件として大きなプラスです。2 階建て 4LDK・駐車 2 台という計画とも相性が良く、敷地の使いやすさが期待できます。

価格は 5,990 万円と安い物件ではありませんが、土地条件と建物性能を考慮すると、十分検討できる水準です。

私道の権利関係と最終総額に問題がなく、参考プランから大きな追加費用が発生しないのであれば、購入しても大丈夫と判断できる物件です。