

★ 総合評価 92 点／100 点

立地・住宅性能・2 階建ての暮らしやすさが魅力の、購入を前向きに検討できる住宅です。ただし、購入価格と私道の条件については、慎重に確認しておきましょう。

🏠 5 項目の評価

評価項目	得点
📍 ① 立地・周辺・交通利便性	19／20 点
🏡 ② 土地条件・敷地計画	17／20 点
🏠 ③ 建物性能・設備仕様	20／20 点
💰 ④ 価格と内容のバランス	18／20 点
📁 ⑤ 会社の信頼・実績	18／20 点
総合評価	92／100 点

📍 1. 立地・周辺環境

JR 静岡駅まで約 1,400m、バス停「城南静岡高入口」まで約 300m と、交通利便性が魅力です。中田小学校・大里中学校の学区で、スーパーやドラッグストア、コンビニなども利用しやすい環境です。通勤・通学や日常の買い物を重視する方にとって、暮らしやすさが期待できる立地です。

🏡 2. 土地・間取り

約 32.32 坪の整形地に、延床面積約 30.55 坪の 4LDK・2 階建てを計画しています。駐車スペースも 2 台分あり、家族で暮らす住まいとして検討しやすい広さです。

ただし、北西側の道路は幅員約 4.0m の私道です。通行・掘削に関する権利関係、維持管理費の負担、車の出入りのしやすさを購入前に確認しましょう。

🏠 3. 建物性能・設備

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などを備える計画です。ZEH仕様、第一種熱交換換気、エネファーム、制振装置「Kダンパー」、樹脂サッシなども採用され、耐震性・断熱性・省エネ性に配慮されています。

宅配ボックス、全室 LED 照明、LDK のカーテン、リビングエアコン、防犯カメラなど、入居時に役立つ設備も充実しています。

建物 40 年保証、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年も評価できるポイントです。ただし、保証の適用条件や有償点検の内容は確認しておきましょう。

💰 4. 価格と購入後の費用

5,990 万円は高額ですが、立地、2 階建ての使いやすさ、住宅性能、設備仕様を総合的に考えると、購入を検討する価値はあります。

一方、将来的にはシロアリ点検、バルコニー防水工事、屋根・外壁のメンテナンスなどの費用が発生します。住宅ローンだけでなく、税金・保険・修繕費も含めて、無理のない資金計画を立てることが大切です。

⚠️ 購入前に確認したいポイント

- ・ 私道の通行・掘削に関する権利と維持管理の負担
- ・ 駐車 2 台分の使いやすさと道路からの出入り
- ・ 完成後の UA 値・C 値と住宅性能に関する書類
- ・ 建物保証の条件と将来のメンテナンス費用
- ・ 外構・付帯工事・諸費用を含めた最終購入総額

🏠 総合評価

本物件は、交通利便性と住宅性能を重視し、2 階建てで暮らしやすい住まいを求める方に向いている住宅です。

耐震性・断熱性・設備・保証が充実している点は大きな魅力です。

価格は慎重に検討したい水準ですが、私道の権利関係を確認し、購入後の維持費を含めても資金計画に無理がなければ、前向きに購入を検討できる物件と考えます。

結論：総合評価 92 点。立地と住宅性能を重視する方にとって、有力な購入候補です。