

総合評価

88 点／100 点

安心して検討できる住宅です。

結論：

「高性能・設備・立地が整った、安心して暮らせる住宅です」

① 立地・周辺環境 17／20 点

良い点

- JR 静岡駅まで 3.8km、バス停徒歩 130m で通勤・通学も便利
- 安東小・安東中学区で教育環境が安定
- 東道路・間口 9.51m で車の出し入れもスムーズ

確認ポイント

- 東道路のため日当たりは間取り・窓位置でチェック
 - 駅まで距離があるため、通勤・通学は車やバスを利用する想定
-

② 土地・建物の広さ 17／20 点

良い点

- 土地 31.27 坪で建売として十分
- 成形地で無駄なく使いやすい
- 建物 33.68 坪・4LDK+シューズクローケ+ウォークインクローゼットで収納充実
- 駐車 2 台可能で日常の使い勝手も良好

確認ポイント

- 3 階建なので、階段の上り下りや日当たりを現地で確認
-

③ 建築性能・仕様 20／20 点

良い点

- 認定長期優良住宅
- 耐震等級 3+制振装置 K ダンパーで地震対策も安心
- 断熱等級 6 (UA 値 0.45)、高気密住宅 (C 値 1 以下予定) で快適
- GX 志向型住宅、エネファーム + 太陽光 (PPA 契約 10 年無償譲渡)
- 樹脂サッシ、スマートハウス、防犯カメラ、宅配 BOX、LED 照明完備

👉 災害対策・省エネ・快適性の面で安心感が高い

④ 価格の妥当性 16／20 点

- 価格 4,960 万円は駅徒歩圏外ですが、高性能住宅として妥当
- 「割高」と感じるほどではありません

確認ポイント

- 立地や駅近を重視しない場合は高く感じることも
-

⑤ 維持費・将来コスト 18／20 点

良い点

- 長期優良住宅による税制優遇あり
- 地盤保証 20 年、建物保証 40 年で安心

確認ポイント

- 10 年目・20 年目に外壁・屋根・シロアリ点検や防水工事が発生（合計約 160 万円前後）
 - 太陽光の契約条件や保守費用は 10 年後に確認
-

⑥ 売主・施工体制 10／10 点

- AVANTIA（上場グループ）、五朋建設（静岡での施工実績）
 - 設計・施工・販売が一体で信頼性が高い
-

総まとめ

- 高性能・収納充実・安心感のある建売住宅
- 大きな欠点はなく、確認すべきは日当たり・階段・将来費用・太陽光契約条件のみ向いている人
 - 安全性・省エネ・快適性を重視する人
 - 収納や暮らしやすさも重視するファミリー
 - 長く安心して住みたい人
- 向いていない人
 - 価格を最優先に考える人
 - 将来の修繕費をかけたくない人
 - 駅近や徒歩での利便性を重視する人