

★ 総合評価

100 点満点中：95 点

立地・建物性能・設備・将来の安心感まで総合的に見ると、**かなり完成度の高い新築住宅**です。

特に、認定長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、UA 値 0.48、C 値 0.57、第一種熱交換換気、エネファーム、太陽光など、建売住宅として住宅性能が充実しています。

上足洗一丁目は、静岡市の令和 8 年度通学区域でも**横内小学校・東中学校**の学区です。

一方で、**土地 31.00 坪・3 階建て・価格 5,290 万円**という点は、購入前にしっかり考えておきたい部分です。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性

19 点／20 点

横内小・東中の学区で、バス停も 350m と近く、静岡駅までも 2,900m。市街地へのアクセスと住宅地としての暮らしやすさを両立しやすい立地です。

駅徒歩圏ではないため満点にはしませんが、**生活利便性を考えるとかなり良い立地**です。

👉 評価の根拠

学区・交通・周辺環境を総合すると大きな弱点が少なく、将来的な売却を考えても比較的評価しやすい立地です。

② 土地条件・敷地計画

19 点／20 点

整形地で、南西側の公道に接道。道路幅員も約 5.7m あり、駐車 2 台を確保しています。

31.00 坪と土地自体はコンパクトですが、3 階建てにすることで 34.12 坪の建物と 4LDK+WIC を実現しています。

👉 評価の根拠

土地の形状・道路条件は良好です。

ただし、**庭や屋外スペースにゆとりを求める家庭には少し物足りない**ため、19 点です。

③ 建物性能・設備仕様

20 点／20 点

ここは今回の物件の大きな強みです。

耐震等級 3、認定長期優良住宅、ZEH、UA 値 0.48、C 値 0.57 に加え、第一種熱交換換気、エネファーム、制振装置、太陽光、樹脂サッシなど、性能・省エネ・快適性を幅広く備えています。

👉 評価の根拠

耐震・断熱・気密・省エネ・換気まで総合的に高水準。**建売住宅としてかなり安心感のある仕様**です。

④ 価格と内容のバランス

19 点／20 点

5,290 万円は決して安い価格ではありません。

ただし、住宅性能や設備、太陽光、エネファーム、保証まで含めて考えると、**価格に見合う内容はしっかりあります。**

評価の根拠

「安いからお得」という物件ではなく、**性能・設備・立地を含めて納得して購入するタイプの住宅**です。

31.00 坪の土地に 5,290 万円という点だけは、購入者によって評価が分かれるため満点にはしません。

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 40 年保証、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、購入後のサポートも用意されています。

評価の根拠

保証制度が充実しているのは安心材料です。

ただし、40 年保証も 10 年ごとの有償点検が条件となるため、**保証内容と将来的なメンテナンス費用は契約前に確認しておきたいところ**です。

★ 最後の魅力

この物件の魅力は、上足洗という立地の良さと、住宅性能の高さを両方備えていることです。

土地は 31.00 坪とコンパクトですが、3 階建てにすることで 4LDK+WIC・建物 34.12 坪を確保。

さらに、**耐震等級 3・長期優良住宅・ZEH・UA 値 0.48・C 値 0.57** など、長く暮らすうえで重要な性能もしっかりしています。

価格は 5,290 万円なので、誰にとっても「安い」とはいえません。

でも、この立地でこの性能・設備・保証まで含めて考えると、十分に購入を検討できる内容です。

総合的には

「購入しても大丈夫。かなりおすすめできる物件」

と評価します。

95 点の理由は、建物性能だけでなく、立地・土地条件・価格とのバランスまで含めて、全体的な完成度が高いからです。