⭐ **総合評価：91 点／100 点**

👉 **結論：購入候補として、十分に前向きに検討してよい物件です。**

4,120 万円という価格に対して、**土地 28.19 坪・建物 33.58 坪・4LDK・駐車 2 台**を確保し、さらに認定長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高気密などを備えている点は大きな魅力です。現在の掲載情報でも、4,120 万円・4LDK・土地 93.22 ㎡・建物 111.02 ㎡・南東側 5.9m 道路として確認できます。(AVANTIA 静岡)

⭐ **項目別評価**

① 🏠 **立地・周辺・交通利便性**

18／20 点

しずてつジャストライン「神田町」停まで約 300m と近く、静岡鉄道「桜橋」駅も約 1.3km 程度の距離です。清水岡小・清水第二中の学区で、周辺には公園や図書館などもあり、子育て世帯にも検討しやすい環境です。(AVANTIA 静岡)

一方、JR 清水駅までは約 2.8km あるため、JR 駅への徒歩アクセスを重視する場合は少し距離があります。

👉 **バス・静鉄を利用しやすく、日常生活とのバランスが良い立地です。**

---

② 🏠 **土地条件・敷地計画**

16／20 点

土地は 93.22 ㎡、約 28.19 坪の整形地です。

土地面積はコンパクトですが、南東側約 5.9m の公道に 5.7m 接道しており、前面道路に一定のゆとりがあります。

その一方で、3 階建て・建物 33.58 坪・駐車 2 台という計画のため、庭や屋外スペースには大きなゆとりはありません。

👉 **土地の広さよりも、建物面積を確保して都市型にまとめた敷地計画です。**

---

③ ⭐ **建物性能・設備仕様**

20／20 点

この物件の大きな強みです。

認定長期優良住宅・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・ZEH に加え、UA 値 0.53、C 値 0.4 という高い性能を備えています。

さらに、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、スマートハウス、防犯カメラなども採用。

👉 **3 階建て住宅でありながら、耐震・断熱・省エネ・気密性能を高い水準でまとめている点を高く評価できます。**

---

④ 💰 **価格と内容のバランス**

19／20 点

価格は 4,120 万円。

土地は 28.19 坪とコンパクトですが、建物は 33.58 坪の 4LDK で、**住宅性能まで含めて考えると価格とのバランスはかなり良い**と評価できます。

特に、長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・C 値 0.4・エネファーム・太陽光などを備えている点は大きなメリットです。

👉 **土地の広さを抑えることで、4,120 万円という価格で高性能な住宅を実現した物件という印象です。**

---

⑤ 🏠 会社の信頼・実績

18／20 点

設計・施工・販売を㈱AVANTIA 静岡支社が手掛け、長期優良住宅など住宅性能にも力を入れています。

建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、購入後のサポート体制も評価できます。

👉 **性能だけでなく、長期的な維持管理まで考えられた住宅です。**

🏆 総合評価

項目	点数
⭐ 立地・交通	18／20
🏠 土地・敷地	16／20
⭐ 建物性能・設備	20／20
💰 価格バランス	19／20
🏠 会社・保証	18／20
👉 **総合評価**	⭐ 91／100 点

⭐ この物件のポイント

- ✅ 4,120 万円で 4LDK・建物 33.58 坪
- ✅ 認定長期優良住宅＋耐震等級 3
- ✅ ZEH・断熱等級 5・UA 値 0.53
- ✅ C 値 0.4 の高気密住宅
- ✅ 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・スマートハウス
- ✅ 南東側 5.9m 道路・駐車 2 台
- ✅ バス停約 300m で交通利便性も確保

⚠️ 購入前に確認したいポイント

👉 **3 階建てなので、階段の上り下りが家族構成に合っているか**確認しましょう。

👉 **28.19 坪の土地**なので、庭・物置・自転車置場などのスペースを現地で確認しましょう。

👉 3 階建ては、将来的な生活も考えて**洗濯・収納・家事動線**を確認することが重要です。

👉 **PPA 太陽光の 10 年契約、途中解約、10 年後の所有権**を確認しましょう。

👉 **40 年保証の継続条件や有償点検の内容**も契約前に確認しておくと安心です。

✅ 最終判断

⭐ 91 点／100 点

👉 購入判断：✅ 十分に購入を検討してよい物件

この住宅は、**土地 28.19 坪というコンパクトさを、3 階建て・建物 33.58 坪という計画で補っている住宅**です。

土地の広さだけを見ると評価は下がりますが、**4,120 万円という価格、4LDK、駐車 2 台、高い住宅性能を総合すると、非常にバランスの良い物件**です。

特に、**「広い庭よりも、住宅性能・価格・室内の広さを重視したい」という方には相性が良い住宅**です。

一方で、平屋や 2 階建てのようなワンフロアでの暮らしや、広い庭を求める方には慎重な検討が必要です。