🏡 **総合評価：91 点／100 点**

安東小・安東中学区の魅力的な立地に、広い建物と充実した住宅性能を備えた 3 階建て住宅です。

約 27.97 坪の整形地に、建物面積約 33.43 坪の 4LDK・3 階建て。土地面積はコンパクトですが、建物面積をしっかり確保し、WIC・SCL も備えた収納力のある間取りです。

販売価格は 5,120 万円。住宅性能や建物の広さを考えると、価格とのバランスも魅力があります。

📊 **項目別評価**

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	**19／20 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**	**91／100 点**

📍 **① 立地・周辺・交通利便性**

19 点／20 点

安東小学校・安東中学校の学区で、教育環境を重視するご家庭にとって魅力的な立地です。

しずてつジャストライン「柳新田西」停まで約 350m と、バスを利用しやすい環境です。静岡駅までは約 3,300m あるため、駅への移動はバスや自家用車を中心に考える必要があります。

🌳 **② 土地条件・敷地計画**

17 点／20 点

土地面積は約 27.97 坪の整形地で、南側の幅員約 4m の私道に約 8.3m 接しています。

間口が広く、建物の配置を計画しやすい一方、土地面積はコンパクトです。3 階建てにすることで建物面積約 33.43 坪を確保しており、限られた敷地を有効活用した計画といえます。

駐車スペースは 2 台可能ですが、前面道路が 4m の私道であるため、車の出し入れや通行のしやすさを現地で確認しておきたいところです。

🏠 **③ 建物性能・設備仕様**

19 点／20 点

建物性能は充実しており、長く安心して暮らすための基本性能が整っています。

- 長期優良住宅認定
- 耐震等級 3・制振装置 K ダンパー
- 断熱等性能等級 5・一次エネルギー消費量等級 6
- ZEH 仕様・UA 値 0.52
- 高気密仕様・C 値 1.0 以下（完成後測定）
- 第一種熱交換換気・エネファーム
- PPA 太陽光発電システム
- 樹脂サッシ・住宅設備保証 10 年
- 地盤保証 20 年・建物保証 40 年

耐震性・断熱性・省エネ性に配慮されており、快適な住環境が期待できます。

また、宅配ボックス、全室 LED 照明、LDK カーテン、リビングエアコン、スマートホーム、防犯カメラなど、日常生活をサポートする設備も充実しています。

💰 **④ 価格と内容のバランス**

18 点／20 点

販売価格は 5,120 万円です。

約 33.43 坪の建物に 4LDK の間取りを確保し、長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH 仕様などの性能を備えている点を考えると、価格とのバランスは良好です。

土地面積は約 27.97 坪と限られますが、3 階建てにすることで居住スペースを確保しています。土地の広さよりも建物の広さや価格を重視する方には、魅力のある選択肢です。

🏢 ⑤ 会社の信頼・実績

18 点／20 点

設計・施工・販売を㈱AVANTIA 静岡支社が担当します。

建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年などの保証制度が用意されている点は安心材料です。

ただし、建物保証 40 年は 10 年ごとの有償点検が条件となるため、保証の延長条件や対象範囲、点検費用を契約前に確認しておきましょう。

🔧 将来のメンテナンス費用について

長く住み続けるためには、定期的な点検やメンテナンス費用も考慮する必要があります。

- **10 年目：** シロアリ点検約 5 万円、バルコニー防水工事約 25 万〜30 万円
- **20 年目：** シロアリ点検約 5 万円、バルコニー防水工事約 25 万〜30 万円、屋根・外壁工事約 130 万〜152 万円

また、PPA 太陽光発電システムは 10 年間の契約条件を確認し、契約終了後の無償譲渡や設備の維持管理についても把握しておきたいところです。

⚠️ 購入前に確認したいポイント

- 私道の所有権・持分、通行・掘削承諾の有無
- 私道の維持管理や補修費用の負担
- 3 階建ての階段の上り下りと生活動線
- 駐車 2 台分の出し入れのしやすさ
- C 値 1.0 以下の測定結果と UA 値 0.52 の証明書
- PPA 契約の 10 年間の条件と終了後の譲渡内容
- 40 年保証の延長条件と有償点検の費用
- ハザードマップによる浸水・地震・液状化リスク

🌸 最終評価・購入判断

この住宅は、**安東小・安東中学区という立地に加え、建物の広さと住宅性能を両立した、魅力のある 3 階建て新築住宅**です。

約 28 坪の土地に約 33 坪の建物を確保しているため、限られた敷地を有効活用した住まいといえます。

特に、5,120 万円という価格で 4LDK の広さ、長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH 仕様などを備えている点は評価できます。

一方、3 階建ての生活動線や 4m の私道という条件は、実際の暮らしやすさに関わるため、現地での確認が重要です。

総合評価は 91 点。購入候補として前向きに検討できる住宅です。

住宅ローンの返済計画に無理がなく、私道の権利関係や駐車のしやすさ、PPA・保証条件を確認できれば、購入を進めてもよいと考えます。