🏠 **総合評価：92 点／100 点**

住宅性能の高さと安東小・安東中学区という立地が魅力の、総合力に優れた新築建売住宅です。

約 32.21 坪の整形地に、建物面積約 30.71 坪の 4LDK・2 階建て。東側の幅員約 5.1m の公道に約 7m 接道しており、駐車スペースも 2 台確保されています。

特に注目したいのは、長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等級 5・ZEH 仕様に加え、**C 値 0.3 という非常に高い気密性能**です。住宅の基本性能を重視する方にとって、魅力の大きい物件です。

📊 **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	**18／20 点**
③ 建物性能・設備仕様	**20／20 点**
④ 価格と内容のバランス	**17／20 点**
⑤ 会社の信頼・実績	**18／20 点**
⭐ **総合評価**	**92／100 点**

📍 **① 立地・周辺・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**

18 点／20 点

土地面積約 32.21 坪の整形地で、東側の幅員約 5.1m の公道に約 7m 接道しています。

建物は約 30.71 坪の 2 階建て 4LDK で、駐車スペースは 2 台確保されています。敷地を効率よく活用した計画で、一般的なファミリー世帯にとって使いやすい条件です。

ただし、土地に大きな余裕があるわけではないため、駐車のしやすさや外構、隣地との距離、日当たりなどは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**

20 点／20 点

建物性能は非常に高く、今回の物件の最大の強みです。

- 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 0.49
- 高気密住宅・C 値 0.3
- 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

特に C 値 0.3 は、住宅の隙間が少ないことを示す優れた数値です。断熱性能と気密性能を組み合わせることで、冷暖房効率や室内の快適性が期待できます。

さらに、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、日常生活に役立つ設備も充実しています。

💰 ④ 価格と内容のバランス

17 点／20 点

販売価格は 5,480 万円です。

価格は高額ですが、安東小・安東中学区という立地に加え、長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH 仕様、C 値 0.3 などの高い住宅性能を備えている点は評価できます。

土地・建物の広さや駐車 2 台という条件も含め、住宅性能を重視する方には検討価値のある内容です。ただし、購入価格だけでなく住宅ローンの返済額や将来の修繕費まで含めた資金計画が重要です。

🏢 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、点検費用については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 年間の契約内容を確認し、契約終了後の無償譲渡条件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

- C 値 0.3 の測定結果と測定方法、測定時期
- UA 値 0.49 などの住宅性能を証明する書類
- 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
- 駐車 2 台分の実際の出し入れのしやすさ
- ハザードマップによる浸水・地震・液状化リスク
- 住宅ローンと将来の修繕費を含めた総予算

🌸 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、住宅性能の高さが際立つ、総合力に優れた新築建売住宅**です。

特に、耐震等級 3・長期優良住宅・断熱等級 5・ZEH 仕様に加え、C 値 0.3 という高い気密性能は大きな魅力です。住宅の快適性や省エネ性、長期的な耐久性を重視する方におすすめできます。

一方、価格は 5,480 万円と高額で、駐車スペースも 2 台のため、家族の車の利用状況や将来の生活設計に合うかを確認する必要があります。

総合評価は 92 点。購入候補として非常に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、気密測定結果や保証・PPA の契約条件を確認できれば、購入を進めてもよいと考えます。