🏠 **総合評価：92 点／100 点**

住宅性能・敷地条件・設備仕様のバランスが非常に良く、長く安心して暮らせる住まいとして高く評価できる物件です。

約 35 坪の整形地に、建物面積約 32.86 坪の 4LDK・2 階建て。駐車スペースも 3 台確保でき、ファミリー世帯にとって使いやすい住まいです。

特に、長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等級 5・ZEH 仕様など、住宅の基本性能が充実している点は大きな魅力です。

📊 **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	**20／20 点**
③ 建物性能・設備仕様	**19／20 点**
④ 価格と内容のバランス	**16／20 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

竜南小学校・安東中学校の学区で、子育て世帯にも検討しやすい住環境です。

しずてつジャストライン「柳新田北」停まで約 86m と非常に近く、バスを利用した移動に便利です。一方、静岡駅までは約 4,000m 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**

20 点／20 点

土地面積約 35 坪の整形地で、北側の幅員約 5m の公道に約 7.16m 接道しています。

駐車スペースは 3 台可能で、日常の車利用や来客時にも対応しやすい敷地計画です。建物も約 32.86 坪の 2 階建てで、4LDK の間取りを確保しています。

土地と建物の広さ、駐車スペースのバランスが良く、ファミリー世帯にとって使いやすい条件です。

🏠 **③ 建物性能・設備仕様**

19 点／20 点

住宅性能は非常に充実しています。

- 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 0.49
- 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
- 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、快適性と将来の光熱費負担の軽減が期待できます。

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、入居後の暮らし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**

16 点／20 点

販売価格は 5,490 万円です。

価格だけを見ると高額ですが、約 35 坪の土地に約 33 坪の建物、駐車 3 台、長期優良住宅認定、耐震等級 3、ZEH 仕様などを備えている点を考慮すると、住宅の内容は充実しています。

一方で、購入価格が大きいため、住宅ローンの返済額や将来のメンテナンス費用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（五朋建設㈱）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、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を事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の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 1.0 以下の測定結果と測定方法
- 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
- 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、**住宅性能・敷地条件・設備仕様のバランスが良く、長期的な住みやすさを重視する方におすすめできる新築建売住宅**です。

特に、耐震等級 3 や長期優良住宅認定、断熱等級 5、ZEH 仕様など、住宅の基本性能が充実している点は高く評価できます。

駐車 3 台可能な整形地で、4LDK の間取りを確保していることも、ファミリー世帯にとって大きなメリットです。

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。

価格は 5,490 万円と高額ですが、建物性能や設備、敷地条件を総合的に考えると、十分に検討する価値があります。住宅ローンの返済計画と将来のメンテナンス費用に無理がなく、性能・保証の内容を確認できれば、購入を進めてもよいと考えます。