🏠 総合評価：91 点／100 点

住宅性能の高さと、4,130 万円という価格のバランスが魅力の新築建売住宅です。

約 34.46 坪の整形地に、建物面積約 31.93 坪の 4LDK・2 階建て。WIC・SCL を備え、収納力にも配慮された間取りです。駐車スペースも 2 台確保されています。

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	17／20 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	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

17 点／20 点

清水不二見小学校・清水第四中学校の学区です。しずてつジャストライン「妙音寺」停まで約 500m と、バスを利用した移動が可能です。

一方、JR 清水駅までは約 3,500m あるため、駅への移動は自家用車やバスを中心に考える必要があります。通勤・通学先や日常の買い物環境を確認しておきたい立地です。

🌳 ② 土地条件・敷地計画

18 点／20 点

土地面積約 34.46 坪の整形地で、南東側の幅員約 4m の私道に約 9.7m 接しています。

間口が広く、建物の配置や駐車計画を立てやすい条件です。約 31.93 坪の 2 階建て 4LDK で、駐車スペースも 2 台確保されています。

ただし、前面道路が 4m の私道であるため、通行・掘削承諾、私道の持分や維持管理、セットバックの有無などは事前に確認が必要です。

🏠 ③ 建物性能・設備仕様

20 点／20 点

建物性能は非常に充実しており、今回の物件の大きな強みです。

- 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 0.60 以下（完成後測定）
- 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、快適な住環境と光熱費負担の軽減が期待できます。

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、

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

18 点／20 点

販売価格は 4,130 万円です。

約 34.46 坪の土地に約 31.93 坪の建物、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慮すると、価格とのバランスは評価できます。

住宅性能や設備仕様を重視しながら、4,000 万円台前半で新築住宅を購入できる点は魅力です。住宅ローンの返済額や将来の修繕費も含めて、無理のない資金計画を立てることが重要です。

🏢 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

- 私道の所有権・持分、通行・掘削承諾の有無
- セットバックの必要性と実際に利用できる敷地面積
- UA 値・C 値の完成後の測定結果と証明書
- 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
- 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・設備仕様・価格のバランスに優れた、魅力のある新築建売住宅です。

特に、長期優良住宅認定、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高く評価できます。

約 34.46 坪の整形地に 2 階建て 4LDK を確保し、駐車 2 台にも対応しているため、ファミリー世帯にとって使いやすい住まいといえます。

一方、清水駅からの距離や私道の条件については、実際の生活動線と合わせて確認しておきたいところです。

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、完成後の住宅性能、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。