🏡 **総合評価：91 点／100 点**

生活利便性・住宅性能・価格のバランスが良く、購入候補として十分に検討できる住宅です。

土地面積約 35.26 坪、建物面積約 31.68 坪の整形地に、2 階建て 4LDK。駐車 2 台可能で、東静岡駅へのアクセスや周辺の買い物環境にも恵まれています。

特に、ZEH 住宅で UA 値 0.48 という断熱性能に加え、耐震等級 3・長期優良住宅など、建物の性能面が充実している点は大きな魅力です。

📍 **① 立地・周辺・交通利便性**

18 点／20 点

静岡市葵区古庄エリアは、北街道や流通通りへのアクセスが良く、車での移動や日常生活に便利な地域です。

JR 東静岡駅まで約 1,700m、しずてつジャストライン「上土」停まで約 550m。静鉄「古庄」駅も利用でき、複数の交通手段がある点は魅力です。

周辺にはスーパーなどの生活施設もあり、買い物環境は比較的充実しています。

千代田小学校・東中学校の学区ですが、小学校約 1,400m、中学校約 2,400m と通学距離があるため、通学路の安全性や通学方法について確認しておきたいところです。

🌳 **② 土地条件・敷地計画**

18 点／20 点

土地面積約 35.26 坪の整形地で、西側の幅員約 4m の公道に約 6.44m 接しています。

整形地のため建物配置を計画しやすく、約 31.68 坪の 2 階建て 4LDK を確保できている点は評価できます。

駐車スペースは 2 台分あり、一般的なファミリー世帯には対応しやすい条件です。

一方、間口約 6.44m と前面道路幅員 4m の組み合わせでは、車種や駐車方法によって出入りのしやすさが変わる可能性があります。実際の駐車位置や道路との角度、車の切り返しについて現地で確認しましょう。

🏠 **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、こ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 住宅・UA 値 0.48
- 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

UA 値 0.48 は、断熱性能の高さを具体的に示す数値であり、断熱等級 5 の基準を上回る性能が期待できます。

耐震性・断熱性・省エネ性に配慮されており、長く快適に暮らすための基本性能が整っています。

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**

17 点／20 点

販売価格は 5,080 万円です。

土地約 35.26 坪、建物約 31.68 坪の 4LDK で、長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH 仕様などの高い住宅性能を備えています。

古庄エリアの交通利便性や生活環境を考慮すると、土地と建物を合わせた価格として一定の納得感があります。
特に UA 値 0.48 という断熱性能は、快適性や冷暖房効率を考えるうえで評価できるポイントです。
ただし、5,000 万円を超える価格帯であるため、住宅ローンの返済負担や将来の維持費を含め、慎重に資金計画を立てたいところです。

🏢 **⑤ 会社の信頼・実績**

18 点／20 点

設計・施工・販売を㈱AVANTIA 静岡支社（旧五朋建設）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、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**

- 前面道路 4m・間口 6.44m での駐車 2 台の実用性
- 敷地と道路の高低差、雨水排水の状況
- UA 値 0.48 の計算書・性能証明書
- 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洪水・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、**生活利便性・土地条件・建物性能のバランスが良く、総合的に評価の高い新築住宅**です。
約 35 坪の整形地に 2 階建て 4LDK を確保し、駐車 2 台にも対応しています。長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH 仕様、UA 値 0.48 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。
特に断熱性能は、今回提示された UA 値 0.48 により、性能面での魅力がより明確になっています。
一方、5,080 万円という価格は大きな買い物です。前面道路 4m での駐車条件、学校までの距離、住宅ローンの返済負担などを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、駐車条件・周辺環境・ハザードリスク・保証内容を確認できれば、購入を進めてもよいと考えます。