

★ 総合評価：91 点／100 点

👉 結論：購入候補として、十分に前向きに検討してよい物件です。

4,120 万円という価格に対して、土地 28.19 坪・建物 33.58 坪・4LDK・駐車 2 台を確保し、さらに認定長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高気密などを備えている点は大きな魅力です。現在の掲載情報でも、4,120 万円・4LDK・土地 93.22 m²・建物 111.02 m²・南東側 5.9m 道路として確認できます。

★ 項目別評価

① 🏠 立地・周辺・交通利便性

18／20 点

しずてつジャストライン「神田町」停まで約 300m と近く、静岡鉄道「桜橋」駅も約 1.3km 程度の距離です。清水岡小・清水第二中の学区で、周辺には公園や図書館などもあり、子育て世帯にも検討しやすい環境です。一方、JR 清水駅までは約 2.8km あるため、JR 駅への徒歩アクセスを重視する場合は少し距離があります。

👉 バス・静鉄を利用しやすく、日常生活とのバランスが良い立地です。

② 🏠 土地条件・敷地計画

16／20 点

土地は 93.22 m²、約 28.19 坪の整形地です。

土地面積はコンパクトですが、南東側約 5.9m の公道に 5.7m 接道しており、前面道路に一定のゆとりがあります。

その一方で、3 階建て・建物 33.58 坪・駐車 2 台という計画のため、庭や屋外スペースには大きなゆとりはありません。

👉 土地の広さよりも、建物面積を確保して都市型にまとめた敷地計画です。

③ ★ 建物性能・設備仕様

20／20 点

この物件の大きな強みです。

認定長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等性能等級 5・一次エネルギー消費量等級 6・ZEH に加え、UA 値 0.53、C 値 0.4 という高い性能を備えています。

さらに、第一種熱交換換気、エネファーム、K ダンパー、PPA 太陽光、樹脂サッシ、スマートハウス、防犯カメラなども採用。

👉 3 階建て住宅でありながら、耐震・断熱・省エネ・気密性能を高い水準でまとめている点を高く評価できます。

④ 💰 価格と内容のバランス

19／20 点

価格は 4,120 万円。

土地は 28.19 坪とコンパクトですが、建物は 33.58 坪の 4LDK で、住宅性能まで含めて考えると価格とのバランスはかなり良いと評価できます。

特に、長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・C 値 0.4・エネファーム・太陽光などを備えている点は大きなメリットです。

👉 土地の広さを抑えることで、4,120 万円という価格で高性能な住宅を実現した物件という印象です。

⑤ 🏠 会社の信頼・実績

18/20 点

設計・施工・販売を(株)AVANTIA 静岡支社が手掛け、長期優良住宅など住宅性能にも力を入れています。
建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、購入後のサポート体制も評価できます。

👉 性能だけでなく、長期的な維持管理まで考えられた住宅です。

🏆 総合評価

項目	点数
★ 立地・交通	18/20
🏠 土地・敷地	16/20
★ 建物性能・設備	20/20
💰 価格バランス	19/20
🏠 会社・保証	18/20
👉 総合評価	★ 91/100 点

★ この物件のポイント

- ✅ 4,120 万円で 4LDK・建物 33.58 坪
- ✅ 認定長期優良住宅＋耐震等級 3
- ✅ ZEH・断熱等級 5・UA 値 0.53
- ✅ C 値 0.4 の高気密住宅
- ✅ 第一種熱交換換気・エネファーム・K ダンパー
- ✅ PPA 太陽光・樹脂サッシ・スマートハウス
- ✅ 南東側 5.9m 道路・駐車 2 台
- ✅ バス停約 300m で交通利便性も確保

⚠️ 購入前に確認したいポイント

- 👉 3 階建てなので、階段の上り下りが家族構成に合っているか確認しましょう。
- 👉 28.19 坪の土地なので、庭・物置・自転車置場などのスペースを現地で確認しましょう。
- 👉 3 階建ては、将来的な生活も考えて洗濯・収納・家事動線を確認することが重要です。
- 👉 PPA 太陽光の 10 年契約、途中解約、10 年後の所有権を確認しましょう。
- 👉 40 年保証の継続条件や有償点検の内容も契約前に確認しておくで安心です。

✅ 最終判断

★ 91 点/100 点

👉 購入判断：✅ 十分に購入を検討してよい物件

この住宅は、土地 28.19 坪というコンパクトさを、3 階建て・建物 33.58 坪という計画で補っている住宅です。
土地の広さだけを見ると評価は下がりますが、4,120 万円という価格、4LDK、駐車 2 台、高い住宅性能を総合すると、非常にバランスの良い物件です。

特に、「広い庭よりも、住宅性能・価格・室内の広さを重視したい」という方には相性が良い住宅です。

一方で、平屋や 2 階建てのようなワンフロアでの暮らしや、広い庭を求める方には慎重な検討が必要です。