

★ 総合評価 91 点／100 点

ご提示いただいた土地条件と参考プラン、建物性能を総合すると、土地として確認すべき点はあるものの、住宅計画としては購入を前向きに検討しやすい物件です。

34.46 坪の整形地に 2 階建て 4LDK+WIC+SCL、駐車 2 台を計画できることに加え、耐震・断熱・省エネ・長期優良住宅など、建物性能が充実している点が大きな魅力です。

一方で、JR 清水駅から約 3.5km と駅距離があること、前面道路が約 4.0m の私道であることは、契約前に確認しておきたいポイントです。

① 🏠 立地・周辺・交通利便性

★ 17／20 点

日立町は住宅地として生活しやすく、清水不二見小学校・清水第四中学校の学区です。バス停「妙音寺」まで約 500m と公共交通も利用できます。

一方、JR 清水駅までは約 3.5km あるため、駅徒歩圏とはいえません。車・自転車・バスを中心とした生活であれば対応しやすいものの、鉄道を頻繁に利用する場合は駅までの移動方法を考える必要があります。

駅近を重視する場合には弱点がありますが、住宅地としての生活利便性は確保されているため、17 点と評価します。

② 🌳 土地条件・敷地計画

★ 18／20 点

土地は 115.27 ㎡、34.46 坪の整形地で、南東側の約 4.0m 私道に約 9.7m 接しています。

参考プランでは 105.58 ㎡の 2 階建て 4LDK+WIC+SCL、駐車 2 台を確保しており、34 坪台の土地としては比較的ゆとりのある計画です。3 階建てではなく 2 階建てで暮らせる点もメリットです。

ただし、前面道路が私道であることは重要な確認事項です。私道の所有関係、通行・掘削承諾、維持管理、セツバック、上下水道などの状況を契約前に確認する必要があります。

整形地で敷地利用の自由度が高い一方、私道条件を考慮して 18 点とします。

③ 🏠 建物性能・設備仕様

★ 20／20 点

建物性能は、本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、維持管理対策等級 3、劣化対策等級 3 に加え、ZEH、高気密仕様、第一種熱交換換気、エネファーム、制振装置、PPA 太陽光、樹脂サッシなどを採用しています。

さらに、建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、購入後考えた保証制度も整えられています。

ZEH の UA 値 0.60 以下、高気密の C 値 1.0 以下について完成後に測定する計画となっている点も評価できます。

耐震・断熱・省エネ・設備・保証を総合的に考えると、20 点満点と評価できます。

④ 💰 価格と内容のバランス

★ 18／20 点

価格は 4,130 万円。34.46 坪の整形地に 2 階建て 4LDK、駐車 2 台を計画し、さらに長期優良住宅、耐震等級 3、ZEH、高気密、太陽光、エネファームなどを備えることを考えると、価格と住宅内容のバランスは良好で

す。

ただし、4,130 万円以外に外構工事、付帯工事、地盤改良、登記費用、住宅ローン諸費用などが発生する可能性があります。

また、10 年・20 年目にはシロアリ、バルコニー防水、屋根・外壁などのメンテナンス費用も想定されています。

購入時の価格だけでなく、長期的な維持費まで含めて判断する必要があるため、18 点とします。

⑤ 会社の信頼・実績

★ 18／20 点

設計・施工・販売を㈱AVANTIA 静岡支社が行う点は安心材料です。住宅事業の実績に加え、建物・住宅設備・地盤それぞれに保証制度が用意されていることも評価できます。

一方、建物保証 40 年については 10 年ごとの有償点検などの条件があるため、保証対象やメンテナンスの条件を契約前に確認しておくことが重要です。

会社としての安心感の高いものの、保証制度の条件を考慮して 18 点とします。

★ 総合評価

 91 点／100 点

この物件は、「駅近」よりも「土地の使いやすさ・2 階建ての暮らしやすさ・建物性能」を重視する方に適した住宅計画です。

34.46 坪の整形地に 2 階建て 4LDK+WIC+SCL、駐車 2 台という計画に加え、耐震等級 3、長期優良住宅、ZEH、高气密など、建物性能も高い水準にあります。

一方で、購入前には約 4.0m の私道の権利関係と、4,130 万円以外に必要な総費用を確認することが重要です。

この 2 点に問題がなく、駅距離も許容できるのであれば、土地条件と建物性能のバランスが取れた、十分に検討価値のある物件と評価できます。