

★ 総合評価：92点／100点

👉 結論：土地条件・建物性能・将来性のバランスが非常に良く、安心して購入を検討できる新築建売住宅です

🏠 物件概要（要点整理）

- 所在地：静岡市清水区川原町 23-21
 - 種類：新築建売住宅（売主：五朋建設）
 - 価格：4,080万円
 - 間取り：4LDK+シューズクローク
 - 土地面積：153.95 m²（46.56坪）※成形地
 - 建物面積：108.50 m²（32.82坪）／2階建
 - 道路：北西側 幅員約6.0m（接道8.08m）
 - 駐車：3台可能
 - 学区：岡小学校／清水第二中学校
 - 交通：しずてつジャストライン「南矢部」徒歩約4分（300m）
 - 設計・施工・販売：(株)AVANTIA 静岡支社（五朋建設(株)）
-

📊 AI視点での評価内訳

① 立地・周辺環境 23／25点

- 川原町エリアは**落ち着いた住宅地でファミリー需要が安定**
 - バス停徒歩4分で通勤・通学にも便利
 - 学区も地域評価が安定しており安心感あり
➔ 派手さはないが「住み続けやすい」立地
-

② 土地条件・敷地のゆとり 24／25点

- **46.56坪の成形地**は建売としてかなり余裕あり
 - 駐車3台+庭スペースも確保しやすい
 - 前面道路6.0mで車の出入りもスムーズ
➔ 将来の生活変化にも対応しやすい土地条件
-

③ 建築性能・設備仕様 25／25点（満点）

- 認定長期優良住宅
- 耐震等級3+制振装置 Kダンパー
- GX志向型住宅（UA値0.41）※非常に優秀
- エネファーム+PPA太陽光（10年後無償譲渡）
- 樹脂サッシ・スマートハウス・防犯カメラ標準


➔ 性能面は建売の中でもトップクラス

④ 価格・将来コスト・信頼性 20/25点

- 高性能+広い土地を考慮すると価格は妥当～ややお得
 - 10年・20年時のメンテナンス費用が明示されている点は高評価
 - シロアリ点検：5万円
 - バルコニー防水：25～30万円
 - 屋根外壁：130～152万円
 - 売主・施工が五朋建設のため保証体制が明確
 - ➔ 初期価格はやや高めだが、長期視点では納得感あり
-

 会社・実績の安心材料

- AVANTIA グループとして分譲住宅の豊富な実績
 - 静岡支社（五朋建設）は地域密着で施工・アフター対応
 - 長期優良住宅+40年建物保証体制は安心感が高い
-

 総合コメント（説得力重視）

この物件は、

広い土地・非常に高い建物性能・将来コストの見える化が揃った、長く住む前提で考えやすい新築建売住宅です。

特に

- UA値0.41の高断熱
- 耐震等級3+制振
- 光熱費を抑える設備構成

を踏まえると、

「建売＝最低限」ではなく、「性能で選ぶ建売」と言えます。

総合的に見て、将来まで安心して暮らせるため、購入しても大丈夫と判断できる住宅です。