

## 🏠 総合評価

👉 100点満点中：87点

結論：

👉 「性能重視・立地も現実的。条件が合えば“買って大丈夫な建売住宅”」  
ただし、3階建ならではの注意点は理解しておくべき、という評価です。

---

## 📊 項目別評価（内訳）

### ① 建物性能・仕様 【95点／100】 ★★★★★★

これは正直、建売としてはトップクラスです。

- ・ 長期優良住宅 ✓
- ・ 耐震等級 3+制振ダンパー ✓
- ・ 断熱等級 6 (UA 値 0.44) ✓
- ・ C 値 1.0 (実測なら十分合格) ✓
- ・ 第一種換気+樹脂サッシ ✓
- ・ GX 志向型住宅+エネファーム+PPA 太陽光 ✓
- ・ スマートハウス・防犯カメラまで標準 ✓

👉 「安い建売」とは完全に別物

→ 冬寒くて夏暑い系の心配はかなり少ないです。

---

### ② 価格と内容のバランス 【88点／100】

3,980万円でこの性能は優秀。

- ・ 清水区・駅徒歩圏では現実的価格
- ・ 建物 111 m<sup>2</sup> (33.6坪) は広め
- ・ 設備もほぼ“全部入り”

⚠ ただし

- ・ 3階建+エネファーム+太陽光+制振装置  
→ 建築コストが高く、価格に性能がしっかり乗っている

👉 「性能にお金を払う」価値観の人には◎

👉 「とにかく安く」派には向かない

---

### ③ 立地・周辺環境 【80点／100】

良くも悪くも「現実的」です。

良い点

- ・ 道路幅 9m で車の出し入れ◎
- ・ バス停徒歩 4 分
- ・ 学区も安定 (岡小・第二中)

## 注意点

- 駐徒步ではない
  - 北側道路 → 日当たりは設計次第
  - 幹線寄りなら騒音チェック必須
- 👉 「生活しやすいが、資産価値で爆上がりする立地ではない」
- 

## ④ 3階建の評価（重要）【75点／100】

ここは率直に言います。

### メリット

- 延床 111 m<sup>2</sup>を確保できる
- 採光・眺望が取りやすい
- 家族人数が多くても対応可

### デメリット

- 将来の上下移動（老後・子育て後）
- メンテナンス費は2階建より高め
- 日常動線は好みが分かれる

👉 「今の生活」には良いが、「将来像」は要イメージ

---

## ⑤ 保証・維持費の透明性【85点／100】

ここはかなり評価高いです 🤑

- 40年建物保証（条件明示あり）
- 将来費用が具体的に書かれているのは◎

想定費用も相場どおりで良心的

→ 「後出しで驚く」タイプではありません。

---

### 🧠 AI の最終判断

#### ✓ 買っても大丈夫な人

- 性能・断熱・耐震を重視したい
- 光熱費を抑えたい
- 建売でも「中身」を大事にしたい
- 3階建の生活がイメージできる

#### ⚠ 少し慎重になった方がいい人

- 将来は平屋 or 2階完結を考えている
  - 階段が多い生活が苦手
  - 立地の資産価値を最優先したい
-

◆ まとめ

この物件は「性能で選ぶ人には当たり」



逆に、立地重視・将来の楽しさ重視なら比較検討必須です。