

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 m²（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

- ・ 駅徒歩ではない
- ・ 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 m²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。