

総合評価：83点／100点 ★★★★★

※ 建売住宅として・静岡市内・価格帯を踏まえた評価

① 立地・周辺環境【15／20点】 📍

良い点

- 北側道路幅員約9m → 開放感・駐車しやすさ ☺ 🚗
- 成形地でクセがない
- バス停250mで生活動線は現実的 🚌
- 学区（岡小・第二中）は安定ゾーン 🏫

気になる点

- 駅距離はやや弱い（バス前提） △
- 清水区南岡町は資産価値の爆発力は普通

👉 「住みやすさ重視」ならOK、「将来売却益重視」なら△

② 価格妥当性【14／20点】 💰

4,210万円・31坪土地・33.6坪建物・3階建

- 清水区 × 高性能仕様を考えると価格はやや高めだが許容範囲
- 同価格帯の一般建売と比べると
→ 性能分で300～400万円分は上乗せされている印象

👉 性能を理解して買うなら妥当／性能に興味ないなら割高 🤔

③ 建物性能・スペック【20／20点（満点）】 🏠 ✨

ここは正直、文句なし。

- 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（建売ではかなり優秀）
- 第一種換気
- GX志向型
- 樹脂サッシ
- エネファーム+太陽光PPA ☀

👉 「注文住宅レベル」

このスペックを否定する理由はないです。

④ 設備・付加価値【17／20点】 🛠

良い点

- 防犯カメラ・スマートハウス 🗝️
- 宅配ボックス 📦
- 照明・カーテン・エアコン付き
- 太陽光 10 年後無償譲渡

注意点

- PPA 期間中は売電自由度なし ⚠️
- 3 階建て＝将来の上下移動負担 📉

⑤ 維持費・将来コスト【8／15 点】 📉

ここは正直にマイナス評価。

- 10 年目
 - ・ 防水＋シロアリ：約 30～35 万円
- 20 年目
 - ・ 外壁屋根含め：約 180～200 万円 💎

👉 計画的に積立しないとキツイ

👉 3 階建ては外壁・足場代が高くなりがち

⑥ 売主・施工会社【9／10 点】 🏢

- AVANTIA（旧サンヨーハウジング）系
- 長期優良・GX・保証体制は安定
- 建売としては安心側 👍

総合コメント（本音） 🗨️

- ✓ 性能重視・光熱費を抑えたい人にはかなり良い
- ✓ 「建売＝性能普通」というイメージを覆す物件
- ⚠️ 価格と将来メンテ費を理解せず買うと後悔しやすい