

★ 総合評価：88点／100点

👉 結論：立地と価格のバランスが良く、ZEH水準の性能を備えた“堅実に選べる”新築建売住宅です

🏠 物件概要（要点整理）

- 所在地：静岡市駿河区高松2丁目23-9
 - 種類：新築建売住宅（売主：五朋建設）
 - 価格：3,880万円
 - 間取り：4LDK+シューズクローケ
 - 土地面積：106.98m² (32.36坪) ※成形地
 - 建物面積：107.23m² (32.43坪) / 2階建
 - 道路：北東側 幅員約6.0m (接道12.08m)
 - 駐車：2台可能
 - 学区：宮竹小学校／南中学校
 - 交通：しづてつジャストライン「高松」バス停 徒歩約7分 (500m)
 - 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 22/25点

- 高松エリアは生活利便施設が整った成熟した住宅地
 - 小・中学校ともに通いやすく、ファミリー層向け
 - バス便中心の立地だが、日常生活では不便は少ない
→ 「住み慣れた環境で長く暮らしたい」方に向く立地
-

② 土地条件・建物計画 21/25点

- 成形地で無駄のない敷地形状
 - 接道12m超+前面道路6mで車の出入りはしやすい
 - 駐車2台は標準的 (来客用まではやや余裕少なめ)
→ 建物32坪超の4LDKで使い勝手は良好
-

③ 建築性能・設備仕様 23/25点

- 認定長期優良住宅
- 耐震等級3+制振装置Kダンパー
- ZEH水準 (断熱等級5/UA値0.55)
- エネファーム+PPA太陽光 (10年後無償譲渡)
- 複合断熱サッシ採用

→ 断熱性能は GX 水準より一段下がるが、ZEH としては十分な性能

④ 価格・将来コスト・安心感 22／25 点

- この立地・性能で 3,880 万円は比較的抑えめ
 - 将来のメンテナンス費用が明示されており安心
 - 10 年・20 年時のシロアリ点検
 - バルコニー防水、屋根外壁工事の目安金額
 - 売主が五朋建設のため、相談窓口・保証体制が明確
- 初期費用と将来費用のバランスが取りやすい
-

会社・実績の安心材料

- AVANTIA グループは分譲住宅の供給実績が豊富
 - 五朋建設（静岡支社）は地域密着型でアフター対応
 - 長期優良住宅+建物保証 40 年は大きな安心材料
-

総合コメント（説得力重視）

この物件は、

立地の安定性・ZEH 水準の性能・分かりやすい価格設定

が揃った、堅実志向の新築建売住宅です。

GX 水準（UA 値 0.4 台）ほどの突出した性能ではありませんが、

- 耐震等級 3+ 制振
- ZEH 基準クリア
- 光熱費を抑える設備構成

を考えると、日常の快適性と将来の安心をしっかり確保した住まいと言えます。

総合的に見て、無理のない予算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新築建売住宅です。