

★ 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＋シューズクローク
- ・ 土地面積：106.98 m²（32.36 坪）※成形地
- ・ 建物面積：107.23 m²（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：しず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と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。**