

★ 総合評価：91点／100点

👉 結論：角地の立地条件とGX水準の高性能を備え、価格とのバランスも良い“安心して選べる”新築建売住宅です

🏠 物件概要（要点整理）

- 所在地：静岡市駿河区宮竹2丁目21-15
 - 種類：新築建売住宅（売主：五朋建設）
 - 価格：3,880万円
 - 間取り：4LDK+SC+WIC
 - 土地面積：117.90m² (35.66坪) ※成形地・南西角地
 - 建物面積：102.40m² (30.97坪) / 2階建
 - 道路：南西側 幅員約6.0m (接道7.31m)
 - 駐車：3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「宮竹児童公園前」徒歩約3分 (230m)
 - 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 23/25点

- 宮竹エリアは生活利便性が高く、ファミリー層に人気
 - 小学校・公園が近く、子育て環境として良好
 - 角地のため開放感・日当たりを確保しやすい
→ 「日常の暮らしやすさ」を重視する方に向く立地
-

② 土地条件・敷地計画 23/25点

- 南西角地で採光・通風に優れる
 - 成形地で建物配置がしやすい
 - 駐車3台確保は実用的
→ 面積以上に“使いやすさ”を感じやすい敷地条件
-

③ 建築性能・設備仕様 24/25点

- 認定長期優良住宅
- 耐震等級3+制振装置Kダンパー
- GX志向型住宅(UA値0.43)
- エネファーム+PPA太陽光(10年後譲渡)
- 樹脂サッシ・スマートハウス・防犯カメラ標準

→ GX 水準として十分に高性能

④ 價格・将来コスト・信頼性 21／25 点

- この性能・角地条件で 3,880 万円は比較的良心的
 - メンテナンス費用が明示され、将来設計がしやすい
 - 売主が五朋建設のため保証体制が明確
→ 長期視点でのコストバランスが良い
-

会社・実績の安心材料

- AVANTIA グループは分譲住宅の豊富な供給実績
 - 五朋建設（静岡支社）は地域密着型でアフター対応
 - 建物保証 40 年 + 地盤保証 20 年で長期安心
-

総合コメント（説得力重視）

この物件は、

南西角地という立地の強みと、GX 水準の高性能住宅を兼ね備えた一邸です。

突出した広さはありませんが、

- 角地の開放感
- 高断熱（UA 値 0.43）
- 耐震等級 3+ 制振

といった要素により、長く快適に暮らすための条件がしっかり整っています。

性能・立地・価格のバランスを総合的に見て、安心して購入しても大丈夫と判断できる新築建売住宅です。