

★ 総合評価：90点／100点

👉 結論：価格と性能のバランスが非常に良く、安心して購入を検討できる新築建売住宅です

🏠 物件概要（要点整理）

- 所在地：静岡市清水区高橋2丁目11-75-1
 - 種類：新築建売住宅（売主：五朋建設）
 - 価格：3,790万円
 - 間取り：4LDK+シューズクローケ
 - 土地面積：118.46 m² (35.83坪) ※成形地
 - 建物面積：107.65 m² (32.56坪) / 2階建
 - 道路：東側 幅員約4.0m (接道9.62m)
 - 駐車：3台可能
 - 学区：飯田東小学校／飯田中学校
 - 交通：しづてつジャストライン「高橋中」徒歩約4分 (300m)
 - 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・生活利便性 21/25点

- 清水区高橋エリアは生活利便施設が揃った住宅地
 - バス停徒歩4分、通勤・通学にも使いやすい
 - 学区も安定しており、ファミリー層向けとして無難
→ 「派手さはないが、暮らしやすさ重視」の立地
-

② 土地・建物計画のバランス 22/25点

- 成形地+4LDKで使いやすい王道プラン
 - 建物32坪超+駐車3台は、建売としては余裕あり
 - 東側道路4.0mはやや標準的だが、接道長さは十分
→ 日常生活で不便を感じにくい設計
-

③ 建築性能・仕様 25/25点（満点）

- 認定長期優良住宅
- 耐震等級3+制振装置Kダンパー
- 断熱等級6/UA値0.45のGX志向型住宅
- 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

→ 性能面は注文住宅クラス。建売としては非常に高水準

④ 値格・将来コスト・信頼性 22/25 点

- この性能・仕様で 3,790 万円はコストパフォーマンス良好
 - 10 年・20 年時のメンテナンス費用が明示されており安心
 - シロアリ点検：5 万円
 - バルコニー防水：25～30 万円
 - 屋根外壁：130～152 万円
 - 売主が五期建設のため、保証・相談窓口が明確
- 将来コストが「見える化」されている点は高評価
-

総合コメント（説得力重視）

この物件は、

高性能住宅 × 分かりやすい将来コスト × 実績ある売主

という 3 点がしっかり揃った新築建売住宅です。

特に、

- 長期優良住宅
- 耐震等級 3+ 制振
- GX 志向型 (UA 値 0.45)
- 光熱費を抑えられる設備構成

これらを考慮すると、

「価格だけで選ぶ建売」より、長く安心して住むことを重視した建売と言えます。

性能・保証・将来の安心感を総合的に見て、購入しても大丈夫と判断できる住宅です。