

★ 総合評価：86点／100点 ★

※性能は非常に高い一方、価格と前面道路条件が評価を少し下げています。

① 立地・交通利便性 18／20点

- JR「静岡」駅 徒歩約14分(1,100m)は大きな強み
- 新通小／大里中学区で、中心市街地寄りの立地
- バス停も徒歩4分程度で選択肢が多い

▶ 駅距離を重視する方にはかなり良い立地です。

② 土地条件・敷地計画 16／20点

- 36坪超の成形地+南西向きで日当たりは良好
- 駐車3台可能は高評価
- ただし前面道路幅員 約3.2mは明確な注意点
 - 車の出入りがややシビア
 - 将来の再販時に気にされやすい

③ 建物規模・間取り 17／20点

- 建物約33坪の4LDK+SCLで標準以上
- 収納・居室バランスは良く、ファミリー向き
- 建売としては無理のない間取り構成

④ 建築性能・設備 22／25点

- 長期優良住宅+耐震等級3+制振ダンパー
- 断熱等級6、UA値0.43、第一種換気
- 太陽光PPA+エネファーム+スマートハウス

※C値が「1以下予定」なので、ここは満点にせず。

⑤ 価格と総合バランス 13／15点

- 5,590万円は静岡市内でもやや高めゾーン
- ただし
 - 駅距離
 - 高性能住宅
 - 敷地36坪+駐車3台

を考えると「割高すぎる」とまでは言えない

■ 総合コメント（重要）

この物件は、

- ✓ 性能重視・駅距離重視の方には安心しておすすめ
 - ✓ 長く住む前提（20～30年）なら価値が落ちにくい
 - △ 一方で、前面道路3.2mは必ず現地確認必須
- というタイプです。
-

◆ 結論 ☀

「大丈夫か？」と聞かれたら → YES。ただし条件付き。

- 車のサイズ・出し入れに問題がない
- 将来売却より「長く住む」前提
- 高性能・立地を優先したい

この条件に当てはまるなら、

安心して前向きに検討できる新築建売住宅です 😊

気になる場合は、

👉 「道路幅がネックになるか？」を実際に体感すること

ここだけは絶対におすすめします 🎉