

★ 総合評価

100 点満点中：91 点 ★★★★★☆

「駅距離のバランス × 高性能住宅 × 妥当価格」の安定型物件です。

① 立地・周辺・交通利便性

18/20 点

・ JR「静岡」駅 約 2.3km 🚉（自転車圏内）

・ バス停 170m 🚌

・ 生活利便施設も揃うエリア

△ 学区は安西小／末広中（超人気学区ではないが標準以上）

駅距離は前物件より優秀。

資産性は比較的安定しやすい立地です。

② 土地条件・敷地計画

17/20 点

・ 37.67 坪の整形地 📐

・ 北東側 5.4m 道路に 6.8m 接道

・ 駐車 2 台可能 🚗 🚗

ややコンパクトですが、32 坪の建物なら十分実用的。

中心部近くでは標準～やや良好なサイズ感。

③ 建物性能・設備仕様

20/20 点（満点）

・ 認定長期優良住宅 🏡

・ 耐震等級 3

・ 断熱等級 6

・ UA 値 0.43（優秀）

・ C 値 0.73（高気密）

・ GX 志向型住宅

・ 第一種換気

・ エネファーム＋太陽光 PPA ☀️

・ 制振装置 K ダンパー

この価格帯でこの性能は正直かなり強いです。

④ 価格と内容のバランス

18/20 点

5,190 万円 💰

- ・ 駅 2.3km
- ・ 高性能仕様
- ・ 約 32 坪建物

総合すると妥当～やや割安寄り。

前回の北安東より価格バランスは良い印象。

⑤ 会社の信頼・実績

18/20 点

設計・施工・販売：

AVANTIA 静岡支社（五朋建設）

- ・ 建物保証 40 年
- ・ 地盤保証 20 年
- ・ 設備保証 10 年

東海圏での実績多数。

有償メンテ費用も明示されており透明性は高いです。

★ 最終総評

✨ 「駅との距離」と「住宅性能」のバランスが良い、堅実な優良物件です。

- ・ 資産性を考えるなら北安東よりこちらが有利
- ・ 土地の広さ重視なら北安東が有利

この井宮町は

🏠 「永住にも、将来売却にも対応できるバランス型」

大きなリスクは見当たりません。

購入検討に値する安全圏の物件と言えます。