

★ 総合評価

100 点満点中：93 点 ★★★★★

「駅距離 × 高性能 × 価格バランス」が非常に良い、安定感のある物件です。

① 立地・周辺・交通利便性

18/20 点

- ・ JR 東海道線「静岡」駅 約 2.3km 🚆
- ・ バス停「水道町北」170m 🚌
- ・ 生活利便施設が整う住宅地

駅徒歩圏とは言えませんが、自転車圏内。

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

16/20 点

- ・ 34.87 坪の整形地 📐
- ・ 北東側 5.4m 道路
- ・ 駐車 2 台可能 🚗 🚗

ややコンパクト。

37 坪あれば理想ですが、市内中心部近くでは標準的サイズです。

建物 32 坪強なので居住性は確保できています。

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 0.76（十分高気密）
- ・ GX 志向型住宅
- ・ 第一種熱交換換気
- ・ エネファーム＋太陽光 PPA ☀️
- ・ 制振装置 K ダンパー

この価格帯でここまで揃っているのは強いです。

性能面は安心材料が揃っています。

④ 価格と内容のバランス

19/20 点

5,030 万円 💰

- ・ 駅 2.3km
- ・ 高性能仕様
- ・ 32 坪超の建物

内容を考えると「かなり妥当～ややお得寄り」。

価格バランスは今回の最大の強みです。

⑤ 会社の信頼・実績

20/20 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

保証体系が明確で長期的な安心感があります。

★ 最終総評

✨ 価格と性能のバランスが非常に良く、購入しても問題ない水準の優良物件です。

- ・ 超人気学区エリアではない
- ・ 土地はややコンパクト

という点がありますが、

🏠 「駅との距離」「住宅性能」「価格」の総合バランスは優秀。

永住にも、将来売却にも対応できる“堅実型”の物件です。

大きなリスクは見当たりません。

前向きに検討して良いレベルと言えます。