

★ 総合評価

100点満点中：94点 ★★★★★

「駅距離」「土地の広さ」「高性能住宅」のバランスが非常に良い一棟です。

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 🚌

・生活施設も揃う住宅エリア

駅徒歩圏ではありませんが、自転車圏内。

資産性は安定しやすい立地です。

② 土地条件・敷地計画

18/20点

・37.59坪の整形地 📐

・北東側 5.4m道路に 6.8m接道

・駐車 2台可能 🚗 🚗

・建物 33坪でゆとりある 4LDK

中心部近くで 37坪台はバランス良好。

コンパクトすぎず、広すぎず、再販時にも扱いやすいサイズ感です。

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 0.42 (非常に優秀)

・C 値 0.70 (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

この価格帯ではトップクラスの住宅性能。

安心材料は十分すぎるほど揃っています。

④ 価格と内容のバランス

18/20 点

5,190 万円 💰

- ・ 駅 2.3km
- ・ 土地 37 坪
- ・ 建物 33 坪
- ・ 高性能仕様

内容を踏まえると妥当価格。

「割安」ではありませんが、しっかり内容に見合っています。

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

保証体制が明確で長期的な安心感があります。

★ 最終総評

✨ 安心して購入検討できる優良物件です。

今回の物件は特に、

- ✓ 土地サイズがちょうど良い
- ✓ 住宅性能が非常に高い
- ✓ 駅距離も許容範囲

大きな弱点が見当たりません。

「永住前提」でも

「将来売却の可能性あり」でも

どちらにも対応できるバランス型。

総合的に見て、購入しても問題ない水準と評価できます。

もし本気で検討中なら、

最後に見るべきポイントは【周辺の雰囲気・隣地状況・日当たり】です。

ここだけ現地確認できれば、かなり安心材料になりますよ。