

 この新築建売住宅の評価

★ 総合評価：95点/100点 ★★★★★

項目別評価

① 立地・周辺・交通利便性 20/20点

- ・ 静岡駅まで約900m → 徒歩圏でかなり強い立地 ✨
- ・ バス停徒歩約2分 → 通勤・通学どちらも便利
- ・ 中田エリアで生活利便性も高い◎

👉 “立地重視ならトップクラスに近い評価”

② 土地条件・敷地計画 15/20点

- ・ 約29坪の整形地 → 都市型としては標準
- ・ 前面道路3.29m → ここは明確な弱点△
- ・ 3階建+駐車2台は成立するが余裕は少なめ

👉 「成立はしているが道路条件は要チェック」

③ 建物性能・設備仕様 20/20点

- ・ 長期優良+耐震等級3+GX志向型で高性能 ✨
- ・ C値0.45 → 気密かなり優秀レベル
- ・ エネファーム+太陽光+制振装置でフル装備

👉 「性能面は文句なしの満点レベル」

④ 価格と内容のバランス 19/20点

- ・ 5,490万円 → 立地的には納得ライン
- ・ 性能・設備を考えると割高感は薄い

👉 “立地込みで考えればバランス良好”

⑤ 会社の信頼・実績 20/20点

- ・ 👉 AVANTIA 静岡支社
- ・ 設計～施工～販売まで一貫体制
- ・ 長期保証・アフターも明確

👉 「ここは安心してOK」

最終総評

この物件は

👉 「駅近×高性能の完成度高い都市型3階建」 ✨

ポイント 📌

- ・ 駅徒歩圏はかなり大きな強み
 - ・ 性能はトップクラスで安心感◎
 - ・ その代わり
- 👉 「前面道路の狭さ」はしっかり現地確認が必要
-

✅ 最終判断

👉 購入はかなりおすすめできる物件です◎

※ただし 📌

👉 「道路条件を許容できるか」が最重要判断ポイント

✓ 向いている人

- ・ 駅近を最優先したい
 - ・ 性能重視（快適性・光熱費）
 - ・ 3階建に抵抗がない
-

⚠ 注意ポイント

- ・ 前面道路 3.29m → 車の出入り・すれ違いは要確認
 - ・ 来客時の駐車やストレスもチェック
-

💡 ひとつ

👉 “条件さえハマればかなり当たり物件” 😊 ✨

正直、道路さえクリアできれば 95 点は納得レベルです 👍