

 この新築建売住宅の評価

★ 総合評価：93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 ✨
- ・ バス停徒歩約2分 → 通勤・通学ともに便利
- ・ 生活施設も揃うエリアで暮らしやすい◎

👉 “立地はかなり魅力的で強みになるポイント”

② 土地条件・敷地計画 14/20点

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

👉 「道路条件が評価を下げているポイント」

③ 建物性能・設備仕様 19/20点

- ・ 長期優良+耐震等級3+GX志向型で高性能 ✨
- ・ 設備もエネファーム+太陽光+制振で充実
- ・ C値0.87 → 悪くはないが“優秀まではいかない”

👉 「しっかり良いが、最高評価までは一步届かず」

④ 価格と内容のバランス 19/20点

- ・ 5,490万円 → 駅距離を考えると妥当ライン
- ・ 性能・設備込みなら納得感あり

👉 “立地込みで見ればバランス良好”

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
- ・ 保証・アフター体制も明確で安心

👉 「ここは安心してOK」

最終総評

この物件は

👉 「駅近×高性能だけど条件付きの都市型住宅」 ✨

ポイント 📌

- ・立地はかなり強い（資産性も◎）
- ・性能も安心できるレベル
- ・ただし

👉 「前面道路の狭さ」が一番のネック

✅ 最終判断

👉 購入は“条件が合えばおすすめ”な物件です◎

✓ 向いている人

- ・駅近を最優先したい
 - ・3階建に抵抗がない
 - ・多少の不便より利便性を取りたい
-

⚠ 注意ポイント（かなり重要）

- ・前面道路3.29m → 車の出入りストレスの可能性
 - ・将来の売却時も“道路条件”は影響あり
-

💡 ひとつ

👉 “立地はほぼ満点、でも道路で評価が分かれるタイプ” 😊

ここを現地でしっかり確認できれば、

満足度は高くなりやすい物件です 👍 ✨