


総合評価 (100 点)

 84 点 / 100 点         

項目別評価 (20 点満点)


① 立地・周辺・交通利便性 15 / 20 点

- ・バス停 250m はかなり良い (徒歩圏◎)
- ・草薙駅 2.4km → 自転車圏だが徒歩はやや厳しい
- ・生活エリアは西奈・瀬名で安定した住宅地
- ・静岡駅方面へのアクセスも現実的


 「車+バス生活なら快適、駅距離は弱点」

② 土地条件・敷地計画 17 / 20 点


- ・116 m²の整形地で使いやすい
- ・駐車 2 台確保は実用的
- ・東道路 5.3m で出入りしやすい
- ・住宅地としては平均以上の土地条件

 欠点が少ない“素直な土地”

③ 建物性能・設備仕様 19 / 20 点

これは正直かなり優秀 

- ・耐震等級 3 (最高)
- ・長期優良住宅
- ・断熱等級 5
- ・ZEH (UA 値 0.60 以下)
- ・第一種熱交換換気
- ・制振ダンパー
- ・太陽光 (PPA)
- ・樹脂サッシ


 性能だけ見れば上位 1~2 割レベルの建売

 注意点

- ・UA 値・C 値が「完成後測定」= やや不確定
-

④ 価格と内容のバランス 16 / 20 点

- ・4,530 万円は築区ではやや高め~中上位帯
(相場は約 3,500 万円前後)

ただし 

- ・長期優良+ZEH+設備フル装備
 - ・太陽光+高性能住宅
 - 👉 「高いけど理由はある価格」
-

⑤ 会社の信頼・実績 17/20点 ★

- ・AVANTIA 静岡支社
 - ・施工・販売一体で安定
 - ・保証 40 年+アフター体制あり
 - ・地元実績も十分
 - 👉 大手系寄りの安心感はある
-

🧠 総評 (重要)

この物件は一言でいうと 👉

- 👉 「性能重視で堅実に作られた“失敗しにくい建売”」
-

👉 メリット

- ・住宅性能がかなり高い (ZEH+長期優良)
 - ・耐震・断熱・省エネ全部入り ★
 - ・土地・道路条件が安定
 - ・設備が最初から充実
-

⚠️ 注意ポイント

- ・駅距離はやや弱い (車前提)
 - ・価格はエリア相場よりやや上
 - ・完成後性能測定 (UA/C 値) に少し不確定要素
-

💡 最終判断

- 👉 「通勤・立地を許容できるなら“買って OK 寄り”」 ★
- 👉 「駅距離重視・価格最重視なら再検討」