

総合評価

👉 90点/100点 ★★★★★

かなり高水準。

ただし「立地の評価が上振れしにくいエリア」なので満点には届かないけど、建物と仕様でしっかり押し上げている物件です。

項目別評価（各20点）

① 立地・周辺・交通利便性 17/20点

静岡市 葵区城東町は、静岡駅徒歩圏寄りの“準都心エリア”。

- バス停「城東保健福祉エリア」210m で移動は便利
- JR 静岡駅まで約 2.3km → 自転車圏の現実的距離
- 学区（横内小・城内中）は中心部エリアで安定

👉 立地はかなり良いが「静けさ」とはトレードオフ

② 土地条件・敷地計画 17/20点

- 31坪整形地 → 都市型としては標準～やや良い
- 駐車3台はかなり頑張っている設計
- 北西道路6mで前面道路はゆとりあり

👉 都市型3階建てとしては優秀な敷地使い

③ 建物性能・設備仕様 20/20点

AVANTIA 静岡支社（設計・施工・販売）

- 長期優良住宅
- 耐震等級3
- 断熱等性能等級5（ZEH）
- 一次エネルギー等級6
- 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
- 樹脂サッシ
- エアコン2台標準

👉 建売としてはかなり上位、ほぼフルスペック

④ 価格と内容のバランス 17/20点

- 5,790万円は“静岡駅近3階建て＋高性能”としては妥当～やや強気
- 設備込みで見ると納得感はある

- ただし土地面積が小さめなので割高感が出やすい

👉 「立地込みの都市型プレミアム価格」

⑤ 会社の信頼・実績 19 / 20 点

五朋建設株式会社（施工体制）

- 長期保証 40 年
- 定期点検・有償メンテ体系あり
- 地盤保証 20 年
- 大手系＋地場施工で安定感高い

👉 アフター・施工ともに安心度は高い

📄 総評

この物件はかなりハッキリしていて👉

👉 「静岡駅近の利便性 × フルスペック住宅性能を両立した都市型ハイグレード建売」
強いポイント👉

- 静岡駅 2.3km の都市立地
- 耐震・断熱・省エネすべて最高水準
- 設備フル装備（エネファーム・太陽光・制震）
- 駐車 3 台確保（かなり希少）

一方で👉

- 3 階建て（生活動線の好みに分かれる）
 - 土地がややコンパクト
 - 価格は都市プレミアム込み
-

🔗 結論

👉 「都市利便を取りながら高性能住宅に住みたい人にはかなりアリ」

👉 「広さ・ゆとり重視ならやや窮屈」