

## ★ 総合評価

100点満点中：96点 ★★★★★

「東静岡徒歩圏 × 南西 10.9m道路 × 充実装備 3階建」

立地力と実用性が高水準でまとまった一棟です 🏠 ✨

---

### ① 立地・周辺・交通利便性

19/20点

・JR 東海道線

→ 東静岡駅 約 1,400m

・バス停 150m 🚌

東静岡駅徒歩圏はやはり強い。

交通・買物・医療のバランスが良いエリアです。

駅距離重視ならかなり高評価。

---

### ② 土地条件・敷地計画

19/20点

・31.63坪 成形地

・南西側 10.9m公道

・駐車 2台

前面道路が広いのは大きな安心材料。

日当たり・開放感ともに期待できます 🌞

間口 5.4mは標準的ですが、

3階建で延床 32坪超を確保しているのは効率的です。

---

### 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 0.45

・エネファーム

・太陽光 PPA

・制振装置

・エアコン 3台

性能+初期装備の充実度はかなり高いです 🗝️ ✨

エアコン 3台付きは実質的に数十万円分の価値。

入居時の負担が軽くなるのは大きなメリット。

---

#### ④ 価格と内容のバランス

19/20 点

4,790 万円。

駅徒歩圏・南西広幅員道路・長期優良住宅・装備充実。

総合的に見ると価格とのバランスは良好です 💰

極端な割高感はありません。

---

#### ⑤ 会社の信頼・実績

19/20 点

売主：

五朋建設

施工販売：

AVANTIA 静岡支社

長期優良住宅・40年保証・地盤保証20年。

体制は安定しています。

---

#### 🌿 最終総評

✓ 東静岡駅徒歩圏

✓ 南西 10.9m 道路で開放感◎

✓ 性能は高水準

✓ エアコン 3 台付きで初期費用軽減

立地と仕様の両面でバランスが取れています。

総合的に見て

\*\*「前向きに購入検討して良い物件」\*\*です 😊🏠✨

立地重視なら、かなり魅力的な一棟だと思います。