

★ 総合評価：89 点／100 点 🌟

※価格・立地・建物性能のバランスが良く、完成度の高い新築建売です。

---

① 立地・周辺環境 17／20 点 🚗

- 宮竹小／南中学区で、生活利便施設が揃うエリア
- バス停徒歩 3 分弱と日常の移動は便利
- 静岡駅までは距離があるため、車移動前提の立地

※ 車中心の生活スタイルなら大きなマイナスにはなりません。

---

② 土地条件・敷地計画 19／20 点 🏠

- 35 坪超の**南西角地**で、日当たり・開放感ともに良好
  - 前面道路 6m で駐車もしやすい
  - 駐車 3 台可能は、建売としては高評価ポイント
- 

③ 間取り・使い勝手 17／20 点 🏠

- 4LDK+SCL+WIC で収納力が高い
  - 家族構成の変化にも対応しやすい標準的で使いやすい間取り
  - 建売としては無駄が少なく、完成度が高い印象
- 

④ 建築性能・設備 21／25 点 🔥

- 長期優良住宅＋耐震等級 3＋制振ダンパー
- 断熱等級 6、UA 値 0.43 の GX 志向型住宅
- 太陽光 PPA＋エネファーム、樹脂サッシ、スマートハウス

※ C 値表記がないため、ここは控えめ評価。

---

⑤ 価格と総合バランス 15／15 点 💰

- この性能・立地・敷地条件で **3,980 万円**は魅力的
  - 宮竹エリアの相場感と比較しても、納得感あり
  - 光熱費・将来の維持面まで考えるとコスパ良好
- 

■ 会社の安心性について 🏢

売主・施工の **AVANTIA（五朋建設）静岡支社**は、  
高性能住宅を標準化し、

- 長期優良住宅
- 建物 40 年保証
- 地盤保証 20 年

など、長く住む前提の体制が整っています。  
建売でも「性能を落とさない」点は安心材料です。

---

#### ◆ 総括 ✨

この物件は、

**価格・性能・敷地条件のバランスが非常に良い新築建売住宅**です。

- 建物性能を重視したい
- 駐車台数・角地の開放感を求めたい
- 価格は 4,000 万円前後に抑えたい

こうした条件に合う方なら、

**前向きに購入を検討して問題ない物件**と言えます 😊

全体的に完成度が高く、「安心して選びやすい一棟」です 👍