

総合評価：92 点 / 100 点 

---

◆ 評価内訳

**1 立地・交通：88 点  **

- ・ しづてつジャストラインバス停「長田東小学校前」まで 180m、徒歩約 3 分
  - ・ JR 東海道線「静岡」駅まで約 1.8km、自転車やバスでの通勤・通学が便利
  - ・ 学区は長田東小／長田南中で、通学安心＆学校生活の利便性も高い
  - ・ 幹線道路へのアクセスも良く、スーパー・コンビニ・医療施設も近隣に点在
  - ・ 東南向きの敷地で日当たり良好、朝日も差し込みやすく、居住性◎ 
- 

**2 土地・形状：92 点  **

- ・ 土地面積 42.25 坪で駐車 4 台可能、家庭用車+来客用も確保できる
  - ・ 成形地で整形されているため、外構や庭のデザインもしやすい
  - ・ 南東角に近い向きで、日当たり・風通しが良く明るいリビングが期待できる
  - ・ 庭・駐車スペース・家周りの空間を有効活用しやすい形状
- 

**3 建物性能・構造：95 点  **

- ・ 長期優良住宅、耐震等級 3 (最高)、断熱等性能等級 6 (省エネ最高水準)
  - ・ GX 志向型住宅 (UA 値 0.40)、高気密住宅 (C 値 1 以下) で ZEH 基準もクリア
  - ・ エネファーム+PPA 太陽光発電 (10 年無償譲渡) で光熱費削減効果大
  - ・ 制振装置 K ダンパーで地震時の揺れを吸収、安心度アップ
  - ・ 樹脂サッシや第一種熱換気で快適性・省エネ性が向上
  - ・ 2 階建てながら延床面積 32 坪超で 4LDK、家族構成に合わせた十分な広さ
- 

**4 設備・保証：93 点  **

- ・ LED 照明全室、カーテン・リビングエアコン 1 台付き
  - ・ 宅配ボックス・防犯カメラで安全・利便性◎
  - ・ 建物保証 40 年 (10 年ごとの有償点検)、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年
  - ・ 10 年・20 年目のメンテナンス費用も明示されており、ライフプランの見通しも立てやすい
  - ・ 基礎パッキン工法により湿気・白蟻対策も万全
- 

**5 会社の信頼性・実績：94 点  **

- ・ 設計・施工・販売は(株)AVANTIA 静岡支社 (五朋建設)
- ・ 静岡エリアで多数の新築建売住宅実績あり、地域に根ざした施工・管理体制
- ・ 長期優良住宅・高性能住宅の実績も豊富で、保証・アフターサポートも充実

- ・自社施工のため、建物品質・アフターサービス・メンテナンス計画も明確で安心
- 

#### 6 総合コストパフォーマンス：90点

- ・価格4,290万円で、土地42坪・駐車4台・高性能住宅は非常にお得
  - ・高性能住宅により光熱費削減効果が期待でき、将来的なランニングコストも抑えられる
  - ・将来のメンテナンス費用も概算で明示され、安心感あり
  - ・周辺環境（スーパー、学校、医療施設）が徒歩圏内で生活利便性も高い
- 

#### ✓ 総評

この物件は、土地・建物の広さ・日当たり・性能・設備・保証・会社の信頼性・周辺環境すべてが高水準です 

特に、南東向き・駐車4台・高性能住宅+施工会社の実績と安心感が揃っており、家族で長く快適に暮らせる条件が揃っています 

ZEH水準をクリアした省エネ住宅でランニングコストも抑えられ、安心して住める物件です 

→ 総合的に見て、購入しても安心な物件です。