

総合評価：92点 / 100点 🎯

---

◆ 評価内訳

1 立地・交通：88点 🚶🚗

- ・ しず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
  - ・ 成形成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
  - ・ 基礎バ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。