

★ 総合評価：90 点／100 点 🌟

---

① 立地・周辺環境 18／20 点 🏡

- JR 安倍川駅 徒歩約 4 分、バス停も近く交通利便性は非常に高い
- 小・中学校ともに生活圏内で、子育て世帯にも安心
- 駿河区みずほは住環境が安定したエリア

※ 駅近のため、時間帯によっては電車音が気になる可能性はありますが、致命的ではありません。

---

② 土地条件・敷地計画 17／20 点 🏠

- 成形地＋東側 6m 道路で車の出し入れがしやすい
- 駐車 2 台確保はこの立地では評価高め
- 31 坪台の敷地としては効率よく使われています

※ 敷地自体は広くはないため、庭重視の方にはやや物足りないかも。

---

③ 建物規模・間取り 18／20 点 🏢

- 延床 33 坪超の 3 階建て、4LDK＋WIC＋SC は実用性が高い
  - 収納計画がしっかりしており、生活動線も現実的
  - 都市型住宅として完成度の高い間取り構成
- 

④ 建築性能・設備仕様 22／25 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 0.44 以下・C 値 0.8 と高水準
- GX 志向型住宅＋太陽光＋エネファームで将来性も◎
- 第一種換気・樹脂サッシ・スマートハウスなど設備も充実

※ 建売としては「かなり上位クラス」の性能です。

---

⑤ 価格と総合バランス 15／15 点 💰

- 立地・性能・設備を考えると価格は妥当～やや割安感あり
  - 同エリア・同条件でここまで性能を盛り込んだ建売は少ない
  - 将来の光熱費・資産価値まで含めると納得しやすい価格帯
- 

■ 会社の安心性について 🏢

売主・施工を担う AVANTIA（五朋建設）静岡支社は、

- 長期優良住宅を標準化
- 高性能住宅の供給実績が豊富

- 40 年建物保証・地盤保証 20 年など保証体制が明確

「性能を数字で出し、保証内容も具体的」な点は、  
購入後の安心感という意味で評価できます。

---

◆ 総括（少しでもしっかりめに） ✨

この物件は、

「駅近立地 × 高性能住宅 × 将来コストまで考えた設計」  
がバランス良くまとまった、完成度の高い新築建売です。

特に

- 住宅性能を重視したい方
- 光熱費や資産価値も気になる方
- 長く安心して住みたい方

には、**前向きに検討して問題ないレベル**と言えます 👍