

## ★ 総合評価

100 点満点中：90 点 ★★★★★

👉 駅距離はあるものの、バス利便性・高い建物性能・3 階建による居住面積確保が魅力の新築建売住宅です。

敷地条件はコンパクトですが、その分、性能・設備・保証内容でしっかり補われており、総合的に安心感のある一棟と評価できます。

---

## ★ 項目別評価（各 20 点満点）

### ① 立地・周辺・交通利便性 17/20 点

- ・バス停「中田 3 丁目西」まで徒歩約 2 分（100m）と近く、通勤・通学に便利
- ・中田小／大里中学区で生活圏として安定
- ・周辺は住宅地で落ち着いた住環境

⚠️ JR 静岡駅までは約 1,800m と距離あり

➡ バス利用を前提とすれば、日常生活での不便さは抑えられます。

---

### ② 土地条件・敷地計画 16/20 点

- ・南向きの成形地で日当たりは良好
- ・3 階建とすることで、延床約 32.6 坪を確保
- ・駐車 2 台可能で実用性も確保

⚠️ 敷地約 29 坪とややコンパクト

➡ 都市型住宅としてはバランスの取れた計画です。

---

### ③ 建物性能・設備仕様 19/20 点

- ・耐震等級 3+制振ダンパー
- ・断熱等級 6+GX 志向型住宅（UA 値 0.45）
- ・第一種換気+高気密（C 値 0.96）
- ・太陽光 PPA+エネファーム
- ・樹脂サッシ、スマートハウス、防犯カメラ
- ・照明・カーテン・エアコン付き

👉 建売住宅として、非常に高水準な性能・設備内容です ✨

---

### ④ 価格と内容のバランス 18/20 点

- ・価格は 5,090 万円
- ・3 階建・GX 仕様・設備充実・長期保証を考慮すると内容は十分
- ・光熱費削減が期待できる点も評価ポイント

➡ 価格と内容のバランスは良好で、納得感のある設定です 💰

---

⑤ 会社の信頼・実績 20/20 点

- ・ AVANTIA（五朋建設）による設計・施工・販売
- ・ 建物保証 40 年（条件付き）
- ・ 地盤保証 20 年、住宅設備保証 10 年

👉 長期的な安心感という点で、非常に信頼性の高い評価です 🏠💡

---

★ 最終総評

この物件は、

\*\*「都市型立地 × 高性能住宅 × 3 階建の居住空間 × 長期保証」\*\*を重視される方に適した新築建売住宅です 🏠💡

敷地はコンパクトながら、

建物性能・設備・保証内容が充実しており、安心して前向きに検討できる内容となっています。

👉 総合評価は 90 点。バランスの取れた完成度の高い一棟といえるでしょう 😊