

★ 総合評価

100 点満点中：90 点 ★★★★★

👉 性能・立地・設備の充実度が非常に高く、価格帯に見合った安心感のある新築建売住宅です。

細かな注意点はありますが、致命的なマイナス要素はなく、総合的には「前向きに検討して良い物件」と判断できます。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 18/20 点

- ・ JR 東静岡駅まで徒歩 10 分（750m）は大きな魅力
- ・ 小中学校も学区的に安定
- ・ 生活利便施設が集まるエリアで将来性も高い

⚠ 上空に高圧線がある点で若干の減点

➡ ただし、実生活への影響は限定的で、気にならない方も多い要素です。

② 土地条件・敷地計画 17/20 点

- ・ 敷地約 39 坪＋駐車 3 台確保は◎
- ・ 都心近接でこの敷地条件は評価高め
- ・ 旗竿地でも接道幅 3.5m、道路幅 5.3m で使い勝手は良好

⚠ 旗竿地特有の好みは分かれるため控えめ減点

➡ プライバシー性を重視する方にはむしろメリットにもなります。

③ 建物性能・設備仕様 20/20 点

- ・ 耐震等級 3＋制振ダンパー
- ・ GX 志向型住宅（UA 値 0.45・C 値 0.8）
- ・ 第一種換気＋樹脂サッシ
- ・ 太陽光 PPA＋エネファーム
- ・ スマートハウス、防犯カメラ、設備・照明・エアコン付き

👉 建売住宅としてはトップクラスの性能・装備内容で、満点評価です ✨

④ 価格と内容のバランス 17/20 点

- ・ 価格は 5,290 万円とやや高額帯
- ・ ただし、立地＋性能＋設備＋3 階建 34 坪を考慮すると内容は非常に充実

➡ 「安い」とは言えませんが、価格に対する中身はしっかり伴っているため、納得感が高いです。

⑤ 会社の信頼・実績 18/20 点

- ・ AVANTIA（五朋建設）は東海エリアで実績豊富
 - ・ 長期優良住宅 + 40 年建物保証体制
 - ・ 地盤保証 20 年、住宅設備保証 10 年
- ⚠ 長期維持費（防水・外壁など）は事前に把握が必要
- ➡ ただし内容は一般的で、透明性は高いです。
-

★ 最終総評

この物件は、

「駅近 × 高性能 × 設備充実 × 安心保証」を重視するご家族にとって、

安心しておすすめしやすい新築建売住宅です 🏠💡

多少の注意点（旗竿地・高圧線・価格帯）はありますが、

それ以上に **暮らしやすさ・将来性・快適性**がしっかり確保されています。

👉 **総合的には「90 点・安心して前向きに検討できる物件」**という評価です 😊