

★ 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、納得感は高いです。
-

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 😊