

## ★ 総合評価

100点満点中：91点 ★★★★★☆

「東静岡駅徒歩圏 × 高性能住宅 × 3階建の都市型設計」

立地と性能は強い。ただし旗竿+高圧線が評価を分けます。

---

### ① 立地・周辺・交通利便性

20/20点 (満点)

・ 静岡市駿河区曲金7丁目

・ 東静岡駅 徒歩10分

これはやはり強い。

通勤利便性・将来的な資産性まで含めてトップクラスです。

---

### ② 土地条件・敷地計画

14/20点

・ 39.83坪 (旗竿地)

・ 接道3.5m

・ 上空に高圧線あり

ここが最大の評価ポイント。

✓ 旗竿で接道がやや狭い

✓ 高圧線は心理的・資産価値面で影響あり

ただし、

✓ 駐車3台可能

✓ 都市部で約40坪確保

悪いというより“好みに分かれる土地条件”。

---

### ③ 建物性能・設備仕様

20/20点 (満点)

・ 認定長期優良住宅

・ 耐震等級3

・ 断熱等級6

・ UA値0.45

・ C値0.8

・ 第一種換気

さらにエネファーム+太陽光+制振装置。

性能はかなり優秀です。

---

#### ④ 価格と内容のバランス

17/20 点

4,980 万円。

- ✓ 東静岡徒歩圏
- ✓ 3 階建 34 坪
- ✓ 高性能仕様

立地込みで考えれば妥当。

ただし旗竿+高圧線分の“心理的割安感”はもう少し欲しいところ。

---

#### ⑤ 会社の信頼・実績

20/20 点

設計・施工・販売：

AVANTIA 静岡支社

C 値公開・長期保証 40 年。

体制はしっかりしています。

---

#### 🌿 最終総評

「立地と性能は一級品。ただし土地条件がカギ。」

- ✓ 駅徒歩 10 分
- ✓ 高性能
- ✓ 3 階建で床面積広め
- ✓ 駐車 3 台

一方で

- ・旗竿地
- ・接道 3.5m
- ・高圧線

この 3 点をどう捉えるかで評価が変わります。

---

#### 結論

👉 住み心地は問題なし。資産性は“やや慎重”。

永住前提なら前向きに検討可能。

将来売却も視野に入れるなら少し考えたい。