

## ★ 総合評価

100点満点中：93点 ★★★★★★

「駅距離 × 高性能 × 價格バランス」が非常に良い、安定感のある物件です。

---

### ① 立地・周辺・交通利便性

18/20点

・JR 東海道線「静岡」駅 約 2.3km 🚘

・バス停「水道町北」170m 🚍

・生活利便施設が整う住宅地

駅徒歩圏とは言えませんが、自転車圏内。

資産性は比較的安定しやすい立地です。

---

### ② 土地条件・敷地計画

16/20点

・34.87坪の整形地 ▲

・北東側 5.4m道路

・駐車 2台可能 🚗 🚗

ややコンパクト。

37坪あれば理想ですが、市内中心部近くでは標準的サイズです。

建物 32坪強なので居住性は確保できています。

---

### 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 0.43（優秀）

・C 値 0.76（十分高気密）

・GX 志向型住宅

・第一種熱交換換気

・エネファーム+太陽光 PPA ☀️

・制振装置 K ダンパー

この価格帯でここまで揃っているのは強いです。

性能面は安心材料が揃っています。

---

### ④ 價格と内容のバランス

## 19／20 点

5,030 万円 

- ・駅 2.3km
- ・高性能仕様
- ・32 坪超の建物

内容を考えると「かなり妥当～ややお得寄り」。

価格バランスは今回の最大の強みです。

---

## ⑤ 会社の信頼・実績

### 20／20 点

設計・施工・販売：

AVANTIA 静岡支社（五朋建設）

- ・建物保証 40 年
- ・地盤保証 20 年
- ・設備保証 10 年

保証体系が明確で長期的な安心感があります。

---

## ★ 最終総評

◆ 価格と性能のバランスが非常に良く、購入しても問題ない水準の優良物件です。

- ・超人気学区エリアではない
- ・土地はややコンパクト

という点はありますが、

 「駅との距離」「住宅性能」「価格」の総合バランスは優秀。

永住にも、将来売却にも対応できる“堅実型”的物件です。

大きなリスクは見当たりません。

前向きに検討して良いレベルと言えます。