

総合評価

👉 92点/100点 ★★★★★

この物件は一言でいうと、**「静岡エリアでもかなり完成度が高い“全部入りハイグレード建売”」**です。

項目別評価（各20点）

① 立地・周辺・交通利便性 18/20点

静岡市駿河区有明町は、生活利便と住環境のバランスが良いエリア。

- バス停「静岡総合庁舎前」170mで移動が便利
- 学区（富士見小・豊田中）も安定した住環境
- 静岡駅まで約3kmで現実的な生活圏

👉 駅距離はあるが、日常利便で十分カバー可能

② 土地条件・敷地計画 19/20点

- 38坪整形地で建物計画がしやすい
- 駐車3台はかなり希少で高評価
- 北西道路4mはややコンパクトだが実用性問題なし

👉 非常にバランスの取れた優良敷地

③ 建物性能・設備仕様 20/20点

- 長期優良住宅
- 耐震等級3（最高）
- 断熱等性能等級5（ZEH水準）
- 一次エネルギー消費量等級6
- 第一種熱交換換気
- エネファーム＋太陽光（PPA）
- 制震ダンパー
- 樹脂サッシ

👉 建売としてはトップクラスの住宅性能

④ 価格と内容のバランス 17/20点

- 5,480万円は性能・設備込みで妥当ライン
- 駐車3台・高性能住宅としては納得感あり
- ただし駅距離と土地価値を考えるとやや強気

👉 “性能代込み価格”として評価できる水準

⑤ 会社の信頼・実績 18 / 20 点

(株)AVANTIA 静岡支社

- 長期優良住宅の供給実績あり
- 長期保証 40 年 + 定期点検体制
- 設備保証 10 年などアフター体制が充実
- グループ施工体制で安定感あり

👉 施工・販売ともに安心度は高い

📄 総評

この物件はかなり明確で 👉

👉 「性能・安心・快適性をしっかり取りにいった高仕様バランス型建売」

特に強いポイント 👉

- 耐震・断熱・省エネすべて高水準
- 設備フル装備（エネファーム・太陽光・換気）
- 駐車 3 台 + 整形地の実用性

一方で

- 駅距離
- 価格のやや強気感

ここは割り切りポイント。

🔗 結論

👉 「住み心地重視ならかなり“買い寄り”」

👉 「資産性重視なら慎重に比較」