

## 総合評価

 93点/100点 

この物件は一言でいうと、\*\*「藤枝駅近の利便性と、注文住宅レベルの高性能を両立した都市型ハイグレード建売」\*\*です。

---

## 項目別評価（各20点）

### ① 立地・周辺・交通利便性 19/20点

藤枝市 前島エリアは駅近立地として非常に優秀。


- JR 藤枝駅まで約450mで徒歩圏
- バス停「前島神社入口」280m
- 生活・交通ともにバランス良好

 駅近+生活利便の両立ができています立地

---

### ② 土地条件・敷地計画 18/20点

- 27.5坪の整形地（都市型コンパクト）
- 北西角地で開放感あり
- 前面道路（9m+6m）で車の出入りも良好
- 駐車2台はやや制約あり


 小さめだが条件はかなり良い土地

---

### ③ 建物性能・設備仕様 20/20点

AVANTIA 静岡支社 施工

- 長期優良住宅
- 耐震等級3（最高）
- 断熱等性能等級5（ZEH水準）
- 一次エネルギー等級6
- 第一種熱交換換気
- エネファーム+太陽光（PPA）
- 制震装置 Kダンパー
- 樹脂サッシ
- スマートハウス・防犯カメラ

 建売としてはトップクラスの性能仕様

---

### ④ 価格と内容のバランス 18/20点

- 4,580万円は駅近+高性能として妥当水準
- 設備込みで見るとコスパは良好

- ただし土地のコンパクトさで若干調整

👉 「性能を含めると納得感のある価格」

---

## ⑤ 会社の信頼・実績 18 / 20 点

AVANTIA 静岡支社

- 長期保証 40 年
- 地盤保証 20 年
- 住宅設備保証 10 年
- アフター体制も整備されており安心感あり

👉 施工・販売ともに安定した信頼性

---

## 📄 総評

この物件はかなり明確で 👉

👉 「駅近利便性とフルスペック住宅性能を両立した都市型ハイグレード住宅」

特に強いポイント 👉

- 藤枝駅徒歩圏（資産性高い）
- 耐震・断熱・省エネすべて上位性能
- 角地＋前面道路広めで住みやすい
- 設備フル装備（エネファーム・太陽光・換気）

一方で 👉

- 土地はコンパクト
  - 駐車 2 台で上限あり
  - 3 階建ての生活動線は好み分かれる
- 

## 🔗 結論

👉 「利便性と性能を両方重視する人にはかなりおすすめ」

👉 「広さ重視なら慎重」

---