

★ 総合評価

100点満点中：89点 ★★★★★

人気の安東小・安東中学区に位置し、長期優良住宅や耐震等級3など安心の住宅性能を備えた住まいです。

一方で、約28坪の敷地に3階建てを計画していることや、前面道路が私道4.0mである点、価格帯を考慮すると満点評価には届きませんが、総合的には十分購入を検討できる物件です🏠

★ 項目別評価（各20点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 18/20点 🚌🚗

- ・人気の安東小学校区・安東中学校区
- ・北安東アドレスの住宅地
- ・バス停まで約350m
- ・生活利便施設が充実
- ・JR静岡駅までは約3.3km

👉 静岡市内でも人気の住宅エリアであり、子育て環境や住環境の評価は高めです。

② 土地条件・敷地計画 16/20点 🏠

- ・整形地で建物配置しやすい
- ・南面接道で採光は確保しやすい
- ・駐車2台可能
- ・土地約28坪のため敷地のゆとりは限定的
- ・前面道路が私道4.0m

👉 都市部では標準的ですが、広さや開放感を求める方には少し物足りない可能性があります。

③ 建物性能・設備仕様 19/20点 🛠️🌿

- ・認定長期優良住宅
- ・耐震等級3+Kダンパー
- ・第一種熱交換換気
- ・エネファーム+太陽光PPA
- ・スマートハウス対応
- ・40年保証制度

👉 建売住宅としては非常に高水準で、安心感のある仕様です。

④ 価格と内容のバランス 16/20点 💰🌟

- ・高性能住宅である点は評価
 - ・人気学区の立地もプラス材料
 - ・一方で5,120万円は比較的高価格帯
 - ・土地約28坪・3階建てという条件を考慮すると割高感はややあります
- 👉 立地プレミアム込みの価格設定と考えられます。

⑤ 会社の信頼・実績 20/20点 🏢

- ・AVANTIA 静岡支社による設計・施工・販売
 - ・長期保証制度
 - ・設備保証10年
 - ・地盤保証20年
 - ・アフターサービス体制も充実
- 👉 信頼性・保証面は高く評価できます。

★ 最後の総評 🏠💡

本物件は、

「人気学区 × 北安東エリア × 高性能住宅」

を重視するご家族に向いている住まいです。

特に、

- ✓ 安東小・安東中学区
- ✓ 長期優良住宅
- ✓ 耐震等級3+制振装置Kダンパー
- ✓ エネファーム+太陽光発電
- ✓ 長期保証制度

は大きな魅力です 🏠💡

ただし、

△ 土地面積約28坪

△ 3階建てプラン

△ 5,120万円の価格帯

を考慮すると、コストパフォーマンス面ではやや慎重な評価になります。

そのため総合的には、

「立地を最優先するなら十分購入価値があるが、価格とのバランスを考えると89点程度が妥当」

という評価です 😊💕