🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価**

100 点満点中：92 点

東静岡駅まで 1,500ｍ、土地 30.25 坪・駐車 3 台という**立地と敷地条件のバランスが良い物件**です。

建物も認定長期優良住宅・耐震等級 3・省エネ性能等級など、住宅性能は高水準。

一方で、3 階建てであることや前面道路が約 4.0ｍであること、5,180 万円という価格は確認しておきたいポイントです。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性　19 点／20 点

- JR「東静岡」駅まで 1,500ｍ
- 「東豊田小学校前」バス停まで 500ｍ
- 東豊田小・東豊田中の学区
- 周辺にスーパー・ドラッグストアなど生活施設も充実

👉 **評価の根拠**

東静岡エリアへのアクセスが良く、日常の買物にも便利な立地です。池田の一部は東豊田小・東豊田中の通学区域となっています。

---

② 土地条件・敷地計画　19 点／20 点

- 整形地・30.25 坪
- 南東側道路に 9.13ｍ接道
- 駐車 3 台可能
- 100 ㎡の土地に 111.78 ㎡の建物を確保
- 3 階建てで敷地を有効活用

👉 **評価の根拠**

30.25 坪の整形地で**駐車 3 台を確保できる点は大きな魅力**です。

一方、前面道路が約 4.0ｍなので、車の出入りや駐車のしやすさは現地で確認しておきたいところです。

---

③ 建物性能・設備仕様　19 点／20 点

認定長期優良住宅、耐震等級 3、断熱等性能等級 5、一次エネルギー消費量等級 6、ZEH・高気密仕様など、住宅性能は高水準です。

さらに、第一種熱交換換気・エネファーム・PPA 太陽光・樹脂サッシ・K ダンパーなど、設備面も充実しています。

👉 **評価の根拠**

耐震・断熱・省エネ・維持管理性能がバランスよく備わっており、**長く住むことを考えても安心感のある住宅**です。

ZEH・高気密については完成後の測定結果も確認しておくと安心です。

---

④ 価格と内容のバランス　17 点／20 点

5,180 万円と価格は安くありません。

ただし、土地 30.25 坪・建物 33.81 坪、駐車 3 台、4LDK＋SCL に加え、長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH などの性能を考えると、内容はしっかりしています。

👉 **評価の根拠**

価格だけを見ると少し高めですが、**東静岡エリアの立地、土地の広さ、駐車 3 台、建物性能まで含めると、全体のバランスは良好**です。

---

⑤ 会社の信頼・実績　18 点／20 点

設計・施工・販売を**㈱AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）**が行い、建物保証 40 年・住宅設備保証 10 年・地盤保証 20 年など、長期的な保証体制も整っています。

👉 **評価の根拠**

建物性能だけでなく、保証・点検まで含めたサポート体制が整っています。

長期保証には有償点検などの条件があるため、契約前に確認しておくと安心です。

★ 最後の魅力

この物件の魅力は、**「東静岡エリアの利便性と、30.25 坪の整形地・駐車 3 台を両立していること」**です。

土地 100 ㎡に建物 111.78 ㎡の 4LDK＋SCL。

さらに、**耐震等級 3・長期優良住宅・ZEH・高い省エネ性能**まで備えています。

3 階建てや前面道路 4.0ｍという点は確認が必要ですが、立地・土地・建物性能を総合的に見ると、

💡 **購入しても大丈夫。十分おすすめできる物件です。**