🏠 **新築建売住宅 購入評価**

総合評価：91 点／100 点

5,180 万円と高価格帯ではありますが、東静岡駅へのアクセス、駐車 3 台分の確保、建物性能や設備の充実度を考えると、全体的にバランスの良い住宅です。

特に、耐震等級 3・認定長期優良住宅・ZEH 仕様など、長く安心して住むための性能が整っている点は魅力です。一方で、3 階建ての生活動線や将来のメンテナンス費用は、購入前に確認しておきたいポイントです。

① 立地・周辺・交通利便性　18／20 点

- JR「東静岡」駅まで 1,500m。通勤・通学や休日のお出かけにも利用しやすい距離です。
- 「東豊田小学校前」バス停まで 500m。バスでの移動も選択できます。
- 東豊田小学校が近く、毎日の通学負担を抑えやすい立地です。
- 買物施設や公園も身近にあり、日常生活を送りやすい環境です。

評価の根拠：駅へのアクセスに加え、教育・買物・公園などの生活環境も整っています。中学校までの通学距離や駅までの実際の徒歩ルートは確認しておきたいところです。

② 土地条件・敷地計画　19／20 点

- 100.00 ㎡（30.25 坪）の整形地で、敷地を有効に活用しやすい形状です。
- 北側 6.0m の公道に 7.75m 接しており、前面道路の幅員にもゆとりがあります。
- 駐車スペースは 3 台分。複数台所有するご家庭にも魅力的です。
- 3 階建てにすることで、限られた敷地面積を活かした建物計画となっています。

評価の根拠：整形地で前面道路も広く、駐車 3 台可能という点は大きな強みです。ただし、車種による駐車のしやすさや、駐車後の玄関までの動線は現地で確認しておきましょう。

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 を取得した安心感のある仕様です。
- 断熱等性能等級 5、一次エネルギー消費量等級 6、UA 値 0.53 の ZEH 住宅です。
- C 値 1.0 以下を完成後に測定する高気密仕様で、第一種熱交換換気も採用しています。
- エネファーム、制振装置「K ダンパー」、樹脂サッシなど設備も充実しています。
- PPA 太陽光発電システムは、契約期間 10 年後に無償譲渡されます。
- 建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年も魅力です。

評価の根拠：耐震性・断熱性・省エネ性・維持管理など、幅広い項目で高い水準を確保しています。C 値の測定結果や太陽光発電の契約・譲渡条件は書面で確認しておきましょう。

④ 価格と内容のバランス　17／20 点

- 5,180 万円と高価格帯ですが、建物面積 111.78 ㎡（33.81 坪）の 4LDK で、駐車 3

台可能な点は魅力です。

- 長期優良住宅や耐震等級 3、ZEH 仕様、エネファームなど、建物性能・設備面が充実しています。
- リビングエアコンや宅配ボックス、全室 LED 照明など、入居時に役立つ設備も備わっています。

評価の根拠：価格は決して手頃ではありませんが、建物の広さや性能、設備の充実度を考えると一定の納得感があります。土地面積や 3 階建てという条件も踏まえ、間取りや生活動線まで確認したいところです。

⑤ 会社の信頼・実績　18／20 点

- ㈱AVANTIA 静岡支社（旧 五朋建設㈱）による設計・施工・販売です。
- 五朋建設として静岡エリアで長年培ってきた実績があります。
- 建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、保証制度も整っています。

評価の根拠：地域での施工実績に加え、保証制度や住宅性能への取り組みも評価できます。ただし、建物保証 40 年は 10 年ごとの有償点検が条件となるため、継続条件や対象範囲の確認が必要です。

★ 最後の魅力

この物件の大きな魅力は、東静岡駅へのアクセスが良い立地に、耐震等級 3・認定長期優良住宅・ZEH 仕様などの高い住宅性能を備えていることです。

30.25 坪の整形地に 4LDK の住まいを確保し、駐車場も 3 台分あるため、敷地を効率よく活用した住宅計画といえます。

購入前には、次の点を確認しておきましょう。

- 3 階建ての階段移動や洗濯・家事動線が毎日の生活に合っているか
- 所有する車で駐車 3 台分を無理なく出し入れできるか
- 10 年目・20 年目の点検、防水工事、屋根・外壁工事などの費用
- 保証 40 年の継続条件と PPA 太陽光発電の契約・譲渡条件
- ハザードマップで浸水想定などの災害リスク

総合的に見ると、価格は高めですが、立地・建物性能・設備・駐車スペースのバランスが良く、購入を前向きに検討できる物件です。3 階建ての生活スタイルに納得でき、将来の維持費も把握したうえであれば、十分おすすめできる住宅だと思います。