

新築建売住宅 購入評価

★ 総合評価

100 点満点中：91 点

東静岡エリアへのアクセスが良く、土地 32.80 坪・駐車 3 台・4LDK+WIC+SCL+納戸という使いやすさが魅力の物件です。

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、住宅性能はしっかり確保されています。

一方で、5,680 万円と価格は高め。また、3 階建てのため、階段を含めた生活動線は確認しておきたいところです。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 20 点／20 点

- ・ 「農業会館前」バス停まで 230m
- ・ JR「東静岡」駅まで 1,300m
- ・ 西豊田小・豊田中の学区
- ・ 買物施設や生活施設も利用しやすい立地

👉 評価の根拠

東静岡駅へのアクセスが良く、バスも利用しやすい立地です。曲金四丁目は西豊田小・豊田中の通学区域にも該当します。

② 土地条件・敷地計画 19 点／20 点

- ・ 整形地・32.80 坪
- ・ 前面道路約 4.0m
- ・ 駐車 3 台可能
- ・ 間口約 9.13m で使いやすい
- ・ 3 階建てで土地を有効活用

👉 評価の根拠

32.80 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。前面道路が 4.0m なので、車の出入りや駐車のは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・高气密仕様など、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仕様です。ZEH・高気密については完成後の測定結果も確認しておくで安心です。

④ 価格と内容のバランス 15点/20点

5,680万円と価格は高めです。

ただし、土地 32.80 坪・建物 33.18 坪、駐車 3 台、4LDK+WIC+SCL+納戸に加え、長期優良住宅・耐震等級 3 などの性能を備えています。

👉 評価の根拠

物件内容は充実していますが、5,680万円という価格を考えると、コストパフォーマンスは少し厳しめです。立地や土地の広さ、駐車台数をどこまで重視するかがポイントになります。

⑤ 会社の信頼・実績 18点/20点

設計・施工・販売を**株式会社AVANTIA 静岡支社（五朋建設株式会社）**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、購入後の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・点検まで含めた長期的な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で安心です。

★ 最後の魅力

この物件の大きな魅力は、**「東静岡エリアへのアクセスと、ゆとりある敷地・駐車台数を両立していること」**です。

32.80 坪の整形地に、駐車 3 台・4LDK+WIC+SCL+納戸。

さらに、耐震等級 3・長期優良住宅・ZEH など、建物性能もしっかりしています。

価格は高めですが、駅へのアクセス・土地の広さ・駐車 3 台・住宅性能を重視する方には、十分検討する価値のある物件です。

💡 購入しても大丈夫。総合的に安心感のある物件です。