🏠 **新築建売住宅 購入評価**

⭐ **総合評価**

100 点満点中：91 点

東静岡駅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。小学校も近く、子育て世帯にも嬉しい立地です。

建物も認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH など、住宅性能が充実しています。一方で、5,680 万円と価格は高め。3 階建ての階段移動や、前面道路が約 4.0ｍである点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

- JR「東静岡」駅まで 1,300ｍ
- 「農業会館前」バス停まで 230ｍ
- 西豊田小学校まで 280ｍ、豊田中学校まで 750ｍ
- 買物・医療施設も利用しやすいエリア

👉 評価の根拠 駅やバス停へのアクセスが良く、小学校も近い立地。通勤・通学と日常生活の利便性を高く評価しました。

② 土地条件・敷地計画　19 点／20 点

- 整形地・32.80 坪
- 南東側道路に 9.13ｍ接道
- 駐車 3 台可能
- 3 階建てで敷地を有効活用

👉 評価の根拠 土地の広さと駐車 3 台を両立できる点は大きな魅力です。前面道路は約 4.0ｍのため、車の出し入れ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 住宅など、住宅性能は高水準です。

第一種熱交換換気・エネファーム・PPA 太陽光・樹脂サッシ・制振装置など、設備も充実しています。

👉 評価の根拠 耐震・断熱・省エネ・維持管理性能のバランスが良く、長く住むうえで安心感があります。UA 値 0.52 も確認できており、高気密性能は完成後の測定結果を確認したいところです。

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、長期優良住宅や耐震等級 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、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・駐車台数・住宅性能をどこまで重視するかが判断の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㈱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 年などが用意されています。

👉 評価の根拠 保証や点検を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、契約前に内容を確認しておくと安心です。

★ 最後の魅力

この物件の魅力は、「東静岡エリアへのアクセスと、駐車 3 台・充実した住宅性能を両立していること」です。

土地 32.80 坪に、建物 33.18 坪の 4LDK＋WIC＋SCL＋納戸。小学校も近く、家族で暮らすうえで使いやすい条件が揃っています。

価格は高めですが、立地・駐車台数・間取り・住宅性能を重視するご家族には魅力のある物件です。

💡 購入しても大丈夫。総合的におすすめできる物件です。

特に、通勤・通学の利便性や車を複数台所有するご家庭には、十分検討する価値があります。購入前には、3 階建ての生活動線と駐車のしやすさを現地で確認しておくと安心です。