

★ 総合評価：94 点／100 点

👉 結論：立地・土地条件・建物性能の完成度が非常に高く、安心して購入を判断できる“優等生クラス”的新築建売住宅です

🏠 物件概要（要点整理）

- 所在地：静岡市駿河区東新田 2 丁目 14-8
- 種類：新築建売住宅（売主：五朋建設）
- 価格：4,180 万円
- 間取り：4LDK+ウォークインクローゼット
- 土地面積：139.70 m² (42.25 坪) ※成形地・東南向き
- 建物面積：107.92 m² (32.64 坪) / 2 階建
- 道路：東南側 幅員約 8.0m (接道 6.14m)
- 駐車：4 台可能
- 学区：長田東小学校／長田南中学校
- 交通：しづてつジャストライン「長田東小学校前」徒歩約 3 分 (180m)
- 設計・施工・販売：(株)AVANTIA 静岡支社 (五朋建設株)

📊 AI 視点での評価内訳

① 立地・周辺環境 24/25 点

- 東新田エリアは生活利便性と落ち着きのバランスが良い住宅地
- 小学校まで徒歩 3 分はファミリー層にとって大きな安心材料
- バス停至近で通勤・通学の選択肢が広い
→ 「子育て×生活利便」を重視する方に非常に相性の良い立地

② 土地条件・敷地の魅力 25/25 点（満点）

- 42 坪超の成形地+東南向き
- 前面道路 8m で日当たり・開放感・車の出入りすべて良好
- 駐車 4 台可能は建売では希少
→ 将来のライフスタイル変化にも柔軟に対応できる土地条件

③ 建築性能・設備仕様 25/25 点（満点）

- 認定長期優良住宅
- 耐震等級 3+ 制振装置 K ダンパー
- GX 志向型住宅 (UA 値 0.40) ※非常に優秀
- エネファーム + PPA 太陽光 (10 年後無償譲渡)
- 樹脂サッシ・スマートハウス・防犯カメラ標準

→ 性能面は建売住宅の中でもトップクラス

④ 価格・将来コスト・信頼性 20／25 点

- ・ 高性能・好立地・広い敷地を考慮すると価格は妥当
 - ・ 将来メンテナンス費用が明示されており安心
 - シロアリ点検（10年・20年）
 - バルコニー防水、屋根外壁工事の目安金額
 - ・ 売主・施工が五朋建設のため保証・相談窓口が明確
- 初期価格はやや高めだが、**長期目線では納得感が高い**
-

 会社・実績の安心材料

- ・ AVANTIA グループとして分譲住宅の全国的な供給実績
 - ・ 五朋建設（静岡支社）は地域密着型で施工・アフター対応
 - ・ **長期優良住宅+建物保証 40年**は長く住むうえで大きな安心材料
-

 総合コメント（説得力重視）

この物件は、

立地・敷地条件・建物性能のすべてが高水準でまとった一邸です。

特に

- ・ 東南向き + 前面道路 8m
- ・ UA 値 0.40 の GX 志向型住宅
- ・ 駐車 4 台可能

といった条件は、建売住宅ではなかなか揃いません。

将来の暮らしや資産性まで含めて考えても、安心して「購入しても大丈夫」と判断できる新築建売住宅です。