

★ 総合評価：84 点／100 点 ★

※立地と性能は非常に強い一方、敷地条件で点数を落とす物件です。

---

① 立地・交通利便性 19／20 点 🚗

- JR 東静岡駅 徒歩 10 分（750m）は大きな武器
- 曲金 7 丁目は生活利便性・将来性ともに安定
- 西豊田小／豊田中の人気学区

▶ エリア評価は文句なしで高得点。

---

② 土地条件・敷地形状 14／20 点 🏠

- 約 40 坪と広さは十分
- ただし
  - 旗竿地
  - 接道幅 3.5m
  - 上空に高圧線あり

▶ 日常生活に致命的ではないものの、  
心理的抵抗・将来売却時の評価低下は考慮点です。

---

③ 建物規模・間取り 18／20 点 🏡

- 34 坪超+3 階建でボリューム感あり
- SCL+WIC で収納力も高い
- 駐車 3 台確保できている点は旗竿地としては優秀

---

④ 建築性能・設備 23／25 点 🔥

- 長期優良住宅+耐震等級 3+制振ダンパー
- UA 値 0.45、C 値 0.8、第一種換気
- 太陽光 PPA+エネファーム+スマートハウス

▶ 建売としてはトップクラスの性能で安心感は非常に高いです。

---

⑤ 価格と総合バランス 10／15 点 💰

- 5,290 万円は決して安くはない
- 立地と建物性能を考えれば理解できる価格
- ただし
  - 旗竿地
  - 高圧線あり

これらを考慮すると、価格面の納得感はやや下がる評価。

---

## ■ 総合コメント 📄

この物件は、

- ✓ 東静岡徒歩圏という強力な立地
- ✓ 高性能・長期優良・設備充実
- ✓ 駐車3台+大きめ建物

という中身は非常に優秀な一方で、

△ 旗竿地

△ 高圧線あり

という好み・将来評価に影響しやすい条件が明確です。

---

## ◆ 結論 ✨

「購入して大丈夫か？」→ YES。ただし条件付き。

- 自分たちが「旗竿地・高圧線」を気にしない
- 長く住む前提で、性能と立地を重視したい

この条件に当てはまるなら、

安心して検討できる新築建売住宅です 😊