

★ 総合評価：88点/100点 ★

※立地と性能のバランスが非常に良い、完成度の高い建売です。

① 立地・交通利便性 19/20点 🚶🚗

- JR 東静岡駅 徒歩 10 分 (750m) は大きな強み
- 曲金 7 丁目は生活利便施設・通勤動線ともに安定
- 西豊田小/豊田中で人気・安心感のある学区

▶ 将来の資産価値・売りやすさも期待できる立地です。

② 土地条件・敷地計画 17/20点 🏠

- 35 坪超の成形地で使いやすい
 - 東道路+前面幅員 5.3m はストレス少なめ
 - 駐車 2 台は標準的 (3 台欲しい方にはやや物足りない)
-

③ 建物規模・間取り 17/20点 🏡

- 約 32 坪の 2 階建 4LDK で王道のファミリー向け
 - SCL 付きで収納力も十分
 - 無理のないプランで住み替え・長期居住どちらも対応
-

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 0.44、C 値 0.76、第一種換気で性能はかなり高水準
- 太陽光 PPA+エネファーム+スマートハウス

▶ 建売としては“かなり上位クラス”の性能です。

⑤ 価格と総合バランス 12/15点 💰

- 5,380 万円は正直安くはない
 - ただし
 - 東静岡徒歩圏
 - 高性能・長期優良
 - 成形地+整った道路条件を考えると、内容に対しては納得感あり
-

■ 総合コメント 📄

この物件は、

✓ 立地・性能・将来性のバランスが非常に良い

- ✓ 大きな欠点が見当たらない「優等生タイプ」
 - ✓ 長く住んでも、将来売却しても評価されやすい
- 一方で
- △ 価格重視の方には少しハードルあり
 - △ 駐車 3 台必須のご家庭は要検討
-

◆ 結論 ✨

「購入して大丈夫か？」→ はっきり YES。

特に

🏠 東静岡エリアで

🔥 高性能住宅を

🕒 長く安心して住みたい方

には、安心しておすすめできる新築建売住宅です 😊