

## 総合評価（100点満点）

👉 88点 / 100点

※「建売としては高得点」「注文住宅と比較すると一部割高感あり」という前提です。

---

### ① 立地・土地条件【20点満点 → 17点】

◎ 良い点

- 土地 128.85坪の東南角地 → 圧倒的開放感
- 道路幅も 6.0m+5.8m で駐車・出入りラク
- 駐車 10台以上 → 事業兼用・来客多い家庭にも強い
- 学区：稲葉小／藤枝中（藤枝市内でも安定）

△ 気になる点

- JR 藤枝駅まで 4.4km → 完全に車社会
- バスはあるが、通勤通学で電車メインの人には不向き

→ 「土地重視・車生活前提」なら高評価

---

### ② 建物・間取り【20点満点 → 18点】

◎ 良い点

- 平屋・33坪・4LDK+WIC → 今後の老後まで見据えた神構成
- 建売でこの平屋規模は希少
- 動線・将来性・生活のしやすさは◎

△ 気になる点

- 土地が広すぎて、庭管理・草刈り問題が将来発生
  - 平屋ゆえに屋根・外壁面積が大きく、将来のメンテ費はやや高め
- 

### ③ 建築性能・設備【25点満点 → 24点】

正直ここは かなり強い です。

◎ 評価ポイント

- 長期優良住宅
- 耐震等級 3+制振 K ダンパー
- 断熱等級 6/UA 値 0.38
- 第一種換気+高気密 (C 値 1 以下予定)
- GX 志向型住宅
- エネファーム+PPA 太陽光
- 樹脂サッシ・スマートハウス

→ 性能だけ見れば、注文住宅レベル

→ 建売ではトップクラス 

---

#### ④ 價格・コスパ【20点満点 → 14点】



価格：5,020万円

冷静な見方

- 土地が異常に広い（約129坪）
  - 平屋・高性能・GX住宅
  - 設備もフル装備
- 条件を考えると「高すぎる」とは言えない
- ただし…

△ 注意

- 「土地が広すぎる人」にとってはコスパ悪化
- 同額で注文住宅+土地60~70坪も検討可能な価格帯

---

#### ⑤ 維持費・将来リスク【15点満点 → 15点】



◎ 明確で好印象

- メンテナンス費用が具体的に提示されている
  - 長期優良+40年保証（条件付き）
  - 地盤保証20年
- ここは 誠実で安心感あり
- 建売でここまで開示されているのはプラス評価

---

#### 🧠 総合コメント（本音）

👉 向いている人

- 平屋にこだわりたい
- 土地広さ・駐車台数を最優先
- 性能・光熱費・将来性を重視
- 車移動メイン
- 二世帯・事業併用・趣味多めの家庭

△ 向いていない人

- 駅距離を重視
- 庭管理・草刈りが面倒
- 「土地は60坪で十分」と思う人
- 注文住宅と迷っている人（←一度は比較すべき）

---

#### ▣ 結論

👉 「買っても大丈夫か？」の答え：YES（条件付き）

👉 “ハマる人には 90 点超え、ハマらない人には 70 点台”の物件