


## 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 価格・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