

★ 総合評価

100点満点中：96点 ★★★★★💧

藤枝駅徒歩圏という高い利便性に加え、約61坪のゆとりある敷地、GX志向型住宅の高性能仕様を兼ね備えた非常に完成度の高い新築建売住宅です。

土地の広さ・駅距離・建物性能・駐車台数・将来的な資産性まで含めて考えると、藤枝エリアではトップクラスのバランスを持つ一棟と評価できます。

★ 項目別評価（各20点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 19/20点 🚗🚶

- ・JR「藤枝」駅まで約750m（徒歩10分圏内）
- ・バス停徒歩約4分
- ・青島東小学校・青島中学校区
- ・商業施設や生活利便施設が充実した人気エリア

👉 藤枝市内でも利便性の高い立地で、通勤・通学・買い物のバランスが優秀です。

② 土地条件・敷地計画 20/20点 🏠💧

- ・約61.44坪の広々とした整形地
- ・駐車3台可能
- ・前面道路約5.5mで車の出入りもスムーズ
- ・庭や物置スペースも確保しやすい

👉 駅近エリアで60坪超の敷地は希少性が高く、将来的な資産価値の面でも魅力があります。

③ 建物性能・設備仕様 20/20点 🛠️🌿

- ・認定長期優良住宅
- ・耐震等級3+制振装置Kダンパー
- ・断熱等性能等級6
- ・GX志向型住宅（UA値0.46）
- ・エネファーム+太陽光PPA
- ・樹脂サッシ+高性能設備
- ・建物保証40年
- ・住宅設備保証10年

👉 建売住宅としては非常に高い性能水準で、快適性・耐久性・省エネ性の三拍子が揃っています。

④ 価格と内容のバランス 18/20点 💰💧

- ・4,500万円という価格は藤枝市内では高めの部類
 - ・しかし駅徒歩圏、61坪超の土地、高性能GX住宅を考慮すると妥当な価格帯
 - ・将来的な光熱費削減効果も期待できる
- 👉 価格だけを見ると高額ですが、内容を考えると十分納得できる水準です。
-

⑤ 会社の信頼・実績 19/20点 🏢

- ・AVANTIA 静岡支社（五册建設）による設計・施工・販売の一貫体制
 - ・建物保証40年（条件付き）
 - ・住宅設備保証10年
 - ・地盤保証20年
- 👉 地域実績も豊富で、アフターサービス体制も充実しています。
-

★ 最後の総評 📄💡

本物件は、

- ✓ JR 藤枝駅徒歩圏（約750m）
- ✓ 61坪超の広々とした整形地
- ✓ 駐車3台可能
- ✓ GX志向型住宅（UA値0.46）
- ✓ 耐震等級3+制振装置
- ✓ 長期優良住宅+長期保証

という強みを持つ、非常に完成度の高い新築建売住宅です。

特に、

- ✓ 駅近を重視したい方
- ✓ 広い土地が欲しい方
- ✓ 高性能住宅で光熱費を抑えたい方
- ✓ 長く安心して住みたいご家族

には非常におすすめできる一棟です 🏠💡

「藤枝駅徒歩圏 × 60坪超の土地 × GX志向型住宅」という希少性を考えると、購入検討価値はかなり高く、**安心して前向きに検討できる物件と評価します。** 🍀