

★ 総合評価

100点満点中：95点 ★★★★★💧

JR 藤枝駅徒歩圏という高い利便性に加え、約 58 坪の広々とした敷地、GX 志向型住宅レベルの高性能仕様を兼ね備えた完成度の高い新築建売住宅です。

土地の広さ・建物性能・立地条件・将来性のバランスが非常に良く、藤枝市内でも魅力の高い物件と評価できます。

★ 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（徒歩約 10 分）
- ・バス停まで約 300m
- ・青島東小学校・青島中学校区
- ・スーパーや商業施設が充実した人気の田沼エリア

👉 通勤・通学・買い物の利便性が高く、将来的な資産価値も期待できる立地です。

② 土地条件・敷地計画 20/20点 🏠💧

- ・土地面積 58.60 坪のゆとりある整形地
- ・駐車 3 台可能
- ・前面道路幅員約 5.34m で車の出し入れも良好
- ・庭スペースや将来の活用余地も十分確保

👉 建売住宅としては非常に希少な広さで、土地条件はほぼ満点評価です。

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 0.45）
- ・エネファーム + 太陽光 PPA
- ・第一種熱交換換気
- ・樹脂サッシ採用
- ・スマートハウス対応

👉 現在の新築住宅市場でもトップクラスに近い性能水準です。

④ 価格と内容のバランス 17/20点 💰💧

- ・4,500 万円という価格は藤枝エリアでは高額帯
- ・一方で駅徒歩圏・58 坪超の土地・GX 仕様を考慮すると妥当な価格帯

・設備仕様まで含めると満足度は高い

👉 安くはありませんが、内容を考えると価格以上の価値を感じられる物件です。

⑤ 会社の信頼・実績 19/20点 🏢

・AVANTIA 静岡支社（五朋建設）による設計・施工・販売

・建物保証 40 年（条件付き）

・住宅設備保証 10 年

・地盤保証 20 年

・長期優良住宅による維持管理計画

👉 保証制度が充実しており、長期的な安心感があります。

★ 最後の総評 📄 ✨

本物件は、

✓ JR 藤枝駅徒歩 10 分圏内

✓ 約 58 坪の広々とした整形地

✓ 駐車 3 台可能

✓ GX 志向型住宅 + 耐震等級 3

✓ 長期優良住宅 + 長期保証

を兼ね備えた、非常に完成度の高い新築建売住宅です。

特に、

✓ 駅近と広い土地の両方を求める方

✓ 子育て世帯

✓ 光熱費を抑えながら快適に暮らしたい方

✓ 長く安心して住める住宅を探している方

には非常に魅力的な選択肢といえるでしょう 🏠 ✨

価格だけを見ると高く感じますが、土地の広さ・立地・性能を総合すると十分検討価値があり、「購入しても大丈夫か？」というご質問に対しては、安心して前向きに検討できる物件と評価します。 🍀