

総合評価（100 点満点）

▶ 88 点 / 100 点 ★★☆☆☆

※「性能・立地・価格・将来性」を総合した点数です。

① 立地・土地（20 点中：17 点）📍

良い点

- JR 藤枝駅 徒歩約 10 分（750m）🚶
- 田沼エリア＋青島東小／青島中 → 人気・安定学区
- 土地 61.44 坪・成形地 → ゆとり◎
- 駐車 3 台可（来客・将来の子ども用も安心）

気になる点

- 北道路（5.5m）は問題ないが、
南道路・角地と比べると採光面で若干不利

👉 立地としては藤枝市内でかなり上位

② 建物性能（30 点中：29 点）🏠🔥

これは正直、建売としてはトップクラスです。

- 認定長期優良住宅
- 耐震等級 3＋制振 K ダンパー（地震対策ほぼ MAX）
- 断熱等級 6（UA 値 0.46）
- GX 志向型住宅＋エネファーム＋太陽光 PPA
- 樹脂サッシ・スマートハウス・防犯カメラ

👉 「性能でケチってない建売」

光熱費・快適性・資産価値、全部強い💪

③ 設備・付加価値（20 点中：18 点）💡

最初から付いているものが多い

- 太陽光（10 年後無償譲渡）
- エアコン・LED 照明・宅配 BOX・カーテン
- 建物保証 40 年（※条件付き）

👉 住み始めの初期費用をかなり抑えられるのは高評価

④ 価格の妥当性（20 点中：15 点）💰

価格：4,940 万円

- 土地 61 坪＋駅近＋この性能 → 高いが“内容相応”
- 同立地・同性能を注文住宅でやると

5,300～5,600 万円は普通に行く

注意点

- 藤枝市としては“高価格帯”
- 将来売却時は「性能を理解する買主」が必要

👉 「安くはないが、割高でもない」

⑤ 維持費・将来コスト（10 点中：9 点）🔧

- メンテ費用が事前に明示されているのは◎
- 20 年で外壁・屋根 約 130～150 万円 → 現実的
- 光熱費は GX+太陽光でかなり抑えられる

👉 将来設計がしやすいのは大きな安心材料😊

総合コメント（本音）

- ✓ 性能重視
 - ✓ 駅近・学区重視
 - ✓ 光熱費・地震リスクを抑えたい
 - ✓ 注文住宅ほどの手間はかけたくない
- ↑ この条件に当てはまるなら「かなり良い選択」

逆に、

- 「とにかく価格最優先」
- 「南道路・角地じゃないと嫌」

という方には合わないかもです。

ひとことで言うと…

「藤枝で“長く安心して住む”ための、真面目で優等生な建売住宅」 🏠 ✨