

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 → ゆとり〇
- 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」  