



## 総合評価

 87 点 / 100 点

 \*\*「条件が合えば“買っても大丈夫”どころか、かなり優良寄り」\*\*の物件です。

---

## 評価内訳（項目別）

### ① 立地・周辺環境【18 / 20 点】

#### 良い点

- JR 藤枝駅 \*\*750m（徒歩 10 分圏）\*\*は藤枝では強い
- バス停も 300m で交通手段が複数
- 青島東小 / 青島中は藤枝市内でも安定した学区
- 成形地 + 北側道路で敷地条件も素直

#### 気になる点

- 北道路のため、南道路に比べると日当たり評価は一段下
- 価格帯的に周辺相場よりやや強気

▶ 立地としては“安心して選べるレベル”

---

### ② 土地・建物サイズ【18 / 20 点】

- 土地 58.6 坪 → 建売としてはかなり余裕あり
- 駐車 3 台 OK、庭や外構計画も無理がない
- 建物 32 坪・4LDK でファミリー向け王道プラン

▶ 広さとバランスは文句なし

---

### ③ 建築性能・仕様【20 / 20 点】

ここは正直、満点クラスです。

- 認定長期優良住宅
- 耐震等級 3 + 制振 K ダンパー
- 断熱等級 6（UA 値 0.45）
- GX 志向型住宅 + エネファーム
- 樹脂サッシ + 太陽光 PPA
- スマートハウス、防犯カメラ、宅配 BOX


 建売でここまで揃ってる物件は多くない

性能重視の人ならかなり刺さります。

---

### ④ 価格の妥当性【14 / 20 点】

4,840 万円は藤枝としては高め。

ただし 

- 駅距離
- 土地 58 坪
- GX+長期優良+制振+太陽光

を考えると、

\*\*「性能込みで見るとなら妥当～やや高い」\*\*という評価。

▶ 値引き or 諸費用調整ができれば満足度 UP ↑

---

#### ⑤ 維持費・将来コスト【17/20 点】🔧

##### 良い点

- 光熱費はかなり抑えられる
- 地盤保証 20 年、建物保証 40 年（条件付き）
- 設備保証 10 年あり

##### 注意点

- 20 年目で外壁屋根 130～150 万円は想定しておく必要あり
- 保証維持のための有償点検は「実質ランニングコスト」

▶ 事前に理解していれば問題なし ⚠

---

#### 結論（かなり大事）

##### ✓ こんな人には「買い」

- 性能・安心感を重視したい
- 駅徒歩圏+広めの土地が欲しい
- 光熱費を抑えて長く住みたい
- 建売でも“ちゃんとした家”がいい

##### △ 少し慎重に考えたい人

- とにかく価格重視
  - 将来の外壁・屋根費用が不安
  - 南道路・日当たり最優先
- 

#### 最終コメント 😊

この物件は

\*\*「安いから買う家」ではなく

「性能と立地にお金を払う家」\*\*です。

条件がライフスタイルに合うなら、

👉 買って後悔しにくい建売住宅と判断できます。