

🏠 総合評価（100点満点）

👉 88点 / 100点 🌟

「この新築建売住宅を購入しても大丈夫か？」

という問い合わせに対しては、

👉 **「条件が合えば、安心して前向きに検討できる物件」**です 👍

📊 評価内訳

① 立地・土地条件【18 / 20点】

◎ かなり良い 🎉

- 南東向き・成形地 → 日当たり & 使いやすさ ◎
- 前面道路 約 6m・接道 7.69m → 駐車 3台も余裕あり 🚗
- 学区（船越小／第2中）もエリア的に安定 🏠
- バス停 400m → 駅遠でも生活は十分成り立つ 🚌



・駅徒歩圏ではないため、将来売却時の伸びしろはやや控えめ 📈

② 建物性能・構造【25 / 25点】

◎ 文句なし（建売トップクラス） 🎉

- 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 0.44 以下 ❄️🔥
- 第一種換気+高気密 (C 値 1.0 以下予定)
- GX 志向型住宅
- 樹脂サッシ

👉 正直、注文住宅レベル 🌟

ここは迷いなく満点です 100

③ 設備・付加価値【18 / 20点】

◎ かなり充実 🎉

- エネファーム + PPA 太陽光 (10年後無償譲渡) ☀️
- スマートハウス 🖥️
- 防犯カメラ 📹
- 宅配 BOX 📦
- 全室 LED・LDK エアコン付き
- カーテン付き (地味にありがたい 🙏)



- ・PPAは10年間「売電収入なし」
 - ・将来のエネファーム更新費用は頭に入れておくと安心💡
-

④ 價格妥当性【14 / 20点】

○ 高いが、内容を考えると納得ライン 💰

- ・価格：4,890万円 → 安くはない💸
- ・ただし
 - 長期優良
 - GX志向型
 - 太陽光+エネファーム
 - 高断熱・高気密

👉これを注文住宅でやると

+500~700万円は普通😊

→「性能込み価格」と考えれば妥当

⑤ 将来コスト・維持管理【13 / 15点】

○ 見通しが立てやすい 🔧

- ・建物保証40年（点検条件あり）
- ・修繕費が事前に見えているのは好印象✨

想定

- ・10年目：約30~35万円
- ・20年目：約160~190万円

👉計画的に積立すれば怖くない金額👍

📝 総合コメント（本音）

この物件は、

✗ とにかく安さ重視

✗ 駅徒歩命

という方には不向きです🚫

一方で、

- ✓ 光熱費を抑えたい
- ✓ 夏冬の快適さを重視
- ✓ 地震に強い家がいい
- ✓ 長く安心して住みたい

この条件に当てはまるなら、

かなり「当たり寄り」の建売🎯です。

-
- ✓ 最終判断ひとつ
 - 👉 「性能重視で長く住む前提なら、買って OK 💪」
 - 👉 價格交渉 or 諸費用調整ができたら 90 点超えも狙えます ✨