





## 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 

---

### 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 価格妥当性【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。

---

✅ 最終判断ひとこと

👉 「性能重視で長く住む前提なら、買って OK 🍷」

👉 価格交渉 or 諸費用調整ができたなら 90 点超えも狙えます ✨