

## 🏠 総合評価（100点満点）

👉 88点／100点 🌟

※ 建売としては上位クラス 🌟

「土地」「性能」「将来性」は非常に強い一方、立地の好みと価格感が分かれ目。

---

### POINT ① 立地・土地条件【22／25点】

◎ とても強いポイント 🌟

- 土地 109.89坪 (建売ではかなり希少)
- 南西角地+接道長さが長い ☀️ 🌳  
→ 採光・風通し・将来の建替え・資産性すべて有利
- 駐車 10台以上可能 🚗 🚗 🚗  
→ 来客・子世帯・趣味用途にも対応

⚠️ 気になる点

- 藤枝駅まで 約4.4km (車移動前提 🚗)
- バス便はあるが、通勤通学は人を選ぶ

→ 「駅距離より広さ・住環境重視」派には◎

---

### POINT ② 価格妥当性【18／25点】

△～○ (土地込みなら納得感あり)

- 価格 4,590万円は藤枝市内ではやや高め
- ただし 🙈
  - 土地 110坪
  - 南西角地
  - 長期優良+GX+高性能住宅

👉 土地価格を考えると、建物はむしろ割安感あり💡

⚠️ 駅近・資産売却重視の方は割高に感じる可能性あり

---

### POINT ③ 建物性能【25／25点】🌟

◎ 文句なしの満点評価 💯

- 認定 長期優良住宅
- 耐震等級3+制振ダンパー 🛡️
- 断熱等級6 (UA値0.44)
- 第一種換気+高気密 (C値1以下予定)
- GX志向型住宅+エネファーム+太陽光 ☀️

👉 快適性・省エネ・将来価値すべて高水準

---

#### 🔧 ④ 設備・仕様【14／15 点】

##### ○ ほぼフル装備 🎉

- 樹脂サッシ
- スマートハウス 🏠
- 防犯カメラ 📸
- 宅配 BOX 📦
- 照明・カーテン・エアコン付き

⚠ デザインは「無難・万人向け」な可能性あり

---

#### 🛠 ⑤ 将来コスト・保証【9／10 点】

##### ○ 安心感あり 🌟

- 建物保証 40 年
  - 修繕費目安が事前提示されているのは好印象 👍
- 📌 注意点
- 20 年目の外壁・屋根工事（約 130～150 万円）は  
計画的な積立が必須 💰
  - PPA 太陽光は 10 年後の条件確認を忘れずに !
- 

#### 🎯 最終ジャッジ

✓ 購入しても大丈夫。条件が合えば“かなり良い選択” 😊

最大の判断ポイントは 👏

👉 「駅距離を納得できるかどうか」