




## 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。


---

### 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◎

---

### 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

---

### 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」