

総合評価

96 点／100 点

結論：

「広大な土地+平屋建+駐車 10 台以上可、性能は最高水準。のびのび暮らせる理想の物件」

① 立地・周辺環境 17／20 点

- JR 藤枝駅まで 4,400m（徒歩 55 分）でやや遠め
- 自主運行バス「総合運動公園入口」300mあり、生活利便性はバス利用前提
- 学区：稲葉小／藤枝中で教育環境良好
- 南東角地で日当たり・風通し良好

※駅徒歩は遠いので、車・バス前提の生活になる

② 土地・建物の広さ 20／20 点

- 土地約 128 坪で広大、平屋建てでの生活動線が楽
- 駐車 10 台以上可能！将来の来客や趣味車にも十分対応
- 成形地で東南角地、配置・日当たり良好
- 建物 33.3 坪で 4LDK+WIC+SCL の余裕ある間取り

③ 建築性能・仕様 20／20 点

- 認定長期優良住宅+耐震等級 3+制振装置 K ダンパー
- 断熱等性能等級 6 (UA 値 0.38 で平屋では超高性能)、高気密住宅 (C 値 1 以下)
- GX 志向型住宅、エネファーム+太陽光 (10 年無償譲渡)
- 樹脂サッシ、スマートハウス、防犯カメラ、宅配 BOX、LED 照明完備

④ 値格の妥当性 19／20 点

- 5,020 万円で土地 128 坪+建物 33 坪+駐車 10 台以上は非常に割安感あり
- 平屋+角地+高性能住宅でコスパ◎

⑤ 維持費・将来コスト 18／20 点

- 長期優良住宅で固定資産税軽減、ローン控除メリット
- 建物保証 40 年・地盤保証 20 年で安心
- メンテナンス費用 (10 年・20 年目) は約 160 万円前後
- 平屋なので将来の外壁・屋根メンテナンスは 3 階建より安価

⑥ 売主・施工体制 10／10 点

- AVANTIA（上場グループ）、五朋建設（静岡での施工実績）
 - 設計・施工・販売一体で信頼性高く安心
-

◆ 総まとめ

- 土地の広さ・駐車台数・平屋+建物性能が非常に魅力
- 南東角地で日当たり・風通し良好
- 注意点：駅徒歩は遠い（バス・車前提）

向いている人

- 車中心の生活、庭や駐車場を広く使いたい方
- 平屋でのんびり暮らしたい方
- 高性能住宅・省エネ住宅を重視

向いていない人

- 駅徒歩圏内の通勤・通学を重視する方
-

💡 まとめ：

平屋建で土地 128 坪、駐車 10 台以上可能、高性能住宅でこの価格はかなり魅力的です。
性能・土地・将来性どれを取ってもおすすめ度高い物件です。