

★ 総合評価

100 点満点中：90 点 ★★★★★

静岡市駿河区石田 3 丁目の利便性の高いエリアに位置する、**3 階建て・4LDK+WIC+SCL・駐車 2 台の新築建売住宅**です 🏠💡

JR「静岡」駅まで 2400m、「登呂遺跡入口」バス停まで 300m と交通アクセスが良く、南部小学校・高松中学校区も魅力です。

建物は認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・第一種熱交換換気など、性能面も充実。**UA 値 0.52** で、断熱性能の高さも確認できます。

一方で、土地の**有効面積は 29.23 坪**で、北東側道路への接道が 2.0m と限られるため、敷地条件は少し気になるポイント。価格 4,890 万円も含め、総合的に 90 点としました。

★ 項目別評価（各 20 点満点）

① 立地・周辺・交通利便性 19/20 点 🚗🚶

- ・「登呂遺跡入口」バス停まで 300m（徒歩約 4 分）
- ・JR「静岡」駅まで 2400m
- ・南部小学校／高松中学校区
- ・生活利便施設も充実

👉 静岡駅方面へのアクセスが良く、通勤・通学や日常の買い物にも便利な立地です。

② 土地条件・敷地計画 16/20 点 🏠

- ・土地面積 134.67 m² (40.73 坪)
- ・有効面積 96.66 m² (29.23 坪)
- ・整形地
- ・北東側約 4.0m 公道に 2.0m 接道
- ・駐車 2 台可能

👉 整形地で駐車 2 台を確保している点は魅力です。

一方で、**有効面積は 29.23 坪とコンパクトで、接道も 2.0m**のため、敷地条件は確認しておきたいポイントです。

③ 建物性能・設備仕様 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 5・ZEH
- ・UA 値 0.52
- ・高気密仕様（C 値 1.0 以下）
- ・第一種熱交換換気・樹脂サッシ
- ・エネファーム+PPA 太陽光

👉 **耐震・断熱・気密・省エネ性能が非常に充実**しています。

エネファームや太陽光、防犯カメラなど設備面も充実しており、建物性能は高く評価できます。

④ 価格と内容のバランス 17/20 点 💰

- ・ 価格 4,890 万円
- ・ 建物面積 109.26 m² (33.05 坪)
- ・ 4LDK+WIC+SCL
- ・ 駐車 2 台 + 高性能住宅

👉 立地や建物性能を考えると納得感はありますが、有効面積 29.23 坪という土地条件を考えると、価格は決して安くありません。

土地条件まで含めて考えると、満点には届かない評価です。

⑤ 会社の信頼・実績 18/20 点 🏢

- ・ (株)AVANTIA 静岡支社による設計・施工・販売
- ・ 建物保証 40 年
- ・ 住宅設備保証 10 年
- ・ 地盤保証 20 年

👉 長期保証やメンテナンス体制が整っており、購入後の安心感があります。

一方で、10 年ごとの有償点検や将来的なメンテナンス費用は、購入前に確認しておきたいところです。

★ 最後の魅力 📄 ✨

本物件は、

「石田の利便性 × 高性能住宅 × 3 階建て 4LDK」

が魅力の一棟です 🏠 ✨

静岡駅まで 2400m、バス停徒歩約 4 分という交通利便性に加え、南部小学校・高松中学校区という住環境も魅力です。

さらに、認定長期優良住宅・耐震等級 3・ZEH・UA 値 0.52 など、建物性能も非常に充実しています。

一方で、有効面積 29.23 坪・接道 2.0m という土地条件は、購入前にしっかり確認したいポイントです。

それでも、限られた敷地を 3 階建てで有効活用し、4LDK・駐車 2 台・充実した収納を確保。土地の広さよりも立地や建物性能を重視するご家族には、検討価値のある一棟といえるでしょう 😊 🌸 🏠