

◆ 総合評価：88 点 / 100 点

---

◆ 土地・立地：17/20 点

土地は 33 坪の整形地で、駐車 2 台・庭スペース・間取りに十分な余裕があります 

学区は南部小・高松中と人気エリアで、子育て世帯にも安心です。

交通アクセスはバス徒歩 3 分、JR 静岡駅まで約 1.8km と利便性も良好 

一方で、庭や駐車スペースにもう少し余裕が欲しい方にはやや小ぶりに感じるかもしれません。

全体的には、都市部における利便性と生活動線のバランスが取れた土地です。

---

◆ 建物性能：30/30 点

建物は認定長期優良住宅で、耐震等級 3・断熱等性能等級 6・一次エネルギー消費量等級 6 と、非常に高い水準です 

GX 志向型住宅 (UA 値 0.46 以下)、高気密住宅 (C 値 1 以下)、第一種熱交換換気、制振装置 K ダンパーなど、快適性と安全性が両立されています。

エネファーム・太陽光 PPA システムにより光熱費の削減も可能で、ZEH 住宅レベルの省エネ性能を実現 

冬暖かく夏涼しい、長期にわたり快適な暮らしを維持できる設計です。

---

◆ 設備・仕様：15/15 点

宅配ボックス、樹脂サッシ、LED 照明、カーテン (LDK)、リビングエアコン 1 台、スマートハウス、防犯カメラなど、生活利便性と快適性が十分に配慮されています 

住宅設備保証 10 年、建物保証 40 年 (10 年ごとの有償点検有) と長期的な安心も確保されています。

家族の暮らしを快適にする最新設備が充実している点は高評価です。

---

◆ 将来メンテナンス：10/10 点

10 年目・20 年目のシロアリ点検やバルコニー防水、屋根・外壁補修費用も明示されており、将来的なコストの不安が少ないです 

基礎パッキン工法・地盤保証 20 年で構造面も安心。

長期に渡り、安心して暮らせる体制が整っています。

---

◆ コストパフォーマンス：16/20 点

土地 33 坪・建物 30 坪+高性能住宅仕様で価格 5,380 万円は妥当。 

周辺相場や高性能住宅の価値を考えれば、長期的なコストパフォーマンスは良好です。

土地面積はややコンパクトですが、都市部で利便性と高性能住宅を求める方には納得でき

る価格帯です。

---

**総評**

静岡市駿河区石田1丁目のこの新築建売住宅は、建物性能・設備・保証・将来メンテナンス費用を総合的に評価すると非常に安心して購入できる物件です 

整形地で駐車2台+庭スペースが確保可能で、学区も人気エリア。

建物は長期優良住宅・高気密・高断熱・省エネ性能に優れており、光熱費削減や快適な住環境を実現。

将来的なメンテナンス費用も明確で、長期的に安心して暮らせる点は大きな魅力です 

都市部で「利便性」「高性能」「長期安心」を重視する方には、十分に検討に値する物件です。