



恵まれた環境に、美しい街並。

グレイスアヴェニュー大津・下阪本

GRACE AVENEUR OTSU SHIMOSAKAMOTO

GRACE AVENEUR
OTSU
SHIMOSAKAMOTO

SHIKISHIMA
HOUSING
inc.



所在地：滋賀県大津市下阪本1丁目字南川原1038番地

開発総面積	11,080.95㎡
総区画面積	7,186.04㎡
総区画数	全55区画
区画面積	123.62㎡～146.14㎡
用途地域	第一種住居地域
地区	第三種高度地区
建ぺい率・容積率	60％／200％
地目	宅地
私道負担	なし
開発許可番号	大津市指定都開第28014号(平成28年8月12日) 大津市指令都開第29048号(平成30年1月15日)
開発行為の検査済証番号	大未開第1347号(平成29年5月10日) 大未開第1429号(平成30年9月18日)

設備	電気 大阪ガス ガス 都市ガス 上水道 大津市営上水道 下水道 公共下水道へ直接放流
道路	幅員6.0mアスファルト舗装
水道分担金	129,400円
地盤保証	ジャパンホームシールド株式会社 または地盤ネット株式会社 (保証期間20年 敷島住宅負担)
建物性能保証	ハウスプラス住宅保証株式会社

GRACE AVENEUR
OTSU
SHIMOSAKAMOTO



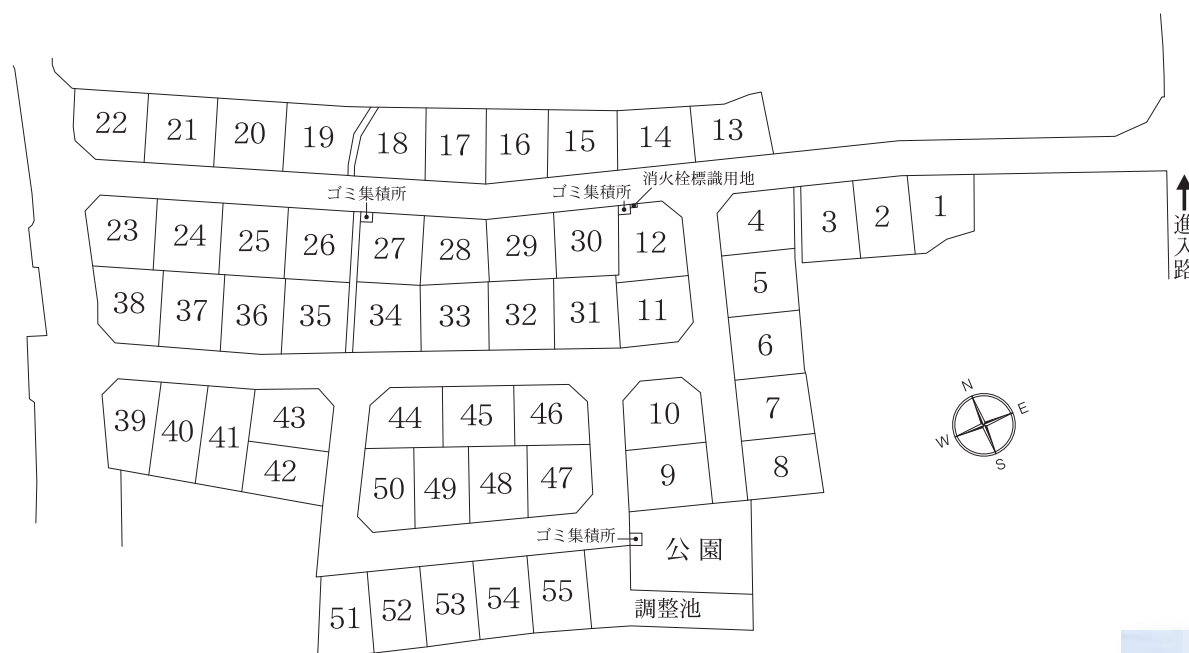
Block plan

■区画図／プグレイスアヴェニュー大津・下阪本



比叡山を仰ぎ、琵琶湖の水景を身近に感じるロケーション。

徒歩 12 分の JR「唐崎」駅、徒歩 17 分の京阪石山坂本線「松ノ馬場」駅の
2way アクセス。



全
55区画



ゆったり広々、全区画 37 坪以上を確保



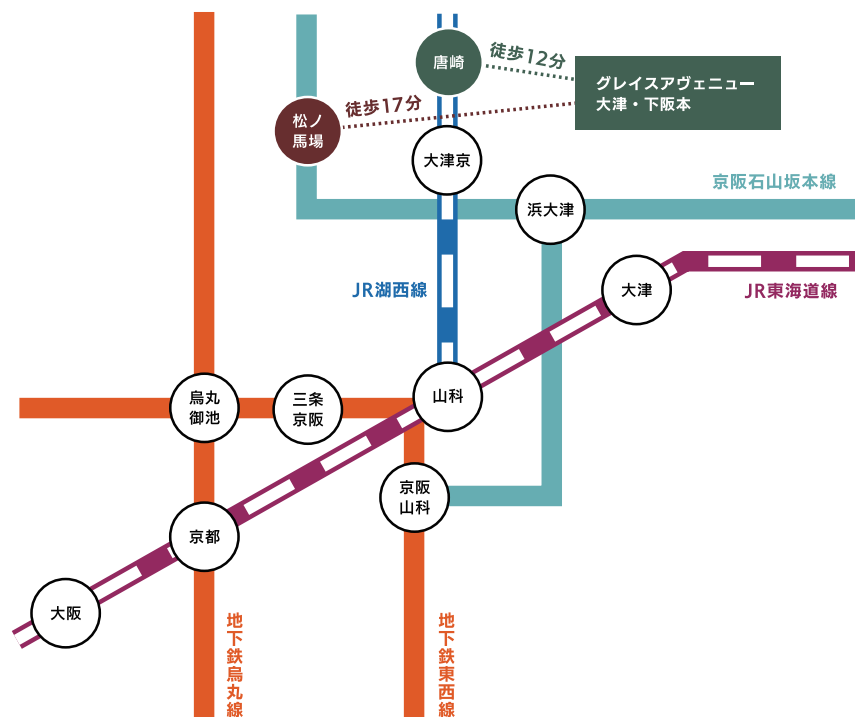
初めてのマイホーム作りに安心の提案設計



JR と京阪の 2way アクセスで都市部へも快適に



GRACE AVENUE
OTSU
SHIMOSAKAMOTO



JR湖西線「唐崎」駅へ12分。
京阪石山坂本線「松ノ馬場」駅へ
17分の2WAYアクセス。

「グレイスアヴェニュー大津・下阪本」から
JR「唐崎」駅へは12分の程良い距離。
「唐崎」駅から「京都」駅まで14分、
「大阪」駅も52分で充分に通勤エリアと
なります。
また「山科」駅で京都市営地下鉄に
乗り換えることで京都市中心部も
「烏丸御池」駅へもスムーズなアクセスが可能。
京阪石山坂本線はJRに比べ小刻みな駅間隔で
日常のちょっとした移動にも重宝します。

JR湖西線

「唐崎」駅より

大津京駅へ3分

京都駅へ14分

京都市営地下鉄

烏丸御池駅へ20分

※JR「山科」駅で京都市営地下鉄東西線に乗り換え

大阪駅へ52分

※JR「山科」駅で京都市営地下鉄東西線に乗り換え

京阪石山坂本線

「松ノ馬場」駅より

京都市営地下鉄

三条京阪駅へ35分

※「びわ湖浜大津」駅で京阪京津線に乗り換え

祇園四条駅へ37分

※「びわ湖浜大津」駅で京阪京津線に、
京阪「三条」駅で特急に乗り換え

注) 所要時間には乗換え、待ち時間などは含みません。また時間帯により多少異なる場合があります。

GRACE AVENUE

OTSU

SHIMOSAKAMOTO



Life Information

■ライフインフォメーション／グレイスアヴェニュー大津・下阪本



JR 湖西線「唐崎」駅
徒歩 12 分 (約 950m)



京阪石山坂本線「松ノ馬場」駅
徒歩 17 分 (約 1300m)



市立下阪本小学校
徒歩 11 分 (約 830m)



市立日吉中学校
徒歩 19 分 (約 1460m)



ハッピーテラダ 大津唐崎店
徒歩 20 分 (約 1560m)



サンライズ 坂本店
徒歩 25 分 (約 2000m)



平和堂 坂本店
徒歩 27 分 (約 2140m)



ドラッグユタカ 比叡辻店
徒歩 23 分 (約 1800m)

GRACE AVENUE
OTSU
SHIMOSAKAMOTO

Life Information

■ ライフインフォメーション / グレイスアヴェニュー大津・下阪本



金融機関

- ・ 関西みらい銀行 唐崎支店 徒歩 18 分 (約 1390m)
- ・ 滋賀銀行 唐崎支店 徒歩 22 分 (約 1720m)
- ・ 下阪本郵便局 徒歩 10 分 (約 750m)

保育園・幼稚園



たけのご保育園
徒歩 12 分 (約 930m)



真愛保育園
徒歩 14 分 (約 1120m)



市立下阪本幼稚園
徒歩 13 分 (約 1000m)



比叡山幼稚園
徒歩 22 分 (約 1720m)

医療機関



滝本医院
徒歩 1 分 (約 50m)



松田医院
徒歩 10 分 (約 770m)



松井歯科
徒歩 19 分 (約 1450m)



特定医療法人和会 琵琶湖病院
徒歩 31 分 (約 2480m)

その他



下阪本市民センター
徒歩 11 分 (約 830m)



志津若宮神社
徒歩 4 分 (約 290m)



都市公園湖岸緑地
徒歩 11 分 (約 900m)

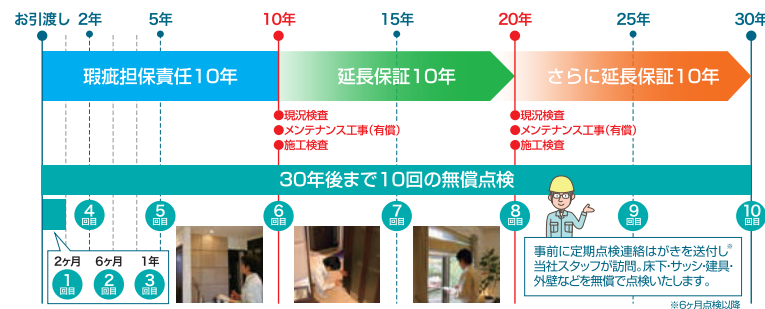
GRACE AVENUEUR
OTSU
SHIMOSAKAMOTO

敷島住宅のロングサポート



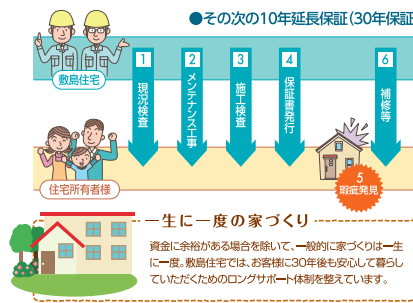
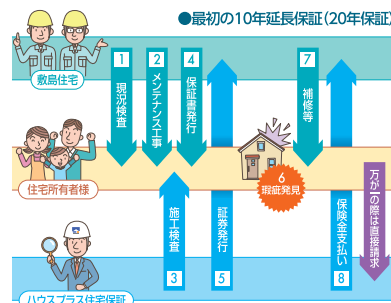
大切な資産を末長く維持するために…住まいは建てた後も大事です。

敷島住宅では「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」について、瑕疵担保責任保険の保証期間(10年)が過ぎた建物に対しても、10年ごとの検査とメンテナンス工事を行うことで、最長20年間の延長保証(トータル30年保証)が継続いただけます。



保証の仕組み

お引渡しから10年目までに、当社の有資格者による現況検査(無償)及び、その検査に基づく必要なメンテナンス工事(有償)を当社が行った住宅に対して「保証書」を発行。もし「構造耐力上主要な部分」や「雨水の浸入を防止する部分」に瑕疵があった場合に、その修理費用が保険金にて支払われます。さらに最初の10年延長保証期間満了前に、当社規定の検査とメンテナンス工事を行うことで、プラス10年間の延長保証(トータル30年保証)が継続できます。



一生に一度の家づくり

資金に余裕がある場合を除いて、一般的に家づくりは一生に一度。敷島住宅では、お客様に30年後も安心して暮らしていただくためのロングサポート体制を整えています。

延長保証の条件

最初の10年延長保証制度は、ハウスプラス住宅保証(株)の「住宅瑕疵延長保証保険」を利用しています。お引き渡し後、10年目までに現況検査、及び一定以上のメンテナンス工事(有償)を敷島住宅により実施し、ハウスプラス住宅保証(株)の施工検査に合格した場合、保険期間を10年間延長(瑕疵担保責任期間含め20年保証)できます。またその次の10年間の延長保証は当社の自社保証によるもので、最初の延長保証期間満了までに現況検査、及び一定以上のメンテナンス工事(有償)を当社により実施し、当社の施工検査に合格した場合、保証期間をさらに10年間延長(瑕疵担保責任期間含め30年保証)できます。

一定以上のメンテナンス工事(有償)とは

最初の10年延長保証は、原則として屋根・外壁(サッシ・その他貫通部分廻り含む)・バルコニーのいずれかについて、1面以上のメンテナンス工事となります。その次の10年延長保証は、屋根・外壁(サッシ・その他貫通部分廻り含む)・バルコニー等のメンテナンス工事となります。

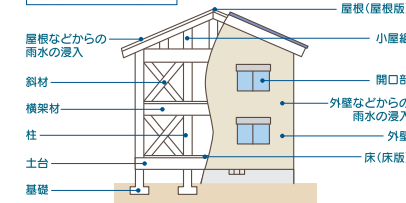
具体的な工事内容については、個々の建物の経年変化の状態により異なりますが、当社指定の有資格者が現況検査を行い、延長保証をするのに必要な構造耐力性能・防水性能の基準を満たす当社指定のメンテナンス工事とします。

また劣化現象がある場合は、その部分を含んだ面についてメンテナンス工事を行うものとします。但し、当社以外で外壁工事・太陽光発電設備工事・増築等のリフォームをされた物件については、当該部位は保証対象外となります。

保証内容

住宅の品質確保の促進等に関する法律で定められている「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」の瑕疵については当社にて補修いたします。

木造(在来軸組工法)の例



構造耐力上主要な部分

10年ごとに現況検査をし、一定以上のメンテナンス工事を実施した場合、保証期間を最長20年間延長します。

雨水の浸入を防止する部分

10年ごとに現況検査をし、一定以上のメンテナンス工事を実施した場合、保証期間を最長20年間延長します。