⭐ **総合評価　91 点 ／ 100 点**

総合判定：購入を前向きに検討できる魅力的な土地

今回の土地は、51.52 坪の整形地で、ゆとりある住宅計画が可能です。特に、清水第二中学校が目の前という立地は大きな魅力。清水岡小学校も通学圏内で、子育て世帯に適した住環境です。

参考プランは 2 階建て 4LDK・駐車 2 台で、長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等級 5 など、住宅性能や設備仕様も充実しています。

土地の広さ、教育環境、建物性能のバランスに優れた物件と評価できます。

⭐ **項目別評価**

① 立地・周辺・交通利便性　20／20 点

- 清水第二中学校が目の前という、非常に魅力的な教育環境。
- 清水岡小学校も通学圏内で、子育て世帯に適した立地。
- バス停「桜が丘」まで約 350m と、バス利用にも便利。
- JR 清水駅まで約 2,300m。静岡鉄道の利用も検討できる立地。
- 周辺に買い物施設もあり、日常生活の利便性も良好。
- 駅まで距離があるため、車や自転車を活用する生活が中心となります。

② 土地条件・敷地計画　18／20 点

- 51.52 坪の整形地で、ゆとりある住宅計画が可能。
- 西側公道 4.5m に約 6.76m 接道。
- 参考プランは 33.43 坪の 2 階建て 4LDK。
- 駐車 2 台を確保でき、ファミリー世帯にも適しています。
- 間口約 6.76m のため、駐車配置や車の出し入れの確認が必要。
- 西側道路のため、隣地建物や建物配置による日当たりも確認したいところです。

③ 建物性能・設備仕様　18／20 点

※建築条件に基づく参考プランの仕様評価です。

- 長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等性能等級 5 を予定。
- 一次エネルギー消費量等級 6、樹脂サッシ、第一種熱交換換気を採用。
- エネファーム・太陽光発電・制振装置 K ダンパーなど設備も充実。
- UA 値 0.60 以下・C 値 1.0 以下を完成後に測定する計画。
- リビングエアコン・宅配ボックス・防犯カメラ・全室 LED 照明なども魅力。
- 建物 40 年保証、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年も安心材料。
- 実際の契約仕様と完成後の測定結果、保証条件の確認が必要です。

④ 価格と内容のバランス　17／20 点

- 51.52 坪の整形地に、33.43 坪の 4LDK を計画できる広さ。
- 住宅性能に加え、エネルギー設備や生活設備も充実。
- 周辺の類似面積の土地価格も参考にしたいところ。
- 建築条件付きのため、他社との建築費比較が難しい点は注意。
- 2,290 万円が土地価格なのか、土地・建物を合わせた参考プラン価格なのか、内訳確認が重要。
- 外構・付帯工事・諸費用を含めた最終総額で判断したいところです。

⑤ 会社の信頼・実績　18／20 点

- 五朋建設は静岡地域で長年の住宅建築実績を持つ会社。
- AVANTIA 静岡支社として住宅の設計・施工・販売を展開。

- AVANTIA グループの企業基盤も安心材料。
- 建物保証 40 年、住宅設備保証 10 年、地盤保証 20 年など、引渡し後のサポート体制も評価できます。
- 建築条件付きのため、施工会社を自由に選べない点は購入者側の制約。
- 保証の適用条件や有償点検、指定メンテナンスの内容を確認しましょう。

📊 総合評価一覧

評価項目	配点	得点
① 立地・周辺・交通利便性	20 点	20 点
② 土地条件・敷地計画	20 点	18 点
③ 建物性能・設備仕様	20 点	18 点
④ 価格と内容のバランス	20 点	17 点
⑤ 会社の信頼・実績	20 点	18 点
総合評価	**100 点**	**91 点**

⚠️ 購入前に確認したいポイント

1. **価格の内訳：** 2,290 万円が土地のみか、土地・建物の合計かを明確にする。
2. **建築条件：** 指定会社、請負契約の期限、条件を満たさない場合の解除条件を確認する。
3. **建築費用：** 参考プランからの変更費用、外構、付帯工事、諸費用を含めた総額を確認する。
4. **敷地条件：** 駐車 2 台の配置、道路間口、境界、上下水道の引込状況を確認する。
5. **周辺環境：** 中学校が目の前のため、チャイム・部活動の音、登下校時の交通量も確認する。
6. **災害・地盤：** 洪水・内水・津波ハザード、地盤調査と改良費用の負担を確認する。

🏆 最終結論

総合評価：91 点／100 点

今回の土地は、51.52 坪の整形地というゆとりに加え、清水第二中学校が目の前という教育環境が大きな魅力です。

小学校も通学圏内で、日常生活の利便性も良好。さらに、参考プランの住宅性能・設備仕様も充実しており、ファミリー世帯に適した住宅計画です。

特に、学校の近さと土地の広さは、この土地ならではの評価ポイントです。

一方、建築条件付きであることから、建築費用の総額や契約条件、希望する間取りの実現性については慎重に確認する必要があります。

⭐ 価格の内訳と建築条件に納得でき、敷地・周辺環境に問題がなければ、購入を前向きにおすすめできる魅力的な土地です。