🏆 **総合評価：91 点／100 点**

【総合判定：購入を前向きに検討できる土地】

56.54 坪のゆとりある敷地に、4LDK・駐車 3 台の参考プラン。中学校が目の前という立地の良さに加え、住宅性能や設備も充実しています。変形地である点と価格条件の確認が主なポイントです。

⭐ **項目別評価**

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

① 📍 立地・周辺・交通利便性　20／20 点

- 清水岡小・清水第二中学校の学区。中学校が目の前という好立地。
- バス停「桜が丘」まで約 350m。
- JR 清水駅まで約 2,300m。
- 子育て世帯にとって、通学環境に魅力がある立地です。

② 🌳 土地条件・敷地計画　18／20 点

- 土地面積 186.91 ㎡（56.54 坪）のゆとりある敷地。
- 西側 4.5m公道に約 6.76m接道。
- 駐車 3 台可能で、複数台所有の世帯にも対応。
- 変形地のため、建物配置や外構計画には工夫が必要です。
- 参考プランは 36.07 坪・4LDK の 2 階建て。

③ 🏠 建物性能・設備仕様　18／20 点

- 長期優良住宅・耐震等級 3・断熱等級 5。
- 一次エネルギー消費量等級 6・ZEH 仕様。
- 第一種熱交換換気・エネファーム・K ダンパー。
- 樹脂サッシ・太陽光発電・スマートハウス設備。
- 建物 40 年保証・地盤保証 20 年。

高い耐震性・省エネ性に加え、設備仕様も充実しています。

④ 💰 価格と内容のバランス　17／20 点

- 56.54 坪の広さがあり、敷地条件にゆとりがあります。
- 4LDK・駐車 3 台の参考プランはファミリー世帯に適しています。
- 価格は土地のみか、土地・建物総額かを確認する必要があります。

⑤ 🏢 会社の信頼・実績　18／20 点

- AVANTIA グループの静岡拠点。
- 五朋建設として地域での施工実績があります。
- 設計・施工・販売からアフターサービスまで相談可能。
- 長期保証や定期点検の仕組みも評価できます。

⚠️ 購入前に確認したいポイント

- 2,290 万円が土地価格なのか、土地・建物総額なのか。
- 最新の販売価格と、参考プランの建物本体・付帯工事費。
- 建築条件の内容、建築請負契約の期限・解除条件。
- 変形地で駐車 3 台が無理なく利用できるか。
- 地盤調査・造成・外構・給排水などの追加費用。
- 10 年・20 年目のメンテナンス費用と保証継続条件。

🏆 最終総合判定

91 点／100 点　購入を前向きに検討できる土地

今回の土地は、特に中学校が目の前という立地と、56.54 坪の広さ、駐車 3 台可能という点が大きな魅力です。変形地という弱点はありますが、敷地にゆとりがあるため、建物配置や外構計画によって十分に活用できる可能性があります。

価格・建築条件・追加費用を確認し、総額に納得できれば、購入候補として十分に魅力のある土地です。