⭐ **総合評価　90 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**

55.72 坪のゆとりある敷地と、清水第二中学校が目の前という優れた教育環境が魅力です。参考プランは 2 階建て 4LDK で、ライトコートを設けた設計。住宅性能・設備仕様も充実しています。
変形地という点は考慮が必要ですが、敷地の広さと立地を活かした住宅計画が期待できます。

⭐ **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優れた教育環境。
- 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。
- JR 清水駅まで約 2,300m。静岡鉄道も利用可能。
- 買い物施設も周辺にあり、生活利便性は良好。
- 中学校が近い反面、チャイムや部活動の音は確認したいところ。

② 🌳 **土地条件・敷地計画　17／20 点**

- 土地面積 55.72 坪のゆとりある敷地。
- 西側公道 4.5m に約 6.76m 接道。
- 変形地だが、ライトコートを活用した採光設計が魅力。
- 参考プランは 33.52 坪の 2 階建て 4LDK。
- 駐車 2 台可能で、ファミリー世帯にも対応。
- 変形地のため、駐車配置・庭・外構の使いやすさを確認したい。

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 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 ダンパーを搭載。
- UA 値 0.60 以下・C 値 1.0 以下を完成後に測定。
- リビングエアコン・宅配ボックス・防犯カメラ・全室 LED 照明付き。
- 建物 40 年保証・設備保証 10 年・地盤保証 20 年も安心材料。
- 完成後の性能測定値と保証条件の確認が必要。

④ 💰 **価格と内容のバランス　17／20 点**

- 土地 55.72 坪・価格 2,480 万円、坪単価約 44.5 万円。
- 広い敷地と学校に近い立地は魅力。
- 同じ分譲地の 1 号地・3 号地と比較すると、価格は高めの設定。
- 変形地であることを考慮すると、価格の妥当性は慎重に判断したい。
- 建物・外構・付帯工事・諸費用を含めた総額確認が重要。

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。
- AVANTIA 静岡支社として設計・施工・販売を展開。
- AVANTIA グループの企業基盤も安心材料。
- 建物 40 年保証・住宅設備保証 10 年・地盤保証 20 年を用意。
- 有償点検や保証継続条件は契約前に確認したい。

📊 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	17 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**	**90 点**

⚠️ 購入前に確認したいポイント

- 🚗 **駐車計画：** 変形地で 2 台駐車が無理なくできるか。
- 🌞 **採光：** ライトコートの日当たりと室内への採光効果。
- 🔊 **周辺環境：** 中学校のチャイム・部活動の音や交通量。
- 💰 **価格：** 2,480 万円の土地価格と建物を含む最終総額。
- 🌧️ **災害・地盤：** ハザードマップ、地盤調査、改良費用の有無。
- 📋 **建築条件：** 指定会社・契約期限・解除条件の確認。

🏆 最終結論

⭐ 総合評価：90 点／100 点

今回の土地は、55.72 坪の広さと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。
変形地ではありますが、ライトコートを活用した設計により、採光やプライバシーに配慮した住まいが期待できます。住宅性能や設備仕様も充実しています。
一方、価格は同じ分譲地の他区画より高めであり、変形地の使いやすさや駐車計画を十分に確認する必要があります。

🏡 教育環境と敷地の広さを重視するファミリー世帯には、購入を前向きに検討できる魅力的な土地です。