

 総合評価：86点／100点

 結論：立地と条件が整った、安心して検討できる土地です。

---

 項目別評価（100点満点）

① 立地・周辺環境 18／20点

- 静岡市葵区・千代田小／東中学区という安定した人気エリア
- バス停「上土団地」まで約140m（徒歩2分）
- 生活利便施設が身近にそろう成熟した住宅地

▶ 通勤・通学・日常生活の利便性が高い立地

---

② 土地条件・形状 18／20点

- 105.90 m<sup>2</sup> (32.03坪) の成形地
- 北西側道路幅員約5.0m、接道約5.41mで法的にも問題なし
- 駐車2台が現実的に確保できる敷地条件

▶ 建物計画の自由度が高い、扱いやすい土地

---

③ 価格バランス 17／20点

- 葵区・千代田学区で2,190万円は比較的良心的
- 建物プランを選ぶ幅を残せる価格帯

▶ エリア相場と比較して「適正～やや魅力的」

---

④ 将来性・資産性 16／20点

- 学区・交通利便性から、将来的な需要も安定
- 成形地のため、売却や住み替え時も評価されやすい

▶ 長く所有しても価値を保ちやすい土地

---

⑤ 売主・会社の信頼性 17／20点

- 売主： AVANTIA 静岡支社（五朋建設株）
- 分譲実績・供給棟数ともに豊富な住宅会社
- 土地取引の透明性や説明面でも安心感あり

▶ 土地取引として信頼できる売主

---

 総合コメント（まとめ）

この土地は、

- ✓ 学区・立地の安定感
- ✓ 成形地という使いやすさ

✓ 価格と将来性のバランス

がそろった、土地単体として完成度の高い物件です。

---

✓ 判断まとめ

「建物プランが未定の段階でも、安心して購入を検討できる土地です。」  