

🏆 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そろ成熟した住宅地

▶ 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 m²（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：(株)AVANTIA 静岡支社（五朋建設㈱）
- ・ 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。」 🏠 ✨