

物件調査報告書

(1 面)

【様式 2】

※掲載内容と現況が異なる場合、現況優先とします。建築基準法など関係する法令等への適合状況について県および建築士会は責任を負いませんので、当事者の責任で十分ご確認ください。

物件No.	21	受付日	令和7年4月17日	賃貸・売却の希望	☐ 賃貸 ☒ 売却 ☐ 未定
物件内容					
物件所在地	山梨県南巨摩郡身延町久保				
地域地区等	都市計画区域	☒ 外 ☐ 内	☐ 市街化区域	☐ 市街化調整区域	☐ 非線引区域
	用途地域	－		その他区域	－
土砂災害特別警戒区域等	☐ 無 ☒ 有	☒ 土砂災害特別警戒区域	☒ 急傾斜地	☐ 土石流	－ ☐ 不明
		☒ 土砂災害特別区域	☒ 急傾斜地	☐ 土石流	☐ 地滑り
建築年代(当初)	☒ 概ね判明 明治初~中 年建築 (築 150年) 伝聞による				
	☐ 詳細不明 ☐ 1945年以前 (戦前) ☐ 1945年以後 (戦後) ☐ 不明				
建物敷地面積	274 m ²				
建物面積(主建物)	1 階 131.54 m ² 2 階 79.95 m ² 3 階 _____ m ² 計 211.49 m ²				
構造(主建物)	☒ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ その他()				
間取り		☒ 台所 ☒ 風呂 ☒ トイレ ☒ その他(玄関・広縁)			
	1 階	☒ 和室	5 室	(8) 畳	(8) 畳 (8) 畳 (8) 畳 (8) 畳
		☒ 洋室	1 室	(6) 畳	() 畳 () 畳 () 畳
	2 階	☐ 和室	_____ 室	() 畳	() 畳 () 畳 () 畳
		☐ 洋室	_____ 室	() 畳	() 畳 () 畳 () 畳
		☐ トイレ	☒ その他(元養蚕室		
	3 階				
附属建物		附属建物数 3 棟 (☒ 蔵・倉庫 ☐ 車庫 ☒ その他			
	☒ 有り	①蔵 1階 (46.63㎡) 2階 (37.26㎡)			
		②離れ1階 (20.58㎡) 2階 (24.97㎡) ③物置1階 (25.38㎡)			
	☐ 無し				
設備状況	電気	☒ 引き込み済み ☐ その他()			
	ガス	☒ プロパンガス ☐ 都市ガス ☐ その他()			
	風呂	☒ ガス ☐ 灯油 ☐ 電気 ☐ その他()			
	水道	☒ 上水道 ☐ 簡易水道 ☐ その他()			
	下水道	☐ 接続済み ☒ 浄化槽 ☐ その他()			
	トイレ	☒ 水洗 ☐ 汲取り ☐ その他()			
	駐車場	☒ 無し ☒ 有り (☐ 屋根付 _____ 台 ☒ 屋根無 2 台)			
		☐ _____ ☒ 駐車場は別敷地			
	庭	無し ☒ 有り			
通信回線等	☐ 無し ☒ 有り (☐ 地デジアンテナ ☒ CATV ☐ 光回線)				
特記事項	背面は急傾斜地の崩落に対する対策工事がなされているが、当該地の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害特別区域である可能性があるため、売買等の契約の際には関係部所等と詳細を確認する必要がある。				
※上記調査内容は、令和7年5月12日時点の情報です。					

古民家等カルテ

【様式3】

※掲載内容と現況が異なる場合、現況優先とします。建築基準法など関係する法令等への適合状況について県および建築士会は責任を負いませんので、当事者の責任で十分ご確認ください。

物件No.	21	受付日	令和7年4月17日
物件所在地	山梨県南巨摩郡身延町久保		
地域地区等	都市計画区域 ☒ 外 ☐ 内 ☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ 非線引区域		
	用途地域	－	その他区域
土砂災害特別警戒区域等	☐ 無 ☒ 有	☒ 土砂災害特別警戒区域 ☒ 急傾斜地 ☐ 土石流 ☐ 地滑り	☐ 不明

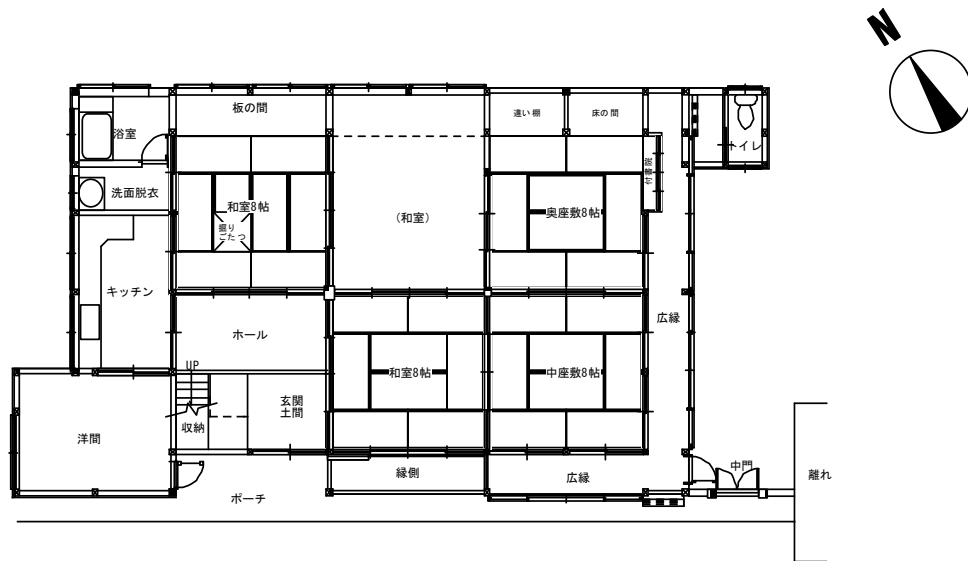
古民家等物件情報

建物の特徴等 (アピールポイントなど)	※古民家等の特徴(屋根、外壁、軸組、開口部、色彩、材料等)の状況等や建築に係る専門的観点からの総評			
	・ 伝統構法により建てられ、1尺前後の背の胴差が確認できる。			
	・ 檼の大黒柱250*330、小黒柱150*200が在る。			
	・ 2階は養蚕室として使用されていた。			
	・ 階段脇の砂壁に松の絵が描かれている。			
	・ 中座敷、奥座敷と二間の続き間は竿縁天井である。付書院、違い棚など有り。			
	・ 主屋から離れに、中門屋根伝いに移動できる。離れは改装されている。			
	・ 付属建物は土蔵、離れ、物置。土蔵の冠木鍔絵は美しく内部は小奇麗である。			
・ かつて村内での家の身分は高く、建物は太物良材を使用して建てられている。				
「古民家等要件」への適合状況	1 建物用途	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 住宅として使用されていた。2階は養蚕室として使用されていた。	
	2 建築年代	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 伝聞により主屋は150年前の築。付属建物は不明。	
	3 構造工法	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 伝統構法により建築、差物構造。	
	4 建物の特徴等	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 檼の大黒柱、小黒柱、奥座敷の床の間、違い棚、付書院在り。	
	5 建物の状態等	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 主屋 床落ち、屋根破損などあり、居住するには修繕が必要。	
建物仕様等				
構造	☒ 木造 ☐ 非木造	伝統構法 ☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨造 ☐ 混構造 ()		
屋根	土葺き瓦			
外壁	漆喰・土壁・一部モルタル補修、吹付			
建物内部	壁：漆喰・砂壁、床：畳・板敷 天井：根太天、竿縁天、合板			
増築の有無	☐ 当初のまま ☒ 増築 (キッチン、浴室、洋室、トイレ) ☐ 不明			
用途変更	☒ 当初のまま ☐ 変更 () ☐ 不明			
敷地及び敷地周辺の状況	(良好○ やや難△ 難× のいずれかを記入)			
	地盤	排水	隣接地の状況	その他 (背面敷地)
	△	○	△	背面の急傾斜地は対策工事済み
	当該地の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害特別区域内である可能性があるため、売買等の契約の際には関係部所等と詳細を確認する必要がある。			
建物破損状況等	屋根	下地板・垂木・破風腐食、瓦・樋落ちあり、修繕を要する。		
	外壁	損傷あり、修繕を要する。		
	建物内部	洋間と中北和室の床落ち、違い棚、建具、縁側の修繕を要する。		
	その他	土蔵の外壁 損傷あり、修繕を要する。		

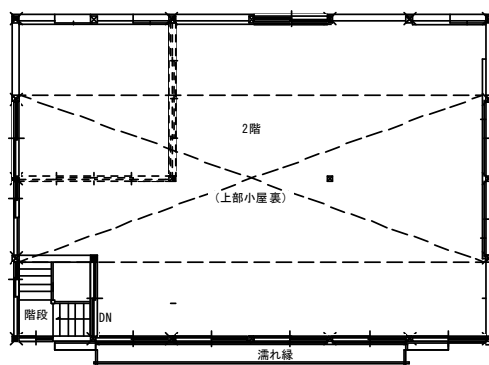
※上記物件情報は、令和7年5月12日時点の情報です。

物件調査報告書（2面 間取図）

主屋 間取図1階



主屋 間取図2階



物件調査報告書（3面 物件写真）

※ 外観、庭、駐車場、玄関、居室、トイレ、洗面所、台所、風呂など、全て撮影してください。

主屋 正面外観



主屋 中門



主屋 西面外観



主屋 北面外観



主屋 中庭



主屋 東妻面



主屋 東妻飾り こて絵(松鶴)



主屋 玄関 大黒柱



物件調査報告書（4面 物件写真）

※ 外観、庭、駐車場、玄関、居室、トイレ、洗面所、台所、風呂など、全て撮影してください。

主屋 玄関階段 砂壁の松の絵



主屋 玄関



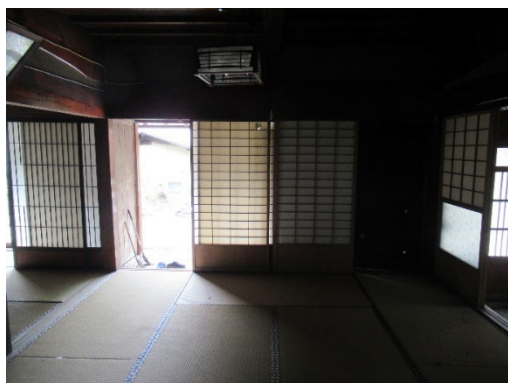
主屋 和室(中北)



主屋 和室(中北)



主屋 和室（中南）



主屋 和室(中北)



主屋 中座敷 欄間 竿縁天井



主屋 奥座敷 付書院 竿縁天井



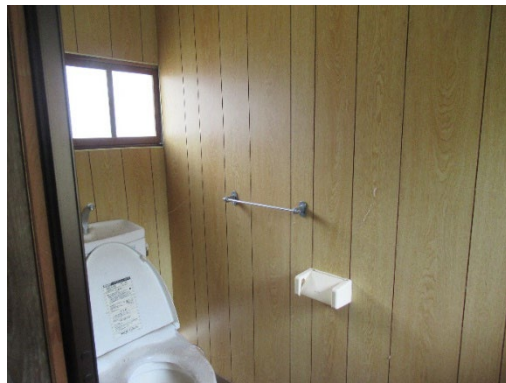
物件調査報告書（5面 物件写真）

※ 外観、庭、駐車場、玄関、居室、トイレ、洗面所、台所、風呂など、全て撮影してください。

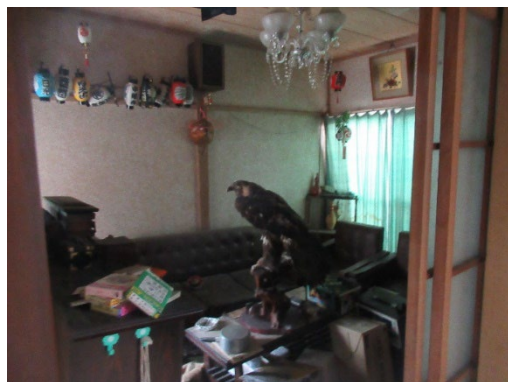
主屋 広縁



主屋 トイレ



主屋 洋間



主屋 キッチン



主屋 洗面脱衣



主屋 浴室



主屋 2階(元養蚕室)



主屋 2階(元養蚕室)



物件調査報告書（6面 物件写真）

※ 外観、庭、駐車場、玄関、居室、トイレ、洗面所、台所、風呂など、全て撮影してください。

離れ 東外観 進入路



離れ南西外観



離れ 1階和室4.5帖



離れ 1階浴室



離れ 1階トイレ



離れ 2階 6帖+3帖+板の間



離れ 2階 6帖+3帖+板の間



離れ2階トイレ



物件調査報告書（7面 物件写真）

※ 外観、庭、駐車場、玄関、居室、トイレ、洗面所、台所、風呂など、全て撮影してください。

土蔵 東外観なまこ壁 庭



土蔵 南外観



土蔵 西外観



土蔵 北外観



土蔵 入口冠木こて絵



土蔵 1階内部(北)



土蔵 2階



物置 外観

