

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.	25	受付日	令和7年6月26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三沢				
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
建築年代(当初)	☐ 概ね判明 _____ 年建築 (築 _____ 年)				
	☒ 詳細不明 ☒ 1945年以前(戦前) ☐ 1945年以後(戦後) ☐ 不明				
建物敷地面積	304.13 m ² (持ち主聞き取り)				
建物面積(主建物)	1階	97.62 m ²	2階	_____ m ²	3階 _____ m ² 計 _____ 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(付属土蔵側にあり)				
	1階	☒ 和室 5 室 (8) 畳×2 (6) 畳 (4) 畳 (3) 畳			
		☐ 洋室 _____ 室 () 畳 () 畳 () 畳 () 畳			
	2階	☐ 和室 _____ 室 () 畳 () 畳 () 畳 () 畳			
		☐ 洋室 _____ 室 () 畳 () 畳 () 畳 () 畳			
	3階	☐ トイレ ☐ その他(_____)			
附属建物	附属建物数 2 棟 (☒ 蔵・倉庫 ☐ 車庫 ☐ その他)				
	☒ 有り	①主屋付属土蔵 (87.6) m ² 程度、② 土蔵 (82.23) m ² 程度			
	①木造2階建て・主屋に接続している。②木造2階建て				
☐ 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(ガス業者との要契約)			
	風呂	☒ ガス ☒ 灯油 ガス給湯配管があるが、浴槽横に灯油給湯器。(動作確認不明)			
	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(浄化槽の点検・整備は必要)			
	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 2～3 台)			
	庭	☐ 無し ☒ 有り 過去畑だったスペースもあり。			
	通信回線等	☐ 無し ☒ 有り (☐ 地デジアンテナ ☒ CATV ☐ 光回線)			
特記事項	民家がある集落に通じる道路の勾配やカーブが急な為、車両の大きさと運転には注意が必要。				
※上記調査内容は、令和7年7月9日時点の情報です。					

古民家等カルテ

【様式3】

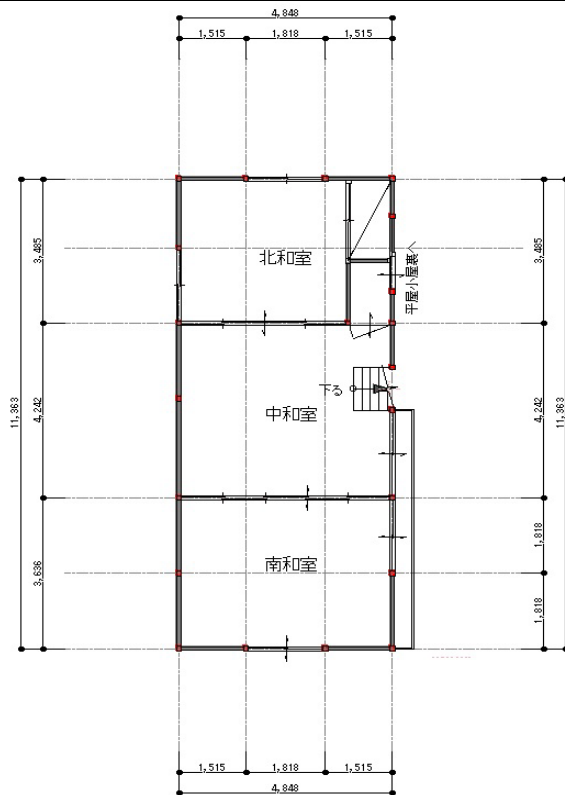
※掲載内容と現況が異なる場合、現況優先とします。建築基準法など関係する法令等への適合状況について県および建築士会は責任を負いませんので、当事者の責任で十分ご確認ください。

物件No.	25		受付日	令和7年6月26日	
物件所在地	山梨県南巨摩郡身延町三沢				
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	－
		☐ 土砂災害特別区域	☐ 急傾斜地	☐ 土石流	☐ 地滑り

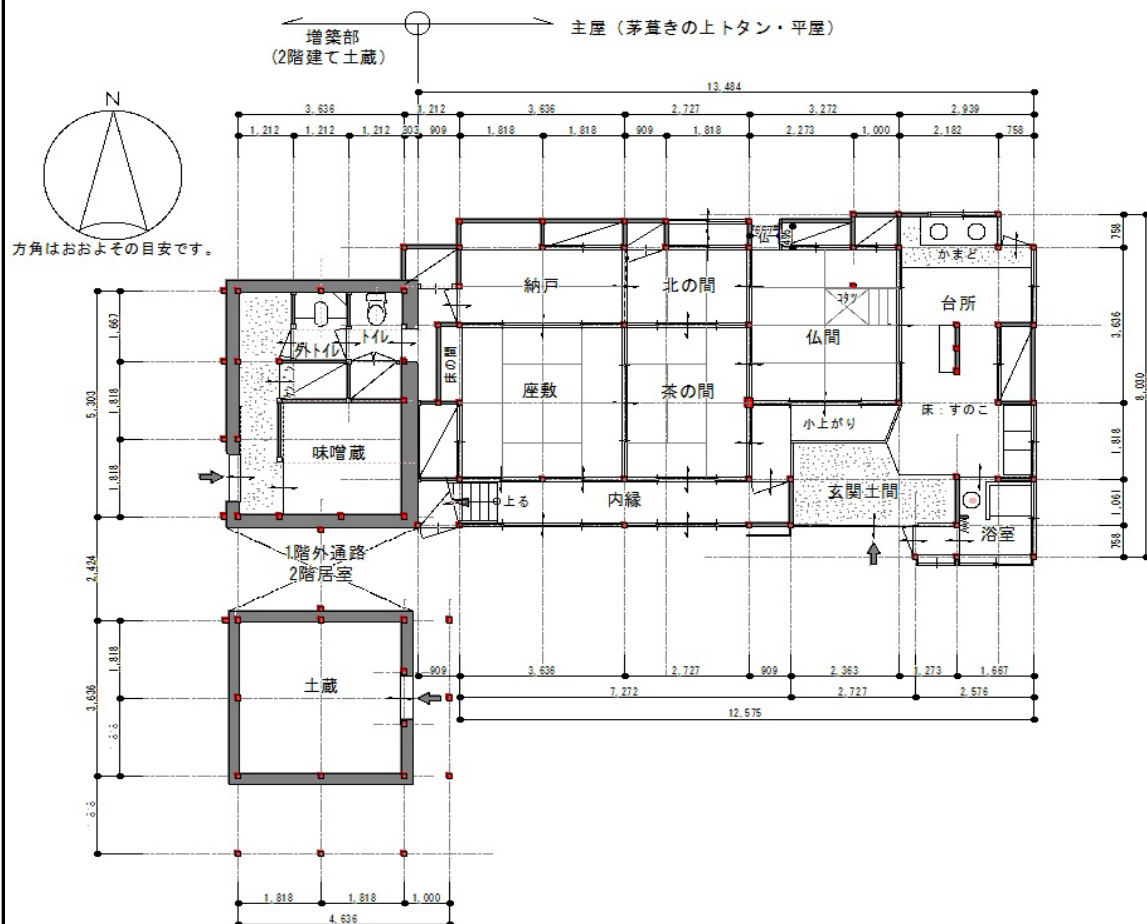
古民家等物件情報				
建物の特徴等 (アピールポイントなど)	※古民家等の特徴(屋根、外壁、軸組、開口部、色彩、材料等)の状況等や建築に係る専門的観点からの総評			
	・ 3～4軒の集落にある民家。集落に通じる道が急こう配・カーブである為			
	車種選定を注意することや山道の運転に慣れた方であることが必要と考えられる。			
	・ 山林に囲まれた数件からなる静かな環境。喧騒から離れて過ごしたい方向けの民家。			
	・ 茅葺きの上にトタンが葺いてある平屋民家。天井からのほこり止めのため			
	化粧合板などで天井・梁がくるんであるが、こちらを撤去すれば古材が見えると思われる。			
・ 主屋である平屋民家に土蔵がくっついている。主屋自体は大きすぎず、				
DIYやメンテナンスには手ごろな規模。接続している土蔵の2階も居住スペースとして				
活用できる。				
「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 専用住宅。	
	2 建築年代	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 小屋裏にも棟札等は発見できなかったが、聞き取りで築150年程度とのこと。	
	3 構造工法	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 木造茅葺きにトタン葺きの平屋。	
	4 建物の特徴等	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 農家民家。台所がおそらく広い土間であったと思われる。	
	5 建物の状態等	☒ 適合 ☐ 不適合 (事由)	所見 床と水廻りは要改修。屋根自体は大きな修繕は今のところ不要だが、一部要修繕。	
建物仕様等				
構造	☒ 木造			
	☐ 非木造	☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨造 ☐ 混構造 ()		
屋根	茅葺きの上にトタンをかぶせている。(大きな雨漏りは見受けられないが修繕が必要な箇所あり。)			
外壁	土壁、漆喰やモルタルで補修。			
建物内部	台所は土間にすのこ、他畳敷きの和室。一部天井は化粧合板が張ってある。壁は左官仕上げ。			
増築の有無	☐ 当初のまま ☒ 増築 (主屋に土蔵を接続するかたちで建てられている) ☐ 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 (環境)
	△	○(斜面であることから推測)	○	山斜面に建てられた小さな集落
建物破損状況等	屋根	過去借り手のDIYによる天窓(ポルチーネ) 周辺から雨漏りあり。部分的に修理が必要。		
	外壁	建物にとって重大な欠損は見受けられない。		
	建物内部	建物全体で床がしずむ為、要改修。		
	その他	台所・浴室・トイレといった水廻りの給排水の確認・修理と機器取替が必要かと思われる。		
※上記物件情報は、令和7年7月9日時点の情報です。				

物件調査報告書（2面 間取図）

間取図2階(付属土蔵2階)



間取図1階(主屋及び増築部・付属土蔵)



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。

建物外観(南面)



建物外観(東面)



右手建物が主屋、
左手建物が離れ土蔵。

建物外観(北面)



左手建物が主屋
右手建物が主屋に接続している土蔵。
歩道を通り建物の西側をまわって南入口へ。

建物外観(北西面)



手前が主屋に接続している土蔵、
奥に主屋。

建物外観(西面)



主屋に接続している土蔵の下を通り
主屋南側玄関へ向かう。
車両は進入不可。

外観(玄関)



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。

内観(玄関土間)



玄関土間右手に台所が見える。

内観(台所)

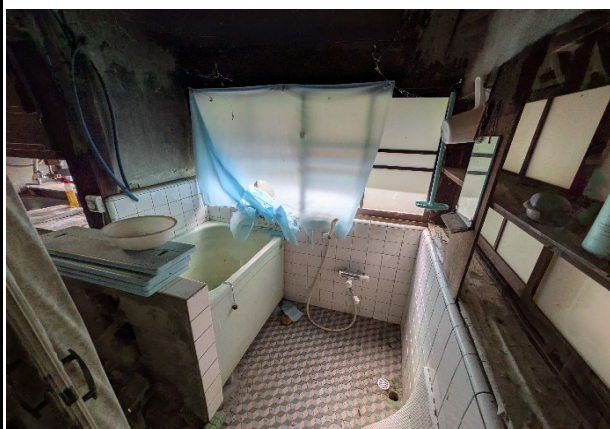


古いかまどがある。
薪ストーブもあるが、煙突廻りなどは
雨漏り・火災の危険性があるため要補修。

内観(台所)



内観(浴室)



浴槽・機器類と給排水は要確認・改修。

内観(仏間・8帖)



床は建物全体的に傷みがある為、要改修。

内観(茶の間・6帖)



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。

内観(座敷・8帖)



小屋裏からのほこり防止のため
天井・梁がくるまれているが
化粧合板を撤去すれば古材梁が見えて
くると思われる。

内観(北の間・3帖)



内観(納戸・4帖)



内観(内縁)



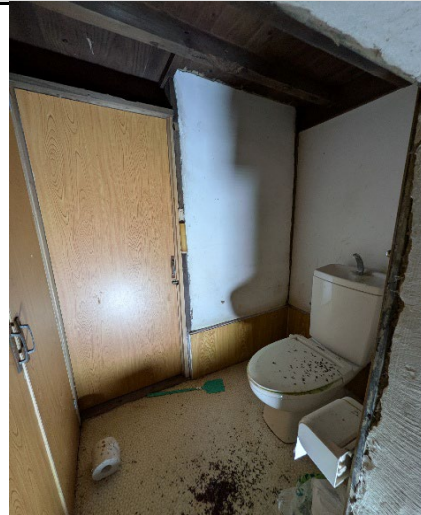
奥の階段から付属土蔵の2階に上がる。

内観(主屋と付属土蔵1階のつなぎ)



主屋納戸から付属土蔵へ行ける。
右手が土蔵1階にあるトイレ入口。

内観(付属土蔵1階・トイレ)

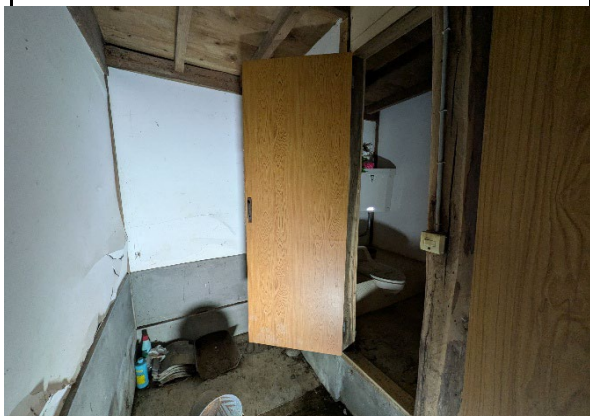


機器類・給排水関係は要確認。

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。

内観(付属土蔵1階・外トイレ)



内観(付属土蔵1階)



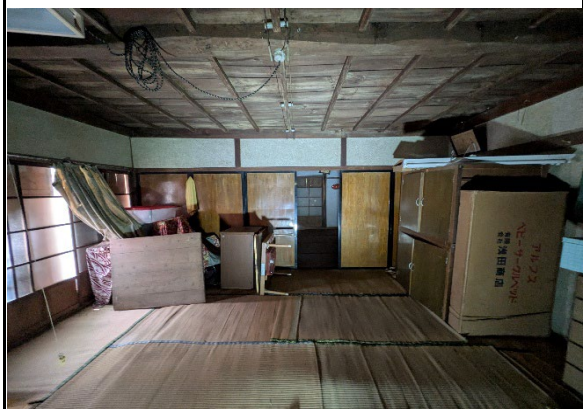
内観(付属土蔵1階・南内部)



内観(付属土蔵2階・北和室)



内観(付属土蔵2階・中和室)



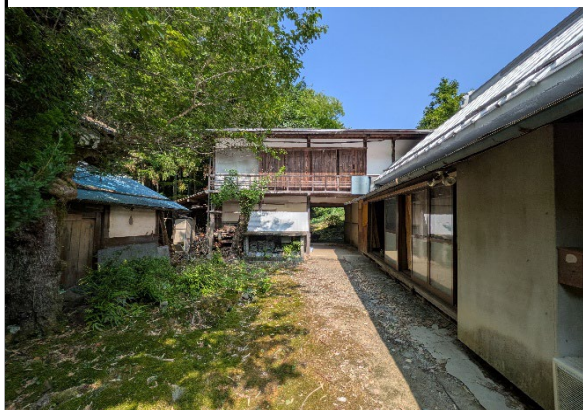
内観(付属土蔵2階・南和室)



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。

主屋附属土蔵(東面)と庭



右手建物が主屋、奥に附属土蔵、
左手建物が離れ土蔵。

離れ土蔵外観(東面)



離れ土蔵1階内観



離れ土蔵2階内観



駐車場



集落共通の駐車場所。
集落は現在無人のため、駐車はほぼ
常時可能。

小屋



トタン小屋を撤去して(小さめの)駐車スペースを
つくることも可能。

物件調査報告書（8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。

旧畑スペース



建物西側に畑だった敷地がある。
再び畑として整備することも考えられる。

建物への道



集落への道は急こう配・急カーブが2箇所あり
車両としては1500cc程度が限度。
車高が低い場合も進入は難しい。

建物への道

