

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.	33	受付日	令和8年3月3日	賃貸・売却の希望	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸 <input checked="" type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 未定
物件内容					
物件所在地	山梨県韮崎市神山町武田				
地域地区等	都市計画区域 <input type="checkbox"/> 外 <input checked="" type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input checked="" type="checkbox"/> 非線引区域				
	用途地域	指定なし		その他区域	-
土砂災害特別警戒区域等	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 急傾斜地	<input type="checkbox"/> 土石流	-
		<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 急傾斜地	<input type="checkbox"/> 土石流	<input type="checkbox"/> 地滑り
建築年代(当初)	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね判明 <u>大正14</u> 年建築 (築 100 年)				
	<input type="checkbox"/> 詳細不明 <input type="checkbox"/> 1945年以前(戦前) <input type="checkbox"/> 1945年以後(戦後) <input type="checkbox"/> 不明				
建物敷地面積	988.42 m ²				
建物面積(主建物)	1階 160.07 m ² 2階 107.42 m ² 地下 (7.43) m ² 計 274.92 m ²				
構造(主建物)	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他()				
間取り	<input checked="" type="checkbox"/> 台所 <input checked="" type="checkbox"/> 風呂 <input checked="" type="checkbox"/> トイレ <input checked="" type="checkbox"/> その他(納戸)				
	1階	<input checked="" type="checkbox"/> 和室	2 室	(18) 畳	(4.5) 畳 () 畳 () 畳
		<input checked="" type="checkbox"/> 洋室	4 室	(8) 畳	(10) 畳 (6.6) 畳 (8.7) 畳
	2階	<input checked="" type="checkbox"/> 和室	2 室	(6) 畳	(8) 畳 () 畳 () 畳
		<input checked="" type="checkbox"/> 洋室	2 室	(9.5) 畳	(8.5) 畳 () 畳 () 畳
	<input type="checkbox"/> トイレ <input checked="" type="checkbox"/> その他(納戸)				
地下	調査不可				
附属建物	附属建物数 4 棟 (<input checked="" type="checkbox"/> 蔵・倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 <input checked="" type="checkbox"/> その他)				
	<input checked="" type="checkbox"/> 有り	① 車庫 (11.44) m ² 程度、② 外便所 (3.60) m ² 程度 ③ 物置 (17.39) m ² 程度、④ 物置 (2.58) m ² 程度			
	<input type="checkbox"/> 無し				
設備状況	電気	<input checked="" type="checkbox"/> 引き込み済み <input type="checkbox"/> その他()			
	ガス	<input checked="" type="checkbox"/> プロパンガス <input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> その他()			
	風呂	<input type="checkbox"/> ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 灯油	<input type="checkbox"/> 電気	<input type="checkbox"/> その他()
	水道	<input type="checkbox"/> 上水道 <input checked="" type="checkbox"/> 簡易水道 <input type="checkbox"/> その他()			
	下水道	<input type="checkbox"/> 接続済み <input checked="" type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> その他()			
	トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 汲取り <input type="checkbox"/> その他()			
	駐車場	<input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/> 有り (<input checked="" type="checkbox"/> 屋根付 3 台 <input type="checkbox"/> 屋根無 台)			
	庭	<input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/> 有り			
	通信回線等 <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/> 有り (<input checked="" type="checkbox"/> 地デジアンテナ <input type="checkbox"/> CATV <input checked="" type="checkbox"/> 光回線)				
特記事項	現在給湯器は撤去済みだが灯油タンクがあるため再設置すれば使用可能。 浄化槽は昭和51年頃設置の単独浄化槽と思われる。				
※上記調査内容は、令和8年3月16日時点の情報です。					

古民家等カルテ

【様式3】

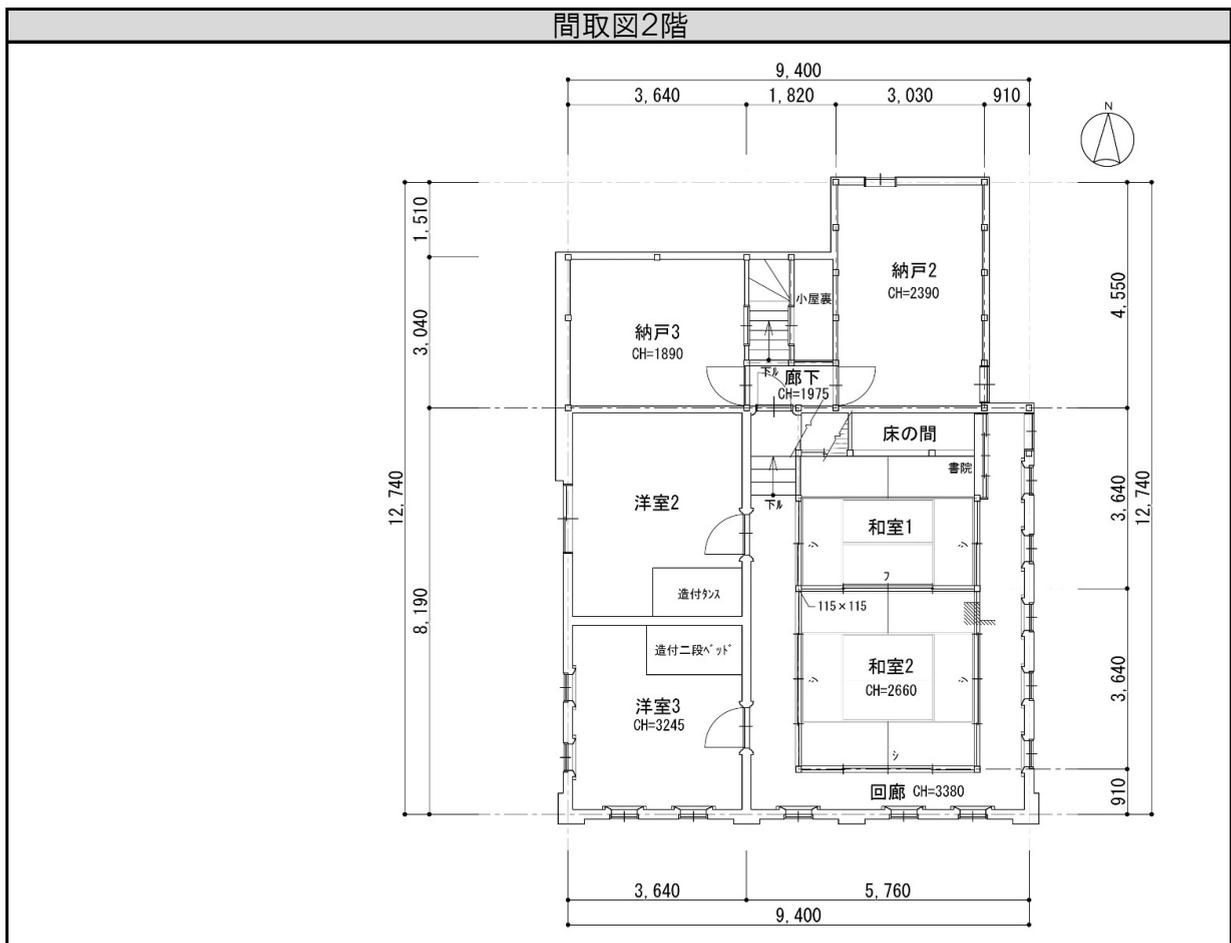
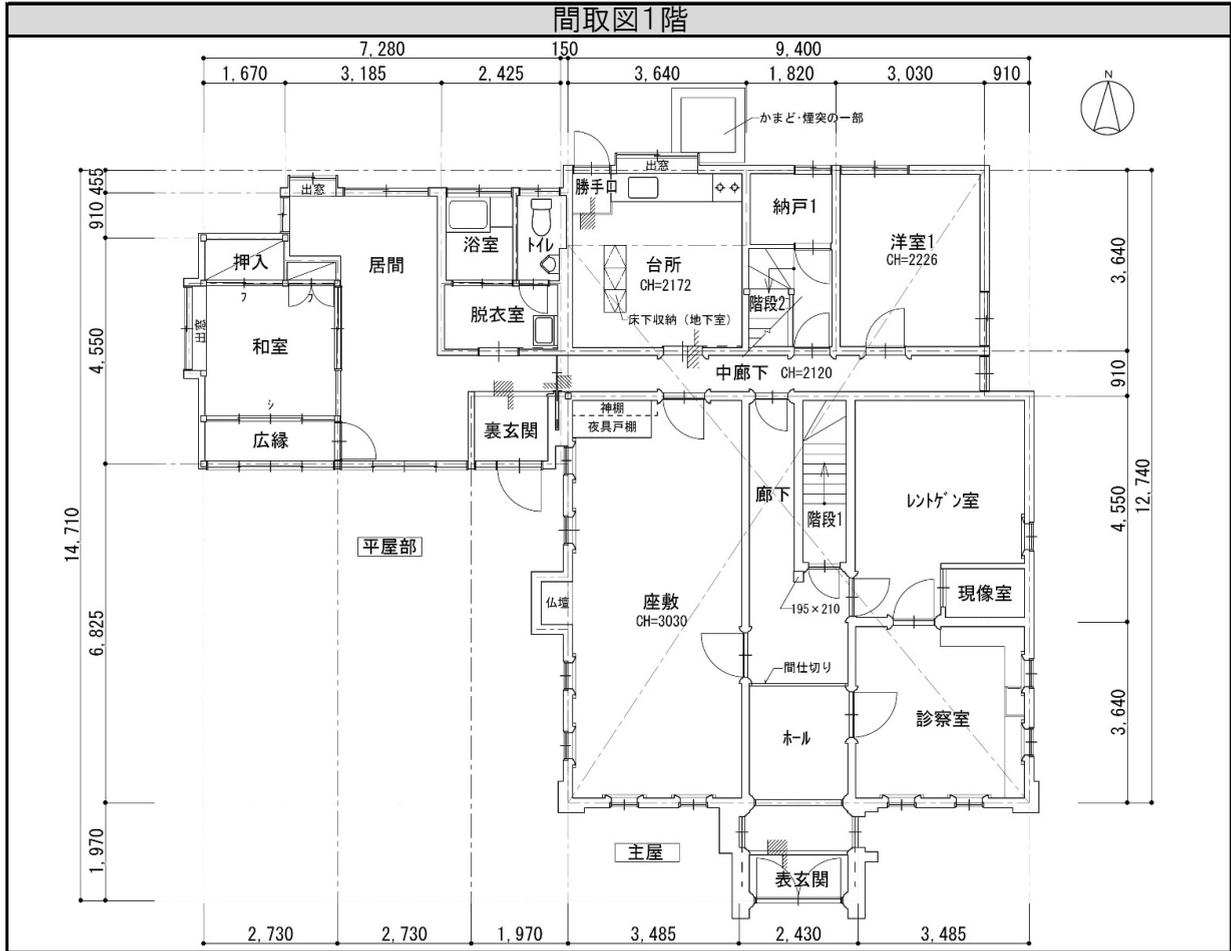
※掲載内容と現況が異なる場合、現況優先とします。建築基準法など関係する法令等への適合状況について県および建築士会は責任を負いませんので、当事者の責任で十分ご確認ください。

物件No.	33	受付日	令和8年3月3日
物件所在地	山梨県韮崎市神山町武田		
地域地区等	都市計画区域 <input type="checkbox"/> 外 <input checked="" type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input checked="" type="checkbox"/> 非線引区域		
	用途地域	指定なし	その他区域 -
土砂災害特別警戒区域等	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 急傾斜地 <input type="checkbox"/> 土石流 -	<input type="checkbox"/> 不明
		<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 急傾斜地 <input type="checkbox"/> 土石流 <input type="checkbox"/> 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			
	・ 外観に古典オーダー調の付柱や持ち送りが設えられた洋風建築。			
	・ 屋根は改修されているが、コーニスを模した当初外壁意匠が軒内部に残る。			
	・ 玄関は当初からの木製建具で、その他の外部建具は木製窓からアルミ製に更新されている。			
	・ 室内天井の多くは漆喰塗で、石膏彫刻のセンターピースや蛇腹引きが施され、部屋ごとに意匠が異なる。納戸2にはシャワー室当時の寄棟形状の天井が残る。			
	・ 室内建具も当初材が多く、一部には創建時からのドアノブが現役で使用されている。			
・ 敷地は広く、敷地北側の高台部分には桑の葉保管庫として使用されていた室が残る。				
・ 自然豊かな閑静な住宅地で野鳥が多く、2階からの景色も良い。				
「古民家等要件」への適合状況	1 建物用途	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 (事由)	所見: 住居として建築され、医院として使用されていた時期もある	
	2 建築年代	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 (事由)	所見: 築約100年経過している	
	3 構造工法	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 (事由)	所見: 木造 在来工法	
	4 建物の特徴等	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 (事由)	所見: 昭和初期のエッセンスを残すレトロ建築	
	5 建物の状態等	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 (事由)	所見: 屋根・天井・床等は大掛かりな修理が必要であるが再生可能 建物仕様等	
構造	<input checked="" type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 混構造()		
屋根	寄棟銅板平葺き (聞き取りによる) 建設当初はスレート葺きでS47年に改修された			
外壁	洗い出し仕上げ、漆喰塗 (漆喰塗の上に塗装されている)			
建物内部	壁・天井: 木摺り漆喰塗、一部繊維壁、床: リノリウム・板・畳敷き 他			
増築の有無	<input type="checkbox"/> 当初のまま <input checked="" type="checkbox"/> 増改築 (S36に平屋部分改築、S47に減築及び屋根改修) <input type="checkbox"/> 不明			
用途変更	<input type="checkbox"/> 当初のまま <input checked="" type="checkbox"/> 変更 (住居→医院兼用住宅(S36)→住居(2008年)) <input type="checkbox"/> 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 ()
建物破損状況等	屋根	軒先・鼻隠し材が一部崩落、カラー鉄板に錆あり		
	外壁	ひび割れあり、経年の汚れ		
	建物内部	床の一部沈下、壁クラック、天井材の崩落・クラック・雨染み箇所多数あり		
	その他	玄関建具及び一部窓の破損、室内ドア建付けが悪い、東面塀に傾斜・クラックあり		
※上記物件情報は、令和8年3月16日時点の情報です。				

物件調査報告書 (2面 間取図)



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。
(様式は、適宜、複写して使用。写真枚数は自由。)

南外観



古典オーダー調の付柱・持ち送り

西外観



建物西側に藤棚

北外観



当初かまど・煙突の一部が残る
S47年に屋根改修歴あり

平屋部 南外観



S36年改築

庭



敷地南側の庭

庭



敷地北側(建物裏手)の庭
井戸あり

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。

庭(旧桑の葉保管庫)



敷地北側に残る桑の葉保管庫入口
上部には屋敷神が祀られている

周辺環境



敷地南東の前面道路から建物を見る

周辺環境



敷地北西側道路から建物を見る

周辺環境



2階からの眺望

玄関・ホール



上：ホールから玄関を見る
下左：欄間ダイヤガラス、下右：巾木スクラッチタイル

診察室



診察用の造り付け家具が残る

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。

診察室



しつこい塗天井の装飾

レントゲン室



レントゲン室



左:室内建具の重厚な額縁
右:リリウム床材

1階 廊下



右上:化粧柱型の装飾
右下:リリウム床材

1階 座敷



1階 座敷



正面扉には創建当初のドアノブが残る

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。

1階 中廊下



1階 洋室1



H20年頃に外壁断熱材+二重サッシ(断熱)
改修済み

1階 納戸1



シャワー室として使用されていた室
壁にはタイル・給水バルブが残る
ドアガラスには結霜ガラスが用いられている

1階 納戸1



天井は寄棟形状の竿縁天井
浴室によくみられる形式

1階 台所



床下収納を取り外すと地下室となっている
(聞き取り)

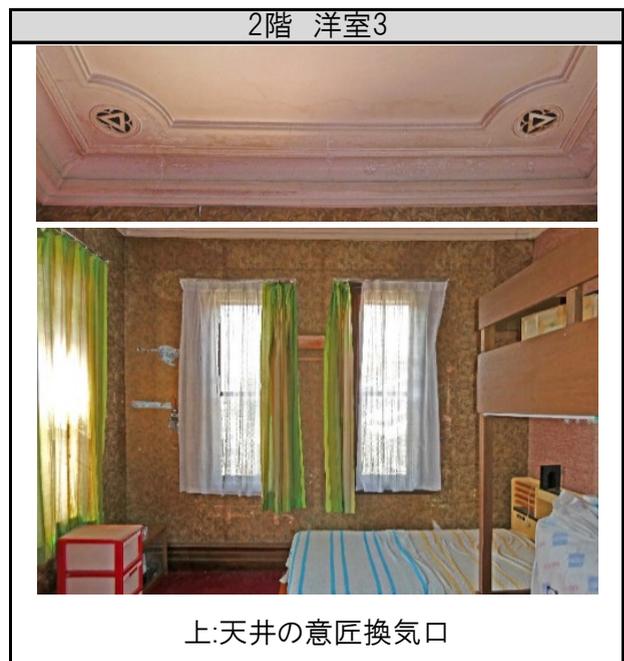
階段1



段板等は一部改修歴があるが当初材が残る

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。



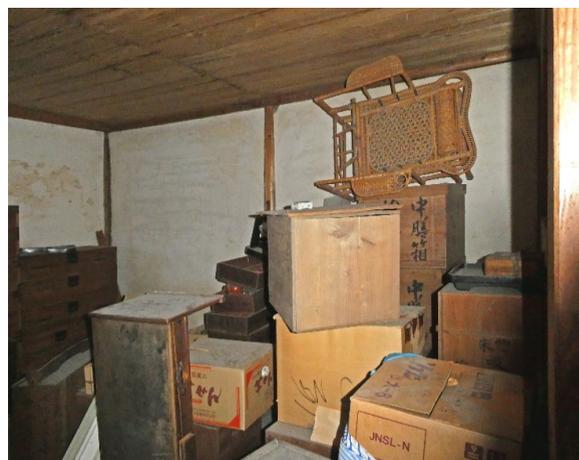
物件調査報告書（8面 物件写真）

※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。

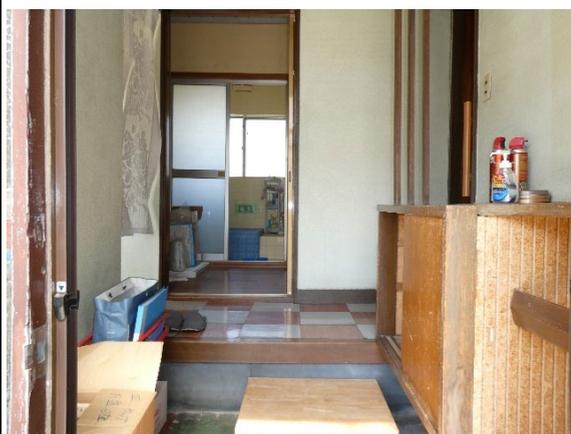
2階 納戸2



2階 納戸3



平屋部 裏玄関



平屋部 居間



平屋部 和室



数寄屋風の船底天井

平屋部 脱衣室



物件調査報告書（9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。

平屋部 浴室



平屋部 トイレ



付属建物 車庫



シャッター付き車庫に2台、カーポートに1台駐車可能

付属建物 車庫



シャッター付き車庫内部
コンクリートブロック造

付属建物 外便所



汲み取り式
現在は使用されていない

付属建物 物置



鉄骨造

物件調査報告書（10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。

東外観(軒崩落箇所)



南・東側屋根軒部材 一部崩落
色の違う外壁はS47年減築箇所

東面塀(損傷箇所)



傾斜・大きなクラックあり
(撤去予定)

建具ガラス破損箇所



写真：診察室南面窓
他、玄関窓ガラス破損あり

天井崩落箇所



左上：玄関、左下：裏玄関、右：2階回廊

壁クラック箇所



左：診察室、右：2階回廊
他、1階座敷・1階廊下・レントゲン室・洋室2・洋室3にも壁クラックあり

天井クラック・雨染み箇所



左：1階座敷、右：2階和室
他、ホール・診察室・1階廊下・レントゲン室・2階回廊・洋室2・洋室3にも天井クラックあり