

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.	29	受付日	令和7年11月12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常葉				
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 100 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	599.3 m ² ※その他東側隣接の農地と北側道向かいの農地も賃貸可				
建物面積(主建物)	1 階	117.95 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 ☐ その他()				
	1 階	☒ 和室	4 室	(8) 畳	(8) 畳 (8) 畳 (8) 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 棟 (☐ 蔵・倉庫 ☐ 車庫 ☐ その他)				
	☐ 有り				
設備状況	☒ 無し				
	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(下水道未接続)			
	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 1・2 台)			
	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	・当該地の一部が土砂災害特別警戒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ります。				
※上記調査内容は、令和7年11月28日時点の情報です。					

古民家等カルテ

【様式3】

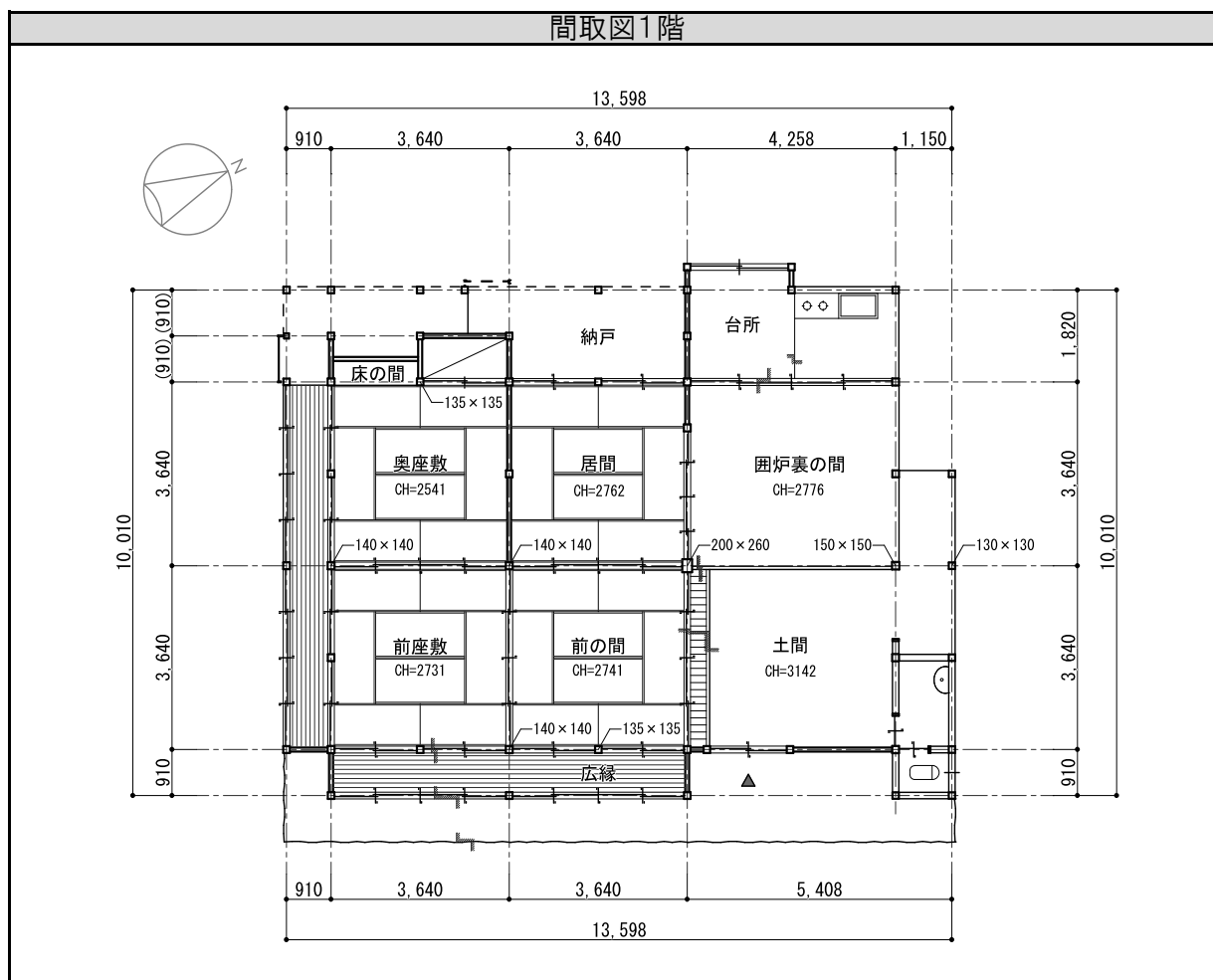
※掲載内容と現況が異なる場合、現況優先とします。建築基準法など関係する法令等への適合状況について県および建築士会は責任を負いませんので、当事者の責任で十分ご確認ください。

物件No.	29	受付日	令和7年11月12日		
物件所在地	山梨県南巨摩郡身延町常葉				
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
		☒ 土砂災害警戒区域	☐ 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			
	・ 創建は約100年前で入母屋造りの茅葺屋根が特徴的な住宅。			
	・ 身延線沿線に位置しているため電車から建物が望める。ロケーションが良い。			
	・ 四つ間取りをベースとした平面構成で、土間西側の間には囲炉裏が設えられている。			
	・ 土間には大黒柱があり、天井は太い梁が現しとなった根太天井である。			
	・ 内部には差鴨居が多用され、修理が必要であるが千本格子の木製建具等が残る。			
	・ 建物周辺は開けており、希望があれば周辺の農地も同時に賃貸可能。			
	・ 建物及び土地（農地含む）は売却についても応相談。			
「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 建築年代	☒ 適合 ☐ 不適合（事由	）	
		所見	戦前の建物で築約100年経過している	
	3 構造工法	☒ 適合 ☐ 不適合（事由	）	
	所見	伝統工法により建築された建物		
4 建物の特徴等	☒ 適合 ☐ 不適合（事由	）		
	所見	古民家によくみられる四つ間取りをベースにした平面構成		
5 建物の状態等	☒ 適合 ☐ 不適合（事由	）		
	所見	西側及び水廻りは大掛かりな修理・改修が必要であるが再生可能		
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	入母屋造り茅葺屋根（鉄板覆い）			
外壁	土壁、一部波板張り、一部ボード張り			
建物内部	土壁漆喰塗、一部ボード張り			
増築の有無	☒ 当初のまま ☐ 増築（	） ☐ 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（
	○	△	○	
建物破損状況等	屋根	西側屋根が軸部崩落の影響で垂れている。覆い鉄板に錆が見られる。		
	外壁	西面の外壁等を含めた軸部が崩れている。北面土壁一部剥離有り。		
	建物内部	西側室が崩落している影響で特に居間の床がたわむ。建具の破損あり、建付けが悪い。		
	その他	全体的に北西側に傾いている。西側は雨水処理等の対策が必要。		
※上記物件情報は、令和7年11月28日時点の情報です。				
・ 当該地の一部が土砂災害特別警戒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ります。				

物件調査報告書（2面 間取図）

間取図1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。
 （様式は、適宜、複写して使用。写真枚数は自由。）

南東外観



入母屋造りの茅葺屋根(鉄板覆い)が印象的

東外観



北外観



右側の屋根が折りあがっている箇所にはかつて風呂場があったが今は撤去されている

西外観



西側建物崩落の影響で屋根が垂れている

建物入り口(東面)



東側軒下 茅葺があらわになっている



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。

周辺環境



敷地東側の線路を介して建物を見る

周辺環境



敷地北側の前面道路からの見る
写真左側の砂利敷き範囲に車1～2台駐車可能
敷地北面を整備すればさらに駐車可

周辺環境



広縁からの眺望

庭



敷地東側

農地



敷地東側に隣接する農地

農地



敷地北側に道路を挟んで隣接する農地

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。

土間・囲炉裏の間



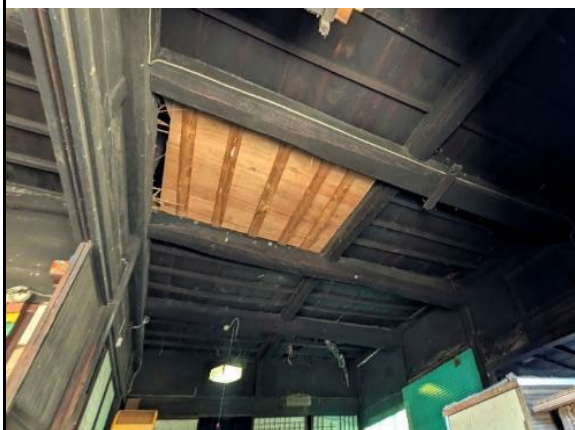
間仕切りのない大空間

土間・囲炉裏の間



中央に大黒柱
千本格子の建具が残る

土間・囲炉裏の間 天井



太い梁をあらわしにした根太天井
囲炉裏の間天井には自在鉤が残されている

前の間・前座敷



差鴨居が多用されている

前の間 天井



太い梁をあらわしにした根太天井
前座敷・居間も同様

前座敷・奥座敷



奥座敷には床の間に設えられている

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。

居間



格子帯戸が残る

前座敷・前の間・広縁



前座敷から前の間・広縁を見る

広縁



トイレ



汲み取り式

台所



台所



レトロなタイルシンク

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。

納戸（西側崩落部）



西側は大きく崩落しているため軸部の修理が必要

納戸（西側崩落部）



台所 出窓部分



軸部が劣化し建具が外れている

土間 北面土壁



部分的に剥離が見られる

屋根



西側崩落の影響で屋根が垂れている

屋根



覆い鉄板に錆が見られる