

記載例

物件調査報告書（土地）

土地 - 1

土地用

氏名をご記入下さい。

平成 年 月 日

実務修習において指導される
指導鑑定士の署名捺印

修習生番号 みなし履修の際は、記載不要

修習生氏名 印

指導鑑定士 印

調査日	H〇年〇月〇日			
対象物件	所在・地番	〇〇市〇〇町〇丁目 (住居表示)		
	地目	(登記簿) 雑種地 地積 (登記簿) 1,200.00㎡ (現況) 宅地 (実測) 1,235.00㎡ 持分 2345/100000		
現地調査	境界確認	官民境界については境界杭を確認。民民境界については、〇〇側隣接については立ち入りできなかったため不詳。		
	概測方法	間口・奥行きは歩測・目測、道路幅員は巻尺測定によった。		
	その他	敷地の南側のコンクリートブロック塀（隣接地所有者が設置）は、敷地境界から約0.2m対象地側に越境している。		
登記事項	甲区	目的：所有権移転、原因：H〇年〇月〇日売買、権利者：所有者〇〇〇		
	乙区	目的：地上権設定、原因：H〇年〇月〇日設定、権利者等：目的 〇〇造建物所有、存続期間 30年、地代 1㎡当たり月額〇〇円、支払期 毎月末日、地上権者 〇〇		
地図等	入手資料	法務局備付の縮尺1/〇〇の公図、14条地図、縮尺1/〇〇の地積測量図		
要因関係	接面道路の幅員及び構造等	前面道路	方位：北 幅員：6.5m 歩道：有 舗装： 種類：市道	
		側道及び背道	方位：南西 幅員：35.0m 歩道：無 舗装： 種類：都道	
			方位：北東 幅員：7.0m 歩道：無 舗装： 種類：私道(2項道路)	
			方位：南 幅員：7.0m 歩道：無 舗装： 種類：県道	
	接道状況	北側道路からは1~2m高く、その他は概ね等高に接面。		
	私道負担等	無 負担等の内容 負担金等があれば、その金額を記載する。		
	地下埋設物の有無及びその状態	地下タンク、滅失建物の基礎・杭等の有無及びその状態について、住宅地図・過去の土地利用履歴等から堅固建物の有無を推定のうえ記載する。		
埋蔵文化財の有無及びその状態	埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か、隣接地及び周辺における出土した経緯、聴取先等について記載する。			
土壌汚染の有無及びその状態	閉鎖登記簿調査、古地図調査、公的資料調査等の結果を記載する。			
法令制限	区域区分	市街化区域	用途地域 第1種住居地域	
	建ぺい率	指定 60% 基準 70%	容積率 指定 300% 基準 300%	
	防火指定	準防火地域	高度地区 第3種 日影規制 (二)	
	その他法律	駐車場整備地区 (〇〇市駐車場条例)		
供給処設	施設	引込状況	事業所・担当課名	電話番号
	電気	引込済み	〇〇電力(株) 〇〇支店 〇〇課	0000-00-0000
	上水道	引込可	〇〇市役所営業サービス課(水道受付)	0000-00-0000
	下水道	引込可	〇〇市役所下水道部庶務課	0000-00-0000
	都市ガス	引込可	〇〇市役所営業サービス課(ガス受付)	0000-00-0000
備考	上記に書ききれない事項について記載する。			

土地用

(地図写)

- ①縮尺1/10000又はこれに近い縮尺の地図を貼付すること。
 - ②対象地の所在がわかるように○印等以示すこと。
- ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにして下さい。

(公図写)

- ①公図を貼付し、対象地をマーカーで囲むこと。
- ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにして下さい。

現況写真

土地－3

土地用

(近景)

- ①全体がわかるカラー写真(対象地を矢印で図示)を1枚貼付すること。
できるだけ書式に写真データを貼り付けるようにして下さい。
- ②調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、
日付が写真に載るようにすること。

(遠景)

- ①全体がわかるカラー写真(対象地を矢印で図示)を1枚貼付すること。
できるだけ書式に写真データを貼り付けるようにして下さい。
- ②調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、
日付が写真に載るようにすること。

建物用

氏名をご記入下さい。

平成 年 月 日

修習生番号 みなし履修の際は、記載不要

実務修習において指導される 修習生氏名 印

指導鑑定士の署名捺印 指導鑑定士 印

調査日	H〇年〇月〇日		
対象物件	所在	〇〇市〇〇町〇丁目	
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建	
	用途	(登記簿) 店舗・駐車場 (現況) 同上	
現地調査	確認箇所	屋上、屋上EV機械室、共用部分、空室部分の専用部、地下受変電室を現地確認した。なお、テナント入居部分は立ち入りできなかった。	
	確認結果	仕様については、竣工図と概ね一致した。また、外壁の一部にクラックが、〇階天井部分に雨漏りが見られた。	
	その他	敷地の南側に、未登記の評価対象外建物であるコンクリートブロック造の物置が存する。	
登記事項	甲区	目的：所有権移転、原因：H〇年〇月〇日売買、権利者：所有者〇〇〇	
	乙区	短期賃貸借等の登記があれば、その内容を記載する。	
建物図面	入手資料	法務局備付の建物図面・各階平面図縮尺、〇〇作製の「〇〇ビル新築工事竣工図」、建築確認申請書	
要因関係	建築年次	平成〇年〇月新築、〇年〇月増築	
	部分別使用資材等（主なもの）	基礎	コンクリート直基礎
		外壁	ALC版貼ほか
		内壁	ビニールクロス、プラスター塗ほか
	屋根	アスファルト防水	
	天井	岩綿吸音板ほか	
	床	Pタイル貼ほか	
	外構工事等	アスファルト舗装、植栽ほか	
	付帯設備	電気	高圧受変電設備、自家発電設備ほか
		空調	空冷ヒートポンプパッケージほか
衛生		加圧給水方式	
防災	自動火災報知設備、スプリンクラーほか		
ELV	乗用11人乗3基、荷物用1基		
その他	機械式駐車場施設（〇台）		
耐震性	旧耐震設計法に基づく建物であり、耐震補強工事は行われていない。また、エンジニアリングレポートによる予想最大損失率（PML値）は12.8%である。		
遵法性	検査完了後に、1F〇〇部分を〇〇に用途転用しており、建築基準法違反と推定される。		
有害な物質の使用の有無及びその状態	アスベスト	アスベスト含有材については、昭和61年に竣工した建物であることから重量の1%を超えるアスベストが使用された可能性は否定できない。	
	P C B	公的資料調査によれば、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分の状況等」の届出書が提出されており、高圧受変電設備に保管されていることを確認した。	
減価要因	物理的要因	経年相応であり、リニューアルの必要性が認められる。	
	機能的要因	敷地と適応している。また、設計・形式・設備は標準的仕様である。	
	経済的要因	環境と適合しており、市場性の減退は特に認められない。	
維持管理の状況	建物管理については、〇〇管理に外部委託しており、定期点検・維持修繕の状況は良好である。		
備考	上記に書ききれない事項について記載する。		

建物用

(建物図面写)

①建物図面を貼付すること。

(各階平面図写)

①基準階又は代表する階の平面図を貼付すること。
※全ての階層の平面図の添付は不要です。

現況写真

建物－3

建物用

(エントランス付近)

- ①対象物件のエントランス付近がわかるカラー写真を1枚貼付すること。
できるだけ書式に写真データを貼り付けるようにして下さい。
- ②調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、
日付が写真に載るようにすること。

(全景)

- ①全体がわかるカラー写真(対象地を矢印で図示)を1枚貼付すること。
できるだけ書式に写真データを貼り付けるようにして下さい。
- ②調査日が各コースの定められた提出期間内であることを確認するために、
日付が写真に載るようにすること。