

建物用

氏名をご記入下さい。

平成 年 月 日

修習生番号 身分証で確認し記入して下さい。

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〇〇番地 家屋番号 〇番〇	
	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 (登記簿) 1,200.00㎡ 持分 2345/10000 (現況) 同上 床面積 (竣工図) 1,335.00㎡	
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 屋根 アスファルト防水
		外壁	ALC版貼ほか 天井 岩綿吸音板ほか
		内壁	ビニールクロス、プラスター塗ほか 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
	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。