

# 第 回実務修習受講申請書

修習生番号
※ 事務局記入欄

年 月 日現在

氏名	ふりがな		性別	写 真  ※ 写真の裏に氏名を書き、 写真の裏全面にのりをつけて この欄に貼って下さい。  ※ 写真は、申込前3ヶ月以 内に、脱帽、正面向き、上 半身を撮った 縦70mm、横 50mmのもので、本人と確認 できる鮮明なものが必要で す。	
	昭和・平成 年 月 日生 (年齢 才)				男 ・ 女
現住所	ふりがな				
	〒				
	電話番号	— —	FAX番号		— —
勤務先	名称	※所属の部・課名も記入して下さい。勤務先がない場合には「なし」と記入して下さい。			
	所在地	〒			
		電話番号	— —		FAX番号
昼間の連絡先	現住所 ・ 勤務先		携帯電話番号		— —
E-mail					
合格した試験の種類 ※いずれかに○を付したうえ、試験の行われた年を記入して下さい。					
不動産鑑定士試験 ・ 旧法第二次 ・ 特別士補 ・ 特例 (昭和・平成 年)					
現在(最終)の学歴	学 校 名		学部・学科・コース名		
				卒業・卒業見込 中退・在学中 ( 年生)	

実 地 演 習 等 申 請 欄		みなし履修・審査結果
実務修習期間の選択	私は、 年コースを選択します。	
実地演習の みなし履修 申請の有無 及びその種類	1. 通常のみなし履修・物件調査実地演習 2. 通常のみなし履修・一般実地演習最大10件 3. 特例によるみなし履修 4. みなし履修申請なし	
		※該当するものに○を付して下さい。  ※ 事務局記入欄

## 実地演習実施機関届出書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

私は、実務修習実地演習を下記の実地演習実施機関の指導鑑定士のもと受講したく申請します。

修習生番号	— —	※事務局記入欄
受講者氏名		印
実地演習実施機関との関係	自社・他社・大学 (いずれかに○印を付して下さい)	

実地演習実施機関	
所在地	〒
業者又は大学名	印
電話番号	
本会登録番号	第 号(会員録索引の事務所名の8桁番号)
指導鑑定士名	印
本会登録番号	第 号(会員録索引の個人名の8桁番号)

実務修習期間の選択	1年コース ・ 2年コース ・ 3年コース (いずれかに○印を付して下さい)
-----------	--

- ※ 実務修習期間は、申請後変更出来ませんのでご注意ください。
- ※ 実務演習実施機関は、本会に申請を行い認定された鑑定業者又は大学となります。

年 月 日

## 実地演習実施機関認定申請書（新規・変更）

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

当社（大学）は、実地演習実施機関として実地演習を行いたく、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習業務規程第11条第1項の規定に基づき申請いたします。

1. 申請者

所在地  
業者又は大学名  
代表者氏名

印

2. 実地演習実施機関として申請する不動産鑑定業者又は大学

名称	フリガナ		
所在地	〒		
	TEL ー ー		
代表者の氏名	フリガナ		
専任の不動産鑑定士の氏名	フリガナ		
指導者等となる不動産鑑定士の数	名	従業者の総数（鑑定士の数）	名
修習生のコース別受入予定数	1年コース 名	2年コース 名	3年コース 名
本会業者会員登録事項	業者会員登録番号	第 号	
都道府県士協会業者会員登録の有無	有 ・ 無	会員登録先都道府県名	
主務管庁登録事項	国土交通大臣 ・ 知事		主たる ・ 従たる事務所
	登録番号	第 号	登録年月日 年 月 日

（注1）「専任の不動産鑑定士の氏名」は、大学にあっては指導を統轄する専任の不動産鑑定士。

不動産鑑定業者にあってはその登録に係わる専任不動産鑑定士。

（注2）太枠内は、不動産鑑定事務所のみ記載のこと。

## 誓 約 書

当社（大学）  
私共役員 は、「不動産の鑑定評価に関する法律」第14条の4  
第1号の「この法律の規定に違反して、刑に処せられ、その執行を終わり、  
又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者」  
に該当しないことを誓約します

年 月 日

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

申請業者(大学)名

所 在 地

(代表者) 氏 名

印

## 誓 約 書

私は、「不動産の鑑定評価に関する法律」第14条の4第1号の「この法律の規定に違反して、刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者」及び第40条第1項又は第2項の規定による懲戒処分を受けた者に該当しないことを誓約します。

年 月 日

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

氏 名

印

## 誓 約 書

私は、「公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習業務規程」第18条に規定する基準を満たし、第19条及び第20条第1項の指導者等の解任若しくはその認定の取り消しの規定に抵触することがないように指導者等の任務を全うすることを誓約いたします。

また、万一指導者等の基準に満たない等、上掲の指導者等の解任若しくは認定の取り消しの規定に抵触した場合、理由の如何を問わず直ちに指導者等を辞任することを承諾いたします。

年 月 日

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

氏 名

印

## 同意書

私は、実務修習の実施にあたり、不動産の鑑定評価に関する法律第14条の十三の「実務修習機関若しくはその職員又はこれらの者であった者は、実務修習業務に関して知りえた秘密を漏らしてはならない。」及び「刑法その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす」の規定に従い承諾すると共に、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習業務規程第21条及び第24条第1項の次の条件に同意いたします。

- 一 指導者等の辞任又は認定の取り消しの申し出をしようとするときは、遅くとも1ヶ月前までに申し出ること。
- 二 指導に当たって次に掲げる事項を守ること。
  - 1 各課程ごとに、申込者本人が受講していることを確認すること。
  - 2 修習生の質問に対し適切に応答すること。
  - 3 基本演習の指導に当たっては、修習生の作成した鑑定評価報告書について不備又は不適切な内容の有無を審査し、その完成のための修正を指導すること。
  - 4 実地演習の指導に当たっては、修習生に対し、その提出する鑑定評価報告書が、各類型ごとに本会が定める実地演習実施要領において決められた水準を確保するよう指導すること。
  - 5 その他実務修習の実施に当たって指導者等が留意すべき事項として細則で定められた事項を守ること。

平成 年 月 日

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

氏 名 印

## 指導者等認定申請書 (新規・変更)

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

私は、実務修習に係る実地演習において、指導者等として認定いただきたく、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習業務規程第17条第5項の規定に基づき申請いたします。

1. 申請者

所在地

実地演習実施機関名称

氏名

印

2. 指導者等となる者の略歴等

氏名	フリガナ			
	印			
不動産鑑定士 登録事項	登録番号	第 号	登録年月 日	年 月 日
本会会員登録事 項	会員登録番号			
生年月日	年 月 日	満 才	男 ・ 女	
現住所	〒  TEL - -			
職 歴 (鑑定評価業務 に関わる主な もの)	年 月 日 ～ 年 月 日			
	上記のとおり相違ないことを証明する。 業者代表者氏名 <span style="float: right;">(印)</span>			
	年 月 日 ～ 年 月 日			
	上記のとおり相違ないことを証明する。 業者代表者氏名 <span style="float: right;">(印)</span>			
	年 月 日 ～ 年 月 日			
	上記のとおり相違ないことを証明する。 業者代表者氏名 <span style="float: right;">(印)</span>			
	年 月 日 ～ 年 月 日			
上記のとおり相違ないことを証明する。 業者代表者氏名 <span style="float: right;">(印)</span>				
通算従事期間	年 月 日～ 年 月 日までのうち			年間



## 実務修習・実務に関する講義の欠席に係る報告書

修習生番号

---

修習生氏名

印

---

私は、実務修習・実務に関する講義において、下記のとおり欠席(遅刻・早退等含む)いたしましたので、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会業務規程施行細則第27条に基づき報告いたします。

1. 欠席した年月日

2. 講義科目

3. 欠席(遅刻・早退等含む)の理由

4. 報告書提出日

5. 講義テキストの概要のまとめ及び内容についての自己の意見

(原則として、A4横書き、1600字以上、6400字以内。)

6. 演習を含む講義科目については、ケーススタディ等の回答

(演習課題については、別紙とする。)

## 実務修習・基本演習の欠席に係る報告書

修習生番号

修習生氏名

印

私は、実務修習・基本演習において、下記のとおり欠席(遅刻・早退等含む)いたしましたので、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習業務規程施行細則第27条に基づき報告いたします。

1. 欠席した年月日・受講場所

2. 基本演習の段階及び演習類型

3. 欠席(遅刻・早退等含む)の理由

4. 報告書提出日

5. 評価対象不動産の鑑定評価報告書

(評価対象不動産の遠景・近景の写真各1枚及び採用した事例の写真各1枚を含む。)

# 物件調査報告書 (土地)

土地 - 1

土地用

平成 年 月 日  
 修習生番号 \_\_\_\_\_  
 修習生氏名 \_\_\_\_\_ 印  
 指導鑑定士 \_\_\_\_\_ 印

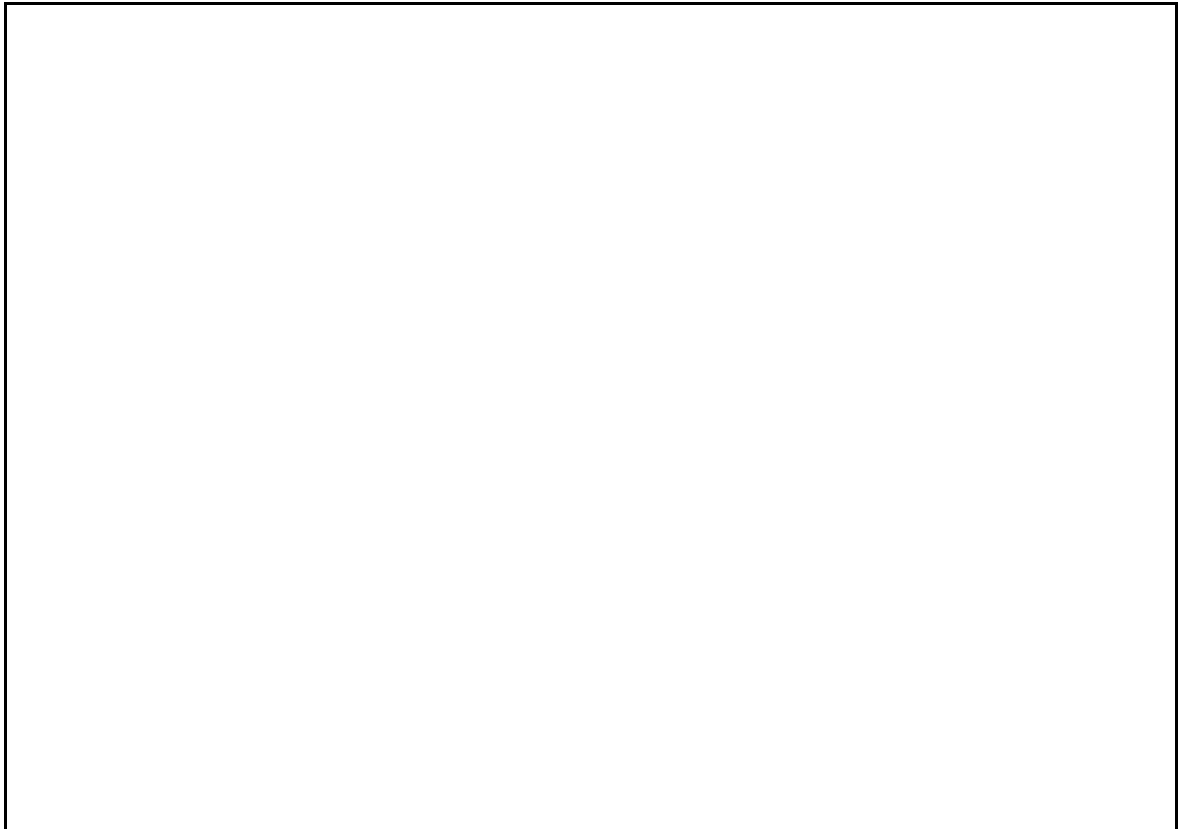
調査日								
対象物件	所在・地番	(住居表示)						
	地目	(登記簿)	地積	(登記簿)	0.00m <sup>2</sup>	持分		
	(現況)	(実測)		0.00m <sup>2</sup>				
現地調査	境界確認							
	概測方法							
	その他							
登記事項	甲区							
	乙区							
地図等	入手資料							
要因関係	接面道路の幅員及び構造等	前面道路	方位:	幅員:	歩道:	舗装:	種類:	
		側道及び背面	方位:	幅員:	歩道:	舗装:	種類:	
			方位:	幅員:	歩道:	舗装:	種類:	
			方位:	幅員:	歩道:	舗装:	種類:	
		接道状況						
		私道負担等		負担等の内容				
		地下埋設物の有無及びその状態						
	埋蔵文化財の有無及びその状態							
	土壌汚染の有無及びその状態							
法令制限	区域区分		用途地域					
	建ぺい率	指定	基準	容積率	指定	基準		
	防火指定		高度地区		日影規制			
	その他法律							
供給処 理施設	施設	引込状況	事業所・担当課名			電話番号		
	電気							
	上水道							
	下水道							
	都市ガス							
備考								

土 地 用

(地図写)



(公図写)

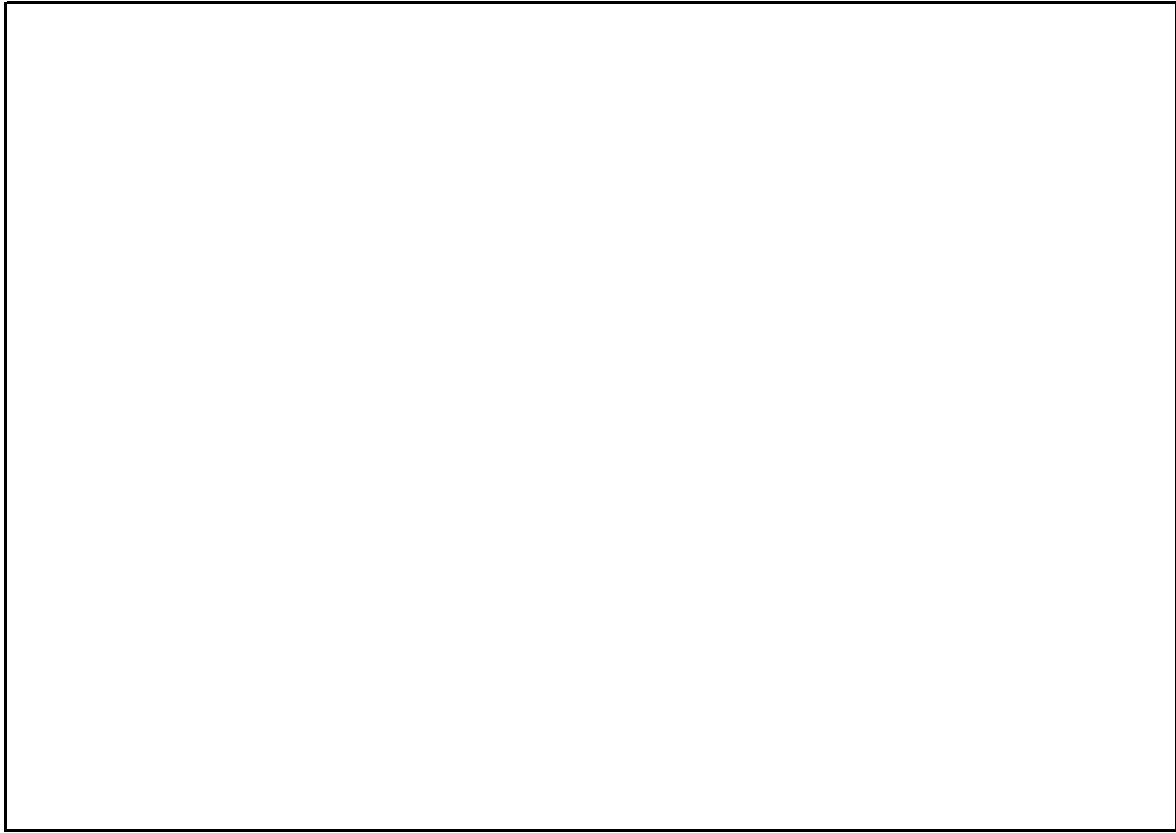


# 現況写真

土地-3

土地用

(近景)



(遠景)



# 物件調査報告書 (建物)

建物 - 1

建物用

平成 年 月 日  
 修習生番号 \_\_\_\_\_  
 修習生氏名 \_\_\_\_\_ 印  
 指導鑑定士 \_\_\_\_\_ 印

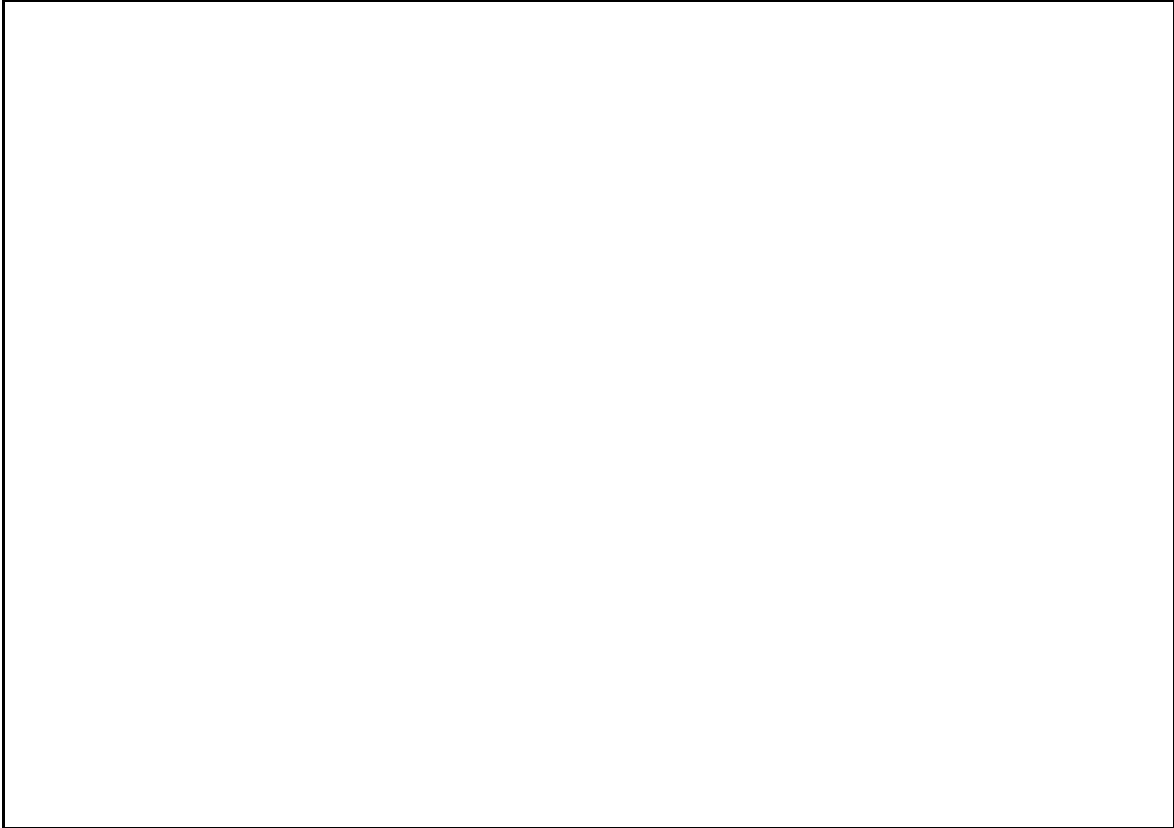
調査日						
対象物件	所在				家屋番号	
	構造					
	用途	(登記簿) (現況)	床面積	(登記簿) (竣工図)	持分	
現地調査	確認箇所					
	確認結果					
	その他					
登記事項	甲区					
	乙区					
建物図面	入手資料					
要因関係	建築年次					
	部分別使用 資材等 (主 なもの)	基礎		屋根		
		外壁		天井		
		内壁		床		
	外構工事等					
	付帯設備	電気		防災		
		空調		ELV		
		衛生		その他		
	耐震性					
	遵法性					
	有害な物質 の使用の有 無及びその 状態	アスベスト				
		P C B				
	減価要因	物理的要因				
機能的要因						
経済的要因						
維持管理の 状況						
備考						

# 建物図面・各階平面図写

建物-2

建物用

(建物図面写)



(各階平面図写)

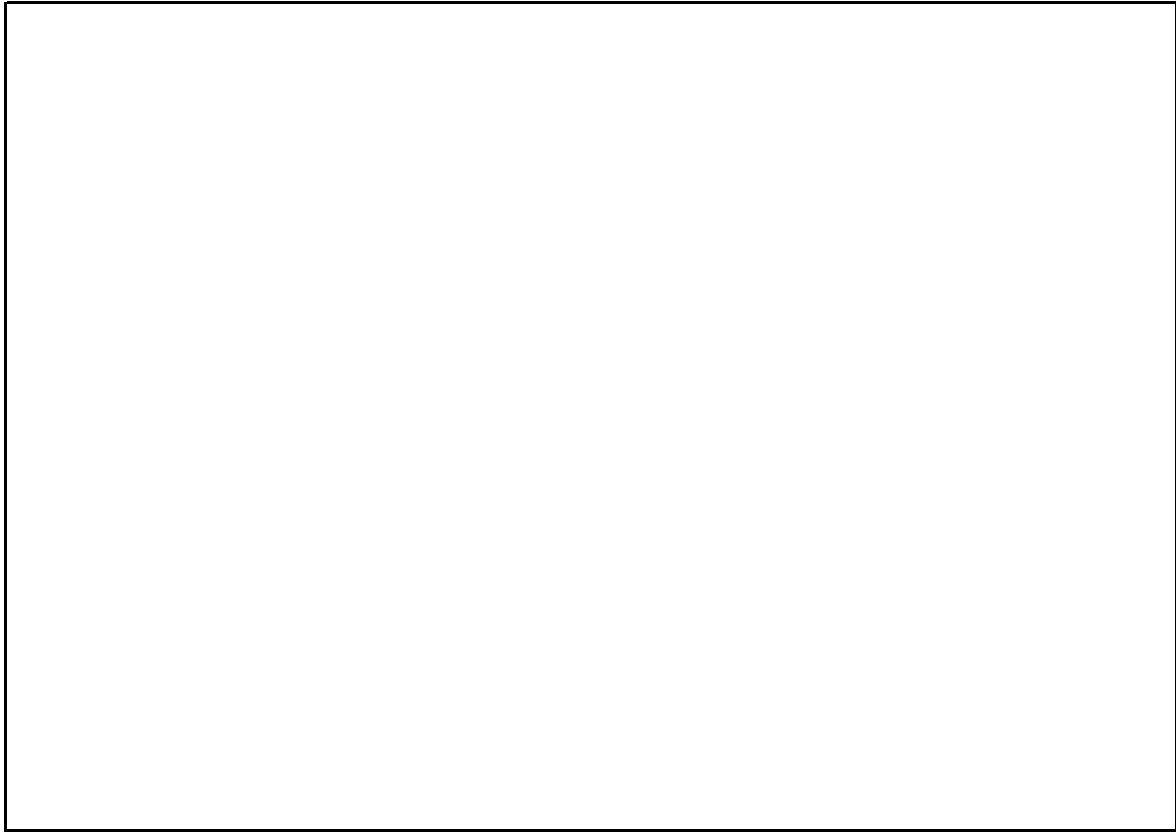


# 現況写真

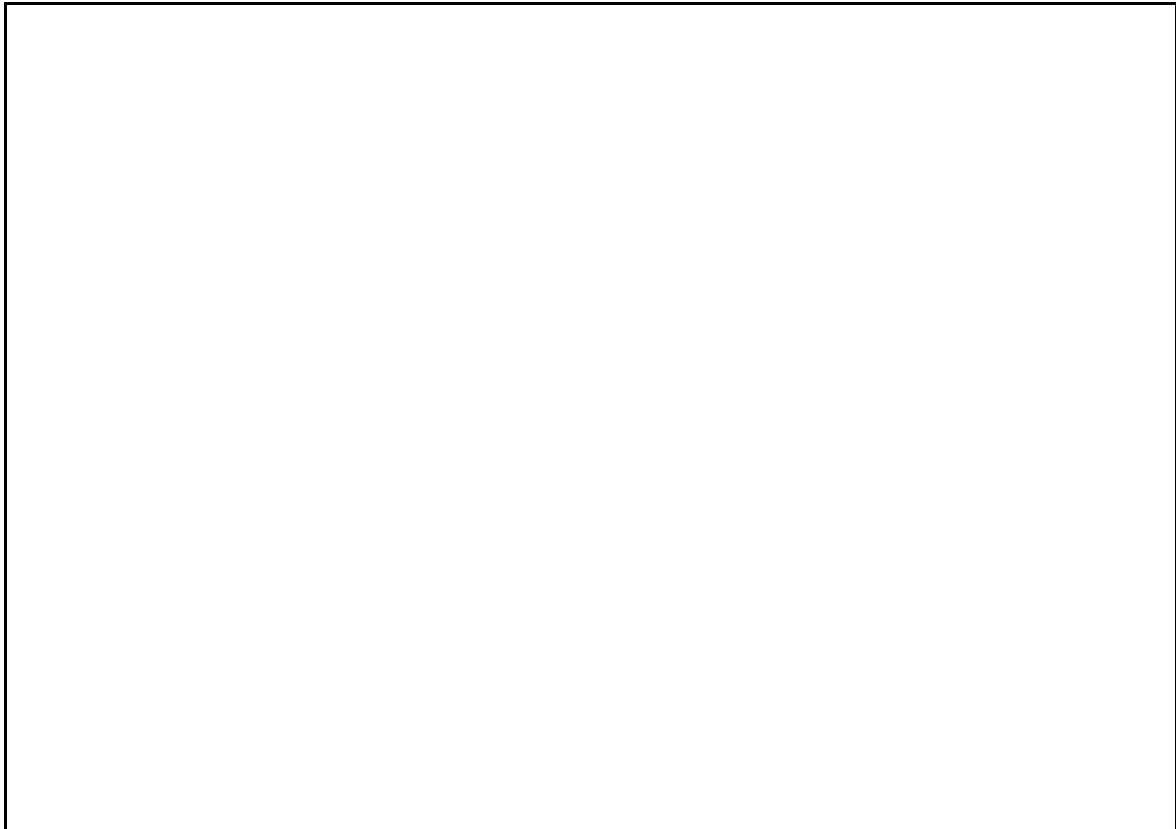
建物-3

建物用

(エントランス付近)



(全景)





I. 鑑定評価額		0円		㎡当たり単価		付近案内図				基本的事項に関する補足説明等			
II-1. 対象不動産		区分	所在地(町丁目まで)	地目、建物の構造・用途		数量根拠	評価数量			4			
		土地				(共有持分)							
		建物											
II-2. 対象不動産の数量等		土地	筆 専道部分 ㎡ セットバック部分 ㎡	私道持分 /	借地部分面積 ㎡	間口 尺 奥行 尺	接道 形状 舗装 水道	接面方位 道路種別 高低差	4				
		建物(参考)	1棟の建物の表示		建物の概要								
			10F ㎡ 21F ㎡										
			9F ㎡ 20F ㎡										
			8F ㎡ 19F ㎡										
			7F ㎡ 18F ㎡										
			6F ㎡ 17F ㎡										
			5F ㎡ 16F ㎡										
			4F ㎡ 15F ㎡										
			3F ㎡ 14F ㎡										
			2F ㎡ 13F ㎡										
			1F ㎡ 12F ㎡										
			B1F ㎡ 11F ㎡										
			合計 ㎡										
III. 基本的事項		類型(又は種別)	価格時点	価格の種類		地形図				適用手法、その他の補足説明			
		鑑定評価の条件	対象確定条件										
			想定上の条件										
			その他の条件			現況写真				指導鑑定士の意見欄			
IV. 依頼目的		V. 鑑定評価を行った年月日		VI. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等									
VII. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連													
VIII. 対象不動産の確認		実地調査日	内覧の有無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 立会人		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無						
1. 物的確認		照合の結果	土地	確認資料整備状況		<input type="checkbox"/> 登記記録等 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 地積測量図 <input type="checkbox"/> 確定実測図 <input type="checkbox"/> 課税通知書 <input type="checkbox"/> 評価証明書 <input type="checkbox"/> 建築確認通知書 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> 竣工図面 <input type="checkbox"/> 工事請負契約書 <input type="checkbox"/> 修繕記録 <input type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 土壤汚染等調査レポート <input type="checkbox"/> 売買契約書 <input type="checkbox"/> 重説 <input type="checkbox"/> エンジニアリングレポート <input type="checkbox"/> 賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 管理規約							
		採用した数量	土地										
			建物										
2. 権利の態様の確認		土地賃貸借契約の概要(借地の場合)	目的	種類									
			期間	契約始期									
			賃料	契約数量									
			一時金	確認資料									
			特約等										
		建物賃貸借契約の概要(代表例のみ)	目的	種類									
			期間	契約始期									
			賃料等	契約数量									
			一時金	確認資料									
			特約等										

Ⅷ.鑑定評価額の決定の理由の要旨				(2)賃料差額還元法による価格		正常実質賃料相当額		基礎価格	
〔Ⅰ〕価格形成要因の分析				0円		0千円		期待利回り	
1.地域分析				単価( @0円 )				必要諸経費	
(1)市場特性		同一需給圏の判定				実際支払地代			
		市場の需給動向				0千円			
(2)近隣地域の状況		近隣地域の範囲				賃料差額			
		街路				0千円			
		地域の交通接近				還元利回り		0.0%	
		環境							
		行政的							
		将来動向							
		標準的使用等		間口・奥行等		標準的		使用	
(3)借地権		借地権取引の償							
		の有無等							
		借地権取引の様							
		態様							
2.個別分析				(3)割合法による価格		0円			
(1)土地				単価( @0円 )					
		近隣地域内の位置							
		街路							
		交通接近							
		環境							
		行政的							
		画地							
		埋蔵文化財の有無							
		土壌汚染の有無							
		その他(地下埋設物等)							
		増減価要因の内訳							
		典型的需要者(市場区分)							
		競争力の程度							
		最有効使用							
〔Ⅱ〕評価				(4)収益価格		0円			
(評価方針)				単価( @0円 )					
1.鑑定評価の手法の適用									
(1)比準価格		取引時点		～					
		規		～					
		取引価格		～					
		比準価格		～					
		個別的要因の格差率の内訳と修正率		街路条件					
		合計 0%		交通接近条件					
				環境条件					
				行政的条件					
				画地条件					
		取引事例比較法による比準価格							
				(5)開発法による価格		0円			
				単価( @0円 )					
				概要					
				土地		総面積		公共用地	
				開発計画		土地分譲の場合→		分譲区画数	
						マンション分譲の場合→		延床面積	
						戸建分譲する場合→		分譲有効率	
								標準的タイプ	
				収入		販売総額			
				支出		造成工事費			
						建築工事費			
						販管費			
						その他			
				投下資本収益率					
				開発スケジュール(期間及び収入・支出時期)		準備期間			
						造成期間等			
						建築期間等			
						販売期間等			
						販管費			
				2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定					

実際  想定

様式11 (細則第16条関係)

実地演習報告内訳書  
(自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物用)

細分化類型等

実地演習報告内訳書番号

平成 年 月 日提出

No.1

I. 鑑定評価額		0円										付近案内図				基本的事項に関する補足説明等							
II-1. 対象不動産	区分	所在地(町丁目まで)			地目、建物の構造・用途			数量根拠		評価数量		4											
	土地							(共有持分)															
II-2. 対象不動産の数量等	建物							(共有持分)				4											
	土地	筆 私有部分 ㎡ セットバック部分 ㎡			借道部分面積 ㎡			間口 奥行		その他特記事項													
		1棟の建物の表示		建物の概要										地形図				適用手法、その他の補足説明					
		10F	㎡	21F	㎡											4							
		9F	㎡	20F	㎡																		
		8F	㎡	19F	㎡																		
		7F	㎡	18F	㎡																		
		6F	㎡	17F	㎡																		
		5F	㎡	16F	㎡																		
		4F	㎡	15F	㎡																		
		3F	㎡	14F	㎡																		
		2F	㎡	13F	㎡																		
		1F	㎡	12F	㎡																		
		B1F	㎡	11F	㎡																		
		合計	㎡																				
III. 基本的事項		類型				価格時点				価格の種類													
		鑑定評価の条件	対象確定条件																				
			想定上の条件																				
			その他の条件																				
IV. 依頼目的					V. 鑑定評価を行った年月日						VI. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等			現況写真									
VII. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連																							
VIII. 対象不動産の確認		1. 物的確認	実地調査日				内覧の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		立会人	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無												
			照合の結果	土地				建物				確認資料整備状況					<input type="checkbox"/> 登記記録等 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 地積測量図 <input type="checkbox"/> 確定実測図 <input type="checkbox"/> 課税通知書 <input type="checkbox"/> 評価証明書 <input type="checkbox"/> 建築確認通知書 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> 竣工図面 <input type="checkbox"/> 工事請負契約書 <input type="checkbox"/> 修繕記録 <input type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 土壤汚染等調査レポート <input type="checkbox"/> 売買契約書 <input type="checkbox"/> 重説 <input type="checkbox"/> エンジニアリングレポート <input type="checkbox"/> 賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 管理規約						
		2. 権利の態様の確認	採用した数量		土地				建物														
			土地賃貸借契約の概要(借地の場合)		目的				種類			期間							契約始期				
				賃料				契約数量			一時金				確認資料								
				特約等																			
		建物賃貸借契約の概要(代表例のみ)		目的				種類			期間			契約始期									
				賃料等				契約数量			一時金				確認資料								
				特約等																			
																指導鑑定士の意見欄							

Ⅷ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨										Ⅱ. 評価										
[Ⅰ] 価格形成要因の分析										[Ⅱ] 評価										
1. 地域分析										(評価方針)										
(1) 市場特性	同一需給圏の判定									1. 鑑定評価の手法の適用										
	市場の需給動向																			
(2) 近隣地域の状況	近隣地域の範囲									① 積算価格 0円 ① 再調達原価 0円 (a又はa'+b+c) a 土地価格 0円 取引事例の概要 取引時点 規 模 取引価格 比準価格 格差修正率の内訳 査定概要 a' 借地権価格 0円 査定概要 b 建物価格 0円 単価 0円/㎡ × 数量 0㎡ = 総額 0円 c 付帯費用 0円 査定概要 ② 減価額 0円 (d+e+f) d 土地 減価額 0円 査定概要 e 建物 耐用年数に基づく方法 0円 構成割合 残価率 経過年数 経済的残存耐用年数 耐用年数 躯体 0% 0% 0年 0年 0年 仕上 0% 0% 0年 0年 0年 設備 0% 0% 0年 0年 0年 観察減価法による減価額 0円 査定概要 f 付帯費用 減価額 0円 査定概要 ③ 一体増減価 増減価額 0円 査定概要 積算価格 0円 (2) 収益価格 0円 直接還元法 0円 総収益又は運営収益 0千円 総費用又は運営費用 0千円 ※経費率 0.0% 純収益 0千円 還元利回り 0.0% D C F 法 0円 変動予測 保有期間 割引率 最終還元利回り 売却費用(売却価格の) 純収益の現価 0円 (0.0%) 復帰価格の現価 0円 (0.0%) 収益価格 2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定										
	地域の特性等																			
	将来動向																			
	標準的使用等		間口・奥行等					標準的 使 用												
(3) 借地権	借地権取引の慣行の有無等																			
	借地権取引の態様																			
2. 個別分析																				
(1) 土地	近隣地域内の位置									① 積算価格 0円 ① 再調達原価 0円 (a又はa'+b+c) a 土地価格 0円 取引事例の概要 取引時点 規 模 取引価格 比準価格 格差修正率の内訳 査定概要 a' 借地権価格 0円 査定概要 b 建物価格 0円 単価 0円/㎡ × 数量 0㎡ = 総額 0円 c 付帯費用 0円 査定概要 ② 減価額 0円 (d+e+f) d 土地 減価額 0円 査定概要 e 建物 耐用年数に基づく方法 0円 構成割合 残価率 経過年数 経済的残存耐用年数 耐用年数 躯体 0% 0% 0年 0年 0年 仕上 0% 0% 0年 0年 0年 設備 0% 0% 0年 0年 0年 観察減価法による減価額 0円 査定概要 f 付帯費用 減価額 0円 査定概要 ③ 一体増減価 増減価額 0円 査定概要 積算価格 0円 (2) 収益価格 0円 直接還元法 0円 総収益又は運営収益 0千円 総費用又は運営費用 0千円 ※経費率 0.0% 純収益 0千円 還元利回り 0.0% D C F 法 0円 変動予測 保有期間 割引率 最終還元利回り 売却費用(売却価格の) 純収益の現価 0円 (0.0%) 復帰価格の現価 0円 (0.0%) 収益価格 2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定										
	土地の状況																			
	埋蔵文化財の有無																			
	土壌汚染の有無																			
	その他(地下埋設物等)						最 有 効 使 用													
	増減価要因																			
	画地																			
(2) 建物	建物概要		建築時期(増改築)	構 造 用 途		規 模														
	建物の特徴																			
	耐震性・遵法性等																			
	維持管理の状態																			
	有害物質																			
(3) 建物及びその敷地	敷地との適応状態																			
	典型的需要者(市場の区分)																			
	競争力の程度																			
	最 有 効 使 用																			

I. 鑑定評価額		0円				
II-1. 対象不動産	区分	所在地(町丁目まで)	地目、建物の構造・用途	数量根拠	評価数量	
	土地			(共有持分)		
	建物			(共有持分)		
II-2. 対象不動産の数量等	土地	1筆 私道部分	㎡	セットバック部分	㎡	
		私道持分	㎡			
		借地部分面積	㎡			
		間口	奥行			
		その他特記事項				
	建物 (参考)	1棟の建物の表示				専有部分の建物の表示
		10F	㎡	21F	㎡	F 号室 登記数量 壁芯数量
		9F	㎡	20F	㎡	その他特記事項
		8F	㎡	19F	㎡	
		7F	㎡	18F	㎡	
		6F	㎡	17F	㎡	
		5F	㎡	16F	㎡	
		4F	㎡	15F	㎡	
		3F	㎡	14F	㎡	
		2F	㎡	13F	㎡	
1F		㎡	12F	㎡		
B1F		㎡	11F	㎡		
	合計	㎡				
III. 基本的事項	類型		価格時点		価格の種類	
	鑑定評価の条件	対象確定条件				
		想定上の条件				
その他の条件						
IV. 依頼目的		V. 鑑定評価を行った年月日		VI. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等		
VII. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連						
VIII. 対象不動産の確認	1. 物的確認	実地調査日		内覧の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 立会人 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		照合の結果	土地		確認資料整備状況	<input type="checkbox"/> 登記記録等 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 地積測量図
			建物			<input type="checkbox"/> 確定実測図 <input type="checkbox"/> 課税通知書 <input type="checkbox"/> 評価証明書
						<input type="checkbox"/> 建築確認通知書 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> 竣工図面
						<input type="checkbox"/> 工事請負契約書 <input type="checkbox"/> 修繕記録 <input type="checkbox"/> 建物図面
					<input type="checkbox"/> 土壌汚染等調査レポート <input type="checkbox"/> 売買契約書 <input type="checkbox"/> 重説	
					<input type="checkbox"/> エンジニアリングレポート <input type="checkbox"/> 賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 管理規約	
	2. 権利の態様の確認	土地賃貸借契約の概要(借地の場合)	目的		種類	
			期間		契約始期	
			賃料		契約数量	
			一時金		確認資料	
			特約等			
		建物賃貸借契約の概要(代表例のみ)	目的		種類	
			期間		契約始期	
			賃料等		契約数量	
一時金				確認資料		
特約等						

付近案内図

4

基本的事項に関する補足説明等

地形図

4

適用手法、その他の補足説明

現況写真

指導鑑定士の意見欄

Ⅷ.鑑定評価額の決定の理由の要旨										〔Ⅱ〕評価															
〔Ⅰ〕価格形成要因の分析										(評価方針)															
1.地域分析										1.鑑定評価の手法の適用															
(1)市場特性	同一需給圏の判定									0円	①再調達原価 (a+b+c)	a 土地価格 (一棟の敷地) 0円	取引事例の概要	規模	～	公示地等の概要	採用公示地等								
	市場の需給動向													取引価格	～		公示価格等								
(2)近隣地域の状況	近隣地域の範囲									0円	b 建物価格 0円	c 付帯費用 0円	格差修正率の内訳		査定概要		単価 0円/㎡ × 数量 0㎡ = 総額 0円								
	地域の特性等	街路											d 土地の減価額 0円	f 建物の減価額 (g+hを併用) 0円	g 耐用年数に基づく方法 0円	躯体	0%	残価率	0%	経過年数	0年	経済的残存耐用年数	0年	耐用年数	0年
		交通接近														h 観察減価法による減価額 0円	i 付帯費用減価額 0円	cの減価額 0円	査定概要						
		環境																	査定概要						
	行政的								j 土地建物一体価額 (①-②) × (1±増減価率) 0円				①-②= 0円		増減価率 0%		査定概要								
将来動向								④配分率		0						(参考)専有面積比率									
標準的使用等	間口・奥行等						標準的	使用	⑤積算価格		0円														
2.個別分析										(2)比準価格															
(1)土地(一棟の敷地)	近隣地域内の位置									0円	③一棟の積算価額 0円	j 土地建物一体価額 (①-②) × (1±増減価率) 0円	取引事例の概要		～		取引価格		～						
	土地の状況	街路											比準価格												
		交通接近											直接還元法		0円		総収益又は運営収益		0千円						
		環境											D C F 法		0円		総費用又は運営費用		0千円						
		行政的											変動予測				※経費率 0%		純収益		0千円				
	画地								還元利回り				0.0%		還元利回り		0.0%								
	埋蔵文化財の有無												保有期間		割引率		最終還元利回り		売却費用(売却価格の)						
土壤汚染の有無									純収益の現価		0円		(0.0%)		復帰価値の現価		0円 (0.0%)								
その他(地下埋設物等)							最有効	使用	収益価格																
増減価要因の内訳									(3)収益価格																
(2)建物(一棟の建物)	建物概要		建築時期(増改築)	構造用途			規模																		
	建物の特徴									直接還元法		0円		総収益又は運営収益		0千円									
	耐震性・遵法性等									D C F 法		0円		総費用又は運営費用		0千円									
	維持管理の状態									変動予測				※経費率 0%		純収益		0千円							
	有害物質									還元利回り		0.0%		還元利回り		0.0%									
(3)建物(専有部分)	建物概要		構造・用途・位置	規模			間取り・開口部等																		
	管理費・修繕積立金・駐車場使用料等									保有期間		割引率		最終還元利回り		売却費用(売却価格の)									
	維持管理の状態									純収益の現価		0円		(0.0%)		復帰価値の現価		0円 (0.0%)							
(3)建物及びその敷地										2.試算価格の調整及び鑑定評価額の決定															
敷地との適応状態																									
典型的需要者(市場の区分)																									
競争力の程度																									
最有効使用																									

実際  想定

様式11 (細則第16条関係)

実地演習報告内訳書 (新規家賃・新規地代用)

細分化類型等

実地演習報告内訳書番号

平成 年 月 日提出

No.1

I. 鑑定評価額	支払賃料 (実質賃料)	<input type="checkbox"/> 年額 <input type="checkbox"/> 月額	0円 (0円)	単価	0円/㎡ 0円/㎡	賃貸面積	付近案内図		基本的事項に関する補足説明等
	区分	所在地(町丁目まで)		地目、建物の構造・用途		数量根拠	評価数量	4	
II-1. 対象不動産	土地					(共有持分)			
	建物					(共有持分)			
II-2. 対象不動産の数量等	土地	筆 私有部分	㎡	セットバック部分	㎡	接道	接面方位	4	
		借地部分面積	㎡			形状	道路種別		
		間口	奥行			舗装	高低差		
		その他特記事項				水道	下水	ガス	
		1棟の建物の表示		評価対象部分の表示					
	建物 (参考)	10F	㎡	21F	㎡				
		9F	㎡	20F	㎡				
		8F	㎡	19F	㎡				
		7F	㎡	18F	㎡				
		6F	㎡	17F	㎡				
		5F	㎡	16F	㎡				
		4F	㎡	15F	㎡				
		3F	㎡	14F	㎡				
		2F	㎡	13F	㎡				
		1F	㎡	12F	㎡				
		B1F	㎡	11F	㎡				
	合計	㎡		㎡					
III. 基本的事項	類型			価格時点			賃料の種類		
	鑑定評価 の条件	対象確定条件							
		想定上の条件							
その他の条件									
IV. 依頼目的			V. 鑑定評価を 行った年月日			VI. 関与不動産鑑定士及 び関与不動産鑑定業者に 係る利害関係等			
VII. 鑑定評価の依頼目的 及び依頼目的に対応した 条件と価格の種類との関 連									
VIII. 対象不動産の確認	1. 物的確認	実地調査日	平成〇年〇月〇日	内覧の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	立会人	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		照合の 結果	土地		確認 資料 整備 状況	<input type="checkbox"/> 登記記録等 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 地積測量図 <input type="checkbox"/> 確定実測図 <input type="checkbox"/> 課税通知書 <input type="checkbox"/> 評価証明書 <input type="checkbox"/> 建築確認通知書 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> 竣工図面 <input type="checkbox"/> 工事請負契約書 <input type="checkbox"/> 修繕記録 <input type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 土壤汚染等調査レポート <input type="checkbox"/> 売買契約書 <input type="checkbox"/> 重説 <input type="checkbox"/> エンジニアリングレポート <input type="checkbox"/> 賃貸借契約書 <input type="checkbox"/> 管理規約			
	採用した数量	土地							
	2. 権利の 態様の確認	(予定)土地賃貸 借契約の概要	目的		種類				
期間				契約始期					
契約数量				確認資料					
一時金									
特約等									
(予定)建物賃貸 借契約の概要		目的		種類					
		期間		契約始期					
		契約数量		確認資料					
	一時金								
特約等									
		指導鑑定士の意見欄							

Ⅶ.鑑定評価額の決定の理由の要旨										〔Ⅱ〕評価																																									
〔Ⅰ〕価格形成要因の分析										(評価方針)																																									
1.地域分析										1.鑑定評価の手法の適用																																									
(1)市場特性					同一需給圏の判定					(1)積算賃料					基礎価格																																				
市場の需給動向					新規賃料固有の価格形成要因																																														
(2)近隣地域の状況					近隣地域の範囲					土地(全体)					<table border="1"> <tr> <td>採用公示地等</td> <td>公示価格等</td> <td>規準とした価格等</td> </tr> </table>					採用公示地等	公示価格等	規準とした価格等																													
採用公示地等	公示価格等	規準とした価格等																																																	
地域の特性等					<table border="1"> <tr> <td>街路</td> <td>交通接近</td> <td>環境</td> <td>行政的</td> </tr> </table>					街路	交通接近	環境	行政的																																						
街路	交通接近	環境	行政的																																																
将来動向					標準的使用等					間口・奥行等					標準的使用																																				
2.個別分析										(1)積算賃料																																									
(1)土地(一棟の敷地)					近隣地域内の位置					期待利回り					<table border="1"> <tr> <td>必要諸経費</td> <td>減価償却費</td> <td>0円</td> <td>(償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合は計上しない。)</td> </tr> <tr> <td>0千円</td> <td>修繕費</td> <td>0円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>維持管理費</td> <td>0円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>公租公課</td> <td>0円</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>損害保険料</td> <td>0円</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>貸倒準備費</td> <td>0円</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>空室相当額</td> <td>0円</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他費用</td> <td>0円</td> <td></td> </tr> </table>					必要諸経費	減価償却費	0円	(償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合は計上しない。)	0千円	修繕費	0円		+	維持管理費	0円		0	公租公課	0円			損害保険料	0円			貸倒準備費	0円			空室相当額	0円			その他費用	0円	
必要諸経費	減価償却費	0円	(償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合は計上しない。)																																																
0千円	修繕費	0円																																																	
+	維持管理費	0円																																																	
0	公租公課	0円																																																	
	損害保険料	0円																																																	
	貸倒準備費	0円																																																	
	空室相当額	0円																																																	
	その他費用	0円																																																	
土地の状況					<table border="1"> <tr> <td>街路</td> <td>交通接近</td> <td>環境</td> <td>行政的</td> </tr> </table>					街路	交通接近	環境	行政的																																						
街路	交通接近	環境	行政的																																																
埋蔵文化財の有無					埋蔵文化財の有無					積算法による積算賃料																																									
土壌汚染の有無					土壌汚染の有無					<table border="1"> <tr> <td>賃貸事例の概要(契約面積)</td> <td>事例数量</td> <td>~</td> <td>実質賃料</td> <td>~</td> </tr> </table>					賃貸事例の概要(契約面積)	事例数量	~	実質賃料	~																																
賃貸事例の概要(契約面積)	事例数量	~	実質賃料	~																																															
その他(地下埋設物等)					最有効使用					賃貸事例比較法による比準賃料																																									
増減価要因の内訳					増減価要因の内訳					(3)収益賃料又は賃貸事業分析法による賃料																																									
(2)建物(一棟の建物)					<table border="1"> <tr> <td>建物概要</td> <td>建築時期(増改築)</td> <td>構造</td> <td>用途</td> <td>規模</td> </tr> </table>					建物概要	建築時期(増改築)	構造	用途	規模	0円					査定方針																															
建物概要	建築時期(増改築)	構造	用途	規模																																															
建物の特徴																																																			
耐震性・遵法性等					耐震性・遵法性等					0円					収益分析法による収益賃料又は賃貸事業分析法による賃料																																				
維持管理の状態					維持管理の状態																																														
有害物質					有害物質					2.試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定																																									
(3)建物(評価対象部分)					<table border="1"> <tr> <td>建物概要</td> <td>構造・用途・位置</td> <td>規模</td> <td>間取り・開口部等</td> </tr> </table>					建物概要	構造・用途・位置	規模	間取り・開口部等	0円																																					
建物概要	構造・用途・位置	規模	間取り・開口部等																																																
管理費・修繕積立金・駐車場使用料等					管理費・修繕積立金・駐車場使用料等																																														
維持管理の状態					維持管理の状態																																														
(4)建物及びその敷地					敷地との適応状態																																														
典型的需要者(市場の区分)					典型的需要者(市場の区分)																																														
競争力の程度					競争力の程度																																														
最有効使用					最有効使用																																														



実際  想定

様式11 (細則第16条関係)

実地演習報告内訳書 (継続家賃・継続地代用)

細分化類型等

実地演習報告内訳書番号

平成 年 月 日提出

No.1

I. 鑑定評価額	支払賃料 (実賃賃料)	<input type="checkbox"/> 年額 <input type="checkbox"/> 月額	0円 (0円)	単価	0円/㎡ 0円/㎡	賃貸面積	付近案内図	基本的事項に関する補足説明等		
	区分	所在地(町丁目まで)		地目、建物の構造・用途		数量根拠			評価数量	
II-1. 対象不動産	土地					(共有持分)	4			
	建物					(共有持分)				
II-2. 対象不動産の数量等	土地	筆	私道部分	㎡	セットバック部分	㎡	接道	接面方位		
		私道持分	借地部分面積	㎡	間口	奥行	形状	道路種別		
	建物 (参考)	1棟の建物の表示		評価対象部分の表示				舗装	高低差	
			10F	㎡	21F	㎡	水道	下水	ガス	
			9F	㎡	20F	㎡	その他特記事項			
			8F	㎡	19F	㎡	1棟の建物の表示			
			7F	㎡	18F	㎡	評価対象部分の表示			
			6F	㎡	17F	㎡	10F			
			5F	㎡	16F	㎡	9F			
			4F	㎡	15F	㎡	8F			
			3F	㎡	14F	㎡	7F			
			2F	㎡	13F	㎡	6F			
			1F	㎡	12F	㎡	5F			
			B1F	㎡	11F	㎡	4F			
			合計	㎡			3F			
III. 基本的事項	類型			価格時点			賃料の種類			
	鑑定評価 の条件	対象確定条件		直近合意時点						
		想定上の条件								
その他の条件										
IV. 依頼目的			V. 鑑定評価を行った年月日			VI. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等		地形図		
VII. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連									適用手法、その他の補足説明	
VIII. 対象不動産の確認	1. 物的確認	実地調査日			内覧の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	立会人	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	現況写真	
		照合の結果	土地			確認資料整備状況				
	採用した数量	建物			<input type="checkbox"/> 登記記録等 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 地積測量図					
2. 権利の態様の確認	土地賃貸借契約の概要	目的			種類			指導鑑定士の意見欄		
		期間			契約始期					
	建物賃貸借契約の概要	賃料			契約数量					
一時金				確認資料						
		特約等								
		目的			種類					
		期間			契約始期					
		賃料等			契約数量					
		一時金			確認資料					
		特約等								

Ⅷ.鑑定評価額の決定の理由の要旨										1.鑑定評価の手法の適用									
[Ⅰ]価格形成要因の分析										(1)差額配分法									
1.地域分析										0円									
(1)市場特性		同一需給圏の判定								積算賃料				採用公示地等		公示価格等		規準とした価格等	
		市場の需給動向								正常実質賃料									
(2)近隣地域の状況		近隣地域の範囲								比準賃料									
		地域の特性等		街路		交通接近		環境		行政的									
		将来動向								査定概要									
		標準的使用等		間口・奥行等				標準的		使用									
2.個別分析										2.2.1.賃料差額の配分									
(1)土地(一棟の敷地)										0円									
		近隣地域内の位置								直近合意時点の		継続利回り							
		土地の状況		街路		交通接近		環境		行政的		継続賃料利回り							
		画地								利回り法による		試算賃料							
		埋蔵文化財の有無																	
		土壌汚染の有無																	
		その他(地下埋設物等)						最有効		使用									
		増減価要因の内訳																	
(2)建物(一棟の建物)										(3)スライド法									
		建物概要		建築時期(増改築)		構造用途		規模		0円		スライド指数							
		建物の特徴								変動率		変動率							
		耐震性・遵法性等																	
		維持管理の状態								スライド法による		試算賃料							
		有害物質																	
(3)建物(評価対象部分)										(4)賃貸事例比較法									
		建物概要		階層・用途等		規模		間取り・開口部等		0円									
		維持管理の状態																	
(4)建物及びその敷地										2.試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定									
		敷地との適応状態																	
		典型的需要者(市場区分)																	
		競争力の程度																	
		最有効使用																	
[Ⅱ]評価																			
(評価方針)																			

## 実務修習修了証

氏 名

生年月日

あなたは、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が行った実務修習のすべての課程を修了し、国土交通大臣の確認を終えたことを証します。

平成 年 月 日

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

会 長 印