

# 一般実地演習報告書 電子提出マニュアル 【第12回実務修習生用】

作成・提出方法に関する お問い合わせ先

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 実務修習担当課

eメール：[kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp](mailto:kensyuka@fudousan-kanteishi.or.jp)

実地演習報告書の作成・電子提出に関するお問合せは

上記メールアドレス宛にお願いいたします。

※お電話では承っておりませんのでご了承ください。



公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会

## 注 意 事 項

1. 一般実地演習報告書の作成にあたっては「実務修習受講の手引」、「一般実地演習報告書（評価書本文）の作成例」及び「物件調査実地演習報告書（土地・建物）記載例」を参照すること。
2. 一般実地演習報告書として提出を要する書類と作成上の留意点は、下表のとおり。

| 必要書類    | 作成上の留意点  |
|---------|--|
| 表 紙     | 本会指定の「実地演習提出報告書」※1を表紙として添付すること。                                  |
| 評価書本文   | 本会指定の「記載項目一覧」※1に沿った項目立てを採用すること。                                  |
| 別 表     | 原則として、本会指定の様式※1を使用すること。ただし、独自の様式を使用することも可能。                      |
| 附属位置図   | 縮尺1/10000又はこれに近い縮尺を原則とし、評価不動産及び採用公示地（及び基準地）を朱書きで図示した位置図。         |
| 物件調書一式  | 本会指定の「物件調査実地演習報告書」※1を使用すること。                                     |
| 事例カード※2 | 大規模画地及び、新規家賃又は継続家賃で事例カードの添付が必要になるので、留意すること。<br>本会指定の様式※1を使用すること。 |

※1 本会指定の様式及び記載項目一覧は、本会ホームページ [実務修習のご案内] → [実務修習生専用ページ] → [実地演習（第12回実務修習以降）] ページより、ダウンロードのうえ、作成すること。

※2 上記に掲げる細分化類型以外の細分化類型について、実務修習審査会による審査の過程で事例資料の提出が必要と認められた場合は、修習生は当該細分化類型の事例カードを作成・提出しなければなりません。

3. 表紙以外の箇所に、氏名（指導鑑定士含む）、実地演習実施機関名などを記載しないこと（業者のロゴマークも同様）。

# 目次

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1. 評価書本文の作成. . . . .         | 4  |
| 2. 別表の作成. . . . .            | 5  |
| 3. 附属位置図の作成. . . . .         | 6  |
| 4. 物件調書の作成. . . . .          | 7  |
| 5. 想定上の鑑定評価依頼書. . . . .      | 9  |
| 6. 取引（賃貸）事例カードの作成. . . . .   | 10 |
| 7. 表紙（実地演習提出報告書）の作成. . . . . | 11 |
| 8. ファイルの結合. . . . .          | 12 |
| 9. 一般実地演習報告書の電子提出. . . . .   | 13 |

※ このマニュアルでは以下のオフィスソフトを使用しています。  
なお、実務修習受講に必要となる通信環境等の詳細は、「第12回  
実務修習受講申請案内書」1頁目で確認してください。

Microsoft Word 2010  
評価書本文、附属位置図

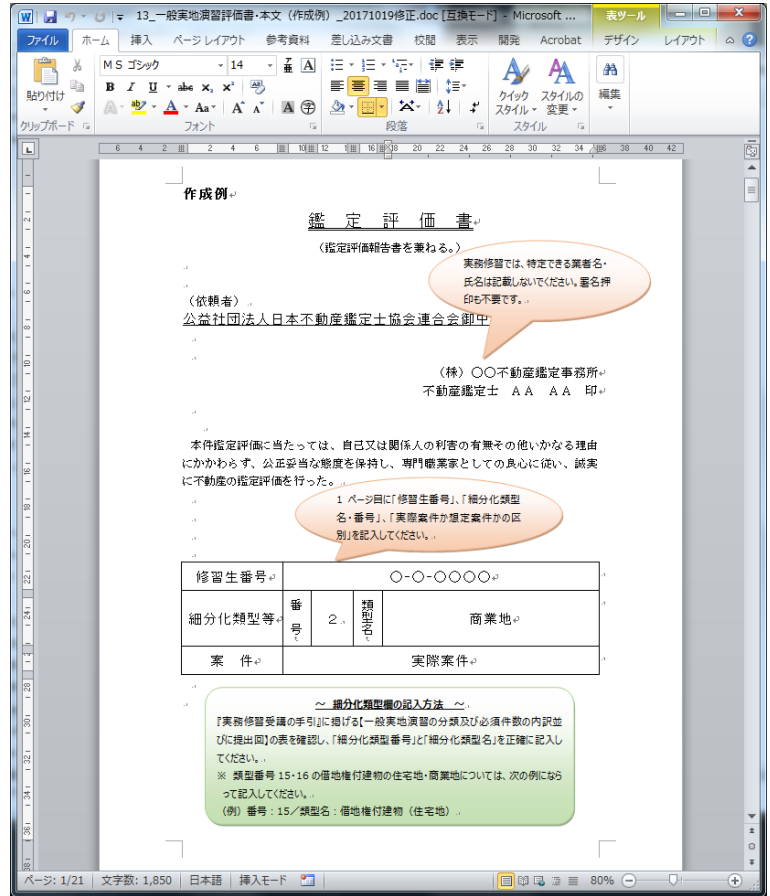
Microsoft Excel 2010  
別表、物件調査実地演習報告書、事例カード  
表紙

Adobe Acrobat DC  
各PDFファイルの結合

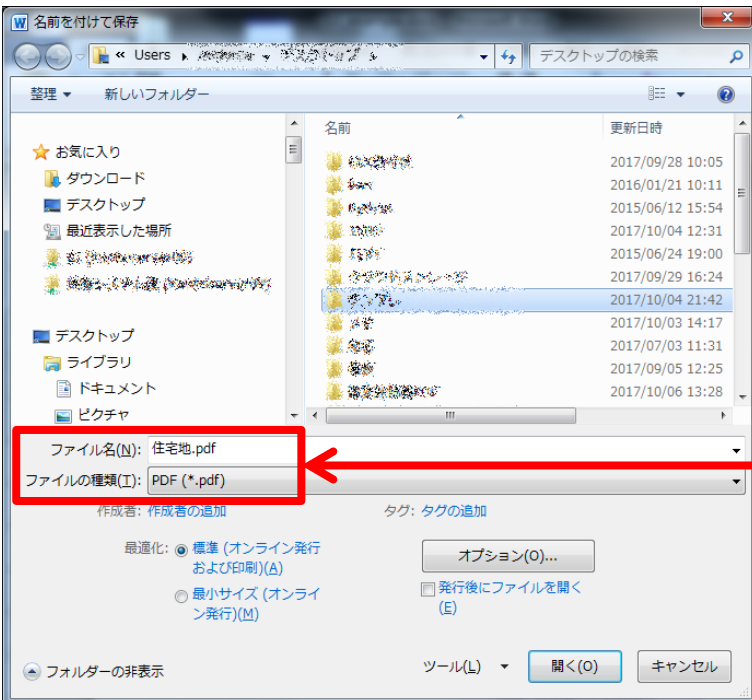
# 1 評価書本文の作成

1 本文を作成します。

必要記載項目については、「一般実地演習報告書（評価書本文）の作成例」及び「記載項目一覧」を参照してください。



2 作成が完了したらファイルを保存します。  
タブの「ファイル」をクリック→  
「名前を付けて保存」をクリックします。



ファイルの種類はPDFを選択し、  
PDF形式で保存します。

## 2 別表の作成

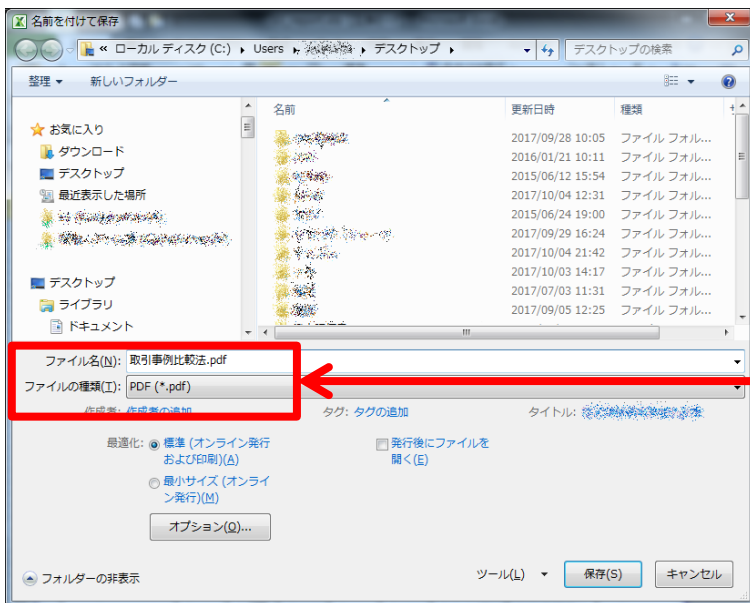
### 1 別表を作成します。

各類型で採用する手法等は「記載項目一覧」を参照してください。

| 番号  | 取引(価格)取引時点地積                              | 規準修正  | 建付減価修正 | 標準化修正 | 地価修正  | 算出価格                 | 標準地地の比準価格 | 個別的要因の比較             |
|-----|---|-------|--------|-------|-------|----------------------|-----------|----------------------|
| a   | 660,627 円/㎡<br>H 27.12.18<br>227,657.00 ㎡ | × 100 | × 106  | × 100 | × 100 | × 100<br>931,327 円/㎡ | 73        |                      |
| b   | 843,645 円/㎡<br>H 28.2.29<br>916.10 ㎡      | × 100 | × 105  | × 100 | × 100 | × 100<br>966,322 円/㎡ | 89        | 921,000 円/㎡ × 96/100 |
| c   | 669,530 円/㎡<br>H 28.1.29<br>916.10 ㎡      | × 100 | × 105  | × 100 | × 100 | × 100<br>867,509 円/㎡ | 81        | 対価地の比準価格             |
| d   | 409,260 円/㎡<br>H 26.4.22<br>1,456.93 ㎡    | × 100 | × 113  | × 100 | × 100 | × 100<br>889,571 円/㎡ | 65        | (普通) 884,000 円/㎡     |
| e   | 846,131 円/㎡<br>H 26.11.28<br>1,092.62 ㎡   | × 100 | × 111  | × 100 | × 100 | × 100<br>950,613 円/㎡ | 95        | (特種) 1,020,000,000 円 |
| 公示地 | 752,000 円/㎡<br>H 28.1.1.                  | × 106 | × 100  | × 100 | × 100 | × 100<br>859,892 円/㎡ | 90        | 96/100 × 825,000 円/㎡ |

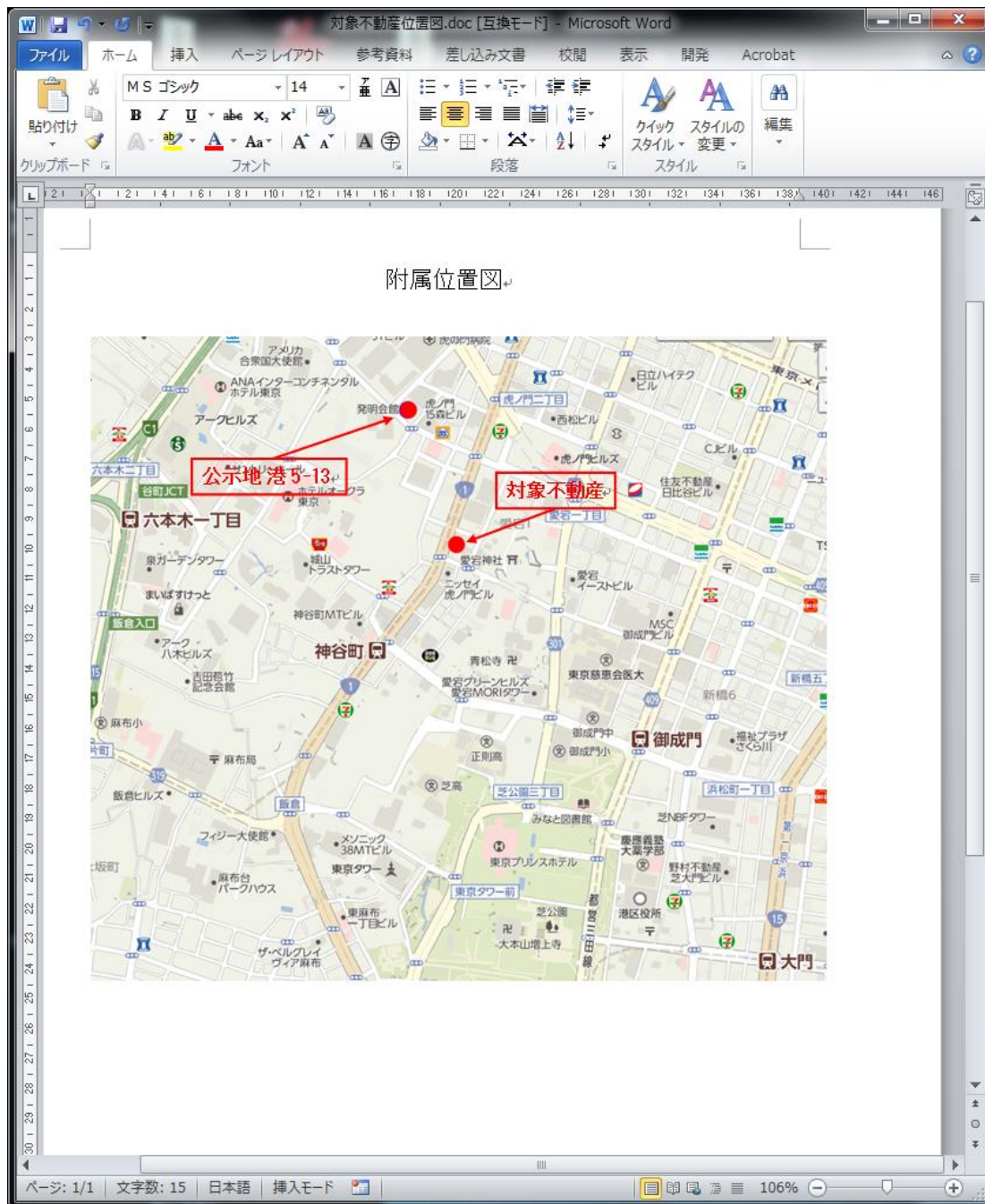
2 作成が完了したらファイルを保存します。  
タブの「ファイル」をクリック→  
「名前を付けて保存」をクリックします。

ファイルの種類はPDFを選択し、  
PDF形式で保存します。



### 3 附属位置図の作成

附属位置図を作成します。  
評価書本文と同様にPDF形式で保存します。

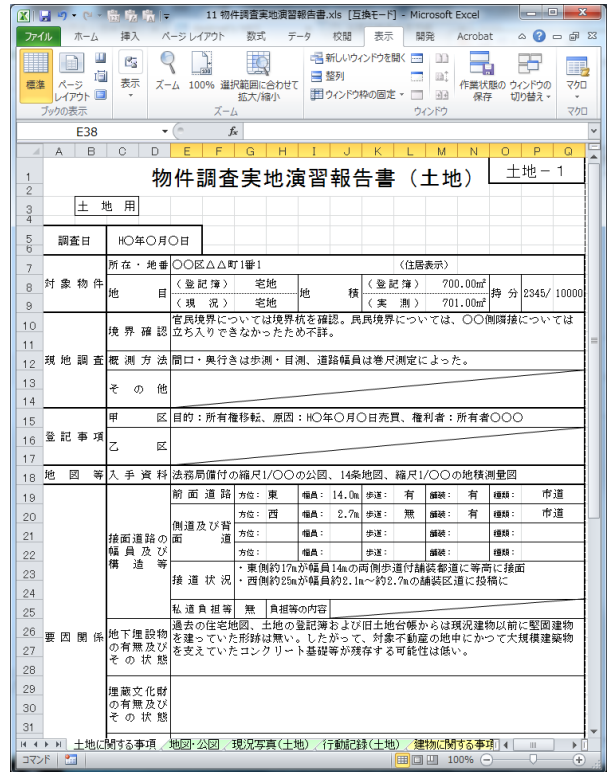


# 4 物件調書（物件調査実地演習報告書）の作成

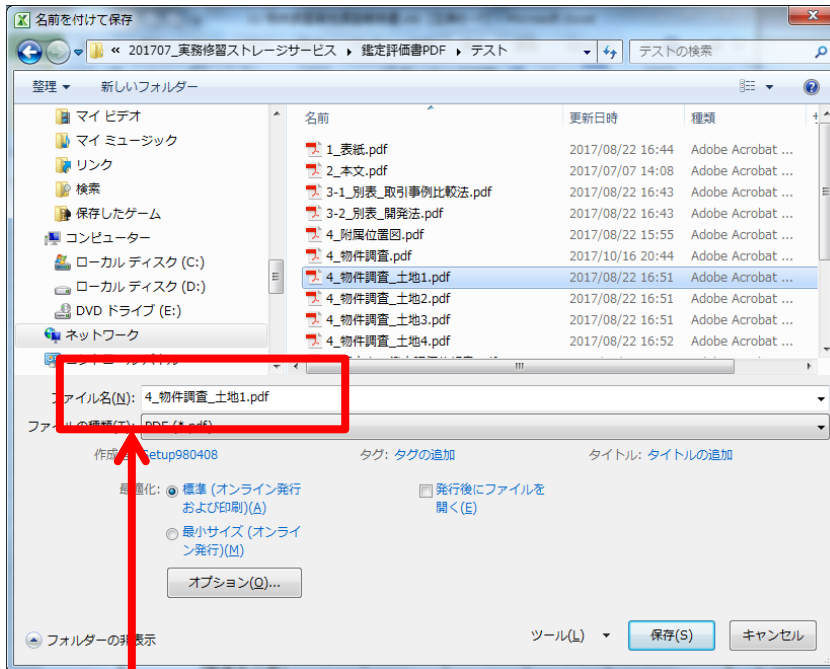
1 物件調査実地演習報告書を作成します。

記載内容に関する注意事項は記載例で確認してください。

物件調査実地演習報告書は、土地 1～4、建物 1～4 まで 8 シートあります。  
※ 種別が宅地及び見込地等では土地 1～4 のみ作成してください。



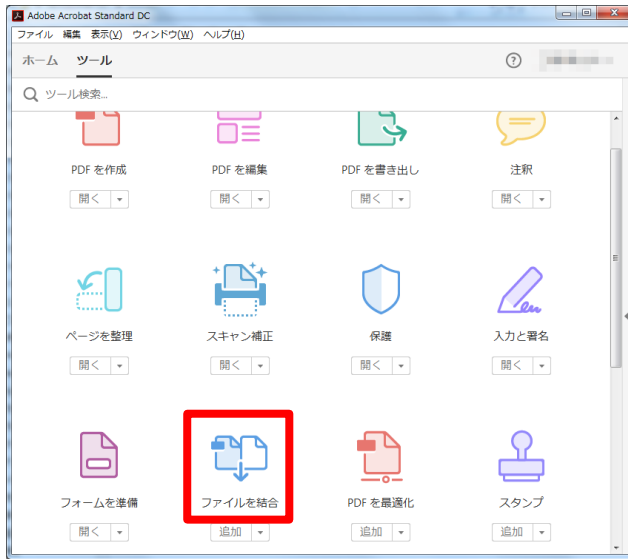
2 記載が完了したらファイルを保存します。  
タブの「ファイル」をクリック→「名前を付けて保存」をクリックします。



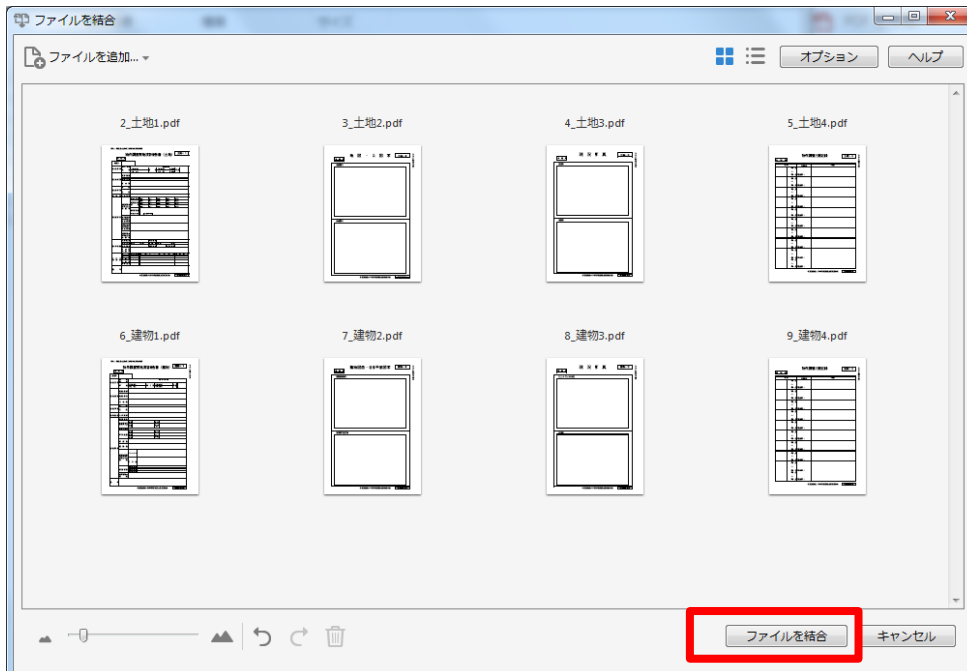
8シートをそれぞれPDFとして保存します。

※ 「名前を付けて保存」を行う際、Ctrlキーを押しながら全てのシートを選択してから、「ファイル」→「名前を付けて保存」をクリックすると、一括でPDFにすることも可能です。その場合、次ページ（8頁）の手順は不要です。

- 3 Adobe Acrobat DCを起動して、PDFを結合します。  
「ツール」をクリック→「ファイルを結合」をクリックします。



- 4 土地-1、土地-2、土地-3、土地-4、建物-1、建物-2、建物-3、建物-4の順でファイルを結合します。





# 5 想定上の鑑定評価依頼書

題材が想定の場合、指導鑑定士に想定上の鑑定評価依頼書を作成してもらいます。  
 想定上の鑑定評価依頼書も別表と同様にPDF形式で保存します。

Microsoft Excel 2010 の画面で「想定上の鑑定評価依頼書」が開かれています。タイトルは「一般6\_想定上の鑑定評価依頼書\_20171201 (1128修正) .xls [互換モード] - Micr...」です。

シート名は「D6」で、内容は以下の通りです。

## 想定上の鑑定評価依頼書

第 回実務修習 年コース 作成年月日 平成 年 月 日

|       |  |        |  |
|-------|--|--------|--|
| 修習生番号 |  | 細分化類型名 |  |
|-------|--|--------|--|

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | 所 在 及 び 地 番<br>「 住 居 表 示 」<br>( 仮 換 地 ) |   | 所 有 者<br>借 地 権 者<br>利 用 の 現 況                     |
|  | 地 目                                     | 地 積   | 画 地 の 状 況   |
| (1)土地  | 公 簿 現 況                                 | 公 簿 面 積 $m^2$<br>仮 換 地 面 積 $m^2$<br>借 地 面 積 $m^2$<br>実 測 面 積 $m^2$<br>(うち私道部分)<br>現 地 確 認 方 法 | 形 状<br>間 口 約 m<br>奥 行 約 m<br>間 口 と 奥 行 比<br>そ の 他 |
|  | 所 在 地 家 屋 番 号                           |   | 構 造<br>階 地 上 地 下                                  |
|  | 所 有 者 居 住 者 名                           |   | 用 途   |
|  | 店 舗 名 又 は ビ ル 名                         |   | 建 築 面 積 $m^2$<br>延 床 面 積 $m^2$                    |
|  | (3)依頼目的                                 | (4)価格時点   | (5)価格の種類  |
| (6)鑑定評価の条件   |   |   |   |
| ①対象確定条件  |   |   |   |
| ②地域要因又は個別的要因についての想定上の条件  |   |   |   |
| ③調査範囲等条件   |   |   |   |
| (7)細則第16条第12号に基づき、現状と異なる想定上の類型に関わる指示事項<br>(注1)賃貸条件等で書ききれない場合には別途用紙を追加添付すること<br>(注2)この用紙は、価格等調査ガイドラインにおける「依頼書兼承諾書、確認書」に代わるものとします。 |   |   |   |

シート名: 鑑定評価依頼書 | 100% | コマンド

# 6 取引（賃貸）事例カードの作成

取引（賃貸）事例カードを作成します。

※大規模画地及び、新規家賃又は継続家賃のみ、別表と同様にPDF形式で保存します。

事例カード\_サンプル.xls [互換モード] - Microsoft Excel

AL15

|    |                         |   |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
|----|-------------------------|---|-----------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-------|---------------------|----------------------|--|-----------|------------|--|--|--|--|--|--|--|---------|--------|-------|-----------|--|--|
| 1  | 取引事例カード (宅地・宅地見込地) No.1 |   |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 2  | 事例番号                    | 1   | 調査年月日                 | 平成 29 年 12 月 1 日 |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 3  |                         |   |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 4  | 所在及び地番                  | 東京都〇〇区△△町2-1                                |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 5  | 「住居表示」<br>(仮換地番号)       |   |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 6  | 土地の種類                   | 住宅地 ( 高級 共同 戸建 温在 農家 別荘その他 )                |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 7  |                         | 商業地 ( 高度 オフィス街 準高度 普通 近隣 路線 )               |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 8  |                         | 工業地 ( 工業 家内 流通業務 ) 宅地見込地 その他                |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 9  | 類型                      | 更地 底地 借地権 建付地 貸家建付地 区分地上権 敷地利用権 ( ) 現況地目 宅地 |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 10 | 取引価格                    | 総額  | 86,000,000 円          | 土地               | 86,000,000 円( 353,284 円/㎡) |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  | 更地価格等補正 | — 円/㎡  |       |           |  |  |
| 11 |                         | 配分法の適用                                      | —                     |                  | 建物                         | — 円( — 円/㎡)              |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         | 地代     | — 円   |           |  |  |
| 12 | 相続税路線価                  | 年度  | H28                   | 185000 円/㎡       | その他                        | — 円                      |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         | 借地開始時期 | —     |           |  |  |
| 13 | 建物等                     | 建築時期  | —                     |                  |                            | 構造                       | SRC RC S LS W B その他 ( ) |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        | 階数    | 地上 — 地下 — |  |  |
| 14 |                         | 建築面積  | — ㎡                   |                  |                            | 延床面積                     | ㎡                       |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        | 用途    |           |  |  |
| 15 | 取引時点                    | 契約日   | 平成27年3月15日            |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  | 登記原因日     | 平成27年3月15日 |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 16 | 取引の事情                   | 事情の有無                                       | 無                     |                  | 事情の内容                      | 売急ぎ 買込み 限定価格 ( ) その他 ( ) |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         | 補正率    | 100 % |           |  |  |
| 17 | 事例収集源                   | 契約当事者                                       | ( 売主 買主 仲介者 立会人 )     |                  | 自己取扱                       | ( 自己物件 仲介物件 )            |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         | その他    | ( )   |           |  |  |
| 18 | 取引当事者の属性                | 売主  | ( 個人 法人 不動産業者 公共団体等 ) |                  | 買主                         | ( 個人 法人 不動産業者 公共団体等 )    |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 19 |                         |   |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 20 |                         |   |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 21 | 地域の特性                   | 一般住宅、共同住宅等が温在する住宅地域                         |                       |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 22 | 御座条件                    | 前道路   | 方位                    | 南                | 幅員                         | 5.7 m                    | 歩道の状態                   | 無               |       | 舗装の状態               | 舗装 ( アスファルト コンクリート ) |  | 未舗装       |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 23 |                         | 種類  | 市道                    | 名称               | 〇〇33号線                     |                          | 系統・連続性                  | 優 劣 ( 普通 )      |       | 行止り                 | 階段                   |  | 特定道路までの距離 | — m        |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 24 | 交通・接近条件                 | 最寄り駅  | 近鉄区分                  |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  | 最寄りバス停    |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 25 |                         | 〇〇 線  | 方位                    | 南東               | 道路距離                       | 470 m                    |                         | 停留所から 方位 道路距離 m |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 26 |                         | △△ 駅から                                      | 直線距離                  |                  | 310 m                      |                          | 直線距離 m                  |                 |       |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 27 |                         | 最寄り公共施設                                     | 〇〇区役所                 |                  |                            |                          |                         |                 |       |                     |                      |  | 最寄り商業施設   | スーパーマーケット  |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 28 |                         | 道路距離  | 3000 m                |                  | 道路距離                       | 500 m                    |                         | その他             | 〇〇郵便局 |                     |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 29 | 環境系                     | 日照・通風等                                      | 普通                    |                  | 地質・地盤・地勢等                  | 普通                       |                         | 隣接不動産等周囲の状態     |       | 一般住宅、共同住宅           |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |
| 30 |                         | 供給処理施設                                      | 水道                    | 有 ( 水道 専用水道 )    |                            | 引込可                      | 無                       |                 | 公共下水道 | 有 ( 処理区域内 処理区域外 ) 無 |                      |  |           |            |  |  |  |  |  |  |  |         |        |       |           |  |  |

貸賃事例カード 取引事例カード 取引事例カード (区分所有)

コマンド

## 7 表紙（実地演習提出報告書）の作成

表紙（実地演習提出報告書）を作成します。別表と同様にPDF形式で保存します。

The screenshot shows an Excel spreadsheet with the following content:

**実地演習提出報告書**

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 御中

私は実地演習に関して、「一般実地演習報告書」を別添のとおり作成しましたので、提出します。

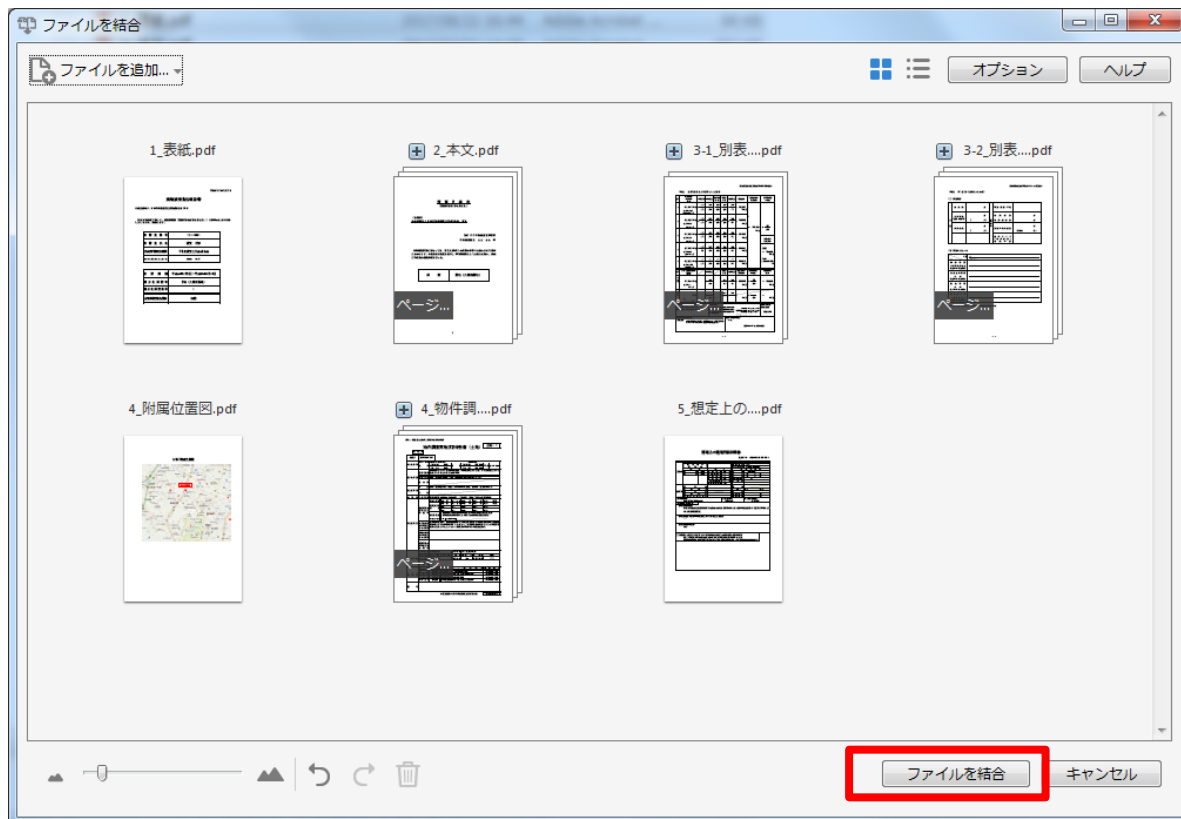
|          |             |  |  |
|----------|-------------|--|--|
| 修習生番号    | 12-1-0001   |  |  |
| 修習生氏名    | 鑑定 太郎       |  |  |
| 実地演習実施機関 | 不動産鑑定士協会連合会 |  |  |
| 指導鑑定士氏名  | 鑑定 花子       |  |  |

|          |                       |   |     |     |
|----------|-----------------------|---|-----|-----|
| 演習期間     | 平成29年12月1日～平成30年3月31日 |   |     |     |
| 細分化類型等   | 番号                    | 1 | 類型名 | 住宅地 |
| 当該類型提出回数 | 初回                    |   |     |     |

## 8 ファイルの結合

- 1 Adobe Acrobat DCを起動して、「ツール」をクリック→「ファイルを結合」をクリックします。
- 2 各PDFファイルをドラッグアンドドロップし、表紙、評価書本文、別表、附属位置図、物件調書、取引（賃貸）事例カードの順でPDFを結合します。



## 9 一般実地演習報告書の電子提出

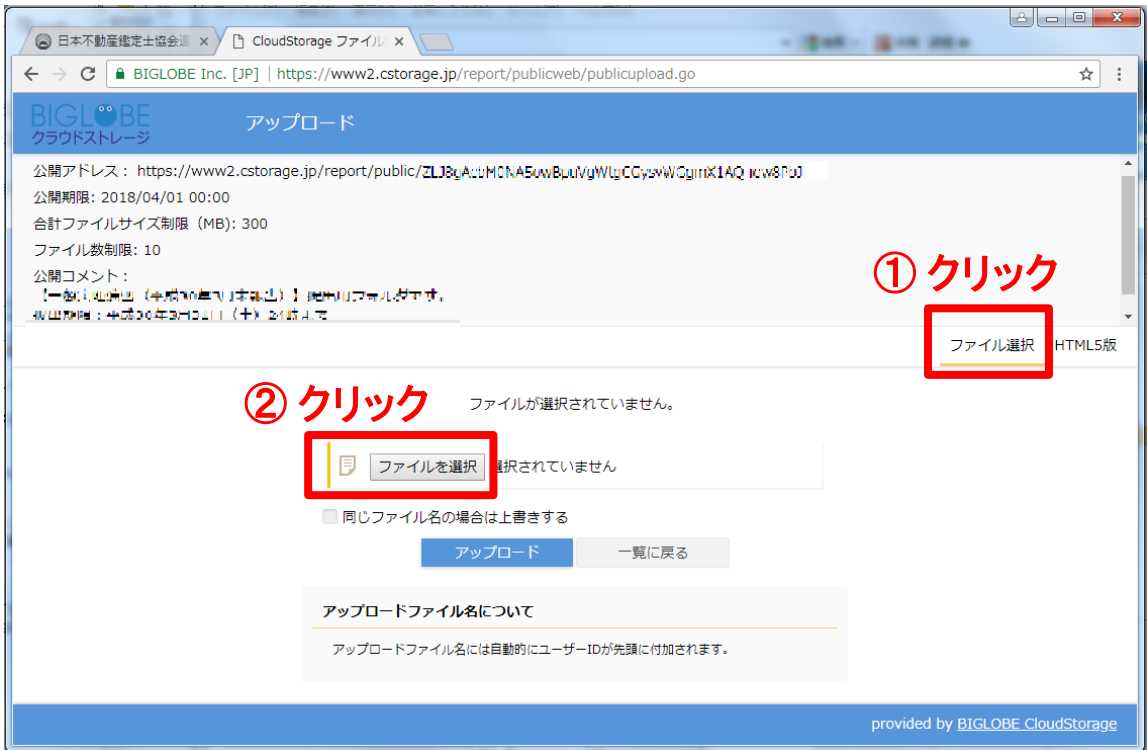
- 1 本会ホームページ [実務修習のご案内] → [実務修習生専用ページ] → [実地演習 (第12回実務修習以降)] → [実地演習電子提出用WEBページ] に掲載されている、一般実地演習報告書提出用URLにアクセスし、郵送にて通知したユーザIDとパスワードを入力の上ログインします。



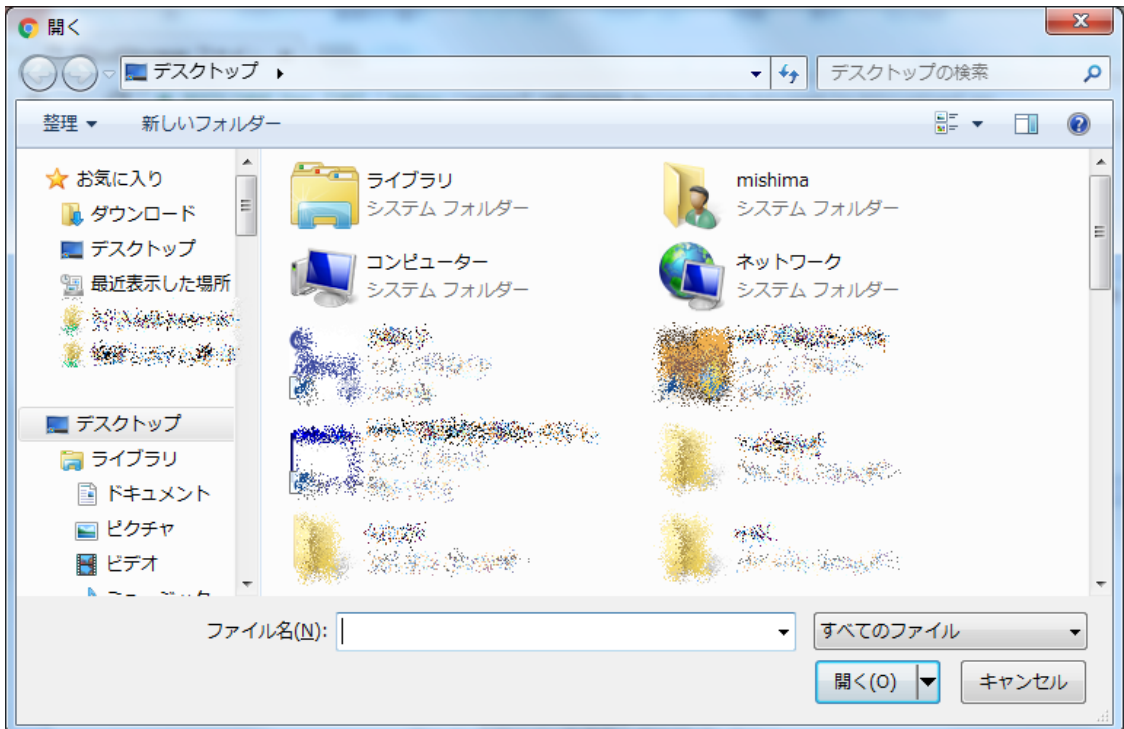
- 2 アップロードボタンを押下し、8 で結合した「一般実地演習報告書」をアップロードします。アップロードする際、ファイル名は「細分化類型番号.pdf」としてください。細分化類型番号は「実務修習受講の手引」で確認してください。  
(例) 住宅地は「1.pdf」、低層住宅は「9.pdf」



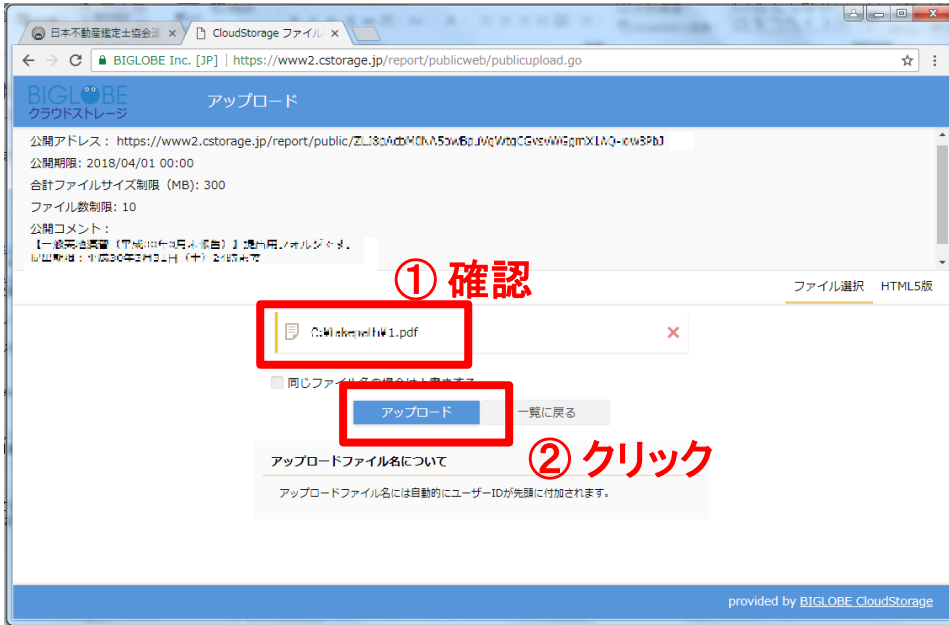
- 3 ①画面右側の「ファイル選択」→ ②画面中央の「ファイルを選択」をクリックします。



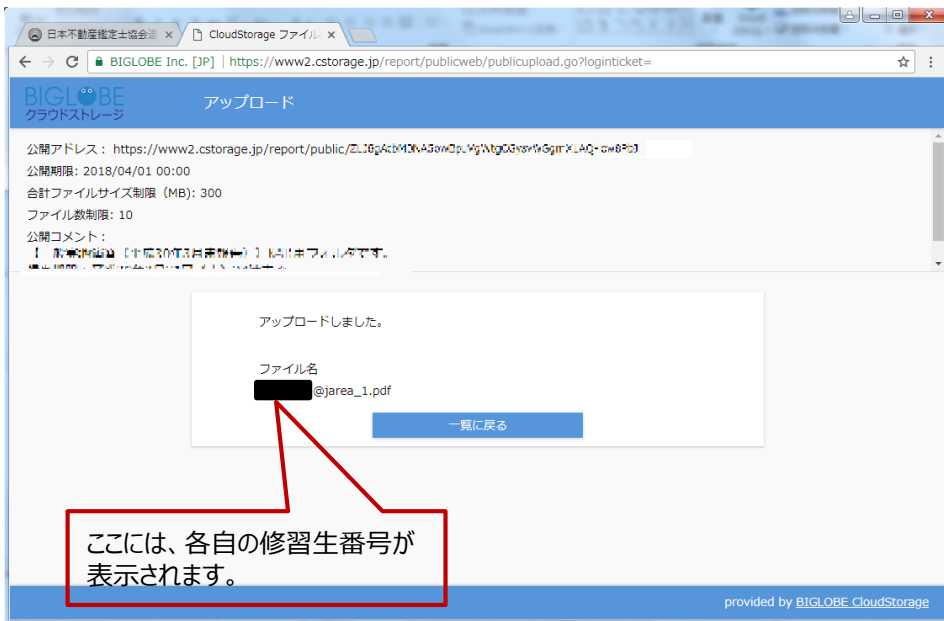
- 4 提出する「細分化類型番号.pdf」を選択します。



- 5 ①選択したファイルが表示されているか確認し、②「アップロード」をクリックします。



- 6 アップロードが成功すると以下のような画面となります。



※ アップロード後のファイル名には、PDFで保存する際に付けたファイル名の前に、「修習生番号@jarea」が自動的に付与されます。

(例) PDF保存時のファイル名 → 「1.pdf」  
アップロード後のファイル名→ 「12-1-0001@jarea\_1.pdf」

以 上