

# 一般実地演習報告書 (みなし履修申請用) 電子提出マニュアル

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. みなし履修申請における一般実地演習報告書の作成にあたっては「実務修習受講申請案内書」、「一般実地演習報告書（評価書本文）の作成例」及び「物件調査報告書（土地・建物）記載例」を参照すること。

※ 上記案内書等は、本会ホームページ[実務修習のご案内] → [実務修習受講申請] ページに掲載。

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 ※2 | 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。                             |

※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] → [実務修習受講申請] ページより、ダウンロードのうえ、作成すること。

※2 みなし履修対象の5類型については、事例カードの添付は不要。なお、通常の実地演習の期間においては、一部類型で事例カードの添付が必要になるので、留意すること。

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）。

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 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. 表紙（実地演習提出報告書）の作成. . . | 9  |
| 6. ファイルの結合. . . . .      | 10 |
| 7. 一般実地演習報告書の電子提出. . . . | 11 |

※ 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、「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

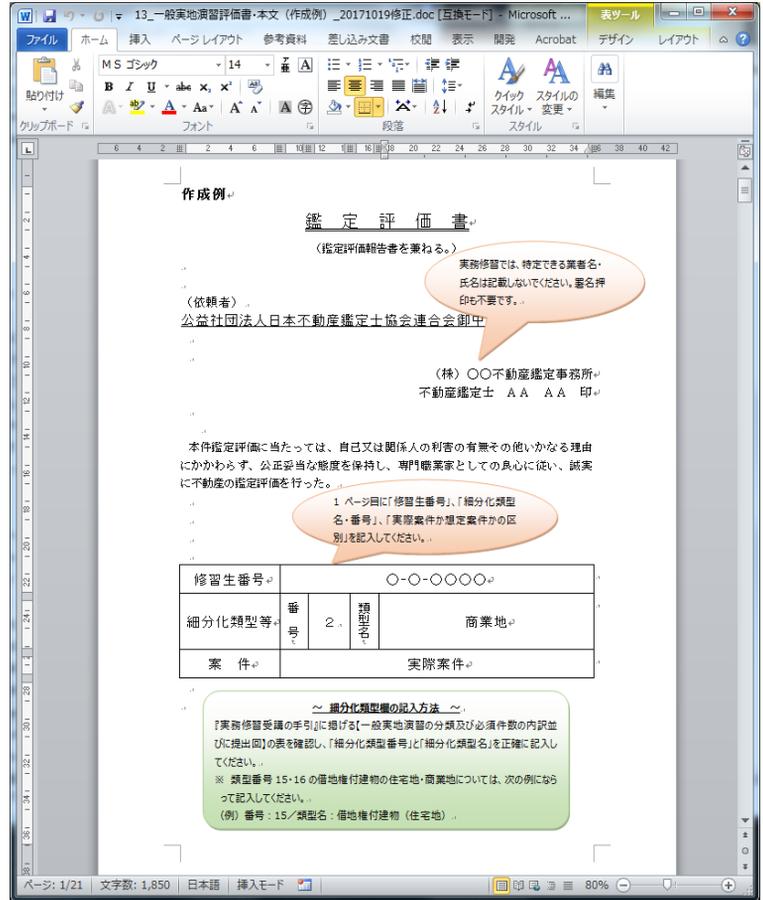
Microsoft Excel 2010  
別表、物件調査実地演習報告書、表紙

Adobe Acrobat DC  
各PDFファイルの結合

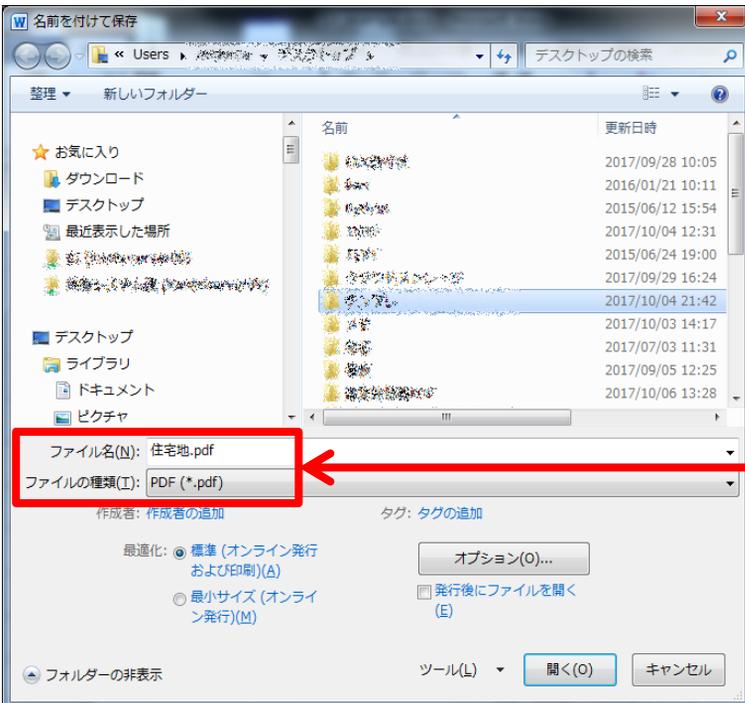
# 1 評価書本文の作成

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。

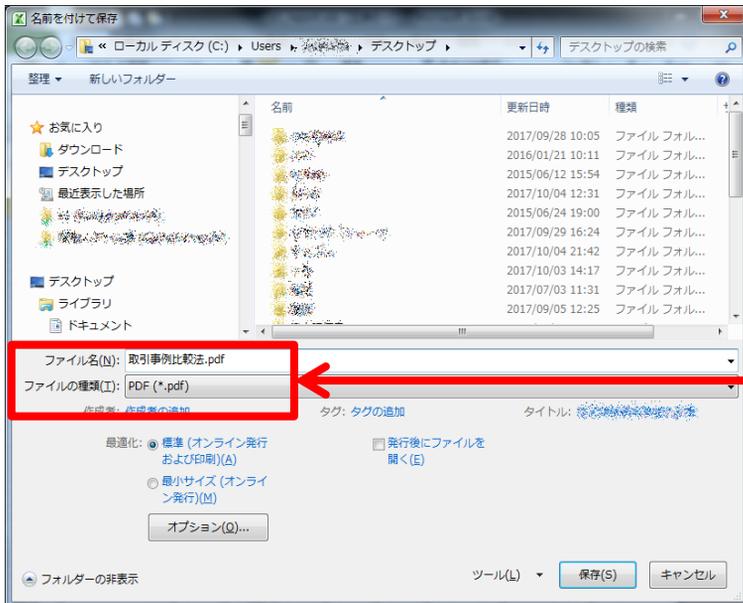
各類型で採用する手法等は「記載項目一覧」を参照してください。

| 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/m <sup>2</sup><br>H 27.12.18<br>227,657.00 m <sup>2</sup> | × 100 | × 106  | × 100 | × 100 | × 100<br>73 | 931,327 円/m <sup>2</sup> |                                   |
| b   | 843,645 円/m <sup>2</sup><br>H 28.2.29<br>916.10 m <sup>2</sup>      | × 100 | × 105  | × 100 | × 100 | × 100<br>89 | 966,322 円/m <sup>2</sup> | 921,000 円/m <sup>2</sup> × 96/100 |
| c   | 669,530 円/m <sup>2</sup><br>H 28.1.29<br>916.10 m <sup>2</sup>      | × 100 | × 105  | × 100 | × 100 | × 100<br>81 | 867,509 円/m <sup>2</sup> | 対価地の比準価格                          |
| d   | 409,260 円/m <sup>2</sup><br>H 26.4.22<br>1,456.93 m <sup>2</sup>    | × 100 | × 113  | × 100 | × 100 | × 100<br>65 | 889,571 円/m <sup>2</sup> | (普通) 884,000 円/m <sup>2</sup>     |
| e   | 846,131 円/m <sup>2</sup><br>H 26.11.28<br>1,092.62 m <sup>2</sup>   | × 100 | × 111  | × 100 | × 100 | × 100<br>95 | 950,613 円/m <sup>2</sup> | (特種) 1,020,000,000 円              |
| 公示地 | 752,000 円/m <sup>2</sup><br>H 28.1.1.                               | × 106 | × 100  | × 100 | × 100 | × 100<br>90 | 859,892 円/m <sup>2</sup> | 96/100 × 825,000 円/m <sup>2</sup> |

### 2

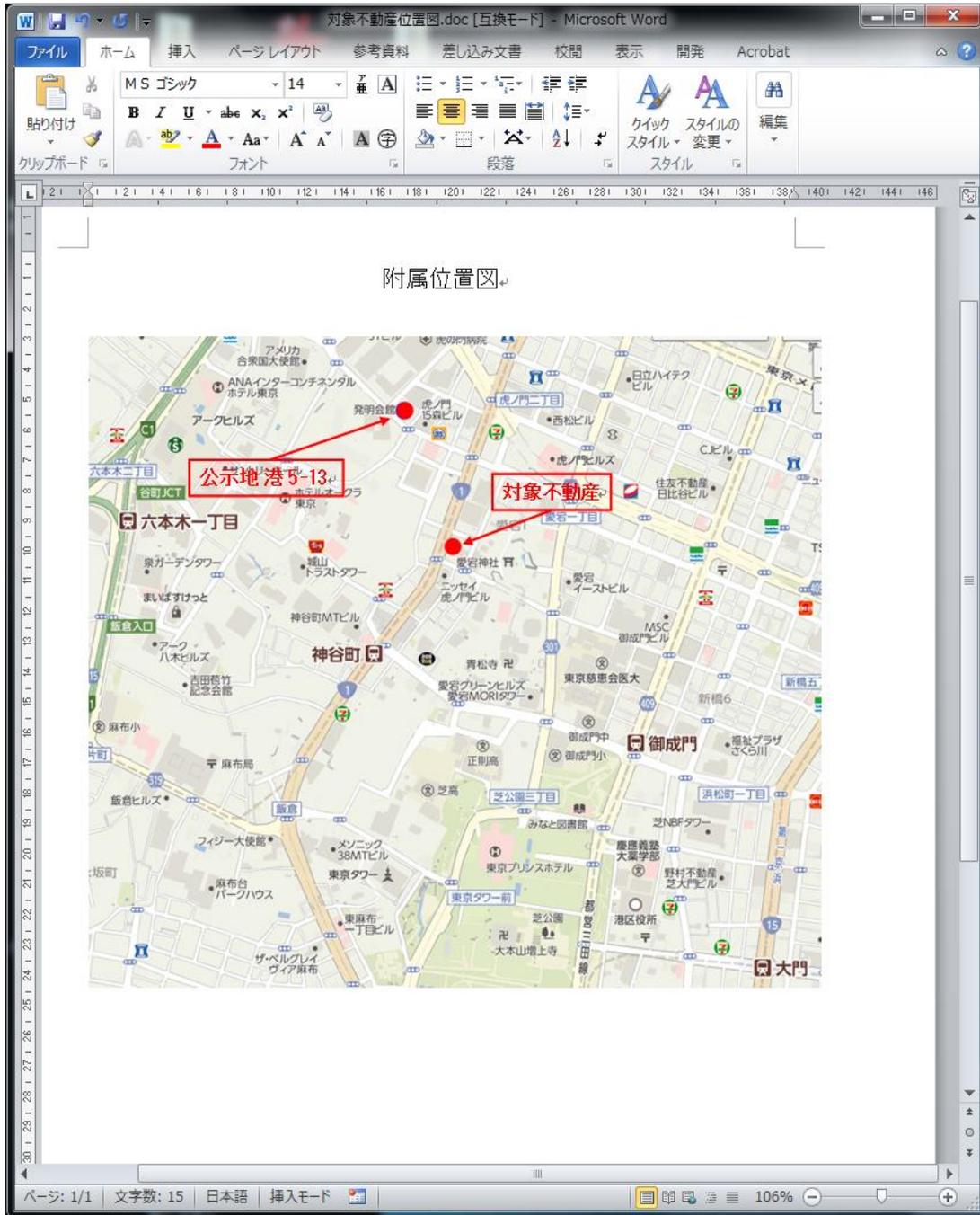
作成が完了したらファイルを保存します。  
タブの「ファイル」をクリック→  
「名前を付けて保存」をクリックします。

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

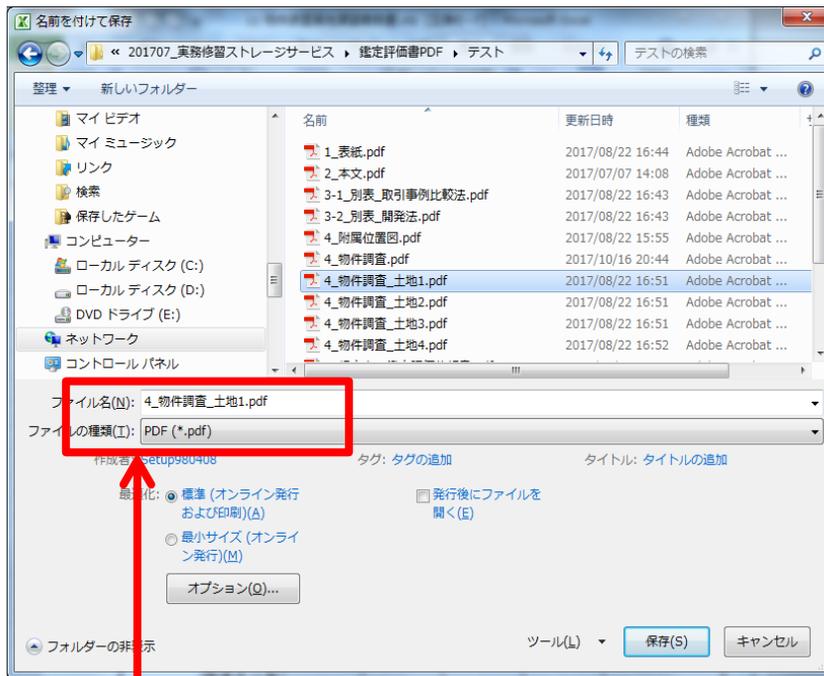
1 物件調査実地演習報告書を作成します。

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。

| 調査日   | H○年○月○日   |  |
|-------|---|--|
| 所在・地番 | ○○区△△町1番1 (住居表示)                                    |  |
| 対象物件  | 地目 (登記簿) 宅地   | 地種 (登記簿) 700.00㎡   |
|       | (現況) 宅地   | (実測) 701.00㎡   |
|       |   | 持分 2/345 / 10000   |
| 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、○○側隣接については立ち入りできなかったため不詳。 |  |
| 現地調査  | 概測方法  | 開口・奥行きは歩測・目測、道路幅員は巻尺測定による。   |
|       | その他   |  |
| 登記事項  | 甲区  | 目的：所有権移転、原因：H○年○月○日売買、権利者：所有者○○○   |
|       | 乙区  |  |
| 地図等   | 入手資料  | 法務局簿付の縮尺1/○○の公図、14条地図、縮尺1/○○の地積測量図   |
|       | 前面道路  | 方位：東 幅員：14.0m 歩道：有 舗装：有 種別：市道  |
|       | 側道及び背道  | 方位：西 幅員：2.7m 歩道：無 舗装：有 種別：市道   |
|       | 接面道路の幅員及び構造等  | 方位： 幅員： 歩道： 舗装： 種別：  |
|       | 接道状況  | ・東側約17mが幅員14mの両側歩道付舗装都道に等価に接面・西側約23mが幅員約2.1m～約2.7mの舗装区道に接面に  |
|       | 私道負担等   | 無 負担の内容  |
| 要因関係  | 地下埋設物の有無及びその状態                                      | 過去の住宅地図、土地の登記簿および旧土地区域からは現況建物以前に堅固建築物を建てていた形跡は無い。したがって、対象不動産の地中において大規模建築物を支えていたコンクリート基礎等が残存する可能性は低い。 |
|       | 権属文化財の有無及びその状態                                      |  |

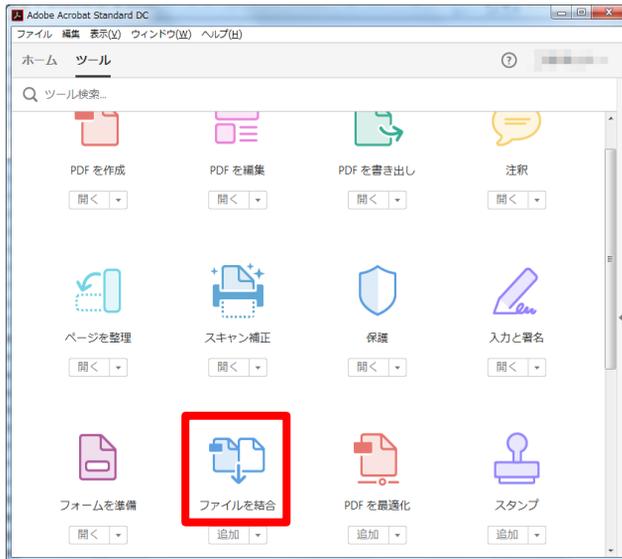
2 記載が完了したらファイルを保存します。  
タブの「ファイル」をクリック→「名前を付けて保存」をクリックします。



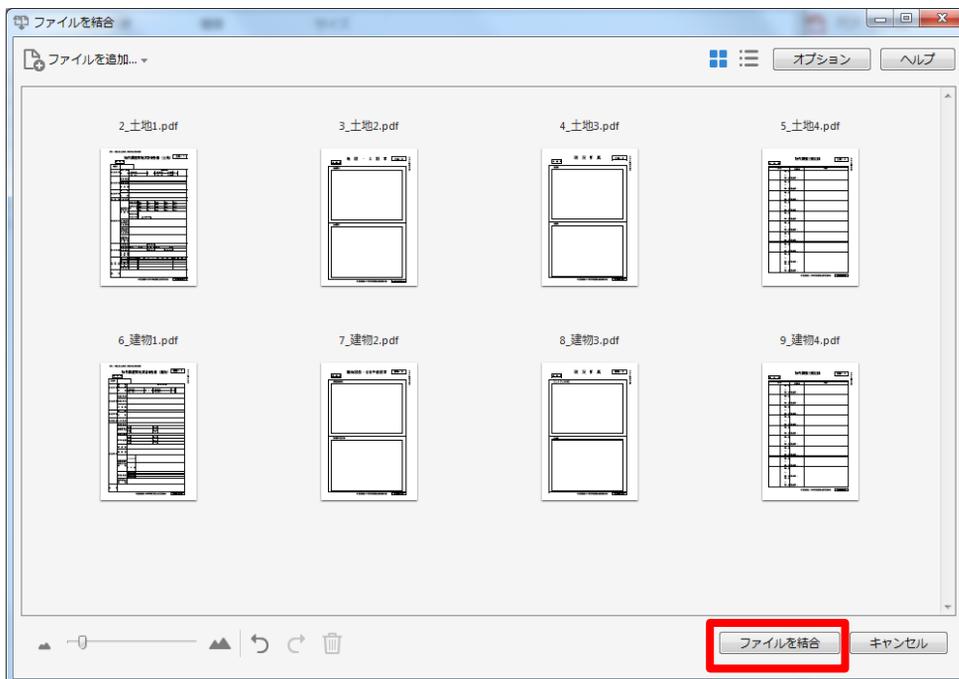
8シートをそれぞれPDFとして保存します。

※ 「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 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       |

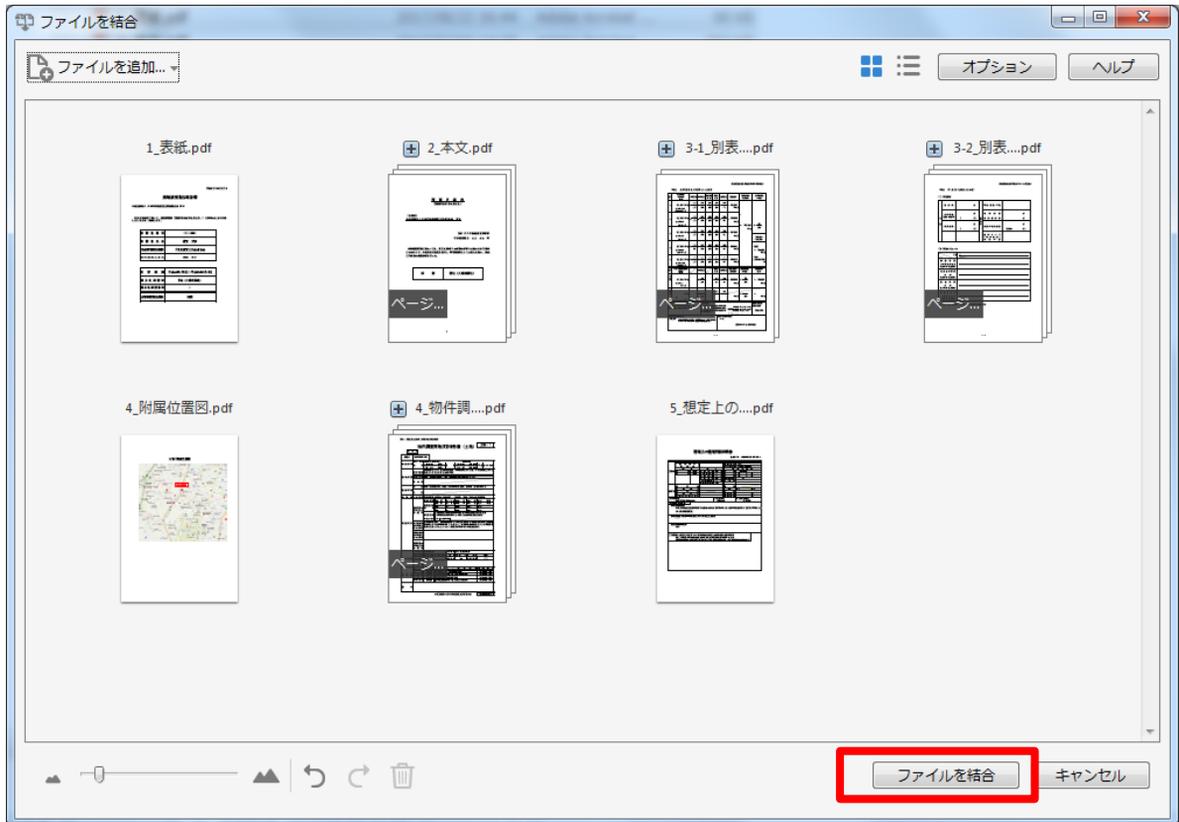
|          |                       |   |     |     |
|----------|-----------------------|---|-----|-----|
| 演習期間     | 平成29年12月1日～平成30年3月31日 |   |     |     |
| 細分化類型等   | 番号                    | 1 | 類型名 | 住宅地 |
| 当該類型提出回数 | 初回                    |   |     |     |

**みなし履修申請の場合は、申請要件である実務修習期間開始日より前2年間の期間を記入すること。**

## 6 ファイルの結合

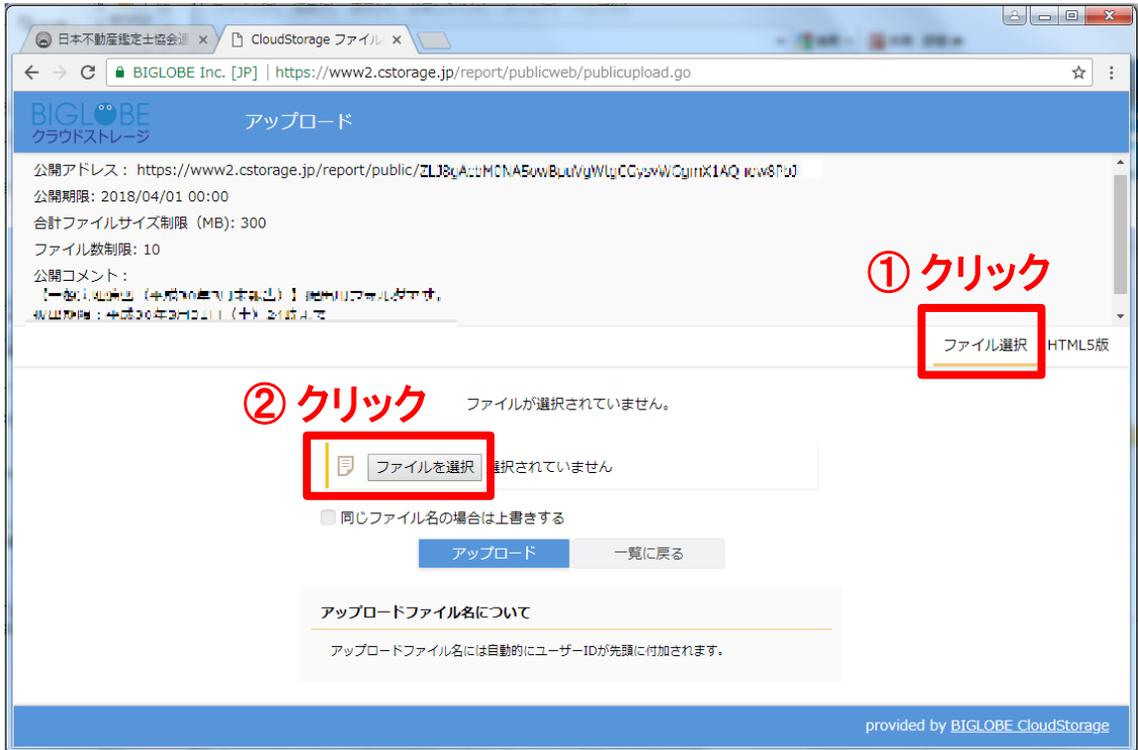
1 Adobe Acrobat DCを起動して、「ツール」をクリック→「ファイルを結合」をクリックします。

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、物件調書の順でPDFを結合します。

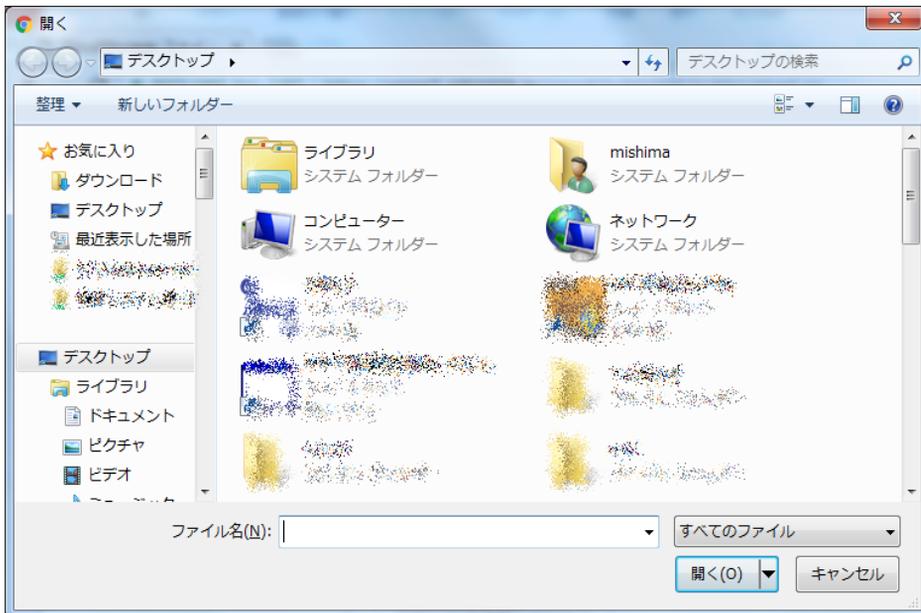




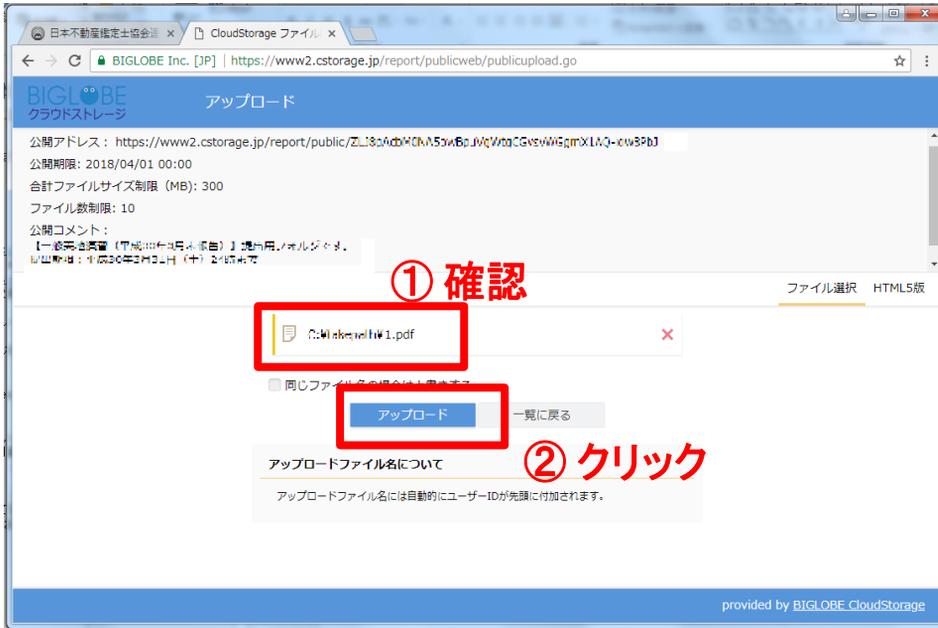
- 3 ①画面右側の「ファイル選択」→ ②画面中央の「ファイルを選択」をクリックします。



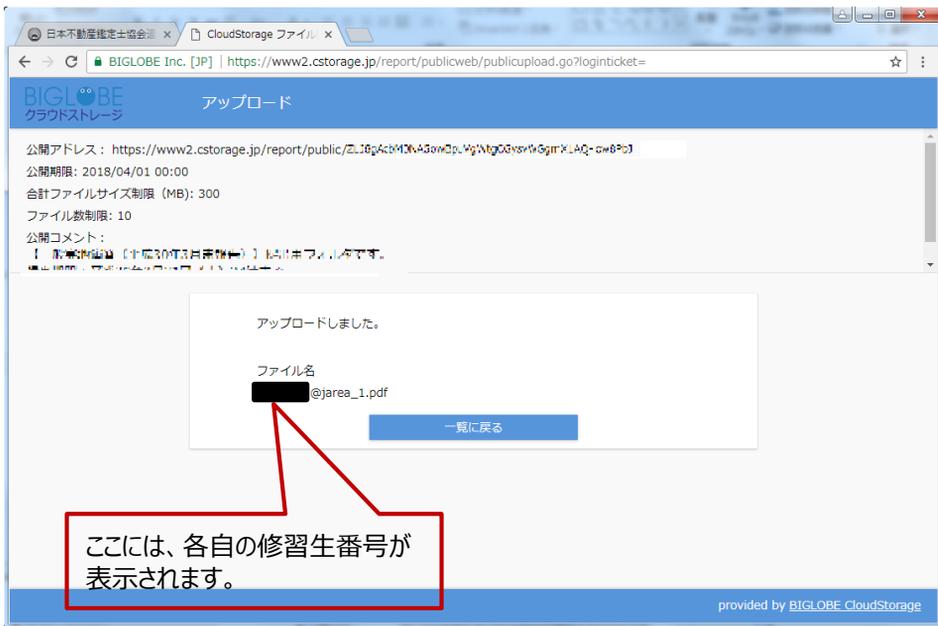
- 4 提出する「細分化類型番号.pdf」を選択します。



- 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