

## 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、「物件調査実地演習報告書」を別添のとおり作成しましたので、提出します。

修習生証で確認し記入してください。

|          |             |
|----------|-------------|
| 修習生番号    | 〇—〇—〇〇〇〇    |
| 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       |

# 物件調査実地演習報告書（土地）

土地－1

土地用

修習生番号 〇－〇－〇〇〇〇

本会からの通知書で確認し記入してください。  
なお、修習生氏名氏名、実地演習実施機関及び指導鑑定士名は記載しないでください。

|                |   |   |                    |              |          |       |             |
|----------------|---|---|--------------------|--------------|----------|-------|-------------|
| 調査日            | R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<br>(現況) 宅地  |                    |              |          |       |             |
| 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る。  |                    |              |          |       |             |
| 登記事項           | 甲 区   | 目的：所有権移転、原因：R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：R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：35.0m     | 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：4.0m      | 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。                  |   |                    |              |          |       |             |
| 土壤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) |       |             |
|                | その他の法律  | 駐車場整備地区(〇〇市駐車場条例)   |                    |              |          |       |             |
| 供給処            | 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○印等で示すこと。
- ※蛍光ペン等は不可。複写しても見えるようにしてください。

(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ください。

実地演習の記載例等は、模範解答ではありません。  
 また、記載要領等は、更新される場合があります。  
 最新版は、本会ホームページに掲載されますので、演習実施時には、その都度、最新版の内容を確認するようにしてください。

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ください。
- 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ください。
- 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。

# 物件調査行動記録

土地 - 4

土地用

| 日時      |                   | 訪問先                                 | 内容   |
|---------|-------------------|-------------------------------------|--|
| R〇年〇月〇日 | 〇時〇分<br>～<br>△時△分 | 〇〇市<br>都市計画課<br>担当者：〇〇様             | 用途地域、指定建ぺい率、指定容積率などの内容及び地区計画その他都市計画制限の有無について確認。                                  |
| R〇年〇月〇日 | 〇時〇分<br>～<br>△時△分 | 〇〇市立図書館<br>担当者：〇〇様                  | 古地図により地歴を確認。   |
| R〇年〇月〇日 | 〇時〇分<br>～<br>△時△分 | 一般財団法人民事法務協会<br>登記記録情報サービス<br>担当者：— | 登記記録について、左記ホームページにより確認。<br><br>インターネットにより調査した場合は、閲覧したホームページ名・情報元を記載すること。(担当者は不要) |
| R〇年〇月〇日 | 〇時〇分<br>～<br>△時△分 | 〇〇市教育委員会<br>生涯学習課<br>担当者：〇〇様        | 埋蔵文化財の有無等について確認。   |
|         | 分                 |                                     |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                |  |

みなし履修の場合は、調査時刻の記載は不要。

みなし履修の場合は、担当者の記載は不要。

建物用

修習生番号

〇-〇-〇〇〇〇

本会からの通知書で確認し記入してください。  
 なお、修習生氏名氏名、実地演習実施機関及び指導鑑定士名は記載しないでください。

|                                   |  |  |                    |
|-----------------------------------|--|--|--------------------|
| 調査日                               | R〇年〇月〇日  |  |                    |
| 対象物件                              | 所 在  | 〇〇市〇〇町〇丁目  |                    |
|                                   | 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   | 床 面 積 (登記簿) 1,200.00㎡  |                    |
|                                   | (現 況) 同上   | (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：R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  | 令和〇年〇月新築、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   |
|                                   |  | 防 災  | 自動火災報知設備、スプリンクラーほか |
|                                   |  | 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   | 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・維持修繕の状態は良好である。                                |  |                    |
| 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ください。
- 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ください。
- 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。



# 物件調査行動記録

建物－４

建物用

| 日時      |                   | 訪問先                                  | 内容   |
|---------|-------------------|--------------------------------------|--|
| R〇年〇月〇日 | 〇時〇分<br>～<br>△時△分 | 〇〇市<br>建築指導課<br>担当者：〇〇様              | 建物の遵法性について確認。建築計画概要書（写）の入手。検査済証発行の有無を確認。   |
| R〇年〇月〇日 | 〇時〇分<br>～<br>△時△分 | 一般財団法人人民事法務協会<br>登記記録情報サービス<br>担当者：一 | 登記記録について、左記ホームページにより確認。<br><br>インターネットにより調査した場合は、閲覧したホームページ名・情報元を記載すること。（担当者は不要） |
| R〇年〇月〇日 | 〇時〇分<br>～<br>△時△分 | 〇〇県<br>産業廃棄物対策課<br>担当者：〇〇様           | PCB残置について届出の有無を確認。   |
|         |                   | 公                                    |  |
|         |                   |                                      |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                 |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                 |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                 |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                 |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                 |  |
|         | 時 分<br>～<br>時 分   | 担当者：                                 |  |

みなし履修の場合は、調査時刻の記載は不要。

みなし履修の場合は、担当者の記載は不要。