

# 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。
手法適用結果の要約書	本会指定の様式※1を使用すること。 一般実地演習報告書としてのPDFファイルでの提出の他、別途Excelファイルでも提出すること。
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）。

# 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. 表紙（実地演習提出報告書）の作成. . .	9
6. 手法適用結果の要約書の作成. . . . .	10
7. ファイルの結合. . . . .	11
8. 一般実地演習報告書の電子提出. . . .	12
9. 手法適用結果の要約書の電子提出. . .	15

※ 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

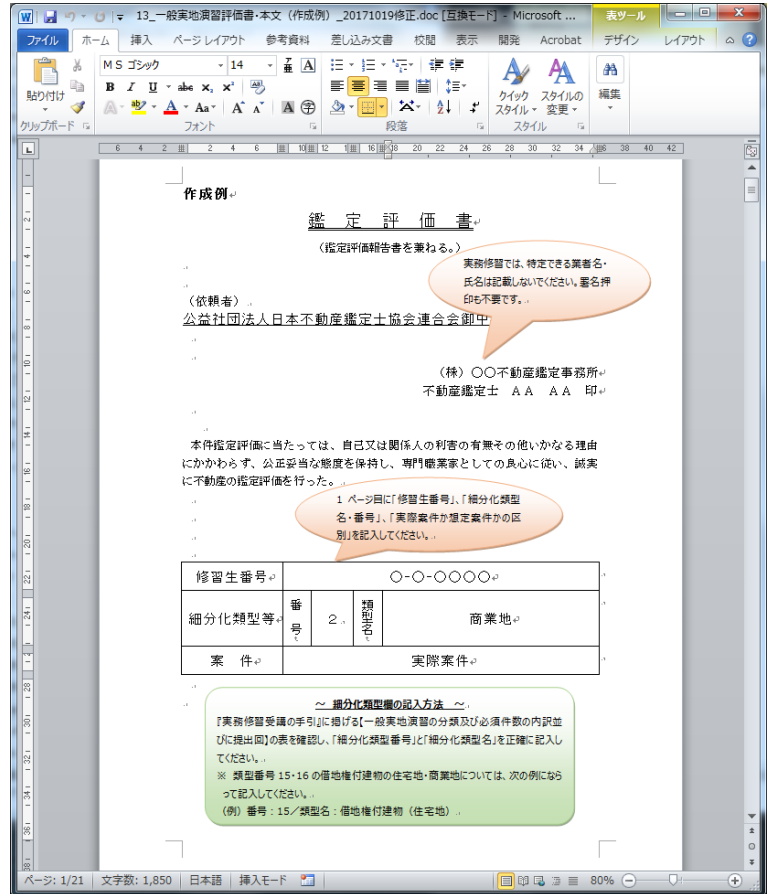
Microsoft Excel 2010  
別表、物件調査実地演習報告書、表紙

Adobe Acrobat DC  
各PDFファイルの結合

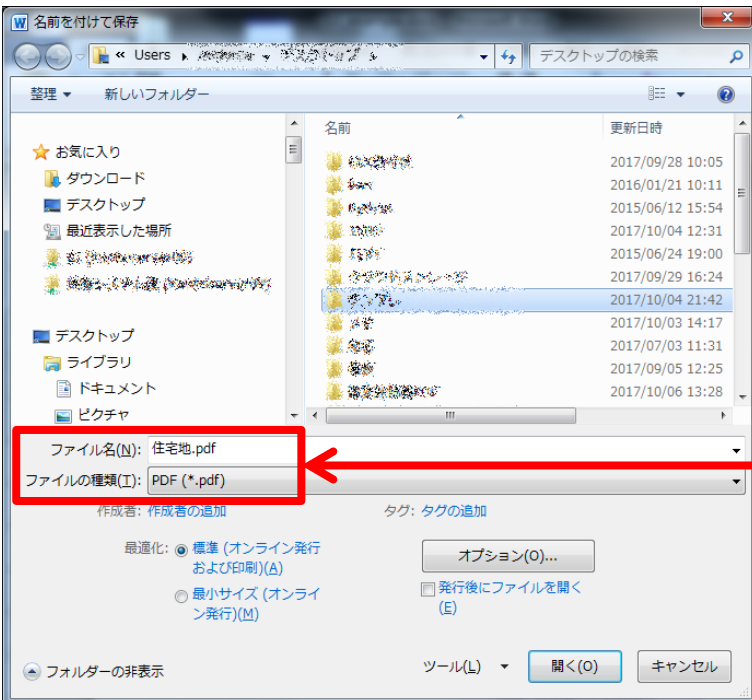
# 1 評価書本文の作成

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

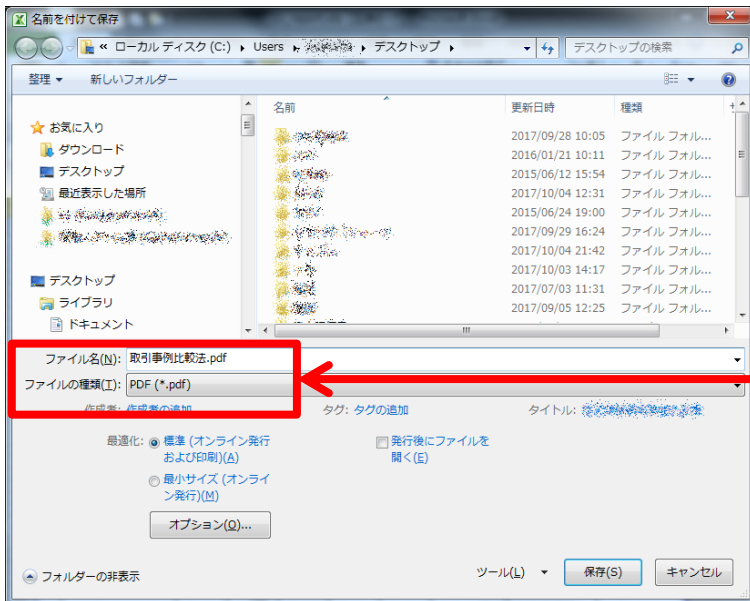
### 1 別表を作成します。

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/㎡ H 27.12.18 227,657.00 ㎡	× 100	× 106	× 100	× 100	× 100 73	931,327 円/㎡	
b	843,645 円/㎡ H 28.2.29 916.10 ㎡	× 100	× 105	× 100	× 100	× 100 89	966,322 円/㎡	921,000 円/㎡ × 96/100
c	669,530 円/㎡ H 28.1.29 916.10 ㎡	× 100	× 105	× 100	× 100	× 100 81	867,509 円/㎡	対価地の比準価格
d	409,260 円/㎡ H 26.4.22 1,456.93 ㎡	× 100	× 113	× 100	× 100	× 100 65	889,571 円/㎡	(普通) 884,000 円/㎡
e	846,131 円/㎡ H 26.11.28 1,092.62 ㎡	× 100	× 111	× 100	× 100	× 100 95	950,613 円/㎡	(特種) 1,020,000,000 円
公示地	752,000 円/㎡ H 28.1.1.	× 106	× 100	× 100	× 100	× 100 90	859,892 円/㎡	96/100 × 825,000 円/㎡

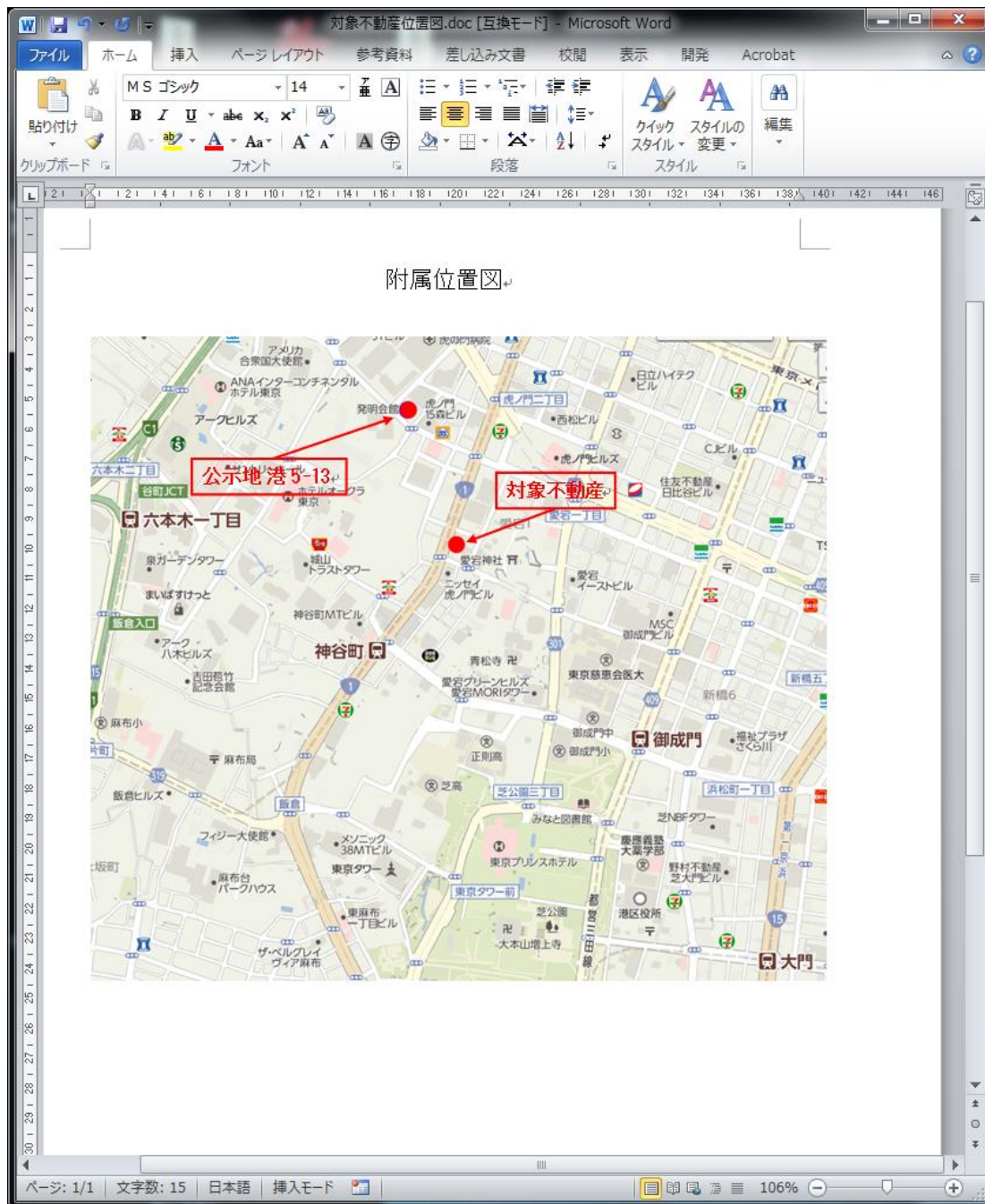
2 作成が完了したらファイルを保存します。  
タブの「ファイル」をクリック→  
「名前を付けて保存」をクリックします。

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。



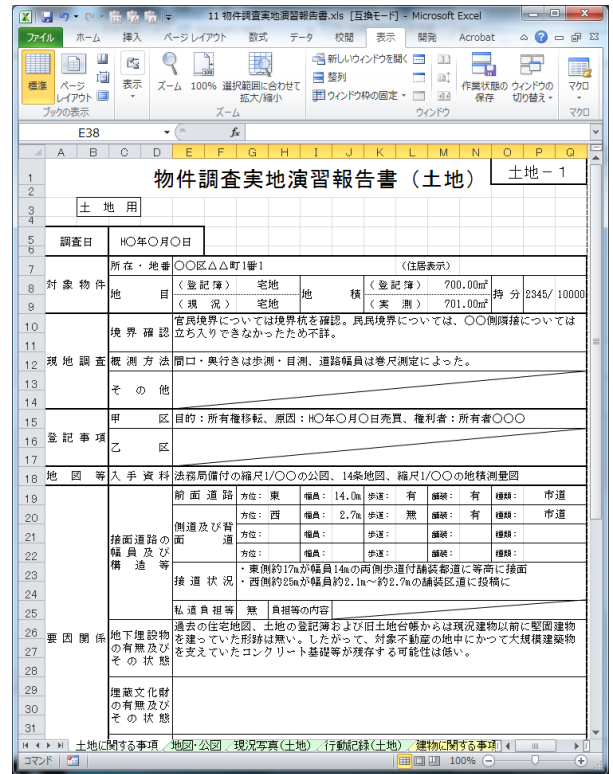


# 4 物件調書（物件調査実地演習報告書）の作成

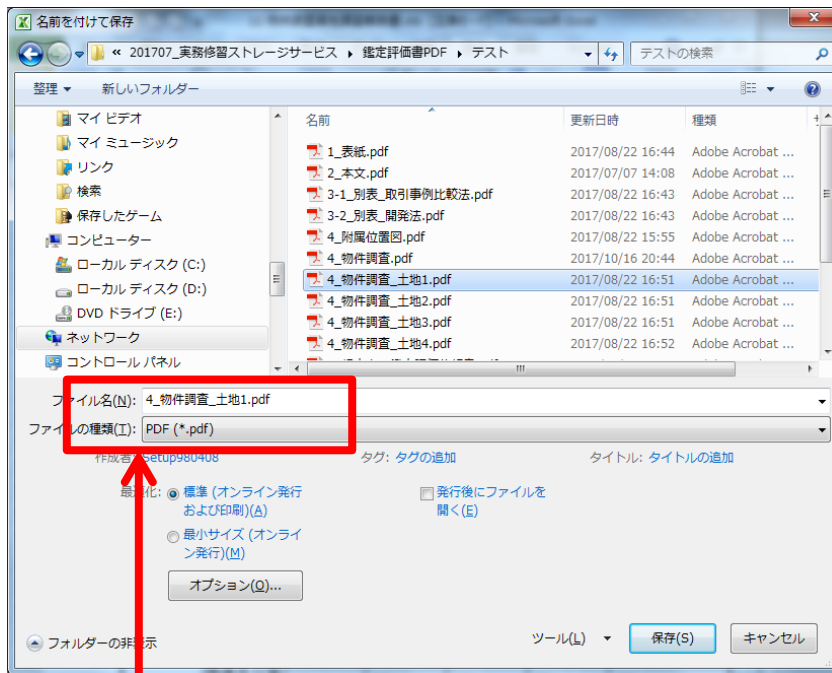
1 物件調査実地演習報告書を作成します。

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。



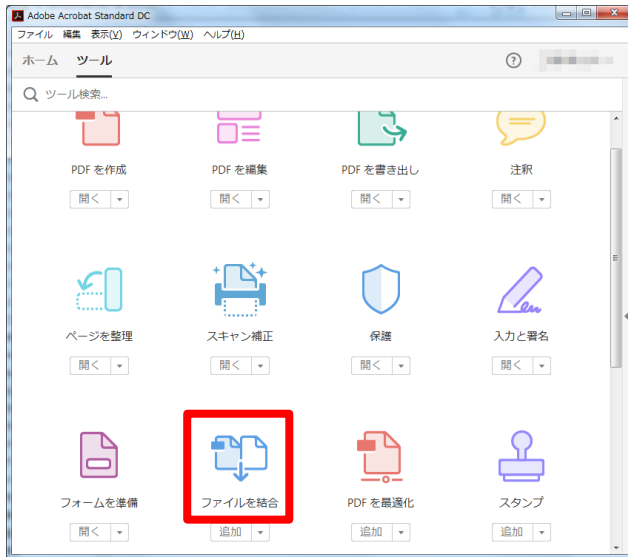
2 記載が完了したらファイルを保存します。タブの「ファイル」をクリック→「名前を付けて保存」をクリックします。



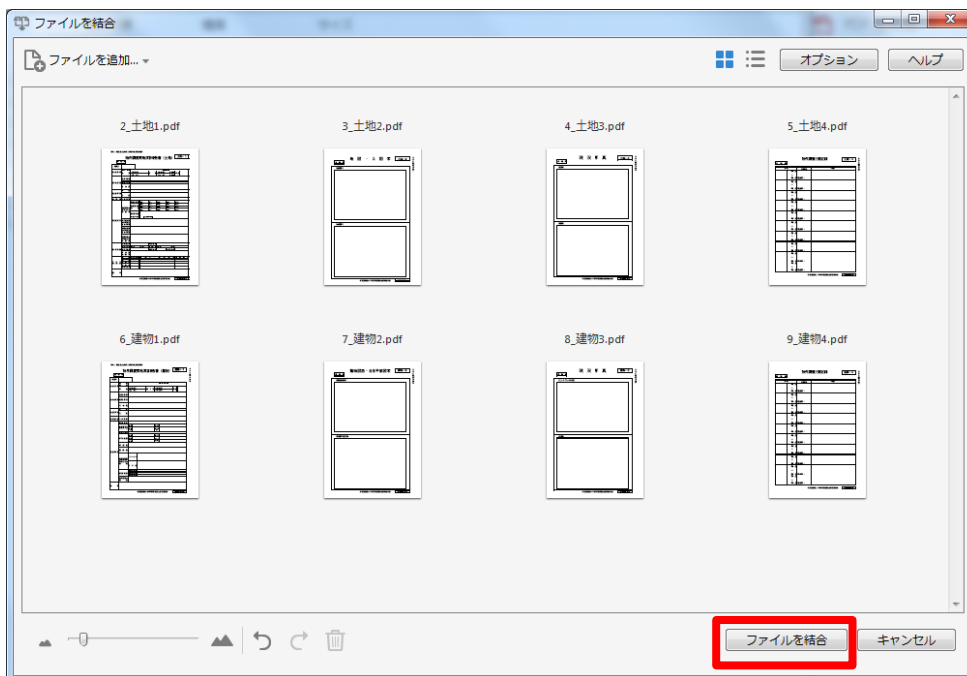
8シートをそれぞれPDFとして保存します。

※ 「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 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 手法適用結果の要約書の作成

1 手法適用結果の要約書を作成します。別表と同様に、細分化類型ごとにPDF形式で保存します。

The screenshot shows an Excel spreadsheet with the following content:

**一般実地演習 手法適用結果の要約書** 平成○年○月末報告分

提出日：平成○年○月○日

20181201ver

【記入方法】

- 数字はすべて算用数字で、半角入力してください（対象不動産の所在の町丁目も含む）。
- 土地面積は、採用面積を記入してください。ただし、区分所有建物や家賃については一棟の建物の敷地の面積を記入してください。
- 類型番号欄及び細分化類型名欄は、『実務修習受講の手引』掲載の「実地演習必須類型13件の内訳一覧」に記載されている類型番号・細分化類型名を記入してください。
- 項目名欄のナンバリングは、「一般実地演習の鑑定評価書本文の記載項目一覧」に対応するものではありません。
- また、ご自身が作成した鑑定評価報告書のナンバリングと対応させる必要はありません。
- 作成後データは、当該報告回の電子提出ページに、一般実地演習報告書一式としてPDFファイルでアップロードし、別途このファイルのみ「Excel形式」でもアップロード（当該報告回のシートのみ）してください。

● 報告案件の概要

修習生番号	類型番号	細分化類型名	対象不動産都道府県	対象不動産の所在（町丁目まで）	土地面積（㎡）	鑑定評価額（円）
12-1-0001	1	住宅地	東京都	○○区○○丁目	300.00	24,000,000

● 手法適用結果

1. 鑑定評価の手法の適用

項目名	数値記入欄	単価記入欄
(1)取引事例比較法		
①土地の標準価格	0円	0円/㎡
②個別格差率	0.0%	
③土地の比準価格	0円	0円/㎡
(2)収益還元法（土地残余法）	0円	0円/㎡
(3)間接法	0円	0円/㎡
(4)原価法	-	-
(5)標準地の公示価格を規準とした価格等	-	0円/㎡

非適用の項目は「-」を記載する。

1.住宅地 | 2.商業地 | 3.工業地 | 4.大規模画地 | 5.底地 | 6.宅地見込地 | 9.低層住...

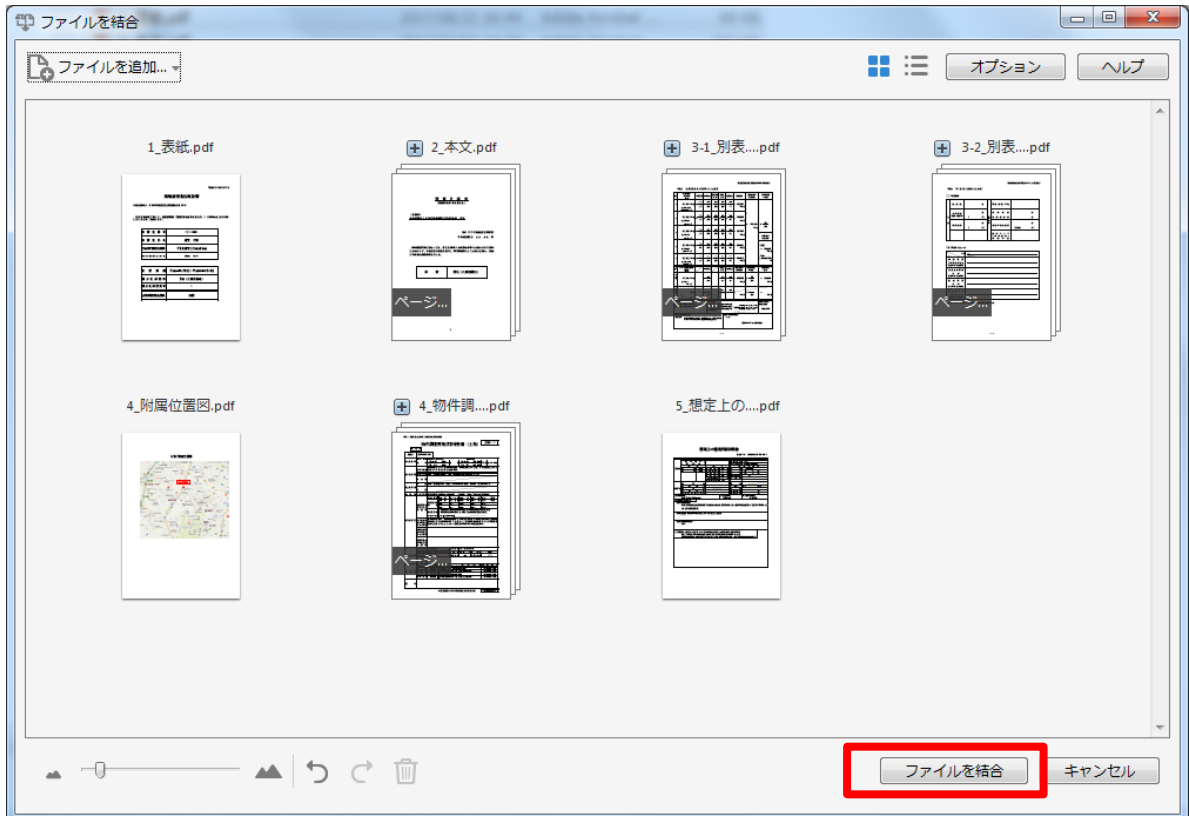
2 上記 1 とは別に、今回提出する細分化タイプのシートのみをExcel形式で、1ファイルで保存します（今回提出する細分化類型以外のシートは削除してください）。

（例）今回提出する細分化類型が「住宅地」、「商業地」及び「底地」の3類型の場合、当該4類型のシート以外は削除し、当該3類型のシートを1つのファイルで保存してください。

## 7 ファイルの結合

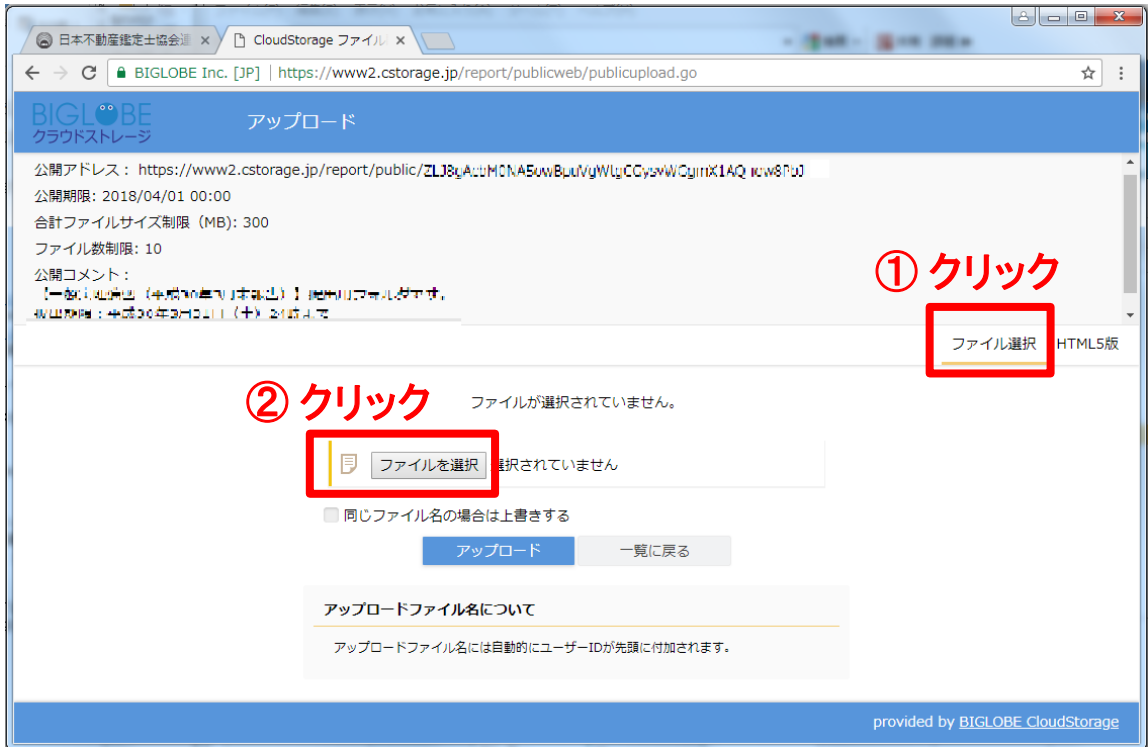
1 Adobe Acrobat DCを起動して、「ツール」をクリック→「ファイルを結合」をクリックします。

2 各PDFファイルをドラッグアンドドロップし、表紙、手法適用結果の要約書、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。

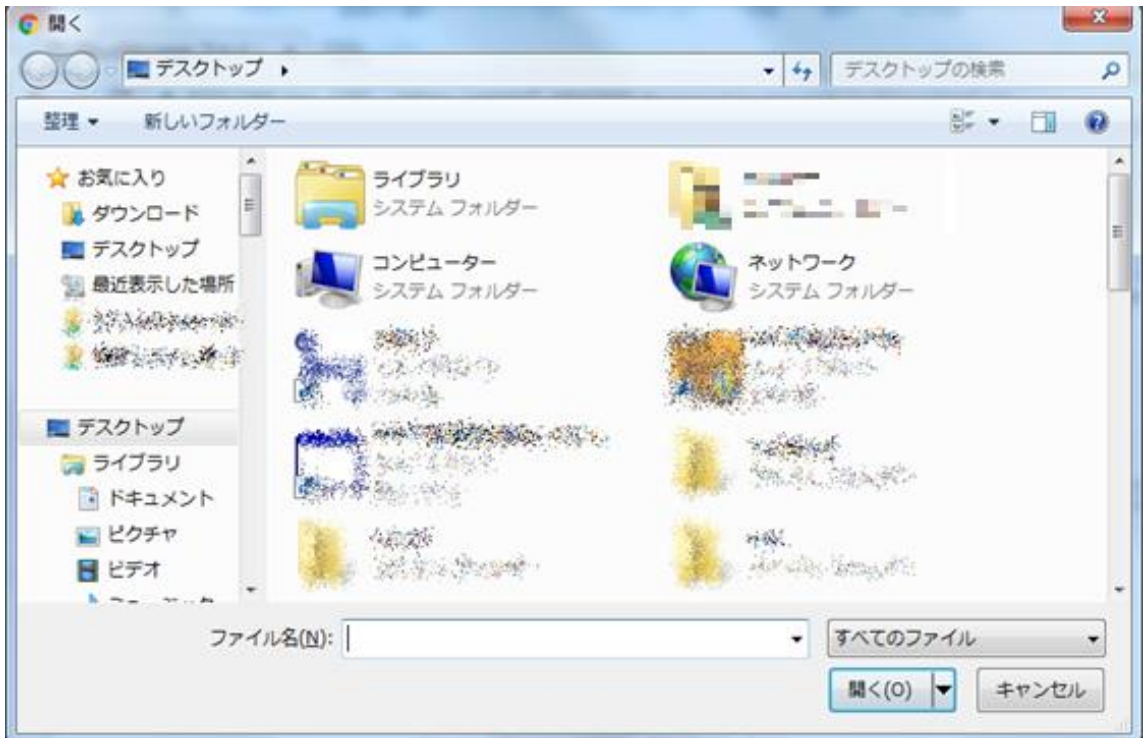




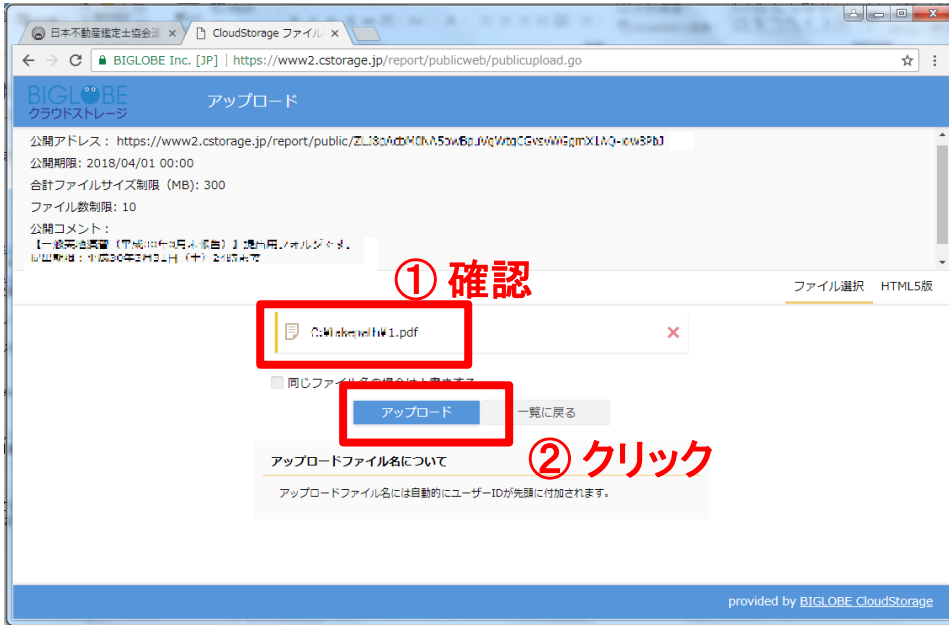
- 3 ①画面右側の「ファイル選択」→ ②画面中央の「ファイルを選択」をクリックします。



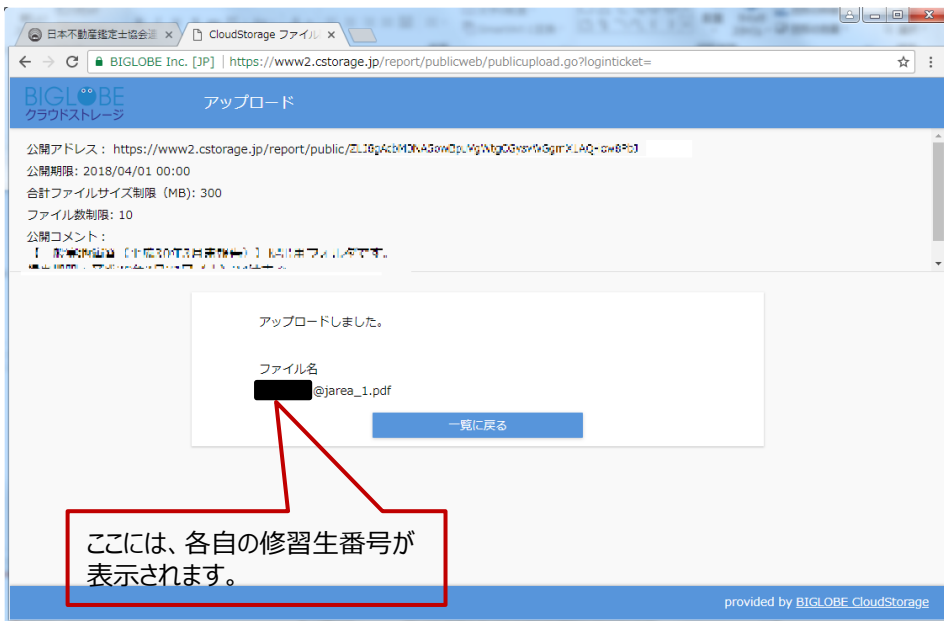
- 4 提出する「細分化類型番号.pdf」を選択します。



- 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→ 「16-1-0001@jarea\_1.pdf」

以 上

## 9 手法適用結果の要約書(Excelファイル)の電子提出

---

8 のアップロード方法 (p12~14) と同様に、6 2 で保存した「手法適用結果の要約書」のExcelファイル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「要約書（細分化類型番号）.xlsx」としてください。細分化類型番号は「実務修習受講申請案内書」で確認してください。

(例) 提出する細分化類型が、住宅地、商業地及び底地の場合は  
「要約書 (1,2,5) .xlsx」

※ アップロード後のファイル名には、Excel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) Excel保存時のファイル名 → 「要約書 (1,2,5) .xlsx」  
アップロード後のファイル名 → 「16-1-0001@jarea\_要約書 (1,2,5) .xlsx」