

一般実地演習報告書 電子提出マニュアル 【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

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 (A4で印刷した際に文字等が判読できるように作成すること)
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。
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。 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】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. 手法適用結果の要約書の作成.	12
9. ファイルの結合.	13
10. 一般実地演習報告書の電子提出.	14
11. 手法適用結果の要約書の電子提出.	17

※ 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、構成の都合上、過去のバージョンのソフトを使用しております。実務修習受講に必要な最新の通信環境等の詳細は、「実務修習－受講の手引き－」で確認してください。

Microsoft Word

評価書本文、附属位置図

Microsoft Excel

別表、物件調査実地演習報告書、事例カード
表紙

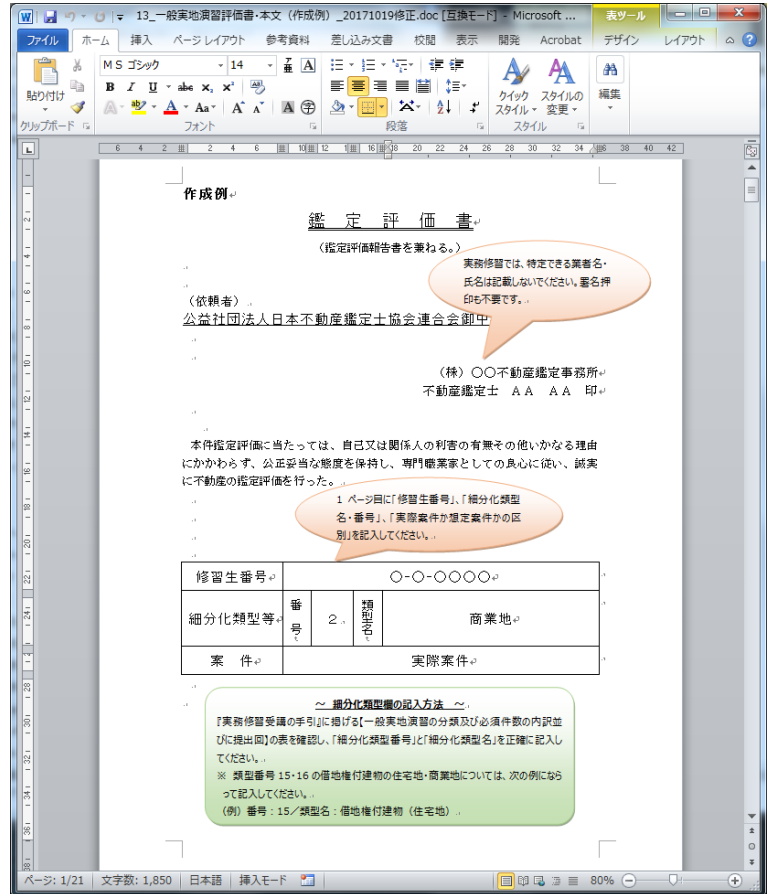
Adobe Acrobat DC

各PDFファイルの結合

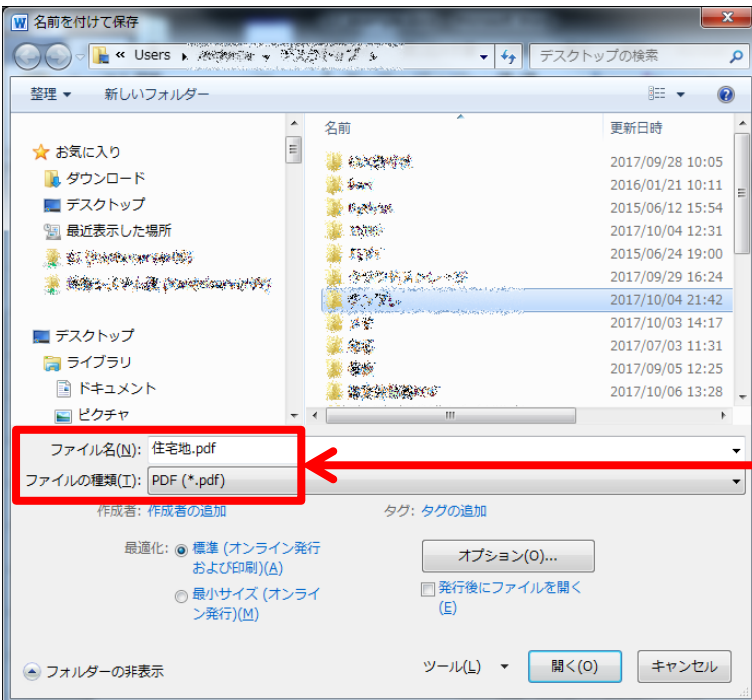
1 評価書本文の作成

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

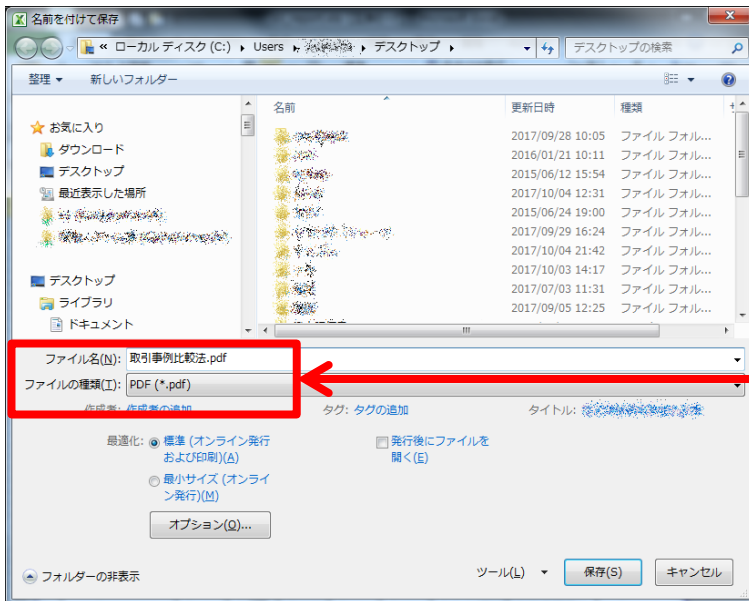
1 別表を作成します。

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	取付(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 ² H 27.12.18 227,057.00 m ²	100 ×	106 ×	100 ×	100 ×	931,327 円/m ²		
b	843,645 円/m ² H 28.2.29 916.10 m ²	100 ×	105 ×	100 ×	100 ×	966,322 円/m ²	921,000 円/m ²	96 / 100
c	669,530 円/m ² H 28.1.29 916.10 m ²	100 ×	105 ×	100 ×	100 ×	867,509 円/m ²		対準地の比準価格
d	409,260 円/m ² H 26.4.22 1,456.93 m ²	100 ×	113 ×	100 ×	100 ×	889,571 円/m ²		(普通) 884,000 円/m ²
e	846,131 円/m ² H 26.11.28 1,092.62 m ²	100 ×	111 ×	100 ×	100 ×	950,613 円/m ²		(特種) 1,020,000,000 円
公示地	752,000 円/m ² H 28.1.1.	100 ×	106 ×	100 ×	100 ×	859,892 円/m ²	96 / 100	規準地地価格 825,000 円/m ²

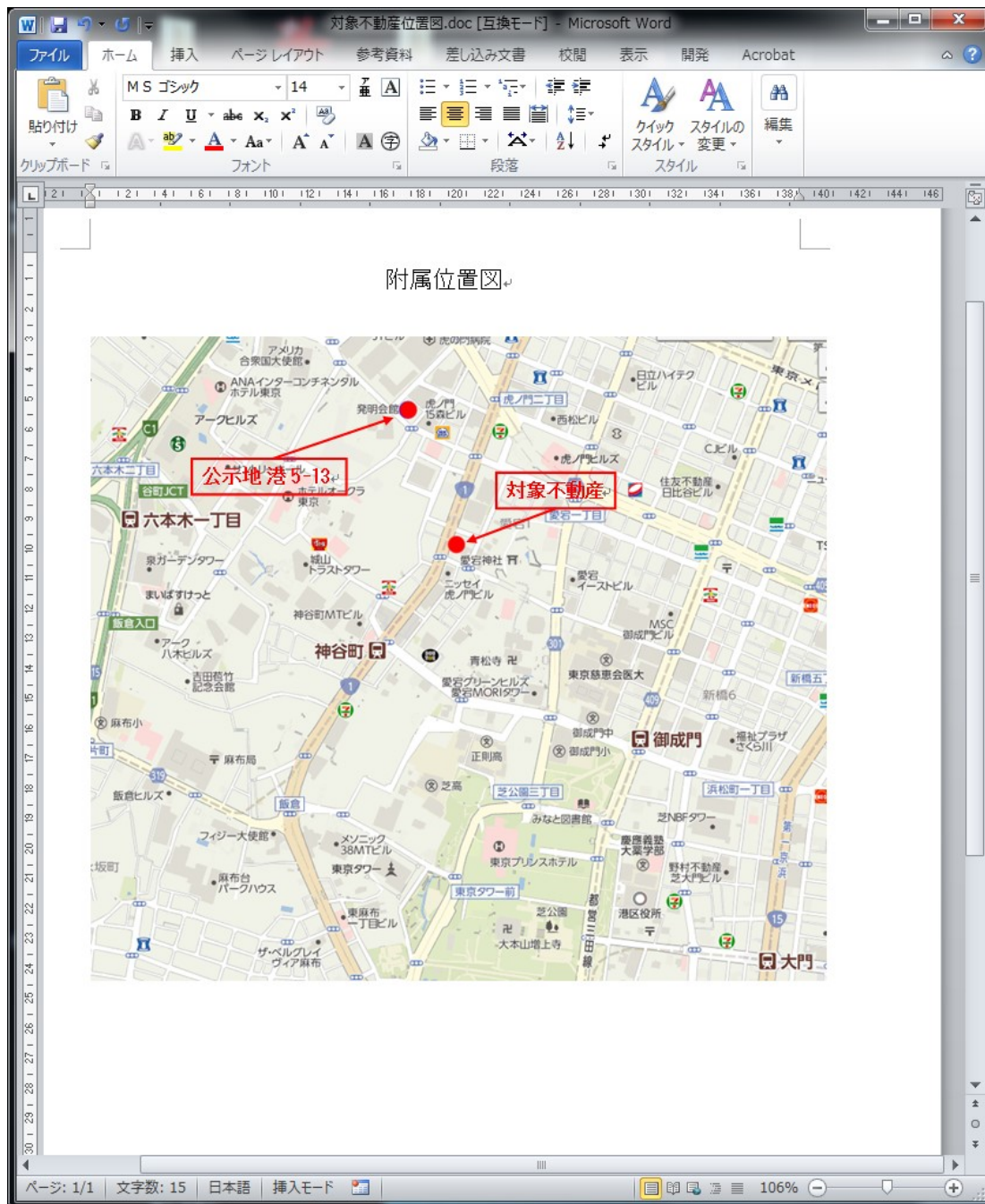
2 作成が完了したらファイルを保存します。
タブの「ファイル」をクリック→
「名前を付けて保存」をクリックします。

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

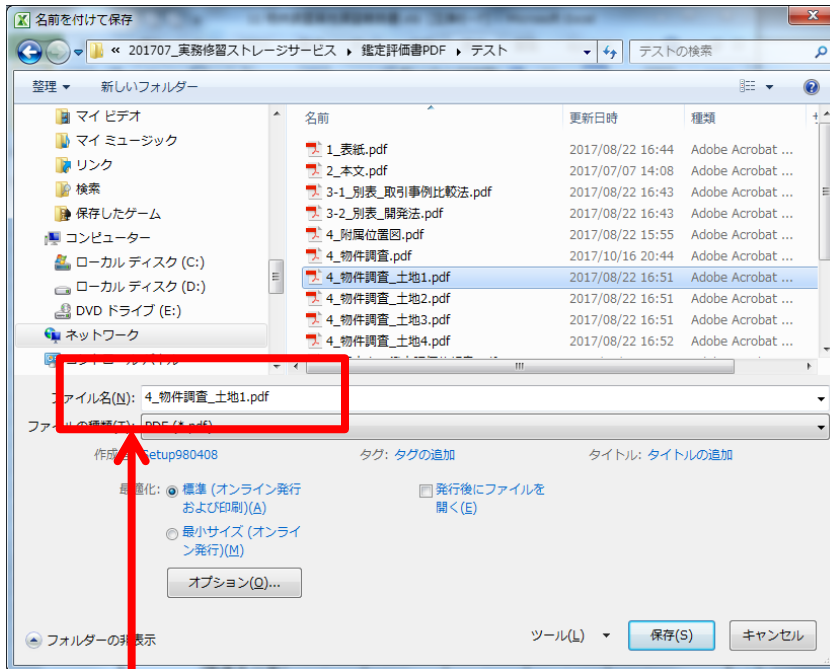
1 物件調査実地演習報告書を作成します。

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。

物件調査実地演習報告書 (土地)												土地 - 1	
調査日	H○年○月○日												
対象物件	所在・地番 ○○区△△町1番1 (住居表示)												
地目	(登記簿) 宅地 地積 (登記簿) 700.00㎡ 持分 2345/10000 (現況) 宅地 (実測) 701.00㎡												
境界確認	客界境界については境界杭を確認。員具境界については、○○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○○												
登記事項	乙 区												
地図等入手資料	法務局償付の縮尺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												
側道及び接面	方位: 西 幅員: 2.7m 歩道: 無 舗装: 有 種別: 市道												
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常に接面 ・西側約25mが幅員約2.1m～約2.7mの舗装区道に接面												
私道負担等	敷地負担等の内容												
要因関係	過去の住宅地図、土地の登記簿および旧土地台帳からは現況建物以前に製園建物を建てていた形跡は無い。したがって、対象不動産の地中から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。												
	埋蔵文化財の有無及びその状態												

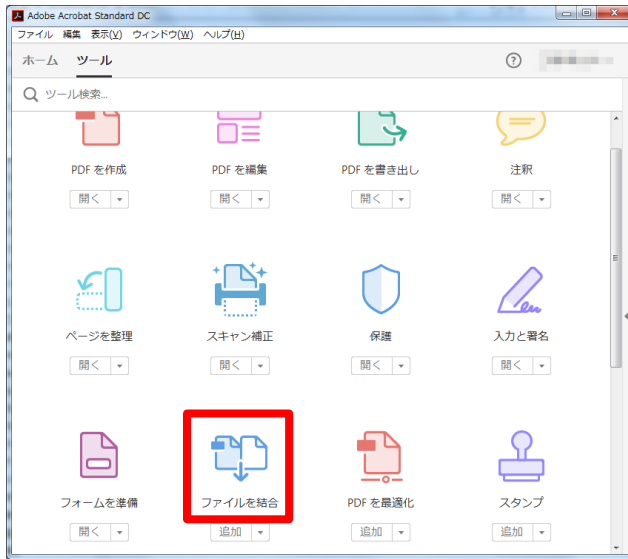
2 記載が完了したらファイルを保存します。
タブの「ファイル」をクリック→「名前を付けて保存」をクリックします。



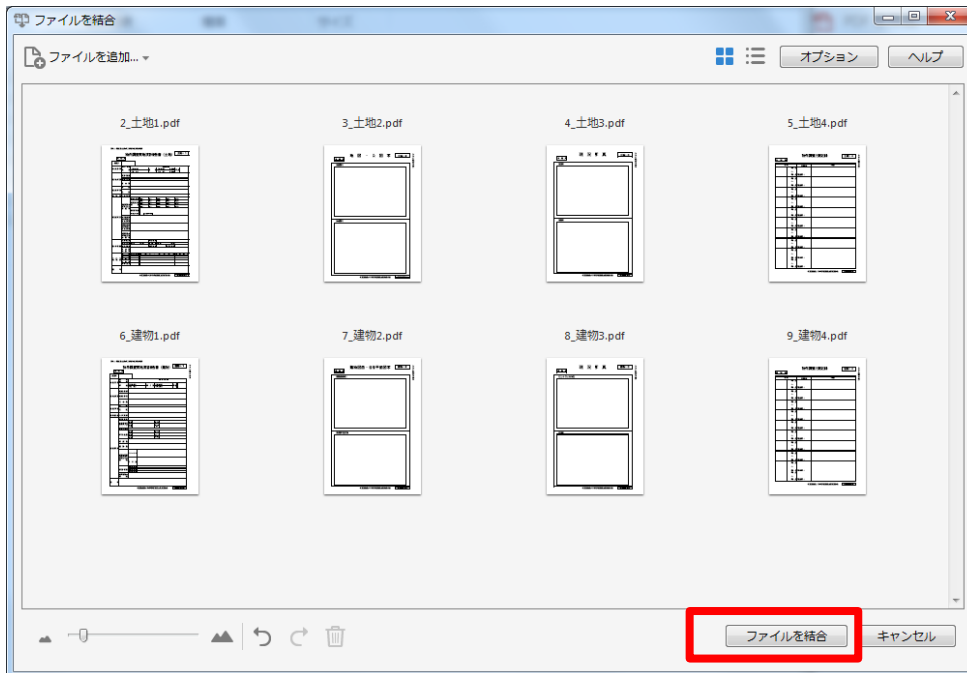
8シートをそれぞれPDFとして保存します。

※ 「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 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」のテンプレートが開かれています。タイトルは「想定上の鑑定評価依頼書」です。

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

(1)土地	所在及び地番 「住居表示」 (仮換地)	所有権者 借地権者 利用の現況	地積		画地の状況	
	地目	公簿面積 m^2	借地面積 m^2	実測面積 m^2	間口と奥行比	その他
	公簿面積 m^2	間口 約 m				
	借地面積 m^2	奥行 約 m				
	実測面積 m^2	間口と奥行比				
	現地確認方法	その他				
(2)建物	所在地番 家屋番号	構造	階			
	所有者 居住者名	用途	地上 地下			
	店舗名又はビル名	建築面積 m^2	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 (注1)貸賃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 (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。						

鑑定評価依頼書

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」 (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	買進み	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)																						
19		買主	(個人 法人 不動産業者 公共団体等)																						
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・	最寄り駅	近接区分				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	接	△△ 駅から	直線距離			310 m			直線距離			m													
27	条件	最寄り	〇〇区役所				最寄り	スーパーマーケット				その他	〇〇郵便局												
28		公共施設	道路距離			3000 m			道路距離			500 m			道路距離			300 m							
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	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													

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 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。

20181201ver

一般実地演習 手法適用結果の要約書 平成〇年〇月末報告分

提出日:平成〇年〇月〇日

【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、当該報告書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(当該報告書のシートのみ)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(m ²)	鑑定評価額(円)
12-1-0001	1	住宅地	東京都	〇〇区〇〇丁目	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/m ²
②個別格差率	0.0%	
③土地の比準価格	0円	0円/m ²
(2)収益還元法(土地残余法)	0円	0円/m ²
(3)開残法	0円	0円/m ²
(4)原価法	-	-
(5)標準地の公示価格を規準とした価格等	-	0円/m ²

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...

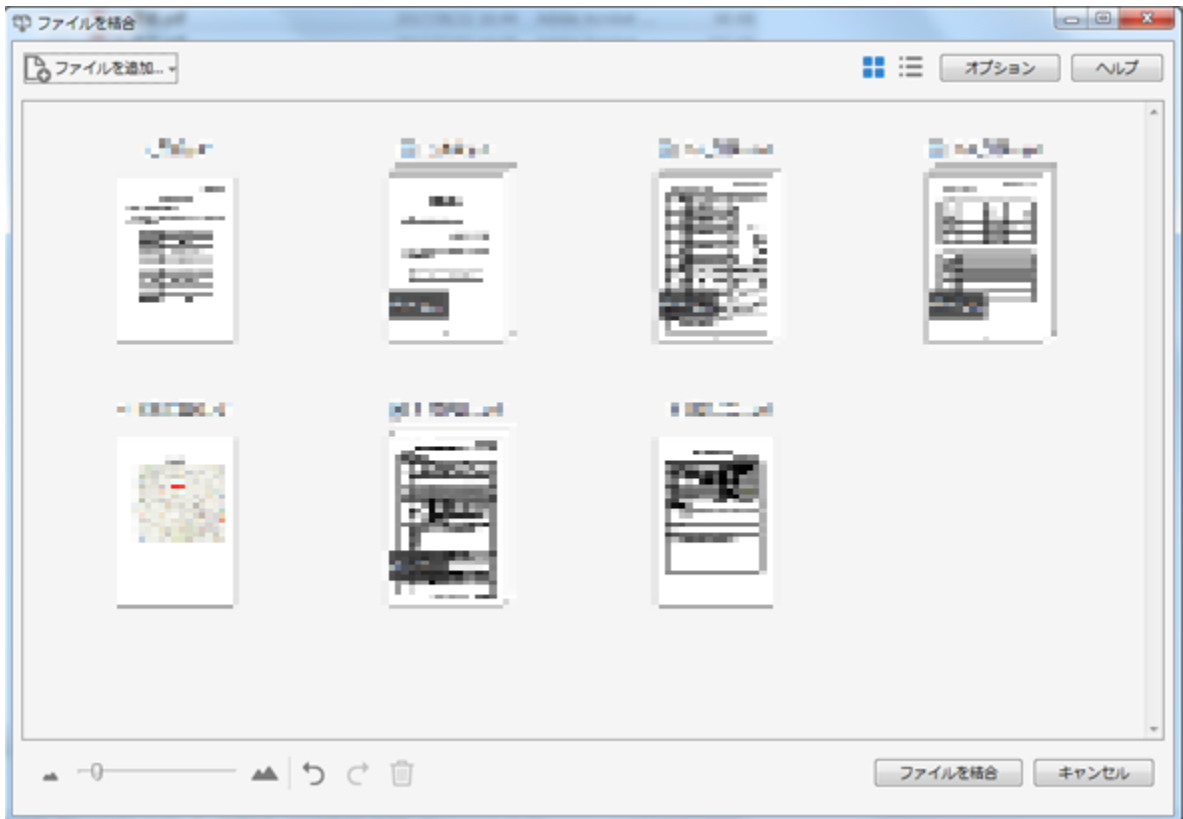
2 上記 1 とは別に、今回提出する細分化タイプのシートのみをExcel形式で、1ファイルで保存します(今回提出する細分化類型以外のシートは削除してください)。

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

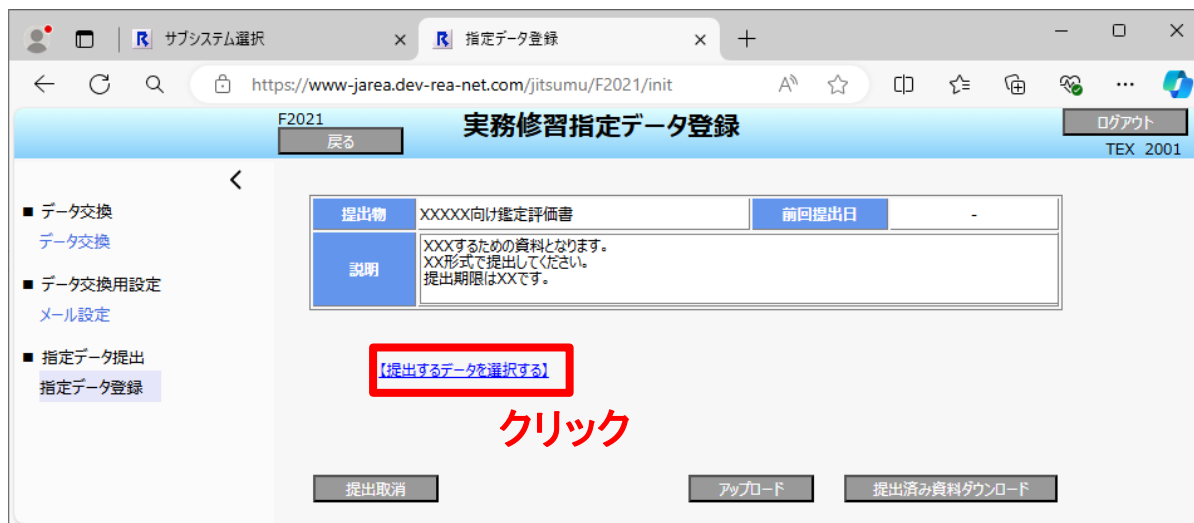
9 ファイルの結合

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。

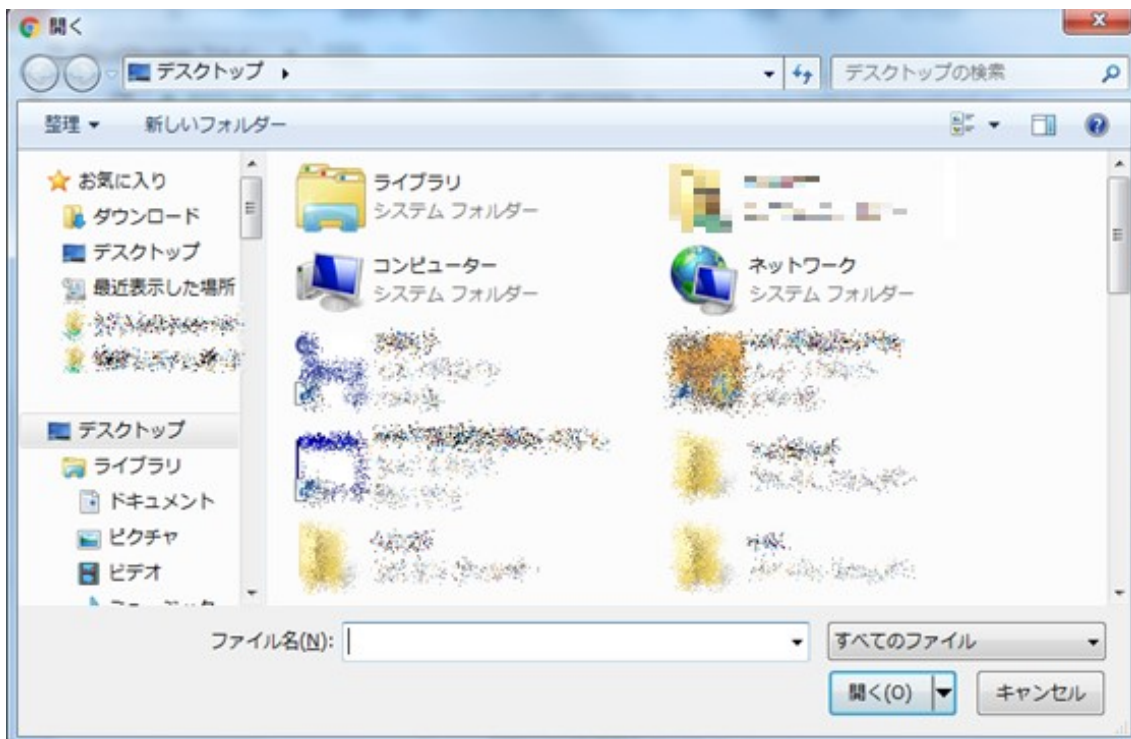
2 各PDFファイルをドラッグアンドドロップし、表紙、手法適用結果の要約書、評価書本文、別表、附属位置図、物件調書、取引（賃貸）事例カードの順でPDFを結合します。



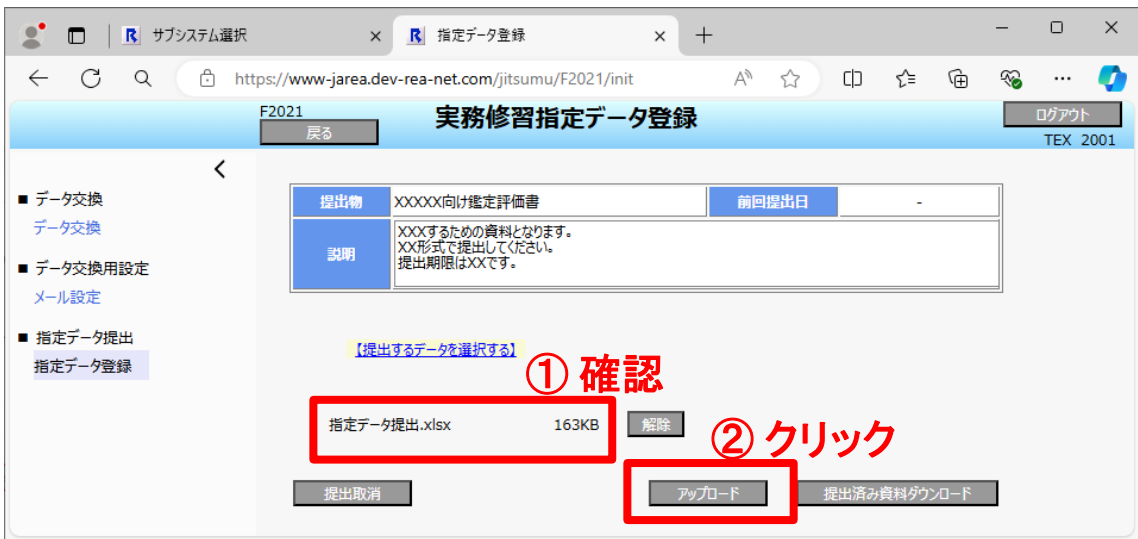
- 4 9で結合した「一般実地演習報告書」をアップロードします。
アップロードする際、ファイル名は「細分化類型番号」(.pdf)としてください。細分化
類型番号は「実務修習受講の手引」で確認してください。
(例) 住宅地は「1」(.pdf)、低層住宅は「9」(.pdf)
画面中央の「提出するデータを選択する」をクリックします。



- 5 提出する「細分化類型番号」(.pdf)を選択します。



- 6 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。



- 7 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。



※ 提出物によっては、提出可能なファイル拡張子（Excel形式やPDF形式等）、ファイルの数（1つ、複数など）が決められております。指定された提出形式に従い、ファイルをアップロードしてください。

11 手法適用結果の要約書(Excelファイル)の電子提出

10 のアップロード方法 (p14~16) と同様に、8 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「実務修習受講の手引」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、大規模画地及び底地の場合は
「要約書 (1,2,4,5) .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」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 (1,2,4,5) 」 (.xlsx)
アップロード後のファイル名 → 「99-9-0001_要約書 (1,2,4,5) .xlsx 」