

目次

- 第1章 土地
  - 第1節 通則
  - 第2節 田及び畑
  - 第3節 宅地
  - 第4節 塩田
  - 第5節 鉱泉地
  - 第6節 池沼
  - 第7節 山林
  - 第8節 牧場
  - 第9節 原野
  - 第10節 雑種地
- 第2章 家屋
  - 第1節 通則
  - 第2節 木造家屋
  - 第3節 非木造家屋
  - 第4節 経過措置
- 第3章 償却資産
  - 第1節 償却資産
  - 第2節 取替資産の評価の特例
  - 第3節 鉱業用坑道の評価の特例

第1章 土地  
第1節 通則

一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によつて行なうものとする。この場合において、土地の地目は、土地の現況によるものとする。

- (1) 田
- (2) 畑
- (3) 宅地
- (4) 塩田
- (5) 鉱泉地
- (6) 池沼
- (7) 山林
- (8) 牧場
- (9) 原野
- (10) 雑種地

二 地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、土地登記簿に登録されている土地については土地登記簿に登録されている地積によるものとし、土地登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。ただし、国土調査法(昭和26年法律第180号)による地籍調査後の地積が土地登記簿に登録されている土地で当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地籍によるものが特に不適當であると認められるものについては、国土調査法による地積調査前の当該土地の土地登記簿に登録されていた地積によるものとする。

三 地上権等が認定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする。

第2節 田及び畑

一 田及び畑の評価

田及び畑の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項の規定により宅地転用の許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地に転用することが確実と認められるものについては、当該田及び畑の附近の宅地の価額から当該田及び畑を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額を基準としてその価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は次によつて付設するものとする。

- (1) 田又は畑の別に状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定するものとする。
- (3) 標準田又は標準畑について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。

(4) 標準田又は標準畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数を付設するものとする。

## 2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の地区は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

## 3 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから、一の田又は畑を選定するものとする。

## 4 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、次によつて、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適切な時価に基づいて付設するものとする。

(1) 売買の行なわれた田又は畑（以下「売買田畑」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めものとする。

(2) 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、(1)によつて定められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに自治大臣が定める農地の平均反当純収利益額の限界収益額に対する割合を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)によつて標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑（三の2の(1)によつて標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。）との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

## 5 各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の反当り評点数に「田の比準表」（別表第1）又は「畑の比準表」（別表第2）により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、田又は畑の状況に応じ、必要があるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、田又は畑の状況からみて、「田の比準表」又は「畑の比準表」によつて各筆の田又は畑の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」の例によつて、当該田又は畑の比準表を作成して、これを適用するものとする。

## 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

### 1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、田又は畑の指示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。）で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、都道府県ごとに自治大臣が指定する市町村（以下本章において「指定市町村」という。）にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

### 2 指定市町村の指示平均価額の算定

自治大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算定し、これをその総地積で除して、指定市町村の田又は畑の指示平均価額を算定するものとする。

(1) 市町村長は、二の3によつて選定した標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するものの中から一の標準田又は標準畑を基準田又は基準畑として選定するものとする。

(2) 市町村長は、二の4によつて市町村長が設定した標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。

(3) 自治大臣は、市町村長が設定した基準田又は基準畑の適正な時価について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準田又は標準畑の適正な時価、当該市町村の田又は畑の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準田又は標準畑の適正な時価及び田又は畑の付設評点数について所要の調整を行なうものとする。

(4) 自治大臣は、次により、指定市町村長の田又は畑の総評価見込額を算出するものとする。

ア (2)によつて、市町村長が申し出た標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該標準田又は標準畑の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市町村の田又は畑をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区ある時は、当該割り当てが異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における田又は畑の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の田又は畑の評価見込額を算出する。

エ ウによつて算定した各地区の田又は畑の評価見込額を合計して当該指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該指定市町村における田又は畑の

評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

### 3 指定市町村以外の市町村の指示平均価額の算定

- (1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の田又は畑の指示平均価額を算定するものとする。この場合において、市長村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価を検討するにあつては、指定市町村の基準田又は基準畑の適正な時価（2の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。
- (2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の指示平均価額及びその算定の基礎を自治大臣に報告するものとする。
- (3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の平衡上必要があるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。
- (4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について所要の修正を行なうものとする。

## 第3節 宅地

### 一 宅地の評価

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

### 二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評定法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

#### (一)「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

##### 1「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、特殊地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。
- (2) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の路線価を付設するものとする。
- (3) 路線価を基準とし、「画地計算法」（別表第3）を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

##### 2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

- (1) 宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、特殊地区（花街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。）等に区分する。この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工場地区等に、それぞれ区分するものとする。
- (2) (1)によつて区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行間数、間口間数、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。

##### 3 路線価の付設

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設するものとする。

- (1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の坪当りの適正な時価に基づいて付設するものとする。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の坪当りの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。

標準宅地の適正な時価は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

- ア 売買が行なわれた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。
- イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。
- ウ イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の2の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

- (2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

##### 4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合に

において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算表」の付表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(二)「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。
- (3) 標準宅地について売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準宅地の評点数の比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとする。

3 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行間数、間口間数、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする。

4 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と求められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価額をもとめるものとする。
- (2) 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買宅地の正常売買価額からの標準宅地の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地(三の2(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。)との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の坪当り評点数に「宅地の比準表」(別表第4)により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、宅地の指示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数(二によつて付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。)で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、指定市町村にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

2 指定市町村の指示平均価額の算定

自治大臣は、次により、指定市町村の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して指定市町村の宅地の指示平均価額を算出するものとする。

- (1) 市町村長は、「市街地宅地評価法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を、「その他の宅地評価法」のみを適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては坪当りの適正な時価が最高である標準宅地を、基準宅地として選定するものとする。
- (2) 市町村長は、二の(一)の3によつて、市町村長が付設した路線価及び評定した標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価並びに二の(二)の4によつて市町村長が評定した標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。
- (3) 自治大臣は、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価(基準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。)について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準宅地の適正な時価(標準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。)及び当該市町村の宅地の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準宅地の適正な時価及び宅地の付設評点数について所要の調整を行なうものとする。

(4) 自治大臣は、次により、指定市町村の宅地の総評価見込額を算出するものとする。

ア(2)によつて、市町村長が申し出た路線価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の路線価)又は標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価格)と当該街路の前年度の路線価又は当該標準宅地の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市町村の宅地をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、路線価の異なる地域又は状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる地域又は状況類似地区は、これらを合わせ、一の地域又は一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における宅地の前年度の評価額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の宅地の評価見込額を算出する。

エ ウによつて算出した各地区の宅地の評価見込額を合計して当該指定市町村の宅地の総評価見込額を算

出する。

- (5) (4)によつて、自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該指定市町村における宅地の評価方法の内容を検討し、必要があると認める時は、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

### 3 指定市町村以外の市町村の指定平均価額の算定

- (1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の宅地の総評価見込額を算定し、これをその総地積で除して当該市町村の宅地の指示平均価格を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価を検討するにあつては、指定市町村の基準宅地の適正な時価(2の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額)との均衡を考慮するものとする。
- (2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の指示平均価額及びその算定の基準を自治大臣に報告するものとする。
- (3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。
- (4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について所要の修正を行なうものとする。

## 第4節 塩田

塩田の評価は、市町村内の塩田のうちから適宜標準塩田を選定し、標準塩田については、塩田の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求め、標準塩田以外の塩田については、日照、通風、塩田の位置、面積及び形状等を考慮し、標準塩田の価額\*に比準してその価格を求める方法によるものとする。

\*官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「標準塩田」→「標準塩田の価額」

## 第5節 鉱泉地

### 一 鉱泉地の評価

鉱泉地の評価は、鉱泉地の基本価額八十万円に温泉地指数とゆう出量指数とを乗じて各筆の鉱泉地の価額を求める方法によるものとする。ただし、水蒸気その他のガスを噴出する鉱泉地については、売買実例価額があるものにあつては、当該売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法により、売買実例価額がないものにあつては、当該鉱泉地の位置、利用状況等を考慮し、他の鉱泉地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

### 二 温泉地指数

温泉地指数は、「温泉地指数表」(別表第5)に掲げる温泉地については、同表に掲げる指数により、その他の温泉地については、「温泉地指数表」に掲げる指数を基礎とし、当該温泉地とその他の温泉地との間における景況等の相違を総合的に考慮して都道府県知事が定める指数によるものとする。この場合において、市町村長は、一の温泉地内でその景況等が著しく異なるため必要があるときは、景況等の異なるごとに、その景況等の相違に応じ、当該温泉地にかかる温泉地指数を補正して適用するものとする。

### 三 ゆう出量指数

ゆう出量指数は、「ゆう出量指数表」(別表第6)を適用して求めるものとする。

### 四 こ湯した鉱泉地等の評価の特例

こ湯した鉱泉地又は未利用の鉱泉地については、一によつて求めた価額を、その実情に応じ、減額して評価するものとする。

## 第6節 池沼

池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

## 第7節 山林

### 一 山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でない認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

### 二 評点数の付設

#### 1 評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によつて付設するものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準山林を選定するものとする。
- (3) 標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設するものとする。

#### 2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

### 3 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の実山林を選定するものとする。

### 4 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によつて、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1) 売買の行なわれた山林（以下「売買山林」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。

(2) 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)によつて標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林（三の二の(1)によつて標準山林のうちから選定した基準山林をいう。）との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

### 5 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の反当り評点数に「山林の比準表」（別表第7）により求めた各筆の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によつて各筆の山林の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によつて、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

## 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

### 1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、山林の指示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。）で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、指定市町村にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

### 2 指定市町村の指示平均価額の算定

自治大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の山林の指示平均価額を算定するものとする。

(1) 市町村長は、二の3によつて選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上限に属するものうちから一の標準山林を基準山林として選定するものとする。

(2) 市町村長は、二の4によつて市町村が評定した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。

(3) 自治大臣は、市町村長が評定した基準山林の適正な時価について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準山林の適正な時価、当該市町村の山林の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準山林の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準山林の適正な時価及び山林の付設評点数について所要の調整を行なうものとする。

(4) 自治大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出するものとする。

ア (2)によつて、市町村長が申し出た標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該標準山林の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市町村の山林をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における山林の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の山林の評価見込額を算出する。

エ ウによつて算出した各地区の評価見込額を合計して当該市町村の山林の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該指定市町村における山林の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

### 3 指定市町村以外の市町村の指示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の山林の指示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準山林の適正な時価を検討するにあつては、指定市町村の基準山林の適正な時価（二の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。

(2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の指示平均価額及びその算定の基礎を自治大臣に報告するものとする。

(3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。

- (4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について所要の修正を行なうものとする。

#### 第8節 牧場

牧場の評価は、牧場の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

#### 第9節 原野

原野の評価は、原野の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

#### 第10節 雑種地

##### 一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

##### 二 ゴルフ場等の用に供する土地の評価

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設(以下「ゴルフ場等」という。)の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するにあたり要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費(当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものにかかる経費を除く。)を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後においても価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

##### 三 鉄軌道用地の評価

鉄軌道の用に供する土地(以下「鉄軌道用地」という。)の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の評価の二分の一に相当する価額によつてその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。

### 第2章 家屋

#### 第1節 通則

##### 一 家屋の評価

家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋(以下「非木造家屋」という。)の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

##### 二 評点数の付設

各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行なつて付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点を行なうものとする。

##### 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

###### 1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、木造家屋又は非木造家屋の指示平均価額に木造家屋又は非木造家屋の総床面積を乗じ、これをその付設総評点数(第2節又は第3節によつて付設した各個の木造家屋又は非木造家屋の評点数を合計した総評点数をいう。)で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、自治大臣が都道府県ごとに指定する市(以下本章において「指定市」という。)にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して指定市の長に指示するものにより、指定市以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

###### 2 指定市の指示平均価額の算定

自治大臣は、木造家屋又は非木造家屋の別に、次により、指定市の家屋の総評価見込額を算出し、これをその総床面積で除して、指定市の家屋の指示平均価額を算出するものとする。

- (1) 指定市の長は、自治大臣の指示に基づき、当該市に所在する家屋を構造、程度等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準的な家屋を基準家屋として選定するものとする。
- (2) 指定市の長は、基準家屋について固定資産評価基準によつて付設した評点数及び当該基準家屋の前年度の評価額その他自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。
- (3) 自治大臣は、指定市の長が申し出た基準家屋の評点数について検討し、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、当該評点数について所要の調整を行なうものとする。
- (4) 自治大臣は、指定市に所在する家屋について、次により、在来分の家屋(新增分の家屋以外の家屋をいう。)及び新增分の家屋(当該年度において新たに課税の対象となる家屋をいう。)の別に、総評価見込額を算出し、これを合計して指定市の家屋の総評価見込額を算出するものとする。

###### ア 在来分の家屋の総評価見込額の算出

- (7) (2)によつて指定市の長が申し出た在来分の基準家屋の評点数((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の評点数)に、自治大臣が定める率を乗じて得た数値を一円に乘じ、当該基準家屋の評価見込額を求めるものとする。この場合において、自治大臣が定める率は「昭和37

年1月現在の資材費、労務費及び建築工事に直接必要とする諸経費等の工事原価(以下「工事原価」という。)に相当する費用の東京都(特別区の区域)における物価水準に対する当該指定市における物価水準の割合」と「家屋の再建築費のうち、工事原価に相当する費用に対する当該費用以外の費用の割合に一を加えた数値」とを相乗した率を基礎として定めるものとする。

- (イ) (7)によつて求めた基準家屋の評価見込額の前年度の評価額に対する割合を求める。
- (ウ) 指定市に所在する在来分の家屋を(イ)の割合が同様であると認められる家屋ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる家屋の区分は、(1)によつて区分した家屋の区分ごとに認定するものとするが、当該割合が同様であると認められる家屋の区分は、これらを合わせ、一の家屋の区分に属するものうちで当該割合が異なると認められるものがあるときは、当該割合が異なるものごとに区分する。
- (エ) (イ)の割合が同様であると認められる家屋の区分ごとに、その前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該区分にかかる家屋の評価見込額を算出する。
- (オ) (エ)によつて算出した家屋の各区分にかかる評価見込額を合計して在来分の家屋の総評価見込額を算出する。

#### イ 新增分の家屋の総評価見込額の算出

(7) (2)によつて指定市の長が申し出た新增分の基準家屋の単位床面積当り評点数((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の評点数)にアの(7)の自治大臣\*が定める率を乗じて得た数値を一円に乘じ、当該家屋にかかる単位床面積当り評価見込額を求めるものとする。

\* 官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「自治大臣の定める率」→「自治大臣が定める率」

- (イ) 当該指定市における評点付設の状況を検討し、新增分の家屋を基準家屋に類似する家屋ごとに区分する。
- (ウ) (7)の基準家屋の単位床面積当り評価見込額を基礎として求めた単位床面積当り評価見込額に(イ)によつて区分された家屋の床面積を乗じて当該区分にかかる家屋の評価見込額を算出する。
- (エ) (ウ)によつて算出された家屋の各区分にかかる評価見込額を合計して新增分の家屋の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて自治大臣が算出した総評価見込額と当該指定市の長が固定資産評価基準によつて付設する見込総評点数を一円に乘じて得た額とが相違する場合において、その相違が自治大臣が総評価見込額を算出するに当つて用いた(4)のアの(7)の自治大臣が定める率にかかるものである場合を除き、自治大臣は、当該指定市における家屋の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは当該指定市における見込総評点数を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

### 3 指定市以外の市町村の指示平均価額の算定

- (1) 都道府県知事は、指定市以外の市町村について、木造家屋又は非木造家屋の別に、2と同様の方法によつて、市町村の家屋の総評価見込額を算出し、これをその総床面積で除して当該市町村の木造家屋又は非木造家屋の指示平均価額を算定するものとする。
- (2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した市町村の指示平均価額及びその算定の基礎を自治大臣に報告するものとする。
- (3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。
- (4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について、所要の修正を行なうものとする。

### 四 増築された家屋の評価

一棟(む)の家屋に増築された部分があるときは、当該家屋を増築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設するものとする。ただし、実情に応じ増築された部分とその他の部分とに区分することが困難であると認められる場合等においては、これを区分しないで評点数を付設してもさしつかえないものとする。

### 五 非課税部分等のある家屋の価値の区分

一棟(む)の家屋について固定資産税を課することができる部分とこれを課することができない部分とがある場合その他一棟(む)の家屋の価額を二以上の部分に区分して求める必要がある場合においては、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めるものとする。ただし、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めることが困難であると認められるときは、当該家屋の価額をそれぞれの部分の占める床面積の割合その他それぞれの部分の価額を求めるのに適当と認められる基準によつてあん分してそれぞれの部分の価額を求めるものとする。

### 六 再建築費評点基準表の補正等

1 市町村長は、「木造家屋再建築費評点基準表」(別表第8)(以下「木造家屋評点基準表」という。)又は「非木造家屋再建築費評点基準表」(別表第12)(以下「非木造家屋評点基準表\*」という。)を当該市町村に所在する家屋について適用する場合において木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の補正を行ない、これを適用することができるものとする。

\* 官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「評点基準表」→「評点基準表」

2 市町村長は、当該市町村に所在する家屋で当該家屋の構造等からみて木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を適用して評価することが困難なものがあるとき、又は適当でないものがあるときは、当該家屋の構造、様式、施工量等の実態に応じ、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表の例によつて当該家屋にかかる木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を作成してこれを適用するものとする。

### 七 建築設備の評価

家屋の所有者が所有する電気設備(ネオンサイン、投光器、スポットライト、電話機、交換機及びタイムレコーダー等を除く。)、ガス設備、衛生設備、給排水設備、温湿度調和設備、消火設備、避雷設備、運搬設備、塵芥(じんがい)処理設備等の建築設備で当該家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となつていているものについては、家屋に含めて評価するものとする。

## 第2節 木造家屋

### 一 評点数の算出方法

木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該木造家屋について需給事情による減点を行なう必要があると認めるときは、当該木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

【算式】

評点数＝再建築費評点数×木造家屋経年減点補正率

〔木造家屋経年減点補正率によることができない場合又はこれによることが適当でない場合にあつては、評点数＝(部分別再建築費評点数×木造家屋部分別損耗減点補正率)の合計又は評点数＝再建築費評点数×木造家屋総合損耗減点補正率〕

### 二 再建築費評点数の算出方法

木造家屋の再建築費評点数は、当該木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によつて求めるものとする。この場合において、木造家屋評点基準表の1及び2の(1)から(10)までにかかるものそれぞれについては、当該市町村において適用すべき木造家屋評点基準表を定め、当該木造家屋評点基準表によつて木造家屋の再建築費評点数を求めるものとする。

木造家屋評点基準表によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によつて当該木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

※編者注:官報テキスト版では「評定」となっているが、イメージ版では「評点」となっているので、「評点」に修正した。

木造家屋の再建築費評点数は、次の「木造家屋再建築費評点数の算出要領」によつて算出するものとする。

〔木造家屋再建築費評点数の算出要領〕

#### 1 木造家屋評点基準表の適用

木造家屋評点基準表の適用にあつては、次によつて、各個の木造家屋に適用すべき木造家屋評点基準表を定めるものとする。

(1) 各個の木造家屋の構造の相違に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該木造家屋の本来の構造によりその適用すべき木造家屋評点基準表を定めるものとする。この場合において、木造家屋評点基準表のうち1及び2の(1)から(10)までにかかるものについては、当該市町村において適用するものとされている木造家屋評点基準表を適用するものとする。ただし、当該市町村に所在する木造家屋の構造の状況からみて必要があるときは、当該市町村に所在する木造家屋の構造の状況に応じ、当該市町村以外の市町村において適用するものとされている木造家屋評点基準表のうちから当該市町村において適用すべきを定めて適用することができるものとする。

(2) 木造家屋の構造等からみて直ちに適用すべき木造家屋評点基準表を定めることが困難なものについては、当該木造家屋の構造等からみて最も類似している建物にかかる木造家屋評点基準表を適用するものとする。

(3) 一棟(ふた)の建物で二以上の異なつた構造を有する部分のある木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する木造家屋評点基準表を適用するものとする。

#### 2 床面積の算定

各個の木造家屋の再建築費評点数を付設する場合の計算単位として用いる木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分(階段室又はこれに準ずるものは、各階の床面積に算入するものとし、吹抜の部分は、上階の床部分に算入しないものとする。)の面積によるものとし、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

#### 3 木造家屋評点基準表の部分別区分

木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

部分別	内 容								
(1) 屋 根	<p>建物の覆蓋(か)を構成する屋根小屋組、屋根仕上及び屋根葺(ふき)下地をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>ア 屋根小屋組</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(7) 和小屋組</td> <td>敷桁(げた)、小屋梁(はり)(二重梁(はり)、飛梁(はり)を含む。)小屋束(づか)、小屋貫(ぬき)、火打梁(はり)、小屋筋違(かい)、母(も)屋、棟(むな)木、隅(すみ)木、谷木、檼(たるき)</td> </tr> <tr> <td>(4) 洋小屋組</td> <td>敷桁(げた)、陸梁(ろくはり)、(梁(はり)狭、二重梁(はり)、火打梁(はり)を含む。)、合掌(しょう)、真束(づか)、対束(づか)、方杖(づえ)、小屋筋違(かい)、母(も)屋、棟(むな)木、谷木、檼(たるき)</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 屋根葺(ふき)仕上及び屋根葺(ふき)下地 裏板(野地板又は野地小舞(まい)、土居葺(ふき)、柿板(けいらいた)、檜板(ひのぎいた)、杉板(すぎいた)、防水紙)、瓦棧(かわらざん)、土留棧(どん)、葺(ふき)土、屋根面葺(ふき)仕上材料、(瓦(かわら)、金属板、スレート、セメント瓦(かわら)等)</p>	種 別	内 容	(7) 和小屋組	敷桁(げた)、小屋梁(はり)(二重梁(はり)、飛梁(はり)を含む。)小屋束(づか)、小屋貫(ぬき)、火打梁(はり)、小屋筋違(かい)、母(も)屋、棟(むな)木、隅(すみ)木、谷木、檼(たるき)	(4) 洋小屋組	敷桁(げた)、陸梁(ろくはり)、(梁(はり)狭、二重梁(はり)、火打梁(はり)を含む。)、合掌(しょう)、真束(づか)、対束(づか)、方杖(づえ)、小屋筋違(かい)、母(も)屋、棟(むな)木、谷木、檼(たるき)		
種 別	内 容								
(7) 和小屋組	敷桁(げた)、小屋梁(はり)(二重梁(はり)、飛梁(はり)を含む。)小屋束(づか)、小屋貫(ぬき)、火打梁(はり)、小屋筋違(かい)、母(も)屋、棟(むな)木、隅(すみ)木、谷木、檼(たるき)								
(4) 洋小屋組	敷桁(げた)、陸梁(ろくはり)、(梁(はり)狭、二重梁(はり)、火打梁(はり)を含む。)、合掌(しょう)、真束(づか)、対束(づか)、方杖(づえ)、小屋筋違(かい)、母(も)屋、棟(むな)木、谷木、檼(たるき)								
(2) 基 礎	<p>建物を支える建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(7) 準備工事</td> <td>敷地整理、水盛(もり)、遺方(やりかた)、根伐(ぎり)</td> </tr> <tr> <td>(4) 地業工事</td> <td>砂利地業、割栗(ぐり)地業</td> </tr> <tr> <td>(9) 基礎工事</td> <td>石材、コンクリート、れんが等で築造する基礎本体部分</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	内 容	(7) 準備工事	敷地整理、水盛(もり)、遺方(やりかた)、根伐(ぎり)	(4) 地業工事	砂利地業、割栗(ぐり)地業	(9) 基礎工事	石材、コンクリート、れんが等で築造する基礎本体部分
種 別	内 容								
(7) 準備工事	敷地整理、水盛(もり)、遺方(やりかた)、根伐(ぎり)								
(4) 地業工事	砂利地業、割栗(ぐり)地業								
(9) 基礎工事	石材、コンクリート、れんが等で築造する基礎本体部分								

(3) 外 壁	建物の外周壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(7) 真壁構造</td> <td>貫(ぬき)の二分の一、小舞(まゐ)の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)</td> </tr> <tr> <td>(4) 大壁構造</td> <td>木摺(ずり)、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	内 容	(7) 真壁構造	貫(ぬき)の二分の一、小舞(まゐ)の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)	(4) 大壁構造	木摺(ずり)、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)				
種 別	内 容										
(7) 真壁構造	貫(ぬき)の二分の一、小舞(まゐ)の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)										
(4) 大壁構造	木摺(ずり)、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)										
(4) 柱	建物の壁体骨組を構成する部分のうち柱及び土台の部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(7) 土 台</td> <td>側土台、内部間仕切土台、火打土台</td> </tr> <tr> <td>(4) 柱</td> <td>通柱、管柱、間柱</td> </tr> <tr> <td>(9) そ の 他</td> <td>筋違(かい)、方杖(づえ)、胴差</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	内 容	(7) 土 台	側土台、内部間仕切土台、火打土台	(4) 柱	通柱、管柱、間柱	(9) そ の 他	筋違(かい)、方杖(づえ)、胴差		
種 別	内 容										
(7) 土 台	側土台、内部間仕切土台、火打土台										
(4) 柱	通柱、管柱、間柱										
(9) そ の 他	筋違(かい)、方杖(づえ)、胴差										
(5) 内 壁	間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(7) 真壁構造</td> <td>貫(ぬき)の二分の一、小舞(まゐ)の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)</td> </tr> <tr> <td>(4) 大壁構造</td> <td>木摺(ずり)、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	内 容	(7) 真壁構造	貫(ぬき)の二分の一、小舞(まゐ)の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)	(4) 大壁構造	木摺(ずり)、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)				
種 別	内 容										
(7) 真壁構造	貫(ぬき)の二分の一、小舞(まゐ)の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)										
(4) 大壁構造	木摺(ずり)、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰(くい)、人造石塗その他各種板材等)										
(6) 天 井(じょう)	天井(じょう)面の仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(7) 塗天井(じょう)</td> <td>釣(つり)木受、釣(つり)木、裏棧(ざん)、野縁、木摺(ずり)、塗材料(漆喰(くい)、プラスター等)</td> </tr> <tr> <td>(4) 竿(さお)縁天井(じょう)</td> <td>釣(つり)木受、釣(つり)木、廻(まわ)り縁、竿(さお)縁、野縁、天井(じょう)板</td> </tr> <tr> <td>(9) 格(ごう)天井(じょう)</td> <td>釣(つり)木受、釣(つり)木、廻(まわ)り縁、格(ごう)縁、野縁、鏡板、塗装</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	内 容	(7) 塗天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、裏棧(ざん)、野縁、木摺(ずり)、塗材料(漆喰(くい)、プラスター等)	(4) 竿(さお)縁天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、廻(まわ)り縁、竿(さお)縁、野縁、天井(じょう)板	(9) 格(ごう)天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、廻(まわ)り縁、格(ごう)縁、野縁、鏡板、塗装		
種 別	内 容										
(7) 塗天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、裏棧(ざん)、野縁、木摺(ずり)、塗材料(漆喰(くい)、プラスター等)										
(4) 竿(さお)縁天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、廻(まわ)り縁、竿(さお)縁、野縁、天井(じょう)板										
(9) 格(ごう)天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、廻(まわ)り縁、格(ごう)縁、野縁、鏡板、塗装										
(7) 造 作	建物の装飾等の目的をもつて各部構造体に取り付けられるものをいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 敷居、鴨(かも)居、長押(ながし)、釣束(づか)、楣(まぐさ)、窓台、付鴨(かも)居、畳寄、中束(づか)、無目、上枠(わく)、壁枠(わく)、下枠(わく)、欄間、手摺(ずり)、床間(書院、脇床を含む。)										
(8) 床	叩(たたき)床、転(ころばし)床、束(つか)立床及び階上床をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(7) 叩(たたき)床</td> <td>地盤面に直接割栗(くり)石を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上、人造石塗仕上などを施したものの。</td> </tr> <tr> <td>(4) 転(ころばし)床</td> <td>玉石又はコンクリート叩(たたき)の上根太を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。</td> </tr> <tr> <td>(9) 束(つか)立床</td> <td>束(つか)石、床束(つか)、根拵(がら)貫(ぬき)、大引、大引受、根太、足固、床板、床面仕上材料(畳、板張等)</td> </tr> <tr> <td>(1) 階上床</td> <td>梁(はり)、台輪、火打、方杖(づえ)、根太、床板、床面仕上材料(畳板張等)</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	内 容	(7) 叩(たたき)床	地盤面に直接割栗(くり)石を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上、人造石塗仕上などを施したものの。	(4) 転(ころばし)床	玉石又はコンクリート叩(たたき)の上根太を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。	(9) 束(つか)立床	束(つか)石、床束(つか)、根拵(がら)貫(ぬき)、大引、大引受、根太、足固、床板、床面仕上材料(畳、板張等)	(1) 階上床	梁(はり)、台輪、火打、方杖(づえ)、根太、床板、床面仕上材料(畳板張等)
種 別	内 容										
(7) 叩(たたき)床	地盤面に直接割栗(くり)石を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上、人造石塗仕上などを施したものの。										
(4) 転(ころばし)床	玉石又はコンクリート叩(たたき)の上根太を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。										
(9) 束(つか)立床	束(つか)石、床束(つか)、根拵(がら)貫(ぬき)、大引、大引受、根太、足固、床板、床面仕上材料(畳、板張等)										
(1) 階上床	梁(はり)、台輪、火打、方杖(づえ)、根太、床板、床面仕上材料(畳板張等)										
(9) 建 具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖(ふすま)、障子(じ)、板戸、ガラス戸、雨戸及び出入口等をいう。										
(10) その他工事	(1)から(9)まで及び(11)のいずれの部分にも含まれない部分をいい、出窓、庇(ひさし)、樋(とい)、及び階段等がこれに含まれる。										
(11) 建築設備	電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等家屋に付属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。										

#### 4 評点項目及び標準評点数

- (1) 「評点項目」は、木造家屋の構造に応じ、木造家屋評点基準表の各部分ごとに一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目として設けられているものであり、「標準評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」(標準的な木造家屋の各部分別の単位当り施工量をいう。)に対する工事費を基礎として算出した評点数である。再建築費評点数の付設にあたっては、木造家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する評点項目について定められている標準評点数を求めるものとする。
- (2) 標準評点数は、昭和37年1月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて、その費用の一元を一点として表わしているものであるから、各市町村の単位当り工事費等の実態からみて特に必要があるものについては、その実態に適合するように所要の補正をして適用するものとする。
- (3) 各部分別の標準評点数を求める場合において一の部分に二以上の評点項目に該当する工事が施工されているときは、当該各評点項目に該当する工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合によって平均標準評点数を求めるものとする。  
平均標準評点数を求める算式例は、次のとおりである。

[算式例]

一の部分に a、b 及び c 三種の評点項目に該当する工事が施工されているときは、a、b 及び c それぞれの標準評点数に、a、b 及び c それぞれの工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合を乗じて求めた数値を合計して平均標準評点数を求めるものとする。

- a の標準評点数 × a が当該部分に占める割合 = A
- b の標準評点数 × b が当該部分に占める割合 = B
- c の標準評点数 × c が当該部分に占める割合 = C
- 当該部分の平均標準評点数 = A + B + C

5 補正項目及び補正係数

(1) 木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」の欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている該当補正係数によって標準評点数を補正するものとする。この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度をこえて補正係数を決定するものとする。

(2) 一の部分に該当する補正項目が二以上ある場合の補正係数は、その該当する補正係数を連乗したものによるものとする。

6 再建築費評点数

再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に当該部分の補正係数を乗じて得た数値に、その計算単位の数値を乗じて求めた各部分別の再建築費評点数を合計して求めるものとする。

三 再建築費評点数の算出方法の特例

市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況からみて特に必要があると認めるときは、次によつて、構造、規模等の別に区分して定めた再建築費評点基準表によつて各個の木造家屋の再建築費評点数を付設することができる\*ものとする。

\* 官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「できる。」→「できるものとする。」

- 1 当該市町村に所在する木造家屋をその実態に応じ構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準木造家屋として定めるものとする。
- 2 標準木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設するものとする。
- 3 次によつて比準木造家屋(標準木造家屋と同一の区分に属し、当該標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて再建築費評点数を付設する木造家屋をいう。)にかかる再建築費評点基準表を定めるものとする。
  - (1) 2によつて付設した標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて当該標準木造家屋の各部分別の評点項目ごとに標準評点数を定めるものとする。
  - (2) 当該市町村において適用する木造家屋評点基準表に基づいて、比準木造家屋と標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違に応じ、比準木造家屋について当該標準木造家屋の標準評点数を補正するために必要な補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数を定めるものとする。
  - (3) (1)によつて定めた標準木造家屋の標準評点数 及び(2)によつて定めた比準木造家屋に適用する補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数に基づいて比準木造家屋にかかる再建築費評点基準表を定めるものとする。
- 4 比準木造家屋にかかる再建築費評点基準表によつて各個の比準木造家屋の再建築費評点数を付設するものとする。

四 損耗の状況による減点補正率の算出方法

木造家屋の損耗による減点補正率は、「木造家屋経年減点補正率基準表」(別表第9)によつて求めるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該木造家屋の状況からみて木造家屋経年減点補正率基準表によつて損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でない認められる場合又は当該木造家屋の経過年数が明確でない等の事由により木造家屋経年限定減点補正率基準表によることができない場合においては、「木造家屋部分別損耗減点補正率基準表(別表第10)又は「木造家屋総合損耗減点補正率基準表」(別表第11)によつて求めるものとする。

木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。

[損耗の状況による減点補正率の算出要領]

1 経過年数に応ずる減点補正率

- (1) 経過年数に応ずる減点補正率(以下本節において「経年減点補正率」という。)は、通常の維持管理を行なうものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであつて、木造家屋の構造区分及びその単位床面積当り再建築費評点数の区分に従い、木造家屋経年減点補正率基準表に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。
- (2) 木造家屋の損耗が積雪又は寒冷によつて増大する地域に属する市町村に所在する 木造家屋の経年減点補正率は、木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、自治大臣が当該市町村について定める積雪地域又は寒冷地域の級地の区分に応じ次表に掲げる率(当該市町村が積雪地域又は寒冷地域に該当するときは、それぞれの率を合計して得た率とし、その率が百分の二十五をこえるときは百分の二十五とする。)を一から控除して得られる補正率を乗じたものによるものとする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十に止めるものとする。

率	積雪地域の率	寒冷地域の率
1 級 地	百分の十	百分の五
2 級 地	百分の十二	百分の八
3 級 地	百分の十五	百分の十
4 級 地	百分の二十	百分の十三
5 級 地		百分の十五

- (3) 経過年数が一年未満であるとき、又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。
- (4) 第1節四ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟(む)の木造家屋の評点数を付設する場合における経年減点補正率は、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該木造家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

2 損耗の程度に応ずる減点補正率

- (1) 損耗の程度に応ずる減点補正率(以下本節において「損耗減点補正率」をいう。)による補正は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた木造家屋の損耗を減点して補正するものであつて、損耗減点補正率は、市町村の実情に応じ、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表のいずれか一によつて求めるものとする。
- (2) 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によつて各部分別に損耗減点補正率を求めるにあつては、次によるものとする。
- ア 部分別の損耗減点補正率は、木造家屋の各部分ごとに当該部分を通ずる損耗の状況に応じ、一の損耗減点補正率を求める。
- イ 一の部分に二以上の使用資材の種別に該当する工事が施工されているときは、その異なる各工事ごとの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率、当該工事の施工部分が当該部分の全体に占める割合等を基礎として部分別の損耗減点補正率を求める。
- (3) 木造家屋総合損耗減点補正率基準表によつて、木造家屋の損耗減点補正率を求める場合においては、当該木造家屋の全体を通ずる損耗の状況に応じ、木造家屋総合損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲において該当する損耗減点補正率を求めるものとする。

五 需給事情による減点補正率の算出方法

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となつている木造家屋、所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。

第3節 非木造家屋

一 評点数の算出方法

非木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該非木造家屋について需給事情による減点を行なう必要があると認めるときは、当該非木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

〔算式〕

評点数＝再建築費評点数×非木造家屋経年減点補正率

〔非木造家屋経年減点補正率によることができない場合又はこれによるとが適当でない場合にあつては、

評点数＝(部分別再建築費評点数×非木造家屋部分別損耗減点補正率)の合計〕

二 再建築費評点数の算出方法

非木造家屋の再建築費評点数は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によつて求めるものとする。

非木造家屋評点基準表によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によつて当該非木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

非木造家屋の再建築費評点数は、次の「非木造家屋再建築費評点数の算出要領」によつて算出するものとする。

〔非木造家屋再建築費評点数の算出要領〕

1 非木造家屋評点基準表の適用

非木造家屋評点基準表の適用にあつては、次によつて、各個の非木造家屋に適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。

- (1) 各個の非木造家屋の構造の相違に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該非木造家屋の本来の構造によりその適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。
- (2) 非木造家屋の構造等からみて直ちに適用すべき非木造家屋評点基準表を定めることが困難なものについては、当該非木造家屋の構造等からみて最も類似している建物にかかる非木造家屋評点基準表を適用するものとする。
- (3) 一棟(む)の建物で二以上の異なつた構造を有する部分のある非木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する非木造家屋評点基準表を適用するものとする。

2 床面積の算定

各個の非木造家屋の再建築費評点数を付設する場合の計算単位として用いる非木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の\*水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分(階段室、エレベーター室又はこれらに準ずるものは、各階の床面積に算入するものとし、吹抜の部分は、上階の床部分に算入しないものとする。)の面積によるものとし、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

\* 官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「木平投影」→「水平投影」

3 非木造家屋評点基準表の部分別区分

非木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

部分別	内 容
(1) 主体構造部	(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨で組み、これを鉄筋で補強し、その外部に仮枠(か)を構成し、これにコンク

	<p>リートを打込んで硬化して構築した基礎、柱、梁(はり)、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。  (鉄筋コンクリート造)  骨組を鉄骨で組み、その外部に仮枠(わく)を構成し、これにコンクリートを打込んで硬化して構築した基礎、柱、梁(はり)、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。  (鉄骨造)  形鋼と鋼板とを組合せ、鉋(びょう)接又は溶(よ)接によつて構築した基礎、柱、梁(はり)、壁体、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。  (れんが、コンクリートブロック造)  れんが又はコンクリートブロックをモルタルをもつて組積し、通常鉄筋で補強した基礎、壁体、床、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。</p>
(2) 基礎工事	建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根伐(きり)工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭(くい)打地業、潜函(かん)地業及び割栗(くり)地業等をいう。
(3) 間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。
(4) 外部仕上	建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
(5) 内部仕上	建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
(6) 床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいう。
(7) 天井(じょう)仕上	天井(じょう)の仕上部分とその下地部分をいう
(8) 屋根仕上	建物の覆蓋(がい)を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺(き)下地、仕上部分、防水層等をいう。
(9) 建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠(わく)並びにスチールシャッター等をいう。
(10) 特殊設備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備及び階段の手摺(すり)摺等に別に装飾を施したものをいう。
(11) 建築設備	電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等家屋に付属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。
(12) 仮設工事	敷地の仮囲、水盛(もり)、遣方(やりかた)、足場、工事仮事務所等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。
(13) その他の工事	(1)から(12)までのいずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいう。

#### 4 評点項目及び標準評点数

(1) 「評点項目」は、非木造家屋の構造に応じ、非木造家屋評点基準表の各部分ごとに一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によつて標準評点表を付設するための項目として設けられているものであり、「標準評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」(標準的な非木造家屋の各部分別の単位当り施工量をいう。)に対する工事費を基礎として算出した評点数である。再建築費評点数の付設にあつては、非木造家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する評点項目について定められている標準評点数を求めるものとする。

(2) 標準評点数は、昭和37年1月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて、その費用の一元を一点として表しているものであるから、各市町村の単位当り工事費等の実態からみて特に必要があるものについては、その実態に適合するように所要の補正をして適用するものとする。

(3) 各部分別の標準評点数を求める場合において一の部分の二以上の評点項目に該当する工事が施工されているときは、当該各評点項目に該当する工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合によつて平均標準評点数を求めるものとする。

平均標準標準数を求める算式例は、次のとおりである。

[算式例]

一の部分に a、b 及び c 三種の評点項目に該当する工事が施工されているときは、a、b 及び c それぞれの標準評点数に、a、b 及び c それぞれの工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合を乗じて求めた数値を合計して平均標準評点数を求めるものとする。

a の標準評点数 × a が当該部分に占める割合 = A

b の標準評点数 × b が当該部分に占める割合 = B

c の標準評点数 × c が当該部分に占める割合 = C

当該部分の平均標準評点数 = A + B + C

(4) 各部分別に再建築費評点数を求める場合において、各部分の使用資材等の数量が明確なときは、当該標準評点数及び当該数量を基礎として当該部分の再建築費評点数を求めるものとする。この場合において、5 に基づく補正係数による補正は、施工の程度に応ずる必要な補正を行なうものとする。

#### 5 補正項目及び補正係数

(1) 非木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている当該補正係数によつて標準評点数を補正するものとする。この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度をこえて補正係数を決定するものとする。

(2) 一の部分に該当する補正項目が二以上ある場合の補正係数は、その該当する補正係数を連乗したものによるものとする。

#### 6 再建築費評点数

再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に当該部分の補正係数を乗じて得た数値に、その計算単位の数値を乗じて求めた各部分別の再建築費評点数を合計して求めるものとする。

#### 三 損耗の状況による減点補正率の算出方法

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、「非木造家屋経年減点補正率基準表」(別表第13)によつて求めるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて非木造家屋経年

減点補正率基準表によつて損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でない認められる場合又は当該非木造家屋の経過年数が明確でない等の事由により非木造家屋経年減点補正率基準表によることができない場合においては、当該非木造家屋の部分別に「非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表」（別表第14）によつて求めるものとする。

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。

【損耗の状況による減点補正率の算出要領】

1 経過年数に応ずる減点補正率

- (1) 経過年数に応ずる減点補正率(以下本節において「経年減点補正率」という。)は、通常の維持管理を行なうものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであつて、非木造家屋の構造部分に従い、非木造家屋経年減点補正率基準表に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。
- (2) 経過年数が一年未満であるとき、又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。
- (3) 第1節四ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟[ ㎡ ]の非木造家屋の評点数を付設する場合における経年減点補正率は、それぞれ部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該非木造家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

2 損耗の程度に応ずる減点補正率

- (1) 損耗の程度に応ずる減点補正率(以下本節において「損耗減点補正率」という。)による補正は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた非木造家屋の損耗を減点して補正するものであつて、損耗減点補正率は、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によつて各部分別に求めるものとする。この場合において、損耗減点補正率は、当該損耗の状況に応じ、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲において該当する損耗減点補正率を求めるものとする。
- (2) 一の部分において損耗の程度が異なつている場合等における当該部分の損耗減点補正率は、それぞれの当該部分の全体に占める割合をそれぞれの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率表に乗じて得た数値の合計数値によるものとする。

四 需給事情による減点補正率の算出方法

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となつている非木造家屋、所在地域状況によりその価額が減少すると認められる非木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。

第4節 経過措置

昭和39年度における各個の家屋の再建築費評点数については、市町村は、その実情に応じ、第2節二及び三並びに第3節二によるほか、次によつて算出してもさしつかえないものとする。

- 1 木造家屋と非木造家屋の別に、当該市町村に所在する家屋をその実態に応じ構造、規模、程度等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を標準家屋として選定するものとする。
- 2 標準家屋について、第2節二若しくは第3節二によつて、再建築費評点数を付設するものとする。
- 3 標準家屋以外の家屋で当該標準家屋の属する区分と同一の区分に属するもの(以下「比準家屋」という。)について、当該比準家屋と当該標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準家屋の再建築費評点数に比準して再建築費評点数を付設するものとする。

第3章 償却資産 【略】

別表第1 田の比準表

- 1 各筆の田の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の田の再項目の数値は、該当する「標準田の状況」欄に対応する「比準田の状況」欄の数値によるものとする。

【算式】 比準割合 = (1.00 + 日照の条件 + 田面の乾湿) × (1.00 + 面積 + 耕うんの難易) × 災害

- 2 比準割合は、一枚の田(耕作の単位となつている一枚の田をいう。以下同様とする。)ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、一筆の田を二枚以上区分して利用しているときは、原則として、一枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によつて加重平均して、当該筆の田の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる一枚の田が得られる場合には、当該一枚の田について求めた比重割合によることができる。

項目	比準田の状況		判定基準			
	標準田の状況	よく日があたる	多少日かげになる	かなり日かげになる	はなはだしく日かげになる	
日照の条件	よく日があたる	0	- 0.03	- 0.06	- 0.09	日照の状況は田の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によつて太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によつて判定するものとする。 よく日があたる……夏期における日照時間がおおむね9時間以上するとき 多少日かげになる……夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき かなり日かげになる……夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき はなはだしく日かげになる……夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき
	多少日かげになる	+ 0.03	0	- 0.03	- 0.06	
	かなり日かげになる	+ 0.06	+ 0.03	0	- 0.03	
	はなはだしく日かげになる	+ 0.10	+ 0.07	+ 0.03	0	

項目	比準田 の状況 標準田 の状況	地下水 位の低 い乾田	地下水 位の高 い乾田	半湿田	湿 田	たん水 田	沼 田	田面の乾燥は、おおむね次の基準によつて判定するものとする。 地下水位の低い乾田……地下水が地表からおおむね50センチメートル以内でない田 地下水位の高い乾田……地下水が地表からおおむね50センチメートル以内にある田 半湿田……乾田と湿田の中間の状況の田 湿田……年間を通じて常に湿潤な田 たん水田……年間を通じて常に地表に水のある田 なお、地下水とは、地表にきわめて近い部分に常時停滞している水(いわゆる宙水)をいう。
		0	- 0.02	- 0.05	- 0.08	- 0.11	- 0.15	
田 面 の 乾 湿	地下水位の低い乾田	0	- 0.02	- 0.05	- 0.08	- 0.11	- 0.15	
	地下水位の高い乾田	+0.02	0	- 0.03	- 0.06	- 0.09	- 0.13	
	半湿田	+0.05	+0.03	0	- 0.03	- 0.06	- 0.10	
	湿 田	+0.09	+0.06	+0.03	0	- 0.03	- 0.07	
	たん水田	+0.12	+0.10	+0.07	+0.03	0	- 0.04	
	沼 田	+0.17	+0.15	+0.11	+0.08	+0.05	0	
項目	比準田 の状況 標準田 の状況	7畝以上	3畝以上 7畝未満	1畝以上 3畝未満	1畝未満			
		0	- 0.03	- 0.10	- 0.20			
面 積	7畝以上	0	- 0.03	- 0.10	- 0.20			
	3畝以上7畝未満	+ 0.03	0	- 0.07	- 0.18			
	1畝以上3畝未満	+ 0.11	+ 0.08	0	- 0.11			
	1畝未満	+ 0.25	+ 0.21	+ 0.13	0			
項目	比準田 の状況 標準田 の状況	機械耕、 畜力耕が 容易にで きる	機械耕、 畜力耕が できる	人力耕で あればで きる	人力耕に よつてよ うやくで きる	耕うんの難易は、農道の状態、田の形状、障害物の有無、土性の状況等を総合的に考慮して判定するものとする。		
		0	- 0.07	- 0.16	- 0.22			
耕 う ん の 難 易	機械耕、畜力耕が容易にできる	0	- 0.07	- 0.16	- 0.22			
	機械耕、畜力耕ができる	+ 0.07	0	- 0.10	- 0.17			
	人力耕であればできる	+ 0.19	+ 0.11	0	- 0.08			
	人力耕によつてようやくできる	+ 0.29	+ 0.20	+ 0.08	0			
項目	比準田 の状況 標準田 の状況	ない	ややある	相当にあ る	はなはだ しい	災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。		
		1.00	0.90	0.80	0.70			
災 害	ない	1.00	0.90	0.80	0.70			
	ややある	1.11	1.00	0.89	0.78			
	相当にある	1.25	1.13	1.00	0.88			
	はなはだしい	1.43	1.29	1.14	1.00			

別表第2 畑の比準表

- 各筆の畑の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の畑の各項目の数値は、相当する「標準畑の状況」欄に対応する「比準畑の状況」欄の数値によるものとする。  
【算式】 比準割合 = (1.00 + 日照の状況 + 農地の傾斜 + 保水・排水の良否) × (1.00 + 面積 + 耕うんの難易) × 災害
- 比準割合は、一枚の畑(耕作の単位となつて一枚の畑をいう。以下同様とする。)ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、一筆の畑を二枚以上に区分して利用しているときは、原則として、一枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によつて加重平均して、当該筆の畑の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる一枚の畑が得られる場合には、当該一枚の畑について求めた比準割合によることのできるものとする。

項目	比準畑 の状況 標準畑 の状況	よく日が あたる	多少日か げになる	かなり日 かげにな る	はなはだ しく日か げになる	判 定 基 準

日照の条件	よく日があたる	0	- 0.04	- 0.08	- 0.12	日照の状況は田の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によつて太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によつて判断されるものとする。 よく日があたる……夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき 多少日かげになる……夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき かなり日かげになる……夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき はなはだしく日かげになる……夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき
	多少日かげになる	+ 0.04	0	- 0.04	- 0.08	
	かなり日かげになる	+ 0.09	+ 0.04	0	- 0.04	
	はなはだしく日かげになる	+ 0.14	+ 0.09	+ 0.05	0	
項目	比準畑の状況 標準畑の状況	ない	緩やかな傾斜	急な傾斜	はなはだしく急な傾斜	農地の傾斜は、農地自体の傾斜の程度により判定するものとする。この場合において、傾斜角度が5度程度までは傾斜がないものとし、はなはだしく旧な傾斜とは、傾斜角度が20度程度をこえる場合をいうものとする。
農地の傾斜	ない	0	- 0.05	- 0.09	- 0.14	
	緩やかな傾斜	+ 0.05	0	- 0.04	- 0.09	
	急な傾斜	+ 0.10	+ 0.04	0	- 0.05	
	はなはだしく急な傾斜	+ 0.16	+ 0.10	+ 0.06	0	
項目	比準畑の状況 標準畑の状況	極めて良好	普通	やや不良	極めて不良	保水・排水の良否は、乾湿の状況、作付可能な作物の種類が多寡を考慮して判定するものとする。
保水・排水の良否	極めて良好	0	- 0.05	- 0.11	- 0.18	
	普通	+ 0.05	0	- 0.07	- 0.14	
	やや不良	+ 0.13	+ 0.08	0	- 0.08	
	極めて不良	+ 0.22	+ 0.16	+ 0.08	0	
項目	比準畑の状況 標準畑の状況	7畝以上	3畝以上7畝未満	1畝以上3畝未満	1畝未満	耕うんの難易は、農道の状態、畑の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
面積	7畝以上	0	- 0.03	- 0.10	- 0.20	
	3畝以上7畝未満	+ 0.03	0	- 0.07	- 0.18	
	1畝以上3畝未満	+ 0.11	+ 0.08	0	- 0.11	
	1畝未満	+ 0.25	+ 0.21	+ 0.13	0	
項目	比準畑の状況 標準畑の状況	機械耕、畜力耕が容易にできる	機械耕、畜力耕ができる	人力耕であればできる	人力耕によつてようやくできる	耕うんの難易は、農道の状態、畑の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
耕うんの難易	機械耕、畜力耕が容易にできる	0	- 0.07	- 0.16	- 0.22	
	機械耕、畜力耕ができる	+ 0.07	0	- 0.10	- 0.17	
	人力耕であればできる	+ 0.19	+ 0.11	0	- 0.08	
	人力耕によつてようやくできる	+ 0.29	+ 0.20	+ 0.08	0	
項目	比準畑の状況 標準畑の状況	ない	ややある	相当にある	はなはだしい	災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。
災害	ない	1.00	0.90	0.80	0.75	
	ややある	1.11	1.00	0.89	0.83	
	相当にある	1.25	1.13	1.00	0.94	
	はなはだしい	1.33	1.20	1.07	1.00	

別表第3 画地計算法

1 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によつて付設するものとする。

- (1) 奥行価格逓減割合法
- (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法
- (4) 三角地評点算出法
- (5) 不正形地、盲地、袋地等評点算出法

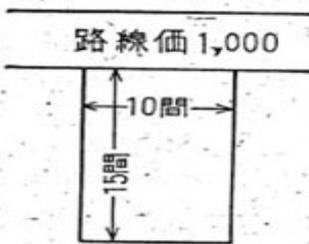
2 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体となしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

3 奥行価格逓減割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって漸減するものであるため、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行間数に応じ「奥行価格逓減率表」(附表1)によつて求めた当該画地の奥行価格逓減率を乗じて坪当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

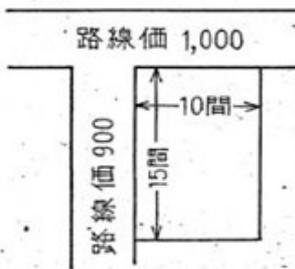


$$\begin{aligned} & \text{(路線価)} \times \text{(奥行15間の場合の奥行価格逓減率)} \\ \text{坪当たり評点数} &= 1,000 \times 0.95 \\ &= 950 \\ & \text{(坪当たり評点数)} \times \text{(地積)} \\ \text{評点数} &= 950 \times (10 \times 15) \\ &= 142,500 \end{aligned}$$

4 側方路線影響加算法

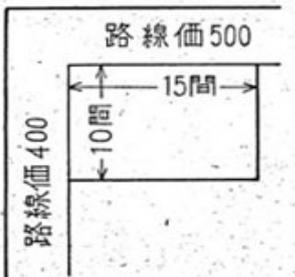
正面と側方に路線がある画地(以下「角地」という。)の価額は、側方路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線(路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。)のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるため、角地については、当該角地の正面路線から計算した坪当たり評点数に、側方路線影響加算率によつて補正する坪当たり評点数を加算して坪当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき坪当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した坪当たり評点数を「側方路線影響加算率表」(附表2)によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

例題2 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例



$$\begin{aligned} & \text{(正面路線価)} \times \text{(奥行15間の場合の)} \\ & \text{(奥行価格逓減率)} \\ \text{(1) 基本坪当たり評点数} &= 1,000 \times 0.95 \\ &= 950 \\ & \text{(側方路線価)} \times \text{(奥行10間の場合の)} \\ & \text{(奥行価格逓減率)} \times \text{(側方路線影)} \\ \text{(2) 加算坪当たり評点数} &= 900 \times 0.99 \times 0.1 \\ &= 89 \\ \text{(3) 坪当たり評点数} &= \text{(1)} + \text{(2)} \\ &= 950 + 89 \\ &= 1,039 \\ & \text{(坪当たり評点数)} \times \text{(地積)} \\ \text{(4) 評点数} &= 1,039 \times (10 \times 15) \\ &= 155,850 \end{aligned}$$

例題3 普通商業地区における正面路線価500点、側方路線価400点の準角地(一系統の路線の屈折部の内側に位置する例題図のような画地をいうものとする。)の計算例



$$\begin{aligned} & \text{(路線価)} \times \text{(奥行10間の場合の)} \\ & \text{(奥行価格逓減率)} \\ \text{(1) 基本坪当たり評点数} &= 500 \times 0.99 \\ &= 495 \\ & \text{(路線価)} \times \text{(奥行15間の場合の)} \\ & \text{(奥行価格逓減率)} \times \text{(側方路線影)} \\ \text{(2) 加算坪当たり評点数} &= 400 \times 0.95 \times 0.05 \\ &= 19 \\ \text{(3) 坪当たり評点数} &= \text{(1)} + \text{(2)} \\ &= 495 + 19 \\ &= 514 \\ & \text{(坪当たり評点数)} \times \text{(地積)} \\ \text{(4) 評点数} &= 514 \times (15 \times 10) \\ &= 77,100 \end{aligned}$$

5 二方路線影響加算表

正面と裏面に路線がある画地(以下「二方路線地」という。)の価額は、裏路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものである

ので、二方路線地については、正面路線から計算した坪当り評点数に、二方路線影響加算率によって補正する坪当り評点数を加算して坪当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき坪当り評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した坪当り評点数を「二方路線影響加算率表」(附表3)によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

例題4 普通商業地区における正面路線価1,000点、裏路線価900点の場合の計算例

(1) 基本坪当り評点数 =  $1,000 \times \frac{0.95}{0.95}$  (正面路線価) (奥行15間の場合の奥行価格減減率) = 950

(2) 加算坪当り評点数 =  $900 \times \frac{0.95}{0.95} \times 0.05$  (裏路線価) (奥行15間の場合の奥行価格減減率) (二方路線影響加算率) = 43

(3) 坪当り評点数 = 950 + 43 = 993

(4) 評点数 =  $993 \times (10 \times 15)$  (坪当り評点数) (地積) = 148,950

### 6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の坪当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

例題5 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方線価900点、裏路線価800点の場合の計算例

(1) 基本坪当り評点数 =  $1,000 \times \frac{0.95}{0.95}$  (正面路線価) (奥行15間の場合の奥行価格減減率) = 950

(2) 側方路線加算坪当り評点数 =  $900 \times \frac{0.99}{0.99} \times 0.1$  (側方路線価) (奥行10間の場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率) = 89

(3) 二方路線加算坪当り評点数 =  $800 \times \frac{0.95}{0.95} \times 0.05$  (裏路線価) (奥行15間の場合の奥行価格減減率) (二方路線影響加算率) = 38

(4) 坪当り評点数 = 950 + 89 + 38 = 1,077

(5) 評点数 =  $1,077 \times (10 \times 15)$  (坪当り評点数) (地積) = 161,550

例題6 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例

(1) 基本坪当り評点数 =  $1,000 \times \frac{0.95}{0.95}$  (正面路線価) (奥行15間の場合の奥行価格減減率) = 950

(2) 側方路線加算坪当り評点数 =  $900 \times \frac{0.99}{0.99} \times 0.1$  (側方路線価) (奥行10間の場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率) = 89

(3) 側方路線加算坪当り評点数 =  $800 \times \frac{0.99}{0.99} \times 0.1$  (側方路線価) (奥行10間の場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率) = 79

(4) 坪当り評点数 = 950 + 89 + 79 = 1,118

(5) 評点数 =  $1,118 \times (10 \times 15)$  (坪当り評点数) (地積) = 167,700

例題7 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点、裏路線価850点の場合の計算例

(1) 基本坪当り評点数 =  $1,000 \times \frac{0.95}{0.95}$  (正面路線価) (奥行15間の場合の奥行価格減減率) = 950

(2) 側方路線加算坪当り評点数 =  $900 \times \frac{0.99}{0.99} \times 0.1$  (側方路線価) (奥行10間の場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率) = 89

(3) 側方路線加算坪当り評点数 =  $800 \times \frac{0.99}{0.99} \times 0.1$  (側方路線価) (奥行10間の場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率) = 79

(4) 二方路線加算坪当り評点数 =  $850 \times \frac{0.95}{0.95} \times 0.05$  (裏路線価) (奥行15間の場合の奥行価格減減率) (二方路線影響加算率) = 40

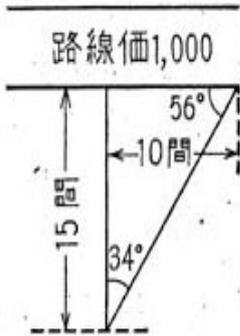
(5) 坪当り評点数 = 950 + 89 + 79 + 40 = 1,158

(6) 評点数 =  $1,158 \times (10 \times 15)$  (坪当り評点数) (地積) = 173,700

### 7 三角地評点算出法

三角地の価額は、方形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格逓減割合法によつて計算した坪当り評点数に「三角地補正率表」(附表4)によつて求めた三角地補正率を乗じて当該三角地の坪当り評点数を求めるものとする。この場合において、三角地補正率表によつて求める三角地補正率は、角度補正率表(附表4の(1))及び面積補正率表(附表4の(2))によつて求めた補正率のうち、補正率の大なる率によるものとする。

例題8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



本図の場合においては、最小角は対角であるから、角度補正率は0.93である。また、面積は75坪であるから、面積補正率は0.90である。角度補正率の方がより大であるから、この場合は角度補正率を適用する。

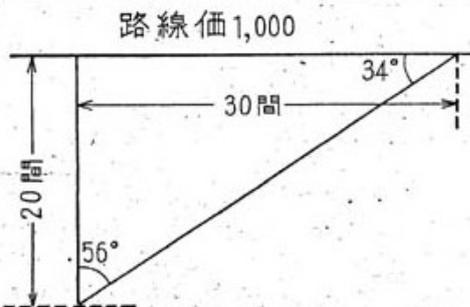
(路線価)(奥行価格逓減率)(角度補正率)

(1) 坪当り評点数 =  $1,000 \times 0.95 \times 0.93$   
 $= 884$

(坪当り評点数)(地積)

(2) 評点数 =  $884 \times (10 \times 15 \times \frac{1}{2})$   
 $= 66,300$

例題9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



本図の場合においては、最小角は底角であるから、角度補正率は0.95である。また、面積は300坪であるから、面積補正率は0.98である。面積補正率の方が角度補正率より大であるから、この場合は面積補正率を適用する。

(路線価)(奥行価格逓減率)(面積補正率)

(1) 坪当り評点数 =  $1,000 \times 0.89 \times 0.98$   
 $= 872$

(坪当り評点数)(地積)

(2) 評点数 =  $872 \times (30 \times 20 \times \frac{1}{2})$   
 $= 261,600$

例題10 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

本図のように頂点が路線に接している三角地(以下「逆三角地」という)は、例題8にならつて計算した評点数を基礎とし、「開口狭小補正率表」(附表5)による補正率にならない、その八割を乗じて坪当り評点数を求めるものとする。



(路線価)(奥行価格逓減率)(角度補正率)(逆三角地補正率)

(1) 坪当り評点数 =  $1,000 \times 0.95 \times 0.93 \times 0.80$   
 $= 707$

(坪当り評点数)(地積)

(2) 評点数 =  $707 \times (10 \times 15 \times \frac{1}{2})$   
 $= 53,025$

例題11 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例

本図の場合においては、例題8にならつて計算した評点数に例題2にならつて計算した評点数を加算して求める。



(正面路線価)(奥行価格逓減率)(角度補正率)

(1) 基本坪当り評点数 =  $1,000 \times 0.95 \times 0.93$   
 $= 884$

(側方路線価)(奥行価格逓減率)(側方路線影響加算率)

(2) 加算坪当り評点数 =  $900 \times 1.00 \times 0.1$   
 $= 90$

(1) (2)

(3) 坪当り評点数 =  $884 + 90$   
 $= 974$

(坪当り評点数)(地積)

(4) 評点数 =  $974 \times (15 \times 10 \times \frac{1}{2})$   
 $= 73,050$

8. 不整形地、盲地、袋地等評点算出法

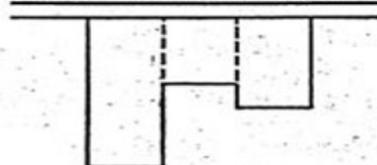
不整形地、盲地、袋地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。

(1) 不整形地の評点算出法

不整形地については、その不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によつて求めた評点数から、その三割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。

ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。

———線 不整形地  
 ———線 整形地に区分した線



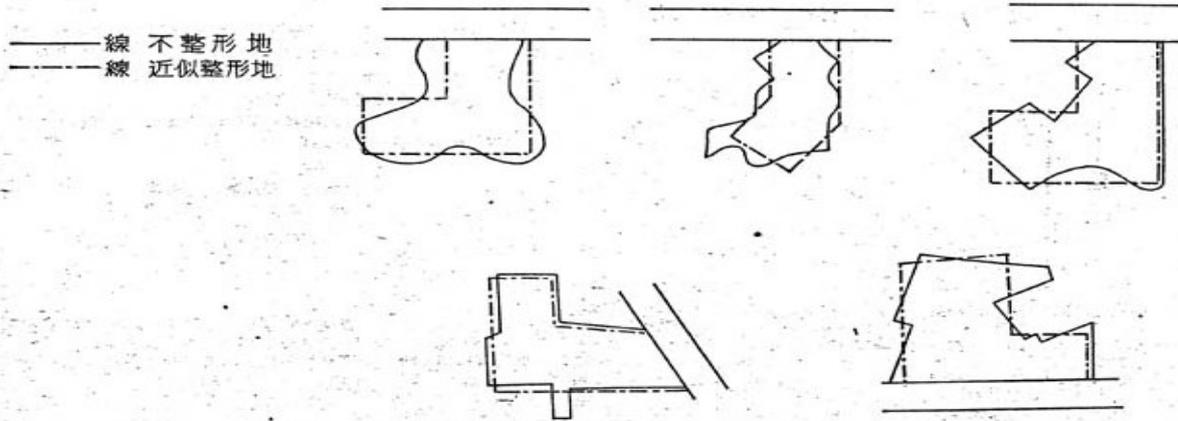
イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口間数で除して得た計算上の奥行間数を基礎として評点数を求める。



本図のような不整形の画地については、地積を間口間数で除して得た間数を計算上の奥行間数として、例題1にならつて算出する。

奥行間数は  $\frac{150}{10} = 15$ (間)である。

ウ 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。



(2) 盲地の評点算出方法

原則として、実際使用している路線に接する土地とあわせて算出した評点数から、盲地以外の土地に相当する評点数を控除して算出した評点数を基礎とし、その盲地の近傍の宅地との均衡を考慮して、その三割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。

(3) 袋地等の評点算出方法

袋地及び間口の狭小な画地、奥行が長大な画地又は奥行が短小な画地（不整形地、盲地、三角地及び逆三画地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（附表5）「奥行長大補正率表」（附表6）又は「奥行短小補正率表」（附表7）によつて求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等には近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

崖地等で、通常の利用に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対する崖地部分等通常の利用に供することができない部分の割合によつては、「崖地補正率表」（附表8）を適用して求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。

附表1 奥行価格逓減率表

地区区分	繁華街 高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
奥行間数(間)					
9未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
9以上 10未満	0.99				
10以上 11未満	0.98	0.99			
11以上 12未満	0.97				
12以上 13未満	0.96	0.98			
13以上 14未満	0.95	0.97	0.99		
14以上 15未満	0.93	0.96			
15以上 16未満	0.92	0.95	0.98		
16以上 17未満	0.90	0.93	0.97		
17以上 18未満	0.89	0.92			
18以上 19未満	0.87	0.91	0.96		
19以上 20未満	0.86	0.90	0.95		
20以上 21未満	0.84	0.89	0.94		
21以上 22未満	0.83	0.88	0.93		
22以上 23未満	0.81	0.87			
23以上 24未満	0.80	0.86	0.92		
24以上 25未満	0.79	0.85	0.91		
25以上 26未満	0.78	0.84		0.98	
26以上 27未満	0.77	0.83	0.90		
27以上 28未満	0.76	0.82			
28以上 29未満	0.75	0.81	0.89		
29以上 30未満	0.74	0.80			
30以上 31未満	0.73	0.79	0.88		
31以上 32未満	0.72	0.78			
32以上 33未満	0.71	0.77		0.96	
33以上 34未満	0.70	0.76	0.87		
34以上 35未満	0.69	0.75			
35以上 36未満	0.68	0.74		0.94	
36以上 37未満	0.67	0.73	0.86		
37以上 38未満	0.66	0.72			

38以上 39未満		0.71			
39以上 40未満	0.65	0.70	0.85		
40以上 45未満	0.64	0.69	0.84	0.92	
45以上 50未満	0.62	0.68	0.83	0.90	
50以上 55未満	0.61	0.67	0.82	0.88	
55以上 60未満		0.66	0.81	0.86	
60以上	0.60	0.65	0.80	0.85	

附表2 側方路線影響加算率表

地区区分		加算率	
		角地の場合	準角地の場合
繁華街	高度商業地区	0.150	0.075
普通商業地区	併用住宅地区	0.100	0.050
普通住宅地区	家内工業地区	0.070	0.035
中小工場地区	大工場地区	0.050	0.025

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分		加算率
繁華街	高度商業地区	0.07
普通商業地区	併用住宅地区	0.05
普通住宅地区	家内工業地区	0.03
中小工場地区	大工場地区	0.03

附表4 三角地補正率表

(1) 角度補正率表

最小角	10度未満	10度以上15度未満	15度以上20度未満	20度以上30度未満	30度以上45度未満	45度以上70度未満
底角	0.80	0.85	0.89	0.92	0.95	0.97
対角	0.75	0.81	0.86	0.90	0.93	0.95

(注) 逆三角地及び盲地の三角地補正は、最小角が底角の場合であつても、対角の場合の補正率を適用するものとする。

(2) 面積補正率表

面積	30坪未満	30坪以上40坪未満	40坪以上50坪未満	50坪以上100坪未満	100坪以上300坪未満	300坪以上1,000坪未満	1,000坪以上
最小角							
30度未満	0.75	0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.98
30度以上	0.80	0.85	0.85	0.90	0.95	0.98	0.98

附表5 間口狭小補正率表

地区区分	繁華街 高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
間口間数(間)					
1未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1以上 2未満	0.90	0.90	0.86	0.84	0.82
2以上 3未満	1.00	0.97	0.95	0.92	0.84
3以上 4未満		1.00	0.99	0.96	0.90
4以上 5未満			1.00	0.99	0.95
5以上 6未満			1.00	1.00	0.97
6以上 8未満					0.98
8以上 10未満					0.99
10以上					1.00

附表6 奥行長大補正率表

奥行間数 間口間数	4以上5未満	5以上6未満	6以上7未満	7以上8未満	8以上9未満	9以上
補正率	0.99	0.98	0.97	0.95	0.92	0.90

附表7 奥行短小補正率表

地区区分	繁華街 高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
間口間数(間)					
1以上 2未満	0.95	0.91	0.90	0.86	0.80
2以上 3未満	0.98	0.96	0.95	0.90	0.82
3以上 4未満	1.00	0.99	0.98	0.93	0.84
4以上 5未満		1.00	0.99	0.95	0.86
5以上 6未満			1.00	0.96	0.88
6以上 7未満			0.97	0.90	
7以上 8未満			0.98	0.92	
8以上 9未満			0.99	0.93	
9以上 10未満			1.00	0.94	

10以上 11未満					0.95
11以上 12未満					0.96
12以上 13未満					
13以上 14未満					0.97
14以上 15未満					
15以上 16未満					0.98
16以上 17未満					
17以上 18未満					0.99
18以上 19未満					
19以上 20未満					
20以上					1.00

附表8 崖地補正率表

崖地地積	0.10以上	0.20以上	0.30以上	0.40以上	0.50以上
総地積	0.20未満	0.30未満	0.40未満	0.50未満	0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
崖地地積	0.60以上	0.70以上	0.80以上	0.90以上	0.95以上
総地積	0.70未満	0.80未満	0.90未満	0.95未満	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50

別表第4 宅地の比準表

- 各筆の宅地の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数値は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値によるものとする。  
 [算式] 比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合
- 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況				
		標準宅地の状況	奥行が10間以内の場合	奥行が20間以内の場合	奥行が30間以内の場合	奥行が30間をこえる場合
奥行による比準割合	商店が相当連たんしているとき	標準宅地の状況	1.00	0.90	0.80	0.70
		奥行が10間以内の場合	1.11	1.00	0.89	0.78
		奥行が10間をこえ20間以内の場合	1.25	1.13	1.00	0.88
		奥行が20間をこえ30間以内の場合	1.43	1.29	1.14	1.00
	状況類似地区の状況	標準宅地の状況	1.00	0.90	0.80	
		奥行が10間以内の場合	1.11	1.00	0.89	
		奥行が10間をこえ30間以内の場合	1.25	1.13	1.00	
		奥行が30間をこえる場合	1.43	1.29	1.14	1.00
	専用住宅が相当連たんしているとき	標準宅地の状況	1.00	0.90	0.80	
		奥行が10間以内の場合	1.11	1.00	0.89	
		奥行が10間をこえ30間以内の場合	1.25	1.13	1.00	
		奥行が30間をこえる場合	1.43	1.29	1.14	1.00
状況類似地区の状況	標準宅地の状況	1.00	0.90			
	奥行が20間以内の場合	1.11	1.00			
家屋の連たん度が低いとき	標準宅地の状況	1.00	0.90			
	奥行が20間をこえる場合	1.11	1.00			
形状等による比準割合	標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。 (1) 不整形地にあつては 0.30 (2) 三角地にあつては 0.25 (3) 奥行間数の間口間数に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10 (4) 間口間数が4間未満の場合にあつては 0.20					
その他の比準割合	比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地、袋地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。					

別表第5 温泉地指数表

都道府県名	温泉地名	指数
栃木県	塩原温泉	1.10

新潟県	越後湯沢温泉	1.00
長野県	上諏訪温泉	1.80
静岡県	熱海温泉	5.00
静岡県	伊東温泉	3.00
大分県	別府温泉	3.00

別表第6 ゆう出量指数表

この表を適用するにあたって用いるべきゆう出量は、当該鉱泉地の一分当りのゆう出量に「温度に応ずるゆう出量補正率表」(附表)に掲げる当該温泉の温度に応ずる補正率を乗じて得た補正後のゆう出量によるものとする。この場合において、一分当りのゆう出量は、ゆう出量が多量であるため、その一部を放棄しているものにあつては、その余剰量を除いた数量によつて算定したものであるものとし、非自噴泉の鉱泉地については、一日の揚湯量をその揚湯時間(分)で除して得た数量によるものとする。

ゆう出量 (リットル)	指数	ゆう出量 (リットル)	指数	ゆう出量 (リットル)	指数	ゆう出量 (リットル)	指数
9未満	0.30	196以上	3.00	772以上	11.00	1,348以上	19.00
9以上	0.35	232以上	3.50	808以上	11.50	1,384以上	19.50
16以上	0.40	268以上	4.00	844以上	12.00	1,420以上	20.00
23以上	0.45	304以上	4.50	880以上	12.50	1,456以上	20.50
31以上	0.50	340以上	5.00	916以上	13.00	1,492以上	21.00
38以上	0.60	376以上	5.50	952以上	13.50	1,528以上	21.50
45以上	0.70	412以上	6.00	988以上	14.00	1,564以上	22.00
52以上	0.80	448以上	6.50	1,024以上	14.50	1,600以上	22.50
59以上	0.90	484以上	7.00	1,060以上	15.00	1,636以上	23.00
67以上	1.00	520以上	7.50	1,096以上	15.50	1,672以上	23.50
74以上	1.25	556以上	8.00	1,132以上	16.00	1,708以上	24.00
82以上	1.50	592以上	8.50	1,168以上	16.50	1,744以上	24.50
90以上	1.75	628以上	9.00	1,204以上	17.00	1,780以上	25.00
98以上	2.00	664以上	9.50	1,240以上	17.50		
106以上	2.25	700以上	10.00	1,276以上	18.00		
114以上	2.50	736以上	10.50	1,312以上	18.50		

(注) こぼした鉱泉地又は未利用の鉱泉地のゆう出量指数は、0.30とする。

附表 温度に応ずるゆう出量補正率表

温度	補正率	温度	補正率	温度	補正率	温度	補正率
25度未満	0.20	40度以上	0.80	60度以上	1.10	80度以上	1.30
25度以上	0.35	45度以上	0.90	65度以上	1.15	85度以上	1.35
30度以上	0.50	50度以上	1.00	70度以上	1.20	90度以上	1.40
35度以上	0.65	55度以上	1.05	75度以上	1.25	95度以上	1.45

別表第7 山林の比準表

各筆の山林の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、岩石地、崩壊地等を含む山林については、その実情に応じ、当該比準割合を補正するものとする\*。

\* 官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「補正するものとする」→「補正するものとする。」

〔算式〕

比準割合 = (「比準山林の中央部とその搬出地点\*との標高差」 - 「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」) に応ずる比準割合) ± 比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正

\* 官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「搬出地点の標高差」→「搬出地点との標高差」

「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 - 「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」(メートル)	50未満	50以上	100未満	100以上	150未満	150以上	200未満	200以上	250未満	250以上	300未満	300以上	350未満	350以上	400未満	400以上	450未満	450以上	500未満	500以上	550未満	550以上	600未満	600以上	650未満	650以上	700未満	700以上	750未満	750以上	800未満	800以上	(備考)
比準割合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20															搬出地点は、林産物が通常搬出される支線道路(支線道路がなく直接幹線道路)に搬出されるときは幹線道路の地点によるものとする。	
「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 - 「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」(メートル)	-50未満	-50以上	-100未満	-100以上	-150未満	-150以上	-200未満	-200以上	-250未満	-250以上	-300未満	-300以上	-350未満	-350以上	-400未満	-400以上	-450未満	-450以上	-500未満	-500以上	-550未満	-550以上	-600未満	-600以上	-650未満	-650以上	-700未満	-700以上	-750未満	-750以上	-800未満	-800以上	
比準割合	1.00	1.05	1.11	1.18	1.25	1.33	1.43	1.54	1.67	1.82	2.00	2.22	2.50	2.86	3.33	4.00	5.00																
比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正	<p>(1) 比準山林の支線道路(幹線道路以外の道路で牛馬車又はそりの通行できる道路並びに管流路をいう。)の距離が、標準山林の支線道路の路線より</p> <p>ア 長い場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を減じ</p> <p>イ 短い場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を加える。</p> <p>(2) 比準山林の幹線道路(幅員2.5メートル以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道及び筏流路をいう。)の距離が標準山林の幹線道路の距離より</p> <p>ア 長い場合は、距離の差が4キロメートルをこえるごとに0.02を減じ</p> <p>イ 短い場合は、距離の差が4キロメートルをこえるごとに0.02を加える。</p>																(備考)																
																	支線道路の距離は、当該山林の搬出地点から幹線道路(幹線道路がないときは、林産物の主要集荷地)までの距離によるものとする。																
																	幹線道路の距離は、当該山林の林産物が通常搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地までの距離によるものとする。																

別表第8 木造家屋再建築費評点基準表

1 専用住宅用建物普通建（関東地方（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県及び長野県をいう。以下同様とする。）の市町村において適用するもの。）

※別冊「別表File現1」参照

2 専用住宅用建物普通建（関東地方の市町村において適用するもの以外のもの。）及び専用住宅用建物普通建以外の建物

自治大臣は、次に掲げる建物について、1 専用住宅用建物普通建（関東地方の市町村において適用するもの。）の例によつて、それぞれ、北海道地方、東北地方及び北陸地方（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県及び福井県の区域をいう。） 関東地方、東海地方及び近畿地方（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の区域をいう。）、中国地方及び四国地方（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県の区域をいう。）並びに九州地方（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県の区域をいう。）の別に、当該各地方の市町村において適用すべき木造家屋建築費評点基準表を定め、各都道府県庁に備え置いて供覧するものとする。

- (1) 専用住宅用建物普通建(1 専用住宅用建物普通建(関東地方の市町村において適用するもの。))にかか  
るものを除く。( ) (不明)
- (2) 専用住宅用建物町家建 (不明)
- (3) 専用住宅用建物長屋建 (不明)
- (4) 共同住宅用建物 (不明)
- (5) 寄宿舍用建物 (不明)
- (6) 漁業者住宅用建物 (不明)
- (7) 併用住宅用建物 (不明)
- (8) 農家住宅用建物 (不明)
- (9) 養蚕住宅用建物 (不明)
- (10) 蚕室用建物 (不明)
- (11) 酪農舎用建物 (不明)
- (12) 煙草乾燥場用建物 (不明)
- (13) ホテル用建物 (不明)
- (14) 普通旅館、料亭(てい)用建物 (不明)
- (15) 団体旅館用建物 (不明)
- (16) 簡易旅館用建物 (不明)
- (17) 待合用建物 (不明)
- (18) 事務所用建物 (不明)
- (19) 銀行用建物 (不明)
- (20) 店舗用建物 (不明)
- (21) 劇場用建物 (不明)
- (22) 映画館用建物 (不明)
- (23) 公衆浴場用建物 (不明)
- (24) 病院用建物 (不明)
- (25) 工場用建物 (不明)
- (26) 倉庫用建物 (不明)
- (27) 付属家用建物 (不明)
- (28) 簡易付属家用建物 (不明)
- (29) 土蔵用建物 (不明)

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表

1 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物

延床面積3.3㎡当再建築費評点数別区分							
30,000点未満		30,000点以上50,000点未満		50,000点以上80,000点未満		80,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.85	2	0.85	2	0.85	2	0.85
3	0.80	3	0.80	3	0.80	3	0.80
4	0.76	4	0.78	4	0.78	4	0.79
5	0.73	5	0.76	5	0.77	5	0.77
6	0.69	6	0.73	6	0.75	6	0.76
7	0.66	7	0.71	7	0.74	7	0.75
8	0.62	8	0.69	8	0.72	8	0.74
9	0.59	9	0.67	9	0.70	9	0.72
10	0.55	10	0.64	10	0.69	10	0.71
11	0.52	11	0.62	11	0.67	11	0.70
12	0.48	12	0.60	12	0.65	12	0.69
13	0.45	13	0.58	13	0.64	13	0.67
14	0.41	14	0.56	14	0.62	14	0.66
15	0.38	15	0.53	15	0.61	15	0.65
16	0.34	16	0.51	16	0.59	16	0.63

17	0.31	17	0.49	17	0.57	17	0.62
18	0.27	18	0.47	18	0.56	18	0.61
19	0.24	19	0.44	19	0.54	19	0.60
20以上	0.20	20	0.42	20	0.52	20	0.58
		21	0.40	21	0.51	21	0.57
		22	0.38	22	0.49	22	0.56
		23	0.36	23	0.48	23	0.55
		24	0.33	24	0.46	24	0.53
		25	0.31	25	0.44	25	0.52
		26	0.29	26	0.43	26	0.51
		27	0.27	27	0.41	27	0.49
		28	0.24	28	0.39	28	0.48
		29	0.22	29	0.38	29	0.47
		30以上	0.20	30	0.36	30	0.46
				31	0.35	31	0.44
				32	0.33	32	0.43
				33	0.31	33	0.42
				34	0.30	34	0.40
				35	0.28	35	0.39
				36	0.26	36	0.38
				37	0.25	27	0.37
				38	0.23	28	0.35
				39	0.22	39	0.34
				40以上	0.20	40	0.33
						41	0.32
						42	0.30
						43	0.29
						44	0.28
						45	0.26
						46	0.25
						47	0.24
						48	0.23
						49	0.21
						50以上	0.20

## 2 漁業者住宅、農家住宅及び養蚕住宅用建物

延床面積3.3㎡当再建築費評点数別区分							
35,000点未満		35,000点以上60,000点未満		60,000点以上80,000点未満		80,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.85	2	0.85	2	0.85	2	0.85
3	0.80	3	0.80	3	0.80	3	0.80
4	0.76	4	0.78	4	0.78	4	0.79
5	0.73	5	0.76	5	0.77	5	0.77
6	0.69	6	0.73	6	0.75	6	0.76
7	0.66	7	0.71	7	0.74	7	0.75
8	0.62	8	0.69	8	0.72	8	0.74
9	0.59	9	0.67	9	0.70	9	0.72
10	0.55	10	0.64	10	0.69	10	0.71
11	0.52	11	0.62	11	0.67	11	0.70
12	0.48	12	0.60	12	0.65	12	0.69
13	0.45	13	0.58	13	0.64	13	0.67
14	0.41	14	0.56	14	0.62	14	0.66
15	0.38	15	0.53	15	0.61	15	0.65
16	0.34	16	0.51	16	0.59	16	0.63
17	0.31	17	0.49	17	0.57	17	0.62
18	0.27	18	0.47	18	0.56	18	0.61
19	0.24	19	0.44	19	0.54	19	0.60
20以上	0.20	20	0.42	20	0.52	20	0.58
		21	0.40	21	0.51	21	0.57
		22	0.38	22	0.49	22	0.56
		23	0.36	23	0.48	23	0.55
		24	0.33	24	0.46	24	0.53
		25	0.31	25	0.44	25	0.52
		26	0.29	26	0.43	26	0.51
		27	0.27	27	0.41	27	0.49
		28	0.24	28	0.39	28	0.48
		29	0.22	29	0.38	29	0.47
		30以上	0.20	30	0.36	30	0.46
				31	0.35	31	0.44
				32	0.33	32	0.43
				33	0.31	33	0.42
				34	0.30	34	0.40
				35	0.28	35	0.39
				36	0.26	36	0.38
				37	0.25	27	0.37
				38	0.23	28	0.35
				39	0.22	39	0.34

40以上	0.20	40	0.33
		41	0.32
		42	0.30
		43	0.29
		44	0.28
		45	0.26
		46	0.25
		47	0.24
		48	0.23
		49	0.21
		50以上	0.20

### 3 ホテル、旅館、料亭(てい)及び待合用建物

延床面積3.3㎡当再建築費評点数別区分									
30,000点未満		30,000点以上 50,000点未満		50,000点以上 80,000点未満		80,000点以上 100,000点未満		100,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.80	2	0.85	2	0.85	2	0.85	2	0.85
3	0.70	3	0.80	3	0.80	3	0.80	3	0.80
4	0.66	4	0.77	4	0.78	4	0.79	4	0.79
5	0.62	5	0.75	5	0.76	5	0.77	5	0.77
6	0.58	6	0.72	6	0.74	6	0.76	6	0.76
7	0.53	7	0.69	7	0.73	7	0.74	7	0.75
8	0.49	8	0.66	8	0.71	8	0.73	8	0.74
9	0.45	9	0.64	9	0.69	9	0.71	9	0.72
10	0.41	10	0.61	10	0.67	10	0.70	10	0.71
11	0.37	11	0.58	11	0.65	11	0.69	11	0.70
12	0.33	12	0.55	12	0.63	12	0.67	12	0.69
13	0.28	13	0.53	13	0.61	13	0.66	13	0.67
14	0.24	14	0.50	14	0.59	14	0.64	14	0.66
15以上	0.20	15	0.47	15	0.58	15	0.63	15	0.65
		16	0.45	16	0.56	16	0.61	16	* 0.63
		17	0.42	17	0.54	17	0.60	17	0.62
		18	0.39	18	0.52	18	0.59	18	0.61
		19	0.36	19	0.50	19	0.57	19	0.60
		20	0.34	20	0.48	20	0.56	20	0.58
		21	0.31	21	0.46	21	0.54	21	0.57
		22	0.28	22	0.44	22	0.53	22	0.56
		23	0.25	23	0.43	23	0.51	23	0.55
		24	0.23	24	0.41	24	0.50	24	0.53
		25以上	0.20	25	0.39	25	0.49	25	0.52
				26	0.37	26	0.47	26	0.51
				27	0.35	27	0.46	27	0.49
				28	0.33	28	0.44	28	0.48
				29	0.31	29	0.43	29	0.47
				30	0.29	30	0.41	30	0.46
				31	0.28	31	0.40	31	0.44
				32	0.26	32	0.39	32	0.43
				33	0.24	33	0.37	33	0.42
				34	0.22	34	0.36	34	0.40
				35以上	0.20	35	0.34	35	0.39
						36	0.33	36	0.38
						37	0.31	37	* 0.37
						38	0.30	38	0.35
						39	0.29	39	0.34
						40	0.27	40	0.33
						41	0.26	41	0.32
						42	0.24	42	0.30
						43	0.23	43	0.29
						44	0.21	44	0.28
						45以上	0.20	45	0.26
								46	0.25
								47	0.24
								48	0.23
								49	0.21
								50以上	0.20

\* 官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「6.63」→「0.63」、「7.37」→「0.37」

### 4 事務所、銀行及び店舗用建物

延床面積3.3㎡当再建築費評点数別区分							
30,000点未満		30,000点以上 50,000点未満		50,000点以上 80,000点未満		80,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率

1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.85	2	0.85	2	0.85	2	0.85
3	0.80	3	0.80	3	0.80	3	0.80
4	0.76	4	0.78	4	0.78	4	0.79
5	0.73	5	0.76	5	0.77	5	0.77
6	0.69	6	0.73	6	0.75	6	0.76
7	0.66	7	0.71	7	0.74	7	0.75
8	0.62	8	0.69	8	0.72	8	0.74
9	0.59	9	0.67	9	0.70	9	0.72
10	0.55	10	0.64	10	0.69	10	0.71
11	0.52	11	0.62	11	0.67	11	0.70
12	0.48	12	0.60	12	0.65	12	0.69
13	0.45	13	0.58	13	0.64	13	0.67
14	0.41	14	0.56	14	0.62	14	0.66
15	0.38	15	0.53	15	0.61	15	0.65
16	0.34	16	0.51	16	0.59	16	0.63
17	0.31	17	0.49	17	0.57	17	0.62
18	0.27	18	0.47	18	0.56	18	0.61
19	0.24	19	0.44	19	0.54	19	0.60
20以上	0.20	20	0.42	20	0.52	20	0.58
		21	0.40	21	0.51	21	0.57
		22	0.38	22	0.49	22	0.56
		23	0.36	23	0.48	23	0.55
		24	0.33	24	0.46	24	0.53
		25	0.31	25	0.44	25	0.52
		26	0.29	26	0.43	26	0.51
		27	0.27	27	0.41	27	0.49
		28	0.24	28	0.39	28	0.48
		29	0.22	29	0.38	29	0.47
		30以上	0.20	30	0.36	30	0.46
				31	0.35	31	0.44
				32	0.33	32	0.43
				33	0.31	33	0.42
				34	0.30	34	0.40
				35	0.28	35	0.39
				36	0.26	36	0.38
				37	0.25	37	0.37
				38	0.23	38	0.35
				39	0.22	39	0.34
				40以上	0.20	40	0.33
						41	0.32
						42	0.30
						43	0.29
						44	0.28
						45	0.26
						46	0.25
						47	0.24
						48	0.23
						49	0.21
						50以上	0.20

## 5 劇場、映画館及び病院用建物

延床面積3.3m <sup>2</sup> 当再建築費評点数別区分							
30,000点未満		30,000点以上 50,000点未満		50,000点以上 80,000点未満		80,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.85	2	0.85	2	0.85	2	0.85
3	0.80	3	0.80	3	0.80	3	0.80
4	0.76	4	0.77	4	0.78	4	0.79
5	0.73	5	0.75	5	0.76	5	0.77
6	0.69	6	0.72	6	0.74	6	0.76
7	0.66	7	0.69	7	0.73	7	0.75
8	0.62	8	0.66	8	0.71	8	0.74
9	0.59	9	0.64	9	0.69	9	0.72
10	0.55	10	0.61	10	0.67	10	0.71
11	0.52	11	0.58	11	0.65	11	0.70
12	0.48	12	0.55	12	0.63	12	0.69
13	0.45	13	0.53	13	0.61	13	0.67
14	0.41	14	0.50	14	0.59	14	0.66
15	0.38	15	0.47	15	0.58	15	0.63
16	0.34	16	0.45	16	0.56	16	0.61
17	0.31	17	0.42	17	0.54	17	0.60
18	0.27	18	0.39	18	0.52	18	0.59
19	0.24	19	0.36	19	0.50	19	0.57
20以上	0.20	20	0.34	20	0.48	20	0.56
		21	0.31	21	0.46	21	0.54
		22	0.28	22	0.44	22	0.53
		23	0.25	23	0.43	23	0.51
		24	0.23	24	0.41	24	0.50

25以上	0.20	25	0.39	25	0.49
		26	0.37	26	0.47
		27	0.35	27	0.46
		28	0.33	28	0.44
		29	0.31	29	0.43
		30	0.29	30	0.41
		31	0.28	31	0.40
		32	0.26	32	0.39
		33	0.24	33	0.37
		34	0.22	34	0.36
		35以上	0.20	35	0.34
				36	0.33
				27	0.31
				28	0.30
				39	0.29
				40	0.27
				41	0.26
				42	0.24
				43	0.23
				44	0.21
				45以上	0.20

## 6 浴場用建物

延床面積3.3m <sup>2</sup> 当再建築費評点数別区分							
45,000点未満		45,000点以上 60,000点未満		60,000点以上 80,000点未満		80,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.85	2	0.85	2	0.85	2	0.85
3	0.80	3	0.80	3	0.80	3	0.80
4	0.76	4	0.77	4	0.78	4	0.78
5	0.73	5	0.75	5	0.76	5	0.76
6	0.69	6	0.72	6	0.73	6	0.74
7	0.66	7	0.69	7	0.71	7	0.73
8	0.62	8	0.66	8	0.69	8	0.71
9	0.59	9	0.64	9	0.67	9	0.69
10	0.55	10	0.61	10	0.64	10	0.67
11	0.52	11	0.58	11	0.62	11	0.65
12	0.48	12	0.55	12	0.60	12	0.63
13	0.45	13	0.53	13	0.58	13	0.61
14	0.41	14	0.50	14	0.56	14	0.59
15	0.38	15	0.47	15	0.53	15	0.58
16	0.34	16	0.45	16	0.51	16	0.56
17	0.31	17	0.42	17	0.49	17	0.54
18	0.27	18	0.39	18	0.47	18	0.52
19	0.24	19	0.36	19	0.44	19	0.50
20以上	0.20	20	0.34	20	0.42	20	0.48
		21	0.31	21	0.40	21	0.46
		22	0.28	22	0.38	22	0.44
		23	0.25	23	0.36	23	0.43
		24	0.23	24	0.33	24	0.41
		25以上	0.20	25	0.31	25	0.39
				26	0.29	26	0.37
				27	0.27	27	0.35
				28	0.24	28	0.33
				29	0.22	29	0.31
				30以上	0.20	30	0.29
						31	0.28
						32	0.26
						33	0.24
						34	0.22
						35以上	0.20

## 7 工場及び倉庫用建物

延床面積3.3m <sup>2</sup> 当再建築費評点数別区分									
16,000点未満		16,000点以上 20,000点未満		20,000点以上 25,000点未満		25,000点以上 35,000点未満		35,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.80	2	0.85	2	0.85	2	0.85	2	0.85
3	0.70	3	0.80	3	0.80	3	0.80	3	0.80
4	0.63	4	0.76	4	0.77	4	0.78	4	0.78
5	0.56	5	0.73	5	0.75	5	0.76	5	0.77
6	0.49	6	0.69	6	0.72	6	0.74	6	0.75

7	0.41	7	0.66	7	0.69	7	0.73	7	0.74
8	0.34	8	0.62	8	0.66	8	0.71	8	0.72
9	0.27	9	0.59	9	0.64	9	0.69	9	0.70
10以上	0.20	10	0.55	10	0.61	10	0.67	10	0.69
		11	0.52	11	0.58	11	0.65	11	0.67
		12	0.48	12	0.55	12	0.63	12	0.65
		13	0.45	13	0.53	13	0.61	13	0.64
		14	0.41	14	0.50	14	0.59	14	0.62
		15	0.38	15	0.47	15	0.58	15	0.61
		16	0.34	16	0.45	16	0.56	16	0.59
		17	0.31	17	0.42	17	0.54	17	0.57
		18	0.27	18	0.39	18	0.52	18	0.56
		19	0.24	19	0.36	19	0.50	19	0.54
		20以上	0.20	20	0.34	20	0.48	20	0.52
				21	0.31	21	0.46	21	0.51
				22	0.28	22	0.44	22	0.49
				23	0.25	23	0.43	23	0.48
				24	0.23	24	0.41	24	0.46
				25以上	0.20	25	0.39	25	0.44
						26	0.37	26	0.43
						27	0.35	27	0.41
						28	0.33	28	0.39
						29	0.31	29	0.38
						30	0.29	30	0.36
						31	0.28	31	0.35
						32	0.26	32	0.33
						33	0.24	33	0.31
						34	0.22	34	0.30
						35以上	0.20	35	0.28
								36	0.26
								37	0.25
								38	0.23
								39	0.22
								40以上	0.20

## 8 土蔵用建物

延床面積3.3m <sup>2</sup> 当再建築費評点数別区分							
40,000点未満		40,000点以上 60,000点未満		60,000点以上100,000点未満		100,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.85	2	0.85	2	0.85	2	0.85
3	0.80	3	0.80	3	0.80	3	0.80
4	0.76	4	0.77	4	0.78	4	0.78
5	0.73	5	0.75	5	0.76	5	0.76
6	0.69	6	0.72	6	0.73	6	0.74
7	0.66	7	0.69	7	0.71	7	0.73
8	0.62	8	0.66	8	0.69	8	0.71
9	0.59	9	0.64	9	0.67	9	0.69
10	0.55	10	0.61	10	0.64	10	0.67
11	0.52	11	0.58	11	0.62	11	0.65
12	0.48	12	0.55	12	0.60	12	0.63
13	0.45	13	0.53	13	0.58	13	0.61
14	0.41	14	0.50	14	0.56	14	0.59
15	0.38	15	0.47	15	0.53	15	0.58
16	0.34	16	0.45	16	0.51	16	0.56
17	0.31	17	0.42	17	0.49	17	0.54
18	0.27	18	0.39	18	0.47	18	0.52
19	0.24	19	0.36	19	0.44	19	0.50
20以上	0.20	20	0.34	20	0.42	20	0.48
		21	0.31	21	0.40	21	0.46
		22	0.28	22	0.38	22	0.44
		23	0.25	23	0.36	23	0.43
		24	0.23	24	0.33	24	0.41
		25以上	0.20	25	0.31	25	0.39
				26	0.29	26	0.37
				27	0.27	27	0.35
				28	0.24	28	0.33
				29	0.22	29	0.31
				30以上	0.20	30	0.29
						31	0.28
						32	0.26
						33	0.24
						34	0.22
						35以上	0.20

## 9 付属家

延床面積3.3m <sup>2</sup> 当再建築費評点数別区分	
-----------------------------------	--

16,000点未満		16,000点以上 20,000点未満		20,000点以上 30,000点未満		30,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.90	1	0.90	1	0.90	1	0.90
2	0.80	2	0.80	2	0.85	2	0.85
3	0.70	3	0.70	3	0.80	3	0.80
4	0.63	4	0.66	4	0.76	4	0.77
5	0.56	5	0.62	5	0.73	5	0.75
6	0.49	6	0.58	6	0.69	6	0.72
7	0.41	7	0.53	7	0.66	7	0.69
8	0.34	8	0.49	8	0.62	8	0.66
9	0.27	9	0.45	9	0.59	9	0.64
10以上	0.20	10	0.41	10	0.55	10	0.61
		11	0.37	11	0.52	11	0.58
		12	0.33	12	0.48	12	0.55
		13	0.28	13	0.45	13	0.53
		14	0.24	14	0.41	14	0.50
		15以上	0.20	15	0.38	15	0.47
				16	0.34	16	0.45
				17	0.31	17	0.42
				18	0.27	18	0.39
				19	0.24	19	0.36
				20以上	0.20	20	0.34
						21	0.31
						22	0.28
						23	0.25
						24	0.23
						25以上	0.20

別表第10 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

区分 部分別	瓦葺(か)屋根			区分 部分別	トタン葺(て)屋根		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率		損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
屋 根	1	棟瓦(むねがら)面土はがれ	0.96	屋 根	1	ペンキはく離	0.96
	2	棟瓦(むねがら)面土はがれ、けらば瓦(か)ら、軒先瓦(か)ら極く一部損傷	0.90		2	さび発生	0.92
	3	棟瓦(むねがら)棟瓦、けらば瓦(か)ら、軒先瓦(か)ら一部損傷	0.85		3	トタン極く一部腐朽	0.88
	4	けらば瓦(か)ら、軒先瓦(か)ら20%損傷、裏板一部腐朽	0.80		4	トタン一部腐朽	0.82
	5	棟瓦(むねがら)、けらば瓦(か)ら、軒先瓦(か)ら30%損傷、裏板一部腐朽	0.70		5	トタン、裏板ともに一部腐朽	0.75
	6	棟瓦(むねがら)、けらば瓦(か)ら、軒先瓦(か)ら50%損傷、裏板一部腐朽	0.55		6	トタン、裏板ともに30%腐朽	0.65
	7	棟瓦(むねがら)、けらば瓦(か)ら、軒先瓦(か)ら50%損傷、裏板50%腐朽	0.40		7	トタン、裏板ともに50%腐朽	0.50
	8	棟瓦(むねがら)、軒先瓦(か)ら70%損傷、裏板50%腐朽	0.30		8	トタン、裏板ともに70%腐朽	0.30
	9	瓦(か)ら100%損傷、裏板70%腐朽	0.10		9	トタン100%、裏板70%腐朽	0.10
	10	瓦(か)ら100%損傷、裏板100%腐朽	0		10	トタン、裏板ともに100%腐朽	0
区分 部分別	スレート葺(せ)屋根			区分 部分別	まさ葺(ま)屋根		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率		損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
屋 根	1	スレート汚染	0.95	屋 根	1	釘(く)ゆるみ	0.95
	2	スレート極く一部亀(き)裂	0.90		2	釘(く)ゆるみ、まさ板極く一部損傷	0.90
	3	スレート一部亀(き)裂、裏板極く一部腐朽	0.85		3	まさ板一部損傷、裏板極く一部腐朽	0.80
	4	スレート一部破損、裏板極く一部腐朽	0.75		4	まさ板、うら板ともに一部腐朽まさ板腐朽	0.70
	5	スレート一部破損、裏板一部腐朽	0.65		5	目立ち、裏板一部腐朽	0.60
	6	スレート30%破損、裏板30%腐朽	0.50		6	まさ板50%、裏板30%腐朽	0.45
	7	スレート50%破損、裏板50%腐朽	0.30		7	まさ板、裏板ともに50%腐朽	0.25
	8	スレート70%破損、裏板100%腐朽	0.10		8	まさ板、裏板ともに70%腐朽	0.10
	9	スレート100%破損、裏板100%腐朽	0		9	まさ板、裏板ともに100%腐朽	0
区分 部分別	草葺(く)屋根			区分 部分別	布基礎		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率		損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
屋	1	汚染	0.95	基	1	極く一部不同沈下	0.92
	2	棟(むね)一部破損	0.90		2	一部不同沈下	0.84

根	3	表面やや不ぞろい	0.85	礎	3	不同沈下20%	布石造、れんが造等の場合 コンクリート仕上の場合	0.73		
	4	表面波打	0.75		4	不同沈下30%		0.60		
	5	表面波打、軒先腐朽	0.65		5	不同沈下50%		0.40		
	6	表面一部破損、一部竹露出	0.50		6	不同沈下70%		0.16		
	7	表面30%破損、50%竹露出	0.30		7	不同沈下100%		0.10		
	8	表面30%破損、70%竹露出	0.10							
	9	100%竹露出	0							
	区分	独立基礎			区分	板張				
	部分別	損耗度	損耗状況		損耗減点補正率	部分別		損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
基礎	1	極く一部不同沈下	0.96	外	1	汚染	0.98			
	2	一部不同沈下	0.92		2	釘(くぎ)釘ゆるみ	0.95			
	3	不同沈下20%	0.84		3	極く一部損傷	0.90			
	4	不同沈下30%	0.77		4	一部損傷	0.80			
	5	不同沈下50%	0.61		5	20% 腐朽	0.65			
	6	不同沈下70%	0.45		6	30% 腐朽	0.50			
	7	不同沈下100%	0.20		7	50% 腐朽	0.30			
礎				壁	8	70% 腐朽	0.10			
					9	100%腐朽	0			
	区分	ラスモルタル塗、リシン仕上、洗出仕上			区分	塗壁				
	部分別	損耗度	損耗状況		損耗減点補正率	部分別	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率	
	外	1	汚染		0.97	外	1	汚染	0.95	
		2	極く一部亀(き)裂		0.92		2	極く一部亀(き)裂	0.90	
		3	一部亀(き)裂		0.85		3	一部亀(き)裂	0.85	
4		極く一部はく落	0.75	4	50%亀(き)裂		0.80			
5		一部はく落	0.65	5	一部中塗露出		0.75			
6		30%はく落	0.50	6	30%中塗露出		0.70			
7		50%はく落	0.30	7	50%中塗露出		0.60			
8		70%はく落	0.10	8	一部木舞(まい)(木摺(ずり))露出		0.50			
9		100%はく落	0	9	30%木舞(まい)(木摺(ずり))露出		0.40			
壁				壁	10	50%木舞(まい)(木摺(ずり))露出	0.30			
					11	70%木舞(まい)(木摺(ずり))露出	0.10			
					12	100%はく落	0			
	区分	スレート			区分	タイル、石貼(いし)等				
	部分別	損耗度	損耗状況		損耗減点補正率	部分別	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率	
	外	1	汚染		0.95	外	1	目地極く一部損傷	0.95	
		2	極く一部亀(き)裂		0.87		2	目地一部損傷	0.90	
		3	一部亀(き)裂		0.82		3	タイル又は石極く一部ひび割れ	0.85	
		4	一部破損		0.75		4	タイル又は石一部ひび割れ	0.70	
5		30%破損	0.60	5	タイル又は石 20%はく落		0.60			
6		50%破損	0.40	6	タイル又は石 30%はく落		0.50			
7		70%破損	0.20	7	タイル又は石 40%はく落		0.40			
8		100%破損	0	8	タイル又は石 50%はく落		0.20			
壁				壁	9	タイル又は石 70%はく落	0.10			
					10	タイル又は石100%はく落	0			
	区分	塗壁			区分	板、ベニヤ、テツクス等ボード類				
	部分別	損耗度	損耗状況		損耗減点補正率	部分別	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率	
	内	1	表面汚染		0.95	内	1	表面汚染	0.93	
		2	極く一部亀(き)裂		0.90		2	極く一部損傷	0.88	
		3	一部亀(き)裂		0.85		3	一部損傷	0.83	
		4	50%亀(き)裂		0.80		4	20%損傷	0.72	
5		一部中塗露出	0.75	5	30%損傷		0.60			
6		30%中塗露出	0.70	6	50%損傷		0.40			
7		50%中塗露出	0.60	7	70%破損		0.20			
8		一部木舞(まい)(木摺(ずり))露出	0.50	8	100%破損		0			
9		30%木舞(まい)(木摺(ずり))露出	0.40							
10		50%木舞(まい)(木摺(ずり))露出	0.30							
11		70%木舞(まい)(木摺(ずり))露出	0.10							
12		100%はく落	0							
区分	タイル、石貼(いし)等			区分	板張					
部分別	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率	部分別	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率			

内 壁	1	目地極く一部損傷	0.95	内 壁	1	表面汚染	0.98
	2	目地一部損傷	0.90		2	釘(≒)ゆるみ	0.95
	3	タイル又は石極く一部ひび割れ	0.85		3	極く一部損傷	0.90
	4	タイル又は石一部ひび割れ	0.70		4	一部損傷	0.80
	5	タイル又は石 20%はく落	0.60		5	20% 腐朽	0.65
	6	タイル又は石 30%はく落	0.50		6	30% 腐朽	0.50
	7	タイル又は石 40%はく落	0.40		7	50% 腐朽	0.30
	8	タイル又は石 50%はく落	0.20		8	70% 腐朽	0.10
	9	タイル又は石 70%はく落	0.10		9	100%腐朽	0
	10	タイル又は石100%はく落	0				
区分	モルタル塗			区分	柱		
部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率	部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率
内 壁	1	表面汚染	0.97	柱	1	汚染	0.96
	2	極く一部亀(≒)裂	0.92		2	床上極く一部損傷	0.92
	3	一部亀(≒)裂	0.85		3	床上一部損傷、根もと極く一部腐朽	0.85
	4	極く一部はく落	0.75		4	床上一部損傷、根もと一部腐朽	0.75
	5	一部はく落	0.65		5	床上30%損傷、根もと20%腐朽	0.65
	6	30% はく落	0.50		6	床上50%損傷、根もと30%腐朽	0.55
	7	50% はく落	0.30		7	床上70%損傷、根もと50%腐朽	0.40
	8	70% はく落	0.10		8	根もと70%腐朽、柱やや傾斜	0.25
	9	100%はく落	0		9	根もと70%腐朽、柱30分の1傾斜	0.10
				10	根もと全面的腐朽、柱20分の1傾斜 (*アラビア数字の誤りか、官報も同様)	0	
区分	和 室			区分	洋 間		
部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率	部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率
造 作	1	敷居、鴨(か)居汚染	0.97	造 作	1	額縁、窓枠(はく)汚染	0.92
	2	敷居極く一部ねじれ	0.92		2	額縁すきあき目立つもの	0.87
	3	敷居一部ねじれ	0.85		3	窓枠(はく)、額縁一部損傷	0.77
	4	敷居一部ねじれ、鴨(か)居一部たれ下り	0.75		4	窓枠(はく)、額縁一部腐朽	0.60
	5	敷居一部腐朽、鴨(か)居一部たれ下り	0.60		5	窓枠(はく)、額縁50%腐朽	0.40
	6	敷居一部腐朽、鴨(か)居一部たれ下り	0.40		6	窓枠(はく)、額縁70%腐朽	0.15
	7	敷居、鴨(か)居腐朽、長押(ながし)等損傷	0.20		7	窓出入口枠、額縁100%腐朽	0
	8	敷居、鴨(か)居50%腐朽、長押(ながし)30%損傷	0.05				
	9	敷居、鴨(か)居70%腐朽、長押(ながし)50%損傷	0				
	敷居、鴨(か)居100%腐朽						
区分	板、ベニヤ、テックス等ボード類			区分	塗 天 井(はら)		
部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率	部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率
天 井	1	汚染	0.95	天 井	1	表面汚染	0.96
	2	極く一部損傷	0.90		2	極く一部亀(≒)裂	0.90
	3	一部損傷	0.80		3	20%亀(≒)裂	0.80
	4	20% 損傷、中央部たわみ	0.65		4	50%亀(≒)裂	0.70
	5	30% 損傷、中央部たわみ	0.50		5	一部中塗露出	0.60
	6	50% 破損	0.35		6	50%中塗露出	0.50
	7	70% 破損	0.15		7	30% はく落	0.40
	8	100%破損	0		8	50% はく落	0.25
				9	70% はく落	0.10	
				10	100%はく落	0	
区分	畳			区分	板 張		
部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率	部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率
床	1	畳表変色	0.95	床	1	表面汚染	0.95
	2	畳表一部摩耗	0.90		2	極く一部損傷	0.85
	3	畳表摩耗著しく、一部穴あき	0.85		3	一部損傷	0.75
	4	畳表摩耗著しく、50%穴あき	0.75		4	20%腐朽	0.60
	5	畳穴あき、畳床一部腐朽	0.65		5	板30%腐朽、床組一部腐朽	0.45
	6	畳床100%腐朽	0.55		6	板50%腐朽、床組30%腐朽	0.30
	7	畳損傷著しく、床組一部腐朽	0.40		7	板70%腐朽、床組50%腐朽	0.10
	8	畳損傷著しく、床組50%腐朽	0.25		8	床組まで全面的腐朽	0
	9	床組まで70%腐朽	0.10				
	10	床組まで全面的腐朽	0				
区	タイル、石貼(はり)等			区	リノリウム、アスタイル貼(はり)		

分 部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減 点補正 率	分 部分別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減 点補正 率
	床	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	目地極く一部損傷 目地一部損傷 タイル又は石極く一部ひび割れ タイル又は石一部ひび割れ タイル又は石20%はく落 タイル又は石30%はく落 タイル又は石40%はく落 タイル又は石50%はく落、床組30%腐 朽 タイル又は石70%はく落、床組50%腐 朽 タイル又は石100%はく落、床組全 面的腐朽		0.98 0.92 0.85 0.75 0.65 0.50 0.30 0.15 0.05 0	床	1 2 3 4 5 6 7 8
区 分	モ ル タ ル			区 分	叩(たき) 床 (タイル、石貼(はり))		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減 点補正 率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減 点補正 率
床	1 2 3 4 5 6 7 8 9	表面軽微なき裂 全面的なき裂 表面全面的摩耗 表面摩耗、一部はく離 表面大部分はく離 表面大部分はく離、床組一部破損 表面全面的はく離、床組一部破損 床組まで70%破損 床組まで全面的破損	0.97 0.92 0.85 0.75 0.60 0.45 0.25 0.10 0	床	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	目地極く一部損傷 目地一部損傷 タイル又は石極く一部ひび割れ タイル又は石40%はく落 タイル又は石70%はく落 タイル又は石50%中塗露出 下地コンクリート全面的露出、一部破損 下地コンクリート50%破損 下地コンクリート70%破損 下地コンクリート全面的破損	0.97 0.92 0.85 0.65 0.50 0.50 0.30 0.15 0.05 0
区 分	叩(たき) 床 (リノリウム、アスタイル貼(はり))			区 分	叩(たき) 床 (モルタル塗)		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減 点補正 率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減 点補正 率
床	1 2 3 4 5 6 7 8	汚染 一部はがれ 一部摩耗、20%割れ 一部はく離 一部はく離、下地コンクリート一部破 損 70%はく離、下地コンクリート一部破 損 下地コンクリートまで70%破損 下地コンクリートまで全面的破損	0.95 0.92 0.85 0.70 0.50 0.30 0.10 0	床	1 2 3 4 5 6 7 8 9	表面軽微なき裂 全面的なき裂 表面全面的摩耗 表面摩耗、一部はく離 表面摩耗、下地コンクリート一部露出 表面摩耗著しく、下地コンクリート全面的 露出 下地コンクリート全面的露出一部破損 下地コンクリート70%破損 下地コンクリートまで全面的破損	0.98 0.95 0.90 0.75 0.65 0.50 0.30 0.10 0
区 分	建 具			区 分	その他の工事及び建築設備		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減 点補正 率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減 点補正 率
建 具	1 2 3 4 5 6 7 8 9	汚染 一部建付不良 一部建付不良、一部軽微な破損 一部破損 20% 破損 30% 破損 50% 破損 70% 破損 100%破損	0.95 0.90 0.85 0.75 0.65 0.50 0.35 0.14 0	そ の 他 の 工 事 及 び 建 築 設 備	1 2 3 4 5 6 7	5%破損 10%破損 20%破損 30%破損 50%破損 70%破損 100%破損	0.90 0.85 0.75 0.60 0.40 0.20 0

別表第11 木造家屋総合損耗減点補正率基準表

損 耗 度	損耗減 点補正 率	損 耗 状 況	
		外 部 廻(か)り	内 部 廻(か)り
1	0.90	損傷らしきものは認められないが、樋(とい)、庇(ひさし)などに塗装替を要するもの	内壁、天井(じやう)、造作などに古さは感じられるが、損傷がほとんど認められないもの
2	0.80	軒先の一部にゆるみを生じ、土台の極く一部に腐朽が	内壁の壁ちりにすき間があり、一部にき裂が生じ、天井(

		みられ、外壁下見板等が変色し、木目が肉質部よりやや高くなっているもの	じょう)、造作などに多少の古さが感じられるもの
3	0.70	基礎のモルタルがはく離し、屋根面の一部及び軒先の一部に損傷を生じ外壁の一部に損傷が認められるもの	内壁の一部が損傷し天井、造作にすすけ、雨漏によるしみなどのあるもの
4	0.60	基礎の極く一部に沈下が見られ、北側、湯殿、台所等の土台が腐朽し、軒先の一部が腐朽し、柱の一部が根継を要し、外壁の一部に破損が認められるもの	内壁の一部が損傷し、内壁、天井(じょう)に雨漏によるしみが生じ、天井(じょう)の一部にたわみが生じ、造作の一部に軽度の損傷が認められるもの
5	0.50	基礎の一部に不同沈下がみられ、北側及び西側の土台が腐朽し、屋根瓦(かぶ)がゆるみ、軒先の一部が腐朽し、柱の一部が根継を要し、外壁の一部に破損が認められるもの	内壁の一部がはく落し、天井(じょう)がたわみ、畳が腐朽し、造作の一部が破損しているもの
6	0.40	基礎の主要部に不同沈下が見られ、外周の土台が腐朽し、柱の一部に根継を要し、屋根瓦(かぶ)が全体的にゆるみ、庇(ひさし)、樋(とい)などが全面的に腐朽しているもの	内壁の一部がはく落し、床板の一部が破損し、建具の建付が不良で、建具に損傷が認められるもの
7	0.30	基礎の大部分が不同沈下し、土台の大部分が腐朽し、屋根が全面的に波打を生じ、外壁がはく落し、家屋全体にくいの生じているもの	内壁の大部分がはく落し、床落ちの箇所があり、天井(じょう)の一部が破損し、建具の骨組に骨折を生じ、造作の一部が破損しているもの
8	0.20	基礎の大部分が不同沈下し、土台が全面的に腐朽し、屋根が全面的に波打を生じ、外壁が全面的にはく落し、家屋全体が傾斜しているもの	内壁の大部分がはく落し、床に波打を生じ、天井(じょう)の一部が脱落し、大部分の建具の骨組に骨折を生じ、造作の大部分が破損しているもの
9	0.10	基礎が全面的に不同沈下し、屋根に波打を生じ、外壁がはく落し、家屋全体が著しく傾斜しているもの	内壁の大部分がはく落し、開孔があり、床が傾斜し、天井(じょう)に脱落部分があり、造作の大部分が破損しているもの

別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表

1 事務所、店舗、百貨店用建物

※別冊「別表File現1」参照

2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物

自治大臣は、次に掲げる建物について、1 事務所、店舗、百貨店用建物の例によつて、非木造家屋再建築費評点基準表を定め、各都道府県庁に備え置いて供覧するものとする。

- (1) 住宅、アパート用建物 (不明)
- (2) ホテル、病院用建物 (不明)
- (3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物 (不明)
- (4) 銀行用建物 (不明)
- (5) 工場、倉庫、市場用建物 (不明)
- (6) 水力発電所用建物 (不明)
- (7) 住宅\*用コンクリートブロック造建物 (不明)
- (8) 軽量鉄骨造建物 (不明)

\* 官報正誤表(昭和39年2月19日付第11152号)による修正 「住宅コンクリートブロック」→「住宅用コンクリートブロック」

別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表

1 事務所、店舗、銀行用建物及び2～6以外の建物

構造別区分					
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブロック造及び石造(トラスが鉄製のもの)		れんが造、コンクリートブロック造及び石造(トラスが鉄製以外のもの) 鉄骨造	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9900	1	0.9867	1	0.9855
2	0.9800	2	0.9733	2	0.9709
3	0.9700	3	0.9600	3	0.9564
4	0.9600	4	0.9467	4	0.9418
5	0.9500	5	0.9333	5	0.9273
6	0.9400	6	0.9200	6	0.9127
7	0.9300	7	0.9067	7	0.8982
8	0.9200	8	0.8933	8	0.8836
9	0.9100	9	0.8800	9	0.8691
10	0.9000	10	0.8667	10	0.8545
11	0.8900	11	0.8533	11	0.8400
12	0.8800	12	0.8400	12	0.8255
13	0.8700	13	0.8267	13	0.8109
14	0.8600	14	0.8133	14	0.7964
15	0.8500	15	0.8000	15	0.7818
16	0.8400	16	0.7867	16	0.7673
17	0.8300	17	0.7733	17	0.7527
18	0.8200	18	0.7600	18	0.7382
19	0.8100	19	0.7467	19	0.7236
20	0.8000	20	0.7333	20	0.7091
21	0.7900	21	0.7200	21	0.6945
22	0.7800	22	0.7067	22	0.6800
23	0.7700	23	0.6933	23	0.6655
24	0.7600	24	0.6800	24	0.6509
25	0.7500	25	0.6667	25	0.6364
26	0.7400	26	0.6533	26	0.6218
27	0.7300	27	0.6400	27	0.6073

28	0.7200	28	0.6267	28	0.5927
29	0.7100	29	0.6133	29	0.5782
30	0.7000	30	0.6000	30	0.5636
31	0.6900	31	0.5867	31	0.5491
32	0.6800	32	0.5733	32	0.5345
33	0.6700	33	0.5600	33	0.5200
34	0.6600	34	0.5467	34	0.5055
35	0.6500	35	0.5333	35	0.4909
36	0.6400	36	0.5200	36	0.4764
37	0.6300	37	0.5067	37	0.4618
38	0.6200	38	0.4933	38	0.4473
39	0.6100	39	0.4800	39	0.4327
40	0.6000	40	0.4667	40	0.4182
41	0.5900	41	0.4533	41	0.4036
42	0.5800	42	0.4400	42	0.3891
43	0.5700	43	0.4267	43	0.3745
44	0.5600	44	0.4133	44	0.3600
45	0.5500	45	0.4000	45	0.3455
46	0.5400	46	0.3867	46	0.3309
47	0.5300	47	0.3733	47	0.3164
48	0.5200	48	0.3600	48	0.3018
49	0.5100	49	0.3467	49	0.2873
50	0.5000	50	0.3333	50	0.2727
51	0.4900	51	0.3200	51	0.2582
52	0.4800	52	0.3067	52	0.2436
53	0.4700	53	0.2933	53	0.2291
54	0.4600	54	0.2800	54	0.2145
55	0.4500	55	0.2667	55以上	0.2000
56	0.4400	56	0.2533		
57	0.4300	57	0.2400		
58	0.4200	58	0.2267		
59	0.4100	59	0.2133		
60	0.4000	60以上	0.2000		
61	0.3900				
62	0.3800				
63	0.3700				
64	0.3600				
65	0.3500				
66	0.3400				
67	0.3300				
68	0.3200				
69	0.3100				
70	0.3000				
71	0.2900				
72	0.2800				
73	0.2700				
74	0.2600				
75	0.2500				
76	0.2400				
77	0.2300				
78	0.2200				
79	0.2100				
80以上	0.2000				

## 2 住宅用建物

構 造 別 区 分					
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブロック造及 び石造(トラスが鉄製のもの)		れんが造、コンクリートブロック造及び 石造(トラスが鉄製以外のもの) 鉄骨造	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9000	1	0.9000	1	0.9000
2	0.8500	2	0.8500	2	0.8500
3	0.8000	3	0.8000	3	0.8000
4	0.7922	4	0.7895	4	0.7885
5	0.7844	5	0.7789	5	0.7769
6	0.7765	6	0.7684	6	0.7654
7	0.7688	7	0.7579	7	0.7538
8	0.7610	8	0.7474	8	0.7423
9	0.7532	9	0.7368	9	0.7308
10	0.7455	10	0.7263	10	0.7192
11	0.7377	11	0.7158	11	0.7077
12	0.7299	12	0.7053	12	0.6962
13	0.7221	13	0.6947	13	0.6846
14	0.7143	14	0.6842	14	0.6731
15	0.7065	15	0.6737	15	0.6615
16	0.6987	16	0.6632	16	0.6500
17	0.6909	17	0.6526	17	0.6385
18	0.6831	18	0.6421	18	0.6269
19	0.6753	19	0.6316	19	0.6154

20	0.6675	20	0.6211	20	0.6038
21	0.6597	21	0.6105	21	0.5923
22	0.6519	22	0.6000	22	0.5808
23	0.6442	23	0.5895	23	0.5692
24	0.6364	24	0.5789	24	0.5577
25	0.6286	25	0.5684	25	0.5462
26	0.6208	26	0.5579	26	0.5346
27	0.6130	27	0.5474	27	0.5231
28	0.6052	28	0.5368	28	0.5115
29	0.5974	29	0.5263	29	0.5000
30	0.5896	30	0.5158	30	0.4885
31	0.5818	31	0.5053	31	0.4769
32	0.5740	32	0.4947	32	0.4654
33	0.5662	33	0.4842	33	0.4538
34	0.5584	34	0.4737	34	0.4423
35	0.5506	35	0.4632	35	0.4308
36	0.5429	36	0.4526	36	0.4192
37	0.5351	37	0.4421	37	0.4077
38	0.5273	38	0.4316	38	0.3962
39	0.5195	39	0.4211	39	0.3846
40	0.5117	40	0.4105	40	0.3731
41	0.5039	41	0.4000	41	0.3615
42	0.4961	42	0.3895	42	0.3500
43	0.4883	43	0.3789	43	0.3385
44	0.4805	44	0.3684	44	0.3269
45	0.4727	45	0.3579	45	0.3154
46	0.4649	46	0.3474	46	0.3038
47	0.4571	47	0.3368	47	0.2923
48	0.4494	48	0.3263	48	0.2808
49	0.4416	49	0.3158	49	0.2692
50	0.4338	50	0.3053	50	0.2577
51	0.4260	51	0.2947	51	0.2462
52	0.4182	52	0.2842	52	0.2346
53	0.4104	53	0.2737	53	0.2231
54	0.4026	54	0.2632	54	0.2115
55	0.3943	55	0.2526	55以上	0.2000
56	0.3870	56	0.2421		
57	0.3792	57	0.2316		
58	0.3714	58	0.2211		
59	0.3636	59	0.2105		
60	0.3558	60以上	0.2000		
61	0.3481				
62	0.3403				
63	0.3325				
64	0.3247				
65	0.3169				
66	0.3091				
67	0.3013				
68	0.2935				
69	0.2857				
70	0.2779				
71	0.2701				
72	0.2623				
73	0.2545				
74	0.2468				
75	0.2390				
76	0.2312				
77	0.2234				
78	0.2156				
79	0.2078				
80以上	0.2000				

### 3 アパート用建物

構 造 別 区 分					
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブロック造及 び石造(トラスが鉄製のもの)		れんが造、コンクリートブロック造及び 石造(トラスが鉄製以外のもの) 鉄骨造	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9000	1	0.9000	1	0.9000
2	0.8500	2	0.8500	2	0.8500
3	0.8000	3	0.8000	3	0.8000
4	0.7917	4	0.7895	4	0.7872
5	0.7833	5	0.7789	5	0.7745
6	0.7750	6	0.7684	6	0.7617
7	0.7667	7	0.7579	7	0.7489
8	0.7583	8	0.7474	8	0.7362
9	0.7500	9	0.7368	9	0.7234
10	0.7417	10	0.7263	10	0.7106
11	0.7333	11	0.7158	11	0.6979

12	0.7250	12	0.7053	12	0.6851
13	0.7167	13	0.6947	13	0.6723
14	0.7083	14	0.6842	14	0.6596
15	0.7000	15	0.6737	15	0.6468
16	0.6917	16	0.6632	16	0.6340
17	0.6833	17	0.6526	17	0.6213
18	0.6750	18	0.6421	18	0.6085
19	0.6667	19	0.6316	19	0.5957
20	0.6583	20	0.6211	20	0.5830
21	0.6500	21	0.6105	21	0.5702
22	0.6417	22	0.6000	22	0.5574
23	0.6333	23	0.5895	23	0.5447
24	0.6250	24	0.5789	24	0.5319
25	0.6167	25	0.5684	25	0.5191
26	0.6083	26	0.5579	26	0.5064
27	0.6000	27	0.5474	27	0.4936
28	0.5917	28	0.5368	28	0.4809
29	0.5833	29	0.5263	29	0.4681
30	0.5750	30	0.5158	30	0.4553
31	0.5667	31	0.5053	31	0.4426
32	0.5583	32	0.4947	32	0.4298
33	0.5500	33	0.4842	33	0.4170
34	0.5417	34	0.4737	34	0.4043
35	0.5333	35	0.4632	35	0.3915
36	0.5250	36	0.4526	36	0.3787
37	0.5167	37	0.4421	37	0.3660
38	0.5083	38	0.4316	38	0.3532
39	0.5000	39	0.4211	39	0.3404
40	0.4917	40	0.4106	40	0.3277
41	0.4833	41	0.4000	41	0.3149
42	0.4750	42	0.3895	42	0.3021
43	0.4667	43	0.3789	43	0.2894
44	0.4583	44	0.3684	44	0.2766
45	0.4500	45	0.3579	45	0.2638
46	0.4417	46	0.3474	46	0.2511
47	0.4333	47	0.3368	47	0.2383
48	0.4250	48	0.3263	48	0.2255
49	0.4167	49	0.3158	49	0.2128
50	0.4083	50	0.3053	50以上	0.2000
51	0.4000	51	0.2947		
52	0.3917	52	0.2842		
53	0.3833	53	0.2737		
54	0.3750	54	0.2632		
55	0.3667	55	0.2526		
56	0.3583	56	0.2421		
57	0.3500	57	0.2316		
58	0.3417	58	0.2211		
59	0.3333	59	0.2105		
60	0.3250	60以上	0.2000		
61	0.3167				
62	0.3083				
63	0.3000				
64	0.2917				
65	0.2833				
66	0.2750				
67	0.2667				
68	0.2583				
69	0.2500				
70	0.2417				
71	0.2333				
72	0.2250				
73	0.2167				
74	0.2083				
75以上	0.2000				

#### 4 百貨店、ホテル、病院、旅館、料亭(てい)、待合、宿泊所、劇場及び娯楽場用建物

構造別区分					
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブロック造及 び石造(トラスが鉄製のもの)		れんが造、コンクリートブロック造及び 石造(トラスが鉄製以外のもの) 鉄骨造	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9893	1	0.9867	1	0.9840
2	0.9787	2	0.9733	2	0.9680
3	0.9680	3	0.9600	3	0.9520
4	0.9573	4	0.9467	4	0.9360
5	0.9467	5	0.9333	5	0.9200
6	0.9360	6	0.9200	6	0.9040
7	0.9253	7	0.9067	7	0.8880
8	0.9147	8	0.8933	8	0.8720

9	0.9040	9	0.8800	9	0.8560
10	0.8933	10	0.8667	10	0.8400
11	0.8827	11	0.8533	11	0.8240
12	0.8720	12	0.8400	12	0.8080
13	0.8613	13	0.8267	13	0.7920
14	0.8507	14	0.8133	14	0.7760
15	0.8400	15	0.8000	15	0.7600
16	0.8293	16	0.7867	16	0.7440
17	0.8187	17	0.7733	17	0.7280
18	0.8080	18	0.7600	18	0.7120
19	0.7973	19	0.7467	19	0.6960
20	0.7867	20	0.7333	20	0.6800
21	0.7760	21	0.7200	21	0.6640
22	0.7653	22	0.7067	22	0.6480
23	0.7547	23	0.6933	23	0.6320
24	0.7440	24	0.6800	24	0.6160
25	0.7333	25	0.6667	25	0.6000
26	0.7227	26	0.6533	26	0.5840
27	0.7120	27	0.6400	27	0.5680
28	0.7013	28	0.6267	28	0.5520
29	0.6907	29	0.6133	29	0.5360
30	0.6800	30	0.6000	30	0.5200
31	0.6693	31	0.5867	31	0.5040
32	0.6587	32	0.5733	32	0.4880
33	0.6480	33	0.5600	33	0.4720
34	0.6373	34	0.5467	34	0.4560
35	0.6267	35	0.5333	35	0.4400
36	0.6160	36	0.5200	36	0.4240
37	0.6053	37	0.5067	37	0.4080
38	0.5947	38	0.4933	38	0.3920
39	0.5840	39	0.4800	39	0.3760
40	0.5733	40	0.4667	40	0.3600
41	0.5627	41	0.4533	41	0.3440
42	0.5520	42	0.4400	42	0.3280
43	0.5413	43	0.4267	43	0.3120
44	0.5307	44	0.4133	44	0.2960
45	0.5200	45	0.4000	45	0.2800
46	0.5093	46	0.3867	46	0.2640
47	0.4987	47	0.3733	47	0.2480
48	0.4880	48	0.3600	48	0.2320
49	0.4773	49	0.3467	49	0.2160
50	0.4667	50	0.3333	50以上	0.2000
51	0.4560	51	0.3200		
52	0.4453	52	0.3067		
53	0.4347	53	0.2933		
54	0.4240	54	0.2800		
55	0.4133	55	0.2667		
56	0.4027	56	0.2533		
57	0.3920	57	0.2400		
58	0.3813	58	0.2267		
59	0.3707	59	0.2133		
60	0.3600	60以上	0.2000		
61	0.3493				
62	0.3387				
63	0.3280				
64	0.3173				
65	0.3067				
66	0.2960				
67	0.2853				
68	0.2747				
69	0.2640				
70	0.2533				
71	0.2427				
72	0.2320				
73	0.2213				
74	0.2107				
75以上	0.2000				

## 5 市場及び公衆浴場用建物

構 造 別 区 分					
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブロック造及 び石造(トラスが鉄製のもの)		れんが造、コンクリートブロック造及び 石造(トラスが鉄製以外のもの)	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9855	1	0.9822	1	0.9800
2	0.9709	2	0.9644	2	0.9600
3	0.9564	3	0.9467	3	0.9400
4	0.9418	4	0.9289	4	0.9200
5	0.9273	5	0.9111	5	0.9000
6	0.9127	6	0.8933	6	0.8800

7	0.8982	7	0.8756	7	0.8600
8	0.8836	8	0.8578	8	0.8400
9	0.8691	9	0.8400	9	0.8200
10	0.8545	10	0.8222	10	0.8000
11	0.8400	11	0.8044	11	0.7800
12	0.8255	12	0.7867	12	0.7600
13	0.8109	13	0.7689	13	0.7400
14	0.7964	14	0.7511	14	0.7200
15	0.7818	15	0.7333	15	0.7000
16	0.7673	16	0.7156	16	0.6800
17	0.7527	17	0.6978	17	0.6600
18	0.7382	18	0.6800	18	0.6400
19	0.7236	19	0.6622	19	0.6200
20	0.7091	20	0.6444	20	0.6000
21	0.6945	21	0.6267	21	0.5800
22	0.6800	22	0.6089	22	0.5600
23	0.6655	23	0.5911	23	0.5400
24	0.6509	24	0.5733	24	0.5200
25	0.6364	25	0.5556	25	0.5000
26	0.6218	26	0.5378	26	0.4800
27	0.6073	27	0.5200	27	0.4600
28	0.5927	28	0.5022	28	0.4400
29	0.5782	29	0.4844	29	0.4200
30	0.5636	30	0.4667	30	0.4000
31	0.5491	31	0.4489	31	0.3800
32	0.5345	32	0.4311	32	0.3600
33	0.5200	33	0.4133	33	0.3400
34	0.5055	34	0.3956	34	0.3200
35	0.4909	35	0.3778	35	0.3000
36	0.4764	36	0.3600	36	0.2800
37	0.4618	37	0.3422	37	0.2600
38	0.4473	38	0.3244	38	0.2400
39	0.4327	39	0.3067	39	0.2200
40	0.4182	40	0.2889	40以上	0.2000
41	0.4036	41	0.2711		
42	0.3891	42	0.2533		
43	0.3745	43	0.2356		
44	0.3600	44	0.2178		
45	0.3455	45以上	0.2000		
46	0.3309				
47	0.3164				
48	0.3018				
49	0.2873				
50	0.2727				
51	0.2582				
52	0.2436				
53	0.2291				
54	0.2145				
55以上	0.2000				

## 6 工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物

### (1) 一般用のもの(2)~(4)以外のもの

構 造 別 区 分							
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブ ロック造及び石造(トラス が鉄製のもの)		鉄 骨 造		れんが造、コンクリートブ ロック造及び石造(トラス が鉄製以外のもの)	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9877	1	0.9855	1	0.9840	1	0.9822
2	0.9754	2	0.9709	2	0.9680	2	0.9644
3	0.9631	3	0.9654	3	0.9520	3	0.9467
4	0.9508	4	0.9418	4	0.9360	4	0.9289
5	0.9385	5	0.9273	5	0.9200	5	0.9111
6	0.9262	6	0.9127	6	0.9040	6	0.8933
7	0.9138	7	0.8982	7	0.8880	7	0.8756
8	0.9015	8	0.8836	8	0.8720	8	0.8578
9	0.8892	9	0.8691	9	0.8560	9	0.8400
10	0.8769	10	0.8545	10	0.8400	10	0.8222
11	0.8646	11	0.8400	11	0.8240	11	0.8044
12	0.8523	12	0.8255	12	0.8080	12	0.7867
13	0.8400	13	0.8109	13	0.7920	13	0.7689
14	0.8277	14	0.7964	14	0.7760	14	0.7511
15	0.8154	15	0.7818	15	0.7600	15	0.7333
16	0.8031	16	0.7673	16	0.7440	16	0.7156
17	0.7908	17	0.7527	17	0.7280	17	0.6978
18	0.7785	18	0.7382	18	0.7120	18	0.6800
19	0.7662	19	0.7236	19	0.6960	19	0.6622
20	0.7538	20	0.7091	20	0.6800	20	0.6444
21	0.7415	21	0.6945	21	0.6640	21	0.6267

22	0.7292	22	0.6800	22	0.6480	22	0.6089
23	0.7169	23	0.6655	23	0.6320	23	0.5911
24	0.7046	24	0.6509	24	0.6160	24	0.5733
25	0.6923	25	0.6364	25	0.6000	25	0.5556
26	0.6800	26	0.6218	26	0.5840	26	0.5378
27	0.6677	27	0.6073	27	0.5680	27	0.5200
28	0.6554	28	0.5927	28	0.5520	28	0.5022
29	0.6431	29	0.5782	29	0.5360	29	0.4844
30	0.6308	30	0.5636	30	0.5200	30	0.4667
31	0.6185	31	0.5491	31	0.5040	31	0.4489
32	0.6062	32	0.5345	32	0.4880	32	0.4311
33	0.5938	33	0.5200	33	0.4720	33	0.4133
34	0.5815	34	0.5055	34	0.4560	34	0.3956
35	0.5692	35	0.4909	35	0.4400	35	0.3778
36	0.5569	36	0.4764	36	0.4240	36	0.3600
37	0.5446	37	0.4618	37	0.4080	37	0.3422
38	0.5323	38	0.4473	38	0.3920	38	0.3244
39	0.5200	39	0.4327	39	0.3760	39	0.3067
40	0.5077	40	0.4182	40	0.3600	40	0.2889
41	0.4954	41	0.4036	41	0.3440	41	0.2711
42	0.4831	42	0.3891	42	0.3280	42	0.2533
43	0.4708	43	0.3745	43	0.3120	43	0.2356
44	0.4585	44	0.3600	44	0.2960	44	0.2178
45	0.4462	45	0.3455	45	0.2800	45以上	0.2000
46	0.4338	46	0.3309	46	0.2640		
47	0.4215	47	0.3164	47	0.2480		
48	0.4092	48	0.3018	48	0.2320		
49	0.3969	49	0.2873	49	0.2160		
50	0.3846	50	0.2727	50以上	0.2000		
51	0.3723	51	0.2582				
52	0.3600	52	0.2436				
53	0.3477	53	0.2291				
54	0.3354	54	0.2145				
55	0.3231	55以上	0.2000				
56	0.3108						
57	0.2985						
58	0.2862						
59	0.2738						
60	0.2615						
61	0.2492						
62	0.2369						
63	0.2246						
64	0.2123						
65以上	0.2000						

(2) 塩素、クロールヌルボン酸、シアン、塩酸、発煙硫酸、無水硫酸、ふつ酸若しくは硝酸又はこれらのガスの影響を直接全面的に受けるもの ※編者注:クロールヌルボン酸(官報)とあるのは、クロールスルホン酸の可能性がある。

構造別区分					
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブロック造及 び石造(トラスが鉄製のもの)		れんが造、コンクリートブロック造及び 石造(トラスが鉄製以外のもの) 鉄骨造	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9771	1	0.9733	1	0.9680
2	0.9543	2	0.9467	2	0.9360
3	0.9314	3	0.9200	3	0.9040
4	0.9086	4	0.8933	4	0.8720
5	0.8857	5	0.8667	5	0.8400
6	0.8629	6	0.8400	6	0.8080
7	0.8400	7	0.8133	7	0.7760
8	0.8171	8	0.7867	8	0.7440
9	0.7943	9	0.7600	9	0.7120
10	0.7714	10	0.7333	10	0.6800
11	0.7486	11	0.7067	11	0.6480
12	0.7257	12	0.6800	12	0.6160
13	0.7029	13	0.6533	13	0.5840
14	0.6800	14	0.6267	14	0.5520
15	0.6571	15	0.6000	15	0.5200
16	0.6343	16	0.5733	16	0.4880
17	0.6114	17	0.5467	17	0.4560
18	0.5886	18	0.5200	18	0.4240
19	0.5657	19	0.4933	19	0.3920
20	0.5429	20	0.4667	20	0.3600
21	0.5200	21	0.4400	21	0.3280
22	0.4971	22	0.4133	22	0.2960
23	0.4743	23	0.3867	23	0.2640
24	0.4514	24	0.3600	24	0.2320
25	0.4286	25	0.3333	25以上	0.2000
26	0.4057	26	0.3067		

27	0.3829	27	0.2800
28	0.3600	28	0.2533
29	0.3371	29	0.2267
30	0.3143	30以上	0.2000
31	0.2914		
32	0.2686		
33	0.2457		
34	0.2229		
35以上	0.2000		

(3) (2)に掲げるもの以外の著しい腐しよく性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの及び冷凍倉庫用のもの

構造別区分					
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブロック造及び石造(トラスが鉄製のもの) 鉄骨造		れんが造、コンクリートブロック造及び石造(トラスが鉄製以外のもの)	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9800	1	0.9771	1	0.9733
2	0.9600	2	0.9543	2	0.9467
3	0.9400	3	0.9314	3	0.9200
4	0.9200	4	0.9086	4	0.8933
5	0.9000	5	0.8857	5	0.8667
6	0.8800	6	0.8629	6	0.8400
7	0.8600	7	0.8400	7	0.8133
8	0.8400	8	0.8171	8	0.7867
9	0.8200	9	0.7943	9	0.7600
10	0.8000	10	0.7714	10	0.7333
11	0.7800	11	0.7486	11	0.7067
12	0.7600	12	0.7257	12	0.6800
13	0.7400	13	0.7029	13	0.6533
14	0.7200	14	0.6800	14	0.6267
15	0.7000	15	0.6571	15	0.6000
16	0.6800	16	0.6343	16	0.5733
17	0.6600	17	0.6114	17	0.5467
18	0.6400	18	0.5886	18	0.5200
19	0.6200	19	0.5657	19	0.4933
20	0.6000	20	0.5429	20	0.4667
21	0.5800	21	0.5200	21	0.4400
22	0.5600	22	0.4971	22	0.4133
23	0.5400	23	0.4743	23	0.3867
24	0.5200	24	0.4514	24	0.3600
25	0.5000	25	0.4286	25	0.3333
26	0.4800	26	0.4057	26	0.3067
27	0.4600	27	0.3829	27	0.2800
28	0.4400	28	0.3600	28	0.2533
29	0.4200	29	0.3371	29	0.2267
30	0.4000	30	0.3143	30以上	0.2000
31	0.3800	31	0.2914		
32	0.3600	32	0.2686		
33	0.3400	33	0.2457		
34	0.3200	34	0.2229		
35	0.3000	35以上	0.2000		
36	0.2800				
37	0.2600				
38	0.2400				
39	0.2200				
40以上	0.2000				

(4) 塩、チリ硝石その他著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの

構造別区分					
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		れんが造、コンクリートブロック造及び石造(トラスが鉄製のもの) 鉄骨造		れんが造、コンクリートブロック造及び石造(トラスが鉄製以外のもの)	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9800
2	0.9860	2	0.9644	2	0.9600
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9400
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9200
5	0.9200	5	0.9111	5	0.9000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8800
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8600
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8400
9	0.8560	9	0.8400	9	0.8200

10	0.8400	10	0.8222	10	0.8000
11	0.8240	11	0.8044	11	0.7800
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7600
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7400
14	0.7760	14	0.7511	14	0.7200
15	0.7600	15	0.7333	15	0.7000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6800
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6600
18	0.7120	18	0.6800	18	0.6400
19	0.6960	19	0.6622	19	0.6200
20	0.6800	20	0.6444	20	0.6000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5800
22	0.6480	22	0.6089	22	0.5600
23	0.6320	23	0.5911	23	0.5400
24	0.6160	24	0.5733	24	0.5200
25	0.6000	25	0.5556	25	0.5000
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4800
27	0.5680	27	0.5200	27	0.4600
28	0.5520	28	0.5022	28	0.4400
29	0.5360	29	0.4844	29	0.4200
30	0.5200	30	0.4667	30	0.4000
31	0.5040	31	0.4489	31	0.3800
32	0.4880	32	0.4311	32	0.3600
33	0.4720	33	0.4133	33	0.3400
34	0.4560	34	0.3956	34	0.3200
35	0.4400	35	0.3778	35	0.3000
36	0.4240	36	0.3600	36	0.2800
37	0.4080	37	0.3422	37	0.2600
38	0.3920	38	0.3244	38	0.2400
39	0.3760	39	0.3067	39	0.2200
40	0.3600	40	0.2889	40以上	0.2000
41	0.3440	41	0.2711		
42	0.3280	42	0.2533		
43	0.3120	43	0.2356		
44	0.2960	44	0.2178		
45	0.2800	45以上	0.2000		
46	0.2640				
47	0.2480				
48	0.2320				
49	0.2160				
50以上	0.2000				

別表第14 非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

部 分 別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率	
			鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
主 体 構 造	1	消耗のないもの又は毛状き裂が多少認められるもの	1.00	1.00
	2	軽微な床の傾斜及びたるみを生じたもの、軽微なき裂を生じたもの又は凍害を受けたもの	0.75	0.85
	3	コンクリートの強度の乏しいもの又は被覆コンクリートが二分の一程度脱落したものの	0.60	0.70
	4	被覆コンクリートがほとんど脱落したものの	0.55	0.65
	5	被覆コンクリートが脱落し、鉄筋の表面がさびたもの	0.50	0.60
	6	さびのため帯筋の相当部分の断面が欠損したものの又は破損した部分はないが、傾斜の著しいもの	0.30	0.40
	7	大きき裂を生じたもの	0.25	0.30
	8	主筋を部分的に取替えることを要するもの	0.15	0.20
	9	化学薬品等によつてコンクリート及び鉄筋が腐しよくしたものの	0.10	0.15
	10	主筋の取替を要するもの又は大きき裂を生じ、変形の著しいもの	0	0
部			鉄 骨 造	
	1	損耗のないもの	1.00	
	2	表面のさび落とし及びペンキの塗替を必要とするもの又は火災を受けたが、変形のないもの	0.90	
	3	火災を受け、母(も)屋、梁(はり)等に多少変形のあるもの	0.80	
	4	さびのため鉄骨の縁端の断面が二分の一程度に減少したものの又は不同沈下等によつて傾斜を生じたもの	0.70	
	5	火災を受け小屋組が変形しているが、修理可能なもの	0.55	
	6	さびのため鉄骨の断面が四分の三程度に減少したものの	0.50	
	7	火災を受け全体に変形を生じているが、修理可能なもの	0.35	
	8	主要構造部の鉄骨の断面が二分の一程度に減少したものの	0.20	
	9	さびのため全断面が二分の一程度に減少したものの	0.05	
10	火災を受け全体が大きく変形し、修理不可能なもの又はさびのため断面の減少により構造体に変形をきたし、危険状態にあるもの	0		
			コンクリートブロック造及びびれんが造	

		1 損耗のないもの 2 床版のコンクリートがはく離したもの 3 小屋組部分に多少の損耗があるもの又は火災を受けコンクリート部分の被覆がはく離したもの 4 壁体に小き裂を生じたもの(セメントで修理可能なもの) 5 小屋組の取替を要するもの 6 構造主材の断面が三分の一程度に欠損したもの 7 き裂が多く、控柱で補強の必要のあるもの 8 コンクリートで全体にわたって補強を要するもの 9 危険状態又は使用不能で改築を要するもの	1.00 0.90 0.80 0.70 0.60 0.40 0.25 0.10 0	
基礎		不同沈下等による軸部の損耗は、主体構造部において減点する。地盤の一般的な沈下に対しては、使用上さしつかえない限り一応減点を行わない。くいの損耗も一応考慮しないものとする。		
外部仕上、内部仕上、床仕上、天井(はよう)仕上			それぞれの部分における3.3平方メートル当評点数がテラゾー現場研(ど)普通の標準評点数に達しないもの	それぞれの部分における3.3平方メートル当評点数がテラゾー現場研(ど)普通の標準評点数以上のもの
		1 損耗のないもの 2 脱落の恐れのないはだ別れ、目地き裂、毛状き裂又は周囲に間げきを生じたもの 3 清掃不能の汚染のあるもの 4 特に汚染の著しいもの又は表面仕上の喪失したもの 5 浅いき裂、そうこん等の多く生じているもの 6 浮き上りの著しいもの(おうとつ)の著しいもの 7 磨耗により表面のおうとつ)の著しいもの 8 き裂、そうこんが著しく、かつ深いもの又は変質、腐しよくの著しいもの 9 はく離、欠損が二分の一以上に及んでいるもの 10 き裂が浮き上り、変質、腐しよくのため脱落の大きいもの 11 外部仕上、内部仕上、床仕上及び天井(はよう)仕上の全く欠損したもの	1.00 0.90 0.80 0.65 0.55 0.50 0.40 0.25 0.20 0.15 0	1.00 0.85 0.70 0.50 0.45 0.40 0.30 0.20 0.15 0.10 0
屋根仕上		1 損耗のないもの 2 防水層押えにき裂のあるもの 3 各種樋(とい)の接続不良、取付金物の損耗又は塗装のはく離したもの 4 各種樋(とい)の腐しよく又は喪失して排水不能のもの、防水層押えのき裂の著しいもの、瓦(か)ら、鉄板等の締付金具の損耗したもの又は変形の生じたもの 5 防水層押えの浮き上りの著しいもの又は喪失したもの 6 瓦(か)ら、鉄板等の変形の著しいもの 7 豪雨の際に部分的に軽微な雨漏の生じているもの又は防水層の浮き上り、流出の著しいもの 8 部分的に軽微な雨漏の生じているもの、瓦(か)ら、鉄板等の損耗、腐しよくしているもの又は防水層が浮き上り、風化しているもの 9 部分的に雨漏を生じているもの、瓦(か)ら、鉄板等下地とともに損耗、腐しよくしたもの又は防水層が浮き上り、風化し、毛状き裂の著しいもの 10 全面に雨漏を生じているもの又は防水層が浮き上り、風化著しくき裂大なるもの	1.00 0.90 0.80 0.70 0.60 0.50 0.40 0.30 0.15 0	
建具		1 損耗のないもの 2 建具がゆるみ、建具金物の修理を要するもの(ただし取替不要)又はガラスの破損したもの 3 塗装がはがれて、荒さび又は木はだなのでているもの 4 建具金物が損耗し、取替を要するもの 5 建具部材の折損しているもの又は部分的にさびの著しいもの 6 建具のわくのわい曲しているもの 7 わい曲又はさび付著しく、修理不能のもの 8 建具わくの部材の大半が腐しよく、切断しているもの 9 建具のわくの大部分が腐しよく、喪失したもの	スチール製 1.00 0.90 0.80 0.70 0.60 0.45 0.30 0.15 0	木製 1.00 0.85 0.75 0.65 0.60 0.35 0.20 0.10 0
特殊設備		1 損耗のないもの 2 小部分の修理を要するもの 3 張替、スプリングの取替を要するもの 4 台のみ残し、全部の取替を要するもの 5 全部の取替を要するもの	1.00 0.90 0.75 0.50 0	
電気器具		1 消耗極く軽微なもの 2 コードの取替を要するもの 3 器具の取替を要するもの 4 器具、コードの取替を要するもの	0.70 0.50 0.20 0	

建 築 設 備	設 備	配 線	1	損耗の極く軽微なもの	0.30	
			2	ガラス等の取替を要するもの	0.25	
			3	電線の取替を要するもの	0.15	
			4	パイプの取替を要するもの	0.10	
			5	パイプ、電線の取替を要するもの	0	
	冷 暖 房 設 備	器 具	1	損耗のないもの	0.20	
			2	バルブ等の取替を要するもの	0.19	
			3	ラジエーター等の塗替を要するもの全部の取替を要するもの	0.15	
			4	全部の取替を要するもの	0	
		配 管	1	損耗のないもの	0.80	
			2	塗替を要するもの	0.70	
			3	保温材の取替を要するもの	0.55	
			4	全部の取替を要するもの	0	
	衛 生 設 備	給 水 設 備	器 具 配 管	1	取替を要するもの	0.50
				2	取替を要するもの	0.50
		排 水 設 備	器 具 配 管	1	取替を要するもの	0.40
				2	取替を要するもの	0.60
		衛 生 器 具 設 備	器 具 配 管	1	取替を要するもの	0.50
				2	取替を要するもの	0.50
		排 風 機 設 備 、 天 井 機 設 備  (ほか)	器 具 配 管	1	損耗のないもの	1.00
2				配線の取替を要するもの	0.95	
3				羽根の取替を要するもの	0.85	
4				配線と羽根の取替を要するもの	0.80	
5				モーターの取替を要するもの	0.20	
6				モーターと配線の取替を要するもの	0.15	
7	モーターと羽根の取替を要するもの			0.05		
8	全部の取替を要するもの			0		
運 搬 設 備	エ レ ベ ー タ ー	1	損耗のないもの	1.00		
		2	接点の摩耗、バネのゆるみ、自動調整の狂いのあるもの又は塗り替えを要するもの	0.95		
		3	モーターの取替を要するもの	0.85		
		4	かごの取替を要するもの	0.80		
		5	全部の取替を要するもの	0		
	リ フ ト エ タ ー 、 ダ ム	1	損耗のないもの	1.00		
		2	各種の部品の修理を要するもの	0.95		
		3	モーターの取替を要するもの	0.85		
		4	かごの取替を要するもの	0.75		
		5	全部の取替を要するもの	0		
	エ ス カ レ  ベ ル ト ア コ ー  メ ユ ー ル シ  気 送 管	エ ス カ レ	1	損耗のないもの	1.00	
			2	ハンドレール（手摺(り)）の取替を要するもの	0.95	
3			モーターの取替を要するもの	0.85		
4			全部の取替を要するもの	0		
ベ ル ト ア コ ー		1	損耗のないもの	1.00		
		2	モーターの取替を要するもの	0.85		
		3	ベルトの交換を要するもの	0.80		
		4	全部の取替を要するもの	0		
メ ユ ー ル シ	1	損耗のないもの	1.00			
	2	部材の折損又は部分的にさびの著しいもの	0.60			
3	大部分の腐しよく、喪失したもの	0				
気 送 管	1	損耗のないもの	1.00			
	2	取替を要するもの	0			

別表第15 耐用年数に応ずる減価率表（略：償却資産関係）

参考：告示

○固定資産の評価の基準並びに評価の実施方法及び手続を定める件  
(昭和38年12月25日 自治省告示第158号)

<p>自治省告示 第百五十八号 地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第三百八十八条第一項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を、次のように定め、<u>昭和三十九年度分の固定資産税から適用する。</u> 昭和三十八年十二月二十五日</p> <p>自治大臣 早川 崇</p> <p>固定資産評価基準 ※略:上記評価基準と同じ。</p>
---

備考：現評価基準 No.01昭和36年12月25日告示第158号新規定・新旧対照表

No.01 固定資産評価基準（昭和36年12月25日告示第158号新規定）	No.00 固定資産評価基準（昭和34年12月14日通達第29号一部改正後）
<p>目次</p> <p><b>第1章 土地</b></p> <p>第1節 通則</p> <p>第2節 田及び畑</p> <p>第3節 宅地</p> <p>第4節 塩田</p> <p>第5節 鉱泉地</p> <p>第6節 池沼</p> <p>第7節 山林</p> <p>第8節 牧場</p> <p>第9節 原野</p> <p>第10節 雑種地</p> <p><b>第2章 家屋</b></p> <p>第1節 通則</p> <p>第2節 木造家屋</p> <p>第3節 非木造家屋</p> <p>第4節 経過措置</p> <p><b>第3章 償却資産（略）</b></p>	<p>目次 ※編者註：目次は「自治庁税務部編固定資産評価基準」(昭和29年12月地方財務協会)を参考。</p> <p><b>第一章 総則</b></p> <p><b>第二章 土地</b></p> <p>第1節 通則</p> <p>第2節 農地</p> <p>第3節 宅地</p> <p>第4節 塩田</p> <p>第5節 鉱泉地</p> <p>第6節 池沼</p> <p>第7節 山林</p> <p>第8節 牧場</p> <p>第9節 原野</p> <p>第10節 雑種地</p> <p><b>第三章 家屋</b></p> <p>第1節 通則</p> <p>第2節 木造家屋</p> <p>第3節 非木造家屋</p> <p>第4節 門及び堀</p> <p><b>第四章 償却資産（略）</b></p>
	<p><b>第一章 総則</b> (固定資産評価基準の意義)</p> <p>一 この固定資産評価基準は、地方税法(以下「法」という。)第三百八十八条第二項第二号にいう固定資産の評価の基準並びに同条同項第三号にいう固定資産の評価の実施の方法及び手続について定めているものであって、自治庁長官が、同条第二項の規定に基づいて、固定資産税の課税標準となるべき固定資産の価格の決定につき必要な固定資産の評価に関し、市町村長に対し与えるべき技術的援助としてこれを示すものである。</p> <p>(運営の基本)</p> <p>二 市町村は、固定資産税の課税にあたり、この固定資産評価基準の定めるところに準じて評価することにより、固定資産の評価の適正化と均衡化とをはからなければならないものであり、また、都道府県は、不動産取得税の課税にあたり、固定資産評価基準の定めるところに準じて評価することにより、市町村間の固定資産の評価の適正化と均衡化とに資すべきものである。都道府県と市町村は、相互の連絡を密にして、かりそめにも、土地、家屋及び償却資産の評価に関し、住民の信頼を失うことのないよう厳に留意しなければならないものである。</p> <p>(固定資産の価格の決定)</p> <p>三 市町村長は、法第四百三条第一項の規定により、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価格を決定しなければならないものである。ただし、第五項により、都道府県知事が不動産取得税の課税標準である不動産の価格を決定し、これを法第七十三条の二十一第三項の規定によって市町村長に通知した場合においては、当該通知に係る固定資産については、当該固定資産について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除くほか、当該通知に係る価格に基いて固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価格を決定しなければならないものである。</p> <p>四 都道府県知事は、法第七百四十三条第一項及び第二項の規定によって固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価格を決定するにあたっては、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、これを決定しなければならないものである。</p> <p>(不動産の価格の決定)</p> <p>五 都道府県知事は、法第七十三条の二十一の規定により、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、その登録されている価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとし、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産で当該不動産について増築、改築、損壊その他特別の事情があるため当該固定資産の価格により難いもの又は固定資産課税台帳に固定</p>

## 第1章 土地

### 第1節 通則

#### 一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行なうものとする。この場合において、土地の地目は、土地の現況によるものとする。

- (1) 田
- (2) 畑
- (3) 宅地
- (4) 塩田
- (5) 鉱泉地
- (6) 池沼
- (7) 山林
- (8) 牧場
- (9) 原野
- (10) 雑種地

#### 二 地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、土地登記簿に登記されている土地については土地登記簿に登記されている地積によるものとし、土地登記簿に登記されていない土地については現況の地積によるものとする。ただし、国土調査法(昭和26年法律第180号)による地籍調査後の地積が土地登記簿に登記されている土地で当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地籍によるものが特に不適当であると認められるものについては、国土調査法による地籍調査前の当該土地の土地登記簿に登記されていた地積によるものとする。

#### 三 地上権等が認定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする。

### 第2節 田及び畑

#### 一 田及び畑の評価

田及び畑の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項の規定により宅地転用の許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地に転用することが確実と認められるものについては、当該田及び畑の附近の宅地の価額から当該田及び畑を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額を基準としてその価額を求める方法によるものとする。

#### 二 評点数の付設

##### 1 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は次によつて付設するものとする。

- (1) 田又は畑の別に状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定するものとする。

資産の価格が登録されていない不動産については、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定しなければならないものである。

#### (評価の基本)

六 固定資産は、土地、家屋及び償却資産の別に、それぞれ次の要領によって評価するものである。

##### 1 土地

- (一) 農地(田及び畑をいう。)については、農地評点式評価法の定めるところによって評価する。
- (二) 宅地については、市町村の規模及び形態に応じ、宅地路線価式評価法又は宅地評点式評価法の定めるところによって評価する。
- (三) 塩田については、塩田評点式評価法の定めるところによって評価する。
- (四) 鉱泉地については、湧出量、温泉地の景況等を参考として評価する。
- (五) 山林については、山林評点式評価法の定めるところによって評価する。
- (六) 池沼、牧場、原野及び雑種地については、附近の土地の価額に比準して評価する。

##### 2 家屋

家屋については、再建築価額を基準とし、家屋年令、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広さ等に 応ずる増減価を考慮して評価する。

##### 3 償却資産

償却資産については、その実情に応じ、取得価額を基準とし、取得後の経過年数に応ずる減価、物価の変動その他を考慮して評価し、又は再取得価額を基準とし、取得後の経過年数に応ずる減価その他を考慮して評価する。ただし、償却資産のうち通常の旅館等の客室に備え付けられているものについては、旅館、料理店、待合等級別定額式評価法の定めるところによって評価する。

## 第二章 土地

### 第1節 通則

#### (地目及び地積の認定)

一 土地の地目及び地積は、土地台帳に登録されている土地については土地台帳に登録されたところにより、土地台帳に登録されていない土地については現況によって認定するものとする。ただし、土地登記簿に登録されている土地の地目又は地積が現況と異なると認める場合においては、地積は原則として土地登記簿に登録されたところによるものとし、地目は現況によって認定するものとする。

#### (地上権等の目的となっている土地の評価)

二 地上権、借地権等の目的となっている土地は、これらの権利の目的となっていないものとして評価するものとする。

### 第2節 農地

#### (農地の評価)

三 農地の価額は、田及び畑の区分に従い、各筆の田又は畑の評点数に、それぞれ田又は畑の評点一点当りの価額を乗じて求めるものとする。

#### (農地の評点)

四 各筆の田又は畑の評点数は、農地評点式評価法(別表一)の定めるところによって、自然条件(気象、土壌、灌漑、地形等の良否)、経済条件(交通の便否、耕作の難易等)、被災の状況その他の客観点認定資料を参考として求めるものとする

#### (農地の評点の特例)

五 市町村は、その実情に応じ、市町村内に標準田又は標準畑を選定し、当該標準田又は標準畑について前項の方法により反当りの評点数を求め、これに比準して各筆の田又は畑の評点数を定めて差し支えないものとする。

#### (標準田又は標準畑の選定)

六 前項の場合においては、市町村は、市町村内の田又は畑をおおむね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次の各号に

- (3) 標準田又は標準畑について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準田又は標準畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数を付設するものとする。
- 2 状況類似地区の区分  
状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の地区は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なるものと認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。
- 3 標準田又は標準畑の選定  
標準田又は標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから、一の田又は畑を選定するものとする。
- 4 標準田又は標準畑の評点数の付設  
標準田又は標準畑の評点数は、次によつて、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適切な時価に基づいて付設するものとする。
- (1) 売買の行なわれた田又は畑（以下「売買田畑」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。
- (2) 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、(1)によつて定められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに自治大臣が定める農地の平均反当純収利益額の限界収益額に対する割合を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑（三の2の(1)によつて標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。）との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。
- 5 各筆の田又は畑の評点数の付設  
各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の反当り評点数に「田の比準表」（別表第1）又は「畑の比準表」（別表第2）により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、田又は畑の状況に応じ、必要があるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。市町村長は、田又は畑の状況からみて、「田の比準表」又は「畑の比準表」によつて各筆の田又は畑の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」の例によつて、当該田又は畑の比準表を作成して、これを適用するものとする。
- 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定
- 1 評点一点当りの価額の決定  
評点一点当りの価額は、田又は畑の指示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。）で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、都道府県ごとに自治大臣が指定する市町村（以下本章において「指定市町村」という。）にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。
- 2 指定市町村の指示平均価額の算定  
自治大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算定し、これをその総地積で除して、指定市町村の田又は畑の指示平均価額を算定するものとする。
- (1) 市町村長は、二の3によつて選定した標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するものうちから一の標準田又は標準畑を基準田又は基準畑として選定するものとする。
- (2) 市町村長は、二の4によつて市町村長が設定した標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。
- (3) 自治大臣は、市町村長が設定した基準田又は基準畑の適正な時価について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準田又は標準畑の適正な時価、当該市町村の田又は畑の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準田又は標準畑の適正な時価及び田又は畑の評点付設評点数について所要の調整を行なうものとする。
- (4) 自治大臣は、次により、指定市町村長の田又は畑の総評

該当する田又は畑を標準田又は標準畑として選定するものとする。この場合において状況の類似する地区は、おおむね、一小字又はこれに準ずる区域を基礎として区分するものとするが、実情に応じ、これらの区域を更に区分し、又はこれらの区域をあわせて、一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

- (イ) 日照、通風、土壌、灌漑、排水、地形等の自然条件が最も標準的なもの  
(ロ) 通作距離、集荷地までの距離、通作の便等の農地の位置が最も標準的なもの  
(ハ) 農地の面積、形状等の耕作の便が最も標準的なもの

(評点一点当りの価額)

七 田又は畑の評点一点当りの価額は、当該市町村の田又は畑の反当りの平均価額を基礎として求めるものとする。当該市町村の田又は畑の反当りの平均価額は、自治大臣の指示に基づき都道府県知事が定めた額によるものとする。

(宅地のうちに介在する農地の評価)

八 農地法第四条第一項の規定により、宅地に転用することについて許可を受けた農地及び同法第五条第一項の規定により、宅地に転用するための同法第三条第一項本文に掲げる権利の設定又は移転について許可を受けた農地ならびにこれらの許可を要しない農地で、宅地に転用されることが確実と認められるものについては、附近の宅地の価額に比準し、おおむね、附近の宅地の価額の田にあつては五割、畑にあつては七割程度に相当する額によつて評価するものとする。

(註)◎農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）抄

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、省令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可（使用貸借による権利若しくは賃借権については、農業委員会の許可）を受けなければならない。但し……………以下略

第四条 農地を農地以外のものにする者は、省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可（その者が同一の事業の目的に供するため五千坪をこえる農地を農地以外のものにする場合には、農林大臣の許可）を受けなければならない。但し、左の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

一 第七条第一項第三号に掲げる農地を農地以外のものにする場合

五 その他省令の定める場合

第五条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地以外のもの（農地を除く。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、省令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可（これらの権利を取得する者が同一の事業の目的に供するため五千坪をこえる農地について権利を取得する場合には、農林大臣の許可）を受けなければならない。但し、左の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

三 その他省令で定める場合

第七条 左の各号の一に該当する小作地又は小作採草放牧地は、前条第一項の規定にかかわらず、所有することができる。

三 近く農地又は採草放牧地以外のものとするものを相当するものとして、省令で定める手続に従い、都道府県知事の指定を受けた小作地又は小作採草放牧地

◎農地法施行規則（昭和二十七年農林省令第七十九号）抄  
第五条 法第四条第一項第五号の省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

七 都市計画法又は特別都市計画法（昭和二十一年法律第十九号）に基づく土地区画整理の施行により道路、公園等公共施設を建設するため、又はその建設に伴い、転用される宅地の代地として農地を農地以外のものにする場合

八 旧自作農創設特別措置法第五条第四号の指定のあった区域内にある自作地を農地以外のものにする場合

◎旧自作農創設特別措置法（昭和二十一年法律第四十三号）抄

第五条 政府は、左の各号の一に該当する農地については、第三条の規定による買取をしない。

四 都市計画法第十二条第一項の規定による土地区画整理を施行する土地その他主務大臣の指定するこれに準ずる土地又は都市計画法による同法第十六条第一項の施設に必要な土地の境域内にある農地で都道府県知事の指定する区域内にあるもの

価見込額を算出するものとする。

ア (2)によつて、市町村長が申し出た標準田又は標準畑(基準田又は基準畑を含む。)の適正な時価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額)と当該標準田又は標準畑の前年度の評価額との割合を求めらる。

イ 指定市町村の田又は畑をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区ある時は、当該割り当てが異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における田又は畑の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の田又は畑の評価見込額を算出する。

エ ウによつて算定した各地区の田又は畑の評価見込額を合計して当該指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該指定市町村における田又は畑の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

### 3 指定市町村以外の市町村の指示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の田又は畑の指示平均価額を算定するものとする。この場合において、市長村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価を検討するにあつては、指定市町村の基準田又は基準畑の適正な時価(2の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額)との均衡を考慮するものとする。

(2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の指示平均価額及びその算定の基礎を自治大臣に報告するものとする。

(3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の平衡上必要があるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について所要の修正を行なうものとする。

## 第3節 宅地

### 一 宅地の評価

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求め方法によるものとする。

### 二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評定法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

(一)「市街地宅地評定法」による宅地の評点数の付設

1 「市街地宅地評定法」による宅地の評点数の付設の順序「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、特殊地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。
- (2) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路(以下「その他の街路」という。)の路線価を付設するものとする。
- (3) 路線価を基準とし、「画地計算法」(別表第3)を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

### 2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

- (1) 宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、特殊地区(花街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。)等に区分する。この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度

## 第三節 宅地

### (宅地の評価)

九 宅地の価額は、各筆の宅地の評点数に評点一点当りの価額を乗じて求めるものとする。

### (宅地の評点)

十 各筆の宅地の評点数は、原則として、主として市街地的形態を形成している地域又は市町村にあつては宅地路線式評価法(別表二)の定めるところによつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域又は市町村にあつては宅地評点式評価法(別表三)の定めるところによつて、街路の系統、幅員及び構造、都市的諸施設との距離、宅地の利用状況、防火保安度、自然環境の良否その他の客観的認定資料を参考として求めるものとする。

### (宅地の評点の特例)

十一 市町村は、その実情に応じ、市町村内に標準宅地を選定し、当該標準宅地について前項の方法により評点当りの評点数を求め、これに比準して各筆の宅地の評点数を定めて差し支えないものとする。

### (標準宅地の選定)

十二 前項の場合においては、市町村は、市町村内の宅地をおおむね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次の各号に該当する宅地を標準宅地として選定するものとする。

- (イ) 街路の系統、街路の幅員、街路の構造が最も標準的なもの
  - (ロ) 道路に面する宅地で形状及び地積が最も標準的なもの
  - (ハ) 駅、停留所及び映画館、学校等の施設との距離が最も標準的なもの
- (二) 宅地の利用状況、防火保安度、自然環境等が最も標準的なもの

状況の類似する地区の区分は、おおむね次の通りとするものとする。但し、実情に応じ、その地区を更に区分し、又はこれらの地区をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

### (1) 村落地区

村落地区とは、主として農漁家用宅地の点在する地区をいうものとする。但し、農村等においてこれを更に区分す

商業地区、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工場地区等に、それぞれ区分するものとする。

- (2) (1)によつて区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行間数、間口間数、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。

### 3 路線価の付設

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設するものとする。

- (1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の坪当りの適正な時価に基づいて付設するものとする。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の坪当りの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。標準宅地の適正な時価は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

ア 売買が行なわれた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

ウ イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、標準宅地（三の2の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

- (2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

### 4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算表」を適用して付設するものとする。この場合において、

市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算表」の付表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

#### (二)「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序  
「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。  
(2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。  
(3) 標準宅地について売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。  
(4) 標準宅地の評点数の比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

#### 2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとする。

#### 3 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行間数、間口間数、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする。

#### 4 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と求められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格をもとめるものとする。  
(2) 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買宅地の正常売買価格からの標準宅地の適正な時価を評定するものとする。  
(3) (2)によつて標準宅地の適正な時価を評定する場合には、基準宅地（三の2(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

必要があるときは、(イ) 集団地区（役場、学校、郵便局、商店、住宅等が混然として集団している地区をいう。）及び(ロ) 散在地区に区分することができるものとする。

#### (2) 住宅地区

住宅地区とは、主として住宅用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において、更に区分する必要があるときは、(イ) 高級住宅地区、(ロ) 普通住宅地区及び併用住宅地区に区分することができるものとする。

#### (3) 商業地区

商業地区とは、主として商業用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において、更に区分する必要があるときは、(イ) 繁華街（盛場をいう。）、(ロ) 高度商業地区（店舗が連たんし、繁華街とはいえないが商業地区として高度に発達している地区をいう。）及び(ハ) 普通商業地区（店舗が連たんしているが高度商業地区には該当しない地区をいう。）に区分することができるものとする。

#### (4) 工業地区

工業地区とは、主として工業用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において更に区分する必要があるときは、(イ) 大工場地区（主として大工場の連たんしている地区をいう。）、(ロ) 小工場地区（主として小工場の連たんしている地区をいう。）及び(ハ) 家内工業地区（主として家内工業者の居住する地区をいう。）に区分することができるものとする。

#### (5) 特殊地区

特殊地区とは、花街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいうものとする。

（評点一点当りの価額）

十三 評点一点当りの価額は、当該市町村の宅地の坪当りの平均価額を基礎として求めるものとする。

当該市町村の宅地の坪当りの平均価額は、自治大臣の指示に基き都道府県知事が定めた額によるものとする。

## 5 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の坪当たり評点数に「宅地の比準表」（別表第4）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況の応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

## 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

### 1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、宅地の指示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。）で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、指定市町村にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

### 2 指定市町村の指示平均価額の算定

自治大臣は、次により、指定市町村の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して指定市町村の宅地の指示平均価額を算出するものとする。

- (1) 市町村長は、「市街地宅地評価法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を、「その他の宅地評価法」のみを適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては坪当りの適正な時価が最高である標準宅地を、基準宅地として選定するものとする。
- (2) 市町村長は、二の(一)の3によつて、市町村長が付設した路線価及び評定した標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価並びに二の(二)の4によつて市町村長が評定した標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。
- (3) 自治大臣は、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価(基準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。)について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準宅地の適正な時価(標準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。)及び当該市町村の宅地の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準宅地の適正な時価及び宅地の付設評点数について所要の調整を行なうものとする。
- (4) 自治大臣は、次により、指定市町村の宅地の総評価見込額を算出するものとする。

7 (2)によつて、市町村長が申し出た路線価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の路線価)又は標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価格)と当該街路の前年度の路線価又は当該標準宅地の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市町村の宅地をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、路線価の異なる地域又は状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる地域又は状況類似地区は、これらを合わせ、一の地域又は一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における宅地の前年度の評価額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の宅地の評価見込額を算出する。

エ リによつて算出した各地区の宅地の評価見込額を合計して当該指定市町村の宅地の総評価見込額を算出する。

- (5) (4)によつて、自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該指定市町村における宅地の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

### 3 指定市町村以外の市町村の指定平均価額の算定

- (1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の宅地の総評価見込額を算定し、これをその総地積で除して当該市町村の宅地の指示平均価格を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価を検討するにあつては、指定市町村の基準宅地の適正な時価(2の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額)との均衡を考慮するものとする。
- (2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外

の市町村の指示平均価額及びその算定の基準を自治大臣に報告するものとする。

- (3) 自治大臣は、(2) によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。
- (4) 都道府県知事は、(3) による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について所要の修正を行なうものとする。

#### 第4節 塩田

塩田の評価は、市町村内の塩田のうちから適宜標準塩田を選定し、標準塩田については、塩田の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求め、標準塩田以外の塩田については、日照、通風、塩田の位置、面積及び形状等を考慮し、標準塩田の価額に比準してその価格を求める方法によるものとする。

#### 第四節 塩田

(塩田の評価)

十四 塩田の価額は、各筆の塩田の評点数に評点一点当りの価額を乗じて求めるものとする。

(塩田の評点)

十五 各筆の塩田の評点数は、塩田評点式評価法(別表四)の定めるところによつて、自然条件(気象、地下水の程度、海水の濃度等)、経済条件(交通の便否、堤防の状況、水利の便否等)その他の客観的認定資料を参考として求めるものとする。

(塩田の評点の特例)

十六 市町村は、その実情に応じ、市町村内に標準塩田を選定し、当該標準塩田について前項の方法により反当りの評点数を求め、これに比準して各筆の塩田の評点数を定めて差し支えないものとする

(標準塩田の選定)

十七 前項の場合においては、市町村は、市町村内の塩田を入浜式塩田及び流下式塩田ごとにおおむね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次の各号に該当する塩田を標準塩田として選定するものとする。この場合において状況の類似する地区は、おおむね字又はこれに準ずる区域を基礎として区分するものとするが、実情に応じ、これらの区域を更に区分し、又はこれらの区域をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

(イ) 日照、通風、海水の濃度等の自然条件が最も標準的なもの

(ロ) 海岸からの距離、製塩工場までの距離等の塩田の位置が最も標準的なもの

(ハ) 塩田の面積、形状等からみて採かんの便が最も標準的なもの

(評点一点当りの価額)

十八 塩田の評点一点当りの価額は、当該市町村の入浜式塩田又は流下式塩田の反当りの平均価額を基礎として求めるものとする。

当該市町村の入浜式塩田又は流下式塩田の反当りの平均価額は、自治大臣の指示に基づき都道府県知事が定めた額によるものとする。

#### 第5節 鉱泉地

##### 一 鉱泉地の評価

鉱泉地の評価は、鉱泉地の基本価額八十万円に温泉地指数とゆう出量指数とを乗じて各筆の鉱泉地の価額を求める方法によるものとする。ただし、水蒸気その他のガスを噴出する鉱泉地については、売買実例価額があるものにあつては、当該売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法により、売買実例価額がないものにあつては、当該鉱泉地の位置、利用状況等を考慮し、他の鉱泉地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

##### 二 温泉地指数

温泉地指数は、「温泉地指数表」(別表第5)に掲げる温泉地については、同表に掲げる指数により、その他の温泉地については、「温泉地指数表」に掲げる指数を基礎とし、当該温泉地とその他の温泉地との間における景況等の相違を総合的に考慮して都道府県知事が定める指数によるものとする。この場合において、市町村長は、一の温泉地内でその景況等が著しく異なるため必要があるときは、景況等の異なるごとに、その景況等の相違に応じ、当該温泉地にかかる温泉地指数を補正して適用するものとする。

##### 三 ゆう出量指数

ゆう出量指数は、「ゆう出量指数表」(別表第6)を適用して求めるものとする。

##### 四 こ湯した鉱泉地等の評価の特例

こ湯した鉱泉地又は未利用の鉱泉地については、一によつて求めた価額を、その実情に応じ、減額して評価するものとする。

#### 第五節 鉱泉地

(鉱泉地の評価)

十九 鉱泉地の価格は、鉱泉地の基本価格に湧出量指数と温泉地指数とを乗じて求めるものとする。

(鉱泉地の基本価額)

二十 鉱泉地の基本価額は、三十万円とする

(湧出量指数)

二十一 湧出量指数は、左の表に掲げるところによるものとする。この場合において湧出量が多量のためのその一部を放棄しているときは、その余剰量(旅館、料理店、待合等の営業用に使用する鉱泉でその余剰量が不明なものについては、その湧出量のうち三・六リットルにその営業者の総客室数を乗じて得た量をこえるものをいう。)を除外したゆう出量によるものとする。

湧出量指数表

湧出量	指数	湧出量	指数
9 リットル以下	0.30	737 ~ 772	10.50
10 ~ 16	0.35	773 ~ 808	11.00
17 ~ 23	0.40	809 ~ 844	11.50
24 ~ 31	0.45	845 ~ 880	12.00
32 ~ 38	0.50	881 ~ 916	12.50
39 ~ 45	0.60	917 ~ 952	13.00
46 ~ 52	0.70	953 ~ 988	13.50
53 ~ 59	0.80	989 ~ 1,024	14.00
60 ~ 67	0.90	1,025 ~ 1,060	14.50
68 ~ 79	1.00	1,061 ~ 1,096	15.00
80 ~ 97	1.25	1,097 ~ 1,132	15.50
98 ~ 115	1.50	1,133 ~ 1,168	16.00
116 ~ 133	1.75	1,169 ~ 1,204	16.50
134 ~ 151	2.00	1,205 ~ 1,240	17.00
152 ~ 169	2.25	1,241 ~ 1,276	17.50
170 ~ 196	2.50	1,277 ~ 1,312	18.00
197 ~ 232	3.00	1,313 ~ 1,348	18.50
233 ~ 268	3.50	1,349 ~ 1,384	19.00
269 ~ 304	4.00	1,385 ~ 1,420	19.50
305 ~ 340	4.50	1,421 ~ 1,456	20.00
341 ~ 376	5.00	1,457 ~ 1,492	20.50

377 ~ 412	5.50	1,493~1,528	21.00
413 ~ 448	6.00	1,529~1,564	21.50
449 ~ 484	6.50	1,565~1,600	22.00
485 ~ 520	7.00	1,601~1,636	22.50
521 ~ 556	7.50	1,637~1,672	23.00
557 ~ 592	8.00	1,673~1,708	23.50
593 ~ 628	8.50	1,709~1,744	24.00
629 ~ 664	9.00	1,745~1,780	24.50
665 ~ 700	9.50	1,781以上	25.00
701 ~ 736	10.00		

(註) 一分間の湧出量が72リットル(標準湧出量)で、かつ、せつ氏五十度をこえ五十五度までの温度(標準温度)の場合の指数を1.00とした。

(湧出量の補正)

二十二 前項の湧出量を決定するにあたって用うべき湧出量は、湧出量に当該鉱泉の温度に応ずる次の表の補正率を乗じて得た補正後の湧出量とする。

(温泉地指数)

温度	補正率	温度	補正率	温度	補正率
25度未満	0.20	45度以下	0.80	65度以下	1.10
30度以下	0.35	50 "	0.90	70 "	1.15
35 "	0.50	55 "	1.00	75 "	1.20
40 "	0.65	60 "	1.05	80 "	1.25

温度	補正率
85度以下	1.30
90 "	1.35
95 "	1.40
95度をこえるもの	1.45

(非自噴泉の湧出量)

二十三 非自噴の鉱泉地について湧出量指数を求める場合の当該鉱泉地の湧出量は、旅館、料理店、待合等において使用するものについては、一日の揚湯量を「九六〇」で除して得た数量を、住宅、別荘その他非営業者が使用するものについては、一日の揚湯量を「三〇〇」で除して得た数量をそれぞれ一分間の湧出量とする。但し、前者については一日に十六時間、後者については一日に五時間をこえて揚湯している場合には、その鉱泉地の一分間の全湧出量によるものとする。

(註) 「九六〇」又は「三〇〇」は、それぞれ「十六時間」又は「五時間」を分に換算したものである。

(温泉地指数)

二十四 温泉地指数は、次の表に掲げるものとし、左の表に掲げられていない温泉地については、これに比準して都道府県知事が定めるものとする。

温泉地指数表

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
北海道	定山溪	1.60	山形	天童	0.50
"	湯の川	1.40	"	蔵王	0.30
"	層雲峡	0.35	"	小野川	0.30
"	登別	1.80	"	温海	0.65
"	洞爺湖	0.50	"	東根	0.45
"	温根湯	0.40	福島	飯坂	1.80
"	川湯	0.40	"	湯野	1.50
"	弟子屈	0.45	"	東山	1.20
"	阿寒	0.30	"	湯本	0.40
"	十勝川	0.45	"	熱塩	0.30
"	黄金湯	0.25	"	湯ノ上	0.30
"	混布	0.25	"	熱海	0.30
青森	浅虫	0.90	"	岳	0.30
"	大鰐	0.80	"	高玉	0.30
"	碓ヶ関	0.30	茨城	袋田	0.80
"	温海	0.65	"	湯塩	0.30
岩手	繁	0.40	栃木	塩原	1.10
"	花巻	0.70	"	鬼怒川	1.50
"	台	0.50	"	那須	1.10
"	沢	0.30	"	川治	1.30
"	湯本	0.30	"	湯元	0.70
宮城	鳴子	0.70	"	板室	0.60
"	秋保	0.35	群馬	水上	1.30
"	中山	0.30	"	伊香保	1.50
"	川渡	0.45	"	草津	1.40
"	作並	0.40	"	四万	0.80
"	遠刈田	0.40	"	藪塚	0.40
"	鎌先	0.30	"	梨木	0.40
"	小原	0.30	"	磯部	0.90
秋田	湯瀬	0.40	"	八塩	0.20
"	大滝	0.35	"	法師	0.20
"	大湯	0.30	"	湯島	0.25
山形	上の山	1.40	"	川古	0.20
"	湯の浜野	0.75	"	湯宿	0.30
"	湯田川	0.40	"	川湯原	0.20
"	赤湯	0.65	"	丸沼	0.05

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
------	-----	----	------	-----	----

群馬	白根	0.05	新潟	湯本	0.40
"	老神	1.10	"	燕	0.40
"	川原	0.50	"	松山	0.50
"	万座	0.25	"	瀬波	0.80
"	鹿沢		"	湯沢	0.50
"	沢渡	0.30	"	高瀬	0.50
"	花敷	0.10	"	山ノ	0.50
"	尻焼		富山	山田	0.35
"	大塚	0.10	"	立山	0.20
"	川中	0.10	"	宇奈	0.70
"	松の湯		"	小川	0.35
"	湯平	0.10	石川	深谷	0.30
埼玉	入間	0.20	"	湯中	0.60
千葉	青堀	0.60	"	山津	1.80
東京	鶴の湯	0.50	"	片山	1.40
神奈川	鶴巻	1.20	"	山津	0.90
"	鶴巻	0.80	"	栗津	0.80
"	七箱	0.50	"	辰ノ	0.45
"	湯根	4.00	"	戸倉	0.80
"	河原	3.50	福井	原村	1.40
"	芦湯	2.00	山梨	湯村	1.00
"	強羅	2.00	"	旧甲府市内	1.00
"	仙石	2.00	"	積翠寺	0.60
新潟	湯沢	1.00	"	塩山	0.70
"	月岡	0.50	"	西山	0.50
"	村杉	0.40	"	下都	0.80
"	出湯	0.30	"	増富	0.50
"	三川	0.30	"	蔵	0.50
"	キリン山	0.60	長野	浅間	1.80
"	大湯	0.60	"	上山	1.80
"	栃尾		"	戸倉	1.80
"	柏崎	0.60	"	湯田中	1.50
"	赤倉	0.70	"	上諏訪	1.80
"	妙高	0.60	"	下諏訪	0.80
"	池平	0.80	"	蓼科	0.30
"	関	0.50	"	塩壺	0.50
"		0.40	"		

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
長野	星野	0.50	静岡	湯ヶ島	0.80
"	海ノ口	0.40	"	大仁	1.00
"	鹿野	0.40	"	運台寺	0.60
"	岩子	0.30	"	谷津	0.50
"	菱野	0.30	"	河内	0.50
"	春目	0.30	"	片瀬	0.40
"	別所	0.90	"	下賀	0.40
"	田沢	0.30	"	古奈	0.50
"	香掛	0.40	"	船原	0.50
"	温泉寺	0.30	"	嵯峨	0.40
"	鹿教場		"	畑毛	0.35
"	骨辺	0.40	"	非山	0.35
"	山中	0.40	"	土肥	0.30
"	房谷	0.30	"	新長岡	0.30
"	小葛	0.20	"	熱川	1.00
"		0.30	"	峰	0.60
"	三社		"	志太	0.30
"	安代	1.30	三重	湯の山	0.60
"	波林		京都	木津	0.35
"	上谷	0.60	兵庫	城崎	1.10
"	地獄	0.20	"	有馬	1.10
"	発湯	0.20	"	武田	0.60
"	熊の湯	0.20	"	湯村	0.60
"	角間	0.60	"	天田	0.40
"	穂波	0.70	"	塩田	0.35
"	野沢	0.70	"	中村	0.20
"	山田	0.70	"	名塩	0.10
"	五色	0.40	"	籠坊	0.10
"	五味	0.30	和歌山	白浜	1.50
岐阜	下呂	1.30	"	勝浦	1.00
"	平湯	0.40	"	椿	0.80
静岡	熱海	5.00	"	川	0.70
"	伊豆山	3.50	"	滝神	0.50
"	網代	2.00	"	湯峰	0.50
"	伊東	3.00	"	湯川	0.40
"	伊豆長岡	2.20	"	大谷	0.20
"	修善寺	2.00			

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
和歌山	橿原	0.10	熊本	湯浦	0.30
"	新庄	0.10	"	人吉	1.00
"	矢田	0.10	"	下田	0.30
鳥取	鳥取	0.90	"	林	0.50
"	岩井	0.60	大分	田布院	0.60
"	吉岡	0.50	"	湯ノ平	0.60
"	浜村	0.80	"	別府	3.00
"	三朝	1.00	"	亀川	1.10
"	松崎	0.70	"	鉄輪	1.00
"	浅津	0.60	"	浜勝	1.00
"	浅間	0.50	"	明ばん	0.20
"	皆生	0.90	"	天ヶ瀬	0.40
島根	玉造	1.00	"	宝泉寺	0.30
"	海潮	0.40	宮崎	京町	0.50
"	湯抱	0.40	鹿児島	鹿児島	0.30
"	有福	0.60	"	湯ノ元	0.60

"	温泉津	0.70	"	伊作	0.30
"	志学	0.40	"	指宿	0.50
岡	山湯原	0.50	"	成川	0.50
"	湯奥	0.50	"	湯田	0.30
"	湯郷	0.60	"	市比野	0.50
山	口湯野	1.20	"	副田	0.40
"	湯野	0.40	"	阿久根	0.80
"	川櫛	0.85	"	栗野岳	0.30
"	湯本	0.80	"	縣前	0.30
"	俵山	0.65	"	吉松	0.30
熊	本河内	0.10	"	湯ノ尾	0.30
"	立願寺	1.00	"	新川	0.40
"	山鹿	0.90	"	安奈	0.40
"	内牧	0.60	"	妙見	0.40
"	杖立	1.10	"	霧島	0.90
"	析木	0.60	"	日当山	0.50
"	戸下	0.80	"	海湯	0.40
"	日奈久	1.00			
"	湯出	0.40			
"	湯児	0.70			

(濁かつした鉱泉地等の評価)

二十五 濁かつした鉱泉地又はまだ利用されていない鉱泉地の価額については、その実情に応じ、前各項によつて計算した価額を適宜減価して評価するものとする。

(鉱泉地以外の土地を含む場合の鉱泉地の価額)

二十六 鉱泉地の地積が相当広大であつて、その地区のうちに現況が宅地、山林等鉱泉地以外の地目に相当する土地を包含しているものについては、その現況によつて宅地、山林等鉱泉地以外の地目に相当する土地の価額を評価し、その評価額を前各項によつて計算した価額に加算するものとする。

(住家、別荘等の鉱泉地の価額)

二十七 鉱泉地の利用者が旅館、料理店、待合等営業者以外の者である場合における当該鉱泉地の価額は、第十九項による評価額から三割以内の金額を控除した金額によつて評価するものとする。

第6節 池沼

池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第六節 池沼

(池沼の評価)

二十八 池沼の価額は、左の各号に掲げるところによつて評価する。

- (1) 工場の敷地内にある貯水池、宅地のうちに介在する養魚池等については、当該宅地の価額に比準してその価額を評価する。
- (2) 宅地のうちに介在する池沼については、その実情に応じ、附近宅地の価額を参しやくしてその価額を評価する。
- (3) 田又は畑のうちに介在する池沼については、当該池沼の附近の田又は畑の価額に比準してその価額を評価する。この場合においては、その実情によつて当該価額からその三割程度に相当する金額を控除した金額によつて評価する。
- (4) 山林又は原野のうちに介在する池沼については、当該池沼の附近ある山林又は原野の価額に比準してその価額を評価する。

第7節 山林

一 山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によつて付設するものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準山林を選定するものとする。
- (3) 標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設するものとする。

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なるものと認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

3 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定するものとする。

第七節 山林

(山林の評価)

二十九 山林の価額は、各筆の山林の評点数に評点一点当りの価額に乗じて求めるものとする。

(山林の評点)

三十 各筆の山林の評点数は、山林評点式評価法(別表五)の定めるところによつて、自然条件(樹高、位置、傾斜、海拔高等の状況)、経済条件(最寄集荷場までの道路等の状況)その他客観的認定資料を参考として求めるものとする。

(山林の評点の特例)

三十一 市町村は、その実情に応じ、市町村内に標準山林を選定し、当該標準山林について前項の方法により反当りの評点数を求め、これに比準して各筆の山林の評点数を定めても差し支えないものとする。

(標準山林の選定)

三十二 前項の場合においては、市町村は、市町村内の山林をおおむね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次の各号に該当する山林を標準山林として選定するものとする。この場合において、状況の類似する地区は、おおむね、人工林及び自然林の別に、その樹種の区分に従い、杉檜山、松山、雑木林、竹林、芝草山、岩石山等の区域に区分するものとするが、実情に応じ、これらの区分を更に区分し、又はこれらの区域をあわせての状況の類似する地区として差し支えないものとする。

- (イ) 林令対樹高の関係、位置、傾斜、斜面の形状、土壌、海拔高等の自然条件が最も標準的なもの
- (ロ) 集荷地までの距離等が最も標準的なもの
- (ハ) 山林の面積、形状等からみて造林及び伐出の便が最も標準的なもの

(評点一点当りの価額)

三十三 評点一点当りの価額は、当該市町村の山林の反当りの平均価額を基礎として求めるものとする。

当該市町村の山林の反当りの平均価額は、自治大臣の指示に

#### 4 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によつて、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買の行なわれた山林(以下「売買山林」という。)の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。
- (2) 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林(三の2の(1)によつて標準山林のうちから選定した基準山林をいう。)との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

#### 5 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の反当り評点数に「山林の比準表」(別表第7)により求めた各筆の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によつて各筆の山林の比準割合を求めることが困難なものであるときは、「山林の比準表」の例によつて、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

### 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

#### 1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、山林の指示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数(二によつて付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。)で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、指定市町村にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

#### 2 指定市町村の指示平均価額の算定

自治大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の山林の指示平均価額を算定するものとする。

- (1) 市町村長は、二の3によつて選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上限に属するものの中から一の標準山林を基準山林として選定するものとする。
- (2) 市町村長は、二の4によつて市町村が評定した標準山林(基準山林を含む。)の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。
- (3) 自治大臣は、市町村長が評定した基準山林の適正な時価について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準山林の適正な時価、当該市町村の山林の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準山林の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準山林の適正な時価及び山林の付設評点数について所要の調整を行なうものとする。
- (4) 自治大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出するものとする。

ア (2)によつて、市町村長が申し出た標準山林(基準山林を含む。)の適正な時価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額)と当該標準山林の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市町村の山林をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における山林の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の山林の評価見込額を算出する。

エ ウによつて算出した各地区の評価見込額を合計して当該市町村の山林の総評価見込額を算出する。

- (5) (4)によつて自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価見込額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該

基準都道府県知事が定めた額によるものとする。

#### (砂防地等の評価)

三十四 砂防地及び緑地帯等で土地の利用についての法令の規定により制限を受けているものについては、附近の類地の土地の評価額からその二割程度の額を控除した額によつて評価するものとする。

#### (岩石地等の評価)

三十五 山林のうちに岩石地、崩壊地、湿地等の不毛地を含む場合は、採石地として評価すべき場合を除いては、その不毛地については、その実情に応じ、附近の山林の価額からその七割以内の額を控除した額によつて評価するものとする。

#### (宅地のうちに介在する山林の評価)

三十六 宅地のうちに介在する山林については、附近の宅地の価額に比準し、その二割程度の額を控除した額によつて評価するものとする。

<p>指定市町村における山林の評価方法の内容を検討し、必要があるとき、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。</p> <p>3 指定市町村以外の市町村の指示平均価額の算定</p> <p>(1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の山林の指示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準山林の適正な時価を検討するにあつては、指定市町村の基準山林の適正な時価（2の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。</p> <p>(2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の指示平均価額及びその算定の基礎を自治大臣に報告するものとする。</p> <p>(3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。</p> <p>(4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について所要の修正を行なうものとする。</p>	
<p><b>第8節 牧場</b></p> <p>牧場の評価は、牧場の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。</p>	<p><b>第八節 牧場</b> (牧場の評価)</p> <p>三十七 牧場の価額は、土性、地形、賃貸価格等を参しやくし、当該市町村の牧場の反当りの平均価額を基礎として求めるものとする。</p> <p>当該市町村の牧場の反当りの平均価額は、自治大臣(庁長官)の指示に基き都道府県知事が定めた額によるものとする。</p> <p>(宅地のうちに介在する牧場の評価)</p> <p>三十八 宅地のうちに介在する牧場については、当該牧場の附近にある宅地の価額に比準した額によつて評価するものとする。この場合においては、その実情に応じ、当該価額からその二割以内の額を控除した額によつて評価するものとする。</p>
<p><b>第9節 原野</b></p> <p>原野の評価は、原野の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。</p>	<p><b>第九節 原野</b> (原野の評価)</p> <p>三十九 原野の価額は、その利用状況、賃貸価格等を参しやくし、附近の土地の価額に比準し、当該市町村の原野の反当りの平均価額を基礎として求めるものとする。</p> <p>当該市町村の原野の反当りの平均価額は、自治大臣の指示に基き都道府県知事が定めた額によるものとする。</p>
<p><b>第十節 雑種地</b></p> <p>一 雑種地の評価 雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。</p> <p>二 ゴルフ場等の用に供する土地の評価 ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設(以下「ゴルフ場等」という。)の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するにあたり要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費(当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものにかかる経費を除く。)を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後においても価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。</p> <p>三 鉄軌道用地の評価 鉄軌道の用に供する土地(以下「鉄軌道用地」という。)の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の評価の二分の一に相当する価額によつてその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。</p>	<p><b>第十節 雑種地</b> (雑種地の評価)</p> <p>四十 雑種地の価額は、次の各号に掲げるところによつて求めるものとする。</p> <p>(1) 遊園地、運動場、ゴルフ場、競馬場、野球場、採氷地、貯雪場、あみ干場、発電所敷地、テニスコート、ドック、引込線敷地その他これらに準ずる土地の価額は、これらの附近の土地の価額に比準した価額。</p> <p>(2) 鉄塔敷地、水路敷地その他これに準ずる土地の価額は、これらの土地が介在する附近の土地の価額に比準した価額。</p> <p>(3) 稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨場その他これらに準ずる土地の価額は、これらの土地の附近の原野の価額に比準した価額。</p> <p>(4) 鉄道軌道用地の価額は、当該用地の接する土地の価額からその五割程度の額を控除した価額。</p> <p>注:昭和38年4月9日自治乙固第11号通達により五割とされたが、詳細は不明。</p>
	<p>別表一 農地評点式評価法 (不明)</p> <p>別表二 宅地路線価式評価法 (不明)</p> <p>別表三 宅地評点式評価法 (不明)</p> <p>別表四 塩田評点式評価法 (不明)</p> <p>別表五 山林評点式評価法 (不明)</p>
<p><b>第2章 家屋</b> <b>第1節 通則</b></p>	<p><b>第三章 家屋</b> <b>第一節 通則</b> (家屋の評価)</p>

一 家屋の評価

家屋の評価は、木造家屋及び非木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行なつて付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点を行なうものとする。

三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、木造家屋又は非木造家屋の指示平均価額に木造家屋又は非木造家屋の総床面積を乗じ、これをその付設総評点数（第2節又は第3節によつて付設した各個の木造家屋又は非木造家屋の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価額は、自治大臣が都道府県ごとに指定する市（以下本章において「指定市」という。）にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して指定市の長に指示するものにより、指定市以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

2 指定市の指示平均価額の算定

自治大臣は、木造家屋又は非木造家屋の別に、次により、指定市の家屋の総評価見込額を算出し、これをその総床面積で除して、指定市の家屋の指示平均価額を算出するものとする。

- (1) 指定市の長は、自治大臣の指示に基づき、当該市に所在する家屋を構造、程度等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準的な家屋を基準家屋として選定するものとする。
- (2) 指定市の長は、基準家屋について固定資産評価基準によつて付設した評点数及び当該基準家屋の前年度の評価額その他自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。
- (3) 自治大臣は、指定市の長が申し出た基準家屋の評点数について検討し、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、当該評点数について所要の調整を行なうものとする。
- (4) 自治大臣は、指定市に所在する家屋について、次により、在来分の家屋（新增分の家屋以外の家屋をいう。）及び新增分の家屋（当該年度において新たに課税の対象となる家屋をいう。）の別に、総評価見込額を算出し、これを合計して指定市の家屋の総評価見込額を算出するものとする。

ア 在来分の家屋の総評価見込額の算出

(7) (2)によつて指定市の長が申し出た在来分の基準家屋の評点数(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の評点数に、自治大臣が定める率を乗じて得た数値を一円に乘じ、当該基準家屋の評価見込額を求めるものとする。この場合において、自治大臣が定める率は「昭和37年1月現在の資材費、労務費及び建築工事に直接必要とする諸経費等の工事原価（以下「工事原価」という。）に相当する費用の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する当該指定市における物価水準の割合」と「家屋の再建築費のうち、工事原価に相当する費用に対する当該費用以外の費用の割合に一を加えた数値」とを相乗した率を基礎として定めるものとする。

(4) (7)によつて求めた基準家屋の評価見込額の前年度の評価額に対する割合を求める。

(9) 指定市に所在する在来分の家屋を(イ)の割合が同様であると認められる家屋ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる家屋の区分は、(1)によつて区分した家屋の区分ごとに認定するものとするが、当該割合が同様であると認められる家屋の区分は、これらを合わせ、一の家屋の区分に属するものうちの当該割合が異なると認められるものがあるときは、当該割合が異なるものごとに区分する。

(1) (4)の割合が同様であると認められる家屋の区分ごとに、その前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該区分にかかる家屋の評価見込額を算出する。

(4) (1)によつて算出した家屋の各区分にかかる評価見込額を合計して在来分の家屋の総評価見込額を算出する。

イ 新增分の家屋の総評価見込額の算出

(7) (2)によつて指定市の長が申し出た新增分の基準家屋の単位床面積当り評点数(3)によつて、これに所

一 家屋の価額は、各個の家屋の評点数に評点一点当りの価額を乗じて求めるものとする。

(家屋の評点)

二 各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を求め、これに家屋の経過年数、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広さその他利用価値等を考慮して定めるものとする。

(家屋の評点の特例)

三 市町村は、その実情に応じ、家屋の用途別、構造別、程度別に標準家屋を選定し、当該標準家屋の再建築費評点数に比準して各個の家屋の再建築費評点数を求め、これに当該家屋の経過年数、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広さその他利用価値等を考慮して評点数を定めて差し支えないものとする。

(評点一点当りの価額)

四 評点一点当りの価額は、当該市町村の家屋の坪当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該市町村の家屋の坪当りの平均価額は、自治大臣の指示に基づき都道府県知事が定めた額によるものとする。

評点一点当りの価額を求める場合の参考とすべき算出方法を示せば次のとおりである。

【算式】

評点一点当りの価額＝(当該市町村の全家屋の坪当りの平均価額×当該市町村の家屋の課税総床面積)÷当該市町村の全家屋の総評点数

床面積その他適当な基準によつて価額をあん分するものとする。(増築された家屋の評価)

五 増築された家屋については、これを増築された部分とその他の部分とに区分して評価し、その価額を求めるものとする。

(非課税部分等のある家屋の評価)

六 一個の家屋において固定資産税を課することができる部分と課することができない部分とがある場合又は所有者を異にする部分がある場合には、当該家屋を一個の家屋として評価し、当該家屋の造作、附帯設備等を参しやくし、床面積その他適当な基準によつてあん分の上当該部分の価額を求めるものとする。(二以上の市町村の境界にわたって所在する家屋の評価)

七 二以上の市町村の境界にわたって所在する家屋については、関係市町村で協議の上、全体を一個の家屋として評価し、その床面積その他適当な基準によつて価額をあん分するものとする。(附属設備の評価)

八 家屋に附属し、又はその敷地に施設した設備で家屋と一体となつて効用を発揮しているもので、当該家屋の所有者の所有に係るものうち、次表に掲げる設備については、同表の右欄に例示するものは通常は家屋に含めないものとし、それ以外のものは家屋の一部として家屋に含めて評価するものとする。次表の左欄に掲げる設備以外の設備については、同表の区分に準じて、家屋の一部として家屋に含めて評価するものとし、家屋以外のものとを区分するものとする。

附属設備	償却資産とすべき附属機械
1 消火設備(消火栓スプリンクラー等)及び警報設備	揚水ポンプ、揚水モーター
2 温湿度調整設備(暖冷房装置キヤリヤー等)	ボイラー、冷水機、独立煙突及び煙道
3 衛生設備(浴槽設備、便所水洗設備等)	送風機用モーター、揚水ポンプ、揚水モーター
4 採光、照明設備(電灯配線設備等)	ネオンサイン、スポットライト、投光器
5 電力及び電話配線設備	変圧器、交換台
6 運搬設備	モーター
7 給排水設備	汚水ポンプ、排水ポンプ、排水モーター
8 ガス設備	
9 造付金庫	
10 劇場、映画館等の固定せる観覧席、廻転舞台設備、背景吊下設備	モーター

(庭園の評価)

九 庭園(あづまや、五重塔その他の設備を含む。)については、庭園が家屋の価値を増嵩する程度又は庭園の時価に応じ、接客事業用の庭園にあつては、家屋の価額の一割を、その他の庭園にあつては、家屋の価額の一割を限度として、家屋の価額に加算することができるものとする。

要の調整を加えた場合にあつては、調整後の評点数)にアの(7)の自治大臣が定める率を乗じて得た数値を一円に乘じ、当該家屋にかかる単位床面積当り評価見込額を求めるものとする。

(イ) 当該指定市における評点付設の状況を検討し、新增分の家屋を基準家屋に類似する家屋ごとに区分する。

(ウ) (7)の基準家屋の単位床面積当り評価見込額を基礎として求めた単位床面積当り評価見込額に(イ)によつて区分された家屋の床面積を乗じて当該区分にかかる家屋の評価見込額を算出する。

(エ) (ウ)によつて算出された家屋の各区分にかかる評価見込額を合計して新增分の家屋の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて自治大臣が算出した総評価見込額と当該指定市の長が固定資産評価基準によつて付設する見込総評点数を一円に乘じて得た額とが相違する場合において、その相違が自治大臣が総評価見込額を算出するに当つて用いた(4)のアの(7)の自治大臣が定める率にかかるものである場合を除き、自治大臣は、当該指定市における家屋の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは当該指定市における見込総評点数を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

### 3 指定市以外の市町村の指示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市以外の市町村について、木造家屋又は非木造家屋の別に、2と同様の方法によつて、市町村の家屋の総評価見込額を算出し、これをその総床面積で除して当該市町村の木造家屋又は非木造家屋の指示平均価額を算定するものとする。

(2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した市町村の指示平均価額及びその算定の基礎を自治大臣に報告するものとする。

(3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指示平均価額について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価額について、所要の修正を行なうものとする。

## 四 増築された家屋の評価

一棟(㊦)の家屋に増築された部分があるときは、当該家屋を増築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設するものとする。ただし、実情に応じ増築された部分とその他の部分とに区分することが困難であると認められる場合等においては、これを区分しないで評点数を付設してもさしつかえないものとする。

## 五 非課税部分等のある家屋の価値の区分

一棟(㊦)の家屋について固定資産税を課することができる部分とこれを課することができない部分とがある場合その他一棟(㊦)の家屋の価額を二以上の部分に区分して求める必要がある場合においては、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めるものとする。ただし、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めることが困難であると認められるときは、当該家屋の価額をそれぞれの部分の占める床面積の割合その他それぞれの部分の価額を求めるのに適当と認められる基準によつてあん分してそれぞれの部分の価額を求めるものとする。

## 六 再建築費評点基準表の補正等

1 市町村長は、「木造家屋再建築費評点基準表」(別表第8)(以下「木造家屋評点基準表」という。)又は「非木造家屋再建築費評点基準表」(別表第12)(以下「非木造家屋評点基準表」という。)を当該市町村に所在する家屋について適用する場合において木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の補正を行ない、これを適用することができるものとする。

2 市町村長は、当該市町村に所在する家屋で当該家屋の構造等からみて木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を適用して評価することが困難なものがあるとき、又は適当でないものがあるときは、当該家屋の構造、様式、施工量等の実態に応じ、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表の例によつて当該家屋にかかる木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を作成してこれを適用するものとする。

## 七 建築設備の評価

家屋の所有者が所有する電気設備(ネオンサイン、投光器、スポットライト、電話機、交換機及びタイムレコーダー等を除く。)、ガス設備、衛生設備、給排水設備、温湿度調和設備、消火設備、避雷設備、運搬設備、塵芥(じんがい)処理設備等の建築設備で当該家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となつているものについては、家屋に含めて評価するものとする。

一 評点数の算出方法

木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該木造家屋について需給事情による減点を行なう必要があると認めるときは、当該木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

【算式】

評点数＝再建築費評点数×木造家屋経年減点補正率

【木造家屋経年減点補正率によることのできない場合又はこれによることが適当でない場合にあつては、評点数＝（部分別再建築費評点数×木造家屋部分別損耗減点補正率）の合計又は評点数＝再建築費評点数×木造家屋総合損耗減点補正率】

二 再建築費評点数の算出方法

木造家屋の再建築費評点数は、当該木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によつて求めるものとする。この場合において、木造家屋評点基準表の1及び2の(1)から(10)までにかかるものそれぞれについては、当該市町村において適用すべき木造家屋評点基準表を定め、当該木造家屋評点基準表によつて木造家屋の再建築費評点数を求めるものとする。

木造家屋評点基準表によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によつて当該木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

木造家屋の再建築費評点数は、次の「木造家屋再建築費評点数の算出要領」によつて算出するものとする。

【木造家屋再建築費評点数の算出要領】

1 木造家屋評点基準表の適用

木造家屋評点基準表の適用にあつては、次によつて、各個の木造家屋に適用すべき木造家屋評点基準表を定めるものとする。

(1) 各個の木造家屋の構造の相違に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該木造家屋の本来の構造によりその適用すべき木造家屋評点基準表を定めるものとする。この場合において、木造家屋評点基準表のうち1及び2の(1)から(10)までにかかるものについては、当該市町村において適用するものとされている木造家屋評点基準表を適用するものとする。ただし、当該市町村に所在する木造家屋の構造の状況からみて必要があるときは、当該市町村に所在する木造家屋の構造の状況に応じ、当該市町村以外市町村において適用するものとされている木造家屋評点基準表のうちから当該市町村において適用すべきを定めて適用することができるものとする。

(2) 木造家屋の構造等からみて直ちに適用すべき木造家屋評点基準表を定めることが困難なものについては、当該木造家屋の構造等からみて最も類似している建物にかかる木造家屋評点基準表を適用するものとする。

(3) 一棟(※)の建物で二以上の異なつた構造を有する部分のある木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する木造家屋評点基準表を適用するものとする。

2 床面積の算定

各個の木造家屋の再建築費評点数を付設する場合の計算単位として用いる木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分（階段室又はこれに準ずるものは、各階の床面積に算入するものとし、吹抜の部分は、上階の床部分に算入しないものとする。）の面積によるものとし、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

3 木造家屋評点基準表の部分別区分

木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

部分別	内 容
(1) 屋根	建物の覆蓋(が)を構成する屋根小屋組、屋根仕上及び屋根葺(は)下地をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 ア 屋根小屋組
	種 別
	内 容
(ア) 和小屋組	敷桁(はた)、小屋梁(はり)(二重梁(はり)、飛梁(ひり)を含む。)小屋束(つか)、小屋貫(ぬき)、火打梁(はり)、小屋筋違(か)、母(も)屋、棟(むね)木、隅(すみ)木、谷木、檼(たぎ)
(イ) 洋小屋組	敷桁(はた)、陸梁(ろくはり)、(梁(はり)狭、二重梁(はり)、火打梁(はり)を含む。)、合掌(しやう)、真束(まつか)、対束(か)、方杖(は)え、小屋筋違(か)、母(も)屋、

(木造家屋の評点数の算出方式)

十 第二項によつて木造家屋の評点数を求める場合の参考とすべき算出方式を示せば次のとおりである。

【算式】

家屋の経過年数 損耗の程度に  
に 応ずる 減点率+ 応ずる 減点率

(1) 評点数＝再建築費評点数×(1－ $\frac{\text{家屋の経過年数 損耗の程度に 応ずる 減点率}}{2}$ )  
×(1±所在地域の状況による増減点率)×(1－床面積の広さに 応ずる 減点率)×(1±利用価値による増減点率)×(1－特殊事情による 減点率)

(2) 損耗の程度に 応ずる 減点率が 家屋の経過年数に 応ずる 減点率より 大きな 場合においては、上式中、  
家屋の経過年数 損耗の程度に  
に 応ずる 減点率+ 応ずる 減点率  
(1－ $\frac{\text{家屋の経過年数 損耗の程度に 応ずる 減点率}}{2}$ )とあるのは(1－損耗の程度に 応ずる 減点率)とする。

(再建築費評点数)

十一 前項の木造家屋の再建築費評点数は、別表一木造家屋部分別評点基準表に示されている標準評点数及び補正係数の判定によつて部分別評点数を求め、この評点数を合計して求めるものとする。

(増減点考慮)

十二 第十項の木造家屋の評点数を算出するにあつて考慮する増減点率は、次の各号に定めるところによつて求めるものとする。

- 1 家屋の経過年数に 応ずる 減点率は、別表二木造家屋経年減点率基準表により求めるものとする。
- 2 損耗の程度に 応ずる 減点率は、原則として、別表三木造家屋部分損耗減点率基準表を適用して求めるものとするが、市町村の実情に応じ、別表四木造家屋総合損耗減点率表を適用して差し支えないものとする。
- 3 所在地域の状況による減点率は、別表五所在地域の状況による減点率基準表により求めるものとし、なお、市町村の実情に応じ、他との均衡を失しない範囲において適宜増点率を設けて差し支えないものとする。
- 4 床面積の広さに 応ずる 減点率は、昭和二十年以前に建築された家屋については、別表六家屋の床面積の広さに 応ずる 減点率基準表により求めるものとする。
- 5 家屋の利用価値による増減点率は、次の各号について、当該家屋の利用価値を参しやくし、適宜定めるものとする。

- (一) 間 取
- (二) 採 光
- (三) 通 風
- (四) 方 位
- (五) 環 境
- (六) 敷地面積と家屋面積の割合

- 6 その他の減点率は、次の各号に定める事情を参しやくし、適宜定めるものとする。  
(一) 戦時中建築された家屋その他特別の事由によつて建築された家屋で、当初の建築目的に供することができなくなっているもの

(二) 過剰遊休未利用状態にあるもの

十三 木造家屋の評点数の算出するにあつて必要な各基準表の適用については、前二項に定めるところによるほか、別記木造家屋評点数の算出要領に定めるところによるものとする。

棟(たか)木、谷木、種(たか)木  
 イ 屋根葺(き)仕上及び屋根葺(き)下地  
 裏板(野地板又は野地小舞(まい)、土居葺(き)、(柿板(こけらいた)、檜板(ひのきいた)、杉板(すぎいた)、防水紙)、瓦棧(からざん)、土留棧(どん)、葺(き)土、屋根面葺(き)仕上材料、(瓦(かゐら)、金属板、スレート、セメント瓦(かわら)等)

(2) 基礎 建物を支える建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種別	内容
(7) 準備工事	敷地整理、水盛(もり)、遣方(りかた)、根伐(ねう)
(4) 地業工事	砂利地業、割栗(くり)地業
(9) 基礎工事	石材、コンクリート、れんが等で築造する基礎本体部分

(3) 外壁 建物の外周壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種別	内容
(7) 真壁構造	貫(ぬき)の二分の一、小舞(まい)の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂漆喰(くひ)、人造石塗(い)その他各種板材等)
(4) 大壁構造	木摺(かり)、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰(くひ)、人造石塗(い)その他各種板材等)

(4) 柱 建物の壁体骨組を構成する部分のうち柱及び土台の部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種別	内容
(7) 土台	側土台、内部間仕切土台、火打土台
(4) 柱	通柱、管柱、間柱
(9) その他	筋違(かじ)、方杖(たえ)、胴差

(5) 内壁 間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種別	内容
(7) 真壁構造	貫(ぬき)の二分の一、小舞(まい)の二分の一、壁仕上材料(粘土、砂漆喰(くひ)、人造石塗(い)その他各種板材等)
(4) 大壁構造	木摺(かり)、防水下地、ラス、壁仕上材料(モルタル、漆喰(くひ)、人造石塗(い)その他各種板材等)

(6) 天井(じょう) 天井(じょう)面の仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種別	内容
(7) 塗天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、裏棧(ざん)、野縁、木摺(かり)、塗材料(漆喰(くひ)、プラスター等)
(4) 竿(さ)縁天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、廻(まわ)縁、竿(さ)縁、野縁、天井(じょう)板
(9) 格(ごう)天井(じょう)	釣(つり)木受、釣(つり)木、廻(まわ)縁、格(ごう)縁、野縁、鏡板、塗装

(7) 造作 建物の装飾等の目的をもつて各部構造体に取り付けられるものをいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

敷居、鴨(かも)居、長押(ながし)、釣束(づか)、欄(かざ)、窓台、付鴨(かも)居、畳寄、中束(なか)、無目、上枠(かど)、壁枠(かど)、下枠(かど)、欄間、手摺(かり)、床間(書院、脇床を含む。)

(8) 床 叩(たたき)床、転(ころ)床、束(つか)立床及び階上床をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。

種別	内容
(7) 叩(たたき)床	地盤面に直接割栗(くり)石を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上、人造石塗(い)仕上などを施したもの。
(4) 転(ころ)床	玉石又はコンクリート叩(たたき)きの上に根太を置き渡し、その上に直接床板を張つたもの。
(9) 束(つか)立床	束(つか)石、床束(つか)、根欄(ね)貫(ぬき)、大引、大引受、根太、足固、床板、床面仕上材料(畳、板張等)
(1) 階上床	梁(はり)、台輪、火打、方杖(たえ)、根太、床板、床面仕上材料(畳板張等)

(9) 建具 窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖(ふすま)、障子(し)、板戸、ガラス戸、雨戸及び出入口戸等をいう。

(10) その他工事 (1)から(9)まで及び(11)のいずれの部分にも含まれない部分をいい、出窓、庇(ひし)、樋(とい)、及び階段等がこれに含まれる。

(11) 建築設備	電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等家屋に付属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。
-----------	---

#### 4 評点項目及び標準評点数

- (1) 「評点項目」は、木造家屋の構造に応じ、木造家屋評点基準表の各部分ごとに一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によつて標準評点数を付設するための項目として設けられているものであり、「標準評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」（標準的な木造家屋の各部分別の単位当り施工量をいう。）に対する工事費を基礎として算出した評点数である。再建築費評点数の付設にあつては、木造家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する評点項目について定められている標準評点数を求めるものとする。
- (2) 標準評点数は、昭和37年1月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて、その費用の一元を一点として表わしているものであるから、各市町村の単位当り工事費等の実態からみて特に必要があるものについては、その実態に適合するように所要の補正をして適用するものとする。
- (3) 各部分別の標準評点数を求める場合において一の部分に二以上の評点項目に該当する工事が施工されているときは、当該各評点項目に該当する工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合によつて平均標準評点数を求めるものとする。

平均標準評点数を求める算式例は、次のとおりである。

##### [算式例]

一の部分に a、b 及び c 三種の評点項目に該当する工事が施工されているときは、a、b 及び c それぞれの標準評点数に、a、b 及び c それぞれの工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合を乗じて求めた数値を合計して平均標準評点数を求めるものとする。

a の標準評点数 × a が当該部分に占める割合 = A

b の標準評点数 × b が当該部分に占める割合 = B

c の標準評点数 × c が当該部分に占める割合 = C

当該部分の平均標準評点数 = A + B + C

#### 5 補正項目及び補正係数

- (1) 木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」の欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている当該補正係数によつて標準評点数を補正するものとする。この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度をこえて補正係数を決定するものとする。
- (2) 一の部分に該当する補正項目が二以上ある場合の補正係数は、その該当する補正係数を連乗したものによるものとする。

#### 6 再建築費評点数

再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に当該部分の補正係数を乗じて得た数値に、その計算単位の数値を乗じて求めた各部分別の再建築費評点数を合計して求めるものとする。

### 三 再建築費評点数の算出方法の特例

市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況からみて特に必要があると認めるときは、次によつて、構造、規模等の別に区分して定めた再建築費評点基準表によつて各個の木造家屋の再建築費評点数を付設することができるものとする。

- 1 当該市町村に所在する木造家屋をその実態に応じ構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準木造家屋として定めるものとする。
- 2 標準木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設するものとする。
- 3 次によつて比準木造家屋（標準木造家屋と同一の区分に属し、当該標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて再建築費評点数を付設する木造家屋をいう。）にかかる再建築費評点基準表を定めるものとする。
  - (1) 2 によつて付設した標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて当該標準木造家屋の各部分別の評点項目ごとに標準評点数を定めるものとする。
  - (2) 当該市町村において適用する木造家屋評点基準表に基づいて、比準木造家屋と標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違に応じ、比準木造家屋について当該標準木造家屋の標準評点数を補正するために必要な補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数を定めるものとする。
  - (3) (1) によつて定めた標準木造家屋の標準評点数及び(2) によつて定めた比準木造家屋に適用する補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数に基づいて比準木造家屋にかかる再建築費評点基準表を定めるものとする。

- 4 比準木造家屋にかかる再建築費評点基準表によつて各個の比準木造家屋の再建築費評点数を付設するものとする。

#### 四 損耗の状況による減点補正率の算出方法

木造家屋の損耗による減点補正率は、「木造家屋経年減点補正率基準表」(別表第9)によつて求めるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該木造家屋の状況からみて木造家屋経年減点補正率基準表によつて損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合又は当該木造家屋の経過年数が明確でない等の事由により木造家屋経年限定減点補正率基準表によることができない場合においては、「木造家屋部分別損耗減点補正率基準表(別表第10)又は「木造家屋総合損耗減点補正率基準表」(別表第11)によつて求めるものとする。

木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。

##### [損耗の状況による減点補正率の算出要領]

#### 1 経過年数に応ずる減点補正率

- (1) 経過年数に応ずる減点補正率(以下本節において「経年減点補正率」という。)は、通常の維持管理を行なうものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであつて、木造家屋の構造区分及びその単位床面積当り再建築費評点数の区分に従い、木造家屋経年減点補正率基準表に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。
- (2) 木造家屋の損耗が積雪又は寒冷によつて増大する地域に属する市町村に所在する木造家屋の経年減点補正率は、木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、自治大臣が当該市町村について定める積雪地域又は寒冷地域の級地の区分に応じ次表に掲げる率(当該市町村が積雪地域又は寒冷地域に該当するときは、それぞれの率を合計して得た率とし、その率が百分の二十五をこえるときは百分の二十五とする。)を一から控除して得られる補正率を乗じたものによるものとする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十に止めるものとする。

率	積雪地域の率	寒冷地域の率
級地区分		
1 級 地	百分の十	百分の五
2 級 地	百分の十二	百分の八
3 級 地	百分の十五	百分の十
4 級 地	百分の二十	百分の十三
5 級 地		百分の十五

- (3) 経過年数が一年未満であるとき、又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。
- (4) 第1節ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟(組)の木造家屋の評点数を付設する場合における経年減点補正率は、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該木造家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

#### 2 損耗の程度に応ずる減点補正率

- (1) 損耗の程度に応ずる減点補正率(以下本節において「損耗減点補正率」という。)による補正は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた木造家屋の損耗を減点して補正するものであつて、損耗減点補正率は、市町村の実情に応じ、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表のいずれかによつて求めるものとする。
- (2) 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によつて各部分別に損耗減点補正率を求めるにあつては、次によるものとする。
- ア 部分別の損耗減点補正率は、木造家屋の各部分ごとに当該部分を通過する損耗の状況に応じ、一の損耗減点補正率を求める。
- イ 一の部分に二以上の使用資材の種別に該当する工事が施工されているときは、その異なる各工事ごとの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率、当該工事の施工部分が当該部分の全体に占める割合等を基礎として部分別の損耗減点補正率を求める。
- (3) 木造家屋総合損耗減点補正率基準表によつて、木造家屋の損耗減点補正率を求める場合においては、当該木造家屋の全体を通過する損耗の状況に応じ、木造家屋総合損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲において該当する損耗減点補正率を求めるものとする。

#### 五 需給事情による減点補正率の算出方法

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となつている木造家屋、所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる木造家屋等について、その減少する価額の範囲にお

いて求めるものとする。

### 第3節 非木造家屋

#### 一 評点数の算出方法

非木造家屋の評点数は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、当該非木造家屋について需給事情による減点を行なう必要があると認めるときは、当該非木造家屋の評点数は、次の算式によって求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

〔算式〕

評点数＝再建築費評点数×非木造家屋経年減点補正率

〔非木造家屋経年減点補正率によることができない場合又はこれによることが適当でない場合にあつては、評点数＝（部分別再建築費評点数×非木造家屋部分別損耗減点補正率）の合計〕

#### 二 再建築費評点数の算出方法

非木造家屋の再建築費評点数は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によつて求めるものとする。

非木造家屋評点基準表によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によつて当該非木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

非木造家屋の再建築費評点数は、次の「非木造家屋再建築費評点数の算出要領」によつて算出するものとする。

〔非木造家屋再建築費評点数の算出要領〕

#### 1 非木造家屋評点基準表の適用

非木造家屋評点基準表の適用にあつては、次によつて、各個の非木造家屋に適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。

- (1) 各個の非木造家屋の構造の相違に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該非木造家屋の本来の構造によりその適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。
- (2) 非木造家屋の構造等からみて直ちに適用すべき非木造家屋評点基準表を定めることが困難なものについては、当該非木造家屋の構造等からみて最も類似している建物にかかる非木造家屋評点基準表を適用するものとする。
- (3) 一棟(か)の建物で二以上の異なつた構造を有する部分のある非木造家屋については、当該各部分については、それぞれに対応する非木造家屋評点基準表を適用するものとする。

#### 2 床面積の算定

各個の非木造家屋の再建築費評点数を付設する場合の計算単位として用いる非木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分（階段室、エレベータ一室又はこれらに準ずるものは、各階の床面積に算入するものとし、吹抜の部分は、上階の床部分に算入しないものとする。）の面積によるものとし、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

#### 3 非木造家屋評点基準表の部分別区分

非木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

部分別	内 容
(1) 主体構造部	<p>(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨で組み、これを鉄筋で補強し、その外部に仮枠(か)を構成し、これにコンクリートを打込んで硬化して構築した基礎、柱、梁(はり)、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。</p> <p>(鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨で組み、その外部に仮枠(か)を構成し、これにコンクリートを打込んで硬化して構築した基礎、柱、梁(はり)、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。</p> <p>(鉄骨造) 形鋼と鋼板とを組合せ、鋸(のこ)接又は溶(よ)接によつて構築した基礎、柱、梁(はり)、壁体、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。</p> <p>(れんが、コンクリートブロック造) れんが又はコンクリートブロックをモルタルをもつて組積し、通常鉄筋で補強した基礎、壁体、床、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。</p>
(2) 基礎工事	<p>建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根伐(ねば)工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭(か)打地業、潜函(か)地業及び割栗(く)地業等をいう。</p>
(3) 間仕切骨組	<p>内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。</p>

### 第三節 非木造家屋

(非木造家屋の評点数の算出方式)

十四 第二項によつて非木造家屋の評点数を求める場合の参考とすべき算出方式を示せば次のとおりである。

〔算式〕

- (1) 評点数＝再建築費評点数×(1－家屋の経過年数に応ずる減点率)×(1±所在地域の状況による増減点率)×(利用価値による増減点率)×(1－特殊事情による減点率)
- (2) 別表九非木造家屋部分別損耗減点率基準表による損耗減点を考慮した場合においては、上式中、〔再建築費評点数×(1－家屋の経過年数に応ずる減点率)〕とあるのは、[(部分別評点数×(1－部分別損耗減点率))の合計評点数×総床面積]とする。

(再建築費評点数)

十五 前項の非木造家屋の再建築費評点数は、別表七非木造家屋部分別評点基準表に示されている標準評点数及び補正係数の判定によつて不分別評点数を求め、この評点数を合計して求めるものとする。

(増減点考慮)

十六 第十四項の非木造家屋の評点数を算出するにあつて考慮する増減率は、次の各号に定めるところによつて求めるものとする。

- 1 家屋の経過年数に応ずる減点率は、別表八非木造家屋経年減点率基準表に定める用途別、構造別の減点率に 当該家屋の経過年数を乗じて求めるものとし、この場合において、求められた減点率が八割をこえる場合においては、八割に止めるものとする。
- 2 戦災、災害その他の事由によつて、家屋の損耗に応ずる減点率が家屋の経過年数に応ずる減点率をこえると認められる場合においては、別表九非木造家屋部分別損耗減点率基準表により家屋の部分別に減点率を求めるものとし、家屋の経過年数に応ずる減点は行わないものとする。
- 3 所在地域の状況による減点率は、別表十所在地域の状況による減点率基準表により求めるものとし、なお、市町村の実情に応じ、他との均衡を失しない範囲において適宜増減率を設けて差し支えないものとする。
- 4 家屋の利用価値による増減点率は、主として事業の用に供されている家屋にあつてはその位置、建築形式の適否等について、主として居住の用に供されている家屋にあつてはその位置、間取り、通風、採光等について、それぞれ、当該家屋の利用価値を参しやくし、適宜定めるものとする。
- 5 その他の減点率は、次の各号に定める事情を参しやくし、適宜定めるものとする。
  - (-) 当該家屋の建築過程におけるかしの基因し、維持管理上支障がみられるもの
  - (-) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

十七 非木造家屋の評点数の算出するにあつて必要な各基準表の適用については、前二項に定めるところによるほか、別記、非木造家屋評点基準表の算出要領に定めるところによるものとする。

(4) 外部 仕上	建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
(5) 内部 仕上	建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
(6) 床仕 上	床の仕上部分とその下地部分をいう。
(7) 天井 (じょう) 仕上	天井(じょう)の仕上部分とその下地部分をいう
(8) 屋根 仕上	建物の覆蓋(がい)を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺(ぶ)下地、仕上部分、防水層等をいう。
(9) 建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠(か)並びにステールシャッター等をいう。
(10) 特殊 設備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備及び階段の手摺(す)摺等に別に装飾を施したものをいう。
(11) 建築 設備	電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等家屋に付属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。
(12) 仮設 工事	敷地の仮囲、水盛(もり)、遣方(りかた)、足場、工事仮事務所等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。
(13) その 他の 工事	(1)から(12)までのいずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいう。

#### 4 評点項目及び標準評点数

(1) 「評点項目」は、非木造家屋の構造に応じ、非木造家屋評点基準表の各部分ごとに一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によつて標準評点表を付設するための項目として設けられているものであり、「標準評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」(標準的な非木造家屋の各部分別の単位当り施工量をいう。)に対する工事費を基礎として算出した評点数である。再建築費評点数の付設にあつては、非木造家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する評点項目について定められている標準評点数を定めるものとする。

(2) 標準評点数は、昭和37年1月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて、その費用の一円を一点として表しているものであるから、各市町村の単位当り工事費等の実態からみて特に必要があるものについては、その実態に適合するように所要の補正をして適用するものとする。

(3) 各部分別の標準評点数を求める場合において一の部分の二以上の評点項目に該当する工事が施工されているときは、当該各評点項目に該当する工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合によつて平均標準評点数を求めるものとする。

平均標準評点数を求める算式例は、次のとおりである。

[算式例]

一の部分に a、b 及び c 三種の評点項目に該当する工事が施工されているときは、a、b 及び c それぞれの標準評点数に、a、b 及び c それぞれの工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合を乗じて求めた数値を合計して平均標準評点数を求めるものとする。

a の標準評点数 × a が当該部分に占める割合 = A

b の標準評点数 × b が当該部分に占める割合 = B

c の標準評点数 × c が当該部分に占める割合 = C

当該部分の平均標準評点数 = A + B + C

(4) 各部分別に再建築費評点数を求める場合において、各部分の使用資材等の数量が明確なときは、該当標準評点数及び当該数量を基礎として当該部分の再建築費評点数を求めるものとする。この場合において、5 に基づく補正係数による補正は、施工の程度に応ずる必要な補正を行なうものとする。

#### 5 補正項目及び補正係数

(1) 非木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている当該補正係数によつて標準評点数を補正するものとする。この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度をこえて補正係数を決定するものとする。

(2) 一の部分に該当する補正項目が二以上ある場合の補正係数は、その該当する補正係数を連乗したものによるものとする。

#### 6 再建築費評点数

再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に当該部分の補正係数を乗じて得た数値に、その計算単位の数値を乗じて求

めた各部分別の再建築費評点数を合計して求めるものとする。

### 三 損耗の状況による減点補正率の算出方法

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第13）によつて求めるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて非木造家屋経年減点補正率基準表によつて損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合又は当該非木造家屋の経過年数が明確でない等の事由により非木造家屋経年減点補正率基準表によることができない場合においては、当該非木造家屋の部分別に「非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表」（別表第14）によつて求めるものとする。

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。

#### 【損耗の状況による減点補正率の算出要領】

##### 1 経過年数に応ずる減点補正率

(1) 経過年数に応ずる減点補正率（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、通常の維持管理を行なうものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであつて、非木造家屋の構造部分に従い、非木造家屋経年減点補正率基準表に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。

(2) 経過年数が一年未満であるとき、又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。

(3) 第1節ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟[むね]の非木造家屋の評点数を付設する場合における経年減点補正率は、それぞれ部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該非木造家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

##### 2 損耗の程度に応ずる減点補正率

(1) 損耗の程度に応ずる減点補正率（以下本節において「損耗減点補正率」という。）による補正は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた非木造家屋の損耗を減点して補正するものであつて、損耗減点補正率は、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によつて各部分別に求めるものとする。この場合において、損耗減点補正率は、当該損耗の状況に応じ、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点率の範囲において該当する損耗減点補正率を求めるものとする。

(2) 一の部分において損耗の程度が異なつている場合等における当該部分の損耗減点補正率は、それぞれの当該部分の全体に占める割合をそれぞれの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率表に乗じて得た数値の合計数値によるものとする。

### 四 需給事情による減点補正率の算出方法

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となつている非木造家屋、所在地域状況によりその価額が減少すると認められる非木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。

#### 第4節 経過措置

昭和39年度における各個の家屋の再建築費評点数については、市町村は、その実情に応じ、第2節二及び三並びに第3節二によるほか、次によつて算出してもさしつかえないものとする。

1 木造家屋と非木造家屋の別に、当該市町村に所在する家屋をその実態に応じ構造、規模、程度等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を標準家屋として選定するものとする。

2 標準家屋について、第2節二若しくは第3節二によつて、再建築費評点数を付設するものとする。

3 標準家屋以外の家屋で当該標準家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下「比準家屋」という。）について、当該比準家屋と当該標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準家屋の再建築費評点数に比準して再建築費評点数を付設するものとする。

#### 第四節 門及び塀

（門及び塀の評点数の算出方式）

十八 第二項によつて門及び塀の評点数を求める場合の参考とすべき算出方式を示せば次のとおりである。

【算式】

再建築費評点数 × (1 - 損耗の程度に応ずる減点率) × (1 ± 所在地域の状況による増減点率) × (1 ± 本屋の利用価値による増減点率) × (1 - 特殊事情による減点率) = 評点数 (再建築費評点数)

十九 前項の門及び塀の再建築費評点数は、別表十一門及び塀部分別評点基準表によつて求めるものとする。この場合において、別表十一門及び塀部分別評点基準表の適用については、別記、非木造家屋評点数の算出要領に定めるところに準ずるものとする。

（増減点考慮）

二十 第十八項の門及び塀の評点数を算出するにあたって考慮する増減点率は、次の各号に定めるところによつて求めるものとする。

1 門及び塀の損耗の程度に応ずる減点率は、別表十一門及び塀部分別損耗減点基準表により求めるものとする。この場合において、木造門及び木造塀について、その減点率が九割をこえるときは九割に止めるものとする。

2 門及び塀の所在地域の状況による増減点率及び本屋の利用価値による増減点率は、これが附属する本屋の評点数算出の際適用した増減点率を用いるものとする。

3 特殊事情による減点率は、門及び塀の程度が本屋に比し著しく高いものである等の特殊な事情にあるときは、その事情を参しやくし適宜定めるものとする。

別表第1	田の比準表(略：以下同じ)	<別表一	農地評点式評価法	(不明)	(重掲)
別表第2	畑の比準表	<別表二	宅地路線価式評価法	(不明)	(重掲)
別表第3	画地計算法	<別表三	宅地評点式評価法	(不明)	(重掲)
別表第4	宅地の比準表	<別表四	塩田評点式評価法	(不明)	(重掲)
別表第5	温泉地指数表	<別表五	山林評点式評価法	(不明)	(重掲)
別表第6	ゆう出量指数表				
別表第7	山林の比準表				
別表第8	木造家屋再建築費評点基準表	別記	木造家屋の評点数の算出要領		(不明)
別表第9	木造家屋経年減点補正率基準表	別表一	木造家屋部分別評点基準表		(不明)
別表第10	木造家屋部分別損耗減点補正率基準表	別表二	木造家屋経年減点率基準表		(不明)
別表第11	木造家屋総合損耗減点補正率基準表	別表三	木造家屋部分別損耗減点率基準表		(不明)
別表第12	非木造家屋再建築費評点基準表	別表四	木造家屋総合損耗減点率表		(不明)
別表第13	非木造家屋経年減点補正率基準表	別表五	所在地域の状況による減点率基準表		(不明)
別表第14	非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表	別表六	家屋の床面積の広さに応ずる減点率基準表		(不明)
		別記	非木造家屋評点数の算出要領		(不明)
		別表七	非木造家屋部分別評点基準表		(不明)
		別表八	非木造家屋経年減点率基準表		(不明)
		別表九	非木造家屋部分別損耗減点率基準表		(不明)
		別表十	所在地域の状況による減点率基準表		(不明)
		別表十一	門及び塀部分別評点基準表		(不明)