

○固定資産評価基準 平成18年度基準【部分掲載】(No.33 平成17年08月11日告示第886号一部改正)

昭和38年12月25日	自治省告示第158号・新規制定	(現No.01)	平成14年07月09日	総務省告示第409号・一部改正	(現No.27)
昭和39年01月25日	自治省告示第3号・一部改正	(現No.02)	平成14年12月06日	総務省告示第656号・一部改正	(現No.28)
昭和39年12月28日	自治省告示第158号・一部改正	(現No.03)	平成16年01月27日	総務省告示第105号・一部改正	(現No.29)
昭和40年12月28日	自治省告示第174号・一部改正	(現No.一)	平成17年01月04日	総務省告示第1号・一部改正	(現No.30)
昭和41年10月21日	自治省告示第142号・一部改正	(現No.04)	平成17年03月07日	総務省告示第239号・一部改正	(現No.31)
昭和42年12月25日	自治省告示第180号・一部改正	(現No.05)	平成17年03月16日	総務省告示第295号・一部改正	(現No.32)
昭和44年12月27日	自治省告示第201号・一部改正	(現No.06)	平成17年08月11日	総務省告示第886号・一部改正	(現No.33)
昭和46年12月28日	自治省告示第236号・一部改正	(現No.07)			
昭和47年12月28日	自治省告示第304号・一部改正	(現No.08)			
昭和48年07月23日	自治省告示第124号・一部改正	(現No.09)			
昭和50年12月22日	自治省告示第252号・一部改正	(現No.10)			
昭和53年11月08日	自治省告示第190号・一部改正	(現No.11)			
昭和56年12月01日	自治省告示第218号・一部改正	(現No.12)			
昭和57年12月28日	自治省告示第244号・一部改正	(現No.13)			
昭和59年12月25日	自治省告示第214号・一部改正	(現No.14)			
昭和62年12月23日	自治省告示第191号・一部改正	(現No.15)			
平成02年12月25日	自治省告示第203号・一部改正	(現No.16)			
平成05年11月22日	自治省告示第136号・一部改正	(現No.17)			
平成08年09月03日	自治省告示第192号・一部改正	(現No.18)			
平成08年10月24日	自治省告示第242号・一部改正	(現No.19)			
平成08年12月24日	自治省告示第289号・一部改正	(現No.20)			
平成10年03月16日	自治省告示第87号・一部改正	(現No.21)			
平成11年05月18日	自治省告示第132号・一部改正	(現No.22)			
平成11年09月14日	自治省告示第198号・一部改正	(現No.23)			
平成12年01月28日	自治省告示第12号・一部改正	(現No.24)			
平成12年09月01日	自治省告示第217号・一部改正	(現No.25)			
平成12年12月28日	自治省告示第306号・一部改正	(現No.26)			

目次

第1章 土地

第1節 通則

第2節 田及び畑

第2節の2 市街化区域農地 (追加:昭46.12告示236号)

第3節 宅地

第4節 削除 (削除:平08.12告示289号)

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 (一部改正:昭42.12告示180号、一部改正:平08.12告示289号)

第11節 その他 (追加:平08.12告示192号)

第12節 経過措置 (追加:平08.09告示192号、繰下:平08.12告示192号)

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4節 期末帳簿価額を基礎として価額を求める償却資産に係る評価の特例 (一部改正:平12.01告示12号)

第1章 土地

第1節～第10節 略

第11節 その他 (追加:平08.12告示289号)

一 砂防指定地の評価

砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定に基づき指定された土地(以下「砂防指定地」という。)のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。ただし、平成18年度から平成20年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでない。

(一部改正:平11.09告示198号、一部改正:平14.12告示656号、一部改正:平17.08告示886号)

二 緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地保全法(昭和48年法律第72号)第3条第1項に規定する緑地保全地区(首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第5条第1項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和42年法律第103号)第6条第1項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「緑地保全地区」という。)内の土地のうち山林の評価は、当該土地が緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の2分の1に相当する価額によつ

て、宅地等の評価は、当該土地が緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」（別表第3）の「がけ地補正率表」（附表7）1を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

三 大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地（おおむね20万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。）の評価は、用途地区、第3節二（一）2（2）にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。ただし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」（別表第8）により求めた補正率によつて、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める方法によるものとする。この場合において、市町村長は、大規模工場用地の状況に応じ、必要があるときは、「大規模工場用地規模格差補正率表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。（ただし書削除：平12.01告示12号、後段改正（ただし書追加）：平14.12告示656号）

四 保安空地等の評価（第10節第四項追加：昭42.12告示180号、第10節から第11節に移項：平08.12告示289号）

法令の規定に基づいて、公共の危害防止めために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で自治大臣が定めるものの評価は、附近の類似の土地の価額の2分の1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。

第12節 経過措置（追加：平08.09告示192号、節繰下：平08.12告示289号）

一 宅地の評価において、第3節二（一）3（1）及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価からもとめられた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。（後段追加：平12.01告示12号）

二 平成18年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成17年1月1日から平成17年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、平成17年1月1日から平成17年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合には、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるものとする。

（一部改正：平11.05告示132号、本項全改：平11.09告示198号、一部改正：平14.12告示656号、一部改正（本文・二号）：平17.08告示886号）

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

- (1) 宅地の価額の下落状況を把握する。
- (2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成17年1月1日から平成17年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

(1) 第3節二（一）に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二（一）2（1）に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（I、II）、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。）を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が2によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(2) 第3節二（二）に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二（二）2に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が2によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

三 鉱泉地の評価において用いる当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額及び前基準年度における価額は、第3節及び本節一によつて求めた評価額とする。（本項追加：平11.05告示132号）

第2章 家屋（略）

第3章 償却資産【略】

別表第1の1 田の比準表（略）

別表第1の2 畑の比準表（略）

別表第2 田又は畑の指定市町村表

（本表追加：平12.01告示12号、一部改正：平16.01告示105号、一部改正：平17.01告示1号、一部改正：平17.03告示239号、一部改正：平17.08告示886号）

（田）

都道府県名	市町村名	三重県	伊賀市
-------	------	-----	-----

北海道	美瑛市
青森県	つがる市
岩手県	花巻市
宮城県	遠田郡 南郷町
秋田県	大仙市
山形県	飽海郡 平田町
福島県	伊達郡 桑折町
茨城県	真壁郡 真壁町
栃木県	芳賀郡 芳賀町
群馬県	群馬郡 群馬町
埼玉県	熊谷市
千葉県	香取郡 多古町
東京都	八王子市
神奈川県	平塚市
新潟県	白根市
富山県	下新川郡 入善町
石川県	能美市
福井県	南条郡 南越前町
山梨県	南アルプス市
長野県	松本市
岐阜県	大垣市
静岡県	袋井市
愛知県	安城市

滋賀県	東近江市
京都府	船井郡 園部町
大阪府	貝塚市
兵庫県	小野市
奈良県	磯城郡 田原本町
和歌山県	伊都郡 高野口町
鳥取県	鳥取市
島根県	松江市
岡山県	加賀郡 吉備中央町
広島県	安芸高田市
山口県	阿武郡 阿東町
徳島県	那賀郡 羽ノ浦町
香川県	三豊郡 豊中町
愛媛県	伊予市
高知県	高岡郡 窪川町
福岡県	甘木市
佐賀県	小城市
長崎県	佐世保市
熊本県	上益城郡 益城町
大分県	宇佐市
宮崎県	北諸県郡 高崎町
鹿児島県	川辺郡 川辺町
沖縄県	名護市

(畑)

都道府県名	市町村名
北海道	河東郡 音更町
青森県	青森市
岩手県	北上市
宮城県	古川市
秋田県	平鹿郡 雄物川町
山形県	米沢市
福島県	西白河郡 矢吹町
茨城県	真壁郡 真壁町
栃木県	下都賀郡 石橋町
群馬県	群馬郡 群馬町
埼玉県	深谷市
千葉県	茂原市
東京都	武蔵村山市
神奈川県	海老名市
新潟県	白根市
富山県	富山市
石川県	加賀市
福井県	大野市
山梨県	塩山市
長野県	塩尻市
岐阜県	不破郡 垂井町
静岡県	掛川市
愛知県	西尾市

三重県	亀山市
滋賀県	野洲市
京都府	相楽郡 山城町
大阪府	岸和田市
兵庫県	豊岡市
奈良県	宇陀郡 大宇陀町
和歌山県	伊都郡 かつらぎ町
鳥取県	東伯郡 大栄町
島根県	雲南市
岡山県	御津郡 御津町
広島県	尾道市
山口県	美祢郡 美東町
徳島県	吉野川市
香川県	三豊郡 豊中町
愛媛県	西条市
高知県	高岡郡 窪川町
福岡県	甘木市
佐賀県	伊万里市
長崎県	南高来郡 南串山町
熊本県	菊池郡 菊陽町
大分県	豊後大野市
宮崎県	東諸県郡 国富町
鹿児島県	川辺郡 知覧町
沖縄県	中頭郡 中城村

別表第3 画地計算法 (全改:平08.09告示192号)

- 画地計算法 (全改:平08.09告示192号)
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って付設するものとする。
(1) 奥行価格補正割合法
(2) 側方路線影響加算法
(3) 二方路線影響加算法
(4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法 (一部改正:昭和57.12告示244号)
- 画地の認定 (全改:平08.09告示192号)
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、利用状況などからみて、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。
- 奥行価格補正割合法 (一改:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)
宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものである。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距離に応じ「奥行価格補正率表」(附表1)によって求めた当該画地の奥行価格補正率表を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地に地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、**平成18年度から平成20年度までの**各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないとき市町村長が判断した場合には、**附表8**に定める「奥行価格補正率表」によって求めることができるものとする。
(一部改正:平11.09告示198号、一部改正:平14.12告示656号、一部改正:平17.08告示886号)

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

(略: No.20と同じ)

4 側方路線影響加算法 (全改: 平08.09告示192号)

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。角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積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、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「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。(一部改正: 昭44.12告示201号)

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

(略: No.20と同じ)

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

(略: No.20と同じ)

5 二方路線影響加算法 (全改: 平08.09告示192号)

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。二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積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、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」(附表3)によつて求めた二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。(一部改正: 昭44.12告示201号)

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

(略: No.20と同じ)

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 (全改: 平08.09告示192号)

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単位地積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。

(一改: 昭44.12告示201号)

例題5 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、裏路線価800点の場合の計算例

(略: No.20と同じ)

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

(略: No.20と同じ)

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

(略: No.20と同じ)

7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法 (一改: 昭57.12告示244号、全改: 平08.09告示192号)

不整形地(三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。)、無道路地(路線に接しない画地をいう。以下同様とする。)、間口が狭小な宅地等については、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 (一部改正: 昭57.12告示244号、全改: 平08.09告示192号)

① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものである。奥行価格補正割合法等によつて計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(附表4)によつて求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」(附表5)、「奥行長大補正率表」(附表6)の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率(下限0.60)を乗じて評点数を求めるものとする。(一部改正: 平11.09告示198号)

② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、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ることとする。

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。

(略: No.20と同じ)

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距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。

(略: No.20と同じ)

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。

(略: No.20と同じ)

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

(略: No.23と同じ)

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

(略: No.23と同じ)

例題10 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

(略: No.23と同じ)

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

(略: No.23と同じ)

(2) 無道路地の評点算出法 (一部改正: 昭57.12告示244号、全改: 平08.09告示192号、全改: 平11.09告示198号、一部海外: 平12.01告示12号)
原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線

の路線価に奥行価格補正率表（附表1又は奥行価格補正率表の経過措置関係を適用している地域にあつては附表8）によつて求めた補正率、通路開設補正率表（附表9）によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

※ 奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たつての奥行のとり方は下図によるものとする。



(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法（一部改正：昭57.12告示244号、全改：平08.09告示192号）

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）についてはそれぞれ「間口狭小補正率表」（附表5）又は「奥行長大補正率表」（附表6）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あつて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。

がけ地等で、通常の用途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がけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によつて、「がけ地補正率表」（附表7）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 奥行価格補正率表（一部改正：昭44.12告示201号、全改：平08.09告示192号）

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	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		
	I	II							
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	—		
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92			
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93			
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95			
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96			
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97			
14以上 16未満	0.97	1.00	0.98	0.98	0.98	0.98			
16以上 20未満	0.98					0.99			
20以上 24未満	0.99	1.00	0.98	0.98	0.96	0.99			
24以上 28未満	1.00					0.96			
28以上 32未満						0.94	0.94	0.94	0.94
32以上 36未満						0.96	0.92	0.92	0.92
36以上 40未満						0.94	0.90	0.92	0.91
40以上 44未満						0.92	0.88	0.88	0.90
44以上 48未満						0.90	0.87	0.88	0.88
48以上 52未満						0.88	0.86	0.87	0.87
52以上 56未満						0.87	0.85	0.86	0.86
56以上 60未満	0.98					0.86	0.84	0.85	0.85
60以上 64未満	0.96	0.85	0.83	0.84	0.84				
64以上 68未満	0.94	0.84	0.82	0.83	0.83				
68以上 72未満	0.92	0.83	0.81	0.82	0.96				
72以上 76未満	0.90	0.82	0.80	0.81					
76以上 80未満	0.89	0.82	0.80	0.81	0.82				
80以上 84未満	0.88				0.82				
84以上 88未満	0.87	0.81	0.81	0.81	0.90				
88以上 92未満	0.86				0.81				
92以上 96未満	0.86	0.80	0.80	0.80	0.80				
96以上 100未満	0.85					0.80			
100以上	0.85	0.80							

附表2 側方路線影響加算率表

(全改：平08.09告示192号)

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区(I、II)	0.10	0.05
繁華街地区	0.08	0.04
普通商業地区 併用住宅地区		
普通住宅地区	0.05	0.02
家内工業地区	0.02	0.01
中小工場地区 大工場地区		

附表3 二方路線影響加算率表

(全改：平08.09告示192号)

地区区分	加算率
高度商業地区(I、II)	0.07
繁華街地区	1.05
普通商業地区 併用住宅地区	
普通住宅地区	0.03
家内工業地区	0.02
中小工場地区 大工場地区	

附表4 不整形地補正率表（一部改正：昭44.12告示201号、一部改正：昭57.12告示244号、全改：平08.09告示192号、全改：平11.09告示198号）

地区区分 陸地割合	高度商業地区(I、II)、繁華街地区、 普通商業地区、併用住宅地区、中小 工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92

30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

- (注1) 陸地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。)の地積を算出し、次の算式により「陸地割合」を算出する。
「陸地割合」= (想定整形地の地積 - 評価対象画地の地積) / * (想定整形地の地積)
- (注2) 不整形地補正率表を運用するにあたって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。
- (注3) 陸地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用にあつては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分 不整形度	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、繁華街地区、普通商業地区、併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不整形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

附表5 間口狭小補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	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
4未満	0.80	0.95	0.90	0.90	0.90	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90
8以上 10未満	0.95	1.00			1.00	0.95
10以上 16未満	0.97					1.00
16以上 24未満	0.99					
24以上	1.00					

附表6 奥行長大補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ 繁華街地区 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
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未満			0.98		
3以上 4未満		0.99	0.96	0.99	
4以上 5未満		0.98	0.94	0.98	
5以上 6未満		0.96	0.92	0.96	
6以上 7未満		0.94	0.90	0.94	
7以上 8未満		0.92		0.92	
8以上		0.90		0.90	

附表7 がけ地補正率表 (全改:平08.09告示192号)

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

附表8 奥行価格補正率表(平成18年度から平成20年度までの経過措置関係)

(一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号、一部改正:平11.09告示198号、全改:平14.12告示656号、全改:平17.08告示886号)

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	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
	Ⅰ	Ⅱ					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	—
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98	
16以上 20未満	0.98					0.99	
20以上 24未満	0.99					1.00	1.00
24以上 28未満	1.00						
28以上 32未満	0.99	0.99	0.97				
32以上 36未満			0.95	0.98			
36以上 40未満	0.98	0.97	0.93	0.96	0.94		
40以上 44未満		0.94	0.91	0.93	0.92		
44以上 48未満		0.92	0.89	0.91	0.91		
48以上 52未満	0.97	0.90	0.87	0.89	0.90		
52以上 56未満		0.88	0.86	0.87	0.88		
56以上 60未満		0.86	0.85	0.86	0.87		
60以上 64未満	0.95	0.85	0.84	0.85	0.86		

64以上 68未満	0.93	0.84	0.82	0.84	0.85	
68以上 72未満	0.91	0.83	0.81	0.83	0.84	
72以上 76未満	0.89	0.82	0.80	0.82	0.83	0.96
76以上 80未満	0.87	0.81	0.79	0.81		
80以上 84未満	0.86		0.78	0.80	0.82	0.93
84以上 88未満	0.85	0.80		0.79		
88以上 92未満	0.84				0.81	0.90
92以上 96未満	0.83	0.79				
96以上 100未満						
100以上	0.82	0.78			0.80	

附表9 通路開設補正率表 (本表追加:平11.09告示198号)

奥行 (近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

別表第4 宅地の比準表 (全改:平08.09告示192号)

1 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

2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、附表1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。

3 平成18年度から平成20年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないとして町村長が判断した場合には、附表2によつて求めることができるものとする。

(全改・本項追加:平08.09告示192号、一部改正:平11.09告示198号、一部改正:平14.12告示656号、一部改正:平17.08告示886号)

附表1 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合
		標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえる場合		
奥行きに	商店が相当連たんしているとき	標準宅地の状況 奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84	
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89	
		奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94	
		奥行が64メートルをこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00	
よる比準割合	状況類似地区の状況 専用住宅が相当連たんしているとき	標準宅地の状況 奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85		
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89		
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94		
		奥行が48メートルをこえる場合	1.18	1.12	1.06	1.00		
		標準宅地の状況 奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95				
形状等による比準割合その他	状況類似地区の状況 家屋の連たん度が低いとき	標準宅地の状況 奥行が36メートル以内の場合	1.00	0.95				
		奥行が36メートルをこえる場合	1.05	1.00				
<p>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。</p> <p>(1) 不整形地にあつては 0.90 0.40 (一部改正:平11.09告示198号)</p> <p>(2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10</p> <p>(3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10</p>								
<p>比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があ</p>								

他の比準割合	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。
--------	-------------------------------------

附表2 (平成18年度から平成20年度までの経過措置関係)

(全改追加:平08.09告示192号、一部改正:平11.09告示198号、全改:平14.12告示656号、全改:平17.08告示886号)

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合				
		標準宅地の状況	標準宅地の状況									
奥行きによる比準割合	商店が相当連たんしているとき	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合				
		標準宅地の状況										
		奥行が28メートル以内の場合	1.00						0.94	0.89	0.84	0.79
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05						1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11						1.06	1.00	0.94	0.89
	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94						
	奥行が64メートルをこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00						
	専用住宅が相当連たんしているとき	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえる場合	奥行が64メートルをこえる場合				
		標準宅地の状況										
		奥行が28メートル以内の場合	1.00						0.95	0.90	0.85	
奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合		1.05	1.00						0.95	0.89		
奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合		1.11	1.06						1.00	0.94		
奥行が48メートルをこえる場合	1.18	1.12	1.06	1.00								
家屋の連たん度が低いとき	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえる場合	奥行が64メートルをこえる場合					
	標準宅地の状況											
	奥行が36メートル以内の場合	1.00						0.95				
奥行が36メートルをこえる場合	1.05	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 0.40 (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10 (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10											
その他の比準割合	比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その溶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4 宅地の比準表 (略)

別表第5 削除

別表第6 削除

別表第7の1 山林の比準表 (略)

別表第7の2 山林の指定市町村表

(本表追加:平12.01告示12号、一部改正:平16.01告示105号、一部改正:平17.01告示1号、一部改正:平17.08告示886号)

都道府県名	市町村名	三重県	熊野市
北海道	北見市		
青森県	十和田市		
岩手県	稗貫郡 大迫町		
宮城県	登米市		
秋田県	由利本荘市		
山形県	最上郡 金山町		
福島県	東白川郡 棚倉町		
茨城県	常陸大宮市		
栃木県	那須郡 黒羽町		
		滋賀県	甲賀市
		京都府	船井郡 丹波町
		大阪府	河内長野市
		兵庫県	佐用郡 佐用町
		奈良県	吉野郡 川上村
		和歌山県	有田郡 清水町
		鳥取県	八頭郡 八頭町
		島根県	安来市
		岡山県	吉田郡 鏡野町

群馬県	吾妻郡	中之条町
埼玉県	秩父市	
千葉県	夷隅郡	大多喜町
東京都	西多摩郡	奥多摩町
神奈川県	津久井郡	相模湖町
新潟県	岩船郡	山北町
富山県	氷見市	
石川県	鹿島郡	中能登町
福井県	足羽郡	美山町
山梨県	南巨摩郡	南部町
長野県	中野市	
岐阜県	下呂市	
静岡県	浜松市	
愛知県	豊田市	

広島県	廿日市市	
山口県	佐波郡	徳地町
徳島県	那賀郡	那賀町
香川県	仲多度郡	仲南町
愛媛県	西条市	
高知県	吾川郡	吾川村
福岡県	八女郡	矢部村
佐賀県	藤津郡	嬉野町
長崎県	大村市	
熊本県	菊池市	
大分県	中津市	
宮崎県	南那珂郡	北郷町
鹿児島県	始良郡	始良町
沖縄県	国頭郡	国頭村

別表第7の3 大規模工場用地規模格差補正率表 (略)

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

(全改:昭47.12告示304号、全改:昭53.11告示190号、全改:昭56.12告示218号、全改:昭62.12告示191号、全改:平02.12告示203号、全改:平05.11告示136号、全改:平08.10告示242号、全改:平11.05告示132号、全改:平14.07告示409号、全改:平17.03告示295号)

※別冊「別表File現11」参照

2 専用住宅用建物以外の建物

(全改:昭47.12告示304号、全改:昭53.11告示190号、全改:昭56.12告示218号、全改:昭62.12告示191号、全改:平02.12告示203号、全改:平05.11告示136号、全改:平08.10告示242号、全改:平11.05告示132号、省名変更:平12.12告示306号、全改:平17.08告示886号)

総務大臣は、次に掲げる建物について、1専用住宅用建物の例によって、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) 共同住宅及び寄宿舍用建物
- (2) 併用住宅用建物
- (3) 農家住宅用建物
- (4) 酪農舎用建物
- (5) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
- (6) 普通旅館及び料亭用建物
- (7) 事務所及び銀行用建物
- (8) 店舗用建物
- (9) 劇場用建物
- (10) 公衆浴場用建物
- (11) 病院用建物
- (12) 工場用建物
- (13) 倉庫用建物
- (14) 附属家用建物
- (15) 簡易附属家用建物
- (16) 土蔵用建物

※別冊「別表File現12」参照

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表 (略)

別表第9の2 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分 (平成13年4月1日現在の市町村の区分による) (略)

別表第10 部分別損耗減点補正率基準表 (略)

別表第11 削除

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

(全改:昭47.12告示304号、全改:昭53.11告示190号、全改:昭56.12告示218号、全改:昭62.12告示191号、全改:平02.12告示203号、全改:平05.11告示136号、全改:平08.10告示242号、全改:平11.05告示132号、全改:平14.07告示409号、全改:平17.03告示295号)

※別冊「別表File現11」参照

2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物

(全改:昭47.12告示304号、全改:昭53.11告示190号、全改:昭56.12告示218号、全改:昭62.12告示191号、全改:平05.11告示136号、全改:平08.10告示242号、全改:平11.05告示132号、全改:平17.08告示886号)

総務大臣は、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って、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
- (2) 病院、ホテル用建物
- (3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
- (4) 銀行用建物
- (5) 工場、倉庫、市場用建物
- (6) 水力発電所用建物
 - ア 発電機室関係建物
 - イ 配電機室関係建物
- (7) 住宅用コンクリートブロック造建物
- (8) 軽量鉄骨造建物
 - ア 住宅、アパート用建物
 - イ 工場、倉庫、市場用建物

※別冊「別表File現12」参照

ウ 事務所、店舗、百貨店等建物

別表第12の2	単位当たり標準評点数（本表追加：平11.05告示132号、全改：平14.07告示409号、全改：平17.03告示295号）
別表第13	非木造家屋経年減点補正率基準表
別表第14	削除
別表第15	耐用年数に応ずる減価率表（略：償却資産関係）
別表第16	物価の変動に応ずる補正倍数表（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の方法及び手続の一部を改正する件 (平成17年8月11日 総務省告示第886号)

総務省第八百八十六号

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（昭和三十八年自治省告示第百五十八号）の一部を次のように改正し、平成十八年度分の固定資産税から適用する。
平成十七年八月十一日 総務大臣 麻生 太郎

第1章第11節一中「平成15年度から平成17年度まで」を「平成18年度から平成20年度まで」に改める。
同章第12節二中「平成15年度」を「平成18年度」に、「平成14年1月1日から平成14年7月1日まで」を「平成17年1月1日から平成17年7月1日まで」に改める。

別表第2中「仙北郡 仙北町」を「大仙市」に、「八東郡 宍道町」を「松江市」に、「御津郡 御津町」を「加賀郡 吉備中央町」に、「小城郡 小城市」を「小城市」に、「南津軽郡 浪岡町」を「青森市」に、「婦負郡 婦中町」を「富山市」に、「朝来郡 和田山町」を「豊岡市」に、「御調郡 御調町」を「尾道市」に、「大野郡 大野町」を「豊後大野市」に改める。

別表第3中「平成15年度から平成17年度まで」を「平成18年度から平成20年度まで」に改め、同表附表8を次のように改める。

附表8 奥行価格補正率表（平成18年度から平成20年度までの経過措置関係）

表：略（上記評価基準と同じ）

別表第4中「平成15年度から平成17年度まで」を「平成18年度から平成20年度まで」に改め、同表附表2を次のように改める。

附表2（平成18年度から平成20年度までの経過措置関係）

表：略（上記評価基準と同じ）

別表第7の2中「本吉郡 津山町」を「登米市」に、「由利郡 由利町」を「由利本荘市」に、「鹿島郡 鹿島町」を「鹿島郡 中能登町」に、「天竜市」を「浜松市」に、「東加茂郡 足助町」を「豊田市」に、「八頭郡 八東町」を「八頭郡 八頭町」に、「苦田郡 奥津町」を「苦田郡 鏡野町」に、「那賀郡 上那賀町」を「那賀郡 那賀町」に、「下毛郡 山国町」を「中津市」に改める。

別表第8 2を次のように改める。

2 専用住宅用建物以外の建物

(1) 共同住宅及び寄宿舎用建物

※表略 上記基準と同じ（以下(2)～(16)まで同じ）。

- (2) 併用住宅用建物
- (3) 農家住宅用建物
- (4) 酪農舎用建物
- (5) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
- (6) 普通旅館及び料亭用建物
- (7) 事務所及び銀行用建物
- (8) 店舗用建物
- (9) 劇場用建物
- (10) 公衆浴場用建物
- (11) 病院用建物
- (12) 工場用建物
- (13) 倉庫用建物
- (14) 附属家用建物
- (15) 簡易附属家用建物
- (16) 土蔵用建物

別表第12 2を次のように改める。

2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物

(1) 住宅、アパート用建物

※表略 上記基準と同じ（以下(2)～(16)まで同じ）。

- (2) 病院、ホテル用建物
- (3) 劇場、娛樂場用等のホール型建物
- (4) 銀行用建物
- (5) 工場、倉庫、市場用建物
- (6) 水力発電所用建物
 - ア 発電機室関係建物
 - イ 配電機室関係建物
- (7) 住宅用コンクリートブロック造建物
- (8) 軽量鉄骨造建物
 - ア 住宅、アパート用建物
 - イ 工場、倉庫、市場用建物
 - ウ 事務所、店舗、百貨店等建物