

目次(不明)

第一章 通則

- 一 土地及び家屋の価額は、第二章以下に定める評価方法によって評価するものとする。
- 二 第二章以下において「売買価額」とは、一般的な事情の下に行われた売買の実例価額をいうものとし、売買当事者、登記所、不動産仲介業者、不動産銀行等(以下「精通者」という。)について、固定資産評価員等が調査したものをいうものとする。
- 三 第二章以下において「賃貸価格」とは、改正前の土地台帳法又は家屋台帳法による賃貸価格をいうものとし、昭和二十五年七月三十日までに当該賃貸価格の定めない土地又は家屋については、市町村長が定める評定賃貸価格をいうものとする。
- 四 地目又は地積について土地台帳と現況が異なると認められるものについては、地積の認定については原則として台帳主義によつて、地目の認定については現況主義によるものとする。この場合において、地目については実地調査によつて認定し、必要があるときは、これに対応する地積を決定するが、あらかじめ、台帳と相違する地目又は地積を一定期限まで所有者から申告を徴し、申告があったときは、当該申告を基礎としてなるべく納税者等の立会を求め、申告がないときは、市町村独自の調査によつてそれぞれ決定するものとする。なお、地目又は地積について、賦課期日現在に係る変更を一定期限(昭和二十六年は昭和二十六年四月三十日)までに登記所に申告した場合においては、当該申告に基いて決定するものとする。
- 五 評価は第二章以下において定める方法によつて行ふが、これによつて算出せられた額についてなお、必要があるときは適宜調整を行つて均衡を確保するよう修正するものとする。

第二章 土地

第一節 宅地

- 六 宅地の価額は、当該宅地の賃貸価格に第七項の評価倍数を乗じて得た額によつて評価する。
- 七 市町村長は、当該市町村内の宅地をおおむね状況類似する地区に区分し、各地区ごとに標準地一を設定し、当該標準地の評価額の賃貸価格に対する評価倍数を定めるものとする。
- 八 状況類似する地区は次の方法によつて区分するものとする。但し、当該市町村の状況によつて更にこれらを詳細にし又は簡略にすることも差支えないものとし、当該方法により難しい場合においては、賃貸価格の等級別に数地区に区分することもできるものとする。
 - (1) 村落地区(通常農耕宅地の点在する地区)
 - (2) 住宅地区(主として住宅用宅地の連続する地区)
 - (3) 商業地区(主として商業用宅地の連続する地区)
 - (4) 工業地区(主として工業用宅地の連続する地区)
 - (5) 特殊地区(都市の中心地区、花街地区、いん振産業地区、門前仲見世地区、名勝地区等)
- 九 前項の方法によつて地区を区分した場合において、同一地区内において、高地、低地等の地形その他の事情が著しく異なるため更にこれを細分することが適当且つ可能であるものについては更に地区内において分区を設けるものとする。
- 十 標準地は、各地区又は分区内において次の条件を具備する宅地を選定するものとする。
 - (1) 駅、停車場、幹線道路への距離、地形等が最も標準的なもの
 - (2) 賃貸価格が附近の土地の賃貸価格との間に均衡がとれており、且つ、当該地区内において最も多くみられるものなお災害等を被つた宅地又は大工場等特殊建物の所在する宅地は、できるだけ選定しないものとする。
- 十一 標準地の評価額は、売買価額又は推定売買価額を基準として精通者等の意見を徴して適正に決定するものとする。
- 十二 前項の売買価額及び推定売買価額は、次の方法によつて求めるものとする。
 - (1) 各地区又は分区内において賦課期日に近い期間(昭和二十六年は、昭和二十五年一月から昭和二十六年三月まで)内に宅地の売買をした者について売買実例(借地の売買実例を除く。以下土地について同様とする。)を求めるものとする。
 - (2) 推定売買価額は、当該地区若しくは分区内において売買価額を求めることができない場合において当該市町村内の状況類似する地区若しくは分区内における標準地の売買価額若しくは推定売買価額又は市町村内の状況類似する地区又は分区内の標準地の売買価額若しくは推定売買価額に比準して求めるものとする。他の市町村内の状況類似する地区又は分区内における標準地の売買価額又は推定売買価額に比準して推定売買価格を求める場合においては、別表一の土地価額等級表によつて附せられた当該比準せられる土地の等級及びその賃貸価格の比等を勘案して推定売買価額を求めるものとする。道府県知事は、各市町村間の評価の均衡を確保するため、道府県内の適当と認められる地に標準地を設けて、その等級を示し、市町村の推定売買価額を求める参考に資するものとする。
- 十三 前二項によつてもなお適当な売買価額又は推定売買価額を求め得ないと認められるときに限り、当該市町村の状況類似する地区又は分区内における昭和二十五年一月一日以前の売買価額を二以上とり、別表二から別表四までの勤銀市街地指数(又は当該市町村の市街地指数)を参しやくして売買時期と昭和二十六年一月一日との間の比を求め、これを当該売買価額に乘じて、同日現在に引直した推定売買価額を標準地について適宜求めるものとする。
- 十四 次の各号に掲げる地区は、一般の地区を分つて評価倍数を定めるものとする。
 - (1) 土地区かく整理を施行した、又は施行中の宅地の地区
 - (2) 改正前の土地台帳法の規定によつて土地改良年期(耕他整理年期を含む。)を有していた宅地の地区

- (3) 臨時宅地賃貸価格修正法による賃貸価格の修正後に、交通条件の変化、その他自然的変化によって賃貸価格が近傍類地に比して不均衡となっていると認められる地区
- 十五 土地区かく整理施行中の宅地の価格は、左に掲げるところによつて評価する。
- (1) 換地処分の認可前の整理地区内の宅地については、土地台帳に登録されたところによつて当該宅地の賃貸価格に評価倍数を乗じた額によつて評価する。
- (2) 換地処分の認可があつた整理地区内の宅地については、当該宅地の現況によつて区かく整理施行地区外の状況類似する宅地の賃貸価格に比準して評定し直した賃貸価格を基準とし、これに評価倍数を乗じた額によつて評価する。
- 十六 地上権及び借地権の目的となっている宅地の価額を評価する場合には、地上権又は借地権の価額は、之を控除しないものとする。
- 十七 土地改良年期（耕地整理年期を含む。）を有する宅地その他賃貸価格が近傍類地の賃貸価格に比して著しく不均衡となっている宅地については、近傍類地の賃貸価格に比準して評定し直した賃貸価格を基準とし、これに評価倍数を乗じた額によつて評価する。

第二節 山林及び原野

- 十八 山林及び原野については、第十九項以下に掲げるものを除く外、宅地の評価方法に準ずるものとする。
- 十九 状況類似する地区は、市については、その市の地区、町村については、当該町村の属する郡の地区とし、評価単位は一反歩とする。
- 二十 砂防地、緑地帯等で土地の利用について法令の規定により制限を受けているものの価額は、近傍類地の評価額からその二割に相当する金額程度を控除した金額によつて評価する。
- 二十一 宅地のうちに介在する山林及び原野で、その賃貸価格に評価倍数を乗じて得た額が附近の宅地の価額の八割相当額に満たないものの価額は、附近宅地の価額からその二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。

第三節 牧場

- 二十二 牧場については、状況類似する地区を県単位とし、宅地の評価方式に準じてその価額を評価する。但し、この方式によることが不適当な場合においては、次の方式によるものとする。
- (1) 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二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ことができる。
- (2) 畑、山林又は原野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畑、山林又は原野の価額に比準してその価額を評価する。

第四節 池沼

- 二十三 池沼の価額は、左によつて評価する。
- (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、当該池沼の附近の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で前号に掲げるもの以外のものについては、その実情によつて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ことができる。
- (4) 山林又は原野のうちに介在する池沼については、当該池沼の附近に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。

第五節 鉱泉地

- 二十四 鉱泉地の価額は、物理的、経済的な条件によつて左右されない鉱泉地自体の基本価額を基とし、これに温度及びゆう出量の物理的条件を表現するゆう出量指数と、交通の便否その他の経済的条件を表現する温泉地指数とをそう合勘案して評価する。
- 二十五 前項の鉱泉地の基本価額は、温度、ゆう出量、利用状況、交通状況、自噴又は非自噴の別等によつて左右されない鉱泉地自体の価額とし、賦課期日における費用現価（過去において投下した費用の額を賦課期日に引き直した額の合計額）の額を基とし、耐用年数その他の状況を勘案して別に示す価額によるものとする。なお、昭和二十六年年度については、鉱泉地の基本価額は、三十万円とするものとする。
- 二十六 ゆう出量指数は、鉱泉の一分間のゆう出量が四斗（標準ゆう出量）で、且つ、せつ氏五十度をこえるものから五十五度までの温度（標準温度）の場合の指数を百とし、左に掲げる通り定める。この場合のゆう出量が多量にしてその一部を放棄しているときは、その余剰量を除外したところのゆう出量による。旅館、料理店、待合等の営業用を使用する温泉でその余剰量が不明なものについては、二升到その営業者の総客室数を乗じて得た量をこえる部分を余剰量として差支えない。
- 二十七 標準温度に達しないもの又は標準温度をこえるものについては、その過不足温度を左に掲げる温度のゆう出量還元割合を用いてゆう出量に還元し、本来のゆう出量に加算又は減算した上、ゆう出量指数を決定する。
- 二十八 非自噴の鉱泉地についてゆう出量指数を求める場合の当該鉱泉地のゆう出量は、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」をもつて除して得た数量を、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「三〇〇」をもつて除して得た数量をそれぞれ一分間のゆう出量とする。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ゆう出量によるものとする。
- 二十九 温泉地指数は、別表五に定めるものを除き、温泉地ごとに利用状況、交通の便否等に基いて別に定めるものとする。
- 三十 鉱泉地の価額は、鉱泉地の基本価額に、当該鉱泉地のゆう出量指数と当該鉱泉地のある温泉地の温泉地

指数とを乗じて算出した金額によって評価する。

- 三十一 枯かつ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、前項によって計算した価額を基とし、その実情に応じ適当に評価する。
- 三十二 鉱泉地の地積が相当広大であって、その地区のうちに宅地、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、その現況によって宅地、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、その評価額を前項の鉱泉地の価額に加算した価額をもって評価する。
- 三十三 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、第三十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って評価する。

第六節 雑種地

三十四 雑種地の価額は、左に掲げるところによって評価する。

- (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、これらの土地の附近の土地の価額に比準して評価する。
- (2) 鉄塔敷地、水路敷地その他これら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て評価する。
- (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て評価する。

第七節 農地

三十五 農地（自作農創設特別措置法及び農地調整法の規定の適用がある田及び畑をいう。以下同様とする。）のうち田の価額は、左に掲げるところによって評価する。各市町村における中庸等級の標準田について左の収益還元方式によって評価額を算出するものとする。この評価額を中庸等級の標準田の反当賃貸価格にて除して得た数を評価倍数とし、これを各筆の田の賃貸価格（賃貸価格が、その土地の収益力に相応しないと認められるものがあるときは、地力調査等を基礎として収益力類似する標準田の賃貸価格に比準して市町村長において定める評定賃貸価格）に乗じて評価額を算出するものとする。

三十六 農地のうち畑については、各市町村における中庸等級の標準畑について、次の収益還元方式による評価額を算出して当該評価額を中庸等級の標準畑の賃貸価格（賃貸価格がその土地の収益力に相応しないと認められるものがあるときは、地力調査等を基礎として、収益力の類似する標準畑の賃貸価格に比準して市町村長において定める評定賃貸価格）にて除して得た数を評価倍数として、これを各筆の畑の賃貸価格に乗じて評価額を算出することが適当である。但し当該市町村において畑が少い場合又は収益還元方式によることが困難な場合においては、標準畑の売買価額の当該畑の賃貸価格に対する倍数を求め、これを評価倍数として個々の畑の賃貸価格に乗ずるものとする。この場合において最近の売買価額を用いることができ難いときは次の方式によるものとする。

三十七 自作農創設特別措置法の買収の規定の適用を受けない田及び畑で左に掲げるものの価額は、当該各号に掲げるところにより評価する。

- (1) 宅地のうちに介在する田、又は畑については、附近宅地の価額に比準し、おおむね、附近宅地の価額の田については五割、畑については七割程度に相当する額
- (2) 焼畑、切替畑その他これらに準ずるものについては、附近農地の価額に比準した額

三十八 土地改良（耕地整理を含む。以下同様とする。）施行中の農地の価額は、左に掲げるところにより評価する。

- (1) 換地処分の認可前の整理地区内の農地については、土地台帳に登録されたところによって当該農地の賃貸価格に評価倍数を乗じた額によって評価する。
- (2) 換地処分の認可があった整理地区内の農地については、当該農地の現況によって土地改良施行地区外の状況類似する農地の賃貸価格に比準して評定し直した賃貸価格を基準とし、これに評価倍数を乗じた額によって評価する。

三十九 土地台帳法の一部を改正する法律（昭和二十五年法律第二百二十七号）施行の際現に土地改良年期を有していた農地についても、当該農地の賃貸価格に評価倍数を乗じてその価額を評価する。但し、この場合において賃貸価格に不均衡があると認められるときは、当該農地の現況によって土地改良を施行した農地以外の状況類似する農地の賃貸価格に比準して評定し直した賃貸価格を基準とし、これに評価倍数を乗じた額によって評価する。

第八節 家屋

四十 家屋については、標準家屋を設定し、当該家屋の標準再建築価額を求め、当該標準再建築価額に比準して個々の家屋の再建築価額を求め、これに損耗度、利用価値等を考慮して、評価額を算する。

四十一 各市町村ごとに構造、用途、再建築価額坪当り単価の等級に応じ、努めて左記の条件を充足する標準家屋を設定する。

- (1) 賃貸価額が附近の類似家屋の賃貸価格と均衡がとれているもの
- (2) 建築事情、位置、構造その他において標準的であるもの

四十二 坪当標準再建築価額を求めるに当っては、次の方法によるものとする。

- (1) 家屋の構造用途別に坪当材料費労賃基準単価表を作成する。この場合において、地方別差異を考慮するため、おおむね、県単位に作成することが適当であるが、これが作成に当っては別表九の東京都における工事再建築価額坪当単価基準表等を参照するものとする。
- (2) 標準家屋について(1)の単価表、建築仕様書その他の参考資料を参照し、且つ、努めて建築専門家の立会を求め、坪当標準再建築価額を確定する。

四十三 個々の家屋については、外形及び主要部分の材質等を前項の単価表を参照して、坪当再建築価額を算出する。

四十四

- (1) 家屋の建築後の減価考慮は、当該家屋の損耗度に応じ別表十に定める基準によって行うものとする。

(2) 左の各号について家屋の利用価値の良否を判断し、一割程度の増減価考慮をするものとする。

- (イ) 位置
- (ロ) 間取
- (ハ) 通風
- (ニ) 採光
- (ホ) 居間又は使用上の便不便

なお、居住又は使用上の便不便については、おおむね、別表十一を参考として判定することが適当である。

(3) その他左の各号に該当するものについては、それぞれ適宜減価考慮を加えるものとする。

- (イ) 天災等特別の事由による損壊
- (ロ) 戦時中に建てられた建物その他特別の事情によって建てられた建物で、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
- (ハ) 過剰遊休等未利用状態にある建物

- 別表一 土地価額等級表(不明)
- 別表二 勧銀市街地指数(不明)
- 別表三 勧銀市街地指数(不明)
- 別表四 勧銀市街地指数(不明)
- 別表五 温泉地指数 (不明)

- 別表九 東京都における工事再建築価額坪当単価基準表(不明)
- 別表十 家屋損耗減価考慮基準(不明)
- 別表十一 居住又は使用上の便不便判定表(不明)

参考：改正趣旨・通達

○土地及び家屋に係る評価基準の送付について
(昭和26年4月18日地財委税第844号 各都道府県知事宛地方財政委員会事務局長)

地方税法第三百八十八条第二項第二号の規定に基づき、土地及び家屋に係る評価基準を送付するから、至急管下市町村に連絡の上、その運営について、左記事項に留意の上、万遺憾なきを期せられたい。

記

- 一 昭和二十六年度分の土地及び家屋に係る固定資産税の評価事務の進行についてはおおむね、別添評価実施計画表によることが適当であること。
- 二 この通達に記載されていない鉄道軌道用地、塩田及び別表九、十其他必要な事項は、逐次、通達をもって示されるものであること。

土地及び家屋評価基準

※上記「土地及び家屋に係る評価基準」と同じ。