

【令和7年2月1日更新 昭和26年度固定資産評価基準No.②】

更新理由等

この昭和26年度固定資産評価基準の一部改正は、「土地及び家屋評価基準」の一部改正について（昭和26年6月25日地財委税第1093号・地方税制度資料第6巻（昭和34年5月自治庁編集）参考資料(43)」を原典としているが、これにはいくつかの省略、欠落部分等が存在した。

この度、次の文献により、これらの内容等が判明したので、これを追加するとともに、誤字脱字等の所要の修正を行い、全体を更新するものである。

文献〇「固定資産評価基準解説 木造以外の家屋」菊地忠吉（地財委市町村税課）税（復刊）ぎょうせい（帝国地方行政学会）昭和26年10月

主要修正事項

別表十二及び別表十三を追加

○土地及び家屋評価基準 昭和26年度基準【部分掲載】（No.② 昭和26年6月25日通達第1093号一部改正）

昭和26年4月18日 地方財政委員会通達第 844号・制 定（旧No.①）

昭和26年6月25日 地方財政委員会通達第1093号・一部改正（旧No.②）

目次(不明)

第一章 通 則 (略)

第二章 土 地 (略)

第一節 宅 地 (略)

第二節 山林及び原野 (略)

第三節 牧 場 (略)

第四節 池 沼 (略)

第五節 鉱泉地 (略)

第六節 雜種地 (略)

第七節 農 地 (略)

第三章 家 屋 (本章新設:昭26.06通達1093号)

第一節 木造家屋 (一部改正:昭26.06通達1093号)

四十 木造家屋（以下本節において「家屋」という。）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る、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る、これに損耗度、利用価値等を考慮して、評価額を算する。（一部改正:昭26.06通達1093号）

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) 貸貸価格が附近の類似家屋の貸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る、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

(二) 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當である。

(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

第二節 木造以外の家屋 (本節追加:昭26.06通達1093号)

四十五 木造以外の家屋 (以下本節において「家屋」という) の評価額は、当該家屋の再建築価額を求め、これに時の経過による減価、利用価値による増減価及び特殊事情による減価率を考慮して算出する。

この評価方法を算式をもって示せば次のとおりである。 (本項追加:昭26.06通達1093号)

$$\text{評価額} = \text{再建築価額} \times (1 - \text{時の経過による減価率} \times \text{家屋年齢}) \times (1 - \text{土利用価値による増減価率} - \text{特殊事情による減価率})$$

四十六 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。 (本項追加:昭26.06通達1093号)

(1) 家屋の建築価額坪当単価基準表を作成する。この場合において地方別の差異を考慮するため、すくなくとも、県単位に作成すること

(2) 建築価額坪当単価基準表には、建築材料価格基準、建築管理基準、職種別労務賃金基準及び運搬費基準を明らかにすること。

(3) 個々の家屋について、(1) の建築価額坪当単価基準表、その家屋の建築仕様書その他の参考資料を参照して、再建築価額積算見積書を作成して再建築価額を算出するものとする。

(4) 以上 の方法によつては、再建築価額を求めることが困難な家屋については、その家屋の建築価額に建築費倍数表(別表十二)の倍数を乗じて算定するものとする。

(5) 個々の家屋の評価に当つては、必要に応じて構造用途別に標準家屋を設定し、その家屋の再建築価額に比準して個々の家屋の再建築価額を算出することができるものとする。

四十七 再建築価額を求めるに当つては、償却資産に類するものにあってはこれを別途評価するものとする。

(本項追加:昭26.06通達1093号)

四十八 (本項追加:昭26.06通達1093号)

(1) 家屋の建築後の経過による減価額は、家屋年令に、構造用途別に応じて定められた減価率(別表十三)を乗じて求めるものとする。

(2) 左の各号について個々の家屋の利用価値の良否を判断し、再建築価額から(1)による減価額を控除した額の一割程度の増減価考慮とするものとする。

(イ) 位置

(ロ) 家屋(主として事業の用に供せられている家屋)自体の形式の適否の使用者の利益に及ぼす影響
(ハ) 家屋(主として居住の用に供せられている家屋)の間取、通風、採光等の状況

(3) 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、戦災等突発的な特別の事由によって損壊を来たしているもの

(ロ) その家屋の建設過程における瑕疵に基因し、維持管理上特別の支障がみられるもの

(ハ) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

別表一 宅地価額等級表(略)

別表二 全国平均市街地価格推移指数表(附日銀調東京卸物価指数)(略)

別表三 地帯別市街地価格推移指数表(略)

別表四 六大都市市街地価格推移指数表(略)

別表五 温泉地指数(略)

別表六 ◎田の価格、評価倍数算出例(全国平均数字を用いた場合の例)(略)

附表 昭和25年産米収益算出基礎(全国平均の数字を用いた場合の例)

供出農家における25年産米推計反当生産費(農林省農地局農地課資料)

別表七 ◎畑の評価額、評価倍数算出例(全国平均数字を用いた場合の例)(略)

別表八 中庸田、畑、売買価格比較(昭和18年3月末現在勘銀調査)(略)

別表九 工事別再建築価額坪当単価基準表(略)

附表(1) 建築材料価格基準表(略)

職種別労務賃銀基準表(略)

附表(2) 再建築価額積算見積書(略)

別表十 木造家屋減価考慮表(略)

別表十一 居住又は使用上の便不便判定要素参考(略)

別表十二 木造以外の家屋の建築費倍数表 (本表追加:昭26.06通達1093号)

建築時期	倍数	建築時期	倍数
昭和一〇年	三一七・四六〇	昭和一九年	六四・九七七
〃一一年	三二四・六七五	〃二〇年	五九・二七七
〃一二年	二四五・七〇〇	〃二一年	一七・八六四
〃一三年	二四六・三〇五	〃二二年	二・九七八
〃一四年	二六一・〇九七	〃二三年	一・七九一
〃一五年	二五九・〇六七	〃二四年	一・五六一
〃一六年	二一一・四一六	〃二五年	一・八三七
〃一七年	一三五・三一八		
〃一八年	七八・一二五		

別表十三 時の経過による減価率表 (本表追加:昭26.06通達1093号)

用途別	構造別			用途別	構造別		
	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造	石造・れんが造・コンクリートブロック造	鉄骨造		鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造	石造・れんが造・コンクリートブロック造	鉄骨造
住宅・併用住宅。アパート・事務所・多角用ビル・店舗・百貨店・旅館・ホテル・料亭・待合・劇場・映画館・銀行・病院及び左記以外の家屋	○・〇〇六〇	○・〇〇六五		工場 劇薬等を使用する工場で腐しよくの激しいもの	○・〇〇九〇	○・〇〇九〇	○・〇〇九五
					○・〇一〇〇	○・〇一〇〇	○・〇一一〇
市場・公衆浴場及び停車場	○・〇〇八〇	○・〇〇八五	○・〇〇九〇	倉庫・ガレージ及び発電所 劇薬等を使用又は貯蔵し腐しよくの激しいもの	○・〇〇五五	○・〇〇五五	○・〇〇六〇
					○・〇〇七〇	○・〇〇七〇	○・〇〇八〇
				土蔵	土蔵造		
							○・〇〇七〇

参考：改正趣旨・通達

○「土地及び家屋評価基準」の一部改正について

(昭和26年6月25日地財委税第1093号 各都道府県知事宛地方財政委員会事務局長)

標記について、さきに昭和二十六年四月十八日付地財委税第八四四号をもって「土地及び家屋評価基準」を示達したところであるが、このたびその一部を改正し別添のとおり送付するから、至急管下市町村に示達の上、その運営について、左記事項に留意の上御指導願いたい。

記

- このたびの一部改正は、木造以外の家屋の評価基準を補足するためのものであること。
- 第四十六項(2)の建築材料価格基準、建設管理費基準、職種別労務賃銀基準及び運搬費基準について東京都において作成したものの並びに同項(3)の再建築価額積算見積書の様式を参考資料として、追って送付すること。
- 家屋と償却資産との区別、家屋の建築後において増改築された場合の評価要領及びその他必要な事項は、別途通達をもって示すこと。

土地及び家屋評価基準(昭和二十六年地財委税第八四四号)の一部を次のように改正する。

「第八節 家屋」を「第三章 家屋、第一節 木造家屋」に、同節第四十項中「家屋については、」を「木造家屋(下本節において「家屋」という)については、」に改め、同章に次の二節を加える。

第二節木造以外の家屋

四十五 木造以外の家屋(以下本節において「家屋」という)の評価額は、当該家屋の再建築価額を求めるために、これに時の経過による減価、利用価値による増減価及び特殊事情による減価率を考慮して算出する。

この評価方法を算式をもって示せば次のとおりである。

評価額=再建築価額×(1-時の経過による減価率×家屋年齢)×(1-利用価値による減価率-特殊事情による減点率)

四十六 再建築価額を求めるに当つては、次の方法によるものとする。

- 家屋の建築価額坪当単価基準表を作成する。この場合において地方別の差異を考慮するため、すくなくとも、県単位に作成すること。
- 建築価額坪当単価基準表には、建築材料価格基準、建築管理基準、職種別労務賃銀基準及び運搬費基準を明らかにすること。
- 個々の家屋について、(1)の建築価額坪当単価基準表、その家屋の建築仕様書その他の参考資料を参照して、再建築価額積算見積書を作成して再建築価額を算出するものとする。

- (4) 以上の方によっては、再建築価額を求めることが困難な家屋については、その家屋の建築価額に建築費倍数表（別表十二）の倍数を乗じて算定するものとする。
- (5) 個々の家屋の評価に当っては、必要に応じて構造用途別に標準家屋を設定し、その家屋の再建築価額に比準して個々の家屋の再建築価額を算出することができるものとする。
- 四十七 再建築価額を求めるに当っては、償却資産に類するものにあってはこれを別途評価するものとする。
- 四十八
- (1) 家屋の建築後の経過による減価額は、家屋年令に、構造用途別に応じて定められた減価率（別表十三）を乗じて求めるものとする。
 - (2) 左の各号について個々の家屋の利用価値の良否を判断し、再建築価額から(1)による減価額を控除した額の一割程度の増減価考慮とするものとする。
 - (i) 位置
 - (a) 家屋（主として事業の用に供せられている家屋）自体の形式の適否の使用者の利益に及ぼす影響
 - (b) 家屋（主として居住の用に供せられている家屋）の間取、通風、採光等の状況
 - (3) 左の各号に該当するものについては、それぞれ道宜減価考慮を加えるものとする。
 - (i) 天災、戦災等突発的な特別の事由によって損壊を来たしているもの
 - (ii) その家屋の建設過程における瑕疵に基因し、維持管理上特別の支障がみられるもの
 - (iii) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

別表十二 略

別表十三 略

備考 旧評価基準 No.②昭和26年6月25日通達第1093号一部改正・新旧対照表

No.② 土地及び家屋評価基準(昭和26年6月25日通達第1093号一部改正)	No.① 土地及び家屋評価基準(昭和26年4月18日通達第844号制定)
<p>目次(不明)</p> <p>第三章 家屋</p> <p>第一節 木造家屋</p> <p>四十 木造家屋（下本節において「家屋」という）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。</p> <p>四十一～四十四 略</p> <p>第二節 木造以外の家屋</p> <p>四十五 木造以外の家屋（以下本節において「家屋」という）の評価額は、当該家屋の再建築価額を求め、これに時の経過による減価、利用価値による増減価及び特殊事情による減価率を考慮して算出する。</p> <p>この評価方法を算式をもって示せば次のとおりである。</p> <p>評価額 = 再建築価額 × (1 - 時の経過による減価率 × 家屋年齢) × (1 - 利用価値による減価率 - 特殊事情による減点率)</p> <p>四十六 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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 家屋の建築価額坪当単価基準表を作成する。この場合において地方別の差異を考慮するため、すくなくとも、県単位に作成すること (2) 建築価額坪当単価基準表には、建築材料価格基準、建築管理基準、職種別労務賃金基準及び運搬費基準を明らかにすること。 (3) 個々の家屋について、(1)の建築価額坪当単価基準表、その家屋の建築仕様書その他の参考資料を参照して、再建築価額算見積書を作成して再建築価額を算出するものとする。 (4) 以上の方によっては、再建築価額を求めることが困難な家屋については、その家屋の建築価額に建築費倍数表（別表十二）の倍数を乗じて算定するものとする。 (5) 個々の家屋の評価に当っては、必要に応じて構造用途別に標準家屋を設定し、その家屋の再建築価額に比準して個々の家屋の再建築価額を算出することができるものとする。 <p>四十七 再建築価額を求めるに当っては、償却資産に類するものにあってはこれを別途評価するものとする。</p> <p>四十八</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 家屋の建築後の経過による減価額は、家屋年令に、構造用 <p>目次(不明)</p> <p>第八節 家屋</p> <p>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。</p> <p>四十一～四十四 略</p>	

途別に応じて定められた減価率(別表十三)を乗じて求めるものとする。

(2) 左の各号について個々の家屋の利用価値の良否を判断し、再建築価額から(1)による減価額を控除した額の一割程度の増減価考慮とするものとする。

(イ) 位置

(ロ) 家屋(主として事業の用に供せられている家屋)自体の形式の適否の使用者の利益に及ぼす影響

(ハ) 家屋(主として居住の用に供せられている家屋)の間取、通風、採光等の状況

(3) 左の各号に該当するものについては、それぞれ道道直減価考慮を加えるものとする。

(イ) 天災、戦災等突発的な特別の事由によって損壊を来たしているもの

(ロ) その家屋の建設過程における環状に基づき、維持管理上特別の支障がみられるもの

(ハ) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

別表一～別表十一(略)

別表十二 木造以外の家屋の建築費倍数表(略)

別表十三 構造用途別減価率表(略)

別表一～別表十一(略)