

○固定資産評価基準 昭和27年度基準【全文掲載】 (No.⑤ 昭和27年3月13日通達第234号全部改正)

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)  
昭和26年7月27日 地方財政委員会通達第1233号・一部改正 (旧No.③)  
昭和26年8月15日 地方財政委員会通達第1333号・一部改正 (旧No.④)  
昭和27年3月13日 地方財政委員会通達第 234号・全部改正 (旧No.⑤) (昭和26年4月18日地方財政委員会通達第844号廃止)

目次(不明)

第一章 土地

第一節 通則

(地目及び地積の認定)

一 地目又は地積については土地台帳と現況が異ると認められるものについては、地積は原則として台帳に記載されたところによるものとし、地目の認定は現況によって行うものとする。

(権利の目的となつている土地の評価)

二 地上権、借地権等の目的となつている土地の価額を評価する場合には、地上権、借地権等の価額はこれを控除しないものとする。

第二節 農地

(農地の評価)

三 農地の価額は、田及び畑の区分に従い、市町村内の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、市町村内に設定された標準田又は標準畑の反当評点数に比準し、地力、地利、収穫量、賃貸価格等を勘案の上定めるものとする。

(標準地の選定)

五 標準田又は標準畑は、市町村内において中庸等級で最も標準的なものを選定するものとする。

(評点一点当りの価額)

六 田又は畑の評点一点当りの価額は、左の算式によつて求めるものとする。

[算式]

$$\text{評点一点当りの価額} = \frac{\text{田又は畑の平均価額} \times \text{田又は畑の総地積 (単位反)}}{\text{田又は畑の総評点数}}$$

田又は畑の反当平均価額は、地方財政委員会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。

(買収除外の農地)

七 自作農創設特別措置法第五条第四号及び第五号に該当する農地で宅地のうちに介在する農地については、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あつては五割、畑にあつては七割程度に相当する金額によつて評価する。

(注) 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収をしない。

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による同法第十六条第一項の施設に必要な土地の境界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

五 近く土地使用の目的を変更することを相当とする農地で市町村農業委員会が都道府県農業委員会の承認を得て指定し、又は都道府県農業委員会の指定したもの

自作農創設特別措置法第五条第四号の主務大臣の指定する土地 (昭和二十三年農林省告示第十号)

自作農創設特別措置法第五条第四号の主務大臣の指定する土地は、昭和八年五月十日以前に設立された耕地整理組合が耕地整理法により農業上の土地の利用を増進するため、工事を施行した土地で、宅地としての利用を増進する効果を伴つたものと認められたものとする。

(土地改良事業施行中の農地の評点)

八 土地改良事業 (耕地整理を含む。) 施行中の農地については、左に掲げるところによつて評点数を定めるものとする。

(1) 換地処分の認可前の整理地区内の農地については、工事施行の段階に応じて、地区を分ち評点数を定めるものとする。

(イ) 仮換地又は一時利用地の指定若しくは仮指定前の地区は、賃貸価格、換地処分の際換地精算に用うべき換地前評定額、評定等位等を参しやくして評点数を定めるものとする。

(ロ) 仮換地又は一時利用地の指定若しくは仮指定のあつた地区は、換地処分の際換地清算に用うべき評定額、評定等位等を参しやくして評点数を定めるものとする。

(2) 換地処分の認可があつた整理地区内の農地については、換地処分の際換地清算に用いられた換地後評定額、評定等位等を参しやくして評点数を定めるものとする。

第三節 宅地

(宅地の評価)

九 宅地の価額は、標準地の評点数に比準して定めた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。

(各筆の宅地の評点)

十 各筆の宅地の評点は、標準地の坪当評点数に比準し、自然的条件、経済的条件を勘案の上売買実例、賃貸価格その他客観的認定資料を参考として定めるものとする。

(標準地の選定)

十一 市町村内の宅地をおおむね状況類似する地区に区分し、各地区ごとに次の条件を具備する宅地を標準地として選定する。

- (1) 駅、停留所、幹線道路への距離、地形等が最も標準的なもの。
- (2) 地積が標準的なもの。

(状況類似地区)

十二 状況類似する地区は、概ね次の通り区分する。但し、当該市町村状況によつて、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する。

- (1) 村落地区（通常農耕宅地の点在する地区。但し、主として農村等において、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があるときは、これらの地区をその他の地区と区分し、集団地区とすることができる。）
- (2) 住宅地区（主として住宅用宅地の連続する地区。但し、都市及びこれに準ずる市街形態を有する町村（以下「都市」という。）において、更に詳細にする必要があるときは、(i)高級住宅地区、(ii)普通住宅地区及び(iii)併用住宅地区（所謂「小店」程度の家屋の多い住宅地をいう。）に区分することができる。）
- (3) 商業地区（主として商業用宅地の連続する地区。但し、都市において更に詳細にする必要があるときは、(i)繁華街（盛場、例えば「〇〇銀座」などと俗称される中心地区をいう。）(ii)高度商業地区（店舗が連たんし、盛場とはいわれ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。）
- (4) 工業地区（主として工業用宅地の連続する地区。但し、都市において更に詳細にする必要があるときは、(i)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。）(ii)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(iii)家内工場地区（家内工業例えば家具の部品製作、下駄塗り等を業とするものの居住する地区をいう。）に区分することができる。）
- (5) 特殊地区（花街地区、いん振産業地区、門前仲見世地区、名勝地区等）

(標準地の評点)

十三 各標準地の評点は、売買実例、賃貸価格その他客観的認定資料を参考とし、各地間内における均衡を考慮し精通者の意見を徴して適正に決定する。

(評点一点当たりの価額)

評点一点当たりの価額は、左の算式によつて求めるものとする。

[算式]

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{平均価額} \times \text{宅地の総面積(単位坪)}}{\text{宅地の総評点数}}$$

宅地の坪当平均価額は、地方財政委員会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。

#### 第四節 塩田

(塩田の評価)

十四 塩田の価額は、市町村の標準塩田の価額に比準して評価する。

(標準塩田の選定)

十五 標準塩田は、市町村内において生産量及び生産費が最も中庸の塩田を選定する。

(標準塩田の価額の決定)

標準塩田の価額は、左の算式によつて求めるものとする。

[算式]

$$\text{標準塩田の価額} = \text{かん水買上価格} \times \text{平均反当採かん量} \times 0.94$$

(かん水買上価格)

十六 かん水濃度十七度の日本専売公社譲渡制限価格キロリットル当り八八三円（実際買上価格がこれと異なる場合においてはその価格）によるものとする。

(平均反当採かん量)

十七 平均反当採かん量は、当該標準塩田の最近三ヶ年間の平均製塩量（単位屯）に六・一八四を乗じ又は平均かん水生産量（単位キロリットル）に左の表の各濃度に応ずる標準換算率を乗じてかん水濃度十七度に換算して求めるものとする。

標準換算率	Bauma(Be)濃度
0.54	10
0.60	11
0.66	12
0.72	13
0.78	14
0.86	15
0.93	16
1.00	標準 17
1.07	18
1.14	19
1.22	20
1.29	21
1.37	22
1.45	23

### 第五節 鉱泉地

(鉱泉地の評価)

十八 鉱泉地の価額は、鉱泉地の基本価額にゆう出量指数と温泉地指数とを乗じて求めるものとする。

(基本価額)

十九 鉱泉地の基本価額は、昭和27年度においては、三十万円とする。

(ゆう出量指数)

二十 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。この場合においてゆう出量が多量のため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ものとし、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、二斗にその営業者の総客室数を乗じて得た額を乗じて得た量をこえる部分を余剰量として差し支えないものとする。

ゆう出量指数 (百分率とする。)

ゆう出量	指数	ゆう出量	指数	ゆう出量	指数
5升以下	30 %	210 ~229	550 %	630 ~649	1,600 %
6 ~ 9	35	230 ~249	600	650 ~669	1,650
10 ~ 13	40	250 ~269	650	670 ~689	1,700
14 ~ 17	45	270 ~289	700	690 ~709	1,750
18 ~ 21	50	290 ~309	750	710 ~729	1,800
22 ~ 25	60	310 ~329	800	730 ~749	1,850
26 ~ 29	70	330 ~349	850	750 ~769	1,900
30 ~ 33	80	350 ~369	900	770 ~789	1,950
34 ~ 37	90	370 ~389	950	790 ~809	2,000
38 ~ 44	100	390 ~409	1,000	810 ~829	2,050
45 ~ 54	125	410 ~429	1,050	830 ~849	2,100
55 ~ 64	150	430 ~449	1,100	850 ~869	2,150
65 ~ 74	175	450 ~469	1,150	870 ~889	2,200
75 ~ 84	200	470 ~489	1,200	890 ~909	2,250
85 ~ 94	225	490 ~509	1,250	910 ~929	2,300
95 ~109	250	510 ~529	1,300	930 ~949	2,350
110 ~129	300	530 ~549	1,350	950 ~969	2,400
130 ~149	350	550 ~569	1,400	970 ~989	2,450
150 ~169	400	570 ~589	1,450	990以上	2,500
170 ~189	450	590 ~609	1,500		
190 ~209	500	610 ~629	1,550		

(ゆう出量還元割合)

二十一 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、本来ゆう出量に換算又は減算した上、ゆう出量指数を決定する。

温度のゆう出量還元割合

温度	加減割合 (△印は減)
25度 未満	△ 80%
30 " 以下	△ 65
35 " "	△ 50
40 " "	△ 35
45 " "	△ 20
50 " "	△ 10
55 " "	0
60 " "	5
65 " "	10
70 " "	15
75 " "	20
80 " "	25
85 " "	30
90 " "	35
95 " "	40
95 " をこえるもの	45

(非自噴泉のゆう出量)

二十二 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、一日の揚湯量を「三〇〇」をもつて除して得た数量をそれぞれ一分間の全ゆう出量とする。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。

(温泉地指数)

二十三 温泉地指数は、別表に掲げるものは当該指数により、その他のものは、これに比準して都道府県知事が定めるものとする。

(潤かつた鉱泉地等の評価)

二十四 潤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、前各項によつて計算した価額

を勘案し、その実情に応じて評価する。

(鉱泉水以外の土地を含む場合の鉱泉水の価額)

二十五 鉱泉水の地積が相当広大であつて、その地区のうちに宅地、山林等鉱泉水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、山林等鉱泉水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の鉱泉水の価額に加算した価額をもつて評価する。

(住家、別荘等の鉱泉水の価額)

二十六 鉱泉水の利用者が旅館、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水の価額は、第十八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。

## 第六節 池 沼

(池沼の評価)

二十七 池沼の価額は、左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地等については、当該池沼の附近の土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。

## 第七節 山 林

(山林の評価)

二十八 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を乗じて求めるものとする。

(山林の評点)

二十九 各筆の山林の評点数は、市町村内に設定された標準地の反当評点数に比準し、地力、地利、賃貸価格等を勘案の上定めるものとする。

(標準地の選定)

三十 標準地は、市町村内において、地位及び地利の最も標準的なものを選定する。

(評点一点当りの価額)

三十一 評点一点当りの価額は、左の算式によつて求めるものとする。

[算式]

$$\text{評点一点当りの価額} = \frac{\text{平均価額} \times \text{山林の総地積(単位反)}}{\text{山林の総評点数}}$$

反当平均価額は、地方財政委員会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。

(砂防地等の評価)

三十二 砂防地、緑地帯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。

(岩石地等の評価)

三十三 山林の中に岩石地、崩壊地、湿地等の不毛地を含む場合は、その不毛地の評価額は附近山林の評価額から実情によつてその七割に相当する金額程度を控除した金額まで減額して評価することができるものとする。

(宅地のうちに介在する山林の評価)

三十四 宅地のうちに介在する山林については、附近宅地の価額に比準し、おおむねその二割程度に相当する金額を控除した額によつて評価する。

## 第八節 牧 場

(牧場の評価)

三十五 牧場の価額は、左に掲げるところによつて評価する。

(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ものとする。

(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、その収益力、貸借価格等を勘案して評価する。

## 第九節 原 野

(原野の評価)

三十六 原野の価額は、賃貸価格等を参しやくし、近傍の土地の価額に比準して評価する。

## 第十節 雑種地

(雑種地の評価)

三十七 雑種地の価額は、左に掲げるところによつて評価する。

(1) 遊園地、運動場、ゴルフ場、競馬場、野球場、採水地、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。
- (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おおむねその二割程度に相当する金額を控除した額によつて評価する。

## 第二章 家屋

### 第一節 通則

#### (増築部分の評価)

- 一 家屋の増築があつた場合には、当該増築の部分については、別に評価して価格を決定し、その他の部分の価格に含めるものとする。但し、家屋年令に応ずる減価率の適用にあつては、当該増築部分を一個の家屋としてその他の部分とは別に減価率を適用するものとする。

#### (非課税部分のある家屋の評価)

- 二 一個の家屋において固定資産税を課することが出来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は、当該家屋を一個の家屋として評価し、その造作設備等をも勘案の上床面積に応じてあん分の上当該部分の価格を決定するものとする。

#### (二以上の市町村に亘つて所在する家屋の評価)

- 三 二以上の市町村の境界に亘つて所在する家屋については、その全体を一個の家屋として評価し、その床面積によつて価格をあん分するものとする。

#### (附属設備の評価)

- 四 家屋又はその敷地に施設若しくは附属された設備（畳、建具その他の雑作を含む。）で、その他の部分と一体をなして効用を發揮しているもので当該家屋の所有者の所有に係るものは、これを附属設備として家屋に含めて評価するものとする。

家屋の附属設備の所有者が異なる場合で設備のうち事業用のものについては、当該設備を所有者に係る分について別途償却資産として評価するものとする。

この場合左表上欄の附属設備に附属する同表下欄に例示する機械で、事業用のもの（左表上欄の附属設備あつても、事業用のもので帳簿上家屋と別個に償却資産として処理している場合を含む。）については、償却資産として別途評価するものとし、非事業用のものについては評価の対象としないものとする。

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 湿温度調整設備(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(換気装置、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)	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	昇降機、モーター
7 給排水設備	浄水タンク、汚水ポンプ、揚水ポンプ、排水ポンプ、排水モーター、屋外水槽
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、背景吊下げ設備	モーター

#### (庭園の評価)

- 五 庭園（四阿、五重塔その他の設備）については、これが家屋の価値を増嵩するものである点にかんがみ附属設備としてその時価を評価し、庭園と家屋との利用状況及び庭園の時価に応じ、普通家屋にあつては家屋（庭園を含まない場合の）の価格の百分の十、接客事業用の庭園にあつては百分の二十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。

## 第二節 木造家屋

### (評価方法)

- 一 木造家屋（以下本節において家屋という。）の評価については、当該家屋の再建築価格を基準とし、家屋年令、損耗の程度、床面積の広狭、所在地域の状況その他利用価値を考慮して評価する。

- 二 市町村は、実情に応じ家屋の種類別、用途別、構造別に標準家屋を設定し、当該標準家屋について、標準再建築価格を求め、当該家屋の家屋年令、損耗の程度、床面積の広狭、所在地域の状況その他利用価値を考慮して評価することができるものとする。

#### (坪当再建築価格)

- 三 坪当再建築価格は、家屋の種類に従い、それぞれ別表一乃至別表七を基準とし建築工事別坪当評点表よつて求めた坪当評点数（附帯工事費の評点数については、当該評点数を延坪数によつて除して得た数）の合計点数に評点一点当りの価格を乗じて求めるものとする。この場合において、建築工事別評点表について別表一乃至別表七の各工事毎の等級区分を更に細分し、又は必要があるときは、さらに上級若しくは下級区分を設けることができるものとする。

#### (再建築価格)

- 四 再建築価格は、第三項によつて求めた坪当再建築価格に、当該家屋の床面積を乗じて算出する。

#### (増減価考慮)

- 五 再建築価格から家屋の評価額を算出するに当つて考慮する各種の増減価は、次の方法によつて行うものとする。

(1) 家屋年令に応ずる減価は、概ね別表一乃至別表七により求めた当該家屋の評点数に応ずる別表十乃至別表十三に定める基準によつて行うものとする。

(2) 家屋の損耗の程度に応ずる減価は、当該家屋の損耗の状況に応じ別表十四に定める基準によつて行うものとする。

- (3) 家屋年令及び損耗の程度に応ずる減価は、前二号による減価率の和を二分したのもをもつて行い、この場合損耗の程度に応ずる減価率が家屋年令に応ずる減価率より大なる場合においては、損耗の程度に応ずる減価のみを行うものとする。
- (4) 家屋の床面積に応ずる減価は、一般住宅（専用住宅及び併用住宅をい）、集合住宅等を含まないものとする。）及び農家造家屋の区分に従い、市町村における家屋の需給状況等を勘案し、概ね別表十五に定める基準によつて行うものとする。この場合における床面積は、本屋の床面積によるものとし、附属家屋の床面積は含まないものとする。
- (5) 家屋の所在地域の状況による減価は、当該家屋の所在する地域の宅地の坪当平均評価額に応じ概ね別表十六に定める基準によつて行うものとし、増加は市町村の実情に応じ他との均衡を失しないように適宜これを行うものとする。
- (6) 家屋の利用価値による増減価は、左の各号について当該家屋の利用価値を勘案し、適宜増減価を行うものとする。
  - イ 間 取
  - ロ 採 光
  - ハ 通 風
  - ニ 方 位
  - ホ 環 境
  - ヘ 敷地面積と家屋面積の割合
- (7) その他左の各号に該当するものについては当該家屋の実情に応じ、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つて損壊を来しているもの
  - ロ 戦時中建てられた建物その他特別の事情によつ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 過剰遊休未利用状態にあるもの（住宅を除く。）

(参考)

右の家屋の評価方法を算式をもつて示せば、次のとおりである。

$$\begin{aligned}
 \text{評価額} = & \text{再建築価額} \left[ = \text{坪当評点数} \times 1 \text{円} \times \text{建築費指数} \times \text{農家建築費減価指数} \times \text{床面積} \right. \\
 & \left. \times (1 - \text{床面積に応ずる減価率}) \right] \times \left[ 1 - \frac{\text{家屋年令に応ずる減価率} + \text{損耗の程度に応ずる減価率}}{2} \right] \\
 & \times (1 \pm \text{所在地域の状況による減価率}) \times (1 \pm \text{利用価値による減価率} - \text{特殊事情による減価率})
 \end{aligned}$$

### 第三節 木造以外の家屋

(評価方法)

六 木造以外の家屋（以下本節において家屋という。）の評価については、当該家屋の再建築価額を求め、これに当該家屋の家屋年令、損耗の程度、所在地域の状況、利用価値等を考慮して評価する。

(再建築価額)

七 再建築価額は、当該家屋の建築仕様書その他参考資料を参照し、再建築価額積算見積書を作成して算出するものとする。

右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、当該家屋の建築価額に別表十七の建築費指数表による倍数を乗じて、これを算出する。

(増減価考慮)

八 再建築価格から家屋の評価額を算出するに当つては、次の各号に掲げるところによつて増減価を考慮するものとする。

- (1) 家屋年令に応じ別表十八に定める構造別用途別の減価率に当該家屋の家屋年令を乗じて得た率を、再建築価額に乘じて得た額を当該再建築価額から控除する。この場合において当該再建築価額から控除する額は、当該再建築価額の八割を超えることができないものとする。但し、損耗の程度が家屋年令に応ずる減価額を超えると認められる場合においては、当該損耗の程度に応ずる減価額を控除する。
- (2) 家屋の所在地域の状況による減価は、当該家屋の所在する地域の宅地の坪当平均評価額に応じ概ね別表十六に定める基準によつて行うものとし、増加は市町村の実情に応じ他との均衡を失しないように適宜これを行うものとする。
- (3) 左の各号について当該家屋の利用価値を勘案し、概ね一割程度の増減価を行うものとする。
  - イ 位 置
  - ロ 家 屋（主として事業の用に供せられている家屋）の建築形式の適否
  - 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
- (4) その他左の各号に該当するものについては、当該家屋の特殊事項に応じ適宜減価を加えるものとする。
  - イ 天災戦災等特別の事由によつて損壊しているもの
  - ロ 当該家屋の建築過程における瑕疵に基因し、維持管理上支障がみられるもの
  - ハ 過剰遊休等未利用の状態にあるもの

(参考)

右の家屋の評価方法を算式をもつて示せば、次のとおりである。

$$\text{評価額} = \text{再建築価額} \times (1 - \text{家屋年令に応ずる減価率} \times \text{家屋年令}) \times (1 \pm \text{所在地域の状況による増減価率}) \times (1 \pm \text{利用価値による増減価率} - \text{特殊事情による減価率})$$



別表	温泉地指数(不明)
別表一	建築工事別坪当評点基準表(不明)
別表二	建築工事別坪当評点基準表(不明)
別表三	建築工事別坪当評点基準表(不明)
別表四	建築工事別坪当評点基準表(不明)
別表五	建築工事別坪当評点基準表(不明)
別表六	建築工事別坪当評点基準表(不明)
別表七	建築工事別坪当評点基準表(不明)
別表八	建築費指数表(不明)
別表九	農家建築費減価指数表(不明)
別表十	家屋経年減価率基準表(不明)
別表十一	家屋経年減価率基準表(不明)
別表十二	家屋経年減価率基準表(不明)
別表十三	家屋経年減価率基準表(不明)
別表十四	家屋損耗減価率基準表(不明)
別表十五	床面に応ずる減価率基準表(不明)
別表十六	所在地域の状況による減価率基準表(不明)
別表十七	建築費倍数表(不明)
別表十八	構造別用途別減価率表(不明)

### 第三章 償却資産【略】

#### 参考：改正趣旨・通達

#### ○固定資産評価基準の取扱について (昭和27年3月13日地財委税第234号 各都道府県知事宛地方財政委員会事務局長)

昭和二十六年度における固定資産評価の実績にかんがみ、更に一段と評価の適正を期し、その均衡化を図るため固定資産評価基準が別冊の通り改正されることとなったが、これが運用に当つては、左記事項に留意の上管下市町村の指導に遺憾のないよう措置せられたい。

追って、昭和二十六年地財委税第八百四十四号「土地及び家屋に係る評価基準の送付について」、同年地財委税第千二百五十号「家屋の附属設備その他の評価上の取扱について」、同年地財委税第千三百五十七号「農業用家屋の評価の取扱について」、同年地財委税第千三百二十一号「山林に係る評価倍数の通知について」、同年地財委税第九百八十七号「償却資産に係る評価基準の送付について」、同年地財委税第千六百十号「船舶の評価基準の送付について」、同年地財委税第千二百三十四号「旅館等の償却資産に係る評価基準の送付について」及び同年地財委税第千七百七十五号「償却資産評価額算出についての調査表の送付について」は、廃止する。

#### 一 一般的事項

- (1) 今回各市町村に対し、土地及び家屋について資産の種類に応じ、それぞれ別途通達するところによつて都道府県知事が平均評価額を指示することとしたのであるが、これは市町村間の評価の均衡を確保することが結局評価の適正を期する所以であることによるものであること。  
従つて、各市町村の評価の結果か、この指示する価額と異なるため、市町村間の評価に著しい不均衡があると認められるときは、法第四百九条の規定による修正の勧告を行うべきものであること。  
なお、地方財政平衡交付金の算定に当つても、これを基準財政収入額測定基準として用いる予定であること。
- (2) 評価事務の処理について十分の時間的余裕をもつてすることが、評価の適正を期する上に極めて重要であることにかんがみ、さきに、昭和二十七年においても仮決定の方式を採用することとし、地方税法に所要の改正が行われたのであるが、なお市町村のうち、六月三十日までに評価事務の一切を完了することが困難であるものにあつては、多少その時期を延長するも已むを得ないものであること。但し、この場合においても、九月三十日までは、すべての事務を完結するよう指導されたいこと。
- (3) 昭和二十六年度における評価の結果が本評価基準による評価と実質的に異なるところがないと認められる市町村にあつては、必要に応じ部分的補正を行い、全体については平均評価額を基準として比例的補正を行うに止めることも差支えないものであること。
- (4) 昭和二十六年度においては、固定資産課税台帳への登録洩れ、誤記等のため課税上少なからぬ支障を生じた市町村も少なくなつたが、台帳縦覧制度の趣旨からも登録事項の訂正は、固定資産評価審査委員会の決定、道府県知事の勧告に基く修正、訴訟又は訴訟の場合における裁決又は判決等に基いてのみ行うべきものであるから、特に登録洩れ、誤記等のないよう充分留意するよう指導されたいこと。

#### 二 土地に関する事項

- (1) 各筆の評点は、評価基準に例示する項目のうち、最も適当と思われるものの一のみによつて行うも差支えないものであること。  
二以上の評点項目を設ける場合にあつては、評点一点当り単価は、評点項目ごとに予め比重を定め、その比率によつて都道府県知事の指示する平均価額をあん分し、当該あん分された価額に総地積を乗じて得た額を、それぞれ、これに対応する総評点点数で除して求めるものとするのが適当であること。
- (2) 土地について一応の評価が終了したときは、地籍図に価額の記入を行い、これによつて隣地間、宅地にあつては更に地区間の均衡が保持せられているか否かについて充分比較検討をすることが必要であること。

#### 三 家屋に関する事項

- (1) 家屋の評価方法については、昭和二十六年の評価の結果にかんがみ、相当大幅な改正が加えられたのであるが、全国的な評価の均衡を確保する上においても、本基準に準拠し、評価の適正化につき格段の努力を致されたいこと。  
市町村の事情によつては、標準家屋を設定し、これに比準して各箇の家屋を評価することも差支えないが、この場合においても、できる限り多数の標準家屋を設定するよう措置されたいこと。
- (2) 建築工事別坪当評点基準表は、地方的に異なるあらゆる様式の家屋を網羅することは困難であるので、この基準表に洩れているものについては、本基準表に準拠し都道府県又は市町村において必要な区分を設けて差支えないものであること。
- (3) 坪当再建築価額は、右の基準表を用いて坪当評点数を算出し、別表八によつて評点一点当りの価額を求め、これに右の坪当評点数を乗じて算定するものとする外、事務上の便宜によつては、右の基準表の各評点数に別表八の建築費指数表の当該市町村に該当する数値を乗じて当該市町村の建築工事別坪当評点表を作成して、これより直接坪当再建築価額を求めることとしても差支えないものであること。この場合においては、別表十乃至別表十三の家屋経年減価率基準表についても、家屋の耐用年数を区分するための基準となるべき坪当評点数にも、同様に別表八の建築費指数表の該当数値を乗じて当該市町村の家屋経年減価率表を作成するものとする。なお、農業用家屋について別表九の農家建築費減価指数表を適用する場合においても、

右に準じて取扱うものとする。  
四 償却資産に関する事項（略）

別冊 固定資産評価基準

※上記「固定資産評価基準」と同じ。

## 備考：旧評価基準 No.⑤昭和27年3月13日通達第234号全部改正・新旧対照表

No.⑤ 固定資産評価基準（昭和27年3月13日通達第234号全部改正）	No.④ 土地及び家屋評価基準（昭和26年8月15日通達第1333号一部改正）
<p>目次(不明)</p> <p><b>第一章 土地</b> <b>第一節 通則</b></p> <p>(地目及び地積の認定)</p> <p>二 地目又は地積については土地台帳と現況が異ると認められるものについては、地積は原則として台帳に記載されたところによるものとし、地目の認定は現況によって行うものとする。</p> <p>(権利の目的となつてゐる土地の評価)</p> <p>二 地上権、借地権等の目的となつてゐる土地の価額を評価する場合においては、地上権、借地権等の価額はこれを控除しないものとする。</p> <p><b>第二節 農地</b> (農地の評価)</p> <p>三 農地の価額は、田及び畑の区分に従い、市町村内の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。</p> <p>(農地の評点)</p> <p>四 各筆の田又は畑の評点数は、市町村内に設定された標準田又は標準畑の反当評点数に比準し、地力、地利、収穫量、賃借価格等を勘案の上定めるものとする。</p> <p>(標準地の測定)</p> <p>五 標準田又は標準畑は、市町村内において中庸等級で最も標準的なものを選定するものとする。</p> <p>(評点一点当りの価額)</p> <p>六 田又は畑の評点一点当りの価額は、左の算式によつて求めるものとする。</p> <p>[算式]</p> $\text{田又は畑の平均価額} \times \text{田又は畑の総地積(単位反)} \\ \text{評点一点当りの価額} = \frac{\text{田又は畑の総評点数}}{\text{田又は畑の反当平均価額は、地方財政委員会の指示に基づき都道府県知事が定めた額によるものとする。}}$ <p>(買収除外の農地)</p> <p>七 自作農創設特別措置法第五条第四号及び第五号に該当する農地で宅地のうちに介在する農地については、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あつては五割、畑にあつては七割程度に相当する金額によつて評価する。</p> <p>(注) 自作農創設特別措置法(昭和二十一年法律第四十三号)抄</p> <p>⑤第五号 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収をしない。</p> <p>四 都市計画法第十二条第一項の規定による地区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</p>	<p>目次(不明)</p> <p>編者注：左欄の全部改正に合わせ、本欄の項順組替えをしている。</p> <p><b>第一章 通則</b></p> <p>二 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つて評価するものとする。</p> <p>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。</p> <p>三 第二章以下において「賃借価格」とは、改正前の土地台帳法又は家屋台帳法による賃借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借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借価格をいうものとする。</p> <p>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、申告があつたときは、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(昭和二十六年度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。</p> <p>五 評価は第二章以下において定める方法によつて行つたが、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。</p> <p><b>第二章 土地</b> <b>第七節 農地</b></p> <p>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つて評価する。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つ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借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借価格(賃借価格が、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借価格に比準して市町村長において定める評定賃借価格)に乘じて評価額を算出するものとする。</p> <p>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借価格(賃借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借価格に比準して市町村長において定める評定賃借価格)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借価格に乘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借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借価格に乘ずるものとする。</p> <p>この場合において最近の売買価額を用いることができないときは次の方式によるものとする。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>



県知事の指定する区域内にあるもの

五 近く土地使用の目的を変更することを相当とする農地で市町村農業委員会が都道府県農業委員会の承認を得て指定し、又は都道府県農業委員会の指定したもの

自作農創設特別措置法第五条第四号の主務大臣の指定する土地（昭和二十三年農林省告示第十号）

自作農創設特別措置法第五条第四号の主務大臣の指定する土地は、昭和八年五月十日以前に設立された耕地整理組合が耕地整理法により農業上の土地の利用を増進するため、工事を施行した土地で、宅地としての利用を増進する効果を伴つたものと認められたものとする。

(土地改良事業施行中の農地の評点)

八 土地改良事業（耕地整理を含む。）施行中の農地については、左に掲げるところによって評点数を定めるものとする。

(1) 換地処分認可前の整理地区内の農地については、工事施行の段階に応じて、地区を分ち評点数を定めるものとする。

(4) 仮換地又は一時利用地の指定若しくは仮指定前の地区は、賃貸価格、換地処分の際換地清算に用うべき換地前評定額、評定等位等を参しやくして評点数を定めるものとする。

(6) 仮換地又は一時利用地の指定若しくは仮指定のあつた地区は、換地処分の際換地清算に用うべき評定額、評定等位等を参しやくして評点数を定めるものとする。

(2) 換地処分の認可があつた整理地区内の農地については、換地処分の際換地清算に用いられた換地後評定額、評定等位等を参しやくして評点数を定めるものとする。

### 第三節 宅地

(宅地の評価)

九 宅地の価額は、標準地の評点数に比準して定めた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。

(各筆の宅地の評点)

十 各筆の宅地の評点は、標準地の坪当り評点数に比準し、自然的条件、経済的条件を勘案の上売買実例、賃貸価格その他客観的認定資料を参考として定めるものとする。

(標準地の選定)

十一 市町村内の宅地をおおむね状況類似する地区に区分し、各地区ごとに次の条件を具備する宅地を標準地として選定する。

(1) 駅、停留所、幹線道路への距離、地形等が最も標準的なもの。

(2) 地積が標準的なもの。

(状況類似地区)

十二 状況類似する地区は、概ね次の通り区分する。但し、当該市町村状況によつて、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する。

(1) 村落地区（通常農耕宅地の点在する地区。但し、主として農村等において、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があるときは、これらの地区をその他の地区と区分し、集団地区とすることができる。）

(2) 住宅地区（主として住宅用宅地の連続する地区。但し、都市及びこれに準ずる市街形態を有する町村（以下「都市」という。）において、更に詳細にする必要があるときは、(i)高級住宅地区、(ii)普通住宅地区及び(iii)併用住宅地区（所謂「小店」程度の家屋の多い住宅地をいう。）に区分することができる。）

(3) 商業地区（主として商業用宅地の連続する地区。但し、都市において更に詳細にする必要があるときは、(i)繁華街（盛場、例えば「〇〇銀座」などと俗称される中心地区をいう。）(ii)高度商業地区（店舗が連たんし、盛場とはいわれ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。）

(4) 工業地区（主として工業用宅地の連続する地区。但し、都市において更に詳細にする必要があるときは、(i)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。）(ii)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(iii)家内工場地区（家内工業例えば家具の部品製作、下駄塗り等を業とするものの居住する地区をいう。）に区分することができる。）

(5) 特殊地区（花街地区、いんば産業地区、門前仲見世地区、名勝地区等）

(標準地の評点)

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つた整理地区内の農地については、当該農地の現況によつ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数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つ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って評価する。

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求めるものとする。

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、いんば産業地区、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。

十三 各標準地の評点は、売買実例、賃賃価格その他客観的認定資料を参考とし、各地間内における均衡を考慮し精通者の意見を徴して適正に決定する。  
 (評点一点当たりの価額)  
 評点一点当たりの価額は、左の算式によつて求めるものとする。  
 [算式]

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{平均価額} \times \text{宅地の総面積(単位坪)}}{\text{宅地の総評点数}}$$

宅地の坪当平均価額は、地方財政委員会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。

#### 第四節 塩田

(塩田の評価)

十四 塩田の価額は、市町村の標準塩田の価額に比準して評価する。

(標準塩田の選定)

十五 標準塩田は、市町村内において生産量及び生産費が最も中庸の塩田を選定する。

(標準塩田の価額の決定)

標準塩田の価額は、左の算式によつて求めるものとする。

[算式]

$$\text{標準塩田の価額} = \text{かん水買上価格} \times \text{平均反当採かん量} \times 0.94$$

(かん水買上価格)

十六 かん水濃度十七度の日本専売公社譲渡制限価格キロリツト

土 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) 賃賃価格が附近の土地の賃賃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(昭和二十六年六月については、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賃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。こととし、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基準地を設けて、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乗じて、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(耕地整理年期を含む。)を有していた宅地の地区

(3) 臨時宅地賃賃価格修正法による賃賃価格の修正後に、交通条件の変化、その他自然的変化によつて賃賃価格が近傍類地に比して不均衡となつておりと認められる地区

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賃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賃価格に比準して評定し直した賃賃価格を基準とし、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つて居る宅地の価額を評価する場合においては、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賃価格が近傍類地の賃賃価格に比して著しく不均衡となつて居る宅地については、近傍類地の賃賃価格に比準して評定し直した賃賃価格を基準とし、これに評価倍数を乗じた額によつて評価する。

#### 第八節 塩田

(塩田の価額)

三九の二 塩田は、左に掲げるところによつて評価する。

各市町村における中庸等級の標準塩田について、左の収益還元方式によつ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塩田の反当賃賃価格にて除して得た数を評価倍数とし、これを各管の塩田の賃賃価格(賃賃価格が、その土地の収益力に相応しないと認められないものがあるときは、収益力が類似する塩田の賃賃価格に比準して市町村長において定める評定賃賃価格)に乗じて評価額を算出するものとする。

(算式)

$$\text{標準塩田の反当価額} = \frac{\text{反当収益}}{\text{国債利廻}(0.055) + \text{固定資産税標準税率}(1.6/100)}$$

(別表八の二参照)

$$\text{反当収益} = \text{かん水買上価格} \times \text{平均反当収量} \times \text{収益率}$$

(かん水買上価格)

三九の三 かん水濃度十七度の日本専売公社譲渡制限価格(キロ

ル当り八八三元（実際買上価格がこれと異なる場合においては  
その価格）によるものとする。

（平均反当採かん量）

十七 平均反当採かん量は、当該標準塩田の最近三ヶ年間の平均  
製塩量（単位中）に六・一八四を乗じ又は平均かん水生産量（  
単位キロリットル）に左の表の各濃度に応ずる標準換算率を乗  
じてかん水濃度十七度に換 算して求めるものとする。

Baume(Be) 濃 度	標 準 換算率
10	0.54
11	0.60
12	0.66
13	0.72
14	0.78
15	0.86
16	0.93
標準 17	1.00
18	1.07
19	1.14
20	1.22
21	1.29
22	1.37
23	1.45
24	1.53

### 第五節 鉱泉地

（鉱泉地の評価）

十八 鉱泉地の価額は、鉱泉地の基本価額にゆう出量指数と温泉  
地指数とを乗じて求めるものとする。

（基本価額）

十九 鉱泉地の基本価額は、昭和27年度においては、三十万円と  
する。

（ゆう出量指数）

二十 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。この場合においてゆう出量が多量  
のため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ものとし、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、二升  
にその営業者の総客室数を乗じて得た額を乗じて得た量をこ  
える部分を余剰量として差し支えないものとする。

ゆう 出 量 指 数 （百分率とする。）

ゆう出量	指数	ゆう出量	指数	ゆう出量	指数
5升以下	30%	210~229	550%	630~649	1,600%
6~ 9	35	230~249	600	650~669	1,650
10~ 13	40	250~269	650	670~689	1,700
14~ 17	45	270~289	700	690~709	1,750
18~ 21	50	290~309	750	710~729	1,800
22~ 25	60	310~329	800	730~749	1,850
26~ 29	70	330~349	850	750~769	1,900
30~ 33	80	350~369	900	770~789	1,950
34~ 37	90	370~389	950	790~809	2,000
38~ 44	100	390~409	1,000	810~829	2,050
45~ 54	125	410~429	1,050	830~849	2,100
55~ 64	150	430~449	1,100	850~869	2,150
65~ 74	175	450~469	1,150	870~889	2,200
75~ 84	200	470~489	1,200	890~909	2,250
85~ 94	225	490~509	1,250	910~929	2,300
95~109	250	510~529	1,300	930~949	2,350
110~129	300	530~549	1,350	950~969	2,400
130~149	350	550~569	1,400	970~989	2,450
150~169	400	570~589	1,450	990以上	2,500
170~189	450	590~609	1,500		
190~209	500	610~629	1,550		

（ゆう出量還元割合）

二十一 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、本来ゆう出量に換算又は減算した  
上、ゆう出量指数を決定する。

温度のゆう出量還元割合	
温 度	加減割合(△印は減)

リットル当たり六六七円）をもってかん水買取価格とする。

（平均反当収量）

三九の四 当該標準塩田の最近の五ヶ年間の製塩量又はかん水生  
産量を、左に掲げる製塩歩留表（塩の場合は(A)、かん水の場  
合は(B)の指数を乗ずるものとする。）によって、かん水濃度十七  
度に換算し、平均した数量（キロリットル）とする。

製 塩 歩 留 表

Baume (Be)濃度	かん水 1klに 含まれ る塩分 量(kg)	乗 率	換算塩 量 (kg)	kl/ton	kl当り日 本専売公 社鹽渡制 限価格 (円)	標準換算率 (B)
10	108.9	0.802	87.3			0.54
11	121.2		97.2			0.60
12	133.9		107.4			0.66
13	146.8		117.7			0.72
14	160.2		128.5			0.78
15	173.7		139.3			0.86
16	187.5		150.4			0.93
標準17	201.6		161.7	(A)6.184	667	1.00
18	216.1		173.3			1.07
19	231.1		185.3			1.14
20	246.0		197.3			1.22
21	261.8		209.6			1.29
22	277.1		222.2			1.37
23	293.5		235.4			1.45
24	309.8		248.5			1.53

（利廻）

三九の五 利廻は、国債利廻（五分五厘）による。

### 第五節 鉱泉地

二十四 鉱泉地の価額は、物理的、経済的な条件によって左右さ  
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算して評価す  
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っ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、待合等の営業用に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し支えない。

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。



25度 未満	△ 80%
30 " 以下	△ 65
35 " "	△ 50
40 " "	△ 35
45 " "	△ 20
50 " "	△ 10
55 " "	0
60 " "	5
65 " "	10
70 " "	15
75 " "	20
80 " "	25
85 " "	30
90 " "	35
95 " "	40
95 " をこえるもの	45

**(非自噴のゆう出量)**

**二十二** 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」をもっ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、一日の揚湯量を「三〇〇」をもって除して得た数量をそれぞれ一分間の全ゆう出量とする。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。

**(温泉地指数)**

**二十三** 温泉地指数は、別表に掲げるものは当該指数により、その他のものは、これに比準して都道府県知事が定めるものとする。

**(溜かつた鉱泉地等の評価)**

**二十四** 溜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、前各項によつて計算した価額を勘案し、その実情に応じて評価する。

**(鉱泉地以外の土地を含む場合の鉱泉地の価額)**

**二十五** 鉱泉地の地積が相当広大であつて、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の鉱泉地の価額に加算した価額をもつて評価する。

**(住家、別荘等の鉱泉地の価額)**

**二十六** 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、第十八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。

**第六節 池沼**

**(池沼の評価)**

- 二十七** 池沼の価額は、左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、当該池沼の附近の土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。

**第七節 山林**

**(山林の評価)**

**二十八** 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を乗じて求めるものとする。

**(山林の評点)**

**二十九** 各筆の山林の評点数は、市町村内に設定された標準地の反当評点数に比準し、地力、地利、賃賃価格等を勘案の上定めるものとする。

**(標準地の選定)**

**三十** 標準地は、市町村内において、地位及び地利の最も標準的なものを選定する。

**(評点一点当りの価額)**

**三十一** 評点一点当りの価額は、左の算式によつて求めるものとする。

[算式]

$$\text{評点一点当りの価額} = \frac{\text{平均価額} \times \text{山林の総地積(単位反)}}{\text{山林の総評点数}}$$

反当平均価額は、地方財政委員会の指示に基づき都道府県知

**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」をもっ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」をもっ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、交通の便否等に基づ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つて評価する。

**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、前項によつて計算した価額を基とし、その実情に応じて適当に評価する。

**三十二** 鉱泉地の地積が相当広大であつて、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、その評価額を前項の鉱泉地の価額に加算した価額をもつて評価する。

**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つて評価する。

**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。

事が定めた額によるものとする。

#### (砂防地等の評価)

**三十二** 砂防地、緑地帯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って評価する。

#### (岩石地等の評価)

**三十三** 山林の中に岩石地、崩壊地、湿地等の不毛地を含む場合は、その不毛地の評価額は附近山林の評価額から実情によつてその七割に相当する金額程度を控除した金額まで減額して評価することができるものとする。

#### (宅地のうちに介在する山林の評価)

**三十四** 宅地のうちに介在する山林については、附近宅地の価額に比準し、おおむねその二割程度に相当する金額を控除した額によつて評価する。

### 第八節 牧場

#### (牧場の評価)

**三十五** 牧場の価額は、左に掲げるところによつて評価する。

- (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ものとする。
- (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、その収益力、賃借価格等を勘案して評価する。

### 第九節 原野

#### (原野の評価)

**三十六** 原野の価額は、賃貸価格等を参しやくし、近傍の土地の価額に比準して評価する。

### 第十節 雑種地

#### (雑種地の評価)

**三十七** 雑種地の価額は、左に掲げるところによつて評価する。

- (1) 遊園地、運動場、ゴルフ場、競馬場、野球場、採水地、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。
- (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おおむねその二割程度に相当する金額を控除した額によつて評価する。

## 第二章 家屋

### 第一節 通則

#### (増築部分の評価)

**一** 家屋の増築があつた場合には、当該増築の部分については、別に評価して価格を決定し、その他の部分の価格に含めるものとする。但し、家屋法令に於ける減価率の適用にあつては、当該増築部分を一個の家屋としてその他の部分とは別に減価率を適用するものとする。

#### (非課税部分のある家屋の評価)

**二** 一個の家屋において固定資産税を課することが出来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は、当該家屋を一個の家屋として評価し、その造作設備等をも勘案の上床面積に応じてあん分の上当該部分の価格を決定するものとする。

#### (二以上の市町村に亘つて所在する家屋の評価)

**三** 二以上の市町村の境界に亘つて所在する家屋については、その全体を一個の家屋として評価し、その床面積によつて価格をあん分するものとする。

#### (附属設備の評価)

**四** 家屋又はその敷地に施設若しくは附属された設備（畳、建具その他の雑作を含む。）で、その他の部分と一体をなし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は、これを附属設備として家屋に含めて評価するものとする。

家屋の附属設備の所有者が異なる場合で設備のうち事業用のものについては、当該設備を所有者に係る分について別途償却資産として評価するものとする。

この場合左表上欄の附属設備に附属する同表下欄に例示する機械で、事業用のもの（左表上欄の附属設備あつても、事業用のもので帳簿上家屋と別個に償却資産として処理している場合を含む。）については、償却資産として別途評価するものとし、非事業用のものについては評価の対象としないものとする。

**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借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単単位とし、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つて評価する。

- (1) 遊園地、運動場、ゴルフ場、競馬場、野球場、採水地、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。
- (4) 鉄道軌道用地の価額は、当該用地の接する土地の価額に比準して評価する。この場合において、その実情によつて当該価額からその二割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。

## 第三章 家屋



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 遠温度調整設備(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(換気装置、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)	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	昇降機、モーター
7 給排水設備	浄水タンク、汚水ポンプ、揚水ポンプ、排水ポンプ、排水モーター、屋外水槽
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、背景吊下げ設備	モーター

(庭園の評価)

五 庭園(四阿、五重塔その他の設備)については、これが家屋の価値を増進するものである点にかんがみ附属設備としてその時価を評価し、庭園と家屋との利用状況及び庭園の時価に応じ、普通家屋にあつては家屋(庭園を含まない場合)の価格の百分の十、接客事業用の庭園にあつては百分の二十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。

第二節 木造家屋

(評価方法)

一 木造家屋(以下本節において家屋という。)の評価については、当該家屋の再建築価格を基準とし、家屋年令、損耗の程度、床面積の広狭、所在地域の状況その他利用価値を考慮して評価する。

二 市町村は、実情に応じ家屋の種類別、用途別、構造別に標準家屋を設定し、当該標準家屋について、標準再建築価格を求め、当該家屋の家屋年令、損耗の程度、床面積の広狭、所在地域の状況その他利用価値を考慮して評価することができるものとする。

(坪当再建築価格)

三 坪当再建築価格は、家屋の種類に従い、それぞれ別表一乃至別表七を基準とし建築工事別坪当坪点表よつて求めた坪当坪点数(附帯工事費の坪点数については、当該坪点数を坪坪数によつて除して得た数)の合計点数に坪点一点当りの価格を乗じて求めるものとする。この場合において、建築工事別坪点表について別表一乃至別表七の各工事毎の等級区分を更に細分し、又は必要があるときは、さらに上級若しくは下級区分を設けることができるものとする。

(再建築価格)

四 再建築価格は、第三項によつて求めた坪当再建築価格に、当該家屋の床面積を乗じて算出する。

(増減価考慮)

五 再建築価格から家屋の評価額を算出するに当つて考慮する各種の増減価は、次の方法によつて行うものとする。

- (1) 家屋年令に応ずる減価は、概ね別表一乃至別表七により求めた当該家屋の坪点数に応ずる別表十乃至別表十三に定める基準によつて行うものとする。
- (2) 家屋の損耗の程度に応ずる減価は、当該家屋の損耗の状況に応じ別表十四に定める基準によつて行うものとする。
- (3) 家屋年令及び損耗の程度に応ずる減価は、前二号による減価率の和を二分したものをもちて行い、この場合損耗の程度に応ずる減価率が家屋年令に応ずる減価率より大なる場合においては、損耗の程度に応ずる減価のみを行うものとする。
- (4) 家屋の床面積に応ずる減価は、一般住宅(専用住宅及び併用住宅をい)、集合住宅等を含まないものとする。)及び農家造家屋の区分に従い、市町村における家屋の需給状況等を勘案し、概ね別表十五に定める基準によつて行うものとする。この場合における床面積は、本屋の床面積によるものとし、附属家屋の床面積は含まないものとする。
- (5) 家屋の所在地域の状況による減価は、当該家屋の所在する地域の宅地の坪当平均評価額に応じ概ね別表十六に定める基準によつて行うものとし、増加は市町村の実情に応じ他との均衡を失しないように適宜これを行うものとする。
- (6) 家屋の利用価値による増減価は、左の各号について当該家屋の利用価値を勘案し、適宜増減価を行うものとする。

- イ 間 取
- ロ 採 光
- ハ 通 風
- ニ 方 位
- ホ 環 境
- ヘ 敷地面積と家屋面積の割合

(7) その他左の各号に該当するものについては当該家屋の実情に応じ、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つて損壊を来しているもの
- ロ 戦時中建てられた建物その他特別の事情によつ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つてきているもの

第一節 木造家屋

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、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つては、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、これが作成に当つ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つて行うものとする。
- (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つ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つてきているもの

ハ 過剰遊休未利用状態にあるもの（住宅を除く。）

(参考)

右の家屋の評価方法を算式をもつて示せば、次のとおりである。

$$\text{評価額} = \text{再建築価額} \left( = \text{坪当坪点数} \times 1 \text{円} \times \text{建築費指数} \times \text{農家建築費減価指数} \times \text{床面積} \times (1 - \text{床面積に応ずる減価率}) \right) \times \left( 1 - \frac{\text{家屋年令}}{2} \right)$$

$$\left. \begin{array}{l} \text{令に応ずる減価率} + \text{損耗の程度に応ずる減価率} \\ \text{状況による減価率} \times (1 \pm \text{利用価値による減価率} - \text{特殊事情による減価率}) \end{array} \right\} \times (1 \pm \text{所在地域の減価率})$$

第三節 木造以外の家屋

(評価方法)

六 木造以外の家屋(以下本節において家屋という。)の評価については、当該家屋の再建築価額を求め、これに当該家屋の家屋年令、損耗の程度、所在地域の状況、利用価値等を考慮して評価する。

(再建築価額)

七 再建築価額は、当該家屋の建築仕様書その他参考資料を参照し、再建築価額積算見積書を作成して算出するものとする。右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、当該家屋の建築価額に別表十七の建築費倍数表による倍数を乗じて、これを算出する。

(増減価考慮)

八 再建築価格から家屋の評価額を算出するに当つては、次の各号に掲げるところによつて増減価を考慮するものとする。

(1) 家屋年令に応じ別表十八に定める構造別用途別の減価率に当該家屋の家屋年令を乗じて得た率を、再建築価額に乘じて得た額を当該再建築価額から控除する。この場合において当該再建築価額から控除する額は、当該再建築価額の八割を超えることができないものとする。但し、損耗の程度が家屋年令に応ずる減価額を超えると認められる場合においては、当該損耗の程度に応ずる減価額を控除する。

(2) 家屋の所在地域の状況による減価は、当該家屋の所在する地域の宅地の坪当平均価額に応じ概ね別表十六に定める基準によつて行うものとし、増加は市町村の実情に応じ他との均衡を失しないように適宜これを行うものとする。

(3) 左の各号について当該家屋の利用価値を勘案し、概ね一割程度の増減価を行うものとする。

イ 位置

ロ 家屋(主として事業の用に供せられている家屋)の建築形式の適否

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

(4) その他左の各号に該当するものについては、当該家屋の特殊事項に応じ適宜減価を加えるものとする。

イ 天災・震災等特別の事由によつて損壊しているもの

ロ 当該家屋の建築過程における瑕疵に基因し、維持管理上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

(参考)

右の家屋の評価方法を算式をもつて示せば、次のとおりである。

$$\text{評価額} = \text{再建築価額} \times (1 - \text{家屋年令に応ずる減価率} \times \text{家屋年令}) \times (1 \pm \text{所在地域の状況による増減価率}) \times (1 \pm \text{利用価値による増減価率} - \text{特殊事情による減価率})$$

別表 温泉地指数(不明)

別表一 建築工事別坪当坪点基準表(不明)

別表二 建築工事別坪当坪点基準表(不明)

別表三 建築工事別坪当坪点基準表(不明)

別表四 建築工事別坪当坪点基準表(不明)

別表五 建築工事別坪当坪点基準表(不明)

別表六 建築工事別坪当坪点基準表(不明)

別表七 建築工事別坪当坪点基準表(不明)

別表八 建築費指数表(不明)

別表九 農家建築費減価指数表(不明)

別表十 家屋経年減価率基準表(不明)

別表十一 家屋経年減価率基準表(不明)

別表十二 家屋経年減価率基準表(不明)

別表十三 家屋経年減価率基準表(不明)

別表十四 家屋損耗減価率基準表(不明)

別表十五 床面に応ずる減価率基準表(不明)

別表十六 所在地域の状況による減価率基準表(不明)

別表十七 建築費倍数表(不明)

別表十八 構造別用途別減価率表(不明)

(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

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つて示せば次のとおりである。

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

四十六 再建築価額を求めるに当つては、次の方法によるものとする。

(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つ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。

(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・震災等突発的な特別の事申によつて損壊を来しているもの

(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 土地価額等級表(不明)

別表二 勤銀市街地指数(不明)

別表三 勤銀市街地指数(不明)

別表四 勤銀市街地指数(不明)

別表五 温泉地指数(不明)

別表八の二 香川県扶桑における塩田(日本専売公社による全国の基準地)の反当価額算出例(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)

別表十二 建築費倍数表(不明)

別表十三 構造用途別減価率表(不明)

