

○固定資産評価基準 昭和29年度基準【全文掲載】 (No.⑥ 昭和28年7月15日通達第415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)
昭和28年7月15日	自治庁通達 第 415号・全部改正 (旧No.⑥)

编者注：本改正は「全部改正」と思われることから全文紫色表示となるべきものであるが、理解の便宜上、実質的に改正された部分のみを紫色とした。なお、改正部分の下罫線も省略した。

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つて行ふものとする。

(権利の目的となつてゐる土地の評価)

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、自然的条件（気象、土性、灌漑、地形等）、経済的条件（交通、耕作の難易等）、災害の状況その他客観的認定資料（収獲量、賃賃価格等）を参考として定めるものとする。

(注) 各筆の田又は畑における標準的な評点項目基準表を示せば別表一の通りである。

(農地評点の特例)

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も差し支えないものとする。

(標準地の選定)

六 標準田又は標準畑を選定する場合には、市町村内の田又は畑を概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田又は畑を標準地として選定する。

(1) 日照、通風、土性、灌漑、排水等自然的条件が最も標準的なもの

(2) 通作距離、集荷地までの距離、通作の便等農地の位置が最も標準的なもの

(3) 農地の面積、形状等耕作の便が最も標準的なもの

状況類似する地区は、概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。但し、当該市町村の状況によつて、同一小字内であつても、状況を異にするものがある場合は、更にこれらを詳細に区分し、又小字であつても状況類する場合は、数小字を併せて状況類似する地区として差し支えないものとする。

(評点一点当りの価額)

七 田又は畑の評点一点当り価額は、田又は畑の反当平均価額を基礎として求めるものとする。

田又は畑の反当 平均価額は、自治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。

(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転用の許可を受けた農地、旧自作農創設特別措置法第五条第四号の指定のあつた区域内にある自作農地、同法第七条第一項第三号の規定により都道府県知事の指定を受けた小作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、概ね、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。

(註)

○農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）抄

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

○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 旧自作農創設特別措置法第五条第四号の指定のあつ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劃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県知事の指定する区域内にあるもの

○農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）抄

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を相当とするものとして、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

### 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、路線価式又は採点式等の方法によつて自然的条件、経済的条件その他客観的認定資料(売買実例、賃貸価格等)を参考として定めるものとする。

(註) 標準的な路線価式評価法を示せば別表二の通りである。

(宅地評点の特例)

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

(標準地の選定)

- 十二 標準宅地を選定する場合には、市町村内の宅地を概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) 道路に面する宅地で形状、地積が最も標準的なもの

(2) 街路の性質、幅員、構造、駅、停留所、映画館、学校等自然文化経済施設との距離が最も標準的なもの

(3) 宅地の利用度、防火保安度、自然環境等が最も標準的なもの

状況類似する地区は、概ね次の通り区分する。但し、当該市町村の状況によつて更にこれらを詳細にし、又は簡略することも差し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)

(評点一点当りの価額)

- 十三 評点一点当り価額は、宅地の坪当り平均価額を基礎として定めるものとする。

宅地の坪当り平均価額は、自治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。

### 第四節 塩 田

(塩田の価額)

- 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、自然的条件、経済的条件その他客観的認定資料(平均反当採かん量、賃貸価額等)を参考として定めるものとする。

(註) 平均反当採かん量の算定は次の通りとする。

平均反当採かん量は、標準塩田の最近三ヶ年の平均製塩量(単位トン)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

(塩田評点の特例)

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

(標準塩田の選定)

十七 標準塩田を選定する場合にあつては、市町村内の塩田を概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塩田を標準地として選定する。

- (1) 日照、通風等自然的条件が最も標準的なもの
- (2) 海岸からの距離、製塩距離等塩田の位置が最も標準的なもの
- (3) 塩田の面積、形状等製塩の便が最も標準的なもの

状況類似する地区は、概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。但し、当該市町村  
 の状況によつて、同一字内であつても、状況を異にするものがある場合は、更にこれらを詳細に区分し、又  
 字であつても状況類似する場合は、数字を併せて、状況類似する地区として差し支えないものとする。

(評点一点当りの価額)

十八 塩田の評点一点当価額は、塩田の反当平均価額を基礎として求めるものとする。

塩田の反当平均価額は、自治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。

### 第五節 鉱泉地

(鉱泉地の評価)

十九 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。

(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。

(ゆう出量指数)

二十一 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)

二十二 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)

二十三 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)

二十四 温泉地指数は、別表三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)

二十五 潤かつた鉱泉地又は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)

二十六 鉱泉地の地積が相当広大であつて、その地区のうち宅地、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。

### 第六節 池 沼

(池沼の評価)

二十八 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格を評価する。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を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、自然然的条件、経済的条件その他客観的認定資料を参考として定めるものとする。

(山林評点の特例)

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。

(標準地の選定)

三十二 標準山林を選定する場合においては、市町村内の山林を概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山林を標準地として選定する。

- (1) 日照、通風、傾斜、土性、排水等自然的条件が最も標準的なもの
- (2) 集荷地への距離等山林の位置が最も標準的なもの
- (3) 山林の面積、形状等造林、伐出の便が最も標準的なもの

状況類似する地区は、概ね、人工林、自然林の別に其の樹種の区分により、杉檜山、松山、雑木林、竹林、芝草山、岩石山等の種類毎に利用状況により六の区域を基礎として区分するものとする。但し、当該市町村の実情によつて同一種類の区域であつても、自然的条件位置その他利用状況を異にするものがある場合は、更にこれを詳細に区分し、又種類を異にする区域であつても状況類似する場合は、数区域を併せて状況類似する地区として差し支えないものとする。

(評点一点当りの価額)

三十三 評点一点当りの価額は、山林の反当平均価額を基礎として求めるものとする。反当平均価額は、自治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。

(砂防地等の評価)

三十四 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)

三十五 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程度に相当する金額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)

三十六 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、概ね、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)

三十七 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)

三十八 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、原野の反当平均価額を基礎として評価する。原野の反当平均価額は、自治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。

## 第十節 雑種地

### (雑種地の評価)

三十九 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。

### 別表一 田及び畑における標準的な評点項目基準表(不明)

### 別表二 路線価式評価法

編者注：本資料では、分数は「/＊」で表示している。

路線価式評価法とは、各種街路に街路の系統、交通量、街廓の位置、宅地の利用度、防火安全度、自然環境等の普遍的効用に基つて、街路毎に之に接する標準地の単位地積に対する評点を与えて、これを基準として或る一定方式により各劃地の宅地を評価する方法をいうものである。従つて、路線価式評価法は各種街路に評点を与えること、即ち路線価の付設方法とこれに基つて各劃地の宅地評価額を算出する劃地計算方法との二つの段階に分けることができる。

#### 第一 路線価の付設方法

路線価を構成要素のうち各劃地毎に異なるような条件を除いて、一般的な条件だけを分析し、類似的な性質毎にまとめると次の三つの要素に分類することができる。

従つて、路線価はこの三要素の評点の総和によつて表される。

街路係数

街路が宅地に及ぼす交通上の利用価値を表す係数

接近係数

駅、映画館、公園等交通、慰安、公共関係の諸施設が接近していることにより宅地に影響を及ぼす影響力を表す係数

宅地係数

宅地自身としての利用状況、保安状況等による価値を表す係数

#### 一 街路係数

街路係数は街路の系統、連続性、幅員、構造、勾配、曲折度、街路修景等により変化するから、この関係を次の式で表すことができる。

$$\text{街路係数} = t \cdot F(W) + \Sigma X$$

tは系統、連続性等街路の性質を表す係数で実験的に附表一の評点が求められた。

F(W)はWの函数を、Wは街路幅員を表す。

これは街路の交通上の要求を満たすものであつて交通の要素に修正を加えるものである。

従つて零から一の間に変化するよう次の式によることとした。

$$F(W) = 1 - 3 / * W \quad W \geq 6\text{米} \quad \dots\dots\dots (I)$$

$$F(W) = W / * 12 \quad 0 < W < 6\text{米} \quad \dots\dots\dots (II)$$

(I)式は街路幅員に対する有効幅員の比を示したものである。一般に有効幅員は両側の側溝その他軒先不利用部分等の各一米五〇釐を差し引いた(W-3)米として計算してある。この算式によると幅員三米の時(I)式は零となるが、実際の場合には三米未満の街路でも利用価値を有する。

従つて実情に適應させるよう都市計画上の最小幅員である六米未満の場合は、W/12を適用して六米の場合に両函数が一致するようにした。

ΣXはXの総和を、Xは街路の構造の種類を表す係数で実験的に附表二の評点が求められた。

#### 適用上の注意

- (一) 駅前広場、道路広場に面する路線の場合の幅員はこれに接続する最大の幅員の道路の幅員とする。この場合は、駅前広場、道路広場を施設と考えて、接近係数において考慮しても差し支えない。
- (二) 幅員中に水路のある場合は、水路の両側を単独の道路として計算する。但し両側の道路が橋等で適当に連繋の保たれている場合は対側道路の影響を適当に加味する。又水路が景色を添えるような道路である場合は街路修景として評点する。

- (三) 道路と宅地の間に水路のある場合は、水路幅員50種未満は道路に沿接するする場合と同様とし、50種以上は接近係数において水路幅の広さにより適当に減点しても差し支えない。
- (四) 上級街路に交叉する交叉点付近については上級街路に近く評点を修正する。
- (五) 工場街における行止り路等で工場の入口に通ずる専用街路的性質のものは、その街路に連なる上級道路と同一の t の値を与える。但し、工場に至る迄の当該道路に連絡する部分は行止り路の t の値とする。
- (六) 階段のある道路はその実情により適当に減点する。
- (七) 未貫通幹線街路で幹線的効果をまだ顕わさない場合は相応の下級街路の t の値をとる。

## 二 接近係数

接近係数は施設の種類毎に距離によって影響力が変化するものであるから、この関係は次の式によって表される。

$$\text{接近係数} = \sum m(S-s/*S)n = m_1(S_1-s_1/*S_1)n_1 + m_2(S_2-s_2/*S_2)n_2 + \dots$$

mは対象施設の影響力の強さを表す。

Sは影響力の及ぶ距離限度を表す。

sは対象施設からその路線までの距離を表す。

nは影響力の通減率を表す。

以上の関係について実験的に附表三の評点が求められた。

### 適用上の注意

- (一) 距離の計算は総て通行する道路に沿つて最短距離を測る。但し、道路中に交通に障害を与える施設等があるときは、実際の距離より二倍乃至三倍の距離として算定する等適宜延長して考える。
- (二) 簡易なバス停留所等で相当時間の間隔の長いものについては実情により考慮しなくても差し支えない。
- (三) 汽車駅、電車駅が近接している場合は一つの対象施設として取り扱つても差し支えない。
- (四) 駅に表口と裏口のある場合は実状により、mの値を変えても差し支えない。
- (五) 地帯的盛場、特殊商店街、興行街等の地帯はこれを一つの対象施設としてmの値を与えてもよい。この場合の距離は地帯の端から計算する。
- (六) 附表三に掲げた以外の施設でも影響を及ぼすと認められるもの、例えば駅前広場、用悪水路、工場地区の鉄道引込線等については右の表に準じて適当に考慮する。
- (七) 公園の影響限度はその誘致距離をとる。但し、影響の重複する場合は大きい方のみを考慮する。
- (八) 駅前広場、広幅員街路等空地の大きな場合は一定距離（三十米程度）以内は、同じ値として一定距離の端から距離を測る。

## 三 宅地係数

宅地係数は宅地が住宅、商店、工場等に利用される状態、防火等地区的保安状態の良否、水道、下水道等の文化施設の普及の程度及び日照等により変化するものであるから、この関係は次式で表される。

$$\text{宅地係数} = u \cdot F(P) + \Sigma Y$$

uは家屋に対する敷地面積の利用の割合を表す係数で、実験的に附表四の一乃至四の四の評点が求められた。

F(P)は防火性を表す係数で公共空地率（公共空地面積/\*防火安全地区面積）、公共空地の配置密度（防火保安地区内の幅員六米以上の道路延長/\*防火保安地区面積）等により異なり次式で表わされ、実験的に附表五の一乃至五の三の評点が求められた。

$$\text{普通木造地区においては} \quad F(P) = 1 + 0.2\sqrt{P}/*1 - \xi P$$

$$\text{準防火地区及び防火地区においては} \quad F(P) = \alpha/*1 - \xi P$$

Pは公共空地率

ξは公共空地の配置密度に応ずる数値（附表六参照）

αは実験的に準防火地区は1.2、防火地区は1.5の数値が求められた。

但し、防火保安地区とは河川、幅員十米以上の道路、崖地、農地等の防火線に囲繞された地区をいい、又公共空地とは、道路、公園、グラウンド、池沼等をいうものとする。

Yは給排水の良好、上下水道の引込の容易性、南斜面、街路方向等による日照の良否、自然環境、自然災害、宅地等の文化厚生面を表す評点で実験的に附表七の評点が求められた。

### 適用上の注意

- (一) F(P)の数値は都市計画地区及びこれに準ずる地区について算定する。既成市街地区及び村落地区についてはF(P)は一とし、必要に応じて火災保険料率の算定に用いられる等級等を参考として附表五に準じた数値を定めることができる。
- (二) 毎年雨期には必ず浸水するような地区は排水特に不良と考え、側溝排水のなされている所を普通状態として取り扱う。

### 第二 劃地計算方法

路線価を基準にして各劃地の評点を算出するには、劃地の特殊の立地条件について路線価を修正しなければならない。

この修正の方式が劃地計算法であつて次の五つの方式に分類することができる。

- 一 奥行価格逓減割合法
- 二 側方路線影響加算法
- 三 二方路線影響加算法
- 四 三角地逓減割合法
- 五 不整形地、盲地等評点算出法

### 一 奥行価格逓減割合法

一般に宅地価格は路線から遠ざかるに従つて漸減していくものであり、この割合を実験的数値に基いて方式化したものが奥行価格逓減割合法であつて、実証的に附表八の一乃至八の五の奥行価格逓減割合が求められた。

編者注：①例題について、本資料では、分数は「/\*」で表示している。以下同じ。

②例題の枠囲みは、本資料における作表の便宜上のものである。したがって、原子量には枠囲みはない。

### 例題 1

例題においてはBは路線価を表し、地区については普通商業地区における適用例を示す。  
本図のように道路に接する劃地については奥行15間に相当する奥行通減率を求めて算出する。

総評点数=1,000×84.6/\*100×(10×15)=126,900

坪当評点数=126,900/(10×15)  
=846

## 二 側方路線影響加算法

側方に路線がある場合は一方においてのみ路線に接する宅地よりは有利であるから、正面路線（路線価の高い方をいう。）から奥行価格通減割合法によつて計算されたものを修正する必要がある。この修正方式が側方路線影響加算法であつて、実験的に正面路線の路線価の影響線までを奥行間数とした間口一間の地積に側方路線の路線価を乗じた評点を側方路線影響加算額とした。但し、影響加算額が加算前の評点の二割を超える場合は二割にとどめる。

### 例題 2

本図のような場合は側方路線からの奥行通減影響が正面路線から計算して一致する点（これを等価点という）を求めて影響線（等価点を結ぶ線）を設定して算出する。

$900 \times 93 / *100 \div 1,000 = 83.7 / *100$   
(これは9 間目に相当する)

故に

総評点 = 1,000×94.4/\*100×(10×9)  
+ 900×93/\*100×(6×10)  
+ 900×(1×9) = 143,280

坪当評点=143,280÷(10×15)  
=955

### 例題 3

本図のように隅切のある劃地については例題2にならつて隅切のないものとして計算する。但し、隅切の地積が相当大きい場合は適宜考慮する。

故に

総評点 = 1,000×94.4/\*100×(10×9)  
+ 900×93/\*100×(6×10)  
+ 900×(1×9) = 143,280

坪当評点=143,280÷148  
=968

例題 4

本図のように側方路線の路線価が低いために影響線を求めることができない場合は奥行間数全部について側方路線影響を加算する。

故に

$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 1,000 \times 84.6 / *100 \times (10 \times 15) \\ &\quad + 500 \times (15 \times 1) = 13,440 \quad 149,400 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 13,440 \quad 149,400 \div (10 \times 15) \\ &= 896 \quad 996 \end{aligned}$$

三 二方路線影響加算法

二方において路線に接する劃地については、それぞれの路線から等価点まで評点して、これを合算して総評点数とするが、等価点のあらわれない場合は正面路線から計算せざるを得ないので、これに修正を加える必要がある。この修正方式が二方路線影響加算法であつて、実験的に裏路線（裏路線とは路線価の低い方をいう。）の路線価に奥行を〇・五間とし、裏路線の間口に依つて計算した地積を乗じて得た評点を二方路線影響加算額とした。但し、等価点に依つて計算されたものが二方路線影響加算としたものより低い場合は高く算出された方をとる。

例題 5

本図のように二方路線にはさまれている劃地は両路線価からの等価点を求めてそれぞれ計算した評点を合算する。  
等価点は等価点早見表（附表9の1乃至9の4参照）により求める。

$$900 \div 1,000 = 0.9$$

故に等価点は  
9 間、6 間となる。

故に

$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 1,000 \times 94.4 / *100 \times (10 \times 9) \\ &\quad + 900 \times 99.3 / *100 \times (10 \times 6) \\ &= 138,582 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 138,582 \div (10 \times 15) \\ &= 923 \end{aligned}$$

例題 6

本図のように一方の路線価が高いために等価点を見出せない場合は次のようにして算出する。

二方路線影響加算額  
=  $500 \times (0.5 \times 10) = 2,500$

故に

$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 1,000 \times 84.6 / *100 \times (10 \times 15) + 2,500 \\ &= 129,400 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 129,400 \div (10 \times 15) \\ &= 862 \end{aligned}$$



### 例題 7

本図のように三方が路線に接する場合は、それぞれの路線から等価点を求めて例題2の方法にならつて算出する。

B 1,000とB 900との等価点は例題2により9間目である。  
 B 900とB 850との等価点は同様にして9間目である。  
 (850×99.3/100÷900=93.7/100 ……7間目)

故に

総評点 = 1,000×94.6/100×(10×9) + 900×(1×9)  
 + 900×98.2/100×(6×7) + 850×(1×7)  
 = 151,322

坪当評点 = 151,322 ÷ (10×15)  
 = 1,008

### 例題 8

本図のように等価点が求められない場合は例題4にならつて算出する。

総評点 = 1,000×84.6/100×(10×15) + 500×(1×15)  
 = 136,900

坪当評点 = 136,900 ÷ (10×15)  
 = 912

### 例題 9

本図のように四方に路線のある場合はB 900とB 850との等価点が求めこれに対するB 1,000からの等価点を求めて例題7にならつて算出する。

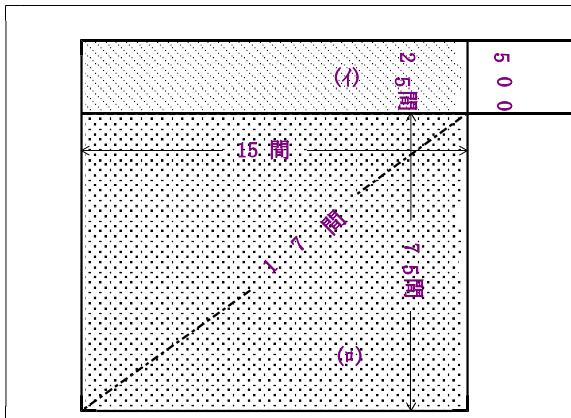
B 900とB 850との等価点は例題5にならつて6間、4間となる。  
 よつて1,000の等価点は  
 $900 \times 99.3 / 100 \times (6 \times 15) + 850 \times 100 / 100 \times (4 \times 15) \div (10 \times 15) = 876$   
 $876 \div 1,000 = 87.6 / 100$  (8間である)

同様にしてB 900とB 850との等価点はない。

故に

総評点 = 1,000×97/100×(10×8) + 900×(1×8)  
 + 850×(1×8)  
 (イ)  
 + 900×99.3/100×(7×6) + 850×(1×6)  
 (ロ)  
 + 850×100/100×(7×4) + 850×(1×7)  
 (ハ)  
 = 165,935

例題 1 0



本図のように突当のある袋地については(イ)と(ロ)と二つの地積に分け(ロ)については対角線を奥行として(奥行通減率をとる場合)計算する。

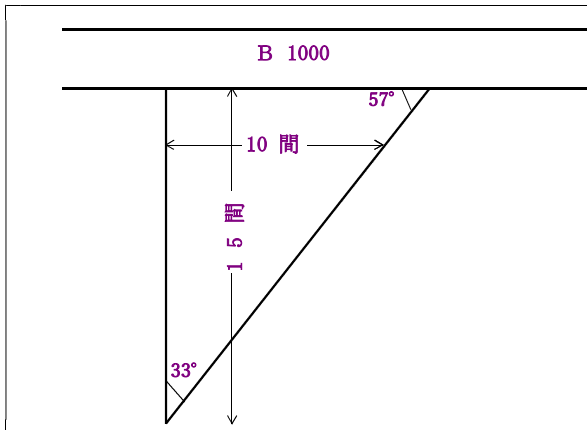
$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 500 \times 84.6 / *100 \times (2.5 \times 15) + 500 \times 81.0 / *100 \times \\ &\quad (7.5 \times 15) \\ &= 61,425 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 61,425 \div (10 \times 15) \\ &= 409 \end{aligned}$$

四 三角地通減割合法

三角割地は方割地に対して不利であるから方割地の評点に対して修正する必要がある。この修正の方式が三角地通減割合法であつて、実験的に附表十の数値が求められた。

例題 1 1

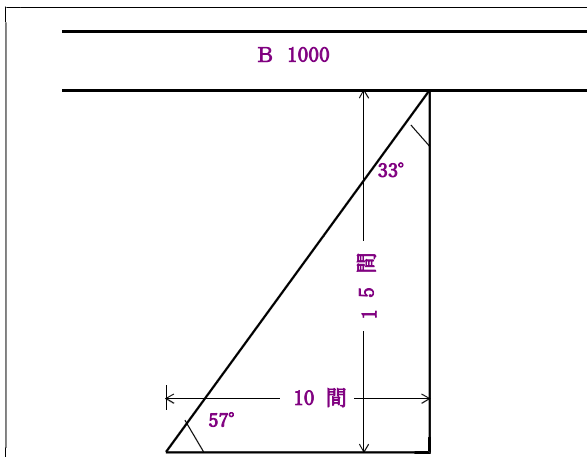


本図のように路線に一边が接している三角地は実際奥行間数の2/3を計算上の奥行間数としてそれに該当する通減率により例題1にならつて算出する。

$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 1,000 \times 93.0 / *100 \times (10 \times 15) / *2 \times 95 / *100 \\ &= 66,262 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 66,262 \div (10 \times 15) / *2 \\ &= 883 \end{aligned}$$

例題 1 2

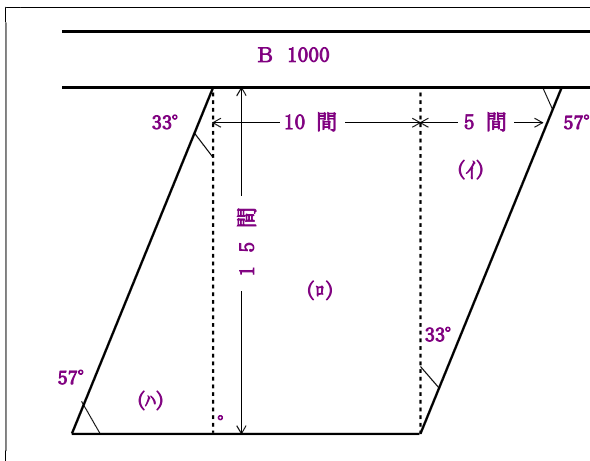


本図のように頂角が路線に接している三角地については実際奥行の2/3の長さを計算上の奥行としてそれに該当する奥行通減割合の単独坪当通減割合によつて例題1のように算出し、それに三角地通減割合を乗じて評点を求める。

$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 1,000 \times 80 / *100 \times (10 \times 15) / *2 \times 95 / *100 \\ &= 57,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 57,000 \div (10 \times 15) / *2 \\ &= 760 \end{aligned}$$

例題 1 3

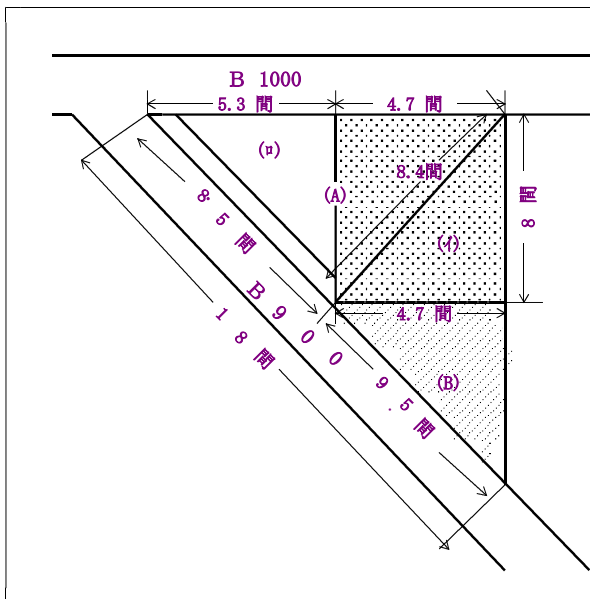


本図のような場合は(i) (n) (h) とに分けて(i)、(h)は三角地の計算の例に依つて算出して合算して評点を求める。

$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 1,000 \times 84.6 / *100 \times (10 \times 15) + 1,000 \times 93 / *100 \\ &\quad \times (5 \times 15) / *2 \times 95 / *100 + 1,000 \times 80 / *100 \\ &\quad \times (5 \times 15) / *2 \times 95 / *100 \\ &= 188,531 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 188,531 \div (15 \times 15) \\ &= 837 \end{aligned}$$

例題 1 4



本図のような場合はB900から三角地の計算例によつて算出された評点にB1,000方からの影響を見てA、Bとに分け更にAを(i) (n)に分けて(n)に対しては側方路線を加算したものの総合計らより算出する。

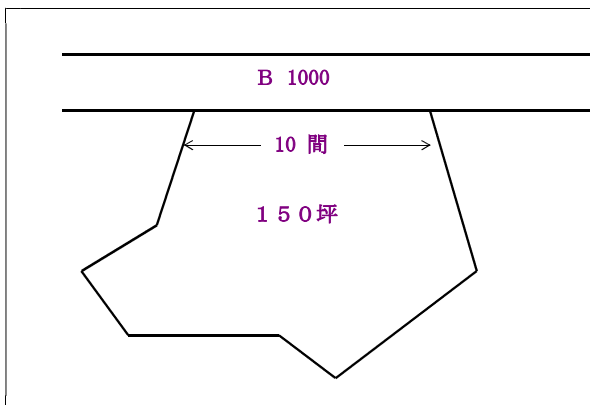
$$\begin{aligned} 8.4 \times (\text{間})^{2/3} &= 5.6 \text{ 間} \\ 900 \times 99.3 / *100 \div 1,000 &= 89.3 / *100 \quad 8 \text{ 間に相当する。} \\ 1,000 \times 97 / *100 \times (8 \times 4.7) &= 36,472 \dots\dots \\ 900 \times 100 / *100 \times (5.3 \times 8) / *2 \times 90 / *100 &= 17,172 \\ 900 \times 100 / *100 \times (7 \times 4.7) / *2 \times 85 / *100 &= 12,584 \end{aligned}$$

故に

$$\text{総評点} = 900 \times (1 \times 8) + [(i) + (n) + B] = 73,428$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 73,428 \div (10 \times 15) / *2 \\ &= 979 \end{aligned}$$

例題 1 5



本図のように不整形の土地については面積を間口間数にて除した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。

$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 1,000 \times 84.6 / *100 \times 150 \\ &= 126,900 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 126,900 \div 150 \\ &= 846 \end{aligned}$$

四 不整形地、盲地等評点算出法

不整形地については間口間数で地積を除して得たものを計算上の奥行間数として計算し、袋地については、実際利用している路線に接する劃地について評点を算出し、当該評点から袋地劃地以外の地積に相当する評点を控除して算出する。

その他奥行長大なる土地又は奥行短小なる土地についてはそれぞれ附表十一又は附表十二によつて補正する。

附表一 t の値

街路の性質	商業地区				住宅地区			工場地区			村落地区	
	繁華街	高度商業地区	普通商業地区	特殊地区	併用住宅地区	高級住宅地区	普通住宅地区	家内工業地区	小工場地区	大工場地区	集団地区	散在地区
駅前道路、観光道路、都市計画幹線等外部交	2,200 ~5,000	2,200 ~1,800	1,800 ~600	1,000 ~5,000	1,500 ~600	1,500 ~800	1,200 ~400	1,200 ~400	1,200 ~300	1,200 ~400	400 ~100	200 ~50

通を負担する連続性街路	二級幹線	2,200 ~5,000	2,000 ~1,600	1,600 ~500	800 ~4,000	1,300 ~500	1,300 ~500	1,000 ~400	1,000 ~400	1,000 ~300	1,000 ~400	400 ~80	160 ~40
地域内交通を負担する連続性街路		2,200 ~5,000	1,800 ~1,400	1,400 ~400	600 ~3,600	1,100 ~400	1,100 ~400	900 ~300	900 ~300	900 ~200	1,000 ~300	300 ~60	120 ~30

- 附表二 Xの値(不明)  
 附表三 接近係数(不明)  
 附表四の一 家屋の疎密度uの値(商業地区)(不明)  
 附表四の二 家屋の疎密度uの値(住宅地区)(不明)  
 附表四の三 家屋の疎密度uの値(工業地区)(不明)  
 附表四の四 家屋の疎密度uの値(村落地区)(不明)  
 附表五の一 防火保安係数(普通木造地区)(不明)  
 附表五の二 防火保安係数(準防火保安地区)(不明)  
 附表五の三 防火保安係数(防火保安地区)(不明)  
 附表六 ζの値(不明)  
 附表七 文化自然環境等係数Yの値(不明)  
 附表八の一 奥行価格逓減率表(繁華街、高度商業地区)(不明)  
 附表八の二 奥行価格逓減率表(普通商業地区、併用住宅地区)(不明)  
 附表八の三 奥行価格逓減率表(住宅地区、家内工業地区)(不明)  
 附表八の四 奥行価格逓減率表(中小工場地区)(不明)  
 附表八の五 奥行価格逓減率表(大工場地区)(不明)  
 附表九の一 等価点早見表(繁華街、高度商業地区)(不明)  
 附表九の二 等価点早見表(普通商業地区、併用住宅地区)(不明)  
 附表九の三 等価点早見表(繁華街、高度商業地区A 普通商業地区、併用住宅地区B)(不明)  
 附表九の四 等価点早見表(住宅地区、家内工業地区)(不明)  
 附表十 三角地逓減率表(不明)  
 附表十一 奥行長大補正率表(不明)  
 附表十二 奥行短小補正率表(不明)

**別表三 温泉地指数(不明)**

**第二章 家屋**

(家屋の評価)

- 一 家屋の評価額は、各個の家屋の評点数に、それぞれ評点1点当りの価額を乗じて求めるものとする。

(家屋の評点)

- 二 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等を勘案して定めるものとする。

(家屋評点の特例)

- 三 前項の場合において、市町村は、その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、当該家屋の再建築費評点数に比準して個々の家屋の再建築費評点数を求め、これに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等を考慮して評点することができるものとする。

(註)

- 1 家屋の坪当再建築費評点数又は再建築費評点数を求めるに当つては、次の各表を参考にすること。この場合において各部分別の標準評点の補正は、各部分別の補正項目に応ずる補正係数を相乗して行うものとする。

木造家屋分

- イ 木造家屋部分別坪当評点基準表(別表一の一の(1)乃至(16))  
 ロ 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準(別表一の二の(1)乃至(16))  
 ハ 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準(別表一の三の(1)乃至(11))  
 ニ 木造家屋部分別坪当評点基準表の適用区分判定基準(別表一の四)  
 ホ 木造家屋部分別坪当評点基準表部分別区分内容(別表一の五)

木造以外の家屋分

- ヘ 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表(別表二の一の(1)乃至(15))  
 ト 木造以外の家屋部分別坪当評点補正係数判定基準(別表二の二の(1)乃至(15))  
 チ 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表の適用区分等判定基準(別表二の三)

- 2 家屋の評点数を算出するに当つて考慮する各種の増減点は、次の各表及び各号を参考にすること。この場合における増減点は、増減率を相乗して行うものとする。

木造家屋分

- (1) 家屋年令に応ずる減点は、木造家屋経年減点率基準表(別表三の(1)乃至(10))  
 この場合における当該家屋の坪当再建築費評点数には附帯設備の評点数は含まないものとする。  
 (2) 家屋の損耗の程度に応ずる減点は、木造家屋損耗減点考慮表(総括表)(別表四の一)又は木造家屋部分別損耗減点率表(別表四の二の(1)乃至(11))  
 (3) 家屋年齢及び損耗の程度に応ずる減点は、前二号による減点率の和を二分したのもをもつて行い、この場合において、消耗の程度に応ずる減点率より大きいときは、消耗の程度に応ずる減点のみを行うものとする。  
 (4) 家屋の床面積に応ずる減点は、家屋の床面積に応ずる減点考慮表(別表五)  
 この場合における床面積は、本屋の床面積に附属家屋の床面積を再建築費評点数により本屋床面積相当面積に換算した面積を加えた床面積によるものとする。  
 (5) 家屋の所在地域の状況による減点は、所在地域の状況による減点率表(別表六)

この場合における増点は、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点は、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点を考慮するものとする。
- (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いているもの
  - (ハ) 過剰遊休未利用状態にあるもの

木造以外の家屋

- (1) 家屋年令に応ずる減点は、木造以外の家屋の家屋年令に応ずる減点率表（別表七）に定める構造別、用途別の減点率に当該家屋年令を乗じて得た率を再建築費評点数に乘じて得た点数を当該再建築費評点数から減点するものとし、その点数は当該再建築費評点数の八割を限度とする。この場合において、損耗の程度が家屋年令に応ずる減点数を超えると認められるときは、木造以外の家屋部分別減点率表（別表八）に定める基準によつて各部分別に減点率を乗じて減点する。
- (2) 家屋の所在地域の状況による減点は、所在地域の状況による減点率表（別表六）この場合における増点は、市町村の実情に応じ他との均衡を失しないよう適宜これを行うものとする。
- (3) 左の各項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点を行うものとする。
- (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 適宜減点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) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

（評点一点当りの価額）

- 四 家屋の評点一点当り価額は、家屋の坪当平均価額を基礎として求めるものとする。  
家屋の坪当平均価額は、自治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。

（増築部分の評価）

- 五 家屋の増築があつた場合には、当該増築部分については、別に評価して 価額を決定し、その他の部分の価額に含めるものとする。

（非課税部分のある家屋の評価）

- 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、その造作設備等をも勘案し床面積に応じてあん分の上当該部分の価額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）

- 七 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 価額をあん分するものとする。

（附属設備の評価）

- 八 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 造作を含む。）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。この場合において、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。

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。

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(暖冷房装置キャリアー等)	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)	送水機用モーター、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、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	__、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、映画館等を固定せる観覧席、廻転舞台設備、背景吊下げ設備	モーター

（庭園の評価）

- 九 庭園（四阿、五重塔その他の設備を含む。）については、これが家屋の価値を増高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）の価額の百分の十、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。

- 別表一の一 木造家屋部分別坪当評点基準表(不明)  
(1)～(16) (不明)
- 別表一の二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(不明)  
(1)～(16) (不明)
- 別表一の三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表(不明)  
(1)～(11) (不明)
- 別表一の四 木造家屋部分別坪当評点基準表の適用区分判定基準表(不明)
- 別表一の五 木造家屋部分別坪当評点基準表部分別区分内容表(不明)
- 別表二の一 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表(不明)  
(1)～(15) (不明)
- 別表二の二 木造以外の家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(不明)  
(1)～(15) (不明)
- 別表二の三 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表の適用区分等判定基準表(不明)
- 別表三 木造家屋経年減点率基準表(不明)  
(1)～(10) (不明)
- 別表四の一 木造家屋損耗減点考慮表(総括表)(不明)
- 別表四の二 木造家屋部分別損耗減点率表(不明)  
(1)～(11) (不明)
- 別表五 家屋の床面積に応ずる減点考慮表(不明)
- 別表六 所在地域の状況による減点率表(不明)
- 別表七 木造以外の家屋の家屋年令に応ずる減点率表(不明)
- 別表八 木造以外の家屋部分別減点率表(不明)

### 第三章 償却資産【略】

#### 参考：改正趣旨・通達

#### ○固定資産評価基準について (昭和28年7月15日自乙発第415号 各都道府県知事宛自治庁次長)

地方税法第三百八十八条第三項第二号の規定に基き固定資産の評価基準を別冊の通り定め、昭和二十九年度分以降の固定資産税から適用することとされたので、これが運用に当たっては、左記事項に留意の上管下市町村に示達するとともにその指導に遺憾のないよう措置されたい。

#### 記

#### 一 一般的事項

- (1) 市町村間の評価の均衡を確保し、同時に法第四百十九条の規定による修正の勧告の基準とするため、昭和二十九年度分以降においても、従来通り土地及び家屋について資産の種類に応じ各市町村に対し都道府県知事が平均価額を指示することとしたのであるが、差し当り昭和二十九年度分については、本年十一月末を目途として別途通達する予定であること。なお、地方財政平衡交付金の算定に当たっても、これを基準財政収入額算定の基準として用いる予定であること。
- (2) 前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、必要に応じて部分的補正を行い、全体については平均価額を基準として比例的補正を行うに止めることも差し支えないものであること。
- (3) 固定資産課税台帳の登録事項の訂正は、法律の定める特定の場合以外に行うことができないものであるから登録洩れ、誤記等のないよう充分留意すること。

#### 二 土地に関する事項

- (1) 農地及び宅地については、その評点の方法が従来極めて抽象的なものとなっていたのであるが、評価の実情にかんがみ本評価基準においては、その具体的な評点方式を参考として示すこととしたので、充分検討を加えとともに、必要に応じ適宜修正を加えて適用するものとする。
- (2) 農地の評点項目基準表は、農林省において昭和二十九年度以降実施を予定している小作料基準設定土地調査の要領をも参考として作成してあるので関係方面とも協議の上実施することが好ましいものであること。
- (3) 宅地の路線価式評価法は、建設省等において従来使用されていた方法に検討を加え、二、三の市における実態を調査し修正を加えたものであるが、路線価算定の各係数及び各筆の評点算出のための奥行通減率率、角割地修正率等は、市町村の実情によつて全国一率の数値をもつて律することは困難と考えられるので、各種の資料をも充分参考として適宜修正することとされたいこと。
- (4) その他の土地については、原則として従来方式を踏襲しているのであるが今後それらについても具体的な評点方式の検討を行い、成案を得たものについては参考として通達する予定である。

#### 三 家屋に関する事項

- (1) 家屋の評価基準については、土地の評価基準とその形式を一にするため規定の仕方に改訂を加えたのであるが、評価基準表及び減価率に若干の修正を加えたほか評価方式には実質上変更はないものであること。
- (2) 家屋については、評点一点当りの価額は別途通達される平均価額によつて求めるものとするよう改正されたのであるが、これは建築費指数と平均価額による二元的方法を改める趣旨に出たものであること。

#### 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」と同文につき省略

#### 備考：旧評価基準 No.⑥昭和28年7月15日通達第415号全部改正・新旧対照表

No.⑥ 固定資産評価基準 (昭和28年7月15日通達第415号全部改正)	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)

目次(不明)

第一章 土地  
第一節 通則

一 同右

二 同右

第二節 農地

三 同右

(農地の評点)

四 各筆の田又は畑の評点数は、自然的条件(気象、土性、灌漑、地形等)、経済的条件(交通、耕作の難易等)、災害の状況その他客観的認定資料(収穫量、賃貸価格等)を参考として定めるものとする。

(注) 各筆の田又は畑における標準的な評点項目基準表を示せば別表一の通りである。

(農地評点の特例)

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も差し支えないものとする。

(標準地の選定)

六 標準田又は標準畑を選定する場合においては、市町村内の田又は畑を概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田又は畑を選定する。

(1) 日照、通風、土性、灌漑、排水等自然的条件が最も標準的なもの

(2) 通作距離、集荷地までの距離、通作の便等農地の位置が最も標準的なもの

(3) 農地の面積、形状等耕作の便が最も標準的なもの  
状況類似する地区は、概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。但し、当該市町村の状況によつて、同一一小字内であっても、状況を異にするものがある場合は、更にこれらを詳細に区分し、又小字であっても状況類する場合は、数小字を併せて状況類似する地区として差し支えないものとする。

(評点一点当たりの価額)

七 田又は畑の評点一点当り価額は、田又は畑の反当平均価額を基礎として求めるものとする。

田又は畑の反当平均価額は、自治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。

(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転用の許可を受けた農地、旧自作農創設特別措置法第五条第四号の指定のあつた区域内にある自作農地、同法第七条第一項第三号の規定により都道府県知事の指定を受けた小作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、概ね、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。

(註)

○農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)抄

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

○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 旧自作農創設特別措置法第五条第四号の指定のあつ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域内にある農地で都道府県知事の指定する

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つて行ふものとする。

(権利の目的となつてゐる土地の評価)

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。

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。

(評点一点当たりの価額)

六 田又は畑の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]

田又は畑の平均価額×田又は畑の総地積(単位反)

評点一点当たりの価額＝

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。

(註) 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

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、工事を行つた土地で、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。

(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、換地処分の際換地精算に用うべき換地前

区域内にあるもの

◎農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）抄

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を相当とするものとして、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

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、路線価式又は採点式等の方法によって自然的条件、経済的条件その他客観的認定資料（売買実例、賃貸価格等）を参考として定めるものとする。

(註) 標準的な路線価式評価法を示せば別表二の通りである。

(宅地評点の特例)

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

(標準地の選定)

十二 標準宅地を選定する場合には、市町村内の宅地を概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) 道路に面する宅地で形状、地積が最も標準的なもの

(2) 街路の性質、幅員、構造、駅、停留所、映画館、学校等自然文化経済施設との距離が最も標準的なもの

(3) 宅地の利用度、防火保安度、自然環境等が最も標準的なもの

状況類似する地区は、概ね次の通り区分する。但し、当該市町村の状況によつて更にこれらを詳細にし、又は簡略することも差し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）

(評点一点当りの価額)

十三 評点一点当価額は、宅地の坪当平均価額を基礎として定めるものとする。

宅地の坪当平均価額は、自治庁長官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、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、自然的条件、経済的条件その他客観的認定資料（平均反当採かん量、賃貸価額等）を参考として定めるものとする。

(註) 平均反当採かん量の算定は次の通りとする。

評評定額、評定等位等を参しやくして評点数を定めるものとする。

(D) 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)

十二 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、又は簡略することも差し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] 平均価額×宅地の総面積(単位坪)  
評点一点当たりの価額 =

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。



平均反当採かん量は、標準塩田の最近三ヶ年の平均製塩量（単位トン）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。

(表同右)

(塩田評点の特例)

十六 市町村は、その実情に応じ、市町村内に標準塩田を設定し、当該標準塩田について前項の方法によつて反当評点数を求め、これに比準して各筆の塩田の評点数を定めても差し支えないものとする。

(標準塩田の選定)

十七 標準塩田を選定する場合にあつては、市町村内の塩田を概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塩田を標準地として選定する。

- (1) 日照、通風等自然的条件が最も標準的なもの
  - (2) 海岸からの距離、製塩距離等塩田の位置が最も標準的なもの
  - (3) 塩田の面積、形状等製塩の便が最も標準的なもの
- 状況類似する地区は、概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。但し、当該市町村の状況によつて、同一字内であつても、状況を異にするものがある場合は、更にこれらを詳細に区分し、又字であつても状況類似する場合は、数字を併せて、状況類似する地区として差し支えないものとする。

(評点一点当りの価額)

十八 塩田の評点一点当り価額は、塩田の反当平均価額を基礎として求めるものとする。

塩田の反当平均価額は、自治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。

第五節 鉱泉地

(鉱泉地の評価)

十九 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。

(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。

(ゆう出量指数)

二十一 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ものとする。

ゆう出量指数（百分率とする。）

(表同右)

[算式]

標準塩田の価額＝かん水買上価格×平均反当採かん量×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釀造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。

Bauma(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、二升到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)

**二十二** 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。

(表同右)

(非自噴泉のゆう出量)

**二十三** 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)

**二十四** 温泉地指数は、別表三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)

**二十五** 潤かつた鉱泉地又は、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)

**二十六** 鉱泉地の地積が相当広大であつて、その地区のうち宅地、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。

第六節 池沼

(池沼の評価)

**二十八** 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格を評価する。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を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、自然条件、経済条件その他客観的認定資料を参考として定めるものとする。

(山林評点の特例)

**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。

(ゆう出量還元割合)

**二十二** 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	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)

**二十三** 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、実質価格等を勘案の上定めるものとする。

いものとする。

(標準地の選定)

**三十二** 標準山林を選定する場合においては、市町村内の山林を概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山林を標準地として選定する。

(1) 日照、通風、傾斜、土性、排水等自然的条件が最も標準的なもの

(2) 集荷地への距離等山林の位置が最も標準的なもの

(3) 山林の面積、形状等造林、伐出の便が最も標準的なもの  
状況類似する地区は、概ね、人工林、自然林の別に其の樹種の区分により、杉檜山、松山、雑木林、竹林、芝草山、岩石山等の種類毎に利用状況により六の区域を基礎として区分するものとする。但し、当該市町村の実情によって同一種類の区域であつても、自然的条件位置その他利用状況を異にするものがある場合は、更にこれを詳細に区分し、又種類を異にする区域であつても状況類似する場合は、数区域を併せて状況類似する地区として差し支えないものとする。

(評点一点当りの価額)

**三十三** 評点一点当りの価額は、山林の反当平均価額を基礎として求めるものとする。反当平均価額は、自治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。

(砂防地等の評価)

**三十四** 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)

**三十五** 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程度に相当する金額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)

**三十六** 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、概ね、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)

**三十七** 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)

**三十八** 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、原野の反当平均価額を基礎として評価する。原野の反当平均価額は、自治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。

第十節 雑種地

(雑種地の評価)

**三十九** 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。

別表一 田及び畑における標準的な評点項目基準表(不明)

別表二 路線価式評価法

路線価式評価法とは、……(以下略)

別表三 温泉地指数(不明)

第二章 家屋

(家屋の評価)

一 家屋の評価額は、各個の家屋の評点数に、それぞれ評点1点

(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]

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

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。

別表 温泉地指数(不明) ※重複記載

第二章 家屋

(第一節 通則)

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、

当りの価額を乗じて求めるものとする。

(家屋の評点)

二 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等を勘案して定めるものとする。

(家屋評点の特例)

三 前項の場合において、市町村は、その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、当該家屋の再建築費評点数に比準して個々の家屋の再建築費評点数を求め、これに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等を考慮して評点することができるものとする。

(註)

1 家屋の坪当再建築費評点数又は再建築費評点数を求めるに当つては、次の各表を参考にする。この場合において各部分別の標準評点の補正は、各部分別の補正項目に応ずる補正係数を相乗して行うものとする。

木造家屋分

イ 木造家屋部分別坪当評点基準表(別表一の一の(1)乃至(16))

ロ 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準(別表一の二の(1)乃至(16))

ハ 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準(別表一の三の(1)乃至(11))

ニ 木造家屋部分別坪当評点基準表の適用区分判定基準(別表一の四)

ホ 木造家屋部分別坪当評点基準表部分別区分内容(別表一の五)

木造以外の家屋分

ヘ 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表(別表二の一の(1)乃至(15))

ト 木造以外の家屋部分別坪当評点補正係数判定基準(別表二の二の(1)乃至(15))

チ 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表の適用区分判定基準(別表二の三)

2 家屋の評点数を算出するに当つて考慮する各種の増減点は、次の各表及び各号を参考にする。この場合における増減点は、増減率を相乗して行うものとする。

木造家屋分

(1) 家屋年令に応ずる減点は、木造家屋経年減点率基準表(別表三の(1)乃至(10))

この場合における当該家屋の坪当再建築費評点数には附帯設備の評点数は含まないものとする。

(2) 家屋の損耗の程度に応ずる減点は、木造家屋損耗減点考慮表(総括表)(別表四の一)又は木造家屋部分別損耗減点率表(別表四の二の(1)乃至(11))

(3) 家屋年令及び損耗の程度に応ずる減点は、前二号による減点率の和を二分したのもをもつて行い、この場合において、消耗の程度に応ずる減点率より大きいときは、消耗の程度に応ずる減点のみを行うものとする。

(4) 家屋の床面積に応ずる減点は、家屋の床面積に応ずる減点考慮表(別表五)

この場合における床面積は、本屋の床面積に附属家屋の床面積を再建築費評点数により本屋床面積相当面積に換算した面積を加えた床面積によるものとする。

(5) 家屋の所在地域の状況による減点は、所在地域の状況による減点率表(別表六)

この場合における増点は、市町村の実情に応じ他との均衡を失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点は、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を行うものとする。

(イ) 間取

(ロ) 採光

(ハ) 通風

(ニ) 方位

(ホ) 環境

(ア) 敷地面積と家屋面積の割合

(7) その他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点を考慮するものとする。

(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

(ハ) 過剰遊体未利用状態にあるもの

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)の合計点数に坪点一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ふ。集合住宅等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

ハ 過剰遊体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。

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

$$\left. \frac{\text{令に応ずる減価率} + \text{損耗の程度に応ずる減価率}}{\text{状況による減価率}} \times (1 \pm \text{所在所在の}) \right\} \times (1 \pm \text{利用価値による減価率} - \text{特殊事情による減価率})$$

### 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。  

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

### 第一節 通則

#### (増築部分の評価)

二 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には、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。

### 木造以外の家屋

(1) 家屋年令に応ずる減点は、木造以外の家屋の家屋年令に応ずる減点率表(別表七)に定める構造別、用途別の減点率に当該家屋年令を乗じて得た率を再建築費評点数に乘じて得た点数を当該再建築費評点数から減点するものとし、その点数は当該再建築費評点数の八割を限度とする。この場合において、損耗の程度が家屋年令に応ずる減点率を超えると認められるときは、木造以外の家屋部分別減点率表(別表八)に定める基準によつて各部分別に減点率を乗じて減点する。

(2) 家屋の所在地域の状況による減点は、所在地域の状況による減点率表(別表六)

この場合における増点は、市町村の実情に応じ他との均衡を失しないよう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点を行うものとする。

#### 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点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 過剰遊休未利用の状態にあるもの

#### (評点一点当りの価額)

四 家屋の評点一点当り価額は、家屋の坪当平均価額を基礎として求めるものとする。

家屋の坪当平均価額は、自治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。

#### (増築部分の評価)

五 家屋の増築があつた場合には、当該増築部分については、別に評価して価額を決定し、その他の部分の価額に含めるものとする。

#### (非課税部分のある家屋の評価)

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、その造作設備等をも勘案し床面積に応じてあん分の上当該部分の価額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)

七 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額をあん分するものとする。

#### (附属設備の評価)

八 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。

この場合において、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。

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。

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	____、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、背景吊下げ設備	モーター

(庭園の評価)

九 庭園(四阿、五重塔その他の設備を含む。)については、これが家屋の価値を増高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)の価額の百分の十、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。

- 別表一の一 木造家屋部分別坪当評点基準表(不明)  
(1)~(16) (不明)
- 別表一の二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準(不明)  
(1)~(16) (不明)
- 別表一の三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表(不明)  
(1)~(11) (不明)
- 別表一の四 木造家屋部分別坪当評点基準表の適用区分判定基準(不明)
- 別表一の五 木造家屋部分別坪当評点基準表部分別区分内容(不明)
- 別表二の一 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表(不明)  
(1)~(15) (不明)
- 別表二の二 木造以外の家屋部分別坪当評点補正係数判定基準(不明)  
(1)~(15) (不明)
- 別表二の三 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表の適用区分等判定基準(不明)
- 別表三 木造家屋経年減点率基準表(不明)  
(1)~(10) (不明)
- 別表四の一 木造家屋損耗減点考慮表(総括表)(不明)
- 別表四の二 木造家屋部分別損耗減点率表(不明)  
(1)~(11) (不明)
- 別表五 家屋の床面積に応ずる減点考慮表(不明)
- 別表六 所在地域の状況による減点率表(不明)
- 別表七 木造以外の家屋の家屋年令に応ずる減点率表(不明)
- 別表八 木造以外の家屋部分別減点率表(不明)

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高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。

- 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)