

○固定資産評価基準 昭和30年度基準【全文掲載・完全版】(No.⑦ 昭和29年11月19日通達第67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)	
昭和29年11月19日	自治庁通達 第 67号・全部改正	(旧No.⑦)	

※編者註：目次に係る原本は不明のため、ここでは「自治庁税務部編 固定資産評価基準」(昭和29年12月地方財務協会)の目次を掲載した。

目次

第一章 総則

第二章 土地

第一節 通則

第二節 農地

第三節 宅地

第四節 塩田

第五節 鉱泉地

第六節 池沼

第七節 山林

第八節 牧場

第九節 原野

第十節 雑種地

別表一 農地評点式評価法

別表二 宅地路線価式評価法

別表三 宅地評点式評価法

別表四 山林評点式評価法

第三章 家屋

第一節 通則

第二節 木造家屋

第三節 非木造家屋

別 記 家屋評点基準表等の適用要領

別表一 木造家屋部分別坪当評点基準表

別表二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表

別表三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表

別表四 木造家屋経年減点率基準表

別表五ノ一 木造家屋部分別損耗減点率表

別表五ノ二 木造家屋総合損耗減点率表

別表六 所在地域の状況による減点率表

別表七 家屋の床面積の広狭に応ずる減点率表

別表八 非木造家屋部分別坪当評点基準表

別表九 非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表

別表十 非木造の家屋年令に応ずる減点率表

別表十一 非木造家屋部分別損耗減点率表

附 表 非木造家屋の調査表

第四章 償却資産 (略)

第一章 総 則

(固定資産評価基準の意義)

一 この固定資産評価基準は、地方税法(以下「法」という。)第三百八十八条第二項第二号にいう固定資産の評価の基準並びに同条同項第三号にいう固定資産の評価の実施の方法及び手続について定めているものであつて、自治庁長官が、同条第二項の規定に基づいて、固定資産税の課税標準となるべき固定資産の価格の決定につき必要な固定資産の評価に関し、市町村長に対し与えるべき技術的援助としてこれを示すものである。

(運営の基本)

二 市町村は、固定資産税の課税にあたり、この固定資産評価基準の定めるところに準じて評価することにより、固定資産の評価の適正化と均衡化とをはからなければならないものであり、また、都道府県は、不動産取得税の課税にあたり、この固定資産評価基準の定めるところに準じて評価することにより、市町村間の固定資産の評価の適正化と均衡化とに資すべきものである。都道府県と市町村は、相互の連絡を密にして、かりそめにも、土地、家屋及び償却資産の評価に関し、住民の信頼を失うことのないよう厳に留意しなければならないものである。

(固定資産の価格の決定)

三 市町村長は、法第四百三条第一項の規定により、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価格を決定しなければならないものである。但し、第五項により、都道府県知事が不動産取得税の課税標準である不動産の価格を決定し、これを法第七十三条の二十一第三項の規定によつて市町村長に通知した場合には、当該通知に係る固定資産については、当該固定資産について改築、損かきその他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除く外、当該通知に係る価格に基づいて固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価格を決定しなければならないものである。

四 都道府県知事は、法第七百四十三条の規定によつて固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価

格を決定するにあつては、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、これを決定しなければならないものである。

(不動産の価格の決定)

五 都道府県知事は、法第七十三条の二十一の規定により、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、その登録されている価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとし、固定資産税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産で当該不動産について増築、改築、損かきその他特別の事情があるため当該固定資産の価格により難いもの又は固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産については、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定しなければならないものである。

(評価の基本)

六 固定資産は、土地、家屋及び償却資産の別に、それぞれ左の要領によつて評価するものである。

1 土地

- (一) 農地（田及び畑をいう。）については、農地評点式評価法の定めるところによつて評価する。
- (二) 宅地については、市町村の規模及び形態に応じ、宅地路線価式評価法又は宅地評点式評価法に定めるところによつて評価する。
- (三) 塩田については、自然的条件、経済的条件その他の客観的認定資料を参考として評価する。
- (四) 鉱泉地については、ゆう出量、温泉地の景況等を参考として評価する。
- (五) 山林については、山林評点式評価法の定めるところによつて評価する。
- (六) 池沼、牧場、原野及び雑種地については、附近の土地の価額に比準して評価する。

2 家屋

家屋については、再建築価額を基準とし、家屋年令、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広狭等に  
応ずる増減価を考慮して評価する。

3 償却資産

償却資産については、その実情に応じ、取得価額を基準とし、取得後の経過年数に応ずる減価、物価の変動その他を考慮して評価し、又は再取得価額を基準とし、取得後の経過年数に応ずる減価その他を考慮して評価する。但し、償却資産のうち通常の旅館等の客室に備え付けられているものについては、旅館、料理店、待合等級別定額式評価法の定めるところによつて評価する。

第二章 土地

第一節 通則

(地目及び地積の認定)

- 一 地目及び地積は、土地台帳に登録されたところによるものとするが、土地台帳に登録された地目又は地積が現況と異なる場合においては、地積は原則として土地台帳に登録されたところによるものとし、地目は現況によつて認定するものとする。
- (地上権等の目的となっている土地の評価)
- 二 地上権、借地権等の目的となっている土地は、これらの権利の目的となっていないものとして評価するものとする。

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、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、農地評点式評価法(別表一)の定めるところによつて、自然条件(気象、土性、灌漑、地形等の良否)、経済条件(交通の便否、耕作の難易等)、被災の状況その他の客観的認定資料を参考として求めるものとする。
- (農地の評点の特例)
- 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りの評点数を求め、これに比準して各筆の田又は畑の評点数を定めて差し支えないものとする。
- (標準田又は標準畑の選定)
- 六 前項の場合においては、市町村は、市町村内の田又は畑を概ね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに左の各号する田又は畑を標準田又は標準畑として選定するものとする。この場合において状況の類似する地区は、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が、実情に応じ、これらの区域を更に区分し、又はこれらの区域をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。
  - (一) 日照、通風、土性、灌漑、排水、地形等の自然条件が最も標準的なもの
  - (二) 通作距離、集荷地までの距離、通作の便等の農地の位置が最も標準的なもの
  - (三) 農地の面積、形状等の耕作の便が最も標準的なもの
- (評点一点当りの価額)
- 七 田又は畑の評点一点当りの価額は、当該市町村の田又は畑の反当りの平均価額を基礎として求められるものとし、当該市町村の田又は畑の反当りの平均価額は、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又は農地法第七条第一項第三号の規定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、附近の宅地の価額に比準し、概ね、附近の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額によつて評価するものとする。

(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

第七条 左の各号の一に該当する小作地又は小作牧草放牧地は、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

◎ 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区域内にあるもの。

### 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、原則として、主として市街地的形態を形成している地域又は市町村にあつては宅地路線価式評価法（別表二）の定めるところによつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域又は市町村にあつては宅地評点式評価法（別表三）の定めるところによつて、街路の系統、幅員及び構造、都市的諸施設との距離、宅地の利用状況、防火保安度、自然環境の良否その他の客観的認定資料を参考として求めるものとする。

(宅地の評点の特例)

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

(標準宅地の選定)

十二 前項の場合においては、市町村は、市町村内の宅地を概ね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに左の各号に該当する宅地を標準宅地として選定するものとする。

(一) 街路の系統、街路の幅員、街路の構造が最も標準的なもの

(二) 道路に面する宅地で形状及び地積が最も標準的なもの

(三) 駅、停留所及び映画館、学校等の施設との距離が最も標準的なもの

(四) 宅地の利用状況、防火保安度、自然環境等が最も標準的なもの

状況の類似する地区の区分は、概ね左の通りとするものとする。但し、実情に応じ、その地区を更に区分し、又はこれらの地区をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

(一) 村落地区

村落地区とは、主として農漁家用宅地の点在する地区をいうものとする。但し、農村等においてこれを更に区分する必要があるときは、(イ) 集団地区（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をいう。）及び(ロ) 散在地区に区分することができるものとする。

(二) 住宅地区

住宅地区とは、主として住宅用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において、更に区分する必要があるときは、(イ) 高級住宅地区、(ロ) 普通住宅地区及び(ハ) 併用住宅地区に区分することができるものとする。

(三) 商業地区

商業地区とは、主として商業用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において、更に区分する必要があるときは、(イ) 繁華街（盛場をいう。）、(ロ) 高度商業地区（店舗が連たんし、繁華街とはいえ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(ハ) 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ものとする。

(四) 工業地区

工業地区とは、主として工業用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において更に区分する必要があるときは、(イ) 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。）、(ロ) 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(ハ) 家内工業地区（主として家内工業者の居住する地区をいう。）に区分することができるものとする。

(五) 特殊地区

特殊地区とは、花街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいうものとする。

(評点一点当りの価額)

十三 評点一点当りの価額は、当該市町村の宅地の坪当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該市町村の宅地の坪当りの平均価額は、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、日照及び通風の良否、海岸又は製塩工場との距離、平均反当りの採かん量、賃賃価格等を参考として求めるものとする。

各筆の塩田の評点数を求める場合における平均反当りの採かん量は、最近三年間の平均製塩量(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)に左の表のそれぞれの濃度(ポ-メ)に応ずる換算率を乗じて求めるものとする。

濃度 (ポ-メ)	換算率
10	0.54
11	0.60
12	0.66
13	0.72
14	0.78
15	0.86
16	0.93
17	1.00
18	1.07
19	1.14
20	1.22
21	1.29
22	1.37
23	1.45
24	1.53

(塩田の評点の特例)

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

(標準塩田の選定)

十七 前項の場合においては、市町村は、市町村内の塩田を概ね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに左の各号に該当する塩田を標準塩田として選定するものとする。この場合において状況の類似する地区は、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が、実情に応じ、これらの区域を更に区分し、又はこれらの区域をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

(一) 日照、通風等の自然的条件が最も標準的なもの

(二) 海岸からの距離、製塩工場までの距離等の塩田の位置が最も標準的なもの

(三) 塩田の面積、形状等からみて製塩の便が最も標準的なもの

(評点一点当りの価額)

十八 塩田の評点一点当りの価額は、当該市町村の塩田の反当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該市町村の塩田の反当りの平均価額は、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 鉱泉地の価格は、鉱泉地の基本価格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、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(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、そのゆう出量のうち二升到その事業者の総客室数を乗じて得た量をこえるものをいう。)を除外したゆう出量によるものとする。

ゆう出量指数表

ゆう出量	指数	ゆう出量	指数
5升以下	0.30	410 ~ 429	10.50
6 ~ 9	0.35	430 ~ 449	11.00
10 ~ 13	0.40	450 ~ 469	11.50
14 ~ 17	0.45	470 ~ 489	12.00
18 ~ 21	0.50	490 ~ 509	12.50
22 ~ 25	0.60	510 ~ 529	13.00
26 ~ 29	0.70	530 ~ 549	13.50
30 ~ 33	0.80	550 ~ 569	14.00
34 ~ 37	0.90	570 ~ 589	14.50
38 ~ 44	1.00	590 ~ 609	15.00
45 ~ 54	1.25	610 ~ 629	15.50
55 ~ 64	1.50	630 ~ 649	16.00
65 ~ 74	1.75	650 ~ 669	16.50
75 ~ 84	2.00	670 ~ 689	17.00
85 ~ 94	2.25	690 ~ 709	17.50
95 ~ 109	2.50	710 ~ 729	18.00
110 ~ 129	3.00	730 ~ 749	18.50
130 ~ 149	3.50	750 ~ 769	19.00
150 ~ 169	4.00	770 ~ 789	19.50
170 ~ 189	4.50	790 ~ 809	20.00
190 ~ 209	5.00	810 ~ 829	20.50

210 ~ 229	5.50	830 ~ 849	21.00
230 ~ 249	6.00	850 ~ 869	21.50
250 ~ 269	6.50	870 ~ 889	22.00
270 ~ 289	7.00	890 ~ 909	22.50
290 ~ 309	7.50	910 ~ 929	23.00
310 ~ 329	8.00	930 ~ 949	23.50
330 ~ 349	8.50	950 ~ 969	24.00
350 ~ 369	9.00	970 ~ 989	24.50
370 ~ 389	9.50	990 以上	25.00
390 ~ 409	10.00		

(註) 一分間のゆう出量が四斗(標準ゆう出量)で、且つ、せつ氏五十五度までの温度(標準温度)の場合の指数を一・〇〇とした。

(ゆう出量の補正)

二十二 前項のゆう出量を決定するにあつては用うべきゆう出量は、ゆう出量に当該鉱泉の温度に依る左の表の補正率を乗じて得た補正後のゆう出量とする。

温 度	補正率
25 度未満	0.20
30 " 以下	0.35
35 " "	0.50
40 " "	0.65
45 " "	0.80
50 " "	0.90
55 " "	1.00
60 " "	1.05
65 " "	1.10
70 " "	1.15
75 " "	1.20
80 " "	1.25
85 " "	1.30
90 " "	1.35
95 " "	1.40
95 度をこえるもの	1.45

(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」で除して得た数量を、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、左の表に掲げるものとし、左の表に掲げられていない温泉地については、これに比準して都道府県知事が定めるものとする。

編者注：改正前の「温泉地指数表(別表三)」が不明のため、この改正通達による改正部分の表示が不能である。

温 泉 地 指 数 表

都道府県	温 泉 地	指 数	都道府県	温 泉 地	指 数
北海道	定山溪	1.60	山形	天童	0.50
"	湯川の	1.40	"	蔵王	0.30
"	層雲峡	0.35	"	小野川	0.30
"	登別湖	1.80	"	温泉海	0.65
"	洞爺湖	0.50	"	東根	0.45
"	温根	0.40	福島	飯坂	1.80
"	川子湯	0.40	"	湯野	1.50
"	弟屈	0.45	"	東山	1.20
"	阿寒	0.30	"	湯本	0.40
"	十勝	0.45	"	熱塩	0.30
"	黄金	0.25	"	熱ノ	0.30
"	混布	0.25	"	熱岳	0.30
青森	浅虫	0.90	"	高袋	0.30
"	大碓	0.80	"	湯玉	0.30
"	大碓ケ	0.30	茨城	袋田	0.80
"	温海	0.65	"	湯原	0.30
岩手	繁巻	0.40	栃木	塩原	1.10
"	花巻	0.70	"	塩原	1.50
"	花巻	0.50	"	鬼那	1.10
"	大湯	0.30	"	那須	1.30
"	湯鳴	0.30	"	川治	0.70
宮城	秋保	0.70	"	元室	0.60
"	中山	0.35	群馬	水上	1.30
"	中川	0.30	"	伊草	1.50
"	作並	0.45	"	草津	1.40
"	遠刈	0.40	"	四万	0.80
"		0.40	"	敷塚	0.40

秋田	鎌小湯	先原	0.30	梨磯	木部	0.40
山形	大上湯	瀬滝湯	0.30	八法湯	塩師島	0.90
湯	湯	の	0.40	川湯	古宿	0.20
湯	湯	川	0.35	湯川	湯原	0.20
湯	湯	野	0.30	丸	湯	0.25
湯	湯	湯	1.40	湯	湯	0.20
湯	湯	湯	0.75	湯	湯	0.30
湯	湯	湯	0.40	湯	湯	0.20
湯	湯	湯	0.65	湯	湯	0.05

都道府県	温泉	泉	地	指 数	都道府県	温泉	泉	地	指 数
群馬	白老川	根神	湯座	0.05	新潟	湯	燕之	本	0.40
湯	万鹿	原	沢	0.10	湯	松瀬湯	山	山	0.40
湯	沢	座	渡敷	0.50	湯	高鷹山	波	沢	0.50
湯	花尻	沢	焼塚	0.25	湯	立宇	瀬	瀬	0.80
湯	大川	渡	中湯	0.30	湯	小深	集	田	0.50
湯	松湯	敷	平湯	0.10	湯	山片	山	月	0.50
湯	入間	焼	温泉	0.10	湯	山	川	谷	0.35
湯	青鶴	塚	堀湯	0.20	湯	山	谷	涌	0.30
湯	網鶴	中	島	0.60	湯	山	津	代	0.60
湯	七箱	湯	巻	0.50	湯	山	口	津	1.40
湯	湯	河	根	1.20	湯	山	倉	原	0.90
湯	強	の	原	0.80	湯	山	村	内	0.80
湯	仙	石	湯	0.50	湯	山	寺	山	0.45
湯	湯	湯	原	4.00	湯	山	山	部	0.80
湯	月	湯	沢	3.50	湯	山	山	富	1.40
湯	村	湯	岡	2.00	湯	山	間	田	1.00
湯	出	湯	杉	2.00	湯	山	倉	中	1.00
湯	三	湯	湯	2.00	湯	山	訪	訪	0.60
湯	千	湯	川	1.00	湯	山	科	壺	0.70
湯	大	湯	山	0.50	湯	山	壺	野	0.50
湯	板	湯	湯	0.40	湯	山	野	野	0.80
湯	橋	湯	又	0.30	湯	山	野	野	0.50
湯	赤	湯	崎	0.60	湯	山	野	野	1.80
湯	新	湯	倉	0.70	湯	山	野	野	1.80
湯	妙	湯	高	0.60	湯	山	野	野	1.80
湯	池	湯	平	0.80	湯	山	野	野	1.50
湯	湯	湯	湯	0.50	湯	山	野	野	1.80
湯	湯	湯	湯	0.40	湯	山	野	野	0.80
湯	湯	湯	湯	0.40	湯	山	野	野	0.30
湯	湯	湯	湯	0.40	湯	山	野	野	0.50

都道府県	温泉	泉	地	指 数	都道府県	温泉	泉	地	指 数
長野	海鹿岩	の	口野	0.40	静岡	湯	ヶ	島	0.80
湯	菱	野	子野	0.40	湯	大	大	仁	1.00
湯	春	野	野目	0.30	湯	運	津	寺	0.60
湯	別	目	所	0.30	湯	谷	内	瀨	0.50
湯	田	所	沢	0.90	湯	河	瀨	茂	0.40
湯	沓	沢	掛	0.30	湯	片	奈	原	0.40
湯	香	掛	寺	0.40	湯	下	原	沢	0.50
湯	鹿	寺	場	0.30	湯	古	毛	山	0.40
湯	白	場	骨	0.40	湯	船	山	肥	0.30
湯	山	骨	辺	0.40	湯	嵯	山	岡	0.30
湯	中	骨	房	0.30	湯	畑	肥	岡	1.00
湯	小	房	谷	0.20	湯	土	岡	川	0.60
湯	三	谷	社	0.30	湯	新	川	太	0.30
湯	安	社	代	1.30	湯	熱	津	山	0.60
湯	上	代	林	0.60	湯	志	崎	崎	0.35
湯	地	林	谷	0.20	湯	湯	馬	尾	1.10
湯	発	谷	哺	0.20	湯	木	尾	村	1.10
湯	熊	湯	湯	0.20	湯	城	村	王	0.60
湯	角	間	波	0.60	湯	有	村	田	0.60
湯	穂	波	沢	0.70	湯	武	田	田	0.40
湯	野	沢	沢	0.70	湯	湯	田	田	0.35

山	田	0.70	和	中	村	0.20
五	色	0.40	歌	名	塩	0.10
七	味	0.30	山	籠	坊	0.10
下	呂	1.30	和	白	浜	1.50
平	湯	0.40	歌	勝	浦	1.00
熱	海	5.00	山	椿	川	0.80
伊	山	3.50	和	湯	神	0.70
網	代	2.00	歌	滝	峰	0.50
伊	東	3.00	山	湯	川	0.50
伊	岡	2.20	和	鮎	川	0.40
修	長	2.00	歌	大	谷	0.20
	善		山			
	寺					

都道府県	温 泉	地 原	指 数	都道府県	温 泉	地 原	指 数
和歌山	柵	庄	0.10	熊 本	湯	浦	0.30
鳥 取	新	田	0.10	大 分	人	吉	1.00
鳥 取	矢	取	0.10	大 分	下	田	0.30
鳥 取	鳥	井	0.90	大 分	林	院	0.50
鳥 取	岩	岡	0.60	大 分	布	平	0.60
鳥 取	吉	村	0.50	大 分	ノ	府	0.60
鳥 取	浜	朝	0.80	大 分	田	川	3.00
鳥 取	三	崎	1.00	大 分	湯	輪	1.10
鳥 取	松	津	0.70	大 分	別	勝	1.00
鳥 取	浅	金	0.60	大 分	亀	ん	1.00
鳥 取	関	生	0.50	大 分	鉄	瀬	0.20
鳥 取	皆	造	0.90	大 分	浜	寺	0.40
鳥 取	玉	潮	1.00	大 分	明	町	0.30
鳥 取	海	抱	0.40	大 分	天	島	0.50
鳥 取	湯	福	0.40	大 分	宝	元	0.30
鳥 取	有	津	0.60	大 分	京	作	0.60
鳥 取	温	学	0.70	大 分	鹿	宿	0.30
鳥 取	志	原	0.40	大 分	湯	川	0.50
鳥 取	湯	津	0.50	大 分	伊	田	0.30
鳥 取	奥	郷	0.50	大 分	指	野	0.50
鳥 取	湯	郷	0.60	大 分	成	田	0.30
鳥 取	湯	田	1.20	大 分	湯	根	0.40
鳥 取	湯	野	0.40	大 分	市	岳	0.80
鳥 取	川	棚	0.85	大 分	副	松	0.30
鳥 取	湯	本	0.80	大 分	阿	尾	0.30
鳥 取	俵	山	0.65	大 分	栗	川	0.30
鳥 取	河	内	0.10	大 分	島	尾	0.40
鳥 取	立	寺	1.00	大 分	吉	川	0.40
鳥 取	山	鹿	0.90	大 分	湯	案	0.40
鳥 取	内	牧	0.60	大 分	新	見	0.40
鳥 取	杖	立	1.10	大 分	安	島	0.90
鳥 取	栃	木	0.60	大 分	妙	山	0.50
鳥 取	戸	下	0.80	大 分	霧	湯	0.40
鳥 取	日	久	1.00	大 分	日		
鳥 取	湯	出	0.40	大 分	海		
鳥 取	湯	見	0.70	大 分			

(潤かつた鉱泉地等の評価)

二十五 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、その実情に応じ、前各項によつて計算した価額を適宜減価して評価するものとする。

(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 に現況が宅地、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によつて計算した価額に加算するものとする。

(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ものとする。

第六節 池 沼

(池沼の評価)

二十八 池沼の価額は、左の各号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については、その実情に応じ、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。
- 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、山林評点式評価法（別表四）の定めるところによって、自然条件（海拔高の及ぼす影響、位置、傾斜、土性、湿度等の良否）、経済条件（最寄市場までの道路等の状況）その他客観的認定資料を参考として求めるものとする。

### (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。

### (標準山林の選定)

三十二 前項の場合においては、市町村は、市町村内の山林を概ね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに左の各号に該当する山林を標準山林として選定するものとする。この場合において、状況の類似する地区は、概ね、人工林及び自然林の別に、其の樹種の区分に従い、杉檜山、松山、雑木林、竹林、芝草山、岩石山等の区域に区分するものとするが、実情に応じ、これらの区分を更に区分し、又はこれらの区域をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

(一) 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

(二) 集荷地への距離等の山林の位置が最も標準的なもの

(三) 山林の面積、形状等からみて造林及び伐出の便が最も標準的なもの

### (評点一点当りの価額)

三十三 評点一点当りの価額は、当該市町村の山林の反当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該市町村の山林の反当りの平均価額は、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 砂防地及び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、附近の類地の土地の評価額からその二割程度の額を控除した額によつて評価するものとする。

### (岩石地等の評価)

三十五 山林のうち岩石地、崩壊地、湿地等の不毛地を含む場合は、採石地として評価すべき場合を除いては、その不毛地の価額は、その実情に応じ、附近の山林の価額からその七割程度に相当する額を控除した額によつて評価するものとする。

### (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、附近の宅地の価額に比準し、その二割程度の額を控除した額によつて評価するものとする。

## 第八節 牧場

### (牧場の評価)

三十七 牧場の価額は、土性、地形、賃貸価格等を参とやくし、当該市町村の牧場の反当りの平均価額を基礎として評価するものとし、当該牧場の反当りの平均価額は、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牧場)

三十八 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、その実情に応じ、当該価額からその二割以内の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。

## 第九節 原野

### (原野の評価)

三十九 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その二割程度に相当する額を控除した額によつて評価する。

※編者注：別表の改正部分については、下罫線は省略している部分がある。以下各表について同じ。

### 別表一 農地評点式評価法

農地評点式評価法とは、農地の価額に影響を及ぼす各要素によつて各筆の農地に評点を与えて評価する方法をいうものであつて、各筆の農地について、自然条件（気象、土性、感概、地形等の良否を表わす条件をいう。）、経済条件（交通の便否、工作の難易等を表わす条件をいう。）及び水害条件（水害による被災の状況を表わす条件をいう。）の三条件に含まれる要素ごとに評点を与えて各筆の農地を評価する方法をいう。標準的な農地評点式評価法を示せば次のとおりであるが、市町村は、そのままこれによることが困難な場合においては、適宜補正をして適用するものとする。



第一 田の評点表 ※編者注：漢数字表記はアラビア数字表記に置き換えている。また、縦書きを横書きに改めている。

条件	階級		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	備考	
	項目											
自然条件	年間平均無霜日数	250日以上 のとき 25	220日以上 250日未満 のとき 23	200日以上 220日未満 のとき 20	170日以上 200日未満 のとき 14	150日以上 170日未満 のとき 7	130日以上 150日未満 のとき 3	130日未満 のとき 0			同一階級内において更に階級を細分する必要があるときは、その上級の評点までの範囲において細分するものとする。	
	年間平均根雪日数	25日未満 のとき 1.0	25日以上 60日未満 のとき 0.9	60日以上 80日未満 のとき 0.8	80日以上 100日未満 のとき 0.7	100日以上 250日未満 のとき 0.6					前項においてI級からIV級までの評点が得られたときに同項の評点に乗ずるものとする。	
	八月の平均気温(せつ氏)	24度以上 のとき 1.0	22度以上 24度未満 のとき 0.9	21度以上 22度未満 のとき 0.8	19度以上 21度未満 のとき 0.6	19度未満 のとき 0.5					前々項においてV級からVII級までの評点が得られたときに同項の評点に乗ずるものとする。	
	風の状況	台風の影 響度16未 満のとき 3	台風の影 響度16以 上18未 満のとき 2	台風の影 響度18以 上22未 満のとき 0								影響度22以上のときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。 海岸、山頂等に位置し、常風が強い地域又は風が停滞する地域は、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。風が煙、塩分等を伴っているときは、自然条件の合計点から適宜減点することができるものとする。
	日照の程度	蔭影を生 ずる率が 5%未満の とき 7	蔭影を生 ずる率が 5%以上 15%未 満のとき 6	蔭影を生 ずる率が 15%以上 25%未 満のとき 5	蔭影を生 ずる率が 25%以上 35%未 満のとき 4	蔭影を生 ずる率が 35%以上 45%未 満のとき 2	蔭影を生 ずる率が 45%以上 のとき 0					蔭影を生ずる率が50%以上のときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。
	六月から九月までの月平均濃霧日数	3日未 満のとき 1.0	3日以上 7日未 満のとき 0.9	7日以上 15日未 満のとき 0.8	15日以上 のとき 0.5							前項の評点に乗ずるものとする。
	作土における泥炭の有無	泥炭以外 のとき 3	泥炭のとき 0									泥炭の種類に応じ、2点までの範囲において数個の階級に分かつことができるものとする。
	作土の厚さ	砂土のとき		12層以上 15層未 満のとき 3								作土の厚さが判定できないときは6点とする。 作土の厚さが上掲の階級のいずれにも該当しないときは、この項を0点とし、自然条件の合計点5点の範囲で減点できるものとする。 盤層、砂礫層、泥炭層、不良火山性土層があるときは、左記より自然条件の合計点から減点するものとする。
		壤土のとき	15層以上 のとき 6	12層以上 15層未 満のとき 4	10層以上 12層未 満のとき 2							
		植土のとき		12層以上 15層未 満のとき 4	10層以上 12層未 満のとき 3	8層以上 10層未 満のとき 1						
	作土の断面における礫の含有率	2%未満の とき 5	2%以上5% 未満のとき 4	5%以上の とき 3								礫を10%以上含有するときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から2点の範囲で減点することができるものとする。
	作土の土色	暗黄褐色 淡褐色 暗褐色 6	灰褐色 暗灰色 暗黄色 暗赤色 暗黄灰色 5	赤褐色 黄色 灰色 淡黄色 黒褐色 4	灰淡色 色 色 色 2	白色 0						
	地表から20層の範囲における斑鉄の多少	斑鉄の量 が普通の とき 3	斑鉄の量 が少ない とき 2	斑鉄がない とき 0								乾田以外のときはこの項を0点とする。 斑鉄が下層に偏在しているときは1点を減点するものとする。
盛夏時における保水の良否	保水日数 2日以上の とき 5	保水日数 1日以上 2日未 満のとき 3	保水時間 6時間以上 1日未 満のとき 0								保水時間6時間未満のときはこの項を0点とし、無霜日数がI級からIV級までのときにあつては3点、V級からVII級までのときにあつては6点の範囲内で自然条件の合計点から減点することができるものとする。	
田面の乾湿	乾田のとき 10	半乾田の とき 7	湿田のとき 4	湛水田の とき 2								
地表から地下捨てまでのさ	1米以上の とき 4	70層以上 1米未 満のとき 3	30層以上 70層未 満のとき 2	30層未 満のとき 0							地下水に塩分その他種の生育に有害な成分を含むときは、自然条件の合計点から5点の範囲で減点することができるものとする。 湛水田のときはこの項を0点とする。	
湧水の程度	湧水がない とき 5	湧水が僅 かにある とき 4	湧水がある とき 3	湧水が甚 しいとき 2								

水量の多少	不足の時期	不足のおそれがないとき	時として植付期に不足するとき	時として幼穂形成期に不足するとき	時として植付期及び幼穂形成期に不足するとき	一般的に植付期又は幼穂形成期に不足するとき	一般的に植付期及び幼穂形成期に不足するとき			
	不足の程度	不足が甚しく不足	12	10	10	9	9			
		12	8	7	6	4	3		不足の程度によりいずれか一方をとるものとする。	
水量の調節	調節が自由なとき	調節が自由なとき	掛流し水田のとき又は任意に落水ができないとき	0.9	0.6				前項の評点に乗ずるものとする。乾田以外のときはⅢ級にする。	
	1.0									
灌漑水の温度	普通のとき	やや冷たいとき	冷たいとき	特に冷たいとき					灌漑水が鉱毒、工場排水、選炭汚水等を含むとき、塩分を含むとき又は酸性水であるときは、自然条件の合計点から10点の範囲で減点することができるものとする。	
	6	4	2	0						
経済条件	その農地の最寄集落から最寄集荷地域又は最寄貨物取扱駅までの距離	500米未満のとき	500米以上1,000米未満のとき	1,000米以上2,000米未満のとき	2,000米以上3,000米未満のとき	3,000米以上4,000米未満のとき	4,000米以上のとき		歩道の部分については、その部分に1.5を乗じたものをもつて距離を測るものとする。道路に傾斜があるときは、その部分に左の係数を乗じたものをもつて距離を測るものとする。 3度以上8度未満のとき 1.5 8度以上15度未満のとき 2.0 15度以上のとき 3.0 Ⅰ級に該当するときに車道がないときは、Ⅱ級にすることができるものとする。泥炭土又は重粘土の道路があるときは、0.5点を減点することができるものとする。	
	6.0	5.5	5.0	4.5	4.0	3.0				
	その農地から最寄集落までの距離	200米未満のとき	200米以上500米未満のとき	500米以上1,000米未満のとき	1,000米以上1,500米未満のとき	1,500米以上2,000米未満のとき	2,000米以上3,000米未満のとき	3,000米以上4,000米未満のとき	4,000米以上のとき	
	10.0	9.0	8.5	8.0	7.5	7.0	6.5	6.0		
	面積	1反以上のとき	5畝以上1反未満のとき	3畝以上5畝未満のとき	1畝以上3畝未満のとき	1畝未満のとき				
	12	11	9	7	5					
	地型	方形又は方形類似のとき	不整形のとき	甚しく不整形のとき						前項の評点に乗ずるものとする。面積が3畝未満のものについては「甚しく不整形のとき」においてもⅡ級にする。
1.0	0.9	0.8								
土壌	右記以外の土壌のとき	重粘土、泥炭土又は礫土で畜力耕が困難なとき	畜力耕が不可能な土壌のとき						面積の項の評点に乗ずるものとする。	
1.0	0.8	0.6								
その農地の中にある障害物の程度	障害物がないとき	障害物があるため耕作能率がやや低下するとき	障害物があるため耕作能率が低下するとき						前項の項の評点に乗ずるものとする。	
1.0	0.9	0.8								
水利の便否	良好のとき	普通のとき	やや不良のとき	不良のとき	極く不良のとき					
12	10	8	6	4						
水害条件	水害を蒙るおそれがないとき	水害を蒙るおそれがほとんどないとき	時に水害を蒙るおそれがあるとき	水害を蒙るおそれがあるとき	しばしば水害を蒙るおそれがあるとき	大いに水害を蒙るおそれがあるとき	毎年水害を蒙るおそれがあるとき		しばしば鳥獣害を蒙るようなときは、その状況により一級下級の係数をとることができるものとする。	
1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70				

### 田の評点表取扱要領

- 一 この評点表によつて田の評点数を求めるには、自然条件に定められているそれぞれの項目の評点の合計点に、経済条件に定められているそれぞれの項目の評点の合計点を乗じ、更に水害条件の係数を乗じて反当りの評点数を求め、これに当該田の地積を乗ずるものとする。この場合においては、経済条件の合計点については、小数点以下一位未満を四捨五入して一位にとどめ、反当りの評点数については、小数点以下を四捨五入するものとする。
- 二 この評点表による評点は、原則として一枚ごとの田について求めるものとする。但し、一筆の田が数枚に区分されている場合において、これを区分する特段の理由がないときは、一筆の田について評点を求めるものとする。
- 三 各項目についての取扱要領は、左の各号に定めるところによるものとする。
  - 1 年間平均無霜日数、年間平均根雪日数及び八月の平均気温
    - (一) 原則として過去十年以上の観測結果の平均をとるものとする。
    - (二) 日数又は気温の僅かな相違により評点数に著しく不均衡を生ずる場合においては、実情に合致するよう階級の扱い方を調整して差し支えない。
    - (三) 市町村内の田の所在する全地域について同一の評点となる場合においては、この評点をとらないことができるものとする。
  - 2 風の状況
    - (一) 台風の影響度は、大正十五年から昭和二十四年までの間における台風の襲来度数によつて区分してあるので、この度数によることが不適當な場合においては、これを修正することができるものとする。なお、附図台風影響圏図を参考とすること。

- (二) 「常風が強い地域」とは、一般的に、播種期又は植付期に顕著な風害が認められ、植付時期をくり延べなければ植付が不能となる地域等をいい、現に防風林があつてその心配がない地域は含まないものとする。
- (三) 「風が停滞する地域」とは、山間等にあつて、通風が停滞し、病虫害の発生が著しい地域、換言すれば、附近の平坦地と同程度の病虫害の防除を行つても、なお、それ以上の病虫害がある地域をいうものとする。
- (四) 「風が程、塩分等を伴つているとき」の判定は、附近の類似の通常の地域の平均反収に比較して、明らかに平均反収が少ない場合等を基準にするものとする。
- 3 日照の程度  
 蔭影を生ずる率は、農地の中央において、春分、夏至、秋分及び冬至における太陽光線を遮閉する地物がない場合の水平面における日出時刻から日没時刻までの時間及び山、樹木、建物等の庇蔭物によつて太陽光線が遮閉される時間を測定し、後者の前者に対する割合を平均して求めるものとする。この場合において必要があるときは、庇蔭物の状況に応じて、その農地の中心及び中心から四辺に至る距離の中心点における蔭影を生ずる率の平均値によるものとする。
- 4 六月から九月までの月平均濃霧日数  
 (一) 原則として過去十年以上の観測結果の平均をとるものとする。  
 (二) 日数の僅かな相違により評点数に著しく不均衡を生ずる場合においては、実情に合致するよう階級の扱い方を調整して差し支えない。  
 (三) 濃霧日数は、概ね日出後七時間以上霧が停滞する日数によつて計算するものとする。
- 5 作土における泥炭の有無  
 (一) 階級を更に細分する必要がある場合においては、平均反収の程度を考慮して区分するものとする。  
 (二) 作土が客土された土壌である場合においては、現在ある作土の土性によつて判定するものとする。
- 6 作土の厚さ  
 (一) 作土の土性の区分については、指感によつて判定するものとする。  
 (二) 「作土の厚さが判定できないとき」とは、表層の土壌が一様に膨軟で、耕耘によつて膨軟になつている部分とそれ以外の部分との区分ができない場合をいう。  
 (三) 畝が作られている場合においては、畝の中心から測定し、畝の高さの二分の一を減ずるものとする。
- 7 作土の断面における礫の含有率  
 (一) 作土の断面における礫の含有率は、作土の縦断面における礫の占める面積の割合によつて判定するものとする。  
 (二) 礫の大なるものがまれにある場合においては、その礫を除いて判定するものとする。
- 8 作土の土色  
 (一) 作土の土色は、その土壌の示す平均色を色名帖と照合して定めるものとする。この場合において、色名帖に土壌の示す平均色に合致するものがないときは、その最も近い色名によるものとする。  
 (二) 土色の判定は、土壌が適度に湿つた状態において行うものとし、直射日光又は電灯の下等で判定することはさけることが必要である。
- 9 地表から二〇糎の範囲における斑鉄の多少  
 斑鉄の多少は、地表面から二〇糎の深さまでの縦断面における斑鉄の占める面積の割合によつて、次の基準により判定するものとする。  
 (1) 斑鉄の量が普通るとき 30%以上含有するとき。  
 (2) 斑鉄の量が少ないとき 30%未満含有するとき。
- 10 盛夏時における保水の良否  
 盛夏時において田面に二寸に湛水した水が減水する状況によつて判定するものとする。
- 11 田面の乾湿  
 排水施設をした農地についても現況によつて判定するものとする。
- 12 地下水までの深さ  
 (一) 地下水位の判定は検土杖を用いて行うものとする。  
 (二) 地表から地下水に達するまでの間にグライ層又は黒泥層があるときは、その上層までの深さをもつて地下水までの深さとする。
- 13 湧水の程度  
 湧水の程度は概ね次の基準により判定するものとする。  
 (1) 湧水が僅かにあるとき 湧水の事実は認められるが水稲の稔実に支障が認められないとき。  
 (2) 湧水があるとき 水稲の青立ち状態のものが数株程度あるとき、又は一坪程度あつてもその農地の面積が大であるためその比率が小なるとき。  
 (3) 湧水が甚だしいとき 水稲の青立ち状態のものが坪単位にあつてその部分の当該農地の面積に対する比率が大ききとき、又は当該農地全般にわたつて湧水が認められるとき。
- 14 水量の多少  
 (一) 「不足」とは土壌表面が白乾状態にならない程度に断水が継続する状態をいい、「甚だしく不足」とは断水が継続し、土壌表面が白乾状態になる場合をいう。  
 (二) 「時として不足するとき」とは三年に一度未満の割合で不足する場合をいい、「一般的に不足するとき」とは三年に一度以上の割合で不足する場合をいう。
- 15 水量の調節  
 水量の調節が自由なときは気象条件によつて二毛作ができないものであつても1.0とし、半湿田、湿田、湛水田、天水田等は0.6とする。
- 16 灌漑水の温度  
 (一) 水温は概ね次の基準により判定するものとする。  
 (1) 普通るとき 当該地方における通常の品種の水稲を栽培した場合において、その水田の灌漑水取入口附近に青立ちが生ずることがないとき。  
 (2) やや冷たいとき 当該地方における通常の品種の水稲を栽培した場合において、その水田の灌漑水取入口附近に若干の青立ちを生ずるが、その水田内に遊水路を設けるか又は取入口に耐冷性の稈(うぶ)、糯(もちごめ)、稗(ひえ)等を栽培することによつて青立ちを防止することができるとき。  
 (3) 冷たいとき 水田内に遊水路を設け、当該地方における通常の品種の水稲を栽培した場合においてその水田の灌漑水の取入口附近に若干の青立ちが発生し温水溜池を設けるか又は当該水田の外に温水路を設ける必要があるとき。  
 (4) 特に冷たいとき 温水溜池を設け、又は水田の外に温水路を設ける等の水温上昇施設をするのみでは、その水田の灌漑水の取入口附近に青立ちが生ずることを防止することができないので



、当該地方における通常の品種と異なつた品種の水稲を栽培する必要があるとき。  
 (二) 灌漑水が鉱毒、工場廃水、選炭汚水等を含む場合にあつても、それが補償の対象となつていときは減点しないものとする。

17 その農地の最寄集落から最寄集荷地又は最寄貨物取扱駅までの距離及びその農地から最寄集落までの距離

- (一) 最寄集落とは、現耕作者又は現所有者の住所並びに市町村の行政区画と関係なく、その農地に最も近い集落をいう。
- (二) 最寄集荷地とは、その農地の最寄集落に最も近い出荷的集荷地をいい、通常農業協同組合の倉庫等をいう。
- (三) 最寄貨物取扱駅とは、その農地の最寄集落に最も近い国鉄又は私鉄の貨物取扱駅をいう。
- (四) 集荷地をとるか貨物取扱駅をとるかは、その距離の短い方をとるものとする。
- (五) 距離とは海、河、池、沼等を舟で横切るようなときは直線距離をいい、その他のときは実際の道路の距離をいう。道路が数本あるときは、原則として、車道の最短距離のものによつて判定するものとする。
- (六) リヤカー、荷車等の車輛の通行ができない道路は、車道の能率に換算するため、その部分の距離に1.5を乗ずるものとする。舟舟の場合は車道と同様に扱うものとする。
- (七) 1級に該当するときで車道がないときはII級の評点によることができるものとする。
- (八) 道路が重粘土、泥炭土等であるときは、通行が困難となるので与えられた評点から0.5点を減ずるものとする。
- (九) 道路に傾斜があるときは、平坦な道路の能率に換算するため、三度以上八度未満のときは1.5、八度以上一五度未満のときは2.0、一五度以上のときは3.0の割合を傾斜のある部分の距離に乗じて修正するものとする。

18 地型

- (一) 地型は概ね次の基準により判定するものとする。
  - (1) 不整形のとき 方形又は方形類似以外のもので作業区画を分けないうで畜力耕を行うことができるものであるとき。
  - (2) 甚しく不整形のとき 作業区画を数個に分けなければ畜力耕を行うことができないものであるとき。
- (二) 農地の中にその農地の耕作上利用することができる肥料溜、井戸等の農業用施設があつても、その部分は農地とみなして地型を判定するものとする。

19 土壌

- 土壌は概ね次の基準により判定するものとする。
  - (1) 重粘土、泥炭土又は礫土で畜力耕が困難なとき 重粘土、泥炭土又は礫土であつて、二頭曳以上の畜力用具又は動力機械を用いなければ耕耘(うん)を行うことができないとき。
  - (2) 畜力耕が不可能なとき 湛水田のように舟に乗つて田植をし、下駄をはいて管理にあたるなどの場合であつて、家畜を入れることができないようなとき。

20 その農地の中にある障害物の程度

- (一) 耕作能率は、当該農地中に介在する耕作の目的とならない樹木、樹根、岩石等の障害物がない場合の耕作能率とこれらの障害物がある場合の耕作能率とを比較して障害の程度により判定するものとする。
- (二) 電柱、高压線、鉄塔等で、補償の対象となつていものについては障害物として取り扱わないものとする。
- (三) 農地の中にあるその農地の耕作上利用することができる肥料溜、井戸等の農業用施設は障害物として取り扱わないものとする。

21 水利の便否

- 水利の便否は、水稲を栽培する上において必要な水利費の多寡によつて判定するものとし、水利費は、灌漑費用及び排水費用の両者を含むものとする。これが判定にあつては概ね次の基準によるものとする。
  - (1) 良好 水利費が反当り100円未満のとき。
  - (2) 普通 水利費が反当り100円以上300円未満のとき。
  - (3) やや不良 水利費が反当り300円以上700円未満のとき。
  - (4) 不良 水利費が反当り700円以上1,000円未満のとき。
  - (5) 極く不良 水利費が反当り1,000円以上のとき。

22 水害

- (一) 水田がある傾斜面の角度が三度未満の場合においては、水害の程度は左の表により判定するものとし、湛水し易い地形にある水田については該当する係数から0.05を減ずるものとするが、この場合にあつても0.7を下らないものとする。この場合において、出水回数は、その出水の時期及び程度に応じ、次に定める係数を乗じたものの合計によるものとする。

水稲の栄養生長期間(一般的には五月から七月までの期間をいい、苗代期間を除く。)における出水

- 出水の高さ一尺以上のとき 1.0
- 出水の高さ一尺未満のとき 0.5

水稲の生殖生長期間(一般的には八月から十月までの期間をいう。)における出水 0.5

- 水稲の収穫期以後水稲の植付期までの期間における出水
- 裏作が行われる地域であるとき 0.5
- 裏作が行われない地域であるとき 0.3

	過去十年間に全く出水したことがないとき	過去十年間に1回出水したことがあるとき	過去十年間に2回出水したことがあるとき	過去十年間に3回から5回まで出水したことがあるとき	過去十年間に6回以上出水したことがあるとき
その農地の最寄水流に堤防があるとき	1.00	1.00	0.90	0.80	0.70
その農地の最寄水流に堤防がないとき	1.00	0.95	0.85	0.75	0.70

- (二) 水田がある傾斜面の角度が三度以上の場合においては、水害の程度は左の表により判定するものとし、この場合において、流路となつた回数は、その出水の時期に応じ、次に定める係数を乗じたものの合計によるものとする。

- 五月から十月までの期間における出水 1.0
- 十一月から四月までの期間における出水
- 裏作が行われる地域 0.5
- 裏作が行われない地域 0.3

過去十年間に全く流路となつたことがないとき	過去十年間に1回流路となつたことがあるとき	過去十年間に2回流路となつたことがあるとき	過去十年間に3回から5回まで流路となつたことがあるとき	過去十年間に6回以上流路となつたことがあるとき

1.00	0.95	0.90	080	0.70
------	------	------	-----	------

四 田の評点表及び評点表取扱要領において、左の表の上欄に掲げる用語の意義は、それぞれ当該下欄に定めるところによるものとする。

無霜日数	春期において霜がみられる最後の日(晩霜期)から秋期において霜がみられる最初の日(初霜日)までの期間の日数をいう。
根雪日数	根雪とは積雪が持続する現象をいい、根雪日数とは年間の最長積雪日数をいう。
濃霧日数	日出後七時間以上霧が停留する場合の日数をいう。
耕作土性	土壌の表層にあつて、耕耘によつて攪拌され、その下層に比し膨軟となつている部分をいう。
泥土炭	土壌を構成している鉱質粒径の大小によつて区分された理学的組織の割合に基づく土壌の種類別をいう。
砂土	植物が分解し、まだ植物繊維の構造をとどめているものをいう。
壤土	粘土の含有量が12.5%以下の土壌で、その指感、粗い感じがして、手が余りよごれず、固まりにくく、半分以上砂の感じがするものをいう。
埴土	粘土の含有量が25%から37.5%までの土壌で、その指感、砂と粘土の割合が半々の感じで、指でまるめたときよく固められるが、粗感を与え、砂は少なく脂肪感が感じられず、がつしりした感じのものをいう。
重粘土	粘土の含有量が50%以上の土壌で、その指感、ねばりけのある粘土が主な感じがして、触感がなめらかなものをいう。
不良火山性土	粘土の含有量が非常に大で粘性の大きなものをいう。
客土	シラス、アカホヤ、ボラ、コラ等のような作物の生育に有害な作用をする火山噴出物をいう。
磔層	当該農地以外の場所から搬入された土壌をいう。
盤層	直径二耗(り)以上の岩石の小片又は小塊をいう。
グライ層	作物の根をとおすことができない硬い土壌の層をいう。
泥層	青灰色に染色された土壌の層をいう。
黒斑鉄	黒色に染色された土壌の層をいう。
乾田	土層内にあつて土壌を褐色、黄褐色、赤褐色、黄色等に染色し、その大きさが数厘(ちゆ)のものから針頭大位に及ぶ鉄錆(しゅう)状の斑(はん)点又は条線となつているものをいう。
半湿田	滞水層の位置が非常に深く、非灌漑期間を通じて土壌面からの水分の蒸発によつて作土の水分含量が常に実験室において定められる野外容水量以下の含水状態にあつて、作土は乾いており、足を踏み入れても絶対に水がしみ出ることがない水田をいう。
湿田	乾田と湿田の中間性状の水田であつて、非灌漑期間の或る期間だけ湿田状態にあり他の期間は乾田の状態にあるもの又は非灌漑期間を通じて滞水層の位置が比較的浅く、若しくは表層が重粘で透水性が不良で土壌面からの蒸発によつて失われる水分は絶えず毛管上昇水によつて充分補われ、作土の水分含量は最大容水量以下で実験室で定められる野外容水量以上の状態にある水田で、作土に手で触つた感じは湿つていて田面に足を踏み入れると水のしみ出ることの多いものをいう。
湛水田	滞水層の位置が非常に浅く年間を通じて表層が最大容水量に近い含水状態にあり、常にじめじめして足を踏み入れると水が溢れ出るものをいう。
地下	年間を通じて常に地表に水のある水田をいう。
水道	地質学的にいわれる井戸水や遙かに下層の深い所にある真の地下水をいうのではなくて、地表に極めて近い部分に常時停滞している水いわゆる宙水をいう。
車歩道	リヤカー、荷車等の農用車が通行できる道路をいう。
	リヤカー、荷車等の農用車が通行できない道路をいう。

第二 畑の評点表 ※編者注：漢数字表記はアラビア数字表記に置き換えている。また、縦書きを横書きに改めている。

条件	階級	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	備考	
自然条件	年間平均無霜日数	250日以上 のとき 25	220日以上 250日未満 のとき 23	200日以上 220日未満 のとき 20	170日以上 200日未満 のとき 14	150日以上 170日未満 のとき 7	130日以上 150日未満 のとき 3	130日未満 のとき 0		同一階級内において更に階級を細分する必要があるときは、その上級の評点までの範囲において細分するものとする。	
	年間平均根雪日数	ないとき 1.0	25日未満 のとき 0.9	25日以上 60日未満 のとき 0.8	60日以上 100日未満 のとき 0.7	100日以上 130日未満 のとき 0.6	130日以上 のとき 0.5			前項の評点に乗ずるものとする。	
	年間平均降雨量	1,500 耗 以上 3,000 耗 未満のとき 3	3,000 耗 以上 又は1,000 耗以上 1,500 耗未 満のとき 2	1,000 耗 未満のとき 0							
	風の状況	台風の影 響度16未 満のとき 3	台風の影 響度16以 上18未 満のとき 2	台風の影 響度18以 上22未 満のとき 0							影響度22以上のときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。 海岸、山頂等に位置し、常風が強い地域又は風が停滞する地域は、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。風が煙、塩分等を伴っているときは、自然条件の合計点から適宜減点することができるものとする。
自然条件	その農地の傾斜角度	3度未満 のとき 5	3度以上 8度未満 のとき 4	8度以上 15度未満 のとき 2	15度以上 25度未満 のとき 0					25度以上のときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から5点の範囲で減点することができるものとする。	
	その農地の傾斜方向	南のとき 又は傾斜 角度3度 未満のとき 5	傾斜角度 3度以上 で南西又 は南東の とき 4	傾斜角度 3度以上 で西のとき 3	傾斜角度 3度以上 で東のとき 2	傾斜角度 3度以上 で北西又 は北東の とき 1	傾斜角度 3度以上 で北のとき 0				
	その農地のある傾斜面の傾	3度未満 のとき	3度以上 8度未満 のとき	8度以上 15度未満 のとき	15度以上 25度未満 のとき						25度以上のときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。

斜角度	4	3	1	0						のとす。	
日照の程度	蔭影を生ずる率が5%未満のとき 8	蔭影を生ずる率が5%以上15%未満のとき 7	蔭影を生ずる率が15%以上25%未満のとき 5	蔭影を生ずる率が25%以上35%未満のとき 4	蔭影を生ずる率が35%以上45%未満のとき 2	蔭影を生ずる率が45%以上のとき 0				蔭影を生ずる率が50%以上のときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。	
六月から九月までの月平均濃霧日数	3日未満のとき 1.0	3日以上7日未満のとき 0.9	7日以上15日未満のとき 0.8	15日以上 0.5						前項の評点に乗ずるものとする。	
作土における泥炭の有無	泥炭以外のとき 5	泥炭のとき 0								泥炭の種類に応じ、4点までの範囲において数個の階級に分かつことができるものとする。	
作土の土性	壤植壤土 6	砂壤土 3	重粘土 1	砂土 0	土 0	土 0				作土の酸性が特に強い土地は、自然条件の合計点から4点の範囲で減点することができるものとする。	
作土の断面における礫の含有率	礫がないとき 5	5%未満のとき 4	5%以上10%未満のとき 2	10%以上のとき 0						礫を20%以上含有するときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。	
風蝕の程度	風蝕がないとき 2	風蝕があるとき 1	風蝕が甚しいとき 0								
排水の良否	排水が適度で排水施設を要しないとき 8	排水施設の必要ないが土地がやや湿潤なとき 6	湿潤で排水施設があることが望ましいとき又は排水過度のとき 4	特に湿潤で排水施設を要するとき 0						地下水位が高いため特に作物に悪影響をもたらすときは、その水位によつて、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。	
作土の色	褐色 栗色 淡褐色 暗黄褐色 5	灰褐色 暗褐色 暗灰褐色 赤褐色 黒褐色 4	暗灰色 暗赤色 3	黄灰色 淡黄色 2	灰淡色 黒色 1	白色 0					
基層までの深さ	1米以上のとき 8	70糎以上1米未満のとき 4	40糎以上70糎未満のとき 2							基層までの深さが40糎未満のときは、この項を0点とし、自然条件の合計点から3点の範囲で減点することができるものとする。	
基層、砂礫層、泥炭層又は不良火山性土層の位置	ないとき又は地表から1米以上のとき 5	50糎以上1米未満のとき 4	30糎以上50糎未満のとき 2	30糎未満のとき 0						基層、砂礫層、泥炭層又は不良火山性土層(以下盤層等という。)の深さと基層までの深さとの判定の区分が困難なときは、盤層等までの深さをもつて基層までの深さとして取り扱い、この項は1級にする。	
基層、砂礫層、泥炭層又は不良火山性土層の厚さ	地表から1米以内でないとき 3	地表から1米以内にあつてその厚さが10糎未満のとき 2	地表から1米以内にあつてその厚さが10糎以上のとき 1							盤層等の位置と基層までの深さとの判定が困難なときは、この項は1級にする。	
経済条件	その農地の最寄集落から最寄集荷地域又は最寄貨物取扱駅までの距離	500米未満のとき 7.0	500米以上1,000米未満のとき 6.5	1,000米以上2,000米未満のとき 6.0	2,000米以上3,000米未満のとき 5.0	3,000米以上4,000米未満のとき 4.0	4,000米以上のとき 3.0			歩道の部分については、その部分に1.5を乗じたものをもつて距離を測るものとする。 道路に傾斜があるときは、その部分に左の係数を乗じたものをもつて距離を測るものとする。 3度以上8度未満のとき 1.5 8度以上15度未満のとき 2.0 15度以上のとき 3.0 1級に該当するときで車道がないときは、11級にすることができるものとする。 泥炭土又は重粘土の道路があるときは、0.5点を減点することができるものとする。	
	その農地から最寄集落までの距離	200米未満のとき 8.0	200米以上500米未満のとき 7.5	500米以上1,000米未満のとき 7.0	1,000米以上1,500米未満のとき 6.0	1,500米以上2,000米未満のとき 5.0	2,000米以上3,000米未満のとき 4.0	3,000米以上4,000米未満のとき 3.0	4,000米以上のとき 2.0		
	面積	1反以上のとき 15	5畝以上1反未満のとき 14	3畝以上5畝未満のとき 12	1畝以上3畝未満のとき 10	1畝未満のとき 8					
	地型	方形又は方形類似のとき 1.0	不整形のとき 0.9								前項の評点に乗ずるものとする。
	土壌	右記以外の土壌のとき 1.0	重粘土、泥炭土又は礫土で畜力耕が困難なとき 0.8	畜力耕が不可能な土壌のとき 0.6							面積の項の評点に乗ずるものとする。
	その農地の中にある障害物の程度	障害物がないとき 1.0	障害物があるため耕作能率がやや低下するとき 0.9	障害物があるため耕作能率が低下するとき 0.8							面積の項の評点に乗ずるものとする。
その農地の傾斜角	3度未満のとき	3度以上8度未満	8度以上15度未満	15度以上25度未満	25度以上のとき					面積の項の評点に乗ずるものとする。	



	度	1.0	のとき 0.9	のとき 0.8	のとき 0.7	0.6			
水害条件	水害	水害を蒙るおそれが全くないとき	水害を蒙るおそれがほとんどないとき	水害を蒙るおそれがあるとき	しばしば水害を蒙るおそれがあるとき	大いに水害を蒙るおそれがあるとき	毎年水害を蒙るおそれがあるとき		しばしば鳥獣害を蒙るようなときは、その状況により一級下級の係数をとることができるものとする。
		1.00	0.95	0.85	0.80	0.75	0.70		

### 畑の評点表取扱要領

- 一 この評点表によつて畑の評点数を求めるには、自然条件に定められているそれぞれの項目の評点の合計点に、経済条件に定められているそれぞれの項目の評点の合計点を乗じ、更に水害条件の係数を乗じて反当りの評点数を求め、これに当該畑の地積を乗ずるものとする。この場合において、経済条件の合計点については、小数点以下一位未満を四捨五入して一位にとどめ、反当りの評点数については、小数点以下を四捨五入するものとする。
- 二 この評点表による評点は、原則として一筆ごとの田について求めるものとする。但し、地形その他の状況により一筆を数枚に区分して評点を求めて差し支えないものとする。
- 三 各項目についての取扱要領は、左の各号に定めるところによるものとする。
  - 1 年間平均無霜日数、年間平均根雪日数及び年間平均降雨量
    - (一) 原則として過去十年以上の観測結果の平均をとるものとする。
    - (二) 日数又は降雨量の僅かな相違により評点数に著しく不均衡を生ずる場合においては、実情に合致するよう階級の扱い方を調整して差し支えない。
    - (三) 市町村内の畑の所在する全地域について同一の評点となる場合においては、この評点をとらないことができるものとする。
  - 2 風の状況
    - (一) 台風の影響度は、大正十五年から昭和二十四年までの間における台風の襲来度数によつて区分してあるので、この度数によることが不適当な場合においては、これを修正することができるものとする。なお、附図台風影響圏図を参考とすること。
    - (二) 「常風が強い地域」とは、一般的に、播種期又は植付期に顕著な風害が認められ、植付時期をくり延べなければ植付が不能となる地域等をいい、現に防風林があつてその心配がない地域は含まないものとする。
    - (三) 「風が停滞する地域」とは、山間等にあつて、通風が停滞し、病虫害の発生が著しい地域、換言すれば、附近の平地地と同程度の病虫害の防除を行つても、なお、それ以上の病虫害がある地域をいうものとする。
    - (四) 「風が煙、塩分等を伴つているとき」の判定は、附近の類似の通常の地域の平均反収に比較して、明らかに平均反収が少ない場合等を基準にするものとする。
  - 3 その農地の傾斜角度  
農地の傾斜角度は農地それ自体がもつ傾斜の角度によるものとする。
  - 4 その農地の傾斜方向  
農地の傾斜方向とは、農地それ自体がもつ傾斜の方向をいうものとする。
  - 5 その農地のある傾斜面の傾斜角度  
傾斜面の傾斜角度は自然傾斜の角度によるものとする。
  - 6 日照の程度  
蔭影を生ずる率は、農地の中央において、春分、夏至、秋分及び冬至における太陽光線を遮閉する地物がない場合の水平面における日出時刻から日没時刻までの時間及び山、樹木、建物の庇蔭物によつて太陽光線が遮閉される時間を測定し、後者の前者に対する割合を平均して求めるものとする。この場合において必要があるときは、庇蔭物の状況に応じて、その農地の中心及び中心から四辺に至る距離の中心点における蔭影を生ずる率の平均値によるものとする。
  - 7 六月から九月までの月平均濃霧日数
    - (一) 原則として過去十年以上の観測結果の平均をとるものとする。
    - (二) 市町村内において日数の僅かな相違により評点数に著しく不均衡を生ずる場合においては、実情に合致するよう階級の扱い方を調整して差し支えない。
    - (三) 濃霧日数は、概ね日出後七時間以上霧が停滞する日数によつて計算するものとする。
  - 8 作土における泥炭の有無
    - (一) 階級を更に細分する必要がある場合においては、平均反収の程度を考慮して区分するものとする。
    - (二) 作土が客土された土壌である場合においては、現在ある作土の土性によつて判定するものとする。
  - 9 作土の土性  
土性は指感によつて判定するものとする。
  - 10 作土の断面における礫の含有率
    - (一) 作土の断面の礫の含有率は、作土の縦断面における礫の占める面積の割合によつて判定するものとする。
    - (二) 礫の大なるものがまれにある場合においては、その礫を除いて判定するものとする。
  - 11 風蝕の程度  
風蝕は風に起因する土壌の移動状況によつて判定するものとし、概ね次の基準によつて評点を附するものとする。
    - (一) 風蝕があるとき 小規模の防風障(しょうかき)を設けることによつて風蝕の影響を防止することができるとき。
    - (二) 風蝕が甚しいとき 小規模の防風障を設けても風蝕の被害を防止することができず、防風林その他適当な施設を必要とするとき。
  - 12 排水の良否
    - (一) 排水の良否は当該畑の乾湿の状況によつて判定するものとする。
    - (二) 排水施設があることによつて排水が良好となつている場合においても、現状によつて評点するものとする。
  - 13 作土の土色
    - (一) 作土の土色は、その土壌の示す平均色を色名帖と照合して定めるものとする。この場合において、色名帖に土壌の示す平均色に合致するものがないときは、その最も近い色名によるものとする。
    - (二) 土色の判定は、土壌が適度に湿つた状態において行うものとし、直射日光又は電灯の下等で判定することはさげることが必要である。
  - 14 基層までの深さ
    - (一) 畑の中央部附近において剣土杖を用いて測定するものとする。
    - (二) 基層までの深さは地表から基層に下した垂線の長さによるものとする。
    - (三) 盤層等があるため基層までの深さの測定が困難な場合においては、盤層等の位置をもつて基層までの深さとする。

- (四) 砂礫、岩石等が部分的に介在しているために同一の畑において基層までの深さが部分的に異なる場合においては、その最も深いものとする。
- (五) 畝が作られている場合においては、畝の中心から測定し、畝の高さの二分の一を減ずるものとする。
- 15 基層、砂礫層、泥炭層又は不良火山性土層の位置
  - (一) 畑の中央部附近において剣土杖を用いて測定するものとする。
  - (二) 盤層等の位置は地表から盤層等に下した垂線の長さによるものとする。
  - (三) 畝が作られている場合においては、畝の中心から測定し、畝の高さの二分の一を減ずるものとする。
- 16 その農地の最寄集落から最寄集荷地又は最寄貨物取扱駅までの距離及びその農地から最寄集落までの距離
  - (一) 最寄集落とは、現耕作者又は現所有者の住所並びに市町村の行政区画と関係なく、その農地に最も近い集落をいう。
  - (二) 最寄集荷地とは、その農地の最寄集落に最も近い出荷的集荷地をいい、通常農業協同組合の倉庫等をいう。
  - (三) 最寄貨物取扱駅とは、その農地の最寄集落に最も近い国鉄又は私鉄の貨物取扱駅をいう。
  - (四) 集荷地をとるか貨物取扱駅をとるかは、その距離の短い方とするものとする。
  - (五) 距離とは海、河、池、沼等を舟で横切るようなときは直線距離をいい、その他のときは実際の道路の距離をいう。道路が数本あるときは、原則として、車道の最短距離のものによって判定するものとする。
  - (六) リヤカー、荷車等の車輛の通行ができない道路は、車道の能率に換算するため、その部分の距離に1.5を乗ずるものとする。舟行の場合は車道と同様に扱うものとする。
  - (七) 1級に該当するときで車道がないときはII級の評点によることができるものとする。
  - (八) 道路が重粘土、泥炭土等であるときは、通行が困難となるので与えられた評点から0.5点を減ずるものとする。
  - (九) 道路に傾斜があるときは、平坦な道路の能率に換算するため三度以上八度未満のときは1.5、八度以上一五度未満のときは2.0、一五度以上のときは3.0の割合を傾斜のある部分の距離に乗じて修正するものとする。

17 地型

- (一) 地型は概ね次の基準により判定するものとする。
  - (1) 不整形のとき 方形又は方形類似以外のもので作業区画を分けなくて済むことができるものであるとき。
  - (2) 甚しく不整形のとき 作業区画を数個に分けなければ済むことができないものであるとき。
- (二) 農地の中にその農地の耕作上利用することができる肥料溜、井戸等の農業用施設があつても、その部分は農地とみなして地型を判定するものとする。

18 土壌

- 土壌は概ね次の基準により判定するものとする。
- (1) 重粘土、泥炭土又は礫土 重粘土、泥炭土又は礫土であつて、二頭曳以上の畜力用具又は動力機械で畜力耕が困難なとき 用いなければ耕耘(うん)を行うことができないとき。
  - (2) 畜力耕が不可能なとき 事実上家畜による耕作ができないような土壌のとき。

19 その農地の中にある障害物の程度

- (一) 耕作能率は、当該農地中に介在する耕作の目的とならない樹木、樹根、岩石等の障害物がない場合の耕作能率とこれらの障害物がある場合の耕作能率とを比較して障害の程度により判定するものとする。
- (二) 電柱、高圧線、鉄塔等で、補償の対象となつているものについては、障害物として取り扱わないものとする。
- (三) 農地の中にあるその農地の耕作上利用することができる肥料溜、井戸等の農業用施設は障害物として取り扱わないものとする。

20 水害

- (一) その畑がある傾斜面の角度が三度未満の場合においては、水害の程度は左の表により判定するものとし、湛水し易い地形にある畑については該当する係数から0.05を減ずるものとするが、この場合にあつても0.7を下らないものとする。

	過去十年間に全く出水したことがないとき	過去十年間に1回出水したことがあるとき	過去十年間に2回出水したことがあるとき	過去十年間に3回から5回まで出水したことがあるとき	過去十年間に6回以上出水したことがあるとき
その農地の最寄水流に堤防があるとき	1.00	1.00	0.90	0.80	0.70
その農地の最寄水流に堤防がないとき	1.00	0.95	0.85	0.75	0.70

- (二) その畑がある傾斜面の角度が三度以上の場合においては、水害の程度は左の表により判定するものとする。

過去十年間に全く流路となつたことがないとき	過去十年間に1回流路となつたことがあるとき	過去十年間に2回流路となつたことがあるとき	過去十年間に3回から5回まで流路となつたことがあるとき	過去十年間に6回以上流路となつたことがあるとき
1.00	0.95	0.90	0.80	0.70

- (三) 前二号の場合において、出水回数は、その出水の時期に応じ、次に定める係数を乗じたものの合計によるものとする。

五月から十月までの期間における出水	1.0
十一月から四月までの期間における出水	
冬作が行われる地域	1.0
冬作が行われない地域	0.3

四 畑の評点表及び評点表取扱要領における用語の意義は、田の評点表取扱要領第四項に定めるところによる外、左の表の上欄に掲げるものについて、それぞれ当該下欄に定めるところによるものとする。

植 壤 土	植土と壤土の中間的土性のものをいう。
砂 壤 土	砂土と壤土の中間的土性のものをいう。
軽鬆(じょう)土	火山灰のように非常にさらさらした感じのものをいう。
基 層	土層の下方に存在し、その土壌の母材料となるもの即ち土壌学的にC層といわれるもの又は土層の下方に存在し、その土壌の母材料とならないもの即ち土壌学的にD層といわれるものをいう。
風 蝕	風によつて土壌の浸蝕が起る状態をいう。

附表1 農地評点調査表

(畑) № \_\_\_\_\_

Table with columns for soil location (土地の所在), survey items (調査事項), status (状況), and evaluation points (評点). It includes sub-tables for weather (気象), wind (風), sunlight (日照), soil (土壌), and water (水).

Table with columns for survey items (調査事項), status (状況), and evaluation points (評点). It includes sub-tables for distance (距離), road (道), soil (土壌), and water (水利).

Table with columns for water conditions (水害条件) and evaluation points (評点). It includes sub-tables for water return (出水回数) and slope (傾斜).

Table with columns for measurement points (可照測定) and evaluation points (評点). It includes sub-tables for maximum values (Xmax, Ymax) and average values (X, Y).

自然条件合計×経済条件合計×水害条件=

附表2 農地評点調査表

(畑) № \_\_\_\_\_

Table with columns for survey items (調査員) and owner (所有者).



土地の所在	地積	反 映 歩	反 当 賃 貸 価 格	減 点 事 項		減 点 数	評 点										
調 査 事 項	状 況	I 級	II 級	III 級	IV 級	V 級	VI 級	VII 級	VIII 級	減 点 事 項		減 点 数	評 点				
自 然 条 件	無霜日数 (イ)	250日以上	25	200日～250日	23	200日～220日	20	170日～200日	14	150日～170日	7	130日～150日	3	130日未済	0	(イ)×(ロ)	
	積雪日数 (ロ)	ない	1.0	25日未済	0.9	25日～60日	0.8	60日～100日	0.7	100日～130日	0.6	130日以上	0.5				
	降雨量 (ハ)	1,500mm～3,000mm	3	1,000～1,500	2	3,000以上	0										
	風の状況 (ニ)	台風16未済	3	台風16～18	2	台風18～22	0									台風22以上のとき0とし～3点まで。常風が強いとき、停滞するとき～3点まで。煙又は塩分を伴うとき。	
	農地の傾斜角度 (ホ)	3°未済	5	3°～8°	4	8°～15°	2	15°～25°	0							25°以上は0点とし～5点まで。	
	農地の傾斜方向 (ヘ)	南又は3°未済	5	南西、南東	4	西	3	東	2	北西、北東	1	北	0				
	自然傾斜 (ト)	3°未済	4	3°～8°	3	8°～15°	1	15°～25°	0							25°以上は0点とし～5点まで。	
	日照の程度 (チ)	陰影5%未済	8	5%～15%	7	15%～25%	5	25%～35%	4	35%～45%	2	45%以上	0			50%以上は0とし、～3点まで。	
	濃霧日数 (リ)	3日未済	1.0	3日～7日	0.9	7日～15日	0.8	15日以上	0.5								
	泥炭の有無 (ヌ)	泥炭以外	5	泥炭	0												
	作土の土性 (ル)	壤土、植壤土、埴土	6	砂壤土	3	重粘土 泥炭土	1	砂土 軽粘土	0								酸性の強いのは～4点まで
	礫の多少 (ラ)	ない	5	5%未済	4	5%～10%	2	10%以上	0							20%以上含有しているときは0とし～3点まで。	
	風 蝕 (ロ)	ない	2	ある	1	甚しい	0										
	排水の良否 (カ)	適度	8	稍強潤	6	適度・潤潤	4	要施設	0								地下水位高いとき～3点まで。
土 色 (コ)	褐、栗、淡褐、暗黄褐	5	灰褐、暗褐、暗黄、灰、赤褐、黒褐	4	暗灰、暗黄、暗赤	3	黄、黄灰、淡黄	2	灰、淡、黒	1	白	0					
基層までの深さ (ク)	1m以上	8	70cm～1m	4	40cm～70cm	2										40cm未済は0とし～3点まで。	
盤層等の位置 (ケ)	ない	5	50cm～1m	4	30cm～50cm	2	30cm未済	0									
盤層等の着さ (セ)	1m以内にないとき	3	10cm未済	2	10cm以上	1											

調 査 事 項	状 況	I 級	II 級	III 級	IV 級	V 級	VI 級	VII 級	VIII 級	減 点 事 項		減 点 数	評 点					
経 済 条 件	集落から集荷地までの距離 (ツ)	500m未済	7.0	500m～1,000m	6.5	1,000m～2,000m	6.0	2,000m～3,000m	5.0	3,000m～4,000m	4.0	4,000以上	3.0					
	農地から集荷地までの距離 (ネ)	200m未済	8	200m～500m	7.5	500m～1,000m	7	1,000m～1,500m	6	1,500m～2,000m	5	2,000m～3,000m	4	3,000m～4,000m	3	4,000m以上	2	泥炭土又は重粘土道路～0.5点
	面 積 (ナ)	1反以上	15	5畝～1反	14	3畝～5畝	12	1畝～3畝	10	1畝未済	8	(ウ)及び(キ)の歩道計算	3°未済	3°～8°	8°～15°	15°以上	計	
	地 型 (ラ)	方形又は類似	1.0	不整形	0.9							m	m	m	m	m	m	地形・障害物略図
	土 壌 (ム)	II、III級以外	1.0	畜力耕困難	0.8	畜力耕不能	0.6					m	m	m	m	m	m	
	障害物 (ウ)	ない	1.0	能率低下	0.9	能率低下	0.8					m	m	m	m	m	m	
	農地の傾斜 (キ)	3°未済	1.0	3°～8°	0.9	8°～15°	0.8	15°～25°	0.7	25°以上	0.6	m	m	m	m	m	m	

水 害 条 件	出水回数	その農地のある傾斜面の角度が3°未済						その農地のある傾斜面の角度が3°以上						評 点							
		1回	2回	3-5回	6回以上	備 考	5月～10月	11月～4月	流路回数	1回	2回	3-5回	6回以上		5月～10月	11月～4月					
乗 敷	堤防あり	1.0	1.0	0.9	0.8	0.7	浸水しやすいつい地型は～0.05点 (0.7は最低)	調 査	1.0	冬作ある地域	1.0	乗 敷	1.0	0.95	0.9	0.8	0.7	調 査	1.0	冬作ある地域	0.5
	堤防なし	1.0	0.95	0.85	0.75	0.7		整	1.0	冬作ない地域	0.3	乗 敷						整		冬作ない地域	0.3

可 照 測 定	3月21日				6月22日				9月23日				12月22日				計 算	
	Xmax																	
	Ymax																	
	X																	
	Y																	

自然条件合計×経済条件合計×水害条件=

附図 台風影響圏図 (大正15年-昭和24年) 編者註：①台風影響圏図の概要は、日本地図上に等圧線図を配したものである。

(略)

②「自治庁税務部編 固定資産評価基準」(昭和29年12月地方財務協会)掲載を参照のこと

### 別表二 宅地路線価式評価法

宅地路線価式評価法とは、街路ごとに、街路の系統、幅員、構造、都市的所施設との距離、宅地の利用状況、防火保安度、自然環境等の宅地の価額に影響を及ぼす共通的な諸要素によつてこれに接する標準地の単位地積に対する評点を与えて、これを基準として一定方式により各画地の宅地を評価する方法をいうものである。従つて、宅地路線価式評価法は街路ごとに評点を与える路線価の附設と、これに基づいて各画地の評点を算出する画地計算との二つの段階に分けられる。標準的な宅地路線価式評価法を示せば次の通りであるが、これは標準的な市街地の形態を形成している地域又は市町村を対象として作成されたものであるから、市町村は、そのままこれによるのが困難な場合には、適宜必要な補正をして適用するものとする。

#### 第一 路線価の付設

路線価を構成要素のうち画地ごと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、(イ)街路の性質に関する要素、(ロ)施設に対する接近性に関する要素及び(ハ)宅地そのものの性質に関する要素の三の要素に分類することができる。

従って、路線価はこの三の要素を係数で表わした街路係数、接近係数及び宅地係数の評点の総和によって表わされる。

### 一 街路係数

街路係数は、街路が宅地に及ぼす交通上の利用価値を表わす係数で、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ものであるからこの関係は次の式で表すことができる。

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

t は街路系統、連続性等街路の性質を表す係数で実験値から附表 1 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。

従って零から一の間に変化するよう次式によることとした。

$$F(W) = 1 - 3/W \quad W \geq 6 \text{米} \quad \dots\dots\dots (イ) \quad (\text{筆者注：本資料では、分数は「/」で表示している。})$$

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

上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厘を差し引いた(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(イ)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。従っ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、(ロ)式によるものとし、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 の総和を表わし、X は街路の構造の種類を表す係数で実験値から附表 2 の評点が求められた。

#### 適用上の注意

- 1 上級の街路に交叉する交叉点附近の下級の街路の t については、上級の街路の t に近くその値を修正する。
- 2 工場街において、工場の入口に通ずる専用道路としての性質を持つ行止り路等があるときは、当該工場に係る画地については、当該行止り路等に連なる上級の街路の t の値を与え、当該工場に至るまでの当該行止り路等に沿接する画地については当該行止り路等の t の値を用いる。
- 3 階段のある道路の t の値は、その実情により適当に減点する。
- 4 未貫通幹線街路が幹線としての効用をまだ表わさない場合は、その街路に相應する効用のある下級の街路の t の値を与える。
- 5 駅前広場、道路広場に面する路線の幅員は、これらの広場に接続する最大の幅員の道路の幅員をとるものとする。
- 6 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けい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。  
また、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 X に適当な値を与える。
- 7 道路と宅地の間に水路がある場合は、水路の幅員は道路の幅員に含めるものとし、水路の幅員が 50 厘以上のときは、水路の幅員に応じ、X において適宜減点しても差し支えない。

### 二 接近係数

接近係数は、駅、映画館、公園等交通、慰楽、公共関係の諸施設が接近していることにより宅地に及ぼす影響力を表わす係数で、施設の種類と距離によつて影響力が変化するのであるから、この関係は次の式で表わされる

$$\text{接近係数} = \Sigma m(S - s/*S)n$$

m は対象施設の影響力の強さを表わす。

S は影響力の及ぶ距離限度を表わす。

s は対象施設からその路線までの距離を表わす。

n は影響力の遞減率を表す。

以上の関係について実験値から附表 3 の評点が求められた。

#### 適用上の注意

- 1 簡易なバス停留所等で運転間隔の相当長いものについては、実情により、対象施設として取り扱わなくて差し支えない。
- 2 汽車駅、電車站が近接している場合は、これらを一の対象施設とみなして差し支えない。
- 3 駅に表口と裏口のある場合は、実状により、m の値を変えて差し支えない。
- 4 盛場、特殊商店街、興行街等の地帯は、これを一の対象施設とみなして m の値を与えてよい。この場合の距離は当該路線に最も近い当該地帯の端から計算する。
- 5 距離はすべ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(例えば踏切をいう。)等があるときは、その実情に応じ、実際の距離の二倍乃至三倍の距離とする等適宜延長して差し支えない。
- 6 公園の影響距離限度はその誘致距離をとる。但し、二以上の公園があつてその影響が重複する場合は影響の大きい公園のみを対象施設とする。
- 7 汽車駅、電車站等の対象施設からの距離は、駅前広場等の空地の大きな場合においては、当該対象施設から一定距離(三十米程度)の範囲は当該対象施設とみなし、その端から距離を測るものとする。
- 8 附表 3 に掲げた施設以外の施設で地価に影響を及ぼすと認められるもの、例えば駅前広場、道路広場、用悪水路、工場地区の鉄道引込線、伝染病院等については、右の表に準じて適当に考慮する。

### 三 宅地係数

宅地係数は、宅地自身としての利用状況、保安状況等による価値を表わす係数で、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、自然環境等により変化するものであるから、この関係は次の式で表わされる。

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

u は家屋に対する敷地面積の利用の割合を表す係数で、実験値から附表 4 の 1 から 4 の 4 までの評点が求められた。

F(P) は防火保安度を表わす係数で、公共空地率 = 公共空地面積(坪) / 防火安全地区面積(坪)、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(米) / 防火保安地区面積(坪) 等により異なり次式で表わされ、実験値から附表 5 の 1 から 5 の 3 までの評点が求められた。この場合において、防火保安地区とは、河川、幅員十米以上の道路、崖地、農地等の防火線にかこまれた地区をいい、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。

$$F(P) = 1 + 0.2\sqrt{P}/*1 - \xi P$$

準防火地区及び防火地区においては、 $1 + 0.2\sqrt{P}$  は、実験値からそれぞれ 1.2 及び 1.5 の数値に置き換えるものとする。

P は公共空地率を表わす。

ξは公共空地の配置密度に応ずる数値（附表6参照）を表わす。

Υは給排水の良否、上下水道の引込の難易、街路方向等による日照の良否、自然環境の良否等宅地の文化厚生面を表わす評点で実験値から附表7の評点が求められた。

適用上の注意

- 1 F(P)は、普通木造地区、準防火地区及び防火地区の別に、公共空地率と公共空地配置密度に応ずる ξ の値（附表6参照）によつて附表5の1から5の3までの各表によつて求めるものとする。
- 2 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1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5に準じた数値を定めることができる。
- 3 附表7の上水道又は下水道に係る項目のΥの数値は、一般的に上水道又は下水道が完備している市町村を標準とし、当該市町村におけるこれらの施設が完備されていない地区を減点するものとして定められているので、これらの施設が完備されていない市町村にあつては、これらの施設が完備されていない地区を減点するものとせず、これらの施設が完備されている地区を増点するものとしてΥの数値を定めるものとする。
- 4 附表7の排水不良の項目のΥの数値は、一般的に側溝排水施設がなされているところを標準とし、当該施設がなされていないところを減点するものとして定められているのであるが、側溝排水施設がなされているところであつても、毎年雨期には必ず浸水するような地区は排水不良として取り扱うものとする。

第二 画地計算方法

各画地の評点は、各画地の特殊な立地条件に基いて、路線価を基礎として算出しなければならない。

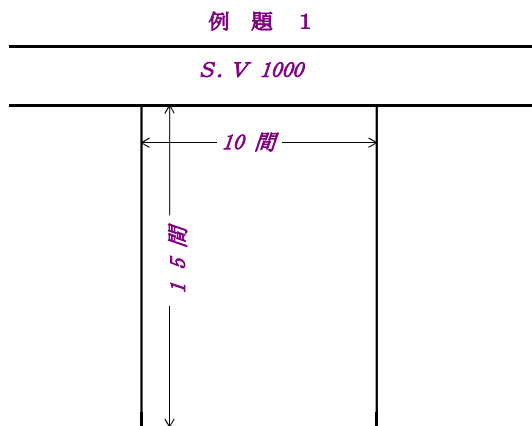
この算出の方式が画地計算法であつて、(イ)奥行価格逓減割合法、(ロ)側方路線影響加算法、(ハ)二方路線影響加算法、(ニ)三角地逓減割合法及び(ホ)不整形地、盲地等評点算出法の五の方式に分類することができる。同一の画地について、計算方法の如何によつて二以上の評点数が求められる場合においては、その最も大なるものをもつて評点数とするものとする。なお、ここに画地とは、その利用状況等からみて一体をなしていると認められる一画の宅地をいうものである。

一 奥行価格逓減割合法

一般に宅地価額は、路線から遠ざかるに従つて漸減するものであり、この割合を実験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、実験値から附表8の1から8の5までの奥行価格逓減率が求められた。

編者注：①本資料では、分数は「/＊」で表示している。  
②原資料には説明文の枠囲みはない。

普通商業地区



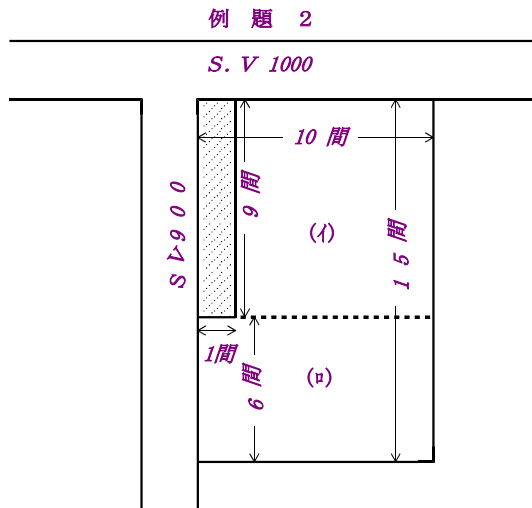
例題においてS.Vは路線価を表し、地区については普通商業地区における適用例を示す。(以下の例題において同様とする。)  
本図のように一方においてのみ道路に接する画地については、S.V1,000に奥行15間の場合の平均奥行逓減率と地積を乗じて総評点求める。奥行15間の場合の平均奥行逓減率は、附表8の2によつて85.3/＊100が求められる。

総評点数=1,000×85.3/＊100×(10×15)=127,950

坪当評点数=127,950÷(10×15)=853

二 側方路線影響加算法

側方に路線がある画地の価額は、一方においてのみ路線に接する画地の価額より一般的に高くなるものであるから、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。）から奥行価格逓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、実験値から正面路線の路線価の影響線（等価点を結ぶ線をいう。）までを奥行間数とした間口一間の地積に側方路線（路線価の低いほうの路線をいう。）の路線価を乗じた評点を側方路線影響加算額とする。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。



本図のような場合は側方路線(S.V900)からの奥行逓減影響と正面路線(S.V1,000)の奥行逓減影響とが一致する点（これを等価点という。）を求めて影響線を設定して算出する。  
側方路線から例題1にならつて平均奥行逓減率によつて計算すれば、坪当評点は例題1にならつて846点となる。  
(900×94/＊100=846)  
正面路線から計算して路線価1,000点が846点にまで逓減するためには、その逓減率は84.6/＊100を必要とする。  
846÷1,000=84.6/＊100  
単独奥行逓減率84.6/＊100に相当する奥行は、附表8の2によつて9間目である。(附表8の2によれば単独奥行逓減率84.6/＊100はないので、これに最も近い単独奥行逓減率84/＊100に相当する奥行として9間を求める。)従つて、正面路線からみて奥行9間目において両路線からの奥行逓減影響が一致する。即ち、影響線は正面路線からみて奥行9間目である。  
総評点は、正面路線から影響線までの(イ)の部分については路線価1,000点をもつて、(ロ)の部分については路線価900点をもつて、それぞれ例題1にならつて計算し、これに斜線部分の側方路線影響加算額を加算して求める

(イ) = 1,000×95.5/＊100×(10×9)



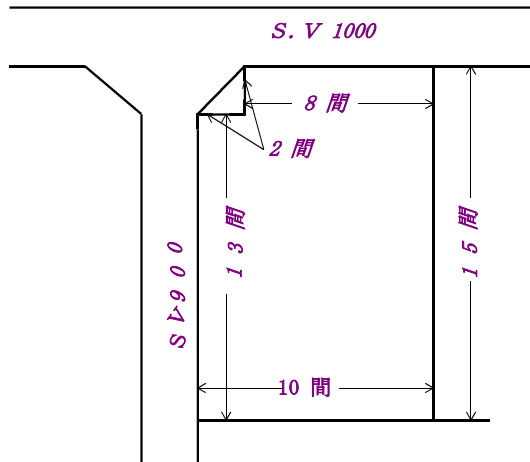
$$(r) = 900 \times 94 / 100 \times (6 \times 10)$$

$$\text{側方路線影響加算額} = 900 \times (9 \times 1)$$

$$\text{総評点} = (i) + (r) + \text{側方路線影響加算額} = 144,810$$

$$\text{坪当評点} = 144,810 \div (10 \times 15) = 965$$

例題 3



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

$$\text{総評点} = 1,000 \times 95.5 / 100 \times (10 \times 9)$$

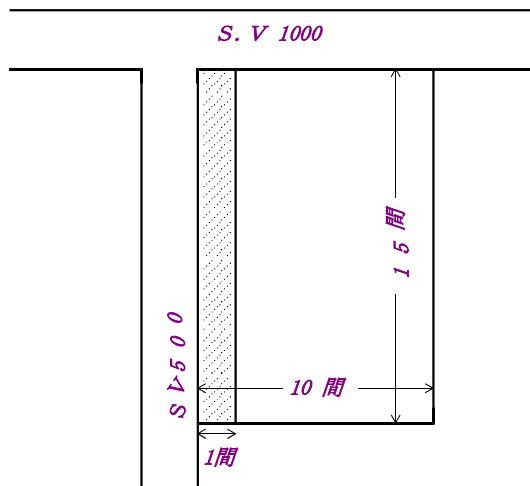
$$+ 900 \times 94 / 100 \times (6 \times 10)$$

$$+ 900 \times (9 \times 1) = 144,810$$

$$\text{坪当評点} = 144,810 \div (10 \times 15 - 2 \times 2 / 2)$$

$$= 978$$

例題 4



本図のように正面路線(S.V1,000)の路線価に比して側方路線(S.V500)の路線価が著しく低いために、影響線を求めることができない場合は、正面路線から路線価1,000点をもって例題1にならつて計算し、これに正面路線からの奥行間数全部について計算した側方路線影響加算額を加算する。

$$\text{総評点} = 1,000 \times 85.3 / 100 \times (10 \times 15)$$

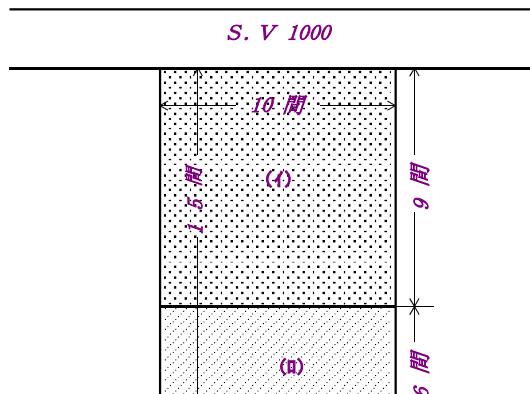
$$+ 500 \times (15 \times 1) = 135,450$$

$$\text{坪当評点} = 135,450 \div (10 \times 15) = 903$$

### 三 二方路線影響加算法

二方において路線に接する画地については、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、等価点が求められない場合は正面路線から計算せざるを得ないので、正面路線から計算した評点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、実験値から裏路線（路線価の低い方の路線をいう。）の路線価に、奥行を〇・五間とし、裏路線の間口によ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する。この場合において、等価点が求められるものにあつては、それぞれの路線からの等価点まで評点してこれを合算した総評点と正面路線から奥行価格逓減割合法によつて計算した評点に二方路線影響加算額を加えた評点とのうちいずれか高い評点をとるものとする。

例題 5



本図のように二方路線にはさまれている画地は、両路線からの等価点を求め、各路線からそれぞれ等価点までについて計算した評点を合計して総評点数を求める。

等価点は、等価点早見表（附表9の1から9の4まで参照）により求める。裏路線価(S.V900)の正面路線価(S.V1000)に対する比は $900 \div 1000 = 0.9$ である。従つて、等価点は、正面路線から9間、裏路線から6間となる。

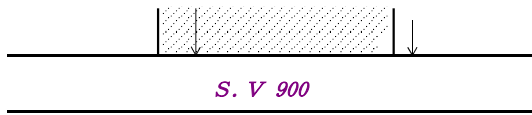
$$(i) = 1,000 \times 95.5 / 100 \times (10 \times 9)$$

$$(ii) = 900 \times 99.3 / 100 \times (10 \times 6)$$

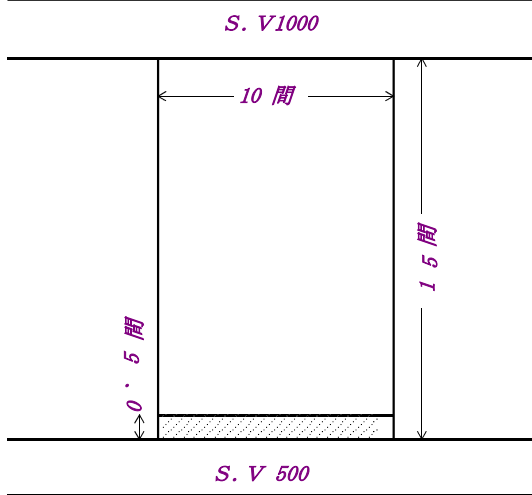
$$\text{総評点} = (i) + (ii) = 139,572$$

$$\text{坪当評点} = 139,572 \div (10 \times 15)$$

$$= 930$$



例題 6

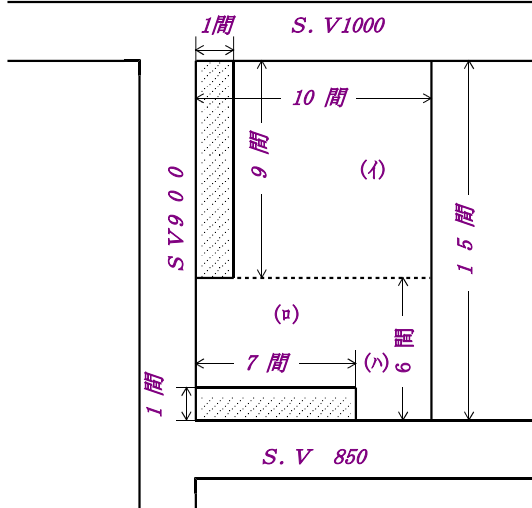


本図のように一方の路線価が高いために等価点が求められない場合は、正面路線価(S. V1000)から路線価1,000点をもつて例題1にならつて計算し、これに二方路線影響加算額を加算して総評点を求める

総評点 =  $1,000 \times 85.3 / 100 \times (10 \times 15)$   
 $+ 500 \times (10 \times 0.5)$   
 $= 130,450$

坪当評点 =  $130,450 \div (10 \times 15)$   
 $= 870$

例題 7



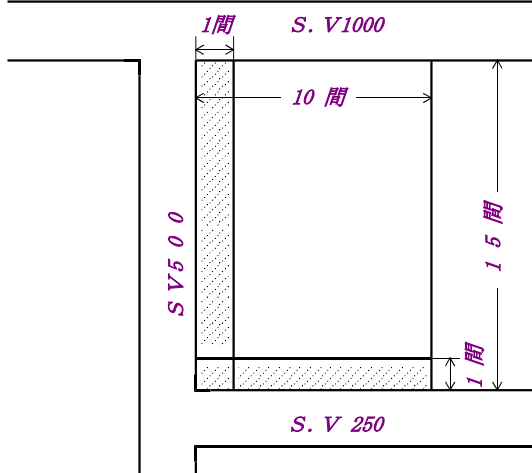
本図のように三方が路線に接する場合は、それぞれの路線から等価点を求めて例題2以下の方法を応用して算出する。  
 S. V1,000とS. V900との等価点は例題2によりS. V1,000からみて9間目である。  
 S. V900とS. V850との等価点は同様にしてS. V900からみて7間目である。

(i) =  $1,000 \times 95.5 / 100 \times (10 \times 9)$   
 側方路線影響加算額(a) =  $900 \times (9 \times 1)$   
 (n) =  $900 \times 98.2 / 100 \times (6 \times 7)$   
 側方路線影響加算額(b) =  $850 \times (7 \times 1)$   
 (h) =  $850 \times 99.3 / 100 \times (3 \times 6)$

総評点 = (i) + 側方路線影響加算額(a)  
 $+ (n) + 側方路線影響加算額(b)$   
 $+ (h) = 152,313$

坪当評点 =  $152,313 \div (10 \times 15) = 1,015$

例題 8

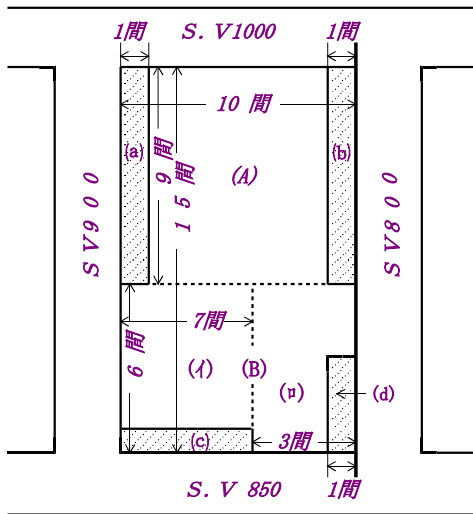


本図のように等価点が求められない場合は例題4にならつて算出する。

総評点 =  $1,000 \times 85.3 / 100 \times (10 \times 15) + 500 \times (15 \times 1)$   
 $+ 250 \times (10 \times 1)$   
 $= 137,950$

坪当評点 =  $137,950 \div (10 \times 15) = 920$

例題 9



本図のように四方に路線のある場合は、まず、仮にS.V900とS.V800の二方路線にはさまれている画地として坪当評点を算出し、これに対するS.V1,000からの等価点を求め、例題7にならって算出する。

とS.V800との等価点は例題5にならってS.V900から8間、S.V800から2間でありその坪当評点は  

$$\{900 \times 97.0 / *100 \times (15 \times 8) + 800 \times 100 / *100 \times (15 \times 2)\} \div (10 \times 15) = 851$$
 となる。

これに対するS.V1,000からの等価点は、例題2にならって  

$$851 \div 1,000 = 85.1 / *100$$
 であることからS.V1,000からみて9間目である。

以上によつて、画地を(A)の部分と(B)の部分とに分ける。(A)の部分は、例題1にならってS.V1,000によつて計算し、S.V900とS.V800との側方路線影響加算額をそれぞれ9間について計算して加算する。

(B)の部分は、S.V900とS.V850との等価点がS.V900からみて7間目であるので、例題7にならって(B)をさらに(i)の部分と(n)の部分とに分けて計算する。(n)の部分は、S.V850とS.V800との等価点が、S.V850からみて6間目であるのでS.V800の影響加算額を6間について計算して加算する。

$$(A) = 1,000 \times 95.5 / *100 \times (10 \times 9)$$

$$(i) = 900 \times 98.2 / *100 \times (6 \times 7)$$

$$(n) = 800 \times 99.3 / *100 \times (3 \times 6)$$

$$\text{影響加算額 (a)} = 900 \times (9 \times 1)$$

$$\text{影響加算額 (b)} = 800 \times (9 \times 1)$$

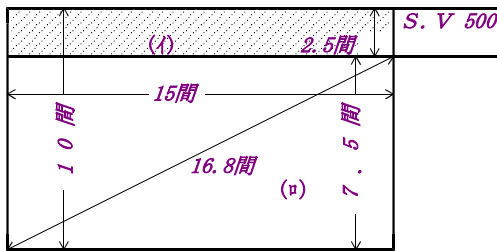
$$\text{影響加算額 (c)} = 850 \times (7 \times 1)$$

$$\text{影響加算額 (d)} = 800 \times (6 \times 1)$$

$$\text{総評点} = (A) + \text{影響加算額 (a)} + \text{影響加算額 (b)} + (i) + \text{影響加算額 (c)} + (n) + \text{影響加算額 (d)} = 164,313$$

$$\text{坪当評点} = 164,313 \div (10 \times 15) = 1,095$$

例題 10



本図のように突当のある袋地については、(i)の部分と(n)の部分とに分け、(i)については、S.V500に接する間口2.5間奥行15間の画地として、(n)については、S.V500に接する画地としてそれぞれ例題1にならって算出する。この場合において(n)については、対角線を奥行として平均奥行逓減率を求めるものとする。

$$(i) = 500 \times 85.3 / *100 \times (2.5 \times 15)$$

$$(n) = 500 \times 81.6 / *100 \times (7.5 \times 15)$$

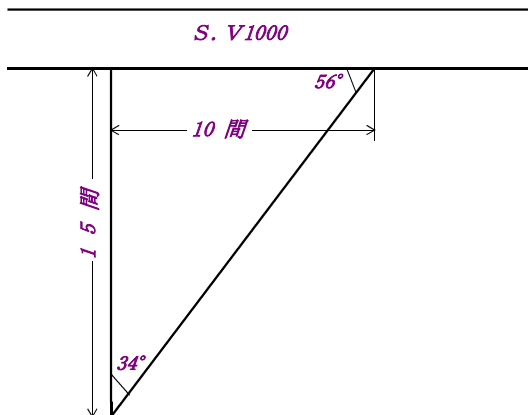
$$\text{総評点} = (i) + (n) = 61,894$$

$$\text{坪当評点} = 61,894 \div (10 \times 15) = 413$$

四 三角地逓減割合法

三角地は方形地に比してその価額は一般的に低額になるものであるから方形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逓減割合法であつて、実験値から附表10の栖数値が求められた。

例題 11



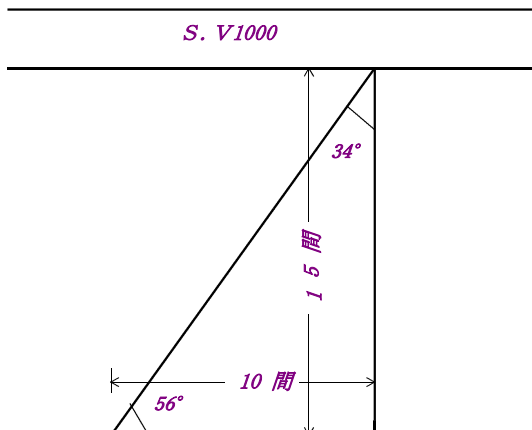
本図のように路線に一边が接している三角地は、実際奥行間数の2/3を計算上の奥行間数としてこれに該当する平均奥行逓減率によつて例題1にならって算出し、三角地逓減率を乗じて修正する。本図の場合においては、最小の角度が34°でその奥行間数が15間であるので附表10によつて三角地逓減率95/\*100が求められる。

$$\text{総評点} = 1,000 \times 94.0 / *100 \times (10 \times 15) / *2 \times 95 / *100 = 66,975$$

$$\text{坪当評点} = 66,975 \div (10 \times 15) / *2 = 893$$



例題 12

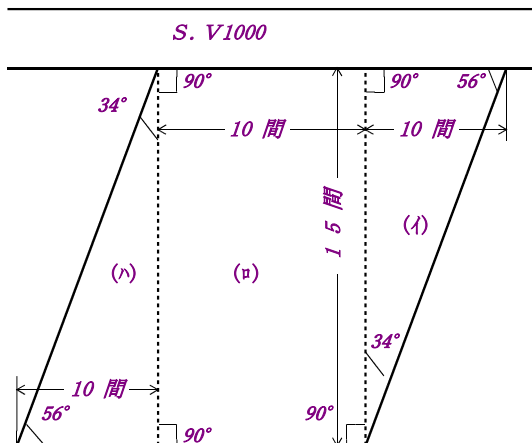


本図のように頂点が路線に接している三角地については、実際奥行の 2/3 を計算上の奥行間数としてこれに相当する単独奥行通減率によつて例題 1 にならつて算出し、三角地通減率を乗じて修正する。

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

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

例題 13



本図のような画地については、(a)、(b) 及び(c)の三の部分に分け、(b)は例題 1 にならつて算出し、(a) 及び(c)は例題 11 及び例題 12 にならつて算出し、これらを合算して総評点を求める。この場合において (a) 及び(c)の部分の算出にあつて適用すべき三角地通減率は、原形(梯形)における最小の角度 56° と実際の奥行間数によつて求める。

$$(a) = 1,000 \times 94.0 / *100 \times (10 \times 15) / *2 \times 97 / *100$$

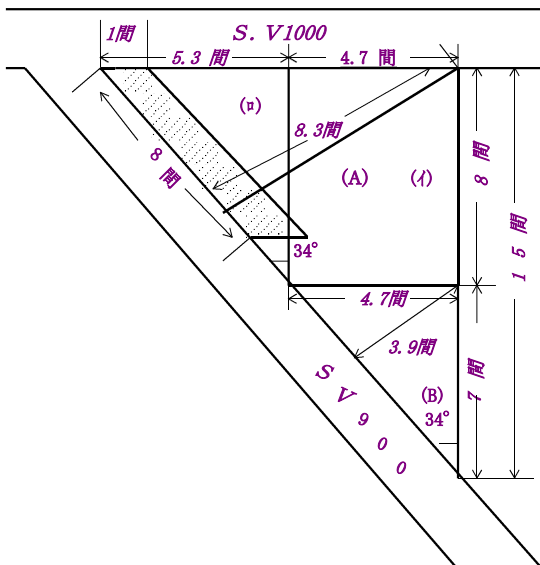
$$(b) = 1,000 \times 85.3 / *100 \times (10 \times 15)$$

$$(c) = 1,000 \times 80.0 / *100 \times (10 \times 15) / *2 \times 97 / *100$$

$$\text{総評点} = (a) + (b) + (c) = 254,535$$

$$\begin{aligned} \text{坪当評点} &= 254,535 \div (20 \times 15) \\ &= 848 \end{aligned}$$

例題 14



本図のような場合は、S. V900 から三角地の計算例によつて坪当評点を算出し、これと S. V1,000 からの等価点を求め、その影響線によつて画地を (A) の部分と (B) の部分とに分ける。

S. V900 からの奥行間数は 8.3 間であるから計算上の奥行間数は  $8.3 \times 2/3 = 5.6$  間(6間)として例題 2 にならつて計算すると  $900 \times 99.3 / *100 \div 1,000 = 89.4 / *100$  となり

これは、S. V1,000 からみて奥行 8 間目に相当し、S. V1,000 から 8 間のところで (A) と (B) とに分けられる。

更に (A) を (i) の部分と (ii) の部分とに分けて (i) の部分については例題 1 にならつて、(ii) の部分については例題 11 にならつてそれぞれ算出し、これを合算したものに影響線までの奥行間数について計算した S. V900 の側方路線影響加算額を加算して (A) の評点を求める。(B) の部分は例題 11 にならつて計算する。この場合の計算上の奥行間数は  $3.9 \times 2/3 = 2.6$  間となる。

$$(i) = 1,000 \times 97.0 / *100 \times (4.7 \times 8) = 36,472$$

$$(ii) = 1,000 \times 100 / *100 \times (5.3 \times 8) / *2 \times 92 / *100 = 19,504$$

$$\text{側方路線影響加算額} = 900 \times (8 \times 1) = 7,200$$

$$(B) = 900 \times 100 / *100 \times (7 \times 4.7) / *2 \times 85 / *100 = 12,584$$

$$\text{総評点} = (i) + (ii) + \text{側方路線影響加算額} + (B) = 75,760$$

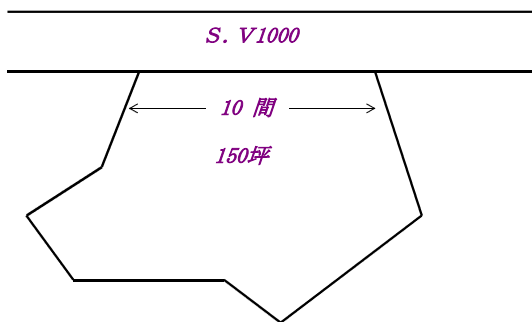
$$\text{坪当評点} = 75,760 \div (10 \times 15) / *2 = 1,010$$

四 不整形地、盲地等評点算出法

不整形地については、地積を間口間数で除して得たものを計算上の奥行間数として計算し、盲地については、実際利用している路線に接する画地とあわせて評点を算出し、当該評点から盲地画地以外の地積に相当する評点を控除して算出する。

その他奥行が長大な画地又は奥行が短小な画地について、それぞれ附表11又は附表12によつてその評点を補正する。

例題 15



本図のように不整形の画地については、地積を間口間数で除して得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。奥行間数は $150/10=15$ (間)である。

$$\begin{aligned} \text{総評点} &= 1,000 \times 85.3 / *100 \times 150 = 127,950 \\ \text{坪当評点} &= 127,950 \div 150 = 853 \end{aligned}$$

附表1 tの値

街路の性質	商業地区				住宅地区			工場地区			村落地区		
	繁華街地区	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通を负担する連続性街路	一級幹線	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
	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
	地域内交通を负担する連続性街路	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
単なる区画街路	2,200 ~5,000	1,600 ~1,200	1,200 ~300	400 ~3,200	1,000 ~300	1,000 ~300	700 ~200	700 ~200	700 ~200	800 ~300	200 ~40	80 ~20	
袋路、行止路等	2,200 ~5,000	1,400 ~840	1,000 ~200	200 ~2,800	800 ~200	800 ~200	500 ~100	500 ~100	500 ~100	800 ~300	100 ~20	40 ~10	

附表2 Xの値

項目	商業地区				住宅地区			工場地区			村落地区	
	繁華街地区	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
歩車道の区別のあるもの	250 ~150	150 ~80	100 ~50	200 ~50	100 ~50	100 ~50	80~40	80~40	100 ~50	100 ~50	30	10
車道舗装	150 ~100	80~40	50~30	150 ~40	50~30	50~30	50~30	50~30	80~40	80~40	20	10
歩道舗装	150 ~100	80~40	50~30	150 ~40	50~30	50~30	50~30	50~30	80~40	80~40	10	10
街路修景	100 ~50	50~30	40~20	100 ~30	40~20	40~20	30~15	0	0	0	0	0
外線曲線	50	30	20	50~20	20	0	0	0	0	0	0	0
勾配	-30 ~-50	-30 ~-50	-30 ~-50	0 ~-50	-30 ~-50	-30 ~-50	-30 ~-50	-30 ~-50	-50 ~-100	-50 ~-100	-10	0
石段	-50	-40	-40	0 ~-50	-40	-40	-40	-40	-50 ~-100	-50 ~-100	-10	0
片側道路	-100	-100	-100	0 ~-100	-100	-50	-50	-50	-50	-50	0	0

附表3 接近係数

対象施設	S	n	m	商業地区				特殊地区	住宅地区			工場地区			村落地区	
				繁華街地区	高度商業地区	普通商業地区	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	
汽車電車等駅	200~1,000	1	500~2,000	1.5~2.5	0.8~1.5	0.5~0.8	0.8~2.5	0.5~0.8	0.4~0.6	0.2~0.4	0.2~0.4	0.5~0.8	0.8~1.2	0.1~0.2	0~0.05	
路面電車バス停留場	100~200	1	150~300	1.2~2.0	0.8~1.2	0.6~1.0	0.6~1.2	0.6~0.8	0.3~0.6	0.3~0.5	0.3~0.5	0.2~0.5	0.3~0.6	0.1~0.2	0	
貨客船発着所	200~500	1	100~1,000	1.5~2.0	0.8~1.5	0.6~0.8	0.6~2.0	0.6~0.8	0.4~0.6	0.2~0.4	0.3~0.5	0.5~0.8	0.8~1.2	0.1~0.2	0~0.05	
飛行場	500~2,000	1	100~300	1.5~2.0	0.8~1.5	0.5~0.8	0.5~1.5	-0.5~-1.5	-1.5~-2.0	-1.5~-2.0	0	0	0	0	0	
動植物園、遊歩道、公園、海水浴場	200	1	0~400	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	1.2	1.0	1.0	1.0	0	0	
変電所、屠場、火葬場、塵芥処理場	100~200	1	-100~-300	1.2~2.0	0.8~1.2	0.5~0.7	0.8~1.5	0.5~0.7	1.2~2.0	0.8~1.2	0.5~0.7	0.5~0.7	0.5~0.7	0.2~0.4	0	
博物館、図書館、公会堂等	200	2	0~200	1.5~2.5	0~1.0	0~1.0	0~1.0	0~1.0	0.5~2.5	0.2~1.5	0~1.0	0~1.0	0~1.0	0~0.2	0	
特殊歓楽街	0~100	2	0~300	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	-2.0	-1.0	0	0	0	0	0	
興行街、娯楽街、盛場	200~400	2	300~2,000	0~1.0	0.8~1.5	0.5~0.8	0.5~1.2	0.5~0.8	0~0.4	0~0.4	0~0.3	0~0.3	0~0.3	0~0.2	0	
港湾又は河川	0~200	2	500~2,000	1.5~2.0	0.8~1.5	0.6~0.8	0.8~1.5	0.6~0.8	0~0.5	0.3~0.5	0.3~0.5	0	0	0	0	
鉄道電車沿線	0		-300~500	1.0~2.0	0.8~1.5	0.6~0.8	0.8~1.2	0.6~1.0	1.0~1.5	0.8~1.2	0.8~1.0	0.4~0.6	0.3~0.6	0	0	
路面電車沿線	0		-200~-50	0.8~1.0	0.8~1.0	0.6~0.8	0.6~1.0	0.6~0.8	0.8~1.0	0.6~0.8	0.6~0.8	0	0	0	0	

基	地	0	-200～ -50	0.8～ 1.0	0.8～ 1.0	0.8～ 1.0	0.8～ 1.0	0.8～ 1.0	0.8～ 1.0	0.6～ 0.8	0.6～ 0.8	0	0	0	0
---	---	---	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---	---	---	---

(註) 地区別の各欄に掲げる数は、対象施設の影響力mに乘ずる補正係数である。

附表3 参考表 接近係数評点早見表

$$(駅、停留所等を対象施設とする場合) \quad m \left( \frac{S-s}{S} \right)^n$$

(n = 1)

S	s 米	0	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000
影響 限度 一〇〇 米	2,000	2,000	1,900	1,800	1,700	1,600	1,500	1,400	1,300	1,200	1,100	1,000	900	800	700	600	500	400	300	200	100	0
	1,800	1,800	1,710	1,620	1,530	1,440	1,350	1,260	1,170	1,080	990	900	810	720	630	540	450	360	270	180	90	0
	1,600	1,600	1,520	1,440	1,360	1,280	1,200	1,120	1,040	960	880	800	720	640	560	480	400	320	240	160	80	0
	1,400	1,400	1,330	1,260	1,190	1,120	1,050	980	910	840	770	700	630	560	490	420	350	280	210	140	70	0
	1,200	1,200	1,140	1,080	1,020	960	900	840	780	720	660	600	540	480	420	360	300	240	180	120	60	0
	1,000	1,000	950	900	850	800	750	700	650	600	550	500	450	400	350	300	250	200	150	100	50	0
	900	900	855	810	765	720	675	630	585	540	495	450	405	360	315	270	225	180	135	90	45	0
	800	800	760	720	680	640	600	560	520	480	440	400	360	320	280	240	200	160	120	80	40	0
	700	700	665	630	595	560	525	490	455	420	385	350	315	280	245	210	175	140	105	70	35	0
	600	600	570	540	510	480	450	420	390	360	330	300	270	240	210	180	150	120	90	60	30	0
500	500	475	450	425	400	375	350	325	300	275	250	225	200	175	150	125	100	75	50	25	0	
影響 限度 五〇〇 米	2,400	2,000	1,800	1,600	1,400	1,200	1,000	800	600	400	200	0										
	1,800	1,800	1,620	1,440	1,260	1,080	900	720	540	360	180	0										
	1,600	1,600	1,440	1,280	1,120	960	800	640	480	320	160	0										
	1,400	1,400	1,260	1,120	980	840	700	560	420	280	140	0										
	1,200	1,200	1,080	960	840	720	600	480	360	240	120	0										
	1,000	1,000	900	800	700	600	500	400	300	200	100	0										
	900	900	810	720	630	540	450	360	270	180	90	0										
	800	800	720	640	560	480	400	320	240	160	80	0										
	700	700	630	560	490	420	350	280	210	140	70	0										
	600	600	540	480	420	360	300	240	180	120	60	0										
500	500	450	400	350	300	250	200	150	100	50	0											
影響 限度 二〇〇 米	2,000	2,000	1,500	1,000	500	0																
	1,800	1,800	1,350	900	450	0																
	1,600	1,600	1,200	800	400	0																
	1,400	1,400	1,150	700	350	0																
	1,200	1,200	900	600	300	0																
	1,000	1,000	750	500	250	0																
	900	900	675	450	225	0																
	800	800	600	400	200	0																
	700	700	525	350	175	0																
	600	600	450	300	150	0																
500	500	375	250	125	0																	

(註) 本表は、接近係数評点早見表の作成の要領を例示したものであるから、市町村の実情に応じ、対象施設からの距離を更に細分して作成することが適当である。

附表4の1 家屋の疎密度uの値(商業地区)

疎密度	平均階層			
	1.2 階以下	1.6 階以下	2.2 階以下	2.2 階超
繁華街	1,000～1,500	1,000～1,500	1,000～1,500	1,000～1,500
密	300～400	450～600	600～800	800～1,000
普	200～300	300～400	400～500	500～700
疎	100～150	150～200	200～300	300～400

附表4の2 家屋の疎密度uの値(住宅地区)

疎密度	平均階層			
	1.2 階以下	1.6 階以下	2.0 階超	
附近宅地の一戸当りの敷地面積 20坪前後	密	80	100	120
	普	60	80	100
	疎	40	50	70
" 35坪前後	密	100	120	140
	普	70	90	110
	疎	50	60	70
" 50坪前後	密	120	150	180
	普	80	100	120
	疎	50	60	70
" 100坪前後	密	150	200	250
	普	100	130	150
	疎	50	60	70
" 200坪前後	密	200	250	300
	普	100	150	200
	疎	50	60	70

附表4の3 家屋の疎密度uの値(工業地区)

疎密度	平均階層		
	1.2 階以下	1.6 階以下	2.0 階超
附近宅地の一戸当りの敷地面積 35坪前後	密	100	120
	普	80	90
	疎	60	70
" 50坪前後	密	120	140
	普	90	100
	疎	60	70
" "	密	140	160
	普	100	110



100坪前後	疎	60	60	80
	密	160	180	200
"	普	110	120	140
200坪前後	疎	60	70	80
大工場地区		150~250	150~250	150~250

附表4の4 家屋の疎密度uの値(村落地区)

疎密度		平均階層		
		1.2階以下	1.6階以下	2.0階超
連たん地区	附近宅地の一戸当りの敷地面積			
	100坪前後	25~15	35~25	50~30
	"			
	200~300坪前後	30~20	40~30	60~40
非連たん地区	"			
	300~400坪前後	40~25	45~35	70~50
	"			
	200坪前後	15	25	35
"	300~400坪前後	10	20	30

附表5の1 防火保安係数(普通木造地区)

ξ公共空地の配置密度	公共空地率 P										
	1/50	1/30	1/20	1/15	1/10	1/5	1/4	1/3	1/2	2/3	3/4
0.25	1.03	1.05	1.06	1.07	1.09	1.15	1.17	1.215	1.305	1.39	1.45
0.33	1.035	1.055	1.064	1.075	1.10	1.17	1.20	1.25	1.365	1.49	1.57
0.50	1.038	1.06	1.07	1.085	1.12	1.21	1.26	1.335	1.52	1.74	1.875
0.66	1.04	1.065	1.08	1.10	1.14	1.255	1.32	1.43	1.70	2.07	2.30
1.00	1.05	1.08	1.10	1.125	1.18	1.36	1.465	1.67	2.28	3.47	4.69

附表5の2 防火保安係数(準防火地区)

ξ公共空地の配置密度	公共空地率 P										
	1/50	1/30	1/20	1/15	1/10	1/5	1/4	1/3	1/2	2/3	3/4
0.25	1.206	1.210	1.215	1.220	1.231	1.263	1.280	1.309	1.371	1.440	1.477
0.33	1.208	1.213	1.220	1.227	1.241	1.285	1.308	1.348	1.437	1.538	1.595
0.50	1.212	1.220	1.231	1.241	1.263	1.333	1.371	1.440	1.600	1.800	1.920
0.66	1.216	1.227	1.241	1.255	1.285	1.382	1.437	1.538	1.791	2.133	2.376
1.00	1.227	1.241	1.263	1.286	1.333	1.500	1.600	1.800	2.400	3.599	4.800

附表5の3 防火保安係数(防火地区)

ξ公共空地の配置密度	公共空地率 P										
	1/50	1/30	1/20	1/15	1/10	1/5	1/4	1/3	1/2	2/3	3/4
0.25	1.508	1.513	1.519	1.525	1.538	1.579	1.600	1.635	1.714	1.800	1.846
0.33	1.510	1.517	1.525	1.534	1.551	1.606	1.635	1.685	1.296	1.923	1.993
0.50	1.515	1.525	1.538	1.552	1.579	1.667	1.714	1.800	2.000	2.250	2.404
0.66	1.520	1.534	1.551	1.569	1.606	1.728	1.796	1.928	2.239	2.679	2.970
1.00	1.531	1.552	1.579	1.607	1.667	1.875	2.000	2.250	3.000	4.499	6.000

附表6 ξの値

公共空地配置密度(米/坪)	ξ
1/5	1.00
4/30	0.66
1/10	0.50
2/30	0.33
1/20	0.25

附表7 文化自然環境等係数Yの値

項目	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
上水道が完備していないもの、引込が容易でないもの	-200	-150	-150~-100	-200~-100	-100	-150	-150~-50	-150~-50	-150~-50	-200	-	-
下水道が完備していないもの	-300	-250	-150~-250	-200~-300	-150	-250	-150~-250	-100~-200	-100~-200	-200	-10	-
排水不良	-500~-300	-300~-200	-200~-150	-300~-200	-200~-150	-300~-200	-200~-100	-200~-50	-200~-50	-200~-100	-50~-10	-25~0
南斜面で日照特に良好	-200~200	-150~150	-100~100	-200~200	-100~100	200	100~80	80	80	80	-	-
北斜面で日照特に不良	-	-	-	-	0~-100	-200	-100~-80	-80	-	-	-	-
村落地区の日照特に不良	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-20~-10	-10~0
自然環境特に良好	200~300	150~200	100~150	200~100	100	200	150~80	80	80	80	-	-
自然環境特に不良	-300~-200	-200~-150	-100~-150	-200~-100	-100	-200	-150~-80	-80	-80	-80	-	-
道路より低位置	-300	-200	-100	-200~-100	-100~-50	-200~-100	-100~-50	-100~-50	-100	-100~-150	-20~-10	-10~0
位置の高さ(勾配と標高とを勘案すること)	0~-30	0~-30	0~-30	0~-30	0~-30	0~-30	0~-30	0~-30	0~-30	0~-30	0~-20	0~-10

ガス設備の引込容易なもの	50	30	20	30	20	30	20	20	30	30	20	10
--------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

附表8の1 奥行価格通減率表（繁華街、高度商業地区）

奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率	奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率
1	100	100	100	26	25	1,550	59.6
2	100	200	100	27	25	1,575	58.3
3	100	300	100	28	25	1,600	57.1
4	100	400	100	29	25	1,625	56.0
5	100	500	100	30	25	1,650	55.0
6	95	595	99.1	31	25	1,675	54.0
7	90	685	97.8	32	25	1,700	53.1
8	85	770	96.2	33	25	1,725	52.2
9	80	850	94.4	34	25	1,750	51.4
10	75	925	92.5	35	25	1,775	50.7
11	70	995	90.4	36	25	1,800	50.0
12	65	1,060	88.3	37	25	1,825	49.3
13	60	1,120	86.1	38	25	1,850	48.6
14	55	1,175	83.9	39	25	1,875	48.0
15	50	1,225	81.6	40	25	1,900	47.5
16	45	1,270	79.3	41	25	1,925	46.9
17	40	1,310	77.0	42	25	1,950	46.4
18	35	1,345	74.7	43	25	1,975	45.9
19	30	1,375	72.3	44	25	2,000	45.4
20	25	1,400	70.0	45	25	2,025	45.0
21	25	1,425	67.8	46	25	2,050	44.5
22	25	1,450	65.9	47	25	2,070	44.1
23	25	1,475	64.1	48	25	2,100	43.7
24	25	1,500	62.5	49	25	2,125	43.3
25	25	1,525	61.0	50	25	2,150	43.0

附表8の2 奥行価格通減率表（普通商業地区、併用住宅地区）

奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率	奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率
1	100	100	100	26	40	1,750	67.6
2	100	200	100	27	40	1,790	66.6
3	100	300	100	28	40	1,830	65.7
4	100	400	100	29	40	1,870	64.8
5	100	500	100	30	40	1,910	64.0
6	96	596	99.3	31	40	1,950	63.2
7	92	688	98.2	32	40	1,990	62.5
8	88	776	97.0	33	40	2,030	61.8
9	84	860	95.5	34	40	2,070	61.1
10	80	940	94.0	35	40	2,090	60.5
11	76	1,016	92.3	36	40	2,130	60.0
12	72	1,088	90.6	37	40	2,170	59.4
13	68	1,156	88.9	38	40	2,210	58.9
14	64	1,220	87.1	39	40	2,250	58.4
15	60	1,280	85.3	40	40	2,290	58.0
16	56	1,336	83.5	41	40	2,330	57.5
17	52	1,388	81.6	42	40	2,370	57.1
18	48	1,436	79.7	43	40	2,410	56.7
19	44	1,480	77.8	44	40	2,450	56.3
20	40	1,520	76.0	45	40	2,490	56.0
21	40	1,560	74.2	46	40	2,530	55.6
22	40	1,600	72.7	47	40	2,570	55.3
23	40	1,640	71.3	48	40	2,610	55.0
24	40	1,680	70.0	49	40	2,650	54.6
25	40	1,720	68.8	50	40	2,690	54.4

附表8の3 奥行価格通減率表（住宅地区、家内工業地区）

奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率	奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率
1	100	100	100	26	76	2,396	92.1
2	100	200	100	27	74.5	2,470.5	91.5
3	100	300	100	28	73	2,543.5	90.8
4	100	400	100	29	71.5	2,615	90.1
5	100	500	100	30	70	2,685	89.5
6	100	600	100	31	70	2,755	88.8
7	100	700	100	32	70	2,825	88.2
8	100	800	100	33	70	2,895	87.7
9	100	900	100	34	70	2,965	87.2
10	100	1,000	100	35	70	3,035	86.7
11	98.5	1,098.5	99.8	36	70	3,105	86.2
12	97.0	1,195.5	99.6	37	70	3,175	85.8
13	95.5	1,291	99.3	38	70	3,245	85.3
14	94.0	1,384	98.9	39	70	3,315	85.0
15	92.5	1,477.5	98.5	40	70	3,385	84.6
16	91.0	1,568.5	98.0	41	70	3,455	84.2
17	89.5	1,658	97.5	42	70	3,525	83.9
18	88.0	1,746	97.0	43	70	3,595	83.6
19	86.5	1,832.5	96.4	44	70	3,665	83.2
20	85.0	1,917.5	95.8	45	70	3,735	83.0
21	83.5	2,001	95.2	46	70	3,805	82.7
22	82.0	2,083	94.6	47	70	3,875	82.4

23	80.5	2,163.5	94.0	48	70	3,945	82.1
24	79.0	2,242.5	93.4	49	70	4,015	81.9
25	77.5	2,320	92.8	50	70	4,085	81.7

附表8の4 奥行価格通減率表（中小工場地区）

奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率	奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率
1	100	100	100	26	94	2,579	99.1
2	100	200	100	27	93	2,672	98.9
3	100	300	100	28	92	2,764	98.7
4	100	400	100	29	91	2,855	98.4
5	100	500	100	30	90	2,945	98.1
6	100	600	100	31	89	3,034	97.8
7	100	700	100	32	88	3,122	97.5
8	100	800	100	33	87	3,209	97.2
9	100	900	100	34	86	3,295	96.9
10	100	1,000	100	35	85	3,380	96.5
11	100	1,100	100	36	84	3,464	96.2
12	100	1,200	100	37	83	3,547	95.8
13	100	1,300	100	38	82	3,629	95.5
14	100	1,400	100	39	81	3,710	95.1
15	100	1,500	100	40	80	3,790	94.7
16	100	1,600	100	41	79	3,869	94.3
17	100	1,700	100	42	78	3,947	93.9
18	100	1,800	100	43	77	4,024	93.5
19	100	1,900	100	44	76	4,100	93.1
20	100	2,000	100	45	75	4,175	92.7
21	99	2,099	99.9	46	74	4,249	92.3
22	98	2,197	99.8	47	73	4,322	91.9
23	97	2,294	99.7	48	72	4,394	91.5
24	96	2,390	99.5	49	71	4,465	91.1
25	95	2,485	99.4	50	70	4,535	90.7

附表8の5 奥行価格通減率表（大工場地区）

奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率	奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率
5	100	500	100	130	94	12,895	99.1
10	100	1,000	100	135	93	13,360	98.9
15	100	1,500	100	140	92	13,820	98.7
20	100	2,000	100	145	91	14,275	98.4
25	100	2,500	100	150	90	14,725	98.1
30	100	3,000	100	155	89	15,170	97.8
35	100	3,500	100	160	88	15,610	97.5
40	100	4,000	100	165	87	16,045	97.2
45	100	4,500	100	170	86	16,475	96.9
50	100	5,000	100	175	85	16,900	96.5
55	100	5,500	100	180	84	17,320	96.2
60	100	6,000	100	185	83	17,735	95.8
65	100	6,500	100	190	82	18,145	95.5
70	100	7,000	100	195	81	18,550	95.1
75	100	7,500	100	200	80	18,950	94.7
80	100	8,000	100	205	80	19,350	94.3
85	100	8,500	100	210	80	19,750	94.0
90	100	9,000	100	215	80	20,150	93.7
95	100	9,500	100	220	80	20,550	93.4
100	100	10,000	100	225	80	20,950	93.1
105	99	10,495	99.9	230	80	21,350	92.8
110	98	10,985	99.8	235	80	21,750	92.5
115	97	11,470	99.7	240	80	22,150	92.2
120	96	11,950	99.5	245	80	22,550	92.0
125	95	12,425	99.4	250	80	22,950	91.8

奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率	奥行件数	単独奥行通減率	単独奥行通減率 累加	平均奥行通減率
255	80	23,350	91.5	380	80	33,350	87.7
260	80	23,750	91.3	385	80	33,750	87.6
265	80	24,150	91.1	390	80	34,150	87.5
270	80	24,550	90.9	395	80	34,550	87.4
275	80	24,950	90.7	400	80	34,950	87.3
280	80	25,350	90.5	405	80	35,350	87.2
285	80	25,750	90.3	410	80	35,750	87.1
290	80	26,150	90.1	415	80	36,150	87.1
295	80	26,550	90.0	420	80	36,550	87.0
300	80	26,950	89.8	425	80	36,950	86.9
305	80	27,350	89.6	430	80	37,350	86.8
310	80	27,750	89.5	435	80	37,750	86.7
315	80	28,150	89.3	440	80	38,150	86.7
320	80	28,550	89.2	445	80	38,550	86.6
325	80	28,950	89.0	450	80	38,950	86.6
330	80	29,350	88.9	455	80	39,350	86.4
335	80	29,750	88.8	460	80	39,750	86.4
340	80	30,150	88.6	465	80	40,150	86.3
345	80	30,550	88.5	470	80	40,550	86.2
350	80	30,950	88.4	475	80	40,950	86.2
355	80	31,350	88.3	480	80	41,350	86.1
360	80	31,750	88.1	485	80	41,750	86.0
365	80	32,150	88.0	490	80	42,150	86.0
370	80	32,550	87.9	495	80	42,550	85.9
375	80	32,950	87.8	500	80	42,950	85.9



附表9の1 等価点早見表（繁華街、高度商業地区）

		正面路線→																				
裏 路 線 ↓	奥行間数 行 間 数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
			100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25
1	100	2	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	
2	100	3	4	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	
3	100		5	6	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	
4	100			7	8	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	
5	100				9	10	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	
6	95					11	12	94.7	89.4	84.2	78.9	73.6	68.4	63.1	57.8	52.6	47.3	42.1	36.8	31.5	26.3	
7	90						13	14	94.4	88.8	83.3	77.7	72.2	66.6	61.1	55.5	50.0	44.4	38.8	33.3	27.7	
8	85							15	16	94.1	88.2	82.3	76.4	70.5	64.7	58.8	52.9	47.0	41.1	35.2	29.4	
9	80								17	18	93.7	87.5	81.2	75.0	68.7	62.5	56.2	50.0	43.7	37.5	31.2	
10	75									19	20	93.3	86.6	80.0	73.3	66.6	60.0	53.3	46.6	40.0	33.3	
11	70										21	22	92.8	85.7	78.5	71.4	64.2	57.1	50.0	42.8	35.7	
12	65											23	24	92.3	85.6	76.9	69.2	61.5	53.8	46.1	38.4	
13	60												25	26	91.6	83.3	75.0	66.6	58.3	50.0	41.6	
14	55													27	28	90.9	81.8	72.7	63.6	54.5	45.4	
15	50														29	30	90.0	80.0	70.0	60.0	50.0	
16	45															31	32	88.8	77.7	66.6	55.5	
17	40																33	34	87.5	75.0	62.5	
18	35																	35	36	85.7	71.4	
19	30																		37	38	83.3	
20	25																				39	40

(註) 本表は、等価点早見表の作成方法を例示したものであるから市町村において適用範囲を考慮して作成すること。  
 本表は、正面路線の単独奥行手通減率を横欄奥行間数の下に、裏路線の単独奥行手通減率を縦欄奥行間数の右に記入し、横欄の単独奥行手通減率を縦欄の単独奥行手通減率で除した値を縦欄の交わる欄に記入して作成したものである。  
 本表によって等価点を求めるには、先ず、当該面地の路線価比（正面路線価/裏路線価）を求め、本表太枠内の当該面地の奥行間数に該当する数値を通る斜線上に当該路線価比と一致する数値の欄を求める（一致する数値がないときは当該路線価比に最も近い数値の欄を求める。）。その求められた数値の欄に係る横欄の奥行間数が正面路線から等価点までの間数であり、縦欄の奥行間数が裏路線から等価点までの間数である。

附表9の2 等価点早見表（普通商業地区、併用住宅地区）

		正面路線→																			
裏 路 線 ↓	奥行間数 行 間 数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
			100	100	100	100	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44
1	100	2	100	100	100	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40
2	100	3	4	100	100	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40
3	100		5	6	100	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40
4	100			7	8	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40
5	100				9	10	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40
6	96					11	12	98.5	91.6	87.5	83.3	79.1	75.0	70.8	66.6	62.5	58.3	54.1	50.0	45.8	41.6
7	92						13	14	95.6	91.3	86.9	82.6	78.2	73.9	69.5	65.2	60.8	56.5	52.1	47.8	43.4
8	88							15	16	95.4	90.9	86.3	81.8	77.2	72.7	68.1	63.6	59.0	54.5	50.0	45.4
9	84								17	18	95.2	90.4	85.7	80.9	76.1	71.4	66.6	61.9	57.1	52.3	47.6
10	80									19	20	95.0	90.0	85.0	80.0	75.0	70.0	65.0	60.0	55.0	50.0
11	76										21	22	94.7	89.4	84.2	78.9	73.6	68.4	63.1	57.8	52.6
12	72											23	24	94.4	88.8	83.3	77.7	72.2	66.6	61.1	55.5
13	68												25	26	94.1	88.2	82.3	76.4	70.5	64.7	58.8

14	64																							27	28	93.7	87.5	81.2	75.0	68.7	62.5
15	60																								29	30	93.3	86.6	80.0	73.3	66.6
16	56																									31	32	92.8	85.7	78.5	71.4
17	52																										33	34	92.3	84.6	76.9
18	48																											35	36	91.6	83.3
19	44																												37	38	90.9
20	40																													39	40

附表9の3 等価点早見表 ( 繁華街、高度業地区A  
普通商業地区、併用住宅地区B )

		正面路線→																				
裏 路 線 ↓	奥行間数																					
	行間数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
		100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	
	1	100	2	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25
	2	100	3	4	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25
	3	100		5	6	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25
	4	100			7	8	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25
	5	100				9	10	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25
	6	96					11	12	93.7	89.4	83.3	78.1	72.9	67.7	62.5	57.2	52.0	46.8	41.6	36.4	31.2	26.0
	7	92						13	14	92.3	86.9	81.5	76.0	70.6	65.2	59.7	54.3	48.9	43.4	38.0	32.6	27.1
	8	88							15	16	90.9	85.2	79.5	73.8	68.1	62.5	56.8	51.1	45.4	39.7	34.0	28.4
	9	84								17	18	89.2	83.3	77.3	71.4	65.4	59.5	53.5	47.6	41.6	35.7	29.7
	10	80									19	20	87.5	81.2	75.0	68.7	62.5	56.2	50.0	43.7	37.5	31.2
	11	76										21	22	85.5	78.9	72.3	65.7	59.2	52.6	46.0	39.4	32.8
	12	72											23	24	83.3	76.3	69.4	62.5	55.5	48.6	41.6	34.7
	13	68												25	26	80.8	73.5	66.1	58.8	51.4	44.1	36.7
	14	64													27	28	78.1	70.3	62.5	54.6	46.8	39.0
	15	60														29	30	75.0	66.6	58.3	50.0	41.6
	16	56															31	32	71.4	62.5	53.5	44.6
	17	52																33	34	67.3	57.6	48.0
	18	48																	35	36	62.5	52.0
	19	44																		37	38	56.8
	20	40																			39	40

附表9の4 等価点早見表 (住宅地区、家内工業地区)

		正面路線→																														
裏 路 線 ↓	奥行間数																															
	行間数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70	
	1	100	2	100	100	100	100	100	100	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70	
	2	100	3	4	100	100	100	100	100	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70	
	3	100		5	6	100	100	100	100	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70	
	4	100			7	8	100	100	100	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70	
	5	100				9	10	100	100	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70	
	6	100					11	12	100	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70	
	7	100						13	14	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70	
	8	100							15	16	100	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70
	9	100								17	18	100	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70
	10	100									19	20	98.5	97	95.5	94	92.5	91	89.5	88	86.5	85	83.5	82	80.5	79	77.5	76	74.5	73	71.5	70
	11	98.5										21	22	98.4	96.9	95.4	93.9	92.3	90.8	89.3	87.8	86.2	84.7	83.2	81.7	80.2	78.6	77.1	75.6	74.1	72.5	71
	12	97											23	24	98.4	96.9	95.3	93.8	92.2	90.7	89.1	87.6	86	84	82.9	81.4	79.8	78.3	76.8	75.2	73.7	72.1

13	96.5											25	26	98.4	96.8	95.2	93.7	92.1	90.5	89	87.4	85.8	84.2	82.7	81.1	79.5	78	76.4	74.8	73.2
14	94												27	28	98.4	96.8	95.2	93.6	92	90.4	88.8	87.2	85.6	84	82.4	80.8	79.2	77.6	76	74.4
15	92.5												29	30	98.3	96.7	95.1	93.5	91.8	90.2	88.6	87	85.4	84.7	82.1	80.5	78.9	77.2	75.6	
16	91													31	32	98.3	96.7	95	93.4	91.7	90.1	88.4	86.8	85.1	83.5	81.8	80.2	78.5	76.9	
17	89.5													33	34	98.3	96.6	94.9	93.2	91.6	89.9	88.2	86.5	84.9	83.2	81.5	79.8	78.2		
18	88													35	36	98.2	96.5	94.8	93.1	91.4	89.7	88	86.3	84.6	82.9	81.2	79.5			
19	86.5													37	38	98.2	96.5	94.7	93	91.3	89.5	87.8	86.1	84.3	82.6	80.9				
20	85														39	40	98.2	96.4	94.7	92.9	91.1	89.4	87.6	85.8	84.1	82.3				
21	83.5														41	42	98.2	96.4	94.6	92.8	91	89.2	87.4	85.6	83.8					
22	82															43	44	98.1	96.3	94.5	92.6	90.8	89	87.1	85.3					
23	80.5															45	46	98.1	96.2	94.4	92.5	90.6	88.8	86.9						
24	79																47	48	98.1	96.2	94.3	92.4	90.5	88.6						
25	77.5																	49	50	98	96.1	94.1	92.2	90.3						
26	76																		51	52	98	96	94	92.1						
27	74.5																			53	54	97.9	95.9	93.9						
28	73																				55	56	97.9	95.8						
29	71.5																					57	58	97.9						
30	70																							59	60					

附表10 三角地遞減率表

奥行 間数	角度	50° 以上 75° 未満	30° 以上 50° 未満	20° 以上 30° 未満	20° 未満
	5間未満		90 %	85 %	80 %
5間以上 10間未満		95 %	92 %	90 %	85 %
10間以上 20連未満		97 %	95 %	92 %	90 %
20連以上		98 %	97 %	95 %	92 %

(註) 角度は原形における最小の角度とする。

附表11 奥行長大補正率表

奥行間数 / 間口間数	3	4	5	6	7	8	9	10以上
補正率 %	100	93	87	83	79	76	73	70

附表12 奥行短小補正率表

奥行間数	補正率%				補正率%			
	普通商業地区、併用住宅地区	家内工業地区、住宅地区	小工場地区	大工場地区	普通商業地区、併用住宅地区	家内工業地区、住宅地区	小工場地区	大工場地区
1	90	80	75	70	11			91
2	92.5	85	78	73	12			92
3	95	90	81	76	13			93
4	97	95	84	78	14			94
5	100	100	87	80	15			95
6			90	82	16			96
7			93	84	17			97
8			96	86	18			98
9			98	88	19			99
10			100	90	20			100

(註) 盲地を計算する場合は本表による補正は考慮しない。

附表13 路線価算出表

評価地区	路線番号				状況類似地	調査員						
	街路の性質	幹線街路		地区内街路		単なる区画街路	袋地、行止り路					
街路係数	W	F(w)		t	t F(w)	計(イ)						
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	ΣX	計(イ)
対象施設	m				S	s	n	m	S-s		n	施設名
汽 車 電 車 等 駅	m				補正係数	補正後の m			S			

接 近 保 数	路面電車バス停留所																	
	貨客線発着所																	
	飛行場																	
	動物園、遊歩道、公園、海水浴場																	
	変電所、屠場、火葬場、塵芥処理場																	
	博物館、図書館、公会堂等																	
	特殊歓楽街																	
	興行街、娯楽街																	
	盛場																	
	港湾又は河川																	
	鉄道電車沿線																	
路面電車沿線																		
墓																		
	計 (n)																	
宅 地 保 数	u	F (p)					u F (p)											
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	Σ X	計 (f)						
路線 価 R'						路線価 R (指数)												

附表14 画地計算調書

評価地区	土地の所在	地積	間口	計算上の奥行	地区別	調査員
		坪	間	間		
路線価	正面	A	B	裏側	その他	
画地の形状	正方形	矩形	三角形	不整形	盲地	
評 点 算 出	影響線奥行	影響線奥行	等価点	三角地計算上の奥行	その他	
	間	間	イ	ロ	間	
	1. イの部分	2. ロの部分		3. ハの部分		
	=坪	=坪		=坪		
	点	点		点		
	4. 影響加算	5. 影響加算		1 ~ 5 計		
	坪	坪		点		
	点	点		点		
計算内訳						

別表三 宅地評点式評価法

宅地評点式評価法とは、宅地の価額に影響を及ぼす各要素によつて各画地に評点を与えて評価する方法をいうものであつて、街路条件（宅地の接続する街路の性質、交通量、構造、勾配等街路が宅地に及ぼす交通上の利用価値を表わす条件をいう。）、接近条件（宅地から鉄道駅、役場、学校、商店街等までの距離等交通、公共関係等の諸施設が接近していることにより宅地に及ぼす影響力を表わす条件をいう。）、利用条件（宅地の利用度、高低乾湿、日照、水量、地盤等宅地自身としての利用状況による価値を表わす条件をいう。）及び画地条件（宅地の形状、街路からの距離等宅地の特殊な立地条件を表わす条件をいう。）の四の条件に含まれる要素ごとに評点を与えて各画地の宅地を評価する方法をいう。

宅地評点式評価法の一例を示せば次の通りであるが、これは、市街地的形態を形成するに至らない評準的な市町村を対象として作成したものであるから、市町村は、そのままこの評点表によることが困難な場合においては、適宜必要な補正をして適用するものとする。

宅地評点表

条件	階級項目	I	II	III	IV	V	備考
街 路 条 件	街路の性質	幹線道路のとき 100 ~ 80	地区内交通を負擔する連続性街路のとき 80 ~ 60	単なる区画街路のとき 60 ~ 40	袋路、行止り路等のとき 40 ~ 20		同一階級の街路については、市町村の実情に応じ、街路の幅員、街路の所在する地区の状況等によつて、概ね10点程度の差を設けて評点を与えるものとする。
	交通量	商店街、駅等があるため常時交通量が普通より多いとき 2.0	交通機関、公共施設等の利用者によつて交通量が普通より多いとき 1.5	交通量が普通であるとき 1.0	交通量が普通より少ないとき 0.7~0.5		前項の評点に乗ずるものとする。市町村の実情に応じ、階級の区分を更に詳細にして差し支えないものとする。
	街路	車の交通が自由で舗装して	車の交通が自由であるとき	車の交通が不自由であると			商店街及び住宅街において街路樹、街路灯等の街路修景があるとき又は商店街に



	の構造	あるとき 20	10	き 0			において外側曲線にあたる時は、その実情に応じ、適宜評点を増点し、片側道路等のときは、その実情に応じ、適宜評点を減点して差し支えないものとする。
	街路の勾配	1/30 以下のとき 1.0	1/25 以下のとき 0.9	1/20 以下のとき 0.8	1/15 以下のとき 0.7		前項までによつて算出した評点の合計に乗ずるものとする。市町村の実情に応じ、階級の区分を更に簡略して差し支えないものとする。
接近条件	鉄道の駅距離	100米以内のとき 50	200米以内のとき 40	400米以内のとき 30	1,000米以内のとき 10	1,000米をこえるとき 0	市町村の実情に応じ、階級の区分を更に詳細にし、又は簡略にして差し支えないものとする。
	役場までの学校の距離	200米以内のとき 20	400米以内のとき 10	800米以内のとき 5	800米をこえるとき 0		
	商店の街距離	100米以内のとき 100	200米以内のとき 50	400米以内のとき 20	400米をこえるとき 0		
	農地のまじり	100米以内のとき 20	300米以内のとき 10	700米以内のとき 5	700米をこえるとき 0		
利用条件	利用度	家屋が密集し、平均階層が1.6階以上のとき 100～80	家屋が密集し、平均階層が1.2階以上のとき 80～60	家屋が比較的連たんしているとき 60～40	家屋が散在しているとき 40～20	家屋が農地にかまれてて散在しているとき 10	同一階級の利用率については、家屋の所在する地区の状況等に応じ、概ね10点程度の差を設けて評点を与えるものとする。
	高低乾湿	排水施設が完備し、浸水のおそれがないとき 1.0	道路より高いため石垣等をつくる必要があるとき 0.9	道路より低い位置にあるとき 0.8	湿地で雨期に浸水するおそれがあるとき 0.7		前項の評点に乗ずるものとする。
	日照	南向きで日当たりの特によいとき 10	その他のとき 0				
	水量	飲料水が不足しないとき 10	飲料水が不足するとき、又は井戸の掘さくのため通常以上の費用を要するとき 5	飲料水が得られないとき 0			市町村の実情に応じ、階級の区分を更に詳細にし、又は簡略にして差し支えないものとする。
	地盤	地盤が堅固であるため基礎工事に通常以上の費用を要しないとき 10	地盤がやや軟弱であるため基礎工事に通常以上の費用以外に若干の費用を要するとき 5	地盤が軟弱であるため基礎工事に杭打等の特別の費用を要するとき 0			
画地条件	形状と街路からの距離	方形で奥行が10間以内のとき 1.0	方形で奥行が30間以内のとき 0.9	方形で奥行が50間以内のとき 0.8			街路条件、接近条件及び利用条件の評点の合計に乗ずるものとする。なお、市町村の実情に応じ、当該画地の形状が三角地、不整形地等又は奥行長大、奥行短小等でその利用価値が低いとき、又は二方が街路に面するときでその利用価値が高いとき等は適宜評点を減点し、又は増点するものとする。

#### 宅地評点表取扱要領

この評点表によつて宅地の評点数を求めるには、原則として、画地（その利用状況からみて一体をなしていると認められる一画の宅地をいう。）ごとに、街路条件、接近条件及び宅地条件に定められている項目の評点の合計点に画地条件の評点を乗じて単位地積(坪)当りの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗ずるものとする。

#### 別表四 山林評点式評価法

山林評点式評価法とは、山林の価額に影響を及ぼす各要素によつて各筆の山林に評点を与えて評価する方法をいうものであつて、各筆の山林について、自然条件（海拔高、位置、傾斜の方向、傾斜の角度、土性等山林素地が樹木の生育に及ぼす影響度を表わす条件をいう。）及び経済条件（幹線道路の距離、支線道路の距離、道路の勾配等山林に通ずる道路等の状況が樹木の伐採、木材の搬出等の難易に及ぼす影響度を表わす条件をいう。）の二つ条件に含まれる要素ごとに評点を与えて各筆の山林を評価する方法をいう。

山林評点式評価法の一例を示せば次の通りであるが、市町村は、そのままこれによることが困難な場合においては、

適宜必要な補正をして適用するものとする。

## 一 自然条件評点表

1 すぎの適地 筆者註：漢数字はアラビア数字に変換している。以下同じ

階級		I	II	III	IV	V
項目	海拔高	150米以上700米未 満のとき	150米未満のとき	700米以上1,200米 未満のとき	1,200米以上1,700 米未満のとき	1,700米以上のとき
	温帯	20	16	12	4	0
	暖帯	16	12	20	8	0
位置		山麓のとき 15	中腹のとき 12	峯筋のとき 6		
その山林の傾斜方向		北のとき 10	東のとき 8	南又は西のとき 6		
その山林の傾斜角度		5度以上25度未満の とき 10	25度以上35度未満 のとき 8	5度未満のとき 6	35度以上45度未満 のとき 2	45度以上のとき 0
表土の土性		壤土のとき 15	砂土のとき 14	礫土のとき 9	埴土のとき 6	
基層までの深さ		1米以上のとき 15	50糎以上1米未満 のとき 9	50糎未満のとき 3		
表土の湿度		やや湿潤のとき 15	湿潤のとき 12	乾燥しているとき 6		

2 ひのきの適地

階級		I	II	III	IV	V
項目	海拔高	150米以上700米未 満のとき	700米以上1,200米 未満のとき	150米未満のとき	1,200米以上1,700 米未満のとき	1,700米以上のとき
	温帯	20	16	16	4	0
	暖帯	16	20	8	8	0
位置		山麓又は中腹のと き 15	峯筋のとき 6			
その山林の傾斜方向		北のとき 10	東のとき 8	南又は西のとき 6		
その山林の傾斜角度		5度以上25度未満の とき 10	5度未満のとき 8	35度以上45度未満 のとき 4	45度以上のとき 0	
表土の土性		壤土のとき 15	埴土又は礫土のと き 14	砂土のとき 9		
基層までの深さ		1米以上のとき 15	50糎以上1米未満 のとき 12	50糎未満のとき 9		
表土の湿度		やや湿潤のとき 15	湿潤のとき 12	乾燥しているとき 9		

3 まつの適地

階級		I	II	III	IV	V
項目	海拔高	150米未満のとき	150米以上700米未 満のとき	700米以上1,200米 未満のとき	1,200米以上1,700 米未満のとき	1,700米以上のとき
	温帯	20	16	4	0	0
	暖帯	16	20	16	4	0
位置		山麓又は中腹のと き 15	峯筋のとき 9			
その山林の傾斜方向		南又は西のとき 10	東のとき 8	北のとき 6		
その山林の傾斜角度		5度以上25度未満の とき 10	5度未満のとき 8	25度以上35度未満 のとき 6	35度以上45度未満 のとき 4	45度以上のとき 0
表土の土性		壤土のとき 15	砂土又は礫土のと き 12	埴土のとき 9		
基層までの深さ		1米以上のとき 15	50糎以上1米未満 のとき 12	50糎未満のとき 6		
表土の湿度		やや湿潤のとき 15	乾燥しているとき 12	湿潤のとき 9		

## 二 経済条件評点表

幹線道路の距離 支線道路の距離	5km未満	5 km以上 10km未満	10km以上 20km未満	20km以上 30km未満	30km以上 40km未満	40km以上 50km未満	50km以上 60km未満	60km以上 70km未満	70km以上 80km未満	80km以上
0.5km未満	14.0	13.5	13.0	12.0	11.5	10.5	10.0	9.0	7.5	6.0

0.5km以上											
1 km未満	12.5	12.0	11.5	10.5	10.0	9.0	8.5	7.5	6.0	4.5	
1 km以上											
3 km未満	12.0	11.5	11.0	10.0	9.5	8.5	8.0	7.0	5.5	4.0	
3 km以上											
5 km未満	11.5	11.0	10.5	9.5	9.0	8.0	7.5	6.5	5.0	3.5	
5 km以上											
7 km未満	11.0	10.5	10.0	9.0	8.5	7.5	7.0	6.0	4.5	3.0	
7 km以上											
10 km未満	10.5	10.0	9.5	8.5	8.0	7.0	6.5	5.5	4.0	2.5	
10 km以上											
20 km未満	9.0	8.5	8.0	7.0	6.5	5.5	5.0	4.0	2.5	1.0	
20 km以上											
30 km未満	7.5	7.0	6.5	5.5	5.0	4.0	3.5	2.5	1.0	0.5	
30 km以上											
40 km未満	6.0	5.5	5.0	4.0	3.5	2.5	2.0	1.0	0.5	0.5	
40 km以上											
50 km未満	4.5	4.0	3.5	2.5	2.0	1.0	0.5	0.5	0.5	0.5	
50 km以上											
	3.0	2.5	1.0	1.0	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5

### 評点表取扱要領

- 一 この評点表によつて山林の評点数を求めるには、自然条件に定められているそれぞれの項目の評点の合計点に、経済条件に定められている評点を乗じて、反当りの評点数を求め、これに当該山林の地積を乗ずるものとする。この場合において、反当りの評点数については、小数点以下を四捨五入するものとする。
- 二 自然条件評点表は、すぎの適地、ひのきの適地及びまつの適地ごとに作成されているが、自然条件の評点を求めるにあつては、当該山林を、原則として、現に植樹し、又は生育している樹種の適地とみなして当該評点表を適用するものとする。但し、必要に応じ、現に植樹し、又は生育している樹種の如何にかかわらず、当該山林に植樹することができるすべての樹種の適地の評点表を適用して評点を算出し、当該評点のうち最も高いものをもつて当該山林の評点として差し支えない。
- 三 自然条件評点表は、すぎの適地、ひのきの適地及びまつの適地の間における本来あるべき評点差を考慮せず、その最高はいずれも一率に100点にとどめているので、すぎの適地及びひのきの適地に係る評点表によつて求められた評点は、これを補正して用いるものとする。この場合において、その補正は、1.5倍の範囲で、市町村の実情に応じて行うものとする。
- 四 まつの適地に係る評点表は、あかまつの適地を基準として作成してあるので、松類に属する他の樹種の適地については、当該樹種の生育の適応性を考慮し、当該評点表の各項目の評点を修正して用いることができるものとする。
- 五 自然条件評点表の各項目についての取扱要領は、左の各号に定めるところによるものとする。
  - 1 海拔高は、山林の中央部附近の海拔高によるものとする。
  - 2 表土の土性は、指感によつて判定するものとし、その基準は左に定めるところによるものとする。
    - (一) 砂 土……………粘土の含有量が12.5%以下の土壌で、その指感は、粗い感じがして、手が余りよごれず、固まりにくく、半分以上砂の感じがするものをいう。
    - (二) 壤 土……………粘土の含有量が25%から37.5%までの土壌で、その指感は、砂と粘土との割合が半々の感じで、指でまるめたときよく固められるが、粗感を与え、砂は少なく、脂肪感が感じられず、がつしりした感じのものをいう。
    - (三) 埴 土……………粘土の含有量が50%以上の土壌で、その指感は、ねばりけがある粘土が主な感じで、触感がなめらかなものをいう。
    - (四) 礫 土……………礫の含有量が50%以上の土壌で、その指感は、ほとんど礫のような感じがしてざらざらしたものをいう。
  - 3 基層までの深さはね検土杖を用い、又は掘って測定する。
  - 4 表土の湿度は、土壌を手で握つて判定するものとし、その基準は左に定めるところによるものとする。
    - (一) やや湿潤のとき 強く握ればかなり湿気を感じ、掌に水分は残るが滴らない程度するとき。
    - (二) 湿潤のとき 強く握れば水分が滴る程度するとき。
    - (三) 乾燥しているとき 強く握つてもほとんど湿気を感じず、掌に水分が残ることがほとんどないとき。
- 六 経済条件評点表において、幹線道路とは、車道、森林鉄道、軌道及び流筏路をいい、幹線道路の距離とは、支線道路の終点から木材が主として搬出される最寄市場までの幹線道路の距離をいうものとする。
- 七 経済条件評点表において、支線道路とは、木馬道、索道、牛馬道、牛馬そり道及び管流路をいい、支線道路の距離とは、当該山林から幹線道路までの支線道路の距離をいうものとする。
- 八 幹線道路又は支線道路が急勾配であるか、又は粗悪であるため運搬量又は速度に制限を受ける場合においては、その程度により、当該幹線道路又は支線道路の距離の該当する階級をそれぞれ二階級の範囲で下げるものとする。
- 九 支線道路を必要とするにもかかわらず、支線道路が設けられていない場合においては、本来必要とされるべき支線道路の距離を想定し、当該距離を四倍した距離をもつて、支線道路が改良修理を要する場合においては、当該支線道路の距離を二倍した距離をもつて、それぞれ支線道路の距離と見なすものとする。

## 第三章 家屋

### 第一節 通則

#### (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 家屋の経過年数、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広狭その他利用価値等を考慮して定めるものとする。

#### (家屋の評点の特例)

- 三 市町村は、その実情に応じ、家屋の用途別、構造別に標準家屋を選定し、当該標準家屋の再建築費評点数に比準して各個の家屋の再建築費評点数を求め、これに当該家屋の家屋の経過年数、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広狭その他利用価値等を考慮して評点数を定めて差し支えないものとする。



(評点一点当りの価額)

四 家屋の評点一点当りの価額は、当該市町村の家屋の坪当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該当該市町村の家屋の坪当りの平均価額は、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。

(増築された家屋の評価)

五 増築された家屋については、これを増築された部分とその他の部分とに区分して評価し、その価額を求めるものとする。

(非課税部分等のある家屋の評価)

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、当該家屋の造作、附帯設備等を参しやくし、床面積その他適当な基準によってあん分の上当該各部分の価額を決定するものとする。

(二以上の市町村の境界にわたって所在する家屋の評価)

七 二以上の市町村の境界にわたって所在する家屋については、関係市町村で協議の上、全体を一個の家屋として評価し、その床面積その他適当な基準によって価額をあん分するものとする。

(附属設備の評価)

八 家屋に附属し、又はその敷地に施設した設備で家屋と一体となって効用を発揮しているもので 当該家屋の所有者が所有に係るものは、これを家屋の一部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、事業用のものは通常償却資産として別途評価するものとし、非事業用のものは通常は家屋に含めないものとする。

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、電話配線設備	変圧器、交換台
6 運搬設備	____、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(あづまや、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嵩する程度又は庭園の時価に応じ、接客事業用の庭園にあっては百分の二十を、その他の庭園にあっては百分の十を限度として、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

(木造家屋の評点数の算出方式)

十 第二項によって木造家屋の評点数を求める場合の参考とすべき算出方式を示せば次の通りである。

[算式]

$$\text{再建築費評点数} \times \left(1 - \frac{\text{家屋の経過年数 損耗の程度に 応ずる減点率} + \text{応ずる減点率}}{2}\right) \times (1 \pm \text{所在地域の状況による増減点率}) \times$$

$$\left(1 - \frac{\text{床面積の広狭に応ずる減点率}}{2}\right) \times (1 \pm \text{利用価値による増減点率}) \times (1 - \text{特殊事情による減点率}) = \text{評点数}$$

損耗の程度に応ずる減点率が家屋の経過年数に応ずる減点率より大なる場合においては、上式中、

$$\left(1 - \frac{\text{家屋の経過年数 損耗の程度に 応ずる減点率} + \text{応ずる減点率}}{2}\right) \text{とあるのは} (1 - \text{損耗の程度に応ずる減点率}) \text{とする。}$$

(再建築費評点数)

十一 前項の木造家屋の再建築費評点数は、別表一木造家屋部分別坪当評点基準表、別表二木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表及び別表三木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表によって求めるものとする。この場合において、別表一木造家屋部分別坪当評点基準表及び別表二木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表の適用については、別記家屋評点基準表等の適用要領に定めるところによるものとする。

(増減点考慮)

十二 第十項の木造家屋の評点数を算出するにあたって考慮する増減点率は、左の各号に定めるところによって求めるものとする。

1 家屋の経過年数に応ずる減点率は、別表四木造家屋経年減点率基準表により求めるものとする。当該基準表を適用するにあたって用いる坪当再建築費評点数は、附帯設備の評点数を含まない評点数によるものとする。

2 損耗の程度に応ずる減点率は、原則として、別表五ノ一木造家屋部分別損耗減点率表を適用して求めるものとするが、市町村の実情に応じ、別表五ノ二木造家屋総合損耗減点率表を適用して差し支えないものとする。



とする。

- 3 所在地域の状況による減点率は、別表六所在地域の状況による減点率表により求めるものとし、なお、市町村の実情に応じ、他との均衡を失しない範囲において適宜増点率を設けて差し支えないものとする。
- 4 床面積の広狭に応ずる減点率は、昭和二十年以前に建築された家屋については、別表七家屋の床面積の広狭に応ずる減点率表により求めるものとする。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（附帯設備の表点数を含まないものとする。）を本屋の坪当り再建築費評点表（附帯設備の表点数を含まないものとする。）で除した数値を加えた床面積によるものとする。
- 5 家屋の利用価値による増減点率は、左の各号について、当該家屋の利用価値を参しやくし、適宜定めるものとする。
  - (一) 間取
  - (二) 採光
  - (三) 通風
  - (四) 方位
  - (五) 環境
  - (六) 敷地面積と家屋面積の割合
- 6 その他の減点率は、左の各号に定める事情を参しやくし、適宜定めるものとする。
  - (一) 天災等特別の事由によつて損かいているもの
  - (二) 戦時中建築された家屋その他特別の事由によつて建築された建物で、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
  - (三) 過剰遊休未利用状態にあるもの

### 第三節 非木造家屋

(非木造家屋の評点数の算出方法)

十三 第二項によつて非木造家屋の評点数を求める場合の参考とすべき算出方式を示せば次の通りである。

〔算式〕

$$\text{再建築費評点数} \times (1 - \text{家屋の経過年数に応ずる減点率}) \times (1 \pm \text{所在地域の状況による増減点率}) \times (1 \pm \text{利用価値による減点率}) \times (1 - \text{特殊事情による減点率}) = \text{評点数}$$

別表十一非木造家屋部分別損耗減点率表による損耗減点を考慮した場合には、上式中、「再建築費評点数×(1-家屋の経過年数に応ずる減点率)」とあるのは、「部分別評点数×(1-部分別損耗減点率)の合計評点数×総床面積」とする。

(再建築費評点数)

十四 前項の非木造家屋の再建築費評点数は、別表八非木造家屋部分別坪当評点基準表及び別表九非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表によつて求めるものとする。この場合において、当該各表の適用については、別記家屋評点基準表等の適用要領に定めるところによるものとする。

(増減点考慮)

十五 第十三項の非木造家屋の評点数を算出するにあつて考慮する増減率は、左の各号に定めるところによつて求めるものとする。

- 1 家屋の経過年数に応ずる減点率は、別表十非木造の家屋年令に応ずる減点率表に定める構造別、用途別の減点率に、当該家屋の家屋年令を乗じて求めるものとし、その減点率が八割をこえる場合には八割に止めるものとする。
- 2 戦災、災害その他の事由によつて、家屋の損耗が家屋の経過年数に応ずる減点率をこえると認められる場合においては、別表十一非木造家屋部分別損耗減点率表により家屋の部分別に減点率を求めるものとし、前項による減点は行わないものとする。
- 3 所症地域の状況による減点率は、別表六所在地域の状況による減点率表により求めるものとし、なお、市町村の実情に応じ、他との均衡を失しない範囲において適宜増減率を設けて差し支えないものとする。
- 4 家屋の利用価値による増減点率は、主として事業の用に供されている家屋にあつてはその位置、建築形式の適否等について、主として居住の用に供されている家屋にあつてはその位置、間取り、通風、採光等について、それぞれ、当該家屋の利用価値を参しやくし、適宜定めるものとする。
- 5 その他の減点率は、左の各号に定める事情を参しやくし、適宜定めるものとする。
  - (一) 天災、戦災等特別の事由によつて損かいているもの
  - (二) 当該家屋の建築過程におけるかしの基因し、維持管理上支障がみられるもの
  - (三) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

### 別記 家屋評点基準表等の適用要領

一 木造家屋部分別坪当評点基準表（別表一）

1 家屋の分類に応ずる適用区分

- (一) 木造家屋部分別坪当評点基準表（以下において「評点基準表」という。）は、その構造及び施設の内容の相違に従つて、専用住宅用建物、併用住宅用建物等十六種別の表に区分して作成されているので、その適用にあつては、(四)に掲げる適用区分判定基準により、建物の有する構造及び施設に相応する用途上の種別に従つて、適用すべき表を確定するものとする。
- (二) 前号の場合において、当該建物が一棟の建物であつて二以上の異なつた構造又は施設を有する部分のある建物である場合においては、原則として、当該各部分についてこれに対応する種別の表を適用するものとする。
- (三) 第一号の場合において、本来の用途以外の用途に供されている建物にあつては、その建物の現実の用途の如何にかかわらず、その建物の有する構造又は施設の上から判定して、その本来の用途に相応する種別の表を適用するものとする。
- (四) 木造家屋部分別坪当評点基準表の適用区分判定基準は次の通りとする。

区分	種類	適用区分判定基準
----	----	----------

基準表1 専用住宅用建物	専用住宅	店舗又は作業所等を有せず、もつばら居住の用に供することのみを目的として建設された建物で普通一般の住宅構造を有するものについて適用し、「農漁家」はこれに含めない。
基準表2 併用住宅用建物	併用住宅	店舗、作業所又は事務所等が居住部分と同一棟にある住宅で、業務の用に供される部分と居住の用に供される部分があわせて建設されている住宅構造を有する建物に適用する。この場合において、これらの各部分が界壁等で一応の区画がなされているときにあつては、その各部分に対応する表を適用するものとする。
基準表3 農漁家用建物	農漁家	通常農村又は漁村等において普遍的に存在する建物で農業又は漁業を営むに適應した構造施設を有する住宅について適用する。なお、構造施設の上からみて「専用住宅」に類似するものについては、その表を適用して差し支えないものとする。
基準表4 附属家	附属家	専用住宅、併用住宅又は農漁家等に附属している物置、納屋、農具舎、収納舎等の簡易構造の建物に適用する。なお、構造施設の上からみて「専用住宅」、「農漁家」等に類似するものについては、それらの表を適用するものとする。
基準表5 アパート、簡易旅館、ホテル用建物	アパート ホテル 簡易旅館	一棟の建物内に二以上の世帯が各別に居住することができるように建設された構造を有する建物に適用し、それらの各々が界壁等で完全に区画されていて共用の部分がないいわゆる「長屋」に類するものについては、「専用住宅」の表を適用するものとする。 一日又は数日を単位とする宿泊料又は室料を受けて人を宿泊させる目的で建設された構造施設を有する建物のうち、様式構造施設のいわゆる「ホテル」と称されるものに類する建物、並びに和式構造施設で宿泊施設が単に睡眠休養に必要な最小限度のもので、食事等を客に供するための施設を有しないいわゆる「簡易宿泊所」と称されるものに類する建物について適用する。
基準表6 旅館、料亭用建物	旅館 料亭	一日を単位とする宿泊料又は室料を受けて人を宿泊させる目的で建設された和式構造施設を有する建物で、旅行者の宿泊及び食事のための施設のあるものについて適用する。 自家において料理を調理し、座敷において客に飲食せしめることを業とする目的で建設された建物で、それに必要に構造施設を有するものについて適用する。
基準表7 待合用建物	待合	席料、貸料その他の名儀による対価を受けて客に室を使用させ遊興させることを主たる業とする目的で建設された建物で、それに必要な構造施設を有し、通常自家において料理を調理するための施設を有しないいわゆる「待合」風建物に適用する。
基準表8 事務所、銀行用建物	事務所 銀行	室内において業務を取り扱うに適するように建設された建物で、それに必要な構造施設を有する建物について適用する。 銀行法等の法令による金融一般の業務を行うことを本来の目的として建設された建物で、その業務を営むために必要な構造施設を有するものについて適用する。
基準表9 店舗、百貨店	店舗、百貨店	もつばら物品を販売し、購入し、又は店内において客に飲食若しくは休憩させることを本来の目的として建設された建物で、その業を営むために必要な構造施設を有するものについて適用する。なお、その一部に事務室、宿泊室、管理人の居住する部分等が従属的に併設されているものであつてもこの表を適用するものとする。
基準表10 劇場、映画館用建物	劇場、映画館	映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸等の催しを行い、又は遊戯施設等を公衆に利用させることを本来の目的として建設された建物で、それに必要な構造施設を有するものについて適用する。
基準表11 キャバレー、ダンスホール用建物	キャバレー、 ダンスホール	店内において客に酒食を供し、ダンス若しくは遊戯をさせ、又はダンスを教習することを本来の目的として建設された建物で、それに必要な構造施設を有するものについて適用する。
基準表12 病院用建物	病院	医業又は歯科医業を営むことを本来の目的として建設された建物で、それに必要な構造施設を有するものについて適用する。この場合において、これらの業を営むための部分が居住の用に供される部分と分別されず住宅に併設されているものについては、「専用住宅」の表を適用するものとする。
基準表13 浴場用建物	浴場	公衆又は特定多数人の入浴の用に供することを目的として建設された建物で、それに必要な構造施設を有するものについて適用する。
基準表14 工場用建物	工場	物品の製造、加工又は工作の用に供することを目的として建設された建物で、それに必要な構造施設を有するものについて適用する。なお、いわゆる「市場」、「車庫」用等の建物についてもこの表を適用するものとする。
基準表15 倉庫用建物	倉庫	物品の保管、集積の用に供することを目的として建設された建物で、それに必要な構造施設を有するものについて適用し、「土蔵」を除くものとする。
基準表16 土蔵用建物	土蔵	物品の保管、貯蔵の用に供することを目的として建設された建物で、わが国在来の軸部構造で耐火にされたいわゆる「蔵(くら)」と称されるもの、並びに耐火構造ではないが真壁土塗造のいわゆる「倉(くら)」と称されるものについて適用する。

## 2 家屋の部分別区分の内容

(一) 評点基準表は、建物の部分別区分に応じてそれぞれ標準評点数及びその補正係数を定めているが、この部分別区分は、建物の各主要構造の分類に従つて、主として評点数算出上の便宜を参しやくして区分しているものであつて、専用住宅用建物についてその部分別区分の内容を示せば(二)の通りである。

なお、専用住宅用建物以外の建物における区分の内容は、建物の構造に応じ、一部のものについて、例えば「柱」を「壁軸組」又は「独立柱」とし、或いは、新たに「階段」、「窓格子」等の部分を設け、「造作」部分に相当するものは「建具」その他相当部分に包含せしめる等、多少部分別区分を異にしているが、その区分の基本的考え方及びその要領は専用住宅用建物におけるそれと軌を一にするものである。

(二) 木造家屋部分別坪当評点基準表部分別区分内容は次の通りである。

部分別	内 容
(1) 基礎	建物の基脚であつて、建物の重さを安全に地盤に伝える構造体である「基礎」の部分といい、この「基礎」を築造するに当たつては先ず、(i)地均し、(ii)水盛、遣形(埴敷)、(iii)根伐(根切り)、(iv)山留(ヤマト)等の準備土工事が行われ、次いで建物に加える荷重と地盤の状況に応じて各種の地業が行われ、一般住宅にあつては、普通の場合布基礎、沓石基礎には割栗地業、玉石基礎には玉石基礎が施される。このような土工事が施された後に建物の基脚となる礎版を、布コンクリート、布石、沓石或いは玉石等で築造する。「基礎」部分はこのようにして築造された「基礎」を指すもので、布基礎については一般に土台或いは柱脚を締付けるためにアンカーボルトが埋込まれ、或いは基礎の補強と壁体へ跳ね返る土砂を防いで壁体を保護するために建物の外周部分の地盤を基礎に沿ってコンクリートや砂利敷きで固めて犬走りが施されるが、何れも共に「基礎」部分に含まれる。
(2) 土台	柱よりの荷重を受けて之を広く基礎に分布し、且つ、柱の根元を固めて建物全体の最下部を連絡するための基礎の上に置渡される横架材である「土台」の部分といい、この土台は、建物の外壁周りに置渡される側土台内部間仕切り壁の下部に置渡される間仕切土台及び土台の隅隅、丁字形及び十字形取合部等に補強材として取付けられる火打土台とから成り、これらの土台は予めクレオソート等の防腐剤が塗布されている。
(3) 屋根	建物内部の室及び壁体を保護するために設けられる建物の覆蓋を形成する屋根部分のうち、屋根面仕上部の屋根葺下地以上の部分を「屋根」とし、屋根の構造的機構である屋根小屋組は「小屋組」としている。「屋根」部分に



	<p>相当するものを葺材料の種類別に挙げると概ね次の通りである。</p> <p>瓦 葺……(i)裏板(野地板或いは野地小舞)、(ii)土居葺(柿板(コケイ)、椴皮、杉皮或いは防水紙)、(iii)瓦棧(カワザ)或いは押縁、(iv)葺土、(v)瓦 但し、スレート瓦、セメント瓦葺等の場合は葺土が省かれる。</p> <p>平板葺……(トタン平板、鋼板、スレート平板)……(i)裏板、(ii)土居葺或いは防水下地(ルーフィング等が使用される。)、(iii)トタン平板、鋼板或いはスレート平板、(iv)トタン平板にあつては屋根面塗装</p> <p>トタン瓦葺……(i)裏板、(ii)土居葺或いは防水下地、(iii)瓦葺、(iv)トタン平板、(v)屋根面塗装</p> <p>波形スレート、生子板葺……(i)裏板、(ii)防水下地、(iii)波形スレート或いは生子板、(iv)生子板にあつては屋根面塗装</p> <p>なお、この「屋根」には、下屋部分の屋根は勿論含まれるが、窓や出入口の上部に設けられ、霜除、雨除、日除等の機能を果たす小屋根は含まれていない。これは別に「庇」部分とされている。</p> <p>屋根の構造的機構部分で屋根面を構成し、壁体上部を連絡する「屋根小屋組」の部分を行い、これに相当する構造主材は概ね次の通りである。</p> <p>和小屋組(日本在来の木造小屋組をいう。)……(i)敷桁(シゲガ)、(ii)小屋梁(梁架(ハガキ)、二重梁、飛梁(ヒノリ)を含む)、(iii)小屋束、小屋貫、(iv)火打梁、小屋筋違、(v)母屋(鼻母屋を含む。)、(vi)棟木、隅木、谷木、(vii)檼(ウジ)</p> <p>洋小屋組(和小屋組に対し欧米で発達した小屋組をいう。)……(i)敷桁、(ii)陸梁(二重梁を含む。)、(iii)梁架、火打梁、(iv)合掌、(v)真束又は対束、(vi)釣束、(vii)方杖、挟方杖、小屋筋違、(viii)母屋、(ix)棟木、隅木、谷木(ウジ)、(x)檼</p> <p>右のほかこの「小屋組」部分には、軒裏構造材を包んで之を装飾し、且つ風雨を凌ぐために用いられる破風板、檼の木口から雨水の浸入を防止し軒先の乱れを整えるために用いられる鼻隠等含まれている。</p>
(4) 小屋根	<p>建物の壁体の骨組を構成する部材のうち、壁軸組に相当するものを柱部分とし、それに相当する主材は概ね次の通りである。</p> <p>(i) 柱……床、屋根等の荷重を支えて土台に伝える垂直材で、階上階下を通ずる一本材で建物の隅、間仕切壁と外周壁との取合部等の要所に配置される通柱と、各階別々の柱で通常胴差によつて区切られる管柱との区別がある。</p> <p>(ii) 胴差(トウサ)……柱が長くなつてその途中で水平の連絡が必要となるとき柱を連絡する横架材で、間柱受又は梁受の役目も果たす。</p> <p>(iii) 間柱……通柱や管柱のように直接垂直荷重には関係しないが、壁体を構成する部材で各柱間に配置されて壁面仕上部の取付下地となる。真壁構造の壁体には通常用いられない。</p> <p>(iv) 筋違、方杖……柱と土台、敷桁或いは胴差によつて構成される角形架構に、隅から隅へ斜め又は檼(ウジ)に取付けて壁軸組を補強する斜材を筋違、これらの架構の上の部分を守るために設けられる斜材を方杖という。</p> <p>即ち壁体骨組の主要部材であつても敷桁、土台はそれぞれ「小屋組」、「土台」に含め、その他檼(ウジ)、窓台、鴨居、敷居等も「柱」部分に含まれず、これらは「造作」部分としている。</p>
(5) 柱	
(6) 造作	
(7) 外壁	<p>建物の外周りにめぐらされ、屋根と共に建物の内部を外界から遮断している外周壁のうち、その壁体骨組の主要部材は他の部分とされているので、外界に面している壁面の仕上部分とその下地部分に相当するものに限つて「外壁」部分としている。しかし乍ら外周壁においてその壁面仕上の取付下地は内外壁の両面仕上の下地機構となつて共用されるので、それらの部分は二分して各々の部分に含めている。即ち真壁における真壁小舞、大壁における胴貫等がそれである。なお、兩戸の収容場となる戸袋は、この「外壁」部分に含むこととしている。</p> <p>以下において「外壁」部分に相当するものの構成主材を代表的なものについて挙げると概ね次の通りである。</p> <p>真壁構造塗壁……(i)貫の二分之一、(ii)小舞の二分之一、(iii)壁塗材料(粘土、砂或いは漆喰等)</p> <p>大壁構造塗壁……(i)木摺、(ii)防水下地、(iii)ラス(鉄鋼又は竹)、(iv)壁塗材料(モルタル、漆喰或いは人造石等)</p> <p>板張壁……(i)胴差の二分之一(円柱が長くなると途中で横に区切るため柱間に取付けらる横架材で省かれるときもある。)、(ii)小舞の二分之一及び荒壁(壁体そのものが真壁構造で外面板張とされている場合)、(iii)胴縁(トウサ)、(iv)張板、(v)雨押え及び見切縁、(vi)塗装</p>
(8) 内壁	<p>建物の内部を区画して室を作るために設けられる間仕切壁の両面と、外周壁の建物内部に面する部分と、それらの下地部分に相当するものを「内壁」部分としている。しかし外周壁においては両壁面仕上に係るその取付下地機構はそれぞれ共用されているので、それらは二分されてその一部を「内壁」部分に含めることとしている。</p> <p>以下において「内壁」部分に相当するものの構成主材を代表的なものについて挙げると概ね次の通りである。</p> <p>真壁構造塗壁……(i)貫の二分之一、(ii)小舞の二分之一、(iii)壁塗材料(粘土、砂或いは漆喰等)</p> <p>大壁構造塗壁……(i)木摺、(ii)防水下地、(iii)ラス(鉄鋼又は竹)、(iv)壁塗材料(粘土、砂、漆喰、プaster或いは人造石等)</p> <p>板張壁……(i)胴差の二分之一、(ii)胴縁、(iii)張板、(iv)張板、巾木及び笠木、(v)塗装</p>
(9) 天井	<p>小屋組や階上の床組を隠すための覆い、或いは室を囲んで防音、温湿度の遮断、室内光線の調整等の役目を果たす面及びその下地構造から成る「天井」の部分を行い、一部の室には省かれることがある。</p> <p>「天井」の代表的なものについてその構成主材を挙げると概ね次の通りである。</p> <p>塗 天 井……(i)釣木受、(ii)釣木、(iii)裏棧、(iv)野縁、(v)木摺、(vi)塗材料(漆喰或いはプaster等)</p> <p>竿縁天井……(i)釣木受、(ii)釣木、(iii)廻縁、(iv)竿縁、(v)野縁(省略されることが多い。)、(vi)天井板</p> <p>格 天 井……(i)釣木受、(ii)釣木、(iii)廻縁、(iv)格縁、(v)野縁、(vi)鏡板、(vii)塗装</p>
(10) 床	<p>人間が生活し作業するため或いは物品貯蔵の目的で、建物の内部を区画した水平体である「床」の部分を行い、床には叩床、転床、束立床、階上床等の種別があるが、それらの特色と構成主材を挙げると概ね次の通りである。</p> <p>叩 床……地盤面に直接割栗石を敷いて搗(う)固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上げとしたり、或いはタイル、人造石等で仕上げたもので、簡単には単に地盤面に粘土を踏み固めた程度のものであり、玄関、浴室、作業場或いは通り庭等に見られる。</p> <p>転 床……玉石又はコンクリート叩きの上に根太を置渡し、その上に直接床板をはつたもので、時には根太に代つて大引を置渡しその上に根太を架けることがある。物置等の床に多く見られる。</p> <p>束 立 床……階下床において特殊な場所における叩床及び転床のほかはすべてこれである。その構成主材は、(i)束石(地業が施こされその上に据付けられる。)、(ii)床束、(iii)根綱貫(ネガミ)、(iv)大引、(v)大引受、(vi)根太、(vii)根太掛、(viii)脚固、(ix)床板、(x)床面仕上材料(畳、フローリングブロック或いはリグノイド等)等である。</p> <p>階 上 床……梁を用いず単に根太を架渡し床板を張つた単床、梁を架渡し根太を支え、その上に床板を張つた複床、張間が大きいとき大梁の上に小梁を渡しその上に根太を支えて床板を張つた組床とがある。一般住宅における階上の廊下部分は単床、その他の部分は複床が普通である。その構成主材は、(i)梁、(ii)台輪(省略されていることがある。)、(iii)火打、方杖、(iv)根太、(v)床板、(vi)床面仕上材料(畳、フローリングブロック或いはリグノイド等)等である。</p>
(11) 出窓	<p>採光通風のため建物の壁体部を開口して設けられる窓のうち、外周壁面より突き出て設けられる「出窓」を指し、これには妻板建出窓と柱建出窓とがあるが、それら出窓の上部に雨露を凌ぐために設けられる覆蓋として設けられる小屋根は「出窓」部分に含めず「庇」部分に入れ、この出窓に建付けられる建具は「建具」としている。</p>

	以下において「出窓」部分に相当するものの構成主材を挙げると概ね次の通りである。 妻板出窓……(i)台輪、(ii)妻板、(iii)皿板、(iv)長押 柱建出窓……(i)台輪、(ii)出窓柱及びその脚を支える束石、(iii)側板、(iv)皿板、(v)長押
(12) 庇	窓や出入口の上部に設けられ、雨除、霧除、日除等の機能を果たす小屋根である「庇」を指し、この「庇」部分には出窓上部を掩(おほ)う小屋根をも含めることとし、庇には百板打庇、猿頭板庇、化粧庇、モルタル塗庇等の種類があるが、それらは、(i)腕木、(ii)出桁、(iii)種掛、(iv)種、(v)種形(破風)、(vi)妻板、(vii)裏板、(viii)天井板、(ix)小屋根葺材料、(x)猿頭等のうち何れかの部材の取合せによつて構成されている。
(13) 樋	屋根に注いだ雨水を集めて排水するため、傾斜屋根では軒出に軒樋、陸屋根では堅樋を取付け、これによつて雨水を集めて堅樋によつて排水し、建物下部の腐朽防止及び壁体保護に役立たせる。このようにして取付けられる「樋」の部分を指し、それを取付けるために使用される取付金物が含まれる。樋はその取付箇所とその機能によつて次の各部に分かれる。 (i)軒樋、(ii)堅樋、(iii)呼樋又は鯨鯨(アノリ)、(iv)流樋
(14) 建 具	採光、通風、交通その他の目的を以つて窓、出入口等建物の開口部に建込まれ、建物の構造とは無関係に除却し得る部分である「建具」の部分を行い、建具は建物に固定された枠に嵌込まれ、枠によつて建具の位置が保たれ且つ開閉自在となるものであり(嵌殺し窓は例外である。)建具は総て建物金物によつて枠に取付けられ、金物の使用によつて建具は開閉自在となる。又金物自身は戸締りを充分に為し得るためのものである。しかし乍ら「建具」部分は枠に嵌込まれる建具自身と建具と枠との取付けのため建具に付けられた金物から成るもので敷居、鴨居、欄(マガサ)、窓台、中束は勿論、無目、上枠、堅枠、下枠(番摺)等は「建具」に含めずこれらは「造作」部分としている。
(15) 附帯設備	建物の機能を有機的に発揮するため、建物に附随して構築設備する衛生設備、暖冷房設備、空気調整設備、電気通信設備等を指すもので、償却資産に類するものは除かれている。

### 3 標準評点数

- (一) 標準評点数は、建物の各部分別に、標準評点項目欄中から該当する項目について求めるものとする。  
(二) 当該部分の標準評点項目欄中に該当する標準評点数が示されていない場合においては、他の種別の評点基準表の標準評点項目欄から該当標準評点項目の標準評点数を求めてこれを転用するものとする。この場合においては、転用するものとする標準評点数を当該建物及び当該他の種別の建物に係る補正係数判定基準表に定められている当該部分の標準欄に掲げる基準施工量の割合によつて補正して用いるものとする。

#### 転用する場合の例

評価しようとする併用住宅に4.5寸角の樺土台がある場合において、併用住宅用建物に係る評点基準表の土台の標準評点項目欄には樺土台の標準評点数が示されていないので、専用住宅用建物に係る評点基準表の土台の標準評点項目欄に示されている4.5寸角の樺土台1,800点を併用住宅に転用するには次の方法による。

まず、専用住宅用建物に係る木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表によれば、土台の標準評点数は、建坪当りの延長1.3間のもを標準として定められており、一方併用住宅用建物に係る木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表によれば、土台の標準評点数は、建坪当りの延長1.5間のもを標準として定められている。従つて、次の算式によつてその補正後の転用するものとする標準評点数を求める。

#### 【算式】

$$1,800点(専用住宅用建物樺土台4.5寸) \times \frac{1.5間(併用住宅用建物の土台の建坪当りの標準延長)}{1.3間(専用住宅用建物の土台の建坪当りの標準延長)} = 併用住宅用建物樺土台4.5寸のもの標準評点数2,067点$$

この場合において求められた2,076点を端数整理して2,080点とし、又は2,100点等として用いて差し支えないものとする。

- (三) 各部分別の標準評点数を求めるにあたり、該当する標準評点項目が二種類以上ある場合においては、当該各標準評点項目について、当該部分全体に占めるそれぞれの比率により標準評点数を求めるものとする。  
(四) 附帯設備の評点数は、別表三木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表に示すところにより求めるものとする。  
(五) 各評点基準表を通じ、標準評点項目として示されていないものがある場合においては、現に示されている他の標準評点数に比準して、適宜市町村において新たに標準評点項目及び標準評点数を作成して用いるものとする。

### 4 補正係数

- (一) 補正係数は、別表二木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表により求めるものとする。  
(二) 該当する項目が二以上ある場合においては、該当する補正係数を相乗して用いるものとする。

### 5 その他

評点基準表は、東京及びその周辺並びに関西地方の一部に所在する各種の建物について各部分別の使用材料の種類及びその基準使用量を実地に調査し、その基準使用量に対する昭和二十七年一月平均東京小売物価水準による工事實を算出し、当該工事實一元を一点で表わしたものである。なお、この場合における工事實は、材料費、労務費のみで算出されているものである。

## 二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(別表二)

別表一木造家屋部分別坪当評点基準表の各部分別の標準評点数は、本表の標準欄に掲げる各部分別の単位当り基準施工量、構造の態様、施工の程度等によつて定められているものであるから、家屋の各部分の施工量等が右と異なる場合においては、その施工量等に応じ、本表の各部分別に示す判定の限度内において適宜補正すべき係数を求めるものとする。

## 三 非木造家屋部分別坪当評点基準表(別表八)

### 1 家屋の分類に応ずる適用区分

- (一) 非木造家屋部分別坪当評点基準表(以下三において「評点基準表」という。)は、非木造家屋について、「事務所、百貨店及び店舗用建物」、「住宅、アパート、ホテル、病院用建物」、「銀行、劇場、娯楽場等のホール型建物」、「工場、倉庫及び市場用建物」及び「水力発電所用建物」の五種類に区分して差作成されているので、その適用にあつては、建物の構造別用途別に依つて適用すべき表を確定するものとする。  
(二) 水力発電所用建物に係る評点基準表は、発電室関係建物と配電室関係建物とが別個に建築されている場合及び一個の建物として建築されていても建築構造施工の内容が異なる場合にあつては、原則として、発電室関係建物と配電室関係建物とに区分して適用するものとする。  
(三) 評点基準表の部分別区分の内容は、水力発電所用建物に係る評点基準表を除いては、それぞれ主体構造部、基礎、外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、建具、附帯設備ならびに仮設工事及びその他工事の十の部分に区分されているが、主体構造部には仮枠工事を、基礎には防水工事を、各仕上部分には下地工事を、屋根仕上部分には更に樋、雨押え等の排水工事を、建具及び鉄骨材を使用した各部分にはそれぞれその下地塗装工事を含ませる等各主要部分に関連する雑工事はそれぞれ当該主要部分に含まれているものであり、以上の主要部



分に含まれない木工事、金属工事及び一般塗装工事についてはその他の工事に含むものとされている。

なお、水力発電所用建物に係る評点基準表については、その部分別を主体構造部、基礎、壁仕上、床仕上、天井仕上、屋根構造部、屋根仕上、建具、金物、塗装、防水及び附帯設備の十二の部分に区分されているが、細かい雑工事については、他の評点基準表における場合と同様に、以上の各部分に含まれているものである。

2 標準評点数

標準評点数を求めるにあたっては、一木造家屋部分別坪当評点基準表（別表一）の3標準評点数の要領によるものとする。

3 補正係数

(一) 補正係数は、別表九非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表により求めるものとする。

(二) 該当する項目が二以上ある場合においては、該当する補正係数を相乗して用いるものとする。

4 その他

(一) 評点基準表は、六大都市及びその周辺に所在する各種の建物について各部分別の使用材料の種別及びその基準使用量を実地に調査し、その基準使用量に対する昭和二十七年一月平均東京小売物価水準による工事費を算出し、当該工事費一円を一点で表わしたものである。なお、この場合における工事費は、材料費、労務費のみで算出されているものである。

(二) 非木造家屋の再建築費評点数は、当該家屋の延坪当りの評点数（評点基準表の延坪当評点数(a) × (b)欄の合計評点数）に総床面積を乗じて求めるものとする。この場合において、水力発電所用建物の再建築費評点数を算出するにあたって延坪当りの評点数に乘すべき総床面積は、次の要領によつて計算したものである。

(1) 軸受室及び水車室を除く各階についてはその床面積

(2) 軸受室及び水車室については

(イ) 階高三米以上の階はその床面積

(ロ) 階高三米未満の階は、柱及び機械装置の基礎がその階の空間の二分の一以上を占めているときは零、二分の一に満たないときはその床面積の二分の一

(ハ) 階高一・五米以下の階は零

四 非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表（別表九）

別表八非木造家屋部分別坪当評点基準表の各部分別の標準評点数は、本表の標準欄に掲げる各部分別の単位当り基準施工量、構造の態様、施工の程度等によつて定められているものであるから、家屋の各部分の施工量等が右と異なる場合においては、その施工量等に応じ、本表の各部分別に示す判定の限度内において適宜補正すべき係数を求めるものとする。

別表一 木造家屋部分別坪当評点基準表

1. (専用住宅用建物)

部分別	標準評点数						該当評点数 (a)	補正係数			延坪又は延坪当評点数 (a) × (b) (c)	延坪又は延坪当評点数 (d)	部分別評点数 (c) × (d) (e)	
	標準評点項目							補正項目						
基礎	布コンクリート		布 石			布コンクリートブロック		布基礎	延長 1.5←1.0 →0.8	断面 1.5←1.2 →1.0		(建坪)		
	モルタル仕上	仕上なし	軟石、大谷石	中軟石、白河	硬石、花崗岩			玉石	個数 1.25←1.0 →0.8	大きさ 1.3←1.0				
	1,850	1,750	1,450	3,100	5,400	1,200		沓石	個数 1.1←1.0 →0.9					
	沓石(花崗岩) 2,700	玉石 500	基礎杭 300	—	—	—								
土台	檜(卯・漢字、栗)		杉(唐松、とど松)				延長	1.2←1.0→0.75	古材使用の有無	10→0.9		(建坪)		
	4.5寸	4.0~3.8寸	3.5(押4.0)寸	3.3(押3.5)寸	4.0~3.8寸	3.5(押4.0)寸								
	800	650	480	410	530	450								
屋根	工ゾ松、米松)						勾配	1.0 → 0.9				(建坪)		
	和瓦三州			和瓦濃州地瓦		釉(功)掛瓦								
	一文字葺	唐草瓦葺	上	並	和風	洋風								
	8,500	5,900	4,000	3,200	9,000	10,500								
	和風	塩焼瓦	洋風	厚型ストレートセメント瓦	石綿ストレート	天然ストレート								波型ストレート
	4,200	5,300	2,700	3,000	3,500	2,500								
小屋組	鋼板	トタン		生子板	砂付ルーフィング	葺一寸足		施工材料の程度 1.3←1.0→0.8	古材使用の有無 1.0→0.9		(建坪)			
	7,700	瓦葺	平葺	2,400	1,100	1,050								
	葺	土居葺(三枚葺)	—	—	—	—								
	850	400	—	—	—	—								
柱	切妻	方形	入母屋	—	—	—	本数	柱の長さ	古材使用の有無	1.0→0.9	(建坪)			
	2,100	2,200	2,600	—	—	—								
	檜(赤松)桁無節		檜(赤松)板目無節	檜(赤松)板目小節										
	4.0~3.8寸	3.5寸	4.0~3.8寸	3.5寸	4.0~3.8寸	3.5~3.3寸								
	4,500	4,500	4,200	3,000	1,300	1,100								
柱	杉面皮			杉桁無節	杉(樺2)		1.9←1.0 →0.8	1.2←1.0	1.0→0.9		(建坪)			
	3.8寸	3.5寸	3.3寸	4.0~3.8寸	3.5寸	4.0~3.8寸								
	3,200	3,000	2,300	4,500	3,400	2,000								
	板目無節	杉(米松、米樺、トド*松、工ゾ松)板目小節	—	—	—	—								
3.5寸	4.0~3.8寸	3.5~3.3寸	3.0寸	2.5寸	—									





附帯設備	ドラム罐	木製	鉄製	深さ3米	深さ10米	深さ3米	深さ10米	低地 深さ3米									
	6,000-13,000	5,000-15,000	15,000-27,000	3,000	10,000	15,000	50,000	5,000									
	4. 排水																
	ブ式井戸		屋外配水管		屋内配水管		銅板張		ステンレス張								
	低地深さ10米	丘陵地深さ3米	丘陵地深さ10米	1,000-3,000	1階使用口	2階以上使用口	2尺×3尺上	2尺×6尺上	2尺×3尺								
	17,000	16,000	50,000		500	13,000	5,000-10,000	9,000-20,000	2,000								
	5. 流シコンロ台 炊臺台																
	洗面台		陶器製		6. 便槽		水洗放流式		汚水浄化槽								
	2尺×6尺	2尺×3尺	2尺×6尺	2尺×3尺	2尺×6尺	下須瓶埋込	コンクリート造汚物溜(大便器1個当)	二階便所土管	簡易水洗放流式(大便器1個当)	20人槽							
	3,400	3,800	6,700	10,000	17,000	1,500	6,000	10,000	12,000	7,000	70,000	150,000					
7. 便器 洗面器																	
汲取式小便器(排水管を含む)			汲取式小便器(排水管を含まず)			水洗式小便器(排水管を含む)			水洗式ストール(排水管を含む)			水洗式大便器(シスタンク及びフラツシユバルブを含む)					
下 中 上			下 中 上			下 中 上			下 中 上			和 式 洋 式					
900-1,300-3,000			400-800-2,500			3,500-5,000-8,000			10,000-20,000-50,000			3,500-5,000-10,000			8,000-12,000-30,000		
8. 浴場																	
陶器製手洗器			陶器製洗面器			長州風呂			タイル張(モザイクタイルを含む)			温水暖房(使用床坪当)			蒸気暖房(使用床坪当)		
下 中 上			下 中 上			下 上			下 上			低 高			低 高		
700-1,500-2,000			3,000-4,500-10,000			30,000-50,000			10,000-15,000			3,000-4,500-6,000			3,500-4,500-5,500		

2. (併用住宅用建物)
3. (農漁家用建物)
4. (附属家)
5. (アパート、簡易旅館、ホテル用建物)
6. (旅館、料亭用建物)
7. (待合用建物)
8. (事務所、銀行用建物)
9. (店舗、百貨店用建物)
10. (劇場、映画館用建物)
11. (キャバレー、ダンスホール用建物)
12. (病院用建物)
13. (浴場用建物)
14. (工場用建物)
15. (倉庫用建物)
16. (土蔵)

※別冊「別表File旧1」参照

別表二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表

1. (専用住宅用建物)

部分別	種別	補正項目	補正係数の判定			備考
			最高限	標準	最低限	
基礎	布基礎	延長	1.5 < 四周玄関台所浴室廻並に平面の内にまで布基礎の入っているもの又は規模小さく凹凸の多い平面で四周に布基礎のあるもの 建坪当 布 1.5間	1.0 建坪25坪程度で四周並びに玄関廻りに布基礎のあるもの 建坪当 布 1間 独立 0.6間	> 0.8 一部分にしか布基礎の用いてない布基礎の少ないもの 建坪当 0.8間	軟弱地盤の場合は1.5倍まで考慮する
		断面	1.5 < 1.2 地盤の高さ 地盤上の高さ 1尺5寸前後 さ1尺前後のもの 2.0尺×0.5尺 1.5尺×0.5尺	1.0 地盤上の高さ5寸前後のもの 1.0尺×0.5尺		
	玉石	個数	1.25 < 建坪当柱 2.5本のもの 建坪当 2.5個	1.0 1階部分の柱本数坪当2.0本のもの 建坪当 2個	> 0.8 建坪当柱 1.0本のもの 建坪当 1.0個	
		大きさ	1.3 < 2階部分の玉石	1.0 6寸玉のもの		
	沓石	個数	1.1 < 建坪当柱 3.2本 建坪当 3.2個	1.0 通庭付の関西風町家住宅のもの柱本数坪当 2.9本 建坪当 2.9個	> 0.9 建坪当柱 2.6本 建坪当 2.6個	
土台	延長	1.25 < 間仕切多いもの 建坪当延長 1.6間程度	1.0 建坪当延長 1.3間程度	> 0.75 間仕切少ないもの		
	古材使用の有無		1.0	> 0.9 古材を使用したもの		
屋根	勾配		1.0 5寸勾配 建坪当 1.4面坪	> 0.9 3寸勾配 建坪当 1.24面坪		
小屋組	施工材料の程度	1.3 < 高級又は中級普請の家屋	1.0 建坪25坪程度の貸家普請のもの	> 0.8 下級普請の家屋	小屋組は外部より評点できないので総合的にみた普請の程度を比例するものとして判定する	
	古材使用の有無		1.0	> 0.9 古材を使用したもの		
	本数	1.3 < 間仕切多く柱の多いもの	1.0 建坪25坪前後の和風住宅のもの	> 0.8 間仕切少なく柱の少ないもの	関西風住宅の柱の種類別標準評点数は別表一の(1)の柱の標	



柱	関住 西 風宅	本 数	建坪当 2.4本 1.9 ←	建坪当 1.9本 1.0 建坪25坪前後の関西風住宅の もの 建坪当 3.0本	建坪当 1.5本	準評点数 3.0/1.9倍 した評点数をとるものとする
			建坪当 5.0本 1.2 ←	10尺のもの 1.0		
			柱の長さ 12尺のもの鴨居より天井まで が3尺以上のもの	1.0	→ 0.9 古材使用のもの	
造 作	材料施工 の程度		(a)和風住宅で洋間のない場合 (i)一般住宅造作合計評点=柱延坪当評点数×0.5×延坪 (ii)関西風住宅で指鴨居のあるものの造作合計評点=柱延坪当評点数×0.8×延坪 (b)洋間のある住宅の場合 造作合計評点={ (洋間以外の部分の柱延坪当評点)×0.5×(洋間以外の部分面積率)+ (洋間床延坪当評点)×0.65×(洋間部分面積率) } ×延坪			柱又は床工事費に比例するものとして判定する
外 壁		開口率	1.5 ← 縁側のないような洋間の開口 の少ないもの 建坪当 1.5面坪	1.0 縁側のある普通の和風住宅 建坪当 1.0面坪	→ 0.7 東西側にも大きな開口のある 開口多きもの 建坪当 0.7面坪	
		二階率	1.15 ← 二階率70%以上のもの 建坪当 1.27面坪	1.0 二階建の場合は平屋より延坪 当外壁面積は大きく最も多い 2階率(建坪に対する2階床 面積の割合)40%の場合は平 屋の1.1倍である。これを標 準にする 建坪当 1.1面坪	→ 0.9 規模大且つ二階率20%程度 のもの 建坪当 0.95面坪	
内 壁		開口率及 び間仕切	1.5 ← 開口部の少ない洋間又は間仕 切の多いもの即ち小部屋の多 いもの 建坪当 3.0面坪	1.0 普通の和風住宅では延坪当2.0 面坪が標準である。	→ 0.75 洋間なく間仕切の少ない解放 的なもの 建坪当 1.5面坪	室が大きくなる程坪当内壁面積は小さくなり、面も上程度の上等の座敷の方が大室であることより内壁平均評点は一般住宅では上等の室の評点と附属室の評点とを3:7の割合で加算したものに近似している。 内壁平均評点=上座敷標準評点×0.3+附属室標準評点×0.7
			内近 壁似 平値 均算 評出 点方 式			
天 井	天井似 合値 計算 評出 点方 近式		天井は各室毎の坪数に標準評点を乗じ加算するものを簡単にするためには床間のある上座敷と附属室の評点より次に示す算式から計算する (a)洋間のない場合 天井合計評点=1/2 (上座敷標準評点+附属室標準評点)×延坪 (b)洋間のある場合 天井合計評点=1/2 {上座敷標準評点+1/2(附属室標準評点)+1/2(洋間標準評点)} ×延坪			
床	床似 合値 計算 評出 点方 近式		床は各室毎の坪数に標準評点を乗じ加算するものを簡単にするためには床の間のある上座敷と附属室の評点より次に示す算式から計算する (a)洋間のない場合 床合計評点=1/2 (上座敷標準評点+附属室標準評点)×延坪 (b)洋間のある場合 床合計評点=1/2 {上座敷標準評点+1/2(附属室標準評点)+1/2(洋間標準評点)} ×延坪			
出 窓		高 さ		1.0 高さ 4.5尺のもの	→ 0.7 高さ 3.0尺のもの	
庇		延 長	2.7 ← 全開口に庇があり且つ開口の 多いもの 延坪当 0.65間	1.0 縁側以外の窓に庇のあるもの は延坪当0.25間である。その 軒先2尺としたものを標準と する	→ 0.1 便所及び台所の窓程度にしか 庇のないもの 延坪当 0.03間	
樋		延 長	1.4 ← 本屋根及び下家に別々に樋が あり且つ谷の多い家 延坪当 2.4間	1.0 寄棟で四周に樋のある普通住 宅では 延坪当 1.7間	→ 0.8 平面が正方形に近い平屋で且 つ切妻の平しか樋のない家 延坪当 1.2間	2階率の小さい家は 割増に考える
建 具		襖	1.3 ← 間仕切の多いもの 延坪当 1.0本	1.0 普通住宅では 延坪当 0.78本	→ 0.7 洋間の多い家で襖の少ないも の 延坪当 0.55本	3尺×5.7尺ものを標 準にし、9尺4枚建の ものは1.0本、巾3尺 以上の巾広ものは2. 0本、3尺×3尺ものは 0.7本として本数を 計算する 以下各表について同 じ
		障 子	1.7 ← 中廊下及びその他各部屋に障 子のあるもの 延坪当 0.56本	1.0 縁側に面する部分と玄関等に 障子のある普通住宅では 延坪当 0.35本	→ 0.5 洋間等が多いもの或いは縁側 の少ないもの 延坪当 0.17本	3尺×5.7尺ものを1 本、3尺×4.5尺もの を0.9本、3尺×3尺 ものを0.7本として 計算する 以下各表について同 じ
		ガ ラ ス 戸	1.3 ← 外壁開口率の大きい家 延坪当 1.3本	1.0 縁側のある普通住宅では 延坪当 1.0本	→ 0.7 開口率の小さいもの	3尺×5.7尺ものを1 本、3尺×4.5尺もの を0.9本、3尺×3尺 ものを0.7本として 計算する 以下各表について同 じ
		雨 戸	1.5 ← 2階家で雨戸の多いもの 延坪当 0.45本	1.0 縁側その他座敷廻りに雨戸の ある普通の住宅では 延坪当 0.3本	→ 0.35 → 0 雨戸の多い 家 延坪当0.11本 雨戸の全 然 ないもの	3尺×5.7尺ものを1 本、3尺×4.5尺もの を0.9本、3尺×3尺 ものを0.7本として 計算する 以下各表について同 じ

板戸	参考	1.9 ←	1.0	→ 0.6	じ 板戸は本数も少ないため種別に本数を数えて評点を乗じた上加算する
	多いもの 延坪当 0.23本		延坪当 0.12本	少ないもの 延坪当 0.07本	

2. (併用住宅用建物)
3. (農漁家用建物)
4. (附属家)
5. (アパート、簡易旅館、ホテル用建物)
6. (旅館、料亭用建物)
7. (待合用建物)
8. (事務所、銀行用建物)
9. (店舗、百貨店用建物)
10. (劇場、映画館用建物)
11. (キャバレー、ダンスホール用建物)
12. (病院用建物)
13. (浴場用建物)
14. (工場用建物)
15. (倉庫用建物)
16. (土蔵)

※別冊「別表FileID 2」参照

別表三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表

1. (専用住宅、併用住宅、農漁家用建物)

設備別	種別	評点	内容の判定	備考	
電 気	定額灯級	500	メートルなしのもの	1. 電灯スイッチコンセントは夫々1個とする 2. 動力配線は除外する 3. 屋外配線は除く	
	一般級	700	木製線種端子引併用配線で壁付スイッチのないもの		
	中一般級	900	木製線種端子引併用配線で壁付スイッチのあるもの		
	上一般級	1,400	金属管配線併用スイッチ付のもの		
ガ ス	屋外配管	8,000	引込距離 10米程度のもの		
	使用口	15,000 3,000	引込距離 10米程度のもので引込管の太いもの		
給 水	配管 水栓	屋外配管	6,000	引込距離 10米程度 使用口1~2個のもの	
		"	9,000	引込距離 10米程度 使用口5個程度のもの	
		"	13,000	引込距離 10米程度 使用口10個程度のもの	
	水栓(配管水栓共)	1,500	水栓間隔の近いもの		
	"	3,000	水栓間隔普通の近いもの		
	"	4,000	水栓間隔遠いもの		
給 湯	ドラム罐	6,000	大きさ 2尺×2尺×3尺 のもので 独立支柱のないもの	1. ポンプモーター付は除く 2. ポンプ式には井戸及び垂直配管を含む	
		13,000	" 独立支柱のあるもの		
	木製	5,000	大きさ 2尺×2尺×3尺 のもので 独立支柱のないもの		
	鉄製	15,000	" 独立支柱のあるもの		
		27,000	大きさ 2尺×2尺×3尺 のもので 独立支柱のないもの		
井 戸	素堀々井戸	3,000	深さ 3米のもの	1. ポンプモーター付は除く 2. ポンプ式には井戸及び垂直配管を含む	
	"	10,000	深さ 10米のもの		
	井戸側式掘井戸	15,000	深さ 3米のもの		
	"	50,000	深さ 10米のもの		
	ポンプ式 井戸	5,000	低地にある深さ 3米のもの		
	"	17,000	低地にある深さ 10米のもの		
排 水	屋外配水管	1,000	長さ 3米程度で 普通のもの	1. 大小便排水は含まない 2. 土管程度にみたないものは評点しない	
	屋内配水管	3,000	長さ 3米程度で 特殊用途による配水管の特大的なもの		
	"	500	1階使用口のもの		
流 シ  コ ン 口 台  炊 事 台  洗 面 台	銅版張 ステンレス張	5,000	大きさ 2尺×3尺 のもので程度の下級のもの	戸棚付は1.8倍とする	
	"	10,000	大きさ 2尺×3尺 のもので程度の上級のもの		
	"	9,000	大きさ 2尺×6尺 のもので程度の下級のもの		
	"	20,000	大きさ 2尺×6尺 のもので程度の上級のもの		
	珪藻土仕上(トク張)	2,000	大きさ 2尺×3尺 のもの		
	"	3,400	大きさ 2尺×6尺 のもの		
	人造石研出タイル張	3,800	大きさ 2尺×3尺 のもの		
	"	6,700	大きさ 2尺×6尺 のもの		
	陶器製	10,000	大きさ 2尺×3尺 のもの		
	"	17,000	大きさ 2尺×6尺 のもの		
便 槽	下須瓶埋込	1,500	大便器1個当のもの		
	コンクリート造汚物溜	6,000			
	二階便所用土管	10,000			
	水洗放流式	12,000			
	簡易水洗放流式	7,000			
	汚水浄化槽	70,000			
	150,000	20人槽のもの 20人槽以上のもの			
便 器	汲取式 小便器	900	器具品質 下級品のもの 配水管を含む		
	"	1,300	" 中級品のもの "		
	"	3,000	" 上級品のもの "		
	汲取式 大便器	400	器具品質 下級品のもの 配水管を含まず		
	"	800	" 中級品のもの "		
	2,500	" 上級品のもの "			

洗面器	水洗式 小便器	3,500	器具品質	下級品のもの	配水管を含む	
	"	5,000	"	中級品のもの	"	
	"	8,000	"	上級品のもの	"	
	水洗式ストール	10,000	器具品質	下級品のもの	配水管を含む	
	"	20,000	"	中級品のもの	"	
	"	50,000	"	上級品のもの	"	
	水洗式大便器(絨)	3,500	器具品質	下級品のもの	シスタック及びフラッシュバルブを含む	
	"	5,000	"	中級品のもの	"	
	"	10,000	"	上級品のもの	"	
	水洗式大便器(絨)	8,000	器具品質	下級品のもの	シスタック及びフラッシュバルブを含む	
	"	12,000	"	中級品のもの	"	
	"	30,000	"	上級品のもの	"	
	陶磁器製手洗器	700	器具品質	下級品のもの		
	"	1,500	"	中級品のもの		
	"	2,000	"	上級品のもの		
陶磁器製洗面器	3,000	器具品質	下級品のもの			
"	4,500	"	中級品のもの			
"	10,000	"	上級品のもの			
浴槽	長州風呂	30,000	仕上程度	下のもの	蓋及びボイラーは除く	
	"	50,000	仕上程度	上のもの		
	浴槽 タイル張	10,000	モザイクタイル張のものも含める。仕上の程度下のもの			
	"	15,000	仕上の程度上のもの			
暖房	温水暖房	3,000	天井高	低いもの	1. 暖房設備は使用床の坪当坪点を示すものである 2. ボイラーファンモーター等の設備機械は除く	
	"	4,500	天井高	8尺程度のもの		
	"	6,000	天井高	高いもの		
	蒸気暖房	3,500	天井高	低いもの		
	"	4,500	天井高	8尺程度のもの		
	"	5,500	天井高	高いもの		

2. (アパート、簡易旅館、ホテル用建物)
3. (旅館、料亭、待合用建物)
4. (事務所、銀行用建物)
5. (店舗、百貨店用建物)
6. (劇場、映画館用建物)
7. (キャバレー、ダンスホール用建物)
8. (病院用建物)
9. (工場用建物)
10. (浴場用建物)
11. (倉庫用建物附属家土蔵)

※別冊「別表File旧3」参照

別表四 木造家屋経年減点率基準表

1. (専用住宅、併用住宅用建物)

坪当評点数 家屋年令	12,000 未満	12,000 以上	15,000 以上	18,000 以上	22,000 以上	26,000 以上	30,000 以上	35,000 以上	40,000 以上	50,000 以上	60,000 以上
1	0.20	0.19	0.18	0.17	0.16	0.15	0.14	0.13	0.12	0.11	0.10
2	0.22	0.20	0.19	0.19	0.18	0.16	0.15	"	"	"	"
3	0.24	0.22	0.21	0.21	0.19	0.17	0.16	0.15	0.13	0.12	0.11
4	0.26	0.25	0.22	0.22	0.20	0.18	0.17	"	"	"	"
5	0.28	0.27	0.23	0.23	0.21	0.19	0.18	0.17	0.15	0.13	0.12
6	0.32	0.28	0.25	0.24	0.23	0.20	0.19	"	"	"	"
7	0.34	0.30	0.26	0.25	0.24	0.21	0.20	0.19	0.17	0.15	0.13
8	0.36	0.32	0.28	0.27	0.25	0.22	0.21	"	"	"	"
9	0.38	0.33	0.30	0.28	0.26	0.23	0.22	0.21	0.19	0.17	0.14
10	0.49	0.34	0.31	0.29	0.27	0.25	0.23	"	"	"	"
11	0.42	0.36	0.33	0.30	0.28	0.26	0.24	0.23	0.21	0.19	0.16
12	0.44	0.38	0.34	0.31	0.29	0.27	0.25	"	"	"	"
13	0.46	0.39	0.35	0.33	0.30	0.29	0.26	0.25	0.23	"	"
14	0.48	0.41	0.37	0.34	0.31	"	0.27	"	"	0.22	0.19
15	0.50	0.42	0.38	0.36	0.33	0.31	"	"	"	"	"
16	0.52	0.45	"	"	0.35	"	"	0.27	0.25	"	"
17	0.54	"	0.41	0.37	"	"	0.30	"	"	"	"
18	0.57	0.47	"	"	"	0.34	"	"	"	0.25	"
19	0.58	"	0.44	0.41	0.38	"	"	0.30	0.27	"	0.23
20	0.60	0.51	"	"	"	"	0.33	"	"	"	"
21	0.63	"	0.47	0.43	"	0.37	"	"	"	"	"
22	"	0.54	"	"	0.42	"	"	0.32	0.30	0.28	"
23	0.67	"	0.49	0.45	"	"	0.35	"	"	"	"
24	"	0.57	"	"	"	0.40	"	"	"	"	0.26
25	0.71	"	0.52	0.48	0.45	"	"	0.35	0.33	"	"
26	"	0.60	"	"	"	"	0.38	"	"	0.31	"
27	0.73	"	0.54	0.51	"	0.43	"	"	"	"	"
28	"	0.63	"	"	0.48	"	"	"	"	"	"
29	0.76	"	0.57	"	"	"	0.41	0.39	"	"	0.30
30	0.80	0.66	"	0.55	"	0.46	"	"	0.37	"	"
31	"	"	0.61	"	0.52	"	"	"	"	0.35	"
32	"	"	"	"	"	"	0.44	"	"	"	"
33	"	0.72	"	0.59	"	"	"	0.42	"	"	"
34	"	"	0.65	"	0.55	0.50	"	"	"	"	"
35	"	"	"	"	"	"	"	"	0.41	"	"
36	"	0.76	"	0.63	"	"	0.47	"	"	0.39	0.35
37	"	"	0.69	"	0.57	"	"	0.46	"	"	"
38	"	"	"	"	"	0.54	"	"	"	"	"
39	"	0.80	"	0.66	"	"	"	"	"	"	"
40	"	"	0.73	"	0.62	"	0.51	"	0.45	"	"
41	"	"	"	"	"	"	"	0.49	"	"	"
42	"	"	"	0.70	"	0.58	"	"	"	0.44	"
43	"	"	0.77	"	0.65	"	"	"	"	"	0.40

44							0.55				
45					0.74				0.49		
46			0.80			0.69	0.63		0.53		
47											
48					0.77			0.59			0.48
49						0.72					
50							0.67			0.53	0.45
51					0.80				0.57		
52						0.76					
53								0.63			
54							0.71				0.53
55									0.57		
56						0.80			0.61		
57											0.50
58								0.68			
59							0.75				
60										0.57	
61								0.65	0.62		
62											
63							0.72				
64											0.55
65							0.80				
66								0.69		0.61	
67									0.67		
68							0.76				
69											
70											
71								0.73			0.60
72										0.65	
73							0.80		0.72		
74											
75											
76								0.77			
77											
78											0.65
79										0.70	
80								0.80	0.78		
81											
82											
83											
84											
85									0.80		0.70
86										0.75	
87											
88											
89											
90											
91											
92											
93										0.80	0.75
94											
95											
96											
97											
98											
99											
100											0.80

- 2. (農漁家用建物)
- 3. (附属家)
- 4. (アパート、ホテル、旅館、料亭、待合用建物)
- 5. (事務所、銀行用建物)
- 6. (店舗、百貨店用建物)
- 7. (劇場、映画館、キヤバレー、ダンスホール用建物)
- 8. (病院、浴場用建物)
- 9. (工場、倉庫用建物)
- 10. (土蔵)

※別冊「別表File14」参照

別表五ノ一 木造家屋部分別損耗減点率表

1. (専用住宅、併用住宅用建物)

部分別	損耗状況	損耗減点率(千分比)		摘要
		専用住宅	併用住宅	
基礎	1-1 隅一ヶ所沈下	7	9	(註) この表によつて木造家屋の損耗度を求めるに当つては、各部分毎の損耗減点率欄において、当該家屋の損耗状況に該当する数値を定め、これらを合計したものを1,000で除してえた数値をもつて損耗減点率とする。 この場合各部分別損耗状況欄中頭番号の同一のものにあつては、それらのうち当該家屋の損耗状況に該当するものとして、
	1-2 布基礎モルタル剥離し、隅一ヶ所沈下	8	10	
	1-3 " 30%沈下	19	23	
	1-4 " 70%沈下	38	46	
	1-5 " 全面沈下	71	86	
土台	2-1 布基礎柱間沈下	7	9	
	2-2 布基礎モルタル剥離し、布基礎柱間沈下	8	10	
	1-1 15%腐朽 (専用住宅にあつては湯殿又は台所廻り腐朽)	6	6	
	1-2 30%腐朽 ( " 湯殿台所及び玄関廻り腐朽)	11	11	
	1-3 50%腐朽 ( " 上記の外北側全部腐朽)	15	15	
屋根(小屋根)	1-4 70%腐朽 ( " 上記の外西側及び便所廻り腐朽)	21	21	
	1-5 100%腐朽	36	36	
	2-1 下部トタン塗装剥離	2	2	
	2-2 下屋トタン腐朽	13	11	
	2-1 瓦緩み又は一部破損	7	6	
	2-2 軒先一部腐朽	9	7	



	2-3 瓦緩み又は一部破損し、軒先一部腐朽	16	13	いずれか一の数値をとり、頭番号の異なるものにあつては各部分毎にそれぞれ該当する数値を加算するものとする。 なお、附帯設備の損耗度は、上記によつて求めた本家の損耗減点率と等しいものとして取り扱うものとする。 以下各表について同様とする。
	2-4 瓦緩み又は一部破損し、軒先一部腐朽し波打つているもの	34	27	
	2-5 瓦緩み又は一部破損し、棟、平、軒共に波打つているもの	100	82	
	3 パラバット破損	—	27	
柱	1-1 10%腐朽 (専用住宅にあつては湯殿又は台所廻り腐朽)	19	21	
	1-2 25%腐朽 ( " 湯殿台所及び玄関廻り腐朽)	21	25	
	1-3 40%腐朽 ( " 上記の外隅柱腐朽)	35	42	
	1-4 50%腐朽 ( " 上記の外北側柱全部腐朽)	42	50	
	2-1 柱内法につき一寸傾斜	60	73	
	2-2 " 二寸以上傾斜	120	130	
造作	1 煤け(付け)	2	2	
	2 敷居溝研摩減	8	9	
外壁	1-1 煤け	4	6	
	1-2 下見釘緩み	1	1	
	1-3 モルタル亀裂	20	28	
	1-4 煤け下見釘緩み	5	7	
	1-5 煤けモルタル亀裂	24	34	
	1-6 下見破損	31	44	
	1-7 50%破損	70	99	
	1-8 100%破損	93	120	
	2 戸袋破損	4	6	
内壁	1-1 表面磨損又は壁チリ間隙	42	67	
	1-2 20%破損	45	72	
	1-3 50%破損	51	82	
	1-4 100%破損	57	91	
天井	1-1 (竿縁天井)煤け	9	6	
	1-2 ( " )天井板一部笑い又は亀裂	15	11	
	1-3 ( " )天井板たゆみ	15	11	
	1-4 ( " )煤け及び天井板たゆみ	24	17	
	1-5 ( " )天井板たゆみ、一部笑い又は亀裂	30	22	
	1-6 (漆喰天井)漆喰亀裂	45	32	
	1-7 20%破損	60	42	
	1-8 50%破損	104	74	
	1-9 100%破損	156	110	
床	1-1 畳表摩損	28	32	
	1-2 畳表腐朽	56	63	
	2 床束緩み(部屋中央振動)	2	2	
	3 根太落ち(部屋周辺振動)	2	2	
	4 台所床板腐朽	4	4	
	5 土間破損	6	6	
	6 縁框(とどかまち)損傷	8	9	
	7 縁甲板損傷	13	15	
	8 床間地板框損傷	10	11	
9 二階床たゆみ	19	21		
庇	1-1 トタン舗装剥離	1	1	
	1-2 トタン腐朽	9	6	
	1-3 モルタル剥離	4	2	
	1-4 庇大破	20	12	
樋	1-1 ベンキ塗装剥離	2	2	
	1-2 堅樋100%横樋50%腐朽	9	7	
	1-3 全部破損	15	13	
建具	1 ガラス戸建付悪し	3	2	
	2 ガラス戸一部破損	8	5	
	3-1 雨戸釘緩み	2	1	
	3-2 雨戸大破	17	9	
	4-1 襖紙損傷	17	9	
	4-2 襖大破	33	18	
	5-1 障子骨折	3	2	
	5-2 障子大破	17	9	
6 板戸一部破損	17	9		

2. (農漁家用建物及び附属家)
3. (アパート、簡易旅館、ホテル用建物)
4. (旅館、料亭、待合洋建物)
5. (事務所、銀行用建物)
6. (店舗、百貨店用建物)
7. (劇場、映画館用建物)
8. (キヤバレー、ダンスホール用建物)
9. (病院用建物)
10. (浴場用建物)
11. (工場、倉庫用建物)
12. (土蔵)

※別冊「別表File15」参照

別表五ノ二 木造家屋総合損耗減点率表 ※編者注：漢字のかつこふりがなは編集者によるものである。

等級	家屋の状況	減点率%
甲級	上 建築直後のもの又は実質的に建築直後と変わりなく従つて損耗の全くないもの。	0
	中 主要部材及び天井、造作、外壁に幾分古さを感じるが損耗らしきものの殆んど認められないか、又は極く軽微であり、下屋トタン、庇、雨樋等の再塗装及び畳の表替えを要する程度もの。	5
	下 内壁の壁ちり(漆喰壁の周辺)に隙間ができた、外壁下見板の木目(年輪)が肉質部よりやゝ高く感じられ、主要部材、天井、造作に幾分古さがみられ襖の表替、上貼りを要する程度もの。	10
乙級	上 湯殿、台所の土台腐朽し、瓦葺屋根等の瓦の緩みがあつたり、湯殿、台所廻りの柱一部腐朽し、外壁、下見板の木目が肉質部より稍(しよ)ゝ高く、内壁は表面損傷又は雨漏しみを生じ、天井、造作は煤け又は雨漏しみがみられ、畳の表替を要し襖の表替の外に雨戸緩みガラス戸建付悪いもの。	20
	中 北側土台一部腐朽し屋根瓦緩み、軒先一部波打ち、湯殿、台所、玄関等の柱一部腐朽し、外部戸袋損傷し、モルタル亀裂を生じ、内壁は表面損傷一部破損又は雨漏しみを生じ、天井、造作には煤け又は雨漏しみがみられ、襖(えん)側損傷し、畳の表替、庇の再塗装、堅樋呼樋の取替を要し、襖の表替の外障子、雨戸、ガラス戸建付悪いもの。	30

丙級	下	基礎柱間一部沈下、北側土台全部腐朽し湯殿、台所、玄関隔柱等の柱一部腐朽、屋根瓦が緩む外軒先唐草瓦たれゆるみ不揃となり下屋トタン腐朽、外部下見板一部破損し押縁釘緩み小壁損傷し、内壁は表面損傷雨漏しを生じ、床根太落あり土間椽側損傷し天井たるみを生じ造作一部破損庇トタン腐朽、樋全面的に腐朽建具の表替緩み、建付不良のもの。	40
	上	基礎柱間沈下、北側土台全部及び西側土台一部腐朽し、屋根は瓦緩みの外軒先ゆるみ下屋トタン腐朽し、柱は四分の一程度根継を要し、外壁下見板一部破損し、押縁釘緩み小壁戸袋損傷し内壁一部壁落ち、床根太落ち、畳腐朽天井たるみ、造作一部破損の外、出窓花台及び庇破損、樋全面的の腐朽建具建付不良で襖障子雨戸に破損のみられるもの。	50
	中	基礎隅一部沈下、外周土台全部腐朽し、屋根軒先腐朽瓦全面的に緩み破損し、柱の一部取替え一部柱の根継、外壁全面的に破損剥落、内壁一部壁落ち、床板一部腐朽、天井一部破損し、庇樋全面的に腐朽、建具の建付不良のもので襖障子雨戸破損あるもの。	60
	下	基礎一部不同沈下し、土台全面的に腐朽、屋根は棟、平、軒に波打を生じ、柱は全面的に腐朽且つ傾斜し、外壁は全面的に破損剥落がみられ、内壁は一部壁が落ち、床は一部沈下し、天井一部破損、造作は若干破損の外出窓花台棟も破損し、庇樋脱落し建具に骨折を生じているもの。	70
	上	基礎一部不同沈下し、土台全面的に腐朽し、屋根波打著しく、柱は全面的に腐朽且つ傾斜し、外部全面的に破損剥落、内壁剥落著しく床不同沈下、天井造作破損著しく庇樋全部脱落し、建具に著しく骨折を生じているもの。	80
丁級	下	基礎全面的に不同沈下し、土台の腐朽全面的で屋根波打著しく脱落開孔多く、柱傾斜著しく内外壁脱落開孔多く床傾斜著しく天井脱落箇所あり、造作の破損著しく、庇樋は脱落し建具の損傷甚しいもので危険を感じ取換改築もできず辛うじて建っているもの。	90

別表六 所在地域の状況による減点率表

宅地坪当平均評価額(円)	増減点率 %
600 ——— 1,200	± 0
500 ——— 600	△ 5
400 ——— 500	△ 10
300 ——— 400	△ 15
200 ——— 300	△ 20
100 ——— 200	△ 25
100 ——— 以下	△ 30

別表七 家屋の床面積の広狭に応ずる減点率表

専用住宅、併用住宅用建物		農漁家用建物	
床面積 (坪数)	床面積の広狭に応ずる減点率%	床面積 (坪数)	床面積の広狭に応ずる減点率%
36 ——— 40	3	41 ——— 45	5
41 ——— 45	5	46 ——— 50	8
46 ——— 50	7	51 ——— 55	11
51 ——— 60	9	56 ——— 60	14
61 ——— 70	13	61 ——— 70	18
71 ——— 80	16	71 ——— 80	21
81 ——— 90	19	81 ——— 90	25
91 ——— 100	22	91 ——— 100	28
101 ——— 120	26	101 ——— 120	33
121 ——— 150	32	121 ——— 150	39
151 ——— 以上	33	151 ——— 以上	40

別表八 非木造家屋部分別坪当評点基準表

1. (事務所、店舗、百貨店用建物)
2. (住宅、アパート、ホテル、病院用建物)
3. (銀行、劇場、娯楽場用等のホール型建物)
4. (工場、倉庫、市場用建物)
5. (水力発電所用建物)
  1. 発電機室関係建物
  2. 配電室関係建物

※別冊「別表FileID 6」参照

別表九 非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表

1. (事務所、店舗、百貨店用建物)
2. (住宅、アパート、ホテル、病院用建物)
3. (銀行、劇場、娯楽場用等のホール型建物)
4. (工場、倉庫、市場用建物)
5. (水力発電所用建物)
  1. 発電機室関係建物
  2. 配電室関係建物

※別冊「別表FileID 7」参照

別表十 非木造の家屋年令に応ずる減点率表

※別冊「別表FileID 8」参照

別表十一 非木造家屋部分別損耗減点率表

※別冊「別表FileID 9」参照

附表 非木造家屋の調査表

※別冊「別表FileID10」参照

[参考：改正趣旨・通達](#)

○固定資産評価基準について  
 (昭和29年11月19日自乙市発第67号 各都道府県知事宛自治庁次長)

地方税法第三百八十九条第二項第二号及び第三号の規定に基く固定資産評価基準について別冊の通り示すので、管下市町村に示達し、その指導に遺漏なきを期せられるとともに、不動産取得税の課税標準の適正なる決定を通じ、都道府県及び市町村間並びに市町村相互間における評価の適正と均衡とを確保するよう努められたい。

右命によつて通達する。

なお、改正内容の概略及びその運営上留意すべき事項について掲げれば左記の通りである。

記

一 一般の事項

- 1 理解に便ならしめるため、用語を統一し、表現の平易化をはかり、その他規程に所要の整備を加えたこと。
- 2 新たに総則の章を設け、固定資産評価基準の意義、運営の基準等について規定したこと。

二 土地に関する事項

- 1 農地評点式評価法の内容を改めたこと。  
 農地評点式評価法は、農地法第二十一条の規定による小作料基準設定のための土地調査基準をも参考として定めてあるので、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。なお、その内容は、本年九月二十四日自丙市発第一〇四号をもつて送付した農地評点式評価法(案)と実質的には概ね同様のものであること。

- 2 従前宅地の評価方法として示されてあつた宅地路線価式評価法は、原則として、主として市街地的形態を形成している地域又は市町村において適用するものとし、新たに主として市街地的形態を形成するに至らない地域又は市町村において適用するものとして宅地評点式評価法を規定したこと。

その運営にあつては、市町村の規模及び形態に応じ、実情に即した評価法を採用すべきものであることは固よりであるが、同一市町村においても、その市街地的形態の形成の度合いに応じ、中心部においては宅地路線価式評価法を採用し、周辺部においては宅地評点式評価法を採用する等適宜両評価法を併用して差支えないものであること。この場合においては両評価法による評価の結果について不均衡を生ずることがないように必要な調整を加えるものとする。

- 3 山林評価の方法として、新たに山林評点式評価法を規定したこと。

山林の評価方法は、従前極めて抽象的な規定を置くに止めていたので、評価の実情にかんがみ、その具体的な評価方式を示すものとして、ここに山林評点式評価法が規定されたものであるが、これは単にその一例を示すものであるから、適用にあつては、市町村の実情に応じ、適宜必要な補正を加えて用いるものとする。

- 4 農地、宅地及び山林以外の土地については、別段の改正は加えられていないが、塩田等については、その具体的な評価方式について検討の今後において所要の規定を設ける予定であること。

三 家屋に関する事項

- 1 床面積の広狭に応ずる減価は、原則として、昭和二十年以前に建築した家屋に限つて適用するものとしたこと。  
 床面積の広狭に応ずる減価は、主として建築時と現在との間における一般的な構造上の利用価値の差異等を中心として考慮されるべきものと考えられるので、特に戦前において建築された家屋についてのみ適用するものとしたものであること。

- 2 家屋評価の理解に便ならしめるため、評点基準表その他各表についてその適用要領を規定したこと。

四 償却資産に関する事項

償却資産評価の原則的方法は、償却資産の取得価額を基準とし、償却資産の耐用年数と取得後の経過年数とに応ずる減価その他を考慮して評価するものである旨及びこの場合において、取得後の物価に著しい変動があるもので固定資産評価基準において定めるもの(昭和二十五年十二月三十一日までに取得した償却資産)については、取得価額を補正するものである旨規定したこと。

別冊 固定資産評価基準

※上記「固定資産評価基準」と同じにつき省略

なお、別表は「自治庁税務部監修固定資産評価基準」(昭和29年12月地方財務協会)を援用

**備考：旧評価基準 No.⑦昭和29年11月19日通達第67号全部改正**

No.⑦ 固定資産評価基準 (昭和29年11月19日通達第67号全部改正)	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)
<p>目次 ※編者註：目次に係る原本は不明のため、ここでは「自治庁税務部編 固定資産評価基準」(昭和29年12月地方財務協会)の目次を掲載した。</p> <p><b>第一章 総則</b></p> <p><b>第二章 土地</b></p> <p>第一節 通則</p> <p>第二節 農地</p> <p>第三節 宅地</p> <p>第四節 塩田</p> <p>第五節 鉱泉地</p> <p>第六節 池沼</p> <p>第七節 山林</p> <p>第八節 牧場</p> <p>第九節 原野</p> <p>第十節 雑種地</p> <p>別表一 農地評点式評価法</p> <p>別表二 宅地路線価式評価法</p> <p>別表三 宅地評点式評価法</p> <p>別表四 山林評点式評価法</p> <p><b>第三章 家屋</b></p> <p>第一節 通則</p> <p>第二節 木造家屋</p> <p>第三節 非木造家屋</p> <p>別 記 家屋評点基準表等の適用要領</p> <p>別表一 木造家屋部分別坪当評点基準表</p> <p>別表二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表</p>	<p>目次(不明)</p>

- 別表三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表
- 別表四 木造家屋経年減点率基準表
- 別表五ノ一 木造家屋部分別損耗減点率表
- 別表五ノ二 木造家屋総合損耗減点率表
- 別表六 所在地域の状況による減点率表
- 別表七 家屋の床面積の広狭に応ずる減点率表
- 別表八 非木造家屋部分別坪当評点基準表
- 別表九 非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表
- 別表十 非木造の家屋年令に応ずる減点率表
- 別表十一 非木造家屋部分別損耗減点率表
- 附 表 非木造家屋の調査表

#### 第四章 償却資産（略）

##### 第一章 総 則

###### （固定資産評価基準の意義）

一 この固定資産評価基準は、地方税法（以下「法」という。）第三百八十八条第二項第二号にいう固定資産の評価の基準並びに同条同項第三号にいう固定資産の評価の実施の方法及び手続について定めているものであつて、自治庁長官が、同条第二項の規定に基づいて、固定資産税の課税標準となるべき固定資産の価格の決定につき必要な固定資産の評価に関し、市町村長に対し与えるべき技術的援助としてこれを示すものである。

###### （運営の基本）

二 市町村は、固定資産税の課税にあたり、この固定資産評価基準の定めるところに準じて評価することにより、固定資産の評価の適正化と均衡化とをはからなければならないものであり、また、都道府県は、不動産取得税の課税にあたり、この固定資産評価基準の定めるところに準じて評価することにより、市町村間の固定資産の評価の適正化と均衡化とに資すべきものである。都道府県と市町村は、相互の連絡を密にして、かりそめにも、土地、家屋及び償却資産の評価に関し、住民の信頼を失うことのないよう厳に留意しなければならないものである。

###### （固定資産の価格の決定）

三 市町村長は、法第四百三条第一項の規定により、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価格を決定しなければならないものである。但し、第五項により、都道府県知事が不動産取得税の課税標準である不動産の価格を決定し、これを法第七十三条の二十一第一項の規定によつて市町村長に通知した場合においては、当該通知に係る固定資産については、当該固定資産について改築、損かきその他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除く外、当該通知に係る価格に基づいて固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価格を決定しなければならないものである。

四 都道府県知事は、法第七百四十三条の規定によつて固定資産税の課税標準の基礎となるべき固定資産の価格を決定するにあつては、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、これを決定しなければならないものである。

###### （不動産の価格の決定）

五 都道府県知事は、法第七十三条の二十一の規定により、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、その登録されている価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとし、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産で当該不動産について増築、改築、損かきその他特別の事情があるため当該固定資産の価格により難いもの又は固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産については、この固定資産評価基準の定めるところに準じて、当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定しなければならないものである。

###### （評価の基本）

六 固定資産は、土地、家屋及び償却資産の別に、それぞれ左の要領によつて評価するものである。

###### 1 土地

- (一) 農地(田及び畑をいう。)については、農地評点式評価法の定めるところによつて評価する。
- (二) 宅地については、市町村の規模及び形態に応じ、宅地路線価式評価法又は宅地評点式評価法に定めるところによつて評価する。
- (三) 塩田については、自然的条件、経済的条件その他の客観的認定資料を参考として評価する。
- (四) 鉱泉地については、ゆう出量、温泉地の景況等を参考として評価する。
- (五) 山林については、山林評点式評価法の定めるところによつて評価する。
- (六) 池沼、牧場、原野及び雑種地については、附近の土地の価額に比準して評価する。

###### 2 家屋

家屋については、再建築価額を基準とし、家屋年令、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広狭等に応ずる増減価を考慮して評価する。

###### 3 償却資産（略）



## 第二章 土地

### 第一節 通則

(地目及び地積の認定)

- 一 地目及び地積は、土地台帳に登録されたところによるものとするが、土地台帳に登録された地目又は地積が現況と異なる場合においては、地積は原則として土地台帳に登録されたところによるものとし、地目は現況によって認定するものとする。

(地上権等の目的となっている土地の評価)

- 二 地上権、借地権等の目的となっている土地は、これらの権利の目的となっていないものとして評価するものとする。

### 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、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、農地評点式評価法(別表一)の定めるところによって、自然条件(気象、土性、灌漑、地形等の良否)、経済条件(交通の便否、耕作の難易等)、被災の状況その他の客観的認定資料を参考として求めるものとする。

(農地の評点の特例)

- 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りの評点数を求め、これに比準して各筆の田又は畑の評点数を定めて差し支えないものとする。

(標準田又は標準畑の選定)

- 六 前項の場合においては、市町村は、市町村内の田又は畑を概ね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに左の各号に該当する田又は畑を標準田又は標準畑として選定するものとする。この場合において状況の類似する地区は、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が、実情に応じ、これらの区域を更に区分し、又はこれらの区域をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

(一) 日照、通風、土性、灌漑、排水、地形等の自然条件が最も標準的なもの

(二) 通作距離、集荷地までの距離、通作の便等の農地の位置が最も標準的なもの

(三) 農地の面積、形状等の耕作の便が最も標準的なもの

(評点一点当りの価額)

- 七 田又は畑の評点一点当りの価額は、当該市町村の田又は畑の反当りの平均価額を基礎として求められるものとし、当該市町村の田又は畑の反当りの平均価額は、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又は農地法第七条第一項第三号の規定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、附近の宅地の価額に比準し、概ね、附近の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額によつて評価するものとする。

(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

第七条 左の各号の一に該当する小作地又は小作牧草放牧地は、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

◎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、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、買値価格等)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

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。

### 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、原則として、主として市街地的形態を形成している地域又は市町村にあつては宅地路線価式評価法(別表二)の定めるところによつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域又は市町村にあつては宅地評点式評価法(別表三)の定めるところによつて、街路の系統、幅員及び構造、都市的諸施設との距離、宅地の利用状況、防火保安度、自然環境の良否その他の客観的認定資料を参考として求めるものとする。

(宅地の評点の特例)

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

(標準宅地の選定)

十二 前項の場合においては、市町村は、市町村内の宅地を概ね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに左の各号に該当する宅地を標準宅地として選定するものとする。

- (一) 街路の系統、街路の幅員、街路の構造が最も標準的なもの
- (二) 道路に面する宅地で形状及び地積が最も標準的なもの
- (三) 駅、停留所及び映画館、学校等の施設との距離が最も標準的なもの

(四) 宅地の利用状況、防火保安度、自然環境等が最も標準的なもの

状況の類似する地区の区分は、概ね左の通りとするものとする。但し、実情に応じ、その地区を更に区分し、又はこれらの地区をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

(一) 村落地区

村落地区とは、主として農漁家用宅地の点在する地区をいうものとする。但し、農村等においてこれを更に区分する必要があるときは、(イ)集団地区(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をいう。)及び(ロ)点在地区に区分することができるものとする。

(二) 住宅地区

住宅地区とは、主として住宅用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において、更に区分する必要があるときは、(イ)高級住宅地区、(ロ)普通住宅地区及び(ハ)併用住宅地区に区分することができるものとする。

(三) 商業地区

商業地区とは、主として商業用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において、更に区分する必要があるときは、(イ)繁華街(盛場をいう。)、(ロ)高度商業地区(店舗が連たんし、繁華街とはいえ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(ハ)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ものとする。

(四) 工業地区

工業地区とは、主として工業用宅地の連続する地区をいうものとする。但し、市及びこれに準ずる市街地を有する町村において更に区分する必要があるときは、(イ)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。)、(ロ)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(ハ)家内工業地区(主として家内工業者の居住する地区をいう。)に区分することができるものとする。

(五) 特殊地区

特殊地区とは、花街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいうものとする。

(評点一点当りの価額)

十三 評点一点当りの価額は、当該市町村の宅地の坪当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該市町村の宅地の坪当りの平均価額は、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、日照及び通風の良否、海岸又は製

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おいては、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、(イ)高級住宅地区、(ロ)普通住宅地区及び(ハ)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、(イ)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。)(ロ)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、(イ)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。)(ロ)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(ハ)家内工業地区(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



塩工場との距離、平均相当りの採かん量、質賃価格等を参考として求めるものとする。

各筆の塩田の評点を求める場合における平均相当りの採かん量は、最近三年間の平均製塩量（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）に左の表のそれぞれの濃度（ポ－メ）に応ずる換算率を乗じて求めるものとする。

濃度 (ポ－メ)	換算率
10	0.54
11	0.60
12	0.66
13	0.72
14	0.78
15	0.86
16	0.93
17	1.00
18	1.07
19	1.14
20	1.22
21	1.29
22	1.37
23	1.45
24	1.53

(塩田の評点の特例)

十六 市町村は、その実情に応じ、市町村内に標準塩田を選定し、当該標準塩田について前項の方法により相当りの詳点を求め、これに比準して各筆の塩田の評点を定めて差し支えないものとする。

(標準塩田の選定)

十七 前項の場合においては、市町村は、市町村内の塩田を概ね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに左の各号に該当する塩田を標準塩田として選定するものとする。この場合において状況の類似する地区は、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が、実情に応じ、これらの区域を更に区分し、又はこれらの区域をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

(一) 日照、通風等の自然的条件が最も標準的なもの

(二) 海岸からの距離、製塩工場までの距離等の塩田の位置が最も標準的なもの

(三) 塩田の面積、形状等からみて製塩の便が最も標準的なもの

(評点一点当りの価額)

十八 塩田の評点一点当りの価額は、当該市町村の塩田の相当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該市町村の塩田の相当りの平均価額は、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 鉱泉地の価格は、鉱泉地の基本価格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、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のその一部を放棄しているときは、その余剰量（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、そのゆう出量のうち二升到その営業者の総客室数を乗じて得た量をこえるものをいう。）を除外したゆう出量によるものとする。

ゆう出量指数表

ゆう出量	指数	ゆう出量	指数
5升以下	0.30	410 ~ 429	10.50
6 ~ 9	0.35	430 ~ 449	11.00
10 ~ 13	0.40	450 ~ 469	11.50
14 ~ 17	0.45	470 ~ 489	12.00
18 ~ 21	0.50	490 ~ 509	12.50
22 ~ 25	0.60	510 ~ 529	13.00
26 ~ 29	0.70	530 ~ 549	13.50
30 ~ 33	0.80	550 ~ 569	14.00
34 ~ 37	0.90	570 ~ 589	14.50
38 ~ 44	1.00	590 ~ 609	15.00
45 ~ 54	1.25	610 ~ 629	15.50
55 ~ 64	1.50	630 ~ 649	16.00
65 ~ 74	1.75	650 ~ 669	16.50

観的認定資料（平均相当採かん量、質賃価額等）を参考として定めるものとする。

(註) 平均相当採かん量の算定は次の通りとする。

平均相当採かん量は、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。

濃度 (ポ－メ)	換算率
10	0.54
11	0.60
12	0.66
13	0.72
14	0.78
15	0.86
16	0.93
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を求め、これに比準して各筆の塩田の評点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の価額は、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 鉱泉地の価格は、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、待合等の営業用を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。)

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	2.00	670 ~ 689	17.00
85 ~ 94	2.25	690 ~ 709	17.50
95 ~ 109	2.50	710 ~ 729	18.00
110 ~ 129	3.00	730 ~ 749	18.50
130 ~ 149	3.50	750 ~ 769	19.00
150 ~ 169	4.00	770 ~ 789	19.50
170 ~ 189	4.50	790 ~ 809	20.00
190 ~ 209	5.00	810 ~ 829	20.50
210 ~ 229	5.50	830 ~ 849	21.00
230 ~ 249	6.00	850 ~ 869	21.50
250 ~ 269	6.50	870 ~ 889	22.00
270 ~ 289	7.00	890 ~ 909	22.50
290 ~ 309	7.50	910 ~ 929	23.00
310 ~ 329	8.00	930 ~ 949	23.50
330 ~ 349	8.50	950 ~ 969	24.00
350 ~ 369	9.00	970 ~ 989	24.50
370 ~ 389	9.50	990 以上	25.00
390 ~ 409	10.00		

(注) 一分間のゆう出量が四斗(標準ゆう出量)で、且つ、せつ氏五十五度までの温度(標準温度)の場合の指数を一・〇〇とした。

(ゆう出量の補正)

二十二 前項のゆう出量を決定するにあつては用べきゆう出量は、ゆう出量に当該鉱泉の温度に應ずる左の表の補正率を乗じて得た補正後のゆう出量とする。

温度	補正率
25 度未満	0.20
30 " 以下	0.35
35 " "	0.50
40 " "	0.65
45 " "	0.80
50 " "	0.90
55 " "	1.00
60 " "	1.05
65 " "	1.10
70 " "	1.15
75 " "	1.20
80 " "	1.25
85 " "	1.30
90 " "	1.35
95 " "	1.40
95 度をこえるもの	1.45

(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」で除して得た数量を、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、左の表に掲げるものとし、左の表に掲げられていない温泉地については、これに比準して都道府県知事が定めるものとする。

温泉地指数表(略)

(濁かつた鉱泉地等の評価)

二十五 濁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、その実情に応じ、前各項によつて計算した価額を適宜減価して評価するものとする。

(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、その地区のうち現況が宅地、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によつて計算した価額に加算するものとする。

(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ものとする。

第六節 池沼

(池沼の評価)

二十八 池沼の価額は、左の各号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については、その実情に応じ、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

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	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。

(濁かつた鉱泉地等の評価)

二十五 濁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金額によつて評価する。

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、山林評点式評価法(別表四)の定めるところによつて、自然条件(海拔高の及ぼす影響、位置、傾斜、土性、湿度等の良否)、経済条件(最寄市場までの道路等の状況)その他客観的認定資料を参考として求めるものとする。

(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。

(標準山林の選定)

三十二 前項の場合においては、市町村は、市町村内の山林を概ね状況類似する地区に区分し、各地区ごとに左の各号に該当する山林を標準山林として選定するものとする。この場合において、状況の類似する地区は、概ね、人工林及び自然林の別に、其の樹種の区分に従い、杉檜山、松山、雑木林、竹林、芝草山、岩石山等の区域に区分するものとするが、実情に応じ、これらの区分を更に区分し、又はこれらの区域をあわせて一の状況の類似する地区として差し支えないものとする。

(一) 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

(二) 集荷地への距離等の山林の位置が最も標準的なもの

(三) 山林の面積、形状等からみて造林及び伐出の便が最も標準的なもの

(評点一点当りの価額)

三十三 評点一点当りの価額は、当該市町村の山林の反当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該市町村の山林の反当りの平均価額は、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 砂防地及び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、附近の類地の土地の評価額からその二割程度の額を控除した額によつて評価するものとする。

(岩石地等の評価)

三十五 山林のうちに岩石地、崩壊地、湿地等の不毛地を含む場合は、採石地として評価すべき場合を除いては、その不毛地の価額は、その実情に応じ、附近の山林の価額からその七割程度に相当する額を控除した額によつて評価するものとする。

(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、附近の宅地の価額に比準し、その二割程度の額を控除した額によつて評価するものとする。

#### 第八節 牧場

(牧場の評価)

三十七 牧場の価額は、土性、地形、賃貸価格等を参しやくし、当該市町村の牧場の反当りの平均価額を基礎として評価するものとし、当該牧場の反当りの平均価額は、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牧場)

三十八 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、その実情に応じ、当該価額からその二割以内の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。

#### 第九節 原野

(原野の評価)

三十九 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

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、賃貸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

- 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その二割程度に相当する額を控除した額によつて評価する。

- 別表一 農地評点式評価法(略)  
 別表二 宅地路線価式評価法(略)  
 別表三 宅地評点式評価法(略)  
 別表四 山林評点式評価法(略)

- 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(略)  
 別表三 温泉地指数(不明)

### 第三章 家屋

#### 第一節 通則

- (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、これに家屋の経過年数、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広狭その他利用価値等を考慮して定めるものとする。
  - (家屋の評点の特例)
  - 三 市町村は、その実情に応じ、家屋の用途別、構造別に標準家屋を選定し、当該標準家屋の再建築費評点数に比準して各個の家屋の再建築費評点数を求め、これに当該家屋の経過年数、損耗の程度、所在地域の状況、床面積の広狭その他利用価値等を考慮して評点数を定めて差し支えないものとする。

### 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



- (A) 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っ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っ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、その全体の造作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(量、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。

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。

(評点一点当りの価額)

四 家屋の評点一点当りの価額は、当該市町村の家屋の坪当りの平均価額を基礎として求めるものとし、当該市町村の家屋の坪当りの平均価額は、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。

(増築された家屋の評価)

五 増築された家屋については、これを増築された部分とその他の部分とに区分して評価し、その価額を求めるものとする。

(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、当該家屋の造作、附帯設備等を参しやくし、床面積その他適当な基準によつてあん分の上当該各部分の価額を決定するものとする。

(二以上の市町村の境界にわたつて所在する家屋の評価)

七 二以上の市町村の境界にわたつて所在する家屋については、関係市町村で協議の上、全体を一個の家屋として評価し、その床面積その他適当な基準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 家屋に附属し、又はその敷地に施設した設備で家屋と一体となつて効用を發揮しているもので当該家屋の所有者が所有に係るものは、これを家屋の一部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、事業用のものは通常償却資産として別途評価するものとし、非事業用のものは通常は家屋に含めないものとする。

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(暖冷房装置キャリヤー等)	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	、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、

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(暖冷房装置キャリヤー等)	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、背景吊下設備	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、背景吊下設備	モーター

(庭園の評価)  
九 庭園(あづまや、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進する程度又は庭園の時価に応じ、接客事業用の庭園にあつては百分の二十を、その他の庭園にあつては百分の十を限度として、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  
(木造家屋の評点数の算出方式)  
十 第二項によって木造家屋の評点数を求める場合の参考とすべき算出方式を示せば次の通りである。

[算式]

$$\text{再建築費評点数} \times \left(1 - \frac{\text{家屋の経過年数 損耗の程度に 応ずる減点率} + \text{応ずる減点率}}{2}\right) \times (1 \pm \text{所在 地域の状況による増減点率}) \times (1 - \text{床面積の広狭に応ずる減点率}) \times (1 \pm \text{土利用価値による増減点率}) \times (1 - \text{特殊事情による減点率}) = \text{評点数}$$

損耗の程度に応ずる減点率が家屋の経過年数に応ずる減点率より大なる場合には、上式中、

$$\left(1 - \frac{\text{家屋の経過年数 損耗の程度に 応ずる減点率} + \text{応ずる減点率}}{2}\right) \text{とあるのは} (1 - \text{損耗の程度に 応ずる減点率}) \text{とする。}$$

(再建築費評点数)  
十一 前項の木造家屋の再建築費評点数は、別表一木造家屋部分別坪当評点基準表、別表二木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表及び別表三木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表によって求めるものとする。この場合において、別表一木造家屋部分別坪当評点基準表及び別表二木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表の適用については、別記家屋評点基準表等の適用要領に定めるところによるものとする。  
(増減点考慮)  
十二 第十項の木造家屋の評点数を算出するにあつて考慮する増減点率は、左の各号に定めるところによって求めるものとする。  
1 家屋の経過年数に応ずる減点率は、別表四木造家屋経年減点率基準表により求めるものとする。当該基準表を適用するにあつて用いる坪当再建築費評点数は、附帯設備の評点数を含まない評点数によるものとする。  
2 損耗の程度に応ずる減点率は、原則として、別表五ノ一木造家屋部分別損耗減点率表を適用して求めるものとするが、市町村の実情に応じ、別表五ノ二木造家屋総合損耗減点率表を適用して差し支えないものとする。  
3 所在地域の状況による減点率は、別表六所在地域の状況による減点率表により求めるものとし、なお、市町村の実情に応じ、他との均衡を失しない範囲において適宜増減点を設けて差し支えないものとする。  
4 床面積の広狭に応ずる減点率は、昭和二十年以前に建築された家屋については、別表七家屋の床面積の広狭に応ずる減点率表により求めるものとする。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(附帯設備の表点数を含まないものとする。)を本屋の坪当り再建築費評点表(附帯設備の表点数を含まないものとする。)で除した数値を加えた床面積によるものとする。  
5 家屋の利用価値による増減点率は、左の各号について、当該家屋の利用価値を参しやくし、適宜定めるものとする。  
(一) 間取  
(二) 採光  
(三) 通風  
(四) 方位  
(五) 環境  
(六) 敷地面積と家屋面積の割合  
6 その他の減点率は、左の各号に定める事情を参しやくし、適宜定めるものとする。  
(一) 天災等特別の事由によつて損かしているもの  
(二) 戦時中建築された家屋その他特別の事由によつて建築された建物で、当初の建築目的に供することができなくなつてしまつているもの  
(三) 過剰遊休未利用状態にあるもの

(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進するものである点にかんがみ、附帯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。

編者註：再掲載  
(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、木造家屋損耗減点率考慮表(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ものをもつて行い、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減率は、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しまつているもの  
(ハ) 過剰遊休未利用状態にあるもの



**第三節 非木造家屋**

**(非木造家屋の評点数の算出方法)**

**十三 第二項によって非木造家屋の評点数を求める場合の参考とすべき算出方式を示せば次の通りである。**

**[算式]**

$$\text{再建築費評点数} \times (1 - \text{家屋の経過年数に応ずる減点率}) \times (1 \pm \text{所在地域の状況による増減点率}) \times (1 \pm \text{利用価値による減点率}) \times (1 - \text{特殊事情による減点率}) = \text{評点数}$$

別表十一非木造家屋部分別損耗減点率表による損耗減点を考慮した場合には、上式中、「再建築費評点数×(1-家屋の経過年数に応ずる減点率)」とあるのは、「部分別評点数×(1-部分別損耗減点率)の合計評点数×総床面積」とする。

**(再建築費評点数)**

**十四 前項の非木造家屋の再建築費評点数は、別表八非木造家屋部分別坪当評点基準表及び別表九非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表によって求めるものとする。この場合において、当該各表の適用については、別記家屋評点基準表等の適用要領に定めるところによるものとする。**

**(増減点考慮)**

**十五 第十三項の非木造家屋の評点数を算出するにあたって考慮する増減率は、左の各号に定めるところによって求めるものとする。**

- 1 家屋の経過年数に応ずる減点率は、別表十非木造の家屋年令に応ずる減点率表に定める構造別、用途別の減点率に、当該家屋の家屋年令を乗じて求めるものとし、その減点率が八割をこえる場合においては八割に止めるものとする。
- 2 震災、災害その他の事由によって、家屋の損耗が家屋の経過年数に応ずる減点率をこえると認められる場合においては、別表十一非木造家屋部分別損耗減点率表により家屋の部分別に減点率を求めるものとし、前項による減点は行わないものとする。
- 3 所在地域の状況による減点率は、別表六所在地域の状況による減点率表により求めるものとし、なお、市町村の実情に応じ、他との均衡を失しない範囲において適宜増減率を設けて差し支えないものとする。
- 4 家屋の利用価値による増減点率は、主として事業の用に供されている家屋にあつてはその位置、建築形式の適否等について、主として居住の用に供されている家屋にあつてはその位置、間取り、通風、採光等について、それぞれ、当該家屋の利用価値を参しやくし、適宜定めるものとする。
- 5 その他の減点率は、左の各号に定める事情を参しやくし、適宜定めるものとする。
  - (一) 天災、震災等特別の事由によつて損かしているもの
  - (二) 当該家屋の建築過程におけるかきに基因し、維持管理上支障がみられるもの
  - (三) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

**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

**別記 家屋評点基準表等の適用要領(略)**

**別表一 木造家屋部分別坪当評点基準表(略)**

1. (専用住宅用建物)
2. (併用住宅用建物)
3. (農漁家用建物)
4. (附属家)
5. (アパート、簡易旅館、ホテル用建物)
6. (旅館、料亭用建物)
7. (待合用建物)
8. (事務所、銀行用建物)
9. (店舗、百貨店用建物)
10. (劇場、映画館用建物)
11. (キャバレー、ダンスホール用建物)
12. (病院用建物)
13. (浴場用建物)
14. (工場用建物)
15. (倉庫用建物)
16. (土蔵)

**別表二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(略)**

1. (専用住宅用建物)
2. (併用住宅用建物)
3. (農漁家用建物)
4. (附属家)
5. (アパート、簡易旅館、ホテル用建物)
6. (旅館、料亭用建物)
7. (待合用建物)
8. (事務所、銀行用建物)
9. (店舗、百貨店用建物)
10. (劇場、映画館用建物)
11. (キャバレー、ダンスホール用建物)
12. (病院用建物)
13. (浴場用建物)
14. (工場用建物)
15. (倉庫用建物)

**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)

16. (土蔵)

別表三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表(略)

1. (専用住宅、併用住宅、農漁家用建物)
2. (アパート、簡易旅館、ホテル用建物)
3. (旅館、料亭、待合用建物)
4. (事務所、銀行用建物)
5. (店舗、百貨店用建物)
6. (劇場、映画館用建物)
7. (キャバレー、ダンスホール用建物)
8. (病院用建物)
9. (工場用建物)
10. (浴場用建物)
11. (倉庫用建物附属家土蔵)

別表四 木造家屋経年減点率基準表(略)

1. (専用住宅、併用住宅用建物)
2. (農漁家用建物)
3. (附属家)
4. (アパート、ホテル、旅館、料亭、待合用建物)
5. (事務所、銀行用建物)
6. (店舗、百貨店用建物)
7. (劇場、映画館、キャバレー、ダンスホール用建物)
8. (病院、浴場用建物)
9. (工場、倉庫用建物)
10. (土蔵)

別表五ノ一 木造家屋部分別損耗減点率表(略)

1. (専用住宅、併用住宅用建物)
2. (農漁家用建物及び附属家)
3. (アパート、簡易旅館、ホテル用建物)
4. (旅館、料亭、待合用建物)
5. (事務所、銀行用建物)
6. (店舗、百貨店用建物)
7. (劇場、映画館用建物)
8. (キャバレー、ダンスホール用建物)
9. (病院用建物)
10. (浴場用建物)
11. (工場、倉庫用建物)
12. (土蔵)

別表五ノ二 木造家屋総合損耗減点率表(略)

別表六 所在地域の状況による減点率表(略)

別表七 家屋の床面積の広狭に応ずる減点率表(略)

- 専用住宅、併用住宅用建物  
農漁家用建物

別表八 非木造家屋部分別坪当評点基準表(略)

1. (事務所、店舗、百貨店用建物)
2. (住宅、アパート、ホテル、病院用建物)
3. (銀行、劇場、娯楽場用等のホール型建物)
4. (工場、倉庫、市場用建物)
5. (水力発電所用建物)
  1. 発電機室関係建物
  2. 配電室関係建物

別表九 非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(略)

1. (事務所、店舗、百貨店用建物)
2. (住宅、アパート、ホテル、病院用建物)
3. (銀行、劇場、娯楽場用等のホール型建物)
4. (工場、倉庫、市場用建物)
5. (水力発電所用建物)
  1. 発電機室関係建物
  2. 配電室関係建物

別表十 非木造の家屋年令に応ずる減点率表(略)

別表十一 非木造家屋部分別損耗減点率表(略)

附表 非木造家屋の調査表(略)

別表一之三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表(不明)  
(1)~(11) (不明)

別表一之四 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)

別表一之五 木造家屋部分別坪当評点基準表部分別区分内容(不明)

別表二之一 木造以外の家屋部分別坪当評点基準表(不明)  
(1)~(15) (不明)

別表二之二 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)

別表二之三 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)

別表四之一 木造家屋損耗減点考慮表(総括表)(不明)

別表四之二 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)