

○固定資産評価基準 昭和31年度基準【全文掲載】(No.⑧ 昭和30年12月9日通達第69号一部改正)

昭和26年 4月18日	地方財政委員会通達第 844号・制 定	(旧No.①)	
昭和26年 6月25日	地方財政委員会通達第1093号・一部改正	(旧No.②)	
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)	
昭和30年12月 9日	自治庁通達 第 69号・一部改正	(旧No.⑧)	

目次 ※編者註：目次の原本不明のため、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)の目次を参考とした。

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

第四節 門及び堀 (追加:昭30.12通達第69号)

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

別表十二 門及び堀部分別評点基準表 (追加:昭30.12通達第69号)

別表十三 門及び堀部分別評点補正係数判定基準表 (追加:昭30.12通達第69号)

別表十四 門及び堀部分別損耗減点率表 (追加:昭30.12通達第69号)

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、相互の連絡を密にせしめ、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、損かい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離れ場合を除く外、当該通知に係る価格に基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、損かい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離れ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、計上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、第三条の規定により買収しない。

四 都市計画法第十二條第一項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(入浜式塩田及び揚浜式塩田をいう。以下本節において同様とする。)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。(一改:昭30.12通達第69号)

(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評点数を求め、これに比準して各筆の塩田の評点数を定めて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。

(流下式塩田設備の所在する土地の価額)

十八の二 流下式塩田設備(かん水を製造するために海水の自然濃縮を行う設備であつて、傾斜地盤に粘土又はビニールシートを圧着又は展張した濃縮盤及び枝条架並びにこれらに附属する水そう配管(線)、ポンプ及び電動機等の諸設備をいう。)の所在する土地の価額は、日照及び通風の良否、海岸又は製塩工場との距離等の類似する附近の塩田の価額に比準して評価するものとする。(本項追加:昭30.12通達第69号)

#### 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。

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、待合等の営業用を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
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べきゆう出量は、ゆう出量に当該鉱泉の温度に応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。

#### (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)

二十六 鉱泉地の利用者が旅館、料理店、待合等営業者以外の者である場合における当該鉱泉地の価額は、第十九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。

(宅地のうち介在する山林の評価)

三十六 宅地のうち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。

(宅地のうち介在する牧場)

三十八 宅地のうち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。

別表一 農地評点式評価法 (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表一と同じ)

別表二 宅地路線価式評価法 (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表二と同じ)

別表三 宅地評点式評価法 (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表三と同じ)

別表四 山林評点式評価法 (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表四と同じ)

### 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 各個の家屋の評点数は、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。この場合において、当該家屋に門及び塀が付属するときは、当該門及び塀について別に定めるところによつて評点数を求め、これを本屋の評点数に加算するものとする。(二項全改：昭30.12通達第69号)

(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(暖冷房装置キャリアー等)	ボイラー冷水機、独立煙突及び煙道
3 衛生設備(換気装置、浴槽設備、便所水洗設備等)	送水機用モーター、揚水ポンプ、揚水モーター
4 採光、照明設備(電灯配線設備)	ネオンサイン、スポットライト、投光器
5 電力、電話配線設備	変圧器、交換台
6 運搬設備	昇降機、モーター
7 給排水設備	汚水ポンプ、排水ポンプ、排水モーター
8 ガス設備	
9 造付金庫	
10 劇場、映画館等を固定せる観覧席、廻転舞台設備、背景吊下げ設備	モーター

(庭園の評価)

九 庭園(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 第二項によつ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]

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

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

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、

家屋の経過年数 損耗の程度に

に  
應  
ず  
る  
減  
点  
率  
+  
應  
ず  
る  
減  
点  
率  
  
( $1 - \frac{\text{に  
應  
ず  
る  
減  
点  
率  
+  
應  
ず  
る  
減  
点  
率}}{2}$ )とあるのは(1 - 損耗の程度に  
應  
ず  
る  
減  
点  
率)とする。

2

(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  
應  
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  
應  
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  
應  
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  
應  
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  
應  
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  
應  
ず  
る  
減  
点  
率  
表により求めるものとする。この場合おける床面積は、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  
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]

再建築費評点数 × (1 - 家屋の経過年数に  
應  
ず  
る  
減  
点  
率) × (1 ± 所在地域の状況による増減点率) × (1 ± 利用価値による減点率) × (1 - 特殊事情による減点率) = 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  
お  
い  
て  
は、上式中、[再建築費評点数 × (1 - 家屋の経過年数に  
應  
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  
應  
ず  
る  
減  
点  
率  
は、別表十非木造の家屋年令に  
應  
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 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  
應  
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  
應  
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しているもの

(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

第四節 門及び塀 (第四節追加:昭30.12通達第69号)

(門及び塀の評点数の算出方式)

十六 第二項によつて門及び塀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とおりである。

[算式]

$$\frac{\text{再建築費評点数} \times (1 - \text{損耗の程度に応ずる減点率}) \times (1 \pm \text{所在地域の状況による増減点率}) \times (1 \pm \text{本屋の利用価値による増減点率}) \times (1 - \text{特殊事情による減点率})}{\text{再建築費評点数}}$$

(再建築費評点数)

十七 前項の門及び塀の再建築費評点数は、別表十二門及び塀部分別評点基準表、別表十三門及び塀部分別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、別表十二門及び塀部分別評点基準表及び別表十三門及び塀部分別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)

十八 第十六項の門及び塀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つて求めるものとする。

- 1 門及び塀の損耗の程度に応ずる減点率は、別表十四門及び塀部分別損耗減点率表により求めるものとする。この場合木造門及び木造塀について、その減点率が九〇%をこえる場合においては、九〇%に止めるものとする。
- 2 門及び塀の所在地域の状況による増減点率並びに本屋の利用価値による増減点率は、これが附属する本屋の評点数算出の際適用した増減点率を用いるものとする。
- 3 特殊事情による減点率は、門及び塀の程度が本屋に比し著しく高い等の特殊な事情にあるときは、その事情を参しやくし適宜定めるものとする。

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 (以下一において「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、もつぱ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と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	もつぱら物品を販売し、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、その一部に事務所、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	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。

用建物 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よう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って、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」の部分を行い、この「基礎」を築造するに当たっては先ず、(i)地均し、(ii)水盛、遺形(切か)、(iii)根伐(根り)、(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、玉石基礎には玉石地業が施される。このような土工事が施された後に建物の基脚となる礫版を、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こされるが、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」の部分を行い、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出隅、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裏下地以上の部分を「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。 瓦 葺……(i)裏板(野地板或いは野地小舞)、(ii)土居葺(柿板(コライタ)、桧皮、杉皮或いは防水紙)、(iii)瓦棧(カワサキ)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。 平板葺……(トタン平板、銅板、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、銅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 トタン瓦葺……(i)裏板、(ii)土居葺或いは防水下地、(iii)瓦棧、(iv)トタン平板、(v)屋根面塗装 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
(4) 小 屋 組	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組は含まれていない。これは別に「庇」部分とされている。 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。 和小屋組(日本在来の木造小屋組をいう。)…(i)敷桁(シゲタ)、(ii)小屋梁(梁挟(ハナギ)、二重梁、飛梁(ヒナギ)を含む)、(iii)小屋東、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(ウケ)
(5) 柱	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)梁挟、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(ウケ)、(x)檼 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。 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。 (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。 (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な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。 (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。 (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橋に、隅から隅へ斜め又は檼(ウケ)に取付けて壁軸組を補強する斜材を筋違、これらの架橋の上の部分の固めるために設けられる斜材を方杖という。
(6) 造 作	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(ウケ)、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。 建物の主要構造部以外の、主として各部主要構造部の機能発揮に役立たせ或いは装飾の目的を以つて各部構造体に取付けられたものを指し、その主なるものは次の通りである。

<p>(7) 外 壁</p>	<p>(i)敷居、鴨居、長押(ナギシ)、(ii)釣束、(iii)欄(マガサ)、窓台、(iv)附鴨居、疊寄、(v)中束、無目、上枠、堅枠、下枠(杵摺ケサリ)、(vi)床ノ間、床欄、書院、建込、欄間、(vii)階段、手摺</p> <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って「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、雨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)貫の二分の一、(ii)小舞の二分の一、(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)胴差の二分の一(円柱が長くなる時途中で横に区切るため柱間に取付けられる横架材で省かれるときもある。)、(ii)小舞の二分の一及び荒壁(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(トガサ)、(iv)張板、(v)雨押え及び見切縁、(vi)塗装</p>
<p>(8) 内 壁</p>	<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)貫の二分の一、(ii)小舞の二分の一、(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)胴差の二分の一、(ii)胴縁、(iii)張板、(iv)張板、巾木及び笠木、(v)塗装</p>
<p>(9) 天 井</p>	<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>
<p>(10) 床</p>	<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面である「床」の部分を行い、床には叩床、転床、東立床、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搦(つ)固め、その上にコンクリートを打ってモルタル仕上げしたり、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渡ることがある。物置等の床に多く見られる。</p> <p>東 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)東石(地業が施こされその上に据付けられる。)、(ii)床束、(iii)根欄貫(ナギサ材)、(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て床板を張つた単床、梁を架渡して根太を支え、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>
<p>(11) 出 窓</p>	<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> <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。</p> <p>妻板庇出窓……(i)台輪、(ii)妻板、(iii)皿板、(iv)長押</p> <p>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</p>
<p>(12) 庇</p>	<p>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)樺掛、(iv)樺、(v)樺形(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。</p>
<p>(13) 樋</p>	<p>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。</p> <p>(i)軒樋、(ii)堅樋、(iii)呼樋又は鯨鯨(アマガ)、(iv)流樋</p>
<p>(14) 建 具</p>	<p>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。)</p> <p>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(杵摺)等は「建具」に含めずこれらは「造作」部分としている。</p>
<p>(15) 附帯設備</p>	<p>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、空調調整設備、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。</p>

### 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寸角の礫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礫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寸角の礫土台1,800点を併用住宅に転用するには次の方法による。

先ず、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】

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

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 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 家屋の分類に依る適用区分

- (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り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つ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、主体構造部には仮設工事を、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つては、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つ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。

## 五 門及び堀部分別評点基準表（別表十二）（第五項追加：昭30.12通達第69号）

### 1 門及び堀の種類に依る適用区分

- (一) 門及び堀部分別評点基準表（以下五において「評点基準表」という。）は、門及び堀について、その構造の相違

よって区分して作成されているので、その適用にあたっては、当該門及び堀の門柱及び壁体が木造か非木造か又は木造及び非木造の混合したものであるかによつて、適用すべき表を確定するものとする。

- (二) 門及び堀の評価にあたっては、石材等を積んでその上に土を盛り上げ樹木を植込んでいるような垣等はこれを除外するものであること。
- (三) 門及び堀のあたつては、単に丸太材を埋込んだ程度の掘立門、簡単な支柱を掘立ててそれに金網を纏らした程度の堀、簡単に竹を組んだ四ツ目垣、支柱を立てて下部を透し上部を目隠しにした程度の大和張堀若しくは目いた打堀などのごとく、門及び堀自体の施工状況及び材料の程度等が非常に簡単なものは、これから除外することが適当であること。

## 2 門及び堀の部分別区分の内容

評点基準表は、門及び堀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、これらの区分は、門及び堀の主要構造部の分類に従い、評点数算出の便宜を参しやくして区分しているものであり、その部分別区分を示せば次のとおりである。

部分別	内 容
門	
(1)基礎	門の基脚をなす構造体をいい、通常、沓石、玉石地業などの土工事を施した上に沓石、玉石等で築造されているが、門柱が掘立の場合において沓石、玉石の代りに巻石が施されているときは、これを含むものである。
(2)柱	屋根等を交える垂直材で、門の主要構造材である。柱部分の主要なものは本柱、胴差（相当する評点数はその二分の一ずつ二本の本柱に含まれている。）控柱（本柱との間を結ぶ胴差及び金具を含む。）である。なお、柱部分は、沓石上から腕木までとし、その上部は屋根軸部に含むものとしている。
(3)屋根軸部	門の上に架けられた屋根の構造部かを指してこの部分の主なもの、棟木、天覆、腕木桁、樺、裏板等であつて、屋根面仕上部分は含まない。
(4)屋根仕上	屋根面は上部を指し、屋根葺下地である裏板及び屋根軸部部分は含まない。なお、この部分に相当するもの種類を上げると、瓦葺、平板、皮葺に分けられる。
(5)樋	門に架けられた屋根面の排水のために設備された軒樋、堅樋などをいう。
(6)地覆石	本注と本注との間に、門扉の基礎地盤として一連に並んで敷き込んだ石材の部分指す。
(7)土間舗装	地盤面に直接割栗石を敷いて搦固め、その上にコンクリート等を打ってモルタル仕上としたり、或は各種の石材又は煉瓦で地盤面を仕上げたもので、この部分の評点に当つては、木造門の場合は、概ね屋根周囲より垂直に下した線で囲繞される部分以内を（地覆石部分を除く。）非木造門の場合は、本柱間隔と、本柱間隔の一・三倍したものとを相乗じて得られる面積から地覆石部分面積を控除した面積以内を対象とすることが適当と思われる。
(8)門扉	門に建込まれている扉又は堀に建て込まれている潜戸等の建具を指し、その建て込みのための鴨居、帆立、敷居、レール等を含む。
堀	
(1)基礎	堀の基脚をなす構造体をいい、通常、割栗地業、玉石地業などの土工事を施した後布コンクリート、玉石、沓石、布石等で築造した部分を指す。
(2)軸部	基礎上部の堀の軸組部分を指し、この部分の主要なものは、土台、柱及びその控柱並びに笠木等である。
(3)壁仕上	壁体外面の壁面仕上部分と其の下地部分をいう。 壁面は板張りや塗壁とが主であるが、板張りには壁面塗装、塗壁の場合には真壁の真及び大壁の間柱はこの部分に含むものとし、また壁面下部に巾木のある場合はこれを別に評点して壁仕上部分に含めるものとする。
(4)壁体	非木造堀の場合においては、木造堀の軸部及び壁仕上の両部分に相当するものを一括して壁体とし、これを主体（笠石を含む。）と化粧被覆との部分に分けて評点することとしている。
(5)屋根	堀上部を被覆している屋根部分を指し、腕木等も含まれる。

## 3 標準評点数

- (一) 標準評点数は、門及び堀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らるものとする。
- (二) 各評点表を通じ、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、現に示されている類似す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、別表十三門及び堀部分別評点補正係判定基準表により求めらるものとする。
- (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じて求めらるものとする。

## 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門及び堀について、各部分別の使用材料の種別及びその使用量を実地に調査し、その基準使用量に対して家屋の場合と同一水準の工事費を算出し、当該工事費一元を一点で表わしたものであり、この場合における工事費は、材料費、労務費のみを算出されているものである。

## 六 門及び堀部分別損耗減点率表(別表十四)

- (一) 門及び堀部分別損耗減点率表は、損耗減点がおおむね材料の種別に依つて上、中、下の区分に従つて作成されているものであるから、該当する材料の損耗率が示されていない場合においては、これに準じて損耗率を求めらるものとする。
- (二) 損耗を受けている堀で、その損耗の状況が壁面に対して縦断して亀裂がある場合等においては、その壁面材料の種類によつて損耗壁面を両側向尺と適宜定めて損耗壁面を求めらるものとする。

## 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) (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表一と同じ)
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 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) (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表二と同じ)
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) (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表三と同じ)
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FileID 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) (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表四と同じ)
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)

※別冊「別表FileID 4」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) (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表五ノ一と同じ)
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)

※別冊「別表FileID 5」参照

別表五ノ二 木造家屋総合損耗減点率表 (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表五ノ二と同じ)

別表六 所在地域の状況による減点率表 (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表六と同じ)

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 (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表七と同じ)

農漁家用建物 (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表七と同じ)

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) (略:No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表八1と同じ)

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)(不明) (一改:昭30.12通達第69号)

1. 発電機室関係建物(不明)

2. 配電室関係建物(不明)

※別冊「別表File目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)

※No.⑦昭和29年11月通達第67号の別表八1と同じ。略

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)(不明) (一改:昭30.12通達第69号)

1. 発電機室関係建物(不明)

2. 配電室関係建物(不明)

※別冊「別表File目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File目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File目9」参照

附 表 非木造家屋の調査表

※別冊「別表File目10」参照

別表十二 門及び塀部分別評点基準表(不明) (追加:昭30.12通達第69号)

別表十三 門及び塀部分別評点補正係数判定基準表(不明) (追加:昭30.12通達第69号)

別表十四 門及び塀部分別損耗減点率表(不明) (追加:昭30.12通達第69号)

参考:改正趣旨・通達

○固定資産評価基準の一部改正について

(昭和30年12月9日自乙市発第69号 各都道府県知事宛自治庁次長)

標記については、昭和二十九年十一月十九日自乙市発第六七号によつて通達したところであり、これにより鋭意指導に専念されていることと思うが、今般先に通達した固定資産評価基準の一部を別冊のとおり改正するから、左記事項留意のうへ、管下市町村に示達し、その指導に遺憾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。  
右命により通達する。

記

一 一般事項

このたびの一部改正は、塩田の評価方法を改訂し、門及び塀にかかる評点数の算出方法を新たに示すとともに、あわせて水力発電所用建物にかかる評点基準表等を改正したものであること。

二 塩田に関する事項

1 塩田のうち流下式塩田設備の所在する土地については、日照及び通風の良否、海岸又は製塩工場との距離等の類似する附近の在来塩田の価額に比準して評価するものとする。

2 流下式塩田の採かん設備のうち、ビニールシート濃縮盤、粘土濃縮盤、枝条架、海水そう、かん水そう、中継そう、エタニットパイプ、土管、木製給排水とい、ポンプ、電動機、配電装置等は償却資産として固定資産評価基準第四章に定めるところによつて評価するものとする。

なお、入浜式塩田に附属する採かん設備のうち、枝条架、かん水そう等流下式塩田の右に掲げる採かん設備に類するもので、その構造及び価格等の面から他産業との均衡上償却資産として評価することが適当なものについては、償却資産として評価するものとする。

3 塩田に附属する採かん設備を償却資産として評価する場合においては、これらの資産の耐用年数については、固定資産の耐用年数等に関する省令(昭和二十六年大蔵省令第五十号)別表一、別表二及び別表四に掲げられていないので、第一表に掲げる資産別の個別耐用年数によるものとするが、企業が所得の計算上損金に算入すべき償却資産の計算について法人税法施行規則第二十一条の二第二項の規定による承認を受けて第二表に掲げる個別及び総合耐用年数を用いている場合においては、当該企業の経理の内容が明確に把握することができるときに限り、当該耐用年数によるものとする。

第一表

種 類	耐 用 年 数	適 用 区 分
ビニールシート濃縮盤	三年	個 別
粘土濃縮盤	十〇年	〃
枝条架	八年	〃
海水そう	二五年	〃
かん水そう	二五年	〃
中継そう	二〇年	〃
エタニットパイプ	二五年	〃
土管	二五年	〃
木製給排水とい	八年	〃

ポンプ	八年	//
電動機	一五年	//
配電装置	二五年	//

第二表

種 類	耐 用 年 数	適 用 区 分
ビニールシート濃縮盤	三年	個 別
粘土濃縮盤	一〇年	綜 合
枝条架		
海水そう		
かん水そう		
中継そう		
エタニットパイプ		
土管		
木製給排水とい		
ポンプ		
電動機		
配電装置		

なお、第一表及び第二表に掲げる塩田設備に係る償却資産以外の塩田設備に係る償却資産の耐用年数については固定資産の耐用年数等に関する省令別表一、別表二及び別表四に掲げる耐用年数によるものとする。

- 4 製塩施設法の規定によって流下式塩田設備の造成事業に対して補助金が交付されている場合において、法人税法施行規則第十一条及び第十一条の二の規定によって、当該流下式塩田設備についてその補助金に相当する金額を圧縮して記帳しているときは、圧縮記帳を行わなかったものとしてその取得価額を算定すること。
- 5 流下式塩田に附属する採かん設備のうち前記2に掲げる資産を償却資産として評価した場合における当該塩田の評価価額（以下「新評価額」という。）が当該塩田の従来の評価額（以下「旧評価額」という。）の一・三倍の額をこえるときは負担の激変を緩和するため、最初の三年間に限り、おおむね左の各号に掲げる額に対応する税額について減免の措置を講ずることが適当であること。
  - (イ) 第一年度においては新評価額が旧評価額の一・三倍の額を超える額
  - (ロ) 第二年度においては新評価額が旧評価額の一・三倍を超える額の三分の二の額
  - (ハ) 第三年度においては新評価額が旧評価額の一・三倍を超える額の三分の一の額

三 門及び塀に関する事項

- 1 家屋に含めて評価すべき門及び塀は、家屋の周囲に施設築造され家屋の他の部分と一体となって効用を発揮している門及び塀をいうものとする。  
したがって、門及び塀の施設築造されている敷地内部に家屋が所在せず、単に敷地の囲障の役目を果たしている過ぎないと認められるものは、これに含まれないものであること。
- 2 前項の趣旨にかんがみ石材等を積んでその上に土を盛り上げ樹木を植え込んでいるような垣等は、塀に含めないものであること。
- 3 門及び塀の評価にあたっては、単に丸太材を埋込んだ程度の掘立門、簡単な支柱を掘立ててそれに金網を繞らした程度の塀、簡単に竹を組んだ四ツ目垣、支柱を立てて下部を透し上部を目隠しにした程度の大和張塀若しくは目板打塀などのごとく、門及び塀自体の施工状況及び材料の程度等が非常に簡単単下級なものは、これから除外することが適当であること。

四 水力発電所用建物に関する事項

水力発電所用建物にかかる評点基準表等の改正は、最近多く建設されている新しい構造様式のものにも適用することができるように、現行の評点基準表等に所要の改訂を加えたものであること。

別冊

昭和二十九年十一月十九日自乙市発第六七号通達固定資産評価基準の一部を次のように改正する。

目次中「第三章家屋第三節非木造家屋」の次に「第四節門及び塀」を加え、「別記非木造家屋評点基準等の適用要領附表非木造家屋の調査表」の次に次の項目を加える。

別表十二 門及び塀部分別評点基準表

別表十三 門及び塀部分別評点補正係数判定基準表

別表十四 門及び塀部分別損耗減点率表

「第二章土地第四節塩田第十四項」中「塩田の価額は」を「塩田（入浜式塩田及び揚浜式塩田をいう。以下本節において同様とする。）の価額は、」に改め、「第十八項」の次に次の一項を加える。

（流下式塩田設備の所在する土地の価額）

十八の二 流下式塩田設備（かん水を製造するために海水の自然濃縮を行う設備であつて、傾斜地盤に粘土 又はビニールシートを圧着又は展張した濃縮盤及び枝条架並びにこれらに附属する水そう配管（線）、ポンプ及び電動機等の諸設備をいう。）の所在する土地の価額は、日照及び通風の良否、海岸又は製塩工場との距離等の類似する附近の塩田の価額に比準して評価するものとする。

「第三章家屋第一節通則第二項」を次のように改める。

（家屋の評点）

二 各個の家屋の評点数は、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。この場合において、当該家屋に門及び塀が付属するときは、当該門及び塀について別に定めるところによって評点数を求め、これを本屋の評点数比加算するものとする。

「別表八非木造家屋部分別坪当評点基準表中5（水力発電所用建物）」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中5（水力発電所用建物）」を別冊のとおり改める。

「第三節非木造家屋」の次に次の一節を加える。

第四節 門及び塀

（門及び塀の評点数の算出方式）

十六 第二項によって門及び塀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とおりである。

〔算 式〕

再建築費評点数 × (1 - 損耗の程度に応ずる減点率) × (1 ± 所在地域の状況による増減点率) × (1 ± 本屋の利用価値による増減点率) × (1 - 特殊事情による減点率) = 評点数

（再建築費評点数）

十七 前項の門及び塀の再建築費評点数は、別表十二門及び塀部分別評点基準表、別表十三門及び塀部分別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、別表十二門及び塀部分別評点基準表及び別表十三門及び塀部分別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）

十八 第十六項の門及び塀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 門及び塀の損耗の程度に応ずる減点率は、別表十四門及び塀部分別損耗減点率表により求めるものとする。この場合木造門及び木造塀について、その減点率が九〇%をこえる場合においては、九〇%に止めるものとする。
- 2 門及び塀の所在地域の状況による増減点率並びに本屋の利用価値による増減点率は、これが附属する本屋の評点数算出の際適用した増減点率を用いるものとする。

3 特殊事情による減点率は、門及び塀の程度が本屋に比し著しく高い等の特殊な事情にあるときは、その事情を参しやくし適宜定めるものとする。

「別記家屋評点基準表等の適用要領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）」の次に次の項目を加える。

五 門及び塀部分別評点基準表（別表十二）

1 門及び塀の種類に応ずる適用区分

(一) 門及び塀部分別評点基準表（以下五において「評点基準表」という。）は、門及び塀について、その構造の相違によって区分して作成されているので、その適用にあたっては、当該門及び塀の門栓及び壁体が木造か非木造か又は木造及び非木造の混合したものであるかによって、適用すべき表を確定するものとする。

(二) 門及び塀の評価にあたっては、石材等を積んでその上に土を盛り上げ樹木を植込んでいるような垣等はこれを除外するものであること。

(三) 門及び塀のあたっては、単に丸太材を埋込んだ程度の堀立門、簡単な支柱を堀立ててそれに金網を繞らした程度の塀、簡単に竹を組んだ四ツ目垣、支柱を立てて下部を透し上部を目隠しにした程度の大和張塀若しくは目いた打塀などのごとく、門及び塀自体の施工状況及び材料の程度等が非常に簡単なものは、これから除外することが適当であること。

2 門及び塀の部分別区分の内容

評点基準表は、門及び塀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、これらの区分は、門及び塀の主要構造部の分類に従い、評点数算出の便宜を参しやくして区分しているものであり、その部分別区分を示せば次のとおりである。

部分別	内容
門	
(1) 基礎	門の基脚をなす構造体をいい、適常、杓石、玉石地業などの土工事を施した上に杓石、玉石等で築造されているが、門栓が堀立の場合において杓石、玉石の代りに巻石が施されているときは、これを含むものである。
(2) 柱	屋根等を交える垂直材で、門の主要構造材である。柱部分の主要なものは本柱、胴差（相当する評点数はその二分の一ずつ二本の本柱に含まれている。）控柱（本柱との間を結ぶ胴差及び金具を含む。）である。なお、柱部分は、杓石上から腕木までとし、その上部は屋根軸部に含むものとしている。
(3) 屋根軸部	門の上に架けられた屋根の構造部かを指してこの部分の主なものは、棟木、天覆、腕木、桁、檼、裏板等であって、屋根面仕上部分は含まない。
(4) 屋根仕上	屋根面は上部を指し、屋根葺下地である裏板及び屋根軸部部分は含まない。なお、この部分に相当するものの種類を上げると、瓦葺、平板、皮葺に分けられる。
(5) 樋	門に架けられた屋根面の排水のために設備された軒樋、堅樋などをいう。
(6) 地覆石	本注と本注との間に、門扉の基礎地盤として一連に並んで敷き込んだ石材の部分の指す。
(7) 土間舗装	地盤面に直接割栗石を敷いて搦固め、その上にコンクリート等を打ってモルタル仕上としたり、或は各種の石材又は煉瓦で地盤面を仕上げたもので、この部分の評点に当っては、木造門の場合は、概ね屋根周囲より垂直に下した線で圍繞される部分以内を（地覆石部分を除く。）非木造門の場合は、本柱間隔と、本柱間隔の一・三倍したものとを相乗して得られる面積から地覆石部分面積を控除した面積以内を対象とすることが適当と思われる。
(8) 門扉	門に建込まれている扉又は塀に建て込まれている潜戸等の建具を指し、その建て込みのための鴨居、帆立、敷居、レール等を含む。
塀	
(1) 基礎	塀の基脚をなす構造体をいい、通常、割栗地業、玉石地業などの土工事を施した後布コンクリート、玉石、杓石、布石等で築造した部分を指す。
(2) 軸部	基礎上部の塀の軸組部分を指し、この部分の主要なものは、土台、柱及びその控柱並びに笠木等である。
(3) 壁仕上	壁体外面の壁面仕上部分と其の下地部分をいう。 壁面は板張りや塗壁とが主であるが、板張りの場合には壁面塗装、塗壁の場合には真壁の真及び大壁の間柱はこの部分に含まれるものとし、また壁面下部に巾木のある場合はこれを別に評点して壁仕上部分に含めるものとする。
(4) 壁体	非木造塀の場合においては、木造塀の軸部及び壁仕上の両部分に相当するものを一括して壁体とし、これを主体（笠石を含む。）と化粧被覆との部分に分けて評点することとしている。
(5) 屋根	塀上部を被覆している屋根部分を指し、腕木等も含まれる。

3 標準評点数

(一) 標準評点数は、門及び塀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らるものとする。

(二) 各評点表を通じ、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、現に示されている類似す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、別表十三門及び塀部分別評点補正係数判定基準表により求めらるものとする。

(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求めらるものとする。

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門及び塀について、各部分別の使用材料の種類及びその使用量を実地に調査し、その基準使用量に対して家屋の場合と同一水準の工事費を算出し、当該工事費一円を一点で表わしたものであり、この場合における工事費は、材料費、労務費のみを算出されているものである。

六 門及び塀部分別損耗減点率表（別表十四）

(一) 門及び塀部分別損耗減点率表は、損耗減点がおおむね材料の種類に応じて上、中、下の区分に従って作成されているものであるから、該当する材料の損耗率が示されていない場合においては、これに準じて損耗率を求めらるものとする。

(二) 損耗を受けている塀で、その損耗の状況が壁面に対して縦断して亀裂がある場合等においては、その壁面材料の種類によって損耗壁面を両側向尺と適宜定めて損耗壁面を求めらるものとする。

別表八、別表九、別表十二～十四

※上記「固定資産評価基準」と同じ。

備考：旧評価基準 No.⑧昭和30年12月9日通達第69号一部改正・新旧対照表

No.⑧ 固定資産評価基準（昭和30年12月9日通達第69号一部改正）	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）
目次 ※編者註：目次の原本不明のため、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）の目次を基本とした。	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。
第一章 総則	第一章 総則
第二章 土地	第二章 土地
第三章 家屋	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

第四節 門及び塀

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
別表十二	門及び塀部分別評点基準表
別表十三	門及び塀部分別評点補正係数判定基準表
別表十四	門及び塀部分別損耗減点率表

第四章 償却資産 (略)

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(略)  
第二章 土地(略)  
第一節 通則(略)  
第二節 農地(略)  
第三節 宅地(略)  
第四節 塩田

(塩田の価額)  
十四 塩田(入浜式塩田及び掘浜式塩田をいう。以下本節において同様とする。)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。

十五~十八(略)

(流下式塩田設備の所在する土地の価額)

十八の二 流下式塩田設備(かん水を製造するために海水の自然濃縮を行う設備であつて、傾斜地盤に粘土又はビニールシートを圧着又は展張した濃縮盤及び柱架並びにこれらに附属する水そう配管(線)、ポンプ及び電動機等の諸設備をいう。)の所在する土地の価額は、日照及び通風の良否、海岸又は製塩工場との距離等の類似する附近の塩田の価額に比準して評価するものとする。

第五節 鉱泉地(略)  
第六節 池沼(略)  
第七節 山林(略)  
第八節 牧場(略)  
第九節 原野(略)  
第十節 雑種地(略)

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)

第一章 総則(略)  
第二章 土地(略)  
第一節 通則(略)  
第二節 農地(略)  
第三節 宅地(略)  
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。

十五~十八(略)

第五節 鉱泉地(略)  
第六節 池沼(略)  
第七節 山林(略)  
第八節 牧場(略)  
第九節 原野(略)  
第十節 雑種地(略)

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)

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 各個の家屋の評点数は、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。この場合において、当該家屋に門及び塀が付属するときは、当該門及び塀について別に定めるところによつて評点数を求め、これを本屋の評点数に加算するものとする。

三~十二(略)

第三節 非木造家屋(略)

第四節 門及び塀  
(門及び塀の評点数の算出方式)

十六 第二項によつて門及び塀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とおりである。

[算式]  
再建築費評点数×(1-損耗の程度に応ずる減点率)×(1±所在地域の状況による増減点率)×(1±本屋の利用価値による増減点率)×(1-特殊事情による減点率)=評点数  
(再建築費評点数)

十七 前項の門及び塀の再建築費評点数は、別表十二門及び塀部分別評点基準表、別表十三門及び塀部分別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、別表十二門及び塀部分別評点基準表及び別表十三門及び塀部分別補正係数判定基準表

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。

三~十二(略)

第三節 非木造家屋(略)

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)

十八 第十六項の門及び塀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つて求めるものとする。

- 1 門及び塀の損耗の程度に依ずる減点率は、別表十四門及び塀部分別損耗減点率表により求めるものとする。この場合木造門及び木造塀について、その減点率が九〇%をこえる場合においては、九〇%に止めるものとする。
- 2 門及び塀の所在地域の状況による増減点率並びに本屋の利用価値による増減点率は、これが附属する本屋の評点数算出の際適用した増減点率を用いるものとする。
- 3 特殊事情による減点率は、門及び塀の程度が本屋に比し著しく高い等の特殊な事情があるときは、その事情を参しやくし適宜定めるものとする。

別記 家屋評点基準表等の適用要領(略)

- 一 木造家屋部分別坪当評点基準表(別表一)(略)
- 二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(別表二)(略)
- 三 非木造家屋部分別坪当評点基準表(別表八)(略)
- 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)(略)

五 門及び塀部分別評点基準表(別表十二)

1 門及び塀の種類に依ずる適用区分

(一) 門及び塀部分別評点基準表(以下五において「評点基準表」という。)は、門及び塀について、その構造の相違によつて区分して作成されているので、その適用にあつては、当該門及び塀の門栓及び壁体が木造か非木造か又は木造及び非木造の混合したものであるかによつて、適用すべき表を確定するものとする。

(二) 門及び塀の評価にあつては、石材等を積んでその上に土を盛り上げ樹木を植込んでいるような垣等はこれを除外するものであること。

(三) 門及び塀のあたつては、単に丸太材を埋込んだ程度の堀立門、簡単な支柱を堀立ててそれに金網を織らした程度の塀、簡単に竹を組んだ四ツ目垣、支柱を立てて下部を透し上部を目隠しにした程度の大和張塀若しくは目いた打塀などのごとく、門及び塀自体の施工状況及び材斜の程度等が非常に簡単なものは、これから除外することが適当であること。

2 門及び塀の部分別区分の内容

評点基準表は、門及び塀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、これらの区分は、門及び塀の主要構造部の分類に従い、評点数算出の便宜を参しやくして区分しているものであり、その部分別区分を示せば次のとおりである。

部分別	内 容
(1) 基 礎	門の基脚をなす構造体をいい、通常、沓石、玉石地業などの土工事を施した上に沓石、玉石等で築造されているが、門栓が堀立の場合において沓石、玉石の代りに巻石が施されているときは、これを含むものである。
(2) 柱	屋根等を交える垂直材で、門の主要構造材である。柱部分の主要なもの本柱、胴差(相当する評点数はその二分の一ずつ二本の本柱に含まれている。)控柱(本柱との間を結ぶ胴差及び金具を含む。)である。なお、柱部分は、沓石上から腕木までとし、その上部は屋根軸部に含むものとしている。
(3) 屋根軸部	門の上に架けられた屋根の構造部かを指してこの部分の主なもの、棟木、天覆、腕木桁、椽、裏板等であつて、屋根面仕上部分は含まない。
(4) 屋根仕上	屋根面は上部を指し、屋根裏下地である裏板及び屋根軸部部分は含まない。なお、この部分に相当するものの種類を上げると、瓦葺、平板、皮葺に分けられる。
(5) 樋	門に架けられた屋根面の排水のために設備された軒樋、壁樋などをいう。
(6) 地 覆 石	本注と本注との間に、門扉の基礎地盤として一連に並んで敷き込んだ石材の部分を目指す。
(7) 土間舗装	地盤面に直接割栗石を敷いて搦固め、その上にコンクリート等を打ってモルタル仕上したり、或は各種の石材又は煉瓦で地盤面を仕上げたもので、この部分の評点に当つては、木造門の場合は、概ね屋根周囲より垂直に下した線で圍繞される部分以内を(地覆石部分を除く。)非木造門の場合は、本柱間隔と、本柱間隔の一・三倍したものとを相乗じて得られる面積から地覆石部分面積を控除した面積以内を対象とすることが適当と思われる。

別記 家屋評点基準表等の適用要領(略)

- 一 木造家屋部分別坪当評点基準表(別表一)(略)
- 二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(別表二)(略)
- 三 非木造家屋部分別坪当評点基準表(別表八)(略)
- 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)(略)

(8)門扉	門に建込まれている扉又は塀に建て込まれている滑戸等の建具を指し、その建て込みのための鴨居、帆立、敷居、レール等を含む。
塀 (1)基礎	塀の基脚をなす構造体をいい、通常、割栗地業、玉石地業などの土工事を施した後布コンクリート、玉石、杓石、布石等で築造した部分を指す。
(2)軸部	基礎上部の塀の軸組部分を指し、この部分の主要なものは、土台、柱及びその控柱並びに笠木等である。
(3)壁仕上	壁体外面の壁面仕上部分と其の下地部分をいう。 壁面は板張りや塗壁とが主であるが、板張りの場合には壁面塗装、塗壁の場合には真壁の真及び大壁の間柱はこの部分に含まれるものとし、また壁面下部に巾木のある場合はこれを別に評点して壁仕上部分に含めるものとする。
(4)壁体	非木造塀の場合においては、木造塀の軸部及び壁仕上の両部分に相当するものを一括して壁体とし、これを主体(笠石を含む。)と化粧被覆との部分に分けて評点することとしている。
(5)屋根	塀上部を被覆している屋根部分を指し、腕木等も含まれる。

(一) 標準評点数は、門及び塀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らるものとする。

(二) 各評点表を通じ、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、現に示されている類似す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。

### 3. 標準評点数

(一) 標準評点数は、門及び塀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らるものとする。

(二) 各評点表を通じ、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、現に示されている類似す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、別表十三門及び塀部分別評点補正係数判定基準表により求めらるものとする。

(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求めらるものとする。

### 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門及び塀について、各部分別の使用材料の種類及びその使用量を実地に調査し、その基準使用量に対して家屋の場合と同一水準の工事費を算出し、当該工事費一円を一点で表わしたものであり、この場合における工事費は、材料費、労務費のみを算出されているものである。

## 六 門及び塀部分別損耗減点率表(別表十四)

(一) 門及び塀部分別損耗減点率表は、損耗減点がおおむね材料の種類に応じて上、中、下の区分に従って作成されているものであるから、該当する材料の損耗率が示されていない場合においては、これに準じて損耗率を求めらるものとする。

(二) 損耗を受けている塀で、その損耗の状況が壁面に対して縦断して亀裂がある場合等においては、その壁面材料の種類によって損耗壁面を両側向尺と適宜定めて損耗壁面を求めらるものとする。

- 別表一 木造家屋部分別坪当評点基準表(略)
- 別表二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(略)
- 別表三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表(略)
- 別表四 木造家屋経年減点率基準表(略)
- 別表五ノ一 木造家屋部分別損耗減点率表(略)
- 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)
- 別表八 非木造家屋部分別坪当評点基準表(略)

1～4(略)

### 5. (水力発電所用建物)

- 1. 発電機室関係建物(不明)
- 2. 配電室関係建物(不明)

- 別表九 非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表

1～4(略)

### 5. (水力発電所用建物)

- 1. 発電機室関係建物(不明)
- 2. 配電室関係建物(不明)

- 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 木造家屋部分別坪当評点基準表(略)
- 別表二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(略)
- 別表三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表(略)
- 別表四 木造家屋経年減点率基準表(略)
- 別表五ノ一 木造家屋部分別損耗減点率表(略)
- 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)
- 別表八 非木造家屋部分別坪当評点基準表(略)

1～4(略)

### 5. (水力発電所用建物)

- 1. 発電機室関係建物(略)
- 2. 配電室関係建物(略)

- 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)

1～4(略)

### 5. (水力発電所用建物)

- 1. 発電機室関係建物(略)
- 2. 配電室関係建物(略)

- 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)

別表十二	門及び塀部分別評点基準表(不明)
別表十三	門及び塀部分別評点補正係数判定基準表(不明)
別表十四	門及び塀部分別損耗減点率表(不明)