

○固定資産評価基準 昭和33年度基準【全文掲載】(No.9 昭和32年6月14日通達第49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)	
昭和30年12月 9日	自治庁通達 第 69号・一部改正	(旧No.⑧)	
昭和32年 6月14日	自治庁通達 第 49号・全部改正	(旧No.⑨)	

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 塩田評点式評価法 (追加:昭32.6通達第49号)

別表五 山林評点式評価法 (繰下:昭32.6通達第49号)

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 (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 木造家屋部分別評点基準表

別表二 木造家屋経年減点率基準表 (繰上:昭32.6通達第49号)

別表三 木造家屋総合損耗減点率表 (追加:昭32.6通達第49号)

別表四 所在地域の状況による減点率表 (追加:昭32.6通達第49号)

別表五 家屋の床面積の広さに応ずる減点率表 (追加:昭32.6通達第49号)

別表六 非木造家屋部分別評点基準表 (繰上:昭32.6通達第49号)

別表七 非木造家屋年令に応ずる減点率表 (繰上:昭32.6通達第49号)

別表八 非木造家屋部分別損耗減点率表 (繰上:昭32.6通達第49号)

別表九 門及び塀部分別損耗減点率表 (追加:昭30.12通達第69号、繰上:昭32.6通達第49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って、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、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っ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地目の変換、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ほか、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。(一部改正:昭32.6通達第49号)

四 都道府県知事は、法第七百四十三条 第一項及び第二項の規定によっ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たっては、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、損壊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し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、それぞれ次の要領によっ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って評価する

(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の定めるところによって評価する。

(三) 塩田については、塩田評点式評価法の定めるところによって評価する。

(四) 鉱泉地については、湧出量、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って評価する。

(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 広さ 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って評価する。

第二章 土地

第一節 通則

(地目及び地積の認定)

一 土地の地目及び地積は、土地台帳に登録されている土地については土地台帳に登録されたところにより、土地台帳に登録されていない土地については現況によって認定するものとする。ただし、土地台帳に登録されている土地の地目又は地積が現況と異なると認める場合においては、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、土壌、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点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 おおむね 状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次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、おおむね、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、土壌、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 求めるものとする。

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、宅地に転用することについて許可を受けた農地及び同法第五条第一項

の規定により、宅地に転用するための同法第三条第一項本文に掲げる権利の設定又は移転について許可を受けた農地ならびにこれらの許可を要しない農地で、宅地に転用されることが確実と認められるものについては、附近の宅地の価額に比準し、おおむね、附近の宅地の価額の田にあっては五割、畑にあっては七割程度に相当する額によっ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

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、省令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可（使用貸借による権利若しくは賃借権については、農業委員会の許可）を受けなければならない。但し………以下略

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 その他省令で定める場合

第五条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地以外のもの（農地を除く。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、省令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可（これらの権利を取得する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について権利を取得する場合には、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。

三 その他省令で定める場合

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 都市計画法又は特別都市計画法（昭和二十一年法律第十九号）に基づく土地区画整理の施行により道路、公園等公共施設を建設するため、又はその建設に伴い、転用される宅地の代地として農地を農地以外のものにする場合

八 旧自作農創設特別措置法第五条第四号の指定のあっ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法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っては宅地路線価式評価法（別表二）の定めるところによって、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っては宅地評点式評価法（別表三）の定めるところによって、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、市町村内の宅地をおおむね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次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、おおむね次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する。

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

(塩田の評価)

十四 塩田の価額は、各筆の塩田の評点数に評点一点当りの価額を乗じて求めるものとする。

(塩田の評点)

十五 各筆の塩田の評点数は、塩田評点式評価法（別表四）の定めるところによって、自然条件（気象、地下水の程度、海水の濃度等）、経済条件（交通の便否、堤防の状況、水利の便否等）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。

(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 **入浜式塩田及び流下式塩田ごとにおおむね** 状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに **次の各号** 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、**おおむね** 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、**海水の濃度**等の自然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 **採かんの便**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 **入浜式塩田又は流下式塩田** の反当りの平均価額を基礎として求める **ものとする。**

当該市町村の入浜式塩田又は流下式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 **湧出量** 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。

(湧出量指数)

二十一 **湧出量** 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 **湧出量** 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 **湧出量** のうち二升に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。）を除外した湧出量によるものとする。

湧出量 指数表

湧出量	指数	湧出量	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) 一分間の湧出量が四斗(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。

(湧出量の補正)

二十二 前項の湧出量を決定するにあたって用うべき湧出量は、湧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湧出量とする。

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

(非自噴泉の湧出量)

二十三 非自噴の鉱泉地について湧出量指数を求める場合の当該鉱泉地の湧出量は、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」をもって除して得た数量をそれぞれ一分間の湧出量とする。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湧出量によるものとする。

(註)「九六〇」又は「三〇〇」は、それぞれ「十六時間」又は「五時間」を分に換算したものである。

(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

都道府県	温 泉 地	指 数	都道府県	温 泉 地	指 数
北海道	定山	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	1.80	"	温泉	0.65
"	洞爺湖	0.50	"	東根	0.45
"	温根湯	0.40	福島	飯坂	1.80
"	川子屈	0.40	"	湯野山	1.50
"	阿寒	0.45	"	東山本	1.20
"	十勝	0.30	"	湯熱	0.40
"	黄勝	0.45	"	湯熱	0.30
"	混金	0.25	"	湯熱	0.30
"	浅布	0.25	"	湯熱	0.30
青森	大虫	0.90	"	湯熱	0.30
"	大鱒	0.80	"	湯熱	0.30
"	碓関	0.30	茨城	高袋	0.30
"	碓海	0.65	"	湯田	0.80
岩手	繁巻	0.40	栃木	湯塩	0.30
"	花巻	0.70	"	湯塩	1.10
"	花巻	0.50	"	湯鬼	1.50
"	大台	0.50	"	湯那	1.10
"	大沢	0.30	"	湯那	1.30
"	本	0.30	"	湯元	0.70

宮城	鳴秋	子保	0.70	"	板上	室上	0.60
"	中	平渡	0.35	群馬	水伊	上保	1.30
"	川	並田	0.30	"	草香	津津	1.50
"	作	先原	0.45	"	四藪	万塚	1.40
"	遠	瀨瀨	0.40	"	藪梨	木部	0.80
"	鎌	湯山	0.40	"	磯八	塩師	0.40
"	小	の	0.30	"	法湯	島古	0.40
秋田	湯大	浜野	0.30	"	川湯	宿原	0.20
"	大	川湯	0.35	"	丸湯	沼	0.20
"	上	の	0.30	"	場湯	湯	0.20
山形	湯湯	田	1.40	"	川湯	川	0.30
"	赤	湯	0.75	"	丸湯	丸	0.20
"			0.40	"			0.20
"			0.65	"			0.05

都道府県	温泉	地	指 数	都道府県	温泉	地	指 数
群馬	白老	根神	0.05	新潟	湯	本	0.40
"	川	湯座	1.10	"	松	山	0.40
"	万	沢渡	0.50	"	瀬	波	0.50
"	鹿	敷焼	0.25	"	湯	沢	0.80
"	沢	塚中	0.30	"	高	瀨	0.50
"	花	湯平	0.10	"	鷹	巢	0.50
"	尻	の	0.10	富山	山	田	0.50
"	大	の	0.10	"	立	山	0.35
"	川	の	0.10	"	宇	月	0.20
"	松	の	0.10	石川	小	川	0.70
埼玉	湯入	掘	0.20	"	深	谷	0.35
千葉	青	湯島	0.60	"	湯	浦	0.60
東	鶴	巻	0.50	"	山	中	1.80
神奈川	網	沢	1.20	"	片	津	1.40
"	鶴	根	0.80	"	山	代	0.90
"	七	原	0.50	"	粟	津	0.80
"	箱	湯	4.00	"	辰	口	0.45
"	芦	羅	3.50	福井	和	倉	0.80
"	強	原	2.00	山	芦	原	1.40
"	仙	沢	2.00	"	湯	村	1.00
新潟	湯月	岡	2.00	"	旧	内	1.00
"	村	杉	1.00	"	積	寺	0.60
"	出	湯	0.50	"	塩	山	0.70
"	三	川	0.40	"	西	山	0.50
"	千	山	0.30	"	下	部	0.80
"	大	湯	0.30	"	増	富	0.50
"	板	又	0.60	長野	浅	間	0.50
"	柵	崎	0.60	"	上	田	1.80
"	赤	倉	0.60	"	戸	倉	1.80
"	新	高	0.70	"	湯	中	1.50
"	妙	平	0.60	"	下	訪	1.80
"	池		0.80	"	蓼	科	0.80
"			0.50	"	塩	壺	0.30
"			0.40	"			0.50

都道府県	温泉	地	指 数	都道府県	温泉	地	指 数
長野	星海	野口	0.50	静岡	湯大	島仁	0.80
"	鹿	野子	0.40	"	運	寺	1.00
"	岩	野目	0.40	"	谷	津	0.60
"	菱	所	0.30	"	河	内	0.50
"	春	沢	0.30	"	片	瀨	0.50
"	別	掛	0.30	"	下	茂	0.40
"	田	寺	0.90	"	古	奈	0.40
"	沓	場	0.30	"	船	原	0.50
"	靈	邊	0.40	"	嗒	沢	0.40
"	鹿	登	0.30	"	岫	毛	0.40
"	白	刃	0.30	"	非	山	0.30
"	山	房	0.40	"	土	肥	0.30
"	中	谷	0.30	"	新	岡	0.30
"	小	社	0.20	"	熱	川	1.00
"	三	代	0.30	"	志	太	0.60
"	安		1.30	三重	湯	山	0.30
"	洪			都	木	津	0.60
"							0.35

〃	上地	林谷	0.60	兵 庫	城有武湯	崎馬	1.10
〃	発熊	の 湯	0.20	〃	田	尾村	1.10
〃	角穂	波沢	0.20	〃	中名	田村	0.60
〃	野山	田色	0.60	〃	籠白	王田	0.60
〃	五七	味呂	0.70	〃	勝	田村	0.40
〃	下平	湯海	0.70	〃	湯瀆	塩坊	0.35
〃	熱伊	山代	0.70	〃	湯瀆	塩坊	0.20
〃	網伊	東岡	0.40	和歌山	湯瀆	湯坊	0.10
〃	伊伊	長岡	0.30	〃	湯瀆	湯坊	0.10
岐 阜	修善寺	湯海	1.30	〃	湯瀆	湯坊	1.50
〃	〃	湯海	0.40	〃	湯瀆	湯坊	1.00
静 岡	〃	湯海	5.00	〃	湯瀆	湯坊	0.80
〃	〃	湯海	3.50	〃	湯瀆	湯坊	0.70
〃	〃	湯海	2.00	〃	湯瀆	湯坊	0.50
〃	〃	湯海	3.00	〃	湯瀆	湯坊	0.50
〃	〃	湯海	2.20	〃	湯瀆	湯坊	0.40
〃	〃	湯海	2.00	〃	湯瀆	湯坊	0.20

都道府県	温 泉 地	指 数	都道府県	温 泉 地	指 数
和歌山	柵新	0.10	熊 本	湯人	0.30
〃	矢鳥	0.10	〃	下	1.00
〃	岩取	0.10	〃	林布ノ	0.30
鳥 取	吉浜	0.90	大 分	田湯	0.50
〃	三松	0.60	〃	別湯	0.60
〃	浅関	0.50	〃	龜鉄	0.60
〃	皆玉	0.80	〃	天寶	3.00
〃	海湯	1.00	〃	京鹿	1.10
島 根	有温	0.70	〃	湯伊	1.00
〃	志湯	0.60	〃	指成	0.20
〃	奥湯	0.90	〃	湯市	0.40
〃	湯湯	1.00	宮 崎	阿栗	0.30
〃	湯川	0.40	鹿 児 島	吉湯	0.50
〃	湯俵	0.70	〃	新湯	0.30
〃	河立	0.40	〃	安妙	0.50
岡 山	山内	0.50	〃	霧日	0.30
〃	寺鹿	0.50	〃	海	0.40
〃	牧立	0.60	〃	〃	〃
〃	木下	0.60	〃	〃	〃
〃	久出	1.20	〃	〃	〃
〃	出見	0.40	〃	〃	〃
〃	〃	0.85	〃	〃	〃
〃	〃	0.80	〃	〃	〃
〃	〃	0.65	〃	〃	〃
熊 本	〃	0.10	〃	〃	〃
〃	〃	1.00	〃	〃	〃
〃	〃	0.90	〃	〃	〃
〃	〃	0.60	〃	〃	〃
〃	〃	1.10	〃	〃	〃
〃	〃	0.60	〃	〃	〃
〃	〃	0.80	〃	〃	〃
〃	〃	1.00	〃	〃	〃
〃	〃	0.40	〃	〃	〃
〃	〃	0.70	〃	〃	〃

(濁かつした鉱泉地等の評価)

二十五 濁かつし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、前各項によっ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って、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、その現況によって宅地、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っ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っ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って評価する。

- (一) 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。
- (二) 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。

(三) 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。

(四) 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(別表五)の定めるところによつて、自然条件(樹高、位置、傾斜、海拔高等の状況)、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。

(山林の評点の特例)

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りの評点数を求め、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、市町村内の山林をおおむ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、おおむね、人工林及び自然林の別に、そ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) 林令対樹高の関係、位置、傾斜、斜面の形状、土壌、海拔高等の自然条件が最も標準的なもの

(二) 集荷地までの距離等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する。

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する。

当該市町村の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の評価)

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、その利用状況、賃貸価格等を参しやくし、附近の土地の価額に比準し、当該市町村の原野の反当りの平均価額を基礎として評価するものとする。

当該市町村の原野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。

第十節 雑種地

(雑種地の評価)

四十 雑種地の価額は、次の各号に掲げるところによつて評価するものとする。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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の額を控除した額によって評価する。

- 別表一 農地評点式評価法 (不明)
- 別表二 宅地路線価式評価法(不明)
- 別表三 宅地評点式評価法 (不明)
- 別表四 塩田評点式評価法 (不明) (追加:昭32.6通達第49号)
- 別表五 山林評点式評価法 (不明) (繰下:昭32.6通達第49号)

第三章 家屋
第一節 通則

(家屋の評価)

一 家屋の価額は、各個の家屋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。

(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、床面積の広さ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、床面積の広さ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 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ってあん分の上当該各部分の価額を求めものとする。

(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、当該家屋の所有者の所有に係るもののうち、左表の上欄に掲げる設備については、同表の下欄に例示するものは通常は家屋に含めないものとし、それ以外のものは家屋の一部として家屋に含めて評価する。左表の上欄掲げる設備以外の設備については、同表の区分に準じて、家屋の一部として家屋に含めて評価するものとし、家屋以外のものを区分するものとする。

附属設備	通常家屋に含めない附属機械等
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. 温湿度調整設備(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(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. 電灯及び電力設備	ネオンサイン、スポットライト、投光器、変圧器
5. 電話及び信号設備	電話機、交換機、スピーカー
6. 避雷針設備(突針、避雷導線、接地電極等)	
7. 運搬設備	モーター
8. 給排水設備	汚水ポンプ、排水ポンプ、排水モーター
9. ガス設備	
10. 造付金庫	
11. 劇場、映画館等を固定した観覧席、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、庭園が家屋の価値を増高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、家屋の価額の百分の二十を、その他の庭園にあつては、家屋の価額の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]

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

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
に応ずる減点率+応ずる減点率

(1 - $\frac{\text{家屋の経過年数 損耗の程度に
に応ずる減点率+応ずる減点率}}{2}$)とあるのは(1 - 損耗の程度に応ずる減点率)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評点基準表 中標準評点数及び補正係数の判定によって部分別評点数を求め、この評点数を合計して求めるものとする。この場合において、木造家屋部分別評点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、次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、別表二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、別表一木造家屋部分別評点基準表中の損耗減点率を適用して求めるものとするが、市町村の実情に応じ、別表三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、別表四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 床面積の広さに応ずる減点率は、昭和二十年以前に建築された家屋については、別表五家屋の床面積の広さ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再建築費評点数(附帯設備の評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(附帯設備の評点数を含まないものとする。)で除した数値に附属家屋の床面積を乗じて仮に算定した附属家屋の床面積を加えた床面積によるものとする。なお、昭和二十年後において著しい改築を行った場合においては、当該改築部分に係る床面積についても適用しないものとする。
- 5 家屋の利用価値による増減点率は、次の各号について、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、次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) 戦時中建築された家屋その他特別の事由によって建築された家屋で、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
 - (二) 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式)

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 - 家屋の経過年数に応ずる減点率)×(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

別表八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×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、別表六非木造家屋部分別評点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、次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、別表七非木造家屋年令に応ずる減点率表に定める 用途別、構造別の減点率に、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、別表八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、前号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、別表四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、次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) 当該家屋の建築過程におけるかさに基因し、維持管理上支障がみられるもの
 - (二) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

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、別表九門及び塀部分別評点基準表によって求めるものとする。この場合において、別表九門及び塀部分別評点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、次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、別表九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、その減点率が九割をこえる場合においては九割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(不明 No.⑧ 昭和30年12月9日通達第69号と同じと想定される)

- 別表一 木造家屋部分別評点基準表(不明)
- 別表二 木造家屋経年減点率基準表(不明)
- 別表三 木造家屋総合損耗減点率表(不明)
- 別表四 所在地域の状況による減点率表(不明)
- 別表五 家屋の床面積の広さに応ずる減点率表(不明)
- 別表六 非木造家屋部分別評点基準表(不明)
- 別表七 非木造家屋年令に応ずる減点率表(不明)
- 別表八 非木造家屋部分別損耗減点率表(不明)
- 別表九 門及び塀部分別損耗減点率表(不明)

参考：改正趣旨・通達

○固定資産評価基準について

(昭和32年6月14日自乙市発第49号 発布先等不明)

地方税法第三百八十八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を、別冊のとおり定め、昭和三十三年分以降の固定資産税から適用することとされたので、次の事項に留意のうえ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基礎となる価格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化と均衡化とを確保するよう努められたく、命により通達する。

一 一般的事項

今回別冊のとおり固定資産評価基準が定められることとなったのであるが、これは従前の固定資産評価基準制定後における経済事情の推移にかんがみ、かつ、また地方団体における固定資産の評価の状況等を考慮のうえ、土地又は家屋についてその評価額の据置が行われるべき基準年度である昭和三十三年分以降において準拠すべき固定資産評価基準について検討を加え、固定資産の評価の適正化、合理化及び簡易化を期するために必要と認められる改正を行うことを旨とするものであること。

二 土地に関する事項

1 農地評点式評価法の一部を改めたこと。

農地評点式評価法については、その評点項目の評点数の一部等について、小作料基準決定のための土地調査基準作成関係者の意見を参しやくして改正が加えられているが、農地評点式評価法が農地法第二十一条の規定による小作料基準決定のための土地調査基準をも参考として定められているものであることにかんがみ、その実施に際しては、関係方面とも協議のうえ行うことが好ましいものであること。

2 宅地路線価式評価法の一部を改めたこと。

宅地路線価式評価法の簡易化及び適正化のため、路線価計算については、街路係数の評点速算表、評点早見表の作成要領等を例示するとともに街路係数、接近係数及び宅地係数の評点算出方法を合理化し、画地計算については、簡易な画地計算法を設けたものであること。

3 宅地評点式評価法の一部を改めたこと。

宅地評点式評価法の適正化のため宅地評点表中の画地条件の項目を細分する等所要の項目を加え、かつ、その評点数に中を設けたものであること。

4 塩田評点式評価法を規定したこと。

塩田については、従前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、賃貸価格等を参考として、評点数を求めるものとされていたのであるが、評価の実情にかんがみ、その具体的な評価方式として、塩田評点式評価法が規定され、塩田評点式評価法の定めるところによって評点数を求めるものとされたのであるが、その適用にあたっては、日本専売公社の支局、出張所等の関係方面と協議のうえ実施することが好ましいものであり、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。なお、評点一点当りの価額の基礎となる塩田の平均価額については、昭和三十三年分以降流下式塩田と入浜式塩田とに区分して指示されるものであること。

5 山林評点式評価法の内容を改めたこと。

山林の評価方法として示されてあった山林評点式評価法の簡易及び適正化のため、現行評点表を全面的に改正し、自然条件評点表を林令対樹高の関係による樹高条件評点表と土地条件評点表に区分し、自然条件の評点を算出するにあたってはいづれか一の表を適用するものとし、経済条件評点表を基準評点表と幹線道路減点表及び支線道路減点表とに区分し、評点項目、評点数を合理化したものであること。

三 家屋に関する事項

- 1 部分別評点基準表を最近の物価水準によって修正したこと。
従来の部分別評点基準表の標準評点数は、昭和二十七年一月現在の物価水準を基礎として作成したものであるが、これを昭和三十一年一月現在の物価水準を基礎として修正したものであること。
 - 2 部分別評点基準表の標準評点数及び補正係数を合理化するとともに同表を細分したこと。
家屋の構造差及び施工の程度に応じて適正な再建築費評点数を容易に算出することができるようにするため、部分別評点基準表の標準評点数及び補正係数を合理化するとともに、木造家屋部分別評点基準表については、「専用住宅用建物」を「専用住宅用建物（普通建）」及び「専用住宅用建物（町家建）」に、「農漁業用建物」を「農家住宅用建物」、「養蚕住宅用建物」及び「小漁業者住宅用建物」に、「附属家」を「附属家」、「簡易附属家」及び「酪農舎」にそれぞれ区分し、非木造家屋部分別評点基準表については、「住宅、アパート、ホテル、病院用建物」を「住宅、アパート用建物」及び「ホテル、病院用建物」に、「銀行、劇場、娯楽場用等のホール型建物」を「劇場、娯楽場等のホール型建物」及び「銀行」にそれぞれ区分し、かつ、新たに「コンクリートブロック造」を加えるものであること。
 - 3 部分別評点基準表、各種増減点率表その他各表の構成を合理化したこと。
評価基準の適用を容易にするため、部分別評点基準表中に補正係数判定基準、附帯設備評点基準、部分別損耗減点率等を含めるとともに標準評点数算出の基礎となった標準施工量を明示することとしたものであること。
 - 4 床面積の広さに応ずる減点率を合理化したこと。
床面積の広さに応ずる減点率表の構成及び減点率について所要の修正を加えるとともに、床面積の広さに応ずる減点考慮は、昭和二十年後において新增築により増加した床面積又は著しい改築を行った部分に係る床面積については行わないものとしたものであること。
 - 5 所在地域の状況による減点率を改めたこと。
所在地域の状況による減点率表については、宅地坪当平均評価額の上昇に伴い所要の修正を加えたものであること。
- 四 償却資産に関する事項
- 1 収益率の算定方法を合理化したこと。
基準評価額の補正に用いる収益率の算定方法を明確化するとともに、収益率に応ずる基準評価額の補正は、個人の所有する資産についても行うものとしたものであること。
なお、二以上の異なった業種の事業を営む企業で部門別収支が明らかであるものについては、各業種別に収益率を算定し、各業種ごとの基準評価額に収益率に応ずる補正率を乗じて評価額を求めて差し支えないものとしたものであること。
 - 2 取得した資産の減価率について、月割減価の方法を採用しても差し支えないものとしたこと。
昭和二十八年一月二日以降において取得された償却資産の評価にあたっては、耐用年数と取得後の経過年数に応ずる減価は、取得された月から月割をもって行って差し支えないものとしたものであるが、この場合においても市町村の評価事務はもとより、納税者の申告手続をも十分勘案して煩雑にわたらぬよう留意すること。
 - 3 取替資産の評価方法を規定したこと。
鉄軌道事業等の用に供することができる償却資産のうち、法人税法施行規則第二十一条の三第三項又は、所得税法施行規則第十二条の十一第三項の規定の適用を受ける取替資産の評価にあたっては、国税における取替法による減価償却の方法に準じ、耐用年数と取得後の経過年数に応ずる減価を行って基準評価額を求めることができるものとしたものであること。
 - 4 鉱業用償却資産の評価方法を規定したこと。
鉱業用償却資産のうち、法人税法施行規則第二十一条の三第二項又は所得税法施行規則第十二条の十一第二項の規定の適用を受ける主要坑道の評価については、一般の償却資産の評価方法によることができないので、国税における生産高比例法による減価償却の方法に準じ、減価をもって基準評価額を求めるものとしたものであること。

別冊

※上記「固定資産評価基準」と同じにつき省略

備考：旧評価基準 No.⑨昭和32年6月14日通達第49号全部改正・新旧対照表

No.⑨ 固定資産評価基準（昭和32年6月14日通達第49号全部改正）	No.⑧ 固定資産評価基準（昭和30年12月9日通達第69号一部改正後）
<p>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。</p> <p>第一章 総則</p> <p>第二章 土地</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 塩田評点式評価法</p> <p>別表五 山林評点式評価法</p> <p>第三章 家屋</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>第四節 門及び塀</p> <p>別記 家屋評点基準表等の適用要領</p> <p>別表一 木造家屋部分別評点基準表</p> <p>別表二 木造家屋経年減点率基準表</p> <p>別表三 木造家屋総合損耗減点率表</p> <p>別表四 所在地域の状況による減点率表</p> <p>別表五 家屋の床面積の広さに応ずる減点率表</p> <p>別表六 非木造家屋部分別評点基準表（不明）</p>	<p>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。</p> <p>第一章 総則</p> <p>第二章 土地</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>第三章 家屋</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>第四節 門及び塀</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>別表三 木造家屋附帯設備種類別評点判定基準表</p> <p>別表四 木造家屋経年減点率基準表</p> <p>別表五ノ一 木造家屋部分別損耗減点率表</p> <p>別表五ノ二 木造家屋総合損耗減点率表</p> <p>別表六 所在地域の状況による減点率表</p> <p>別表七 家屋の床面積の広狭に応ずる減点率表</p> <p>別表八 非木造家屋部分別坪当評点基準表</p> <p>別表九 非木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表</p>

別表七 非木造家屋年令に応ずる減点率表(不明)
別表八 非木造家屋部分別損耗減点率表(不明)

別表九 門及び塀部分別損耗減点率表
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、住民の信頼を失ふ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地目の変換、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ほか、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、法第七百四十三条第一項及び第二項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、それぞれ次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の定めるところによつて評価する。
- (三) 塩田については、塩田評点式評価法の定めるところによつて評価する。
- (四) 鉱泉地については、湧出量、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、床面積の広さ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 土地の地目及び地積は、土地台帳に登録されている土地につ

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、住民の信頼を失ふ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、湧出量、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

いては土地台帳に登録されたところにより、土地台帳に登録されていない土地については現況によって認定するものとする。ただし、土地台帳に登録されている土地の地目又は地積が現況と異なると認める場合においては、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、土壌、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おおむね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次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、おおむね、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、土壌、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るものとする。

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、宅地に転用することについて許可を受けた農地及び同法第五条第一項の規定により、宅地に転用するための同法第三条第一項本文に掲げる権利の設定又は移転について許可を受けた農地ならびにこれらの許可を要しない農地で、宅地に転用されることが確実に認められるものについては、附近の宅地の価額に比準し、おおむね、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っ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

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、賃権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、省令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可(使用貸借による権利若しくは賃借権については、農業委員会の許可)を受けなければならない。但し、……以下略

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

第五条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地以外のもの(農地を除く。)にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、省令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可(これらの権利を取得する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について権利を取得する場合には、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。

三 その他省令で定める場合

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するものとして、省令で定める手続に従い、都道府県知

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っ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するものとして、省令で定める手続に従い、都道府県

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 都市計画法又は特別都市計画法（昭和二十一年法律第十九号）に基づく土地区画整理の施行により道路、公園等公共施設を建設するため、又はその建設に伴い、転用される宅地の地代として農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第五条第四号の指定のあっ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取をしない。

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法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っては宅地路線価式評価法（別表二）の定めるところによって、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っては宅地評点式評価法（別表三）の定めるところによって、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**おおむね**状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次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、**おおむね**次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。

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っ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取をしない。

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っ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っ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する。
 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
 (塩田の評額)

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、塩田評点式評価法(別表四)の定めるところによって、自然条件(気象、地下水の程度、海水の濃度等)、経済条件(交通の便否、堤防の状況、水利の便否等)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。

(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、市町村内の塩田を入浜式塩田及び流下式塩田ごとにおおむね状況の類似する地区に区分し、各地区ごとに次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、おおむ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。

- (一) 日照、通風、海水の濃度等の自然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、形状等からみて採かん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、当該市町村の入浜式塩田又は流下式塩田の反当りの平均価額を基礎として求めるものとする。
 当該市町村の入浜式塩田又は流下式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湧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。

(湧出量指数)
 二十一 湧出量指数は、左の表に掲げるところによるものとする。この場合において湧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、その湧出量の

(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
 (塩田の評額)

十四 塩田(入浜式塩田及び場浜式塩田をいう。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。

(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、實貨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(パーセント)に応ずる換算率を乗じて求めるものとする。

濃度 (パーセント)	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。

- (一) 日照、通風、海水の濃度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、当該市町村の入浜式塩田又は流下式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。

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湧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。

(湧出量指数)
 二十一 湧出量指数は、左の表に掲げるところによるものとする。この場合において湧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、その湧出量の

うち二升にその営業者の総客室数を乗じて得た量をこえるもの(を除外した湧出量によるものとする。

う出量のうち二升に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。)を除外した湧出量によるものとする。

湧出量指数表

湧出量	指数	湧出量	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) 一分間の湧出量が四斗(標準湧出量)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。

湧出量指数表

湧出量	指数	湧出量	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) 一分間の湧出量が四斗(標準湧出量)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。

(湧出量の補正)

二十二 前項の湧出量を決定するにあたって用うべき湧出量は、湧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湧出量とする。

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

(湧出量の補正)

二十二 前項の湧出量を決定するにあたっては用うべき湧出量は、湧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湧出量とする。

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

(非自噴泉の湧出量)

二十三 非自噴の鉱泉地について湧出量指数を求める場合の当該鉱泉地の湧出量は、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」をもって除して得た数量をそれぞれ一分間の湧出量とする。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湧出量によるものとする。

(註)「九六〇」又は「三〇〇」は、それぞれ「十六時間」又は「五時間」を分に換算したものである。

(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。

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
"	湯の川	1.40	"	蔵王	0.30
"	層雲峡	0.35	"	小野川	0.30
"	登別	1.80	"	温海	0.65
"	洞爺湖	0.50	"	東根	0.45
"	温根湯	0.40	福島	飯坂	1.80
"	川湯	0.40	"	湯野	1.50
"	弟子屈	0.45	"	東山	1.20
"	阿寒	0.30	"	湯本	0.40
"	十勝川	0.45	"	熱塩	0.30

(非自噴泉の湧出量)

二十三 非自噴の鉱泉地について湧出量指数を求める場合の当該鉱泉地の湧出量は、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」をもって除して得た数量をそれぞれ一分間の湧出量とする。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湧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。

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
"	湯の川	1.40	"	蔵王	0.30
"	層雲峡	0.35	"	小野川	0.30
"	登別	1.80	"	温海	0.65
"	洞爺湖	0.50	"	東根	0.45
"	温根湯	0.40	福島	飯坂	1.80
"	川湯	0.40	"	湯野	1.50
"	弟子屈	0.45	"	東山	1.20
"	阿寒	0.30	"	湯本	0.40
"	十勝川	0.45	"	熱塩	0.30

青森	黄金湯	0.25	湯ノ上海	0.30
岩手	混布	0.25	熱海	0.30
宮城	浅虫	0.90	岳	0.30
秋田	大碓	0.80	高袋	0.30
山形	温海	0.30	湯沢	0.30
	繁	0.65	塩原	1.10
	花巻	0.40	鬼怒川	1.50
	台	0.70	那須	1.10
	大湯	0.50	川治	1.10
	鳴子	0.30	湯元	1.30
	中山	0.30	板室	0.70
	川渡	0.70	水上	0.60
	作並	0.35	伊保	1.30
	遠刈	0.30	香津	1.50
	鎌田	0.45	草津	1.40
	小瀬	0.40	万塚	0.80
	大瀬	0.40	木部	0.40
	湯田	0.30	磯塩	0.40
	大湯	0.30	八師	0.90
	上野	0.40	法島	0.20
	湯野	0.35	川古	0.20
	湯田	1.40	湯宿	0.20
	赤湯	0.75	丸沼	0.30
		0.40		0.20
		0.65		0.05

青森	黄金湯	0.25	湯ノ上海	0.30
岩手	混布	0.25	熱海	0.30
宮城	浅虫	0.90	岳	0.30
秋田	大碓	0.80	高袋	0.30
山形	温海	0.30	湯沢	0.30
	繁	0.65	塩原	1.10
	花巻	0.40	鬼怒川	1.50
	台	0.70	那須	1.10
	大湯	0.50	川治	1.10
	鳴子	0.30	湯元	1.30
	中山	0.30	板室	0.70
	川渡	0.70	水上	0.60
	作並	0.35	伊保	1.30
	遠刈	0.30	香津	1.50
	鎌田	0.45	草津	1.40
	小瀬	0.40	万塚	0.80
	大瀬	0.40	木部	0.40
	湯田	0.30	磯塩	0.40
	大湯	0.30	八師	0.90
	上野	0.40	法島	0.20
	湯野	0.35	川古	0.20
	湯田	1.40	湯宿	0.20
	赤湯	0.75	丸沼	0.30
		0.40		0.20
		0.65		0.05

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
群馬	白根	0.05	新潟	湯本	0.40
岩手	老神	1.10	山形	燕	0.40
宮城	川原	0.50	秋田	松之山	0.50
秋田	万座	0.25	岩手	波	0.80
岩手	沢	0.30	秋田	湯沢	0.50
秋田	花	0.10	秋田	高瀬	0.50
岩手	尻	0.35	秋田	鷹ノ巣	0.50
岩手	大	0.20	山形	山田	0.35
岩手	川	0.10	山形	立	0.20
岩手	松	0.35	山形	宇奈月	0.70
岩手	湯	0.30	山形	小	0.35
岩手	入	0.10	山形	深	0.30
岩手	青	0.20	山形	湯	0.60
岩手	鶴	0.60	山形	山	1.80
岩手	網	0.50	山形	片	1.40
岩手	鶴	1.20	山形	山	0.90
岩手	七	0.80	山形	粟	0.80
岩手	箱	0.50	山形	辰ノ口	0.45
岩手	湯	4.00	山形	和倉	0.80
岩手	芦	3.50	山形	原	1.40
岩手	強	2.00	山形	村	1.00
岩手	仙	2.00	山形	旧甲府市内	1.00
岩手	湯	1.00	山形	積翠寺	0.60
岩手	月	0.50	山形	塩	0.70
岩手	村	0.40	山形	山	0.50
岩手	出	0.30	山形	下	0.80
岩手	三	0.30	山形	増	0.50
岩手	キ	0.60	山形	藪	0.50
岩手	大	0.60	山形	浅	1.80
岩手	栃	0.60	山形	間	1.80
岩手	柏	0.60	山形	上山	1.80
岩手	赤	0.70	山形	山	1.80
岩手	新	0.60	山形	戸	1.80
岩手	妙	0.80	山形	湯	1.50
岩手	池	0.50	山形	田	1.80
岩手	関	0.40	山形	中	1.80
			山形	上	0.80
			山形	敷	0.80
			山形	下	0.30
			山形	敷	0.30
			山形	科	0.30
			山形	壺	0.50

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
群馬	白根	0.05	新潟	湯本	0.40
岩手	老神	1.10	山形	燕	0.40
宮城	川原	0.50	秋田	松之山	0.50
秋田	万座	0.25	岩手	波	0.80
岩手	沢	0.30	秋田	湯沢	0.50
秋田	花	0.10	秋田	高瀬	0.50
岩手	尻	0.35	秋田	鷹ノ巣	0.50
岩手	大	0.20	山形	山田	0.35
岩手	川	0.10	山形	立	0.20
岩手	松	0.35	山形	宇奈月	0.70
岩手	湯	0.30	山形	小	0.35
岩手	入	0.10	山形	深	0.30
岩手	青	0.20	山形	湯	0.60
岩手	鶴	0.60	山形	山	1.80
岩手	網	0.50	山形	片	1.40
岩手	鶴	1.20	山形	山	0.90
岩手	七	0.80	山形	粟	0.80
岩手	箱	0.50	山形	辰ノ口	0.45
岩手	湯	4.00	山形	和倉	0.80
岩手	芦	3.50	山形	原	1.40
岩手	強	2.00	山形	村	1.00
岩手	仙	2.00	山形	旧甲府市内	1.00
岩手	湯	1.00	山形	積翠寺	0.60
岩手	月	0.50	山形	塩	0.70
岩手	村	0.40	山形	山	0.50
岩手	出	0.30	山形	下	0.80
岩手	三	0.30	山形	増	0.50
岩手	キ	0.60	山形	藪	0.50
岩手	大	0.60	山形	浅	1.80
岩手	栃	0.60	山形	間	1.80
岩手	柏	0.60	山形	上山	1.80
岩手	赤	0.70	山形	山	1.80
岩手	新	0.60	山形	戸	1.80
岩手	妙	0.80	山形	湯	1.50
岩手	池	0.50	山形	田	1.80
岩手	関	0.40	山形	中	1.80
			山形	上	0.80
			山形	敷	0.80
			山形	下	0.30
			山形	敷	0.30
			山形	科	0.30
			山形	壺	0.50

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
長野	星野	0.50	静岡	湯ヶ島	0.80
岩手	海	0.40	山形	大	1.00
岩手	鹿	0.40	山形	仁	0.60
岩手	岩	0.30	山形	運	0.50
岩手	菱	0.30	山形	大	0.50
岩手	春	0.30	山形	河	0.50
岩手	目	0.90	山形	内	0.40
岩手	別	0.30	山形	瀬	0.40
岩手	田	0.40	山形	下	0.50
岩手	香	0.30	山形	賀	0.40
岩手	豊	0.40	山形	古	0.50
岩手	泉	0.30	山形	船	0.50
岩手	寺	0.30	山形	原	0.40
岩手	鹿	0.30	山形	嶋	0.30
岩手	教	0.30	山形	毛	0.35
岩手	場	0.40	山形	山	0.30
岩手	白	0.30	山形	非	0.30
岩手	山	0.30	山形	土	0.30
岩手	中	0.20	山形	新	0.30
岩手	小	0.30	山形	岡	1.00
岩手	萬	0.60	山形	川	0.60
岩手	社	0.30	山形	峰	0.30
岩手	安	0.60	山形	志	0.60
岩手	法	0.35	山形	湯	0.35
岩手	上	1.10	山形	山	1.10
岩手	地	1.10	山形	津	1.10
岩手	野	0.60	山形	崎	1.10
岩手	角	0.20	山形	馬	1.10
岩手	熊	0.60	山形	尾	0.60
岩手	角	0.60	山形	村	0.60
岩手	池	0.40	山形	王	0.40
岩手	山	0.70	山形	田	0.35
岩手		0.70	山形	中	0.20
岩手			山形	名	0.10

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
長野	星野	0.50	静岡	湯ヶ島	0.80
岩手	海	0.40	山形	大	1.00
岩手	鹿	0.40	山形	仁	0.60
岩手	岩	0.30	山形	運	0.50
岩手	菱	0.30	山形	大	0.50
岩手	春	0.30	山形	河	0.50
岩手	目	0.90	山形	内	0.40
岩手	別	0.30	山形	瀬	0.40
岩手	田	0.40	山形	下	0.50
岩手	香	0.30	山形	賀	0.40
岩手	豊	0.40	山形	古	0.50
岩手	泉	0.30	山形	船	0.50
岩手	寺	0.30	山形	原	0.40
岩手	鹿	0.30	山形	嶋	0.30
岩手	教	0.30	山形	毛	0.35
岩手	場	0.40	山形	山	0.30
岩手	白	0.30	山形	非	0.30
岩手	山	0.30	山形	土	0.30
岩手	中	0.20	山形	新	0.30
岩手	小	0.30	山形	岡	1.00
岩手	萬	0.60	山形	川	0.60
岩手	社	0.30	山形	峰	0.30
岩手	安	0.60	山形	志	0.60
岩手	法	0.35	山形	湯	0.35
岩手	上	1.10	山形	山	1.10
岩手	地	1.10	山形	津	1.10
岩手	野	0.60	山形	崎	1.10
岩手	角	0.20	山形	馬	1.10
岩手	熊	0.60	山形	尾	0.60
岩手	角	0.60	山形	村	0.60
岩手	池	0.40	山形	王	0.40
岩手	山	0.70	山形	田	0.35
岩手		0.70	山形	中	0.20
岩手			山形	名	0.10

色味	0.40	籠坊	0.10
七味	0.30	白浜	1.50
下呂	1.30	勝浦	1.00
平湯	0.40	椿	0.80
熱海	5.00	湯川	0.70
伊豆山	3.50	滝神	0.50
網代	2.00	滝峰	0.50
伊東	3.00	鮎川	0.40
伊豆長岡	2.20	大谷	0.20
修善寺	2.00		

色味	0.40	籠坊	0.10
七味	0.30	白浜	1.50
下呂	1.30	勝浦	1.00
平湯	0.40	椿	0.80
熱海	5.00	湯川	0.70
伊豆山	3.50	滝神	0.50
網代	2.00	滝峰	0.50
伊東	3.00	鮎川	0.40
伊豆長岡	2.20	大谷	0.20
修善寺	2.00		

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
和歌山	橿原	0.10	熊本	湯浦	0.30
"	新庄	0.10	"	人吉	1.00
"	矢田	0.10	"	下田	0.30
鳥取	鳥取	0.90	"	林	0.50
"	岩井	0.60	大分	田院	0.60
"	吉岡	0.50	"	湯ノ平	0.60
"	浜村	0.80	"	別府	3.00
"	三朝	1.00	"	亀川	1.10
"	松崎	0.70	"	鉄輪	1.00
"	浅津	0.60	"	浜勝	1.00
"	浅間	0.50	"	明ばん	0.20
"	皆生	0.90	"	天ヶ瀬	0.40
島根	玉造	1.00	"	宝泉寺	0.30
"	海潮	0.40	宮崎	京町	0.50
"	湯抱	0.40	鹿児島	鹿児島	0.30
"	福津	0.60	"	湯ノ元	0.60
"	温泉	0.70	"	伊作	0.30
"	志学	0.40	"	指宿	0.50
岡山	湯原	0.50	"	成川	0.50
"	奥津	0.50	"	湯田	0.30
"	湯郷	0.60	"	市比野	0.50
山口	湯田	1.20	"	副田	0.40
"	湯野	0.40	"	阿久根	0.80
"	川棚	0.85	"	栗野岳	0.30
"	湯本	0.80	"	鶴崎	0.30
"	湯俵	0.65	"	吉松	0.30
熊本	河内	0.10	"	湯ノ尾	0.30
"	立願寺	1.00	"	新川	0.40
"	山鹿	0.90	"	安奈	0.40
"	内牧	0.60	"	妙見	0.40
"	杖立	1.10	"	霧島	0.90
"	柝立	0.60	"	日当山	0.50
"	戸下	0.80	"	海湯	0.40
"	日奈久	1.00			
"	湯出	0.40			
"	湯見	0.70			

都道府県	温泉地	指数	都道府県	温泉地	指数
和歌山	橿原	0.10	熊本	湯浦	0.30
"	新庄	0.10	"	人吉	1.00
"	矢田	0.10	"	下田	0.30
鳥取	鳥取	0.90	"	林	0.50
"	岩井	0.60	大分	田院	0.60
"	吉岡	0.50	"	湯ノ平	0.60
"	浜村	0.80	"	別府	3.00
"	三朝	1.00	"	亀川	1.10
"	松崎	0.70	"	鉄輪	1.00
"	浅津	0.60	"	浜勝	1.00
"	浅間	0.50	"	明ばん	0.20
"	皆生	0.90	"	天ヶ瀬	0.40
島根	玉造	1.00	"	宝泉寺	0.30
"	海潮	0.40	宮崎	京町	0.50
"	湯抱	0.40	鹿児島	鹿児島	0.30
"	福津	0.60	"	湯ノ元	0.60
"	温泉	0.70	"	伊作	0.30
"	志学	0.40	"	指宿	0.50
岡山	湯原	0.50	"	成川	0.50
"	奥津	0.50	"	湯田	0.30
"	湯郷	0.60	"	市比野	0.50
山口	湯田	1.20	"	副田	0.40
"	湯野	0.40	"	阿久根	0.80
"	川棚	0.85	"	栗野岳	0.30
"	湯本	0.80	"	鶴崎	0.30
"	湯俵	0.65	"	吉松	0.30
熊本	河内	0.10	"	湯ノ尾	0.30
"	立願寺	1.00	"	新川	0.40
"	山鹿	0.90	"	安奈	0.40
"	内牧	0.60	"	妙見	0.40
"	杖立	1.10	"	霧島	0.90
"	柝立	0.60	"	日当山	0.50
"	戸下	0.80	"	海湯	0.40
"	日奈久	1.00			
"	湯出	0.40			
"	湯見	0.70			

(湧かつた鉱泉水等の評価)
 二十五 湧かつた鉱泉水又はまだ利用されていない鉱泉水の価額については、その実情に応じ、前各項によって計算した価額を適宜減価して評価するものとする。

(鉱泉水以外の土地を含む場合の鉱泉水の価額)
 二十六 鉱泉水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、山林等鉱泉水以外の地目に相当する土地を包含しているものについては、その現況によつて宅地、山林等鉱泉水以外の地目に相当する土地の価額を評価し、その評価額を前各項によって計算した価額に加算するものとする。

(住家、別荘等の鉱泉水の価額)
 二十六 鉱泉水の利用者が旅館、料理店、待合等営業者以外の者である場合における当該鉱泉水の価額は、第十九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。

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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(別表五)の定めるところによつて、自然条件(樹高、位置、傾斜、海拔高等の状況)、経済条件(最寄市場までの道路等の状況)その他客観

(湧かつた鉱泉水等の評価)
 二十五 湧かつた鉱泉水又はまだ利用されていない鉱泉水の価額については、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。

(鉱泉水以外の土地を含む場合の鉱泉水の価額)
 二十六 鉱泉水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、山林等鉱泉水以外の地目に相当する土地を包含しているものについては、その現況によつて宅地、山林等鉱泉水以外の地目に相当する土地の価額を評価し、その評価額を前各項によって計算した価額に加算するものとする。

(住家、別荘等の鉱泉水の価額)
 二十七 鉱泉水の利用者が旅館、料理店、待合等営業者以外の者である場合における当該鉱泉水の価額は、第十九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

的認定資料を参考として求めるものとする。

(山林の評点の特例)

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**反当り**の評点数を求め、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**おおむね**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、**おおむね**、人工林及び自然林の別に、**その**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) **林令対樹高の関係、位置、傾斜、斜面の形状、土壌、海拔高等の自然条件が最も標準的なもの**

(二) **集荷地までの距離等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**ものとする**。

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っ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っ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っ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**ものとする**。

当該市町村の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の評価)

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っ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、**その利用状況、賃貸価格等を参しやくし、附近の土地の価額に比準し**、当該市町村の原野の**反当り**の平均価額を基礎として評価する**ものとする**。

当該市町村の原野の**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。

第十節 雑種地

(雑種地の評価)

四十 雑種地の価額は、次の各号に掲げるところによって**評価するものとする**。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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の額を控除した額によって評価する。

- 別表一 農地評点式評価法 (不明)
- 別表二 宅地路線価式評価法 (不明)
- 別表三 宅地評点式評価法 (不明)
- 別表四 **塩田評点式評価法 (不明)**
- 別表五 山林評点式評価法 (不明)

第三章 家屋
第一節 通則

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。

(山林の評点の特例)

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っ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)

四十 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)
- 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 家屋の価額は、各個の家屋の評点数に_____評点一点当りの価額を乗じて求めるものとする。

(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、床面積の広さ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、床面積の広さ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 _____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ってあん分の上当該各部分の価額を定めるものとする。

(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、当該家屋の所有者の所有に係るものうち、左表の上欄に掲げる設備については、同表の下欄に例示するものは通常は家屋に含めないものとし、それ以外のものは家屋の一部として家屋に含めて評価する。左表の上欄に掲げる設備以外の設備については、同表の区分に準じて、家屋の一部として家屋に含めて評価するものとし、家屋以外のものを区分するものとする。

附属設備	償却資産とすべき附属機械
1 消火設備(消火栓スプリンクラー等)及び警報設備	揚水ポンプ、揚水モーター
2 温湿度調整設備(暖冷房装置キヤリヤー等)	ボイラー、冷水機、独立煙突及び煙道
3 衛生設備(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(電灯配線設備等)	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
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	

(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、庭園が家屋の価値を増高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、家屋の価額の百分の二十を、その他の庭園にあっては、家屋の価額の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]

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

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、

(家屋の評価)

一 家屋の価額は、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って評点数を求め、これを本屋の評点数に加算するものとする。

(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。

(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 温湿度調整設備(暖冷房装置キヤリヤー等)	ボイラー、冷水機、独立煙突及び煙道
3 衛生設備(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(電灯配線設備等)	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
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高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]

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

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、

過半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、別表八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、前号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、別表四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、次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) 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
- (二) 過剰遊休未利用の状態にあるもの

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、別表九門及び塀部分別評点基準表

によつて求めるものとする。この場合において、別表九門及び塀部分別評点基準表

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、次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、別表九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、その減点率が九割をこえる場合には九割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(不明)

過半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、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

(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(第五項以外は不明)

- 一 木造家屋部分別坪当評点基準表(別表一)
- 二 木造家屋部分別坪当評点補正係数判定基準表(別表二)
- 三 非木造家屋部分別坪当評点基準表(別表八)
- 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)
- 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繞らした程度の塀、簡単に竹を組んだ四ッ目垣、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、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。栓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指す。
(7)土間舗装	地盤面に直接割栗石を敷いて搦め、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、この部分の評点数に当っては、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、本栓間隔の一・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藩戸等の建具を指し、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、沓石、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、また壁面下部に中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。 |
- (-) 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
- (-) 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
- (-) 補正係数は、別表十三門及び塀部分別評点補正係判定基準表により求めものとする。
- (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

別表六 非木造家屋部分別評点基準表(不明)

別表七 非木造家屋年令に応ずる減点率表(不明)

別表八 非木造家屋部分別損耗減点率表(不明)

別表九 門及び塀部分別損耗減点率表(不明)

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

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

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)(不明)

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

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)(不明)

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

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(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)