

○用地等の評価に関する基準

(昭和四十年一月十四日)

〔沿革〕 平成八年二月一六日管第四二三号改正

第一章 総則

(目的)

第一条 この基準は、法令等に定めのある場合を除くほか、土地、建物及び工作物（以下「用地等」という。）の買入れ、交換、売却、貸付け及び借受け（以下「買入れ等」という。）の価格の評価（以下「評価」という。）の基準を定め、用地等の評価の適正を確保することを目的とする。

(定義)

第二条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 時点修正 地方税法上の固定資産評価額（以下「固定資産税評価額」という。）及び相続税法上の財産評価額（以下「相続税評価額」という。）の評価時点並びに売買実例の契約時点と、用地等の評価時点が異なる場合において、固定資産税評価額、相続税評価額及び売買実例価格を、それぞれ用地等の評価時点における価格水準に修正することをいう。

用地等の評価に関する基準

二 時価修正 固定資産税評価額及び相続税評価額を、それぞれ当該評価時点における時価に修正することをいう。

(評価の原則)

第三条 用地等の評価は、原則として正常価格を標準としなければならない。

2 正常価格とは、用地等の取引が売手又は買手が制限されない状態で、売手と買手が充分に取引市場の事情に通じ、しかも特別の動機をもたない場合において成立するとみられる適正な価格をいう。

第二章 土地の評価

(評価の方法)

第四条 土地の評価は、土地の一般的価格形成要因及び土地価格に関する諸原則（別表第一）を銘記し、第一号から第四号の規定により求めた価格を基礎として、第五号から第八号に掲げる事項を勘案のうえ行うものとする。ただし、第一号から第四号の規定により求めた価格のうち、著しく不相当と認められるものは、これを評価の基礎にしてはならない。

一 評価すべき土地（以下「評価土地」という。）についての固定資産税評価額に時点修正及び時価修正を行い算定した価格

二 評価土地についての相続税評価額に時点修正及び時価修正を行い算定した価格

用地等の評価に関する基準

六八

三 不動産鑑定所、金融機関、税務署、県市町村の税務担当係その他の土地の評価に精通しているもの（以下「精通者」という。）の評価土地に対する評価意見の価格

四 売買実例により求めた評価土地の比準価格

五 評価土地所在の地域（以下「当該地域」という。）及び評価土地に関する個別的価格形成要因

六 評価土地の公法上及び私法上の制約規制等

七 当該土地を利用するに必要な投下費用

八 地価公示価格及び地価調査価格

2 前項第一号から第四号までの規定のうち、一部の規定により求めた価格で完全な評価を行うことができる場合は、他の規定の適用を省略することができる。

（固定資産税評価額）

第五条 本章の規定により固定資産税評価額を求める場合は、市町村の土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された価格（地方税法第三百八十一条第一項及び第二項）を、当該台帳の閲覧又は当該市町村に対する文書照会により確認して行うものとする。

2 前項の場合において、当該土地について固定資産税評価額がないとき又は宅地以外の土地を宅地として評価するときは、当該土地の近傍類地の固定資産税評価額から比準して求めるものとする。ただし、固定資産税の路線価が設定されている地域について

は、当該路線価に基づいて画地計算法（別表第二）により算定して求めることができる。

（相続税評価額）

第六条 本章の規定により相続税評価額を求める場合は、次の各号に掲げる方法により算定するものとする。

一 管轄国税局（以下「国税局」という。）の発行した「路線価設定地域図」に掲げられた地域については、当該路線価に基づいて画地計算法（別表第二）により算定した価格

二 国税局の発行した「相続税財産評価基準」に掲げられた地域で前号の路線価が設定されていない地域については、固定資産税評価額に当該基準に掲げられた倍率を乗じて算定した価格

三 路線価設定地域に近接する地域で、前号の規定により算定することが著しく不適當であると認めるときは、当該路線価から比準して路線価を求め、第一号の規定により算定した価格

2 前条第二項本文の規定は、相続税評価額について準用する。

（時点修正率）

第七条 本章の規定により時点修正を行なう場合の時点修正率は、不動産鑑定所その他権威ある機関で発表した土地価格推移指数等の資料を標準として定める。ただし、当該地域に適用される土地価格推移指数等の資料がないとき又はこれを適用することが適当でないときは、次に掲げる資料を勘案し又は参しやくして定め

る。

一 精通者の当該地域における当該時点修正率に関する意見
二 評価土地又はその近傍類地についての相続税評価額の当該時点間の変動率

三 当該地域における類地についての売買実例の当該時点間の変動率

2 第十条第二項第三号本文の規定は、前項第三号の規定により売買実例を選択する場合に適用する。

(時価修正率)

第八条 第四条第一項第一号の規定により固定資産税評価額を時価修正する場合の時価修正率は、次の各号に掲げる資料を勘案して定める。

一 当該地域から第十条第一項の規定により選択した売買実例地について、当該売買実例価格と固定資産税評価額とのそれぞれの比率を求め、その平均値を算定した率
二 地方税法上の基準地又は標準地についての精通者の意見価格と固定資産税評価額との比率

2 第四条第一項第二号の規定により相続税評価額の時価修正を行なう場合の時価修正率は、七分の十を標準とし、前項各号の規定に準じた資料を参しやくして定める。

用地等の評価に関する基準

(精通者の意見価格)

第九条 第四条第一項第三号の規定により精通者の評価意見を求める場合は、なるべく二者以上から求めるものとし、二者から求めた場合においてその価格に著しい開差があるときは、三者以上から求めるものとする。

(比準価格)

第十条 第四条第一項第四号の規定により比準価格を求める場合は、なるべく売買実例三以上を選択し、それぞれの売買実例地と評価土地との比較率を求め、これを売買実例価格に乗じて算定するものとする。

2 前項の売買実例は、次の各号の規定により選択し、必要な修正等を行なうものとする。

一 近傍類似の地域(評価土地を含む)から選択する。ただし、適当な売買実例がない場合は、同一需給圏内における広い範囲の同類型のものから選択することができる。

二 評価時点に接近したものから選択する。ただし、適当な売買実例がない場合は、評価時前三年以内のものから選択することができる。

三 投機的売買、親族間売買、売急ぎ、買急ぎ、特別な決済条件等正常でない事情によつて行なわれた売買実例は、これを除外する。ただし、他に売買実例がない場合はこの限りでない。

用地等の評価に関する基準

四 第二号ただし書又は第三号ただし書の場合においては、これ

に必要な時点修正又は事情による補正を行なう。

3 第一項の比較率は、次の各号の規定により算定した率を平均して定める。

一 売買実例地と評価土地について相続税評価額を比較して算定した率

二 売買実例地と評価土地について固定資産税評価額を比較して算定した率

(価格形成要因)

第十一条 第四条第一項第五号に掲げる個別的価格形成要因は、概ね次の各号に掲げる事項をいう。

一 各地域に共通する事項

イ 自然的位置、地積、地盤、地質、地勢、気候及び景観

ロ 道路の系統、連続性及び交通量

ハ 道路の幅員、構造及び管理状態

ニ 間口、奥行、角地、高低その他接面道路との関係

ホ 輸送の便宜及び交通機関の整備状況（駅、バス電車停留所、港又は空港までの距離及び発着回数）

ヘ 市街地中心部からの距離並びに商店街等集团的個別的経済施設及び官公庁等行政施設との接近状況

ト 隣接地の利用状況並びに当該土地の最高利用方法及びその

価値

チ 当該土地の形状（整形、不整形、三角地等）

リ 洪水、地沁り等の災害又は煙霧、悪臭、地盤沈下等の公害の発生危険性とその程度

ヌ 上下水道等の供給、処理施設の有無及びその利用の難易

ル 公共空地（緑地等）の比率と配置

ヲ 変電所、汚水処理場の危険施設又は嫌悪施設との接近の程度

ワ 交通条件及び環境の変化の動向

カ 市街地中心部移動の動向及び都市計画の動向

ヨ 更地及び新建築の動向

タ 諸施設建設計画の動向その他近隣の発展性の動向

二 住宅地域に関する事項

イ 日照、通風、風向及び乾湿

ロ 学校等の教育施設の整備

ハ 公会堂、公園等の福利厚生施設の内容とその便否

ニ 騒音、大気汚染等の公害発生の程度

ホ 居住者の近隣関係等の社会的環境の良否

ヘ 各画地の面積、配置及び利用状態

三 商業地域に関する事項

イ 繁華性の程度及び盛衰の状況

- ロ 街路の適否と客足の便否
- ハ 背後地及び顧客の質と量
- ニ 営業の種類、競争の状態及び売上収益の推移
- ホ 当該地域の経営者の創意と資力

四 工業地域に関する事項

- イ 工業用水の質と量
- ロ 労働力確保の難易
- ハ 製品販売市場及び原材料仕入市場との関係位置
- ニ 動力資源及び用排水に関する費用
- ホ 製品の市場性の動向
- ヘ 付近における工場の新設又は拡張の動向
- ト その他工業立地としての適否とその動向
- チ 幹線道路、港湾、鉄道等の輸送施設の整備状況
- リ 関連産業との関係位置
- ヌ 温度、湿度、風雪等の気象の状況
- ル 水質の汚濁、大気汚染等の公害発生危険性

五 農業地域に関する事項

- イ 土壌の良否（地味の肥せき、土壌の種類、深度等）
- ロ 雨量、乾湿、排水、保水、その他利水及び水質の状態
- ハ 耕うん、栽培等の難易
- ニ 消費地との距離及び輸送施設の状態

用地等の評価に関する基準

- ホ 日照、温度、湿度、風雪等の気象の状態
 - ヘ 起伏、高低等の地勢の状態
 - ト 出荷的集荷地又は出荷市場との関係位置
 - チ 集落との関係位置
 - リ 道路等の整備の状態
- #### 六 林地地域に関する事項

- イ 土層（地味の肥せき、土壌の種類等）の状態
- ロ 雨量、乾湿、排水、保水、その他利水の状態
- ハ 栽培、伐採等の難易
- ニ 搬出、管理等の難易
- ホ 日照、温度
- ヘ 林道等の整備の状態
- ト 標高、地勢等の自然の状態
- チ 労働力確保の難易

（法令等の制約等）

第十二条 第四条第一項第六号に掲げる公法上又は私法上の制約規制等は、次の各号に掲げる事項をいう。

- 一 都市計画法、建築基準法、土地区画整理法、住宅地区改良法、首都圏の近郊整備地帯および都市開発区域の整備に関する法律、近畿圏の近郊整備区域および都市開発区域の整備および開発に関する法律、新産業都市建設促進法、工業整備特別地域

用地等の評価に関する基準

七二

整備促進法、首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律、近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、土地改良法、自然公園法、森林法等による制約又は受益

二 公租公課等（受益者負担金等）の諸負担

三 賃借権、地上権、地役権、担保物権、相隣関係、特約、慣行その他私法上の制約又は受益

（投下費用）

第十三条 第四条第一項第七号に掲げる投下費用は、田畑等を宅地等に転用する場合の造成費（盛土、こう配の切取り等）、整地費及び離作料等の補償費をいう。

第三章 建物の評価

（評価の方法）

第十四条 建物の評価は、第一号から第三号の規定により求めた価格を基礎とし、第四号から第六号までに掲げる事項を勘案のうえ行なうものとする。

一 評価すべき建物（以下「評価建物」という。）についての復成価格から求めた復成現価

二 評価建物についての固定資産税評価額に時価修正を行ない算定した価格

三 評価建物についての精通者の評価意見の価格

四 評価建物に関する個別的価格形成要因

五 評価建物の公法上及び私法上の制約規制等

六 評価建物に必要な投下費用

2 第四条第一項ただし書及び第二項の規定は、前項の場合に準用する。

（建物評価調書の様式）

第十五条 前条の規定により建物の評価を行う場合は、別表第二の二による建物評価調書を作成するものとする。

（復成現価）

第十六条 第十四条第一項第一号の規定により復成現価を求める場合は、評価建物の評価時点における復成価格を求め、これに償却による減価修正を行ない、評価時点における現存価格を算定して行なうものとする。

2 前項の復成価格は、評価時点において新規に調達するものとして想定した場合の発注者が請負者に支払う一般的建築費及び発注者が直接負担する通常の付帯経費の合計額とする。

3 第一項の償却による減価修正は、別表第三の算定方式により行なうものとする。

4 前項の場合において建物の耐用年数及び残存率（耐用年数経過時における復成価格に対する残存価格の率）は、別表第四及び別表第四の二のとおりとする。ただし、見込残存耐用年数が別表第

四及び別表第四の二の耐用年数を基礎とした残存耐用年数を超える場合は、見込耐用年数を基礎として算定するものとする。

(固定資産税評価額)

第十七条 第十四条第一項第二号の規定により評価建物の固定資産税評価額を求める場合は、市町村の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登録された価格（地方税法第三百八十一条第三項及び第四項）を当該台帳の閲覧又は当該市町村に対する文書照会により確認して行なうものとする。

2 時点修正及び時価修正については、土地に関する規定（第七条及び第八条）を準用する。

(精通者の意見)

第十八条 第十四条第一項第三号の規定による精通者の評価意見は、なるべく二者以上から求めるものとする。

(価格形成要因)

第十九条 第十四条第一項第四号に掲げる個別的価格形成要因は、概ね次の各号に掲げる事項をいう。

- 一 建物に共通する事項
- イ 面積、高さ、構造、材質等
- ロ 設計、設備等の良否
- ハ 施行の質と量
- ニ 建物とその環境との適合の状態
- 用地等の評価に関する基準

二 木造に関する事項

イ 屋根、基礎、外壁、柱、内壁、天井、造作、床その他の主要な構造部分

ロ 建具その他の工事（出窓、庇、階段等）

ハ 建築設備（電気、ガス、給排水、衛生の設備等）

ニ その他の諸経費

三 非木造に関する事項

イ 主要構造、基礎工事及び間仕切、壁、骨組

ロ 外部仕上げ、内部仕上げ、床仕上げ、天井仕上げ及び屋根仕上げ

ハ 建具その他の工事（出窓、庇、階段等）

ニ 特殊設備（劇場等のステージ並びに金庫等）

ホ 建築設備（電気、ガス、給排水、冷暖房、運搬、衛生の設備等）

ヘ 仮設工事その他の諸経費

(法令上の制約等)

第二十条 第十四条第一項第五号に掲げる公法上及び私法上の制約規制等は、次の各号に掲げる事項をいう。

一 建築基準法、消防法等の公法上の規制

二 公租公課等の諸負担

三 賃借権、相隣関係その他特約等による私法上の制約又は受益

用地等の評価に関する基準

(投下費用)

第二十一条 第十四条第一項第六号に掲げる投下費用は、修繕費、補償費、地代等当該建物を利用するに必要な投下費用又は解体若しくは移築する場合の減損額、運搬費等をいう。

第四章 工作物

(準用規定)

第二十二条 工作物の評価については、建物の評価に関する規定を準用する。

附 則

1 用地等の評価目的が貸付け又は借受けの場合その他特に必要な場合は、当該用地等が将来生み出すであろうと予想される標準的な年間純収益を適正な還元利回りで資本還元して評価する方法（以下「収益還元法」という。）によることができる。

2 前項の収益還元法の算定方式は、別表第三のとおりとし、還元利回りは百分の五・五を標準として、その実情に応じて増減するものとする。

3 第二章から第四章までの規定のうち、次の各号に掲げる場合において、その一部の適用を省略することができる。

一 近接地で既に熊本県財産審議会の適正な価格である旨の答申を受けた買入れ等（一年以内のものに限る。）にかかる用地等がある場合において、それに類似した用地等の評価をするとき。

二 その他知事が必要と認めたとき。

4 この基準により難い特別の事情があるものについては、別に評価の基準を定める。

5 この基準は、昭和四十年二月一日から施行する。

附 則

1 この基準は、昭和五十四年四月一日から施行する。

附 則

この基準は、昭和六十一年四月一日から施行する。

別表第一（第四条関係）

土地の一般的価格形成要因及び土地価格に関する諸原則

一 一般的価格形成要因

(一) 社会的要因

イ 人口の状態

ロ 家族構成及び世帯分離の動向

ハ 不動産の取引及び使用収益の慣行

ニ 居住者の近隣関係等の社会的環境の変化

ホ 教育及び社会福祉の状態

ヘ 建築様式等の状態

ト 住宅需給の動向

チ 都市形成及び公共施設の整備の状態

(二) 経済的要因

イ 貯蓄、消費及び投資の水準並びに国際収支の状態

ロ 財政及び金融の状態

ハ 技術革新及び産業構造の状態

ニ 税負担の状態

ホ 物価、賃金及び雇用の水準

ヘ 交通体系の状態

(三) 行政的要因

イ 土地の利用に関する計画及び規制の状態

用地等の評価に関する基準

二 土地の価格に関する諸原則

(一) 需要と供給の原則

土地の価格は、需要と供給との相互関係によつて定まるのであるが、不動産は他の財と異なる自然的特性及び人文的特性を有するために、その需要と供給及び価格の形成には、これらの特性の反映が認められる。

(二) 変動の原則

土地の価格は、多数の価格形成要因の相互因果関係の組合せの流れである変動の過程において形成されるものであるので、価格形成要因が常に変動の過程にあることを認識して、各要因間の相互因果関係を動的に把握することが肝要である。

(三) 代替の原則

代替性を有する二以上の財が存在する場合には、これらの財の価格は、相互に影響を及ぼして定まる。

(四) 最有効使用の原則

土地の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として把握される価格

用地等の評価に関する基準

を標準として形成される。この場合の最有効使用とは、客観的にみて、良識と通常の使用能力をもつ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法をいう。

(四) 均衡の原則

土地の収益性又は快適性は、その構成要素が最適に組み合わせられ、最高の均衡状態にあるとき最高度に発揮される。

(五) 収益増減、通減の原則

増加される単位、投資額に対応する収益は、ある点までは増加するが、その後は減少する。

(六) 収益配分の原則

資本、労働、経営（組織）に適正に配分された残りの収益は、土地に帰属する。

(七) 寄与の原則

土地が当該土地全体の収益に寄与する度合いは、当該土地全体の価格に影響を及ぼす。

(八) 競争の原則

超過利潤は競争を惹起し、競争は超過利潤を減少させ消滅させる傾向がある。

(九) 適合の原則

土地の収益性が最高度に発揮されるためには、当該土地が環境に適合していることが必要である。

(十) 予測の原則

土地の価格は、価格形成要因の変動についての予測によって左右される。

別表第二（第5条及び第6条関係）

画地計算法

1 画地計算法

各筆の宅地の評価額を、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めるものとする。

- (1) 奥行価格通減法
- (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法
- (4) 三方又は四方に路線がある宅地の評価
- (5) 三角地評価算出法
- (6) 不整形地、無道路地、袋地等評価法

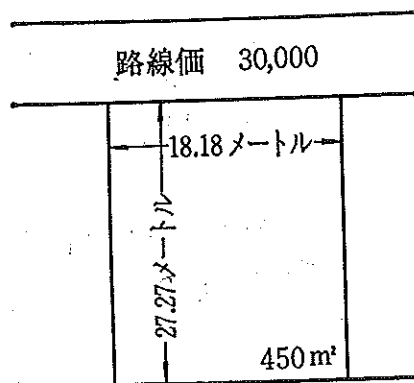
2 画地の認定

各筆の宅地の評価は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合せる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

3 奥行価格通減法

宅地の価額は、道路からの奥行距離が長くなるに従って漸減するものであるもので、その一方においてのみ路線に接する宅地については、路線価に当該宅地の奥行距離に応じ「奥行価格通減率表」（付表1）によつて求めた当該宅地の奥行価格通減率を乗じて求めた1平方メートル当り評価額に、当該宅地の地積を乗じて計算した価額とする。

例題1 普通商業地区における路線価30,000円の場合の計算例



(路線価) $\left(\begin{matrix} \text{奥行 27.27 メートルの場合の奥行価格通減率} \end{matrix} \right)$

$$1 \text{ 平方メートル当り 価 額 } = 30,000 \times 0.95 = 28,500$$

(1平方メートル当り評価額) (地 積)

$$\text{評 価 額} = 28,500 \times 450 = 12,825,000$$

4 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある宅地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）のみに接する宅地の価額よりも高くなるものであるので、当該角地の正面路線から計算した1平方メートル当り評価額に、側方路線影響加算率によつて補正する1平方メートル当り評価額を加算して1平方メートル当り評価額を求め、これに当該宅地の地積を乗じて計算した価額とする。この場合において、加算すべき1平方メートル当り評価額は、側方路線を正面路線とみなして計算した1平方メートル当り評価額を「側方路線影響加算率表」（付表2）によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評価額によるものとする。

例題1 普通商業地区における正面路線価30,000円、側方路線価27,000円の場合の計算例

路線価 30,000

18.18メートル

27.27メートル

450m²

路線価 27,000

(正面路線価) $\left(\begin{array}{l} \text{奥行 27.27 メートルの場合の奥行価} \\ \text{格通減率} \end{array} \right)$

(1) 基本1平方メートル当り評価額 $= 30,000 \times 0.95 = 28,500$

(側方路線価) $\left(\begin{array}{l} \text{奥行 18.18 メートルの場合の奥行価} \\ \text{格通減率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right)$

(2) 加算1平方メートル当り評価額 $= 27,000 \times 0.99 \times 0.1 = 2,673$

(3) 1平方メートル当り評価額 $= \text{(1)} + \text{(2)} = 28,500 + 2,673 = 31,173$

$\left(\begin{array}{l} \text{1平方メートル} \\ \text{当り評価額} \end{array} \right) \text{(地積)}$

(4) 評価額 $= 31,173 \times 450 = 14,027,850$

例題2 普通商業地区における正面路線価15,000円、側方路線価12,000円の準角地（一系統の路線の屈折部の内側に位置する例題図のような宅地をいうものとする。）の計算例

路線価 12,000

18.18メートル

27.27メートル

450m²

路線価 15,000

(路線価) $\left(\begin{array}{l} \text{奥行 18.18 メートルの場合の奥行価} \\ \text{格通減率} \end{array} \right)$

(1) 基本1平方メートル当り評価額 $= 15,000 \times 0.99 = 14,850$

(路線価) $\left(\begin{array}{l} \text{奥行 27.27 メートルの場合の奥行価} \\ \text{格通減率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right)$

(2) 加算1平方メートル当り評価額 $= 12,000 \times 0.95 \times 0.05 = 570$

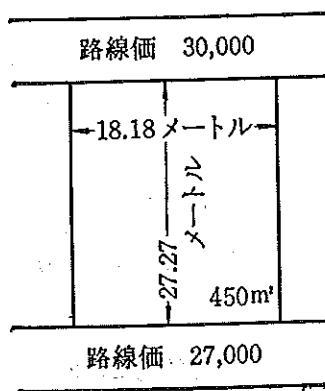
$$(3) \quad 1 \text{ 平方メートル当り評価額} = \frac{(1)}{(2)} = 14,850 + 570 = 15,420$$

$$(4) \quad \text{評価額} = \frac{(1 \text{ 平方メートル当り評価額})}{(15,420)} \times (\text{地積}) = 15,420 \times 450 = 6,989,000$$

5 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある宅地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏面路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線のみに接する宅地の価額よりも高くなるものである。正面路線から計算した1平方メートル当り評価額に、二方路線影響加算法によつて補正する1平方メートル当り評価額を加算して1平方メートル当り評価額を求め、これに当該宅地の地積を乗じて計算した価額とする。この場合において、加算すべき1平方メートル当り評価額は、裏面路線を正面路線とみなして計算した1平方メートル当り評価額に「二方路線影響加算率表」（付表3）によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評価額によるものとする。

例題1 普通商業地区における正面路線価30,000円、裏面路線価27,000円の場合の計算例



(正面路線価) (奥行27.27メートルの場合の奥行価格通減率)

$$(1) \quad \text{基本1平方メートル当り評価額} = 30,000 \times 0.95 = 28,500$$

(裏面路線価) (奥行27.27メートルの場合の奥行価格通減率) (二方路線影響加算率)

$$(2) \quad \text{加算1平方メートル当り評価額} = 27,000 \times 0.95 \times 0.05$$

$$= 1,282$$

$$(3) \quad 1 \text{ 平方メートル当り評価額} = \frac{(1)}{(2)} = 28,500 + 1,282 = 29,782$$

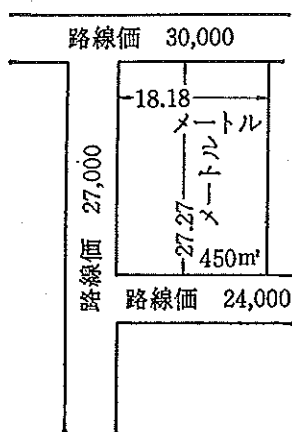
$$(4) \quad \text{評価額} = \frac{(1 \text{ 平方メートル当り評価額})}{(29,782)} \times (\text{地積}) = 29,782 \times 450 = 13,401,900$$

6 三方又は四方に路線がある宅地の評価

三方又は四方に路線がある宅地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該宅地の1平方メートル当り評価額を求め、これに当該宅地の地積

を乗じて、その評価額を求めるものとする。

例題1 普通商業地区における正面路線価30,000円、側方路線価27,000円、裏面路線価24,000円の場合の計算例



$$(1) \quad \begin{array}{l} \text{1平方メ} \\ \text{ートル当り評} \\ \text{価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(正面路)} \\ \text{(線 価)} \end{array} \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{奥行 27.27 メ} \\ \text{ートルの場合} \\ \text{の奥行価格通} \\ \text{減率} \end{array} \right) \end{array} = 30,000 \times 0.95 = 28,500$$

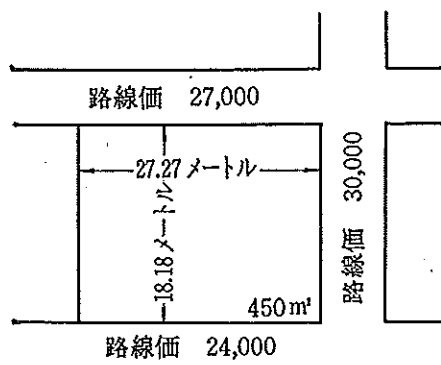
$$(2) \quad \begin{array}{l} \text{側方路線加} \\ \text{算1平方メ} \\ \text{ートル当り} \\ \text{評価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(側方路)} \\ \text{(線 価)} \end{array} \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{奥行 18.18} \\ \text{メートルの場合の奥行} \\ \text{価格通減率} \end{array} \right) \end{array} \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right) \end{array} = 27,000 \times 0.99 \times 0.1 = 2,673$$

$$(3) \quad \begin{array}{l} \text{二方路線加算} \\ \text{1平方メート} \\ \text{ル当り評価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(裏面路)} \\ \text{(線 価)} \end{array} \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{奥行 27.27} \\ \text{メートルの場合の奥行} \\ \text{価格通減率} \end{array} \right) \end{array} \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{二方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right) \end{array} = 24,000 \times 0.95 \times 0.05 = 1,140$$

$$(4) \quad \begin{array}{l} \text{1平方メート} \\ \text{ル当り評価額} \end{array} = \begin{array}{l} (1) \\ (2) \\ (3) \end{array} = 28,500 + 2,673 + 1,140 = 32,313$$

$$(5) \quad \begin{array}{l} \text{評 価 額} \end{array} = \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{1平方メートル当り} \\ \text{評 価 額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(地積)} \end{array} \end{array} = 32,313 \times 450 = 14,540,850$$

例題2 普通商業地区における正面路線価 30,000 円、側方路線 価 27,000 円 及 び 24,000円の場合の計算例



$$(1) \quad \begin{array}{l} \text{基本1平方} \\ \text{メートル当} \\ \text{り評価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(正面路)} \\ \text{(線 価)} \end{array} \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{奥行 27.27} \\ \text{メートルの場合の奥行} \\ \text{価格通減率} \end{array} \right) \end{array} = 30,000 \times 0.95 = 28,500$$

$$(2) \quad \begin{array}{l} \text{側方路線加} \\ \text{算1平方メ} \\ \text{ートル当り} \\ \text{評価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(側方路)} \\ \text{(線 価)} \end{array} \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{奥行 18.18} \\ \text{メートルの場合の奥行} \\ \text{価格通減率} \end{array} \right) \end{array} \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right) \end{array} = 27,000 \times 0.99 \times 0.1 = 2,673$$

$$(3) \quad \left(\begin{array}{c} \text{側方路} \\ \text{線 価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{奥行 18.18 メー} \\ \text{トルの場合の奥} \\ \text{行価格通減率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right)$$

$$1 \text{ 平方メートル} = 24,000 \times 0.99 \times 0.1 = 2,376$$

ル当り評価額

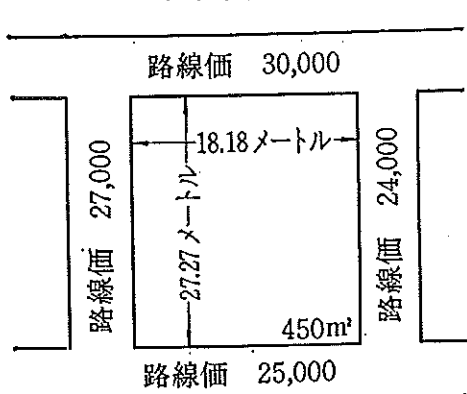
$$(4) \quad 1 \text{ 平方メートル} = \overset{(1)}{28,500} + \overset{(2)}{2,673} + \overset{(3)}{2,376} = 33,549$$

ル当り評価額

$$\left(\begin{array}{c} 1 \text{ 平方メートル} \\ \text{ル当り評価額} \end{array} \right) (\text{地積})$$

$$(5) \quad \text{評 価 額} = 33,549 \times 450 = 15,097,050$$

例題3 普通商業地区における正面路線価30,000円、側方路線価27,000円及び24,000円、裏面路線価25,000円の場合の計算例



$$(1) \quad \left(\begin{array}{c} \text{正面路} \\ \text{線 価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{奥行 27.27 メー} \\ \text{トルの場合} \\ \text{の奥行価格通} \\ \text{減率} \end{array} \right)$$

$$1 \text{ 平方メートル} = 30,000 \times 0.95 = 28,500$$

ル当り

$$(2) \quad \left(\begin{array}{c} \text{側方路} \\ \text{線 価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{奥行 18.18} \\ \text{メートルの場合} \\ \text{の奥行価格通減率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right)$$

$$1 \text{ 平方メートル} = 27,000 \times 0.99 \times 0.1 = 2,673$$

ル当り評価額

$$(3) \quad \left(\begin{array}{c} \text{側方路} \\ \text{線 価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{奥行 18.18 メー} \\ \text{トルの場合の奥} \\ \text{行価格通減率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right)$$

$$1 \text{ 平方メートル} = 24,000 \times 0.99 \times 0.1 = 2,376$$

ル当り評価額

$$(4) \quad \left(\begin{array}{c} \text{裏面路} \\ \text{線 価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{奥行 27.27 メー} \\ \text{トルの場合の奥} \\ \text{行価格通減率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{二方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right)$$

$$1 \text{ 平方メートル} = 25,000 \times 0.95 \times 0.05 = 1,187$$

ル当り評価額

$$(5) \quad 1 \text{ 平方メートル} = \overset{(1)}{28,500} + \overset{(2)}{2,673} + \overset{(3)}{2,376} + \overset{(4)}{1,187} = 34,736$$

ル当り評価額

$$\left(\begin{array}{c} 1 \text{ 平方メートル} \\ \text{ル当り評価額} \end{array} \right) (\text{地積})$$

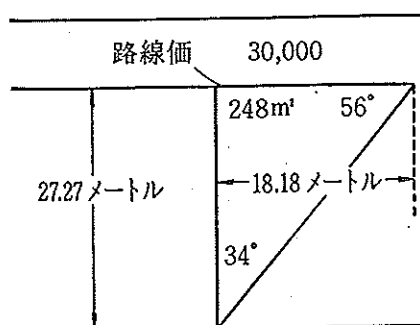
$$(6) \quad \text{評 価 額} = 34,736 \times 450 = 15,631,200$$

7 三角地評価算出法

三角地の価額は、方形地の価額に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格通減法によつて計算した1平方メートル当り評価額に「三角地補正率表」(付表4)によつて求めた三角地補正率を乗じて当該三角地の1平方メートル当りの評価額を求めるものとする。この場合において、三角地補正率表によつて求める三角地補正率は、「角度補正率表」(付表4の(1))及び「面積補正率表」(付表4の(2))によつて求めた補正率のうちいずれか大きい方の率によるものとする。

例題1 普通商業地区における路線価30,000円の場合の計算例

本図の場合においては、最小角は対角であるから、角度補正率は0.93である。また面積は248平方メートルであるから、面積補正率は0.90である。角度補正率の方がより大であるから、この場合は角度補正率を適用する。

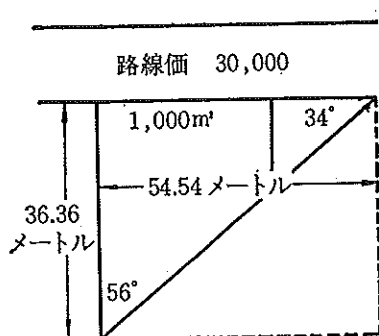


$$(1) \quad \begin{array}{l} \text{1平方メ} \\ \text{ートル当} \\ \text{り評価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(路線価)} \text{(奥行価格)} \text{(角 度)} \\ \text{(通 減 率)} \text{(補正率)} \end{array} = 30,000 \times 0.95 \times 0.93 = 26,500$$

$$(2) \quad \begin{array}{l} \text{評価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(1平方メート)} \\ \text{(ル当り評価額)} \end{array} \text{(地積)} = 26,500 \times 248 = 6,572,000$$

例題2 普通商業地区における路線価30,000円の場合の計算例

本図の場合においては、最小角は底角であるから、角度補正率は0.95である。また面積は1,000平方メートルであるから、面積補正率は0.98である。面積補正率の方が角度補正率より大であるから、この場合は、面積補正率を適用する。

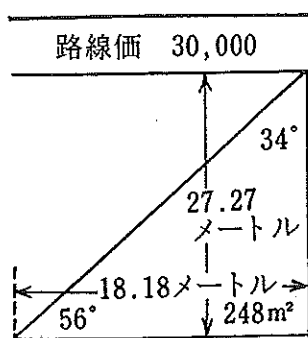


$$(1) \quad \begin{array}{l} \text{1平方メ} \\ \text{ートル当り評} \\ \text{価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(路線価)} \text{(奥行価格)} \text{(面 積)} \\ \text{(通 減 率)} \text{(補正率)} \end{array} = 30,000 \times 0.89 \times 0.98 = 26,166$$

$$(2) \quad \begin{array}{l} \text{評価額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(1平方メート)} \\ \text{(ル当り評価額)} \end{array} \text{(地積)} = 26,166 \times 1,000 = 26,166,000$$

例題3 普通商業地区における路線価30,000円の場合の計算例

本図のように頂点が路線に接している三角地（以下「逆三角地」という。）は、例題1にならつて計算した評価額を基礎とし、「間口狭小補正率表」（付表5）による補正率にならない、その8割を乗じて計算した価額による。

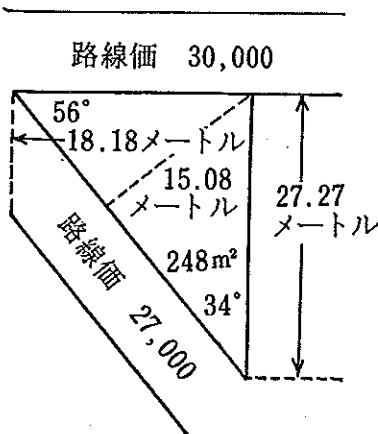


$$(1) \quad \begin{aligned} & \text{1平方メートル当り評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格通減率} \times \text{角度補正率} \times \text{間口狭小補正率} \\ & = 30,000 \times 0.95 \times 0.93 \times 0.80 \\ & = 21,200 \end{aligned}$$

$$(2) \quad \text{評価額} = \frac{(1 \text{ 平方メートル当り評価額})}{(1 \text{ 平方メートル当り評価額})} \times \text{地積} = 21,200 \times 248 = 5,257,600$$

例題4 普通商業地区における正面路線価30,000円、側方路線価27,000円の場合の計算例

本図の場合においては、例題1にならつて計算した評価額に(4)の例題1にならつて計算した評価額を加算して求める。



$$(1) \quad \begin{aligned} & \text{基本1平方メートル当り評価額} = \text{正面路線価} \times \text{奥行価格通減率} \times \text{角度補正率} \\ & = 30,000 \times 0.95 \times 0.93 = 26,505 \end{aligned}$$

$$(2) \quad \begin{aligned} & \text{加算1平方メートル当り評価額} = \text{側方路線価} \times \text{奥行価格通減率} \times \text{側方路線影響加算率} \\ & = 27,000 \times 1.00 \times 0.1 = 2,700 \end{aligned}$$

$$(3) \quad \begin{aligned} & \text{1平方メートル当り評価額} = (1) + (2) \\ & = 26,505 + 2,700 = 29,205 \end{aligned}$$

$$(4) \quad \text{評価額} = \frac{(1 \text{ 平方メートル当り評価額})}{(1 \text{ 平方メートル当り評価額})} \times \text{地積} = 29,205 \times 248 = 7,242,840$$

8 不整形地、無道路地、袋地等評価法

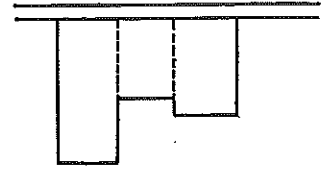
不整形地、無道路地、袋地等については、その形状等に応じ、次によつて評価する。

(1) 不整形地の評価算出法

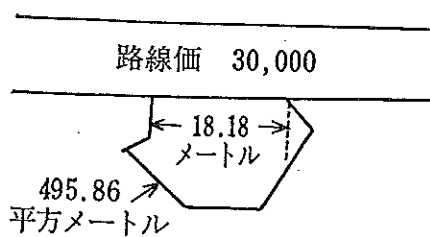
不整形地については、その不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によつて評価額から、その3割以内の金額を控除した価額によるものとする。

A 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評価額を求める。

——線 不整形地
-----線 整形地に区分した線



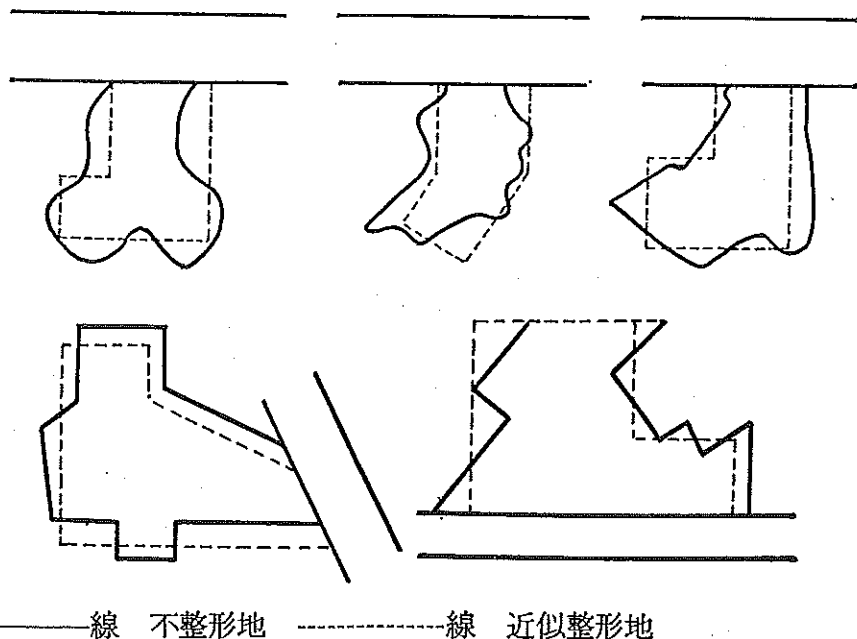
B 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評価額を求める。



本図のような不整形の画地については、地積を間口距離で除して得た距離を計算上の奥行距離として、3の例題1にならつて算出する。

$$\text{奥行距離} = \frac{495.86}{18.18} = 27.27 \text{メートルである。}$$

C 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評価額を求める。



(2) 無道路地の評価算出法

原則として、実際利用している路線に接する土地と併せて算出した価額から、無道路地以外の土地に相当する価額を控除した価額を基とし、その無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して、その価額からその価額の100分の30の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によるものとする。

(3) 袋地等の評価算出法

袋地及び間口の狭小な宅地、奥行が長大な宅地又は奥行が短小な宅地（不整形地、無道路地、三角地及び逆三角地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（付表5）、「奥行長大補正率表」（付表6）又は「奥行短小補正率表」（付表7）によつて求めた補正率によつて、その評価額を補正するものとする。この場合において、宅地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を補正して適用するものとする。

崖地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する宅地の価額は、その宅地のうちに存する崖地等が崖地等でよいとした場合の価額に、その宅地の総地積に対する崖地部分等通常の用途に供することができないと認められる部分の割合によつて、「崖地補正率表」（付表8）に定める補正率を乗じて計算した価額によつて評価する。

(付表1) 奥行価格逓減率表

地区区分 奥行距離 (メートル)	繁華街 高度商業 地区	普通商業 併用住宅 地区	普通住宅 地区	中小工場 地区	大工場地区
16.36未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
16.36以上18.18未満	0.99				
18.18 // 20.00 //	0.98	0.99			
20.00 // 21.81 //	0.97				
21.81 // 23.63 //	0.96	0.98			
23.63 // 25.45 //	0.95	0.97	0.99		
25.45 // 27.27 //	0.93	0.96			
27.27 // 29.09 //	0.92	0.95	0.98		
29.09 // 30.90 //	0.90	0.93	0.97		
30.90 // 32.72 //	0.89	0.92			
32.72 // 34.54 //	0.87	0.91	0.96		
34.54 // 36.36 //	0.86	0.90	0.95		
36.36 // 38.18 //	0.84	0.89	0.94		
38.18 // 40.00 //	0.83	0.88	0.93		
40.00 // 41.81 //	0.81	0.87			
41.81 // 43.63 //	0.80	0.86	0.92		
43.63 // 45.45 //	0.79	0.85	0.91		
45.45 // 47.27 //	0.78	0.84		0.98	
47.27 // 49.09 //	0.77	0.83	0.90		
49.09 // 50.90 //	0.76	0.82			
50.90 // 52.72 //	0.75	0.81	0.89		
52.72 // 54.54 //	0.74	0.80			
54.54 // 56.36 //	0.73	0.79	0.88		

用地等の評価に関する基準

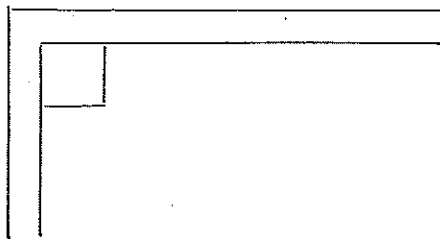
用地等の評価に関する基準

56.36 // 58.18 //	0.72	0.78		
58.18 // 60.00 //	0.71	0.77		0.96
60.00 // 61.81 //	0.70	0.76	0.87	
61.81 // 63.63 //	0.69	0.75		
63.63 // 65.45 //	0.68	0.74		0.94
65.45 // 67.27 //	0.67	0.73	0.86	
67.27 // 69.09 //	0.66	0.72		
69.09 // 70.90 //		0.71		
70.90 // 72.72 //	0.65	0.70	0.85	
72.72 // 81.81 //	0.64	0.69	0.84	0.92
81.81 // 90.90 //	0.62	0.68	0.83	0.90
90.90 // 100.00 //	0.61	0.67	0.82	0.88
100.00 // 109.09 //		0.66	0.81	0.86
109.09以上	0.60	0.65	0.80	0.85

(付表2) 側方路線影響加算率表

地区区分	加 算 率	
	角 地 の 場 合	準 角 地 の 場 合
繁 華 街 高 度 商 業 地 区	0.150	0.075
普 通 商 業 地 区 併 用 住 宅 地 区	0.100	0.050
普 通 住 宅 地 区 家 内 工 業 地 区	0.070	0.035
中 小 工 場 地 区 大 工 場 地 区	0.050	0.025

(注) 「準角地」とは、次の図のように一系統の路線の屈折部の内側に位置するものをいう。



(付表3) 二方路線影響加算率表

地区区分	加 算 率
繁 華 街 高 度 商 業 地 区	0.07
普 通 商 業 地 区 併 用 住 宅 地 区	0.05
普 通 住 宅 地 区 家 内 工 業 地 区	0.03
中 小 工 場 地 区 大 工 場 地 区	0.03

(付表4) 三角地補正率表

(1) 角度補正率表

最小角	10度未満	10度以上 15度未満	15度以上 20度未満	20度以上 30度未満	30度以上 45度未満	45度以上
底角	0.80	0.85	0.89	0.92	0.95	0.97
対角	0.75	0.81	0.86	0.90	0.93	0.95

(注) 逆三角地及び無道路地の三角地補正は、最小角が底角の場合であつても、対角の場合の補正率を適用するものとする。

(2) 面積補正率表

面積 (平方メートル) 最小角	99.17 未満	99.17 以上 132.23 未満	132.23 以上 165.28 未満	165.28 以上 330.57 未満	330.57 以上 991.73 未満	991.73 以上 3,305.78 未満	3,305.78 以上
30度未満	0.75	0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.98
30度以上	0.80	0.85	0.85	0.90	0.95	0.98	0.98

(付表5) 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離 (メートル)	繁華街度 高商業地区	普通商業 併住宅地区	普通住宅 地区内 工業地区	中小 工場地区	大工場地区
1.81 未 満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.81以上 3.63未満	0.90	0.90	0.86	0.84	0.82
3.63 “ 5.45 “	1.00	0.97	0.95	0.92	0.84
5.45 “ 7.27 “		1.00	0.99	0.96	0.90
7.27 “ 9.09 “			1.00	0.99	0.95
9.09 “ 10.90 “		1.00	1.00	0.97	
10.90 “ 14.54 “				0.98	
14.54 “ 18.18 “				0.99	
18.18 以 上				1.00	

(付表6) 奥行長大補正率表

奥 行 距 離	4 以上	5 以上	6 以上	7 以上	8 以上	9 以上
間 口 距 離	5 未満	6 未満	7 未満	8 未満	9 未満	
補 正 率	0.99	0.98	0.97	0.95	0.92	0.90

(付表7) 奥行短小補正率表

地区区分 奥行距離 (メートル)	繁華街度 高商業地区	普通商業 併住宅地区	普通住宅 地区内 工業地区	中 小 工場地区	大工場地区	
1.81以上 3.63未満	0.95	0.91	0.90	0.86	0.80	
3.63 // 5.45 //	0.98	0.96	0.95	0.90	0.82	
5.45 // 7.27 //	1.00	0.99	0.98	0.93	0.84	
7.27 // 9.09 //		1.00	0.99	0.95	0.86	
9.09 // 10.90 //			1.00	0.96	0.88	
10.90 // 12.72 //				0.97	0.90	
12.72 // 14.54 //				0.98	0.92	
14.54 // 16.36 //				0.99	0.93	
16.36 // 18.18 //				1.00	0.94	
18.18 // 20.00 //					0.95	
20.00 // 21.81 //					0.96	
21.81 // 23.63 //					0.97	
23.63 // 25.45 //					0.98	
25.45 // 27.27 //					0.99	
27.27 // 29.09 //					1.00	
29.09 // 30.90 //						
30.90 // 32.72 //						
32.72 // 34.54 //						
34.54 // 36.36 //						
36.36 //						

(付表 8) 崖地補正率表

崖地地積 総地積	0.10 以上	0.20 以上	0.30 以上	0.40 以上	0.50 以上	0.60 以上	0.70 以上	0.80 以上	0.90 以上	0.95 以上
	0.20 未満	0.30 未満	0.40 未満	0.50 未満	0.60 未満	0.70 未満	0.80 未満	0.90 未満	0.95 未満	
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50

用地等の評価に関する基準

別表第二の二（第15条関係）

建 物 等 評 価 調 書					
調査年月日		年 月 日		評価額	有姿 解体 円也
調査者氏名				算定の基礎 別紙のとおり	
名称（口座名）				その他参考事項	
所在地					
種目	事務所建	住宅建	倉庫建		
	雑屋建	工作物（	）		
建物数量		棟	M ²		
工作物数量					
評価の条件、目的 売払処分 取壊し処分				評価年月日	年 月 日
				評 価 者	㊦
建 物 番 号				① 特殊事情及びその 他被害に依る 価格の調整額 (率)	%
名 称					
構 造				② 利用価値に依る 価格の調整額 (率)	%
構 造 区 分	基 礎				
	屋 根			③ 需給関係に依る 価格の調整額 (率)	%
	外 壁				
	内 壁			④ 解体に依る損耗 額	%
	天 井				
	床			①～④差引現在単 価	円/M ²
	開 口 部				
延 面 積		M ²	解体及び運搬費		大工 人 手元 人 運搬 } 円/M ²
新 築 年 月 日		年			
経 過 年 月		年	差引現在単価		円/M ²
耐 用 年 数		年			
残存耐用年数		年	〃 小 計		
復 成 価 格		円/M ²			
残 価 率			備 考		
経年に依る残価 額					

別表第三（第16条関係）

復成式評価法及び収益還元法の算定方式

1 復成式評価法の算定方式

(1) 定額法

$$\text{イ } Dn = C \left\{ (1-R) \frac{n}{N} \right\}$$

$$\text{ロ } Dn = C \left\{ (1-R) \frac{N-n'}{N} \right\}$$

$$\text{ハ } Dn = C \left\{ (1-R) \frac{n}{n+n'} \right\}$$

Dn = 経過年数 n 年度における減価累計額 N = 耐用年数

C = 復成価額 n = 経過年数

R = 残存率 n' = 残存耐用年数

(註) イは見込残存耐用年数が不明であるとき又は見込残存耐用年数が別表

第4の耐用年数を基とした残存耐用年と同一の場合に適用する。

ロは取得時期が不明な場合に適用する。

ハは見込残存耐用年数が別表第4の耐用年数を基とした残存耐用年数と異なる場合に適用する。

(2) 定率法

$$Dn = C (1-r^n) \quad Dn = C (1-r^{N-n}) \quad Dn = C (1-r'^n)$$

r = 耐用年数 N 年途上における前年の復成現価に対する残存率

$$r = \sqrt[N]{R} \quad r' = \sqrt[n+n']{R}$$

2 収益還元法の算定方式

(1) 純収益が永続的な土地の場合

$$P = \frac{a}{r} \quad P = \text{収益価格} \quad a = \text{地代に基く純収益} \quad r = \text{土地の還元利回り}$$

(2) 敷地と建物その他の償却資産が結合して純収益が償却後である場合（永続すること前提）

$$P = \frac{a}{r} \quad P = \text{敷地、建物その他償却資産の収益価格の合計額}$$

a = 家賃又は企業経営に基く償却後の純収益

r = 償却後の純収益に即応する総合還元利回り

(3) インウッド方式

償却前の純収益に還元利回り（この場合の利回りは償却前のものではない）と残存耐用年数とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を求める。

$$P = \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} \times a' \quad P = \text{収益価格} \quad a' = \text{償却前の純収益}$$

n = 残存耐用年数 r = 償却後の純収益に即応する総合還元利回り

(4) 建物残余法土地残余法

収益還元法以外の方式によつて敷地又は建物の価格のいずれか一方を求めることができる場合に、家賃に基づく純収益から敷地（又は建物）に帰属する分を控除した残余の純収益を資本還元することによつて建物（又は敷地）の収益価格を求める方式である。

土地又は建物の価格が他の方式で把握し難い場合又は建物投資額の過大若しくは過小を検討する場合利用できる。

別表第四 構造別種目別（第 1 6 条関係）

耐用年数及び残存率表

1 建 物

種 目	構 造	耐用年数	残存率
事 務 所 建	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造	5 0	1 0 %
	煉瓦造、石造又はブロック造	4 1	
	鉄骨造（軽量鉄骨造以外のもの）	3 8	
	〃 （軽量鉄骨造）	2 6	
	木造又は木骨モルタル造	2 3	
	簡易建物（バラック建築程度のもの）	1 0	
住 宅 建	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造	4 7	
	煉瓦造、石造又はブロック造	3 8	
	鉄骨造（軽量鉄骨造以外のもの）	3 4	
	〃 （軽量鉄骨造）	2 3	
	木造又は木骨モルタル造	2 1	
	簡易建物（バラック建築程度のもの）	1 0	
工場建、倉庫建 雑屋建	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造	3 8	
	煉瓦造、石造又はブロック造	3 4	
	鉄骨造（軽量鉄骨造以外のもの）	3 1	
	〃 （軽量鉄骨造）	2 0	
	木造又は木骨モルタル造	1 5	
	簡易建物（バラック建築程度のもの）	1 0	

2 工作物

種 目	細 目	構 造	耐用年数	残存率
門、囲 障		石 造 鉄筋コンクリート造 煉瓦造 土造、生垣 コンクリート造、コンクリートブロック造 金属造、木造	3 5 3 0 2 5 2 0 1 5 1 0	1 0 %
水 道			1 5	
下 水		鉄筋コンクリート造、石造 鋳鉄管 コンクリート造、鋼管、土造 硬質塩化ビニール管	3 5 3 0 1 5 1 0	
築 庭			2 0	
池 井		鉄筋コンクリート造、石造 コンクリート造 土 造 さく井	3 5 3 5 3 0 1 5	
舗 床		コンクリート敷、煉瓦敷、石敷 アスファルト敷、木煉瓦敷 簡易舗装	1 5 1 0 5	
照明装置			1 5	
冷暖房装置		冷暖房用の送排風機、ダクト及びこ れらの附属品を含む。	1 5	
ガス装置			1 5	
浄化装置			1 5	
通風装置			1 5	
消火装置			1 5	
通信装置			1 0	

種 目	細 目	構 造	耐用年数	残存率
煙 突		鉄筋コンクリート造 煉瓦造 金属造	35 25 10	10%
貯 槽		鉄筋コンクリート造 コンクリート造 金属造 木造・強化プラスチック製	50 30 20 10	
橋 梁	陸 橋	鉄筋コンクリート造 金属造 木 造	60 45 15	
	さ ん 橋	鉄筋コンクリート造、石造 コンクリート造、鋳鉄造 木 造	50 30 10	
	浮 さん 橋	鉄板の肉厚が10mm以上 コンクリート造又は鉄板の肉厚が10mm未満	20 15	
土留、射場 岸壁、トン ネル		鉄骨鉄筋及び鉄筋コンクリート造 石造、煉瓦造 コンクリート造、コンクリートブロック造 金属造 木 造	50 50 30 25 10	
軌 道			40	
電信・電話 電力線路	架 空 線 地 下 線 屋内配線		20 25 25	
気 送 管 路			20	
空気供給管路			15	
電 柱 無線電柱を含む		鉄塔、鉄柱、鉄筋コンクリート柱 木塔、木柱	45 15	
灯 台、望 楼		鉄筋コンクリート造 金属造 木 造 強化プラスチック製	50 40 15 10	

種 目	細 目	構 造	耐用年数	残存率		
昇 降 機			2 0	1 0 %		
ド ッ ク	乾 ド ッ ク 浮 ド ッ ク	鉄筋コンクリート造、石造 金属造 木 造	4 5 2 0 1 5			
かまど及びろ			2 0			
諸作業装置	起 重 機 発 電 装 置 変 圧 装 置 電 動 装 置 除じん装置	}	3 0 2 0			
諸 標	立 標 浮 標		鉄筋コンクリート造 石造、コンクリート造 木 造 鋼 製 ゴム又はプラスチック製		6 0 5 0 1 0 1 5 1 0	
雑 工 作 物	物 干		}		木 製 鋼 製	1 0
	掲 示 板				鋼 製 ステンレス製	1 5
	縁 石	コンクリートブロック コンクリート			3 0	
	換 気 塔	鉄筋コンクリート造 煉瓦造 金属造			3 5 2 5 1 0	
	避 雷 設 備				1 5	
	衛生器具設備				1 5	
	厨房器具設備				1 5	
	特 殊 管 路				1 5	
	設備用トレンチ	コンクリート造			1 5	
	焼却炉設備	鉄筋コンクリート造 煉瓦造 金属造 木 造 合成樹脂造 その他		3 5 2 5 1 0 1 5 1 0 5 0		

別表第四の二（第16条関係）

残 存 価 額 率 表

耐用年数	2	3	4	5	7	10	15	20	25	30	35	40	45	50	60
経過年数 償却率	0.684	0.536	0.438	0.369	0.280	0.206	0.142	0.109	0.088	0.074	0.064	0.056	0.050	0.045	0.038
1	0.316	0.464	0.562	0.631	0.720	0.794	0.858	0.891	0.912	0.926	0.936	0.944	0.950	0.955	0.962
2	0.100	0.215	0.316	0.398	0.518	0.631	0.736	0.794	0.832	0.858	0.877	0.891	0.903	0.912	0.926
3		0.100	0.178	0.251	0.373	0.501	0.631	0.708	0.759	0.794	0.821	0.841	0.858	0.871	0.891
4			0.100	0.158	0.268	0.398	0.541	0.631	0.692	0.736	0.769	0.794	0.815	0.832	0.858
5				0.100	0.193	0.316	0.464	0.562	0.631	0.681	0.720	0.750	0.774	0.794	0.825
6					0.139	0.251	0.398	0.501	0.575	0.631	0.674	0.708	0.736	0.759	0.794
7					0.100	0.200	0.341	0.447	0.525	0.584	0.631	0.668	0.699	0.724	0.764
8						0.158	0.293	0.398	0.479	0.541	0.591	0.631	0.664	0.692	0.736
9						0.126	0.251	0.355	0.437	0.501	0.553	0.596	0.631	0.661	0.708
10						0.100	0.215	0.316	0.398	0.464	0.518	0.562	0.599	0.631	0.681
11							0.185	0.282	0.363	0.430	0.485	0.531	0.570	0.603	0.656
12							0.158	0.251	0.331	0.398	0.454	0.501	0.541	0.575	0.631
13							0.136	0.224	0.302	0.369	0.425	0.473	0.514	0.550	0.607
14							0.117	0.200	0.275	0.341	0.398	0.447	0.489	0.525	0.584
15							0.100	0.178	0.251	0.316	0.373	0.422	0.464	0.501	0.562
16								0.158	0.229	0.293	0.349	0.398	0.441	0.479	0.541
17								0.141	0.209	0.271	0.327	0.376	0.419	0.457	0.521
18								0.126	0.191	0.251	0.306	0.355	0.398	0.436	0.501
19								0.112	0.174	0.233	0.287	0.335	0.378	0.417	0.482
20								0.100	0.158	0.215	0.268	0.316	0.359	0.398	0.464
21									0.145	0.200	0.251	0.299	0.341	0.380	0.447
22									0.132	0.185	0.235	0.282	0.324	0.363	0.430
23									0.120	0.171	0.220	0.266	0.308	0.347	0.414
24									0.110	0.158	0.206	0.251	0.293	0.331	0.398
25									0.100	0.147	0.193	0.237	0.278	0.316	0.383
26										0.136	0.181	0.224	0.264	0.302	0.369
27										0.126	0.169	0.211	0.251	0.288	0.355
28										0.117	0.158	0.200	0.239	0.275	0.341
29										0.108	0.148	0.188	0.227	0.263	0.329
30										0.100	0.139	0.178	0.215	0.251	0.316
31											0.130	0.168	0.205	0.240	0.304
32											0.122	0.158	0.194	0.229	0.293
33											0.114	0.150	0.185	0.219	0.282
34											0.107	0.141	0.176	0.209	0.271
35											0.100	0.133	0.167	0.200	0.261
36												0.126	0.158	0.191	0.251
37												0.119	0.151	0.182	0.242
38												0.112	0.143	0.174	0.233
39												0.106	0.136	0.166	0.224
40												0.100	0.129	0.158	0.215
41													0.123	0.151	0.207
42													0.117	0.145	0.200
43													0.111	0.138	0.192
44													0.105	0.132	0.185
45													0.100	0.126	0.178
46														0.120	0.171
47														0.115	0.165
48														0.110	0.158
49														0.105	0.153
50														0.100	0.147
51															0.141
52															0.136
53															0.131
54															0.126
55															0.121
56															0.117
57															0.112
58															0.108
59															0.104
60															0.100

用地等の評価に関する基準