

# 甲斐市固定資産評価要領

令和6年1月

甲斐市 市民部  
税務課 資産税係



# 目 次

## 〈土地編〉

第1節 総 則	1
1 土地の評価	
2 評価の対象	
3 現況による評価	
4 規定されていない事項の協議	
第2節 通 則	2～3
1 土地の評価の基本	
2 地目の認定	
第3節 宅 地	
1 宅地の評価方法	4
2 市街地宅地評価法による評価の概要	4
I 画地計算法の意義	5
II 画地計算法基本方針	6
III 画地計算法	7～18
IV 各計算法の説明	19～29
V 路線の認定	30～37
3 その他の宅地評価法による評価の概要	38～40
第4節 農 地（田・畑）	42～43
1 一般農地	
2 市街化区域農地	
3 宅地等介在農地	
4 勧告遊休農地	
第5節 雑種地	44
1 雑種地の評価方法	
2 鉄軌道用地	
3 ゴルフ場用地	
4 農業用施設	

第6節 山 林	45
1 山林の評価方法	
第7節 原 野	45
1 原野の評価方法	
第8節 池 沼	45
1 池沼の評価方法	
第9節 鉱泉地	46
1 鉱泉地の評価方法	
第10節 牧 場	46
1 牧場の評価方法	
第11節 公衆用道路	47～48
1 公衆用道路の認定	

## 〈家屋編〉

第1節 総 則	50
1 家屋の評価	
2 評価の対象	
3 現況による評価	
4 規定されていない事項の協議	
第2節 通 則	51～53
1 家屋の認定	
2 家屋の構造区分	
3 家屋の主な種類と考え方	
4 家屋の床面積の算定	
第3節 家屋の評価方法	
1 新增築家屋	54
2 在来分家屋	55
3 課税漏れ家屋（未評価家屋）	55～56
4 床面積に変更がある家屋	56
5 用途が変更された家屋	56
別紙1 木造家屋経年減点補正率基準表	57～65
別紙2 非木造家屋経年減点補正率基準表	66～75



# 〈土地編〉

## 第1節 総則

### 1 土地の評価

土地の評価は、地方税法第388条第1項の規定により総務大臣が定める固定資産評価基準に基づいて定めた以下の甲斐市固定資産評価要領（以下「要領」という。）に基づいて行うものとする。

### 2 評価の対象

評価の対象は、賦課期日現在における地方税法第348条（非課税客体）の土地を除くすべての土地とする。

### 3 現況による評価

土地の評価に当たっては、原則として土地の状況を実地に調査し、当該土地の賦課期日現在における現況により評価するものとする。

### 4 規定されていない事項の協議

地方税法404条で固定資産の評価を行う者は固定資産評価員と規定されているが、本市では、市税条例76条において設置せず市長がその職務を行うこととしている。

この他にこれを補助するため必要に応じて固定資産評価補助員が置かれており、この固定資産評価補助員は、固定資産税事務に携わる職員が兼ねることとする。

本評価要領に規定されていない事項、その他特殊事項については税務課内で協議し、判例、実務提要等に照らして決定するものとする。

本市と他市町との境に位置し、評価・特例の適用等において協議を要する場合、他市町と協議・確認のうえ評価するものとする。

また、現況地目認定等の評価に際しては一般財団法人資産評価システム研究センター刊行の「土地評価の基礎知識」を参照とする。

## 第2節 通則

### 1 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目別に定める評価の方法によって行うものとする。

この場合において土地の地目は土地の現況によるものとする。

- (1) 宅地 (2) 田 (3) 畑 (4) 雑種地 (5) 山林 (6) 原野 (7) 池沼
- (8) 鉱泉地 (9) 牧場

### 2 地目の認定

#### (1) 認定の時期

地目の認定は、賦課期日である1月1日現在の土地の利用状況及び利用目的により行うものとする。

#### (2) 現況主義

土地の地目は、登記簿に登録されており、通常登記簿上の地目と現況の地目とは、一致しなければならないものであるが、登記は原則として申請主義であること等から、登記簿上の地目とが一致していない場合がある。しかし、固定資産税における土地の評価は、現況地目によるものであるため、この場合には登記簿上の地目にはかかわりなく、現況地目によって認定するものとする。

#### (3) 認定の単位

地目認定の単位は、原則として一筆毎に行うものとする。この場合地目は、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異を存するときでも土地全体としての状況を観察して認定するものとする。部分的に僅少な差異であるかどうかの判断は、一筆毎に全体としての状況から見た一般の社会通念に照らして行うものとする。



#### (4) 一般的な認定基準

地目の認定は、不動産登記法及び不動産登記事務取扱手続準則に従い、次により行うものとする。

- ① 宅地：建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすため必要な土地
- ② 田：農耕地で用水を利用して耕作する土地
- ③ 畑：農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- ④ 雑種地：いずれにも該当しない土地
- ⑤ 山林：耕作の方法によらないで竹林の生育する土地
- ⑥ 原野：耕作の方法によらないで雑草、灌木類の生育する土地
- ⑦ 池沼：灌漑用水でない水の貯水池
- ⑧ 鉱泉地：鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地
- ⑨ 牧場：獣畜を放牧する土地

#### (5) 特殊な利用形態の土地の認定基準

上記以外の特殊な利用形態の土地にかかる地目の認定は、第1節総則4により税務課資産税係職員間で協議し、決定することとする。

## 第3節 宅地

### 1 宅地の評価方法

宅地の評価は、各筆に評点数を付設し、その評点数を評点一点あたりの価額に乗じて各筆の評価額を求める方法によるものとする。

各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」（路線価方式）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における宅地については「その他の宅地評価法」（標準宅地比準方式）によって付設するものとする。

### 2 市街地宅地評価法による評価の概要

標準宅地の価格を地価公示価格（不動産鑑定評価額）の7割に設定し、これに基づき主要な路線へ路線価を付設する。主要な路線以外の路線については、主要な路線の価格に比準して路線価を付設し、その価格を基礎とした画地計算法を適用して、各筆の評価額を決定する。

画地とは、土地の利用状況に着目した区分単位であり、一画地の認定は、原則として土地課税台帳及び土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地とする。

ただし、同一利用として、一筆の宅地または隣接する二筆以上の宅地について、その形状及び利用状況等からみて、これを一体となしていると認められる部分に区分できる場合は、宅地相互間の評価の均衡上一筆をもって一画地とすることが不相当であると認められるものについては、例外を認め一画地として認定するものとする。

画地計算法については、「画地条件計測基準書」により行う。

なお、無道路地補正率を0.7とし、通路開設補正率は画地条件計測基準書附票7に基づき適用することとする。

## I 画地計算法の意義

画地計算法とは、市街地宅地評価法において標準宅地の価額から算出された路線価を基礎として、当該路線に沿接する各画地（画地認定の終了している画地を指す）について、それぞれの画地の条件が個々の宅地評価に及ぼす影響を標準的な画地との比較において計量し、評点の補正を加えるものである。

画地計算法における補正（減価、加算）要因は、

- ①画地の形状
- ②街路との状況（接道条件）
- ③その他

の三要素を総合的に判断し適用する。

## Ⅱ 画地計算法基本方針

### 1 「固定資産評価基準」に準拠

基本的な計算手法として、「固定資産評価基準」（以下、「評価基準」という）に示されている附表及び計算法を適用する。

### 2 公平な評価の実現

評価の公平化、均衡の確保のために必要と判断される場合には、状況に応じて、「評価基準」に示された附表、計算法に補正や制限を適宜加えていくものとする。

また、「評価基準」に具体的な数値基準が示されていない補正等については、実状にあわせて補正率、計算法等を設定するものとする。

### 3 納税者有利の原則

固定資産税は、毎年経常的に賦課される税であることから、「評価基準」に示された附表、計算法等に補正や改訂を加えるに際しては、「評価基準」による評価よりも必要以上に評価額が上昇することのないように留意する。

### 4 手法の標準化、簡素化

画地計算の基礎となる画地条件のデータ収集法（奥行、間口の測定、接道条件の判定等）についての標準化を推進して、長期的な視点に立って、統一的な手法による公平な課税を図るものとする。

### Ⅲ 画地計算法

「評価基準」によると画地計算法とは次にあげるものをいう。

- ①奥行価格補正割合法
- ②側方路線影響加算法
- ③二方路線影響加算法
- ④不整形地評点算出法
- ⑤無道路地評点算出法
- ⑥その他の評点算出法

#### 1 用語の意義

この画地条件計測基準書を適用するにあたり、主な用語の意義は次に掲げるとおりとする。

##### ア 路線

路線とは、道路法第3条に規定する国県道、市町村道、地方税法第348条第2項第5号の規定による「公共の用に供する道路」をいう。

##### イ 路線価

路線価とは、当該路線に沿接する最も標準的な間口、奥行、形状を有する宅地の単位当たりの適正な時価を基にして路線に付設した画地計算の基礎となる評点をいう。

##### ウ 正面路線

正面路線とは、一画地が一つの路線に接している場合には、その路線をいう。

また、2つ以上の路線に接している場合は、原則として以下の優先順位で認定を行う。

- 1) 路線価の高い路線（路線の系統性が認められる路線）
- 2) 間口の広い路線
- 3) 幅員の広い路線

エ 側方路線

側方路線とは、二系統以上の道路が交差する宅地において正面路線の側方で、画地に接する一または二の路線をいう。

オ 二方路線

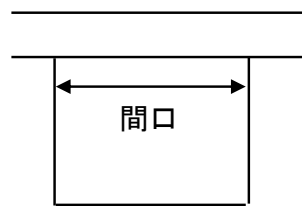
二方路線とは、原則として正面路線の背面で画地に接する路線をいう。

カ 間口

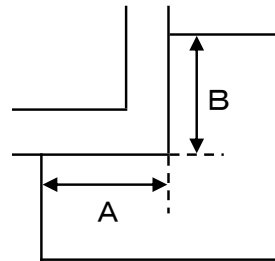
間口とは、一画地の境界のうち、正面路線に接する一辺をいう。なお、隅切りがある場合は、隅切りも含め間口という。

また、無道路地にあつては、利用上最も近く、かつ平行する1辺をいう。

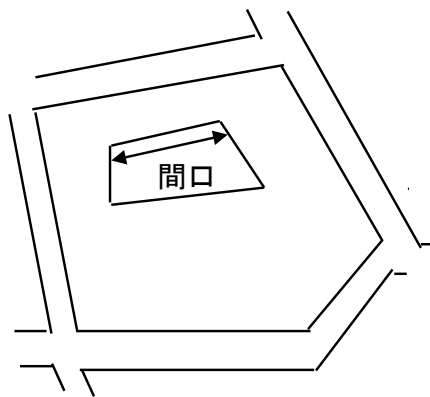
《間口の計測位置》



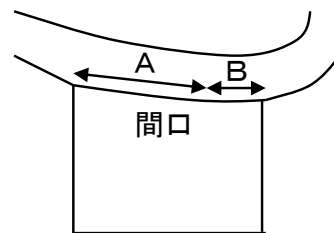
間口の両端を結ぶ直線とする。



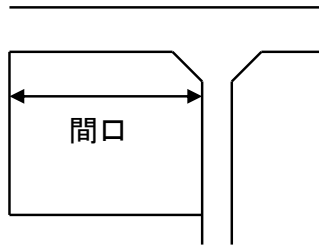
画地が路線に接する部分の間口の合計 (A+B) とする。



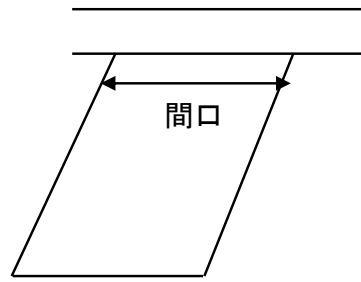
無道路地の場合、最も道路まで近い辺を間口とし、間口長は一律2mとする。



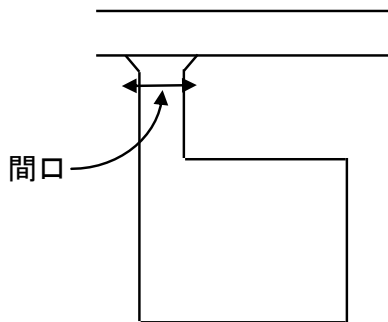
画地が路線に接する部分の間口の合計 (A+B) とする。



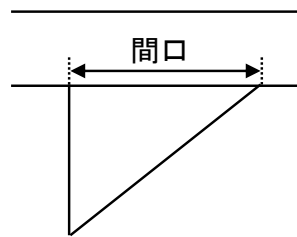
隅切りとみなせる部分は、その部分を含める。



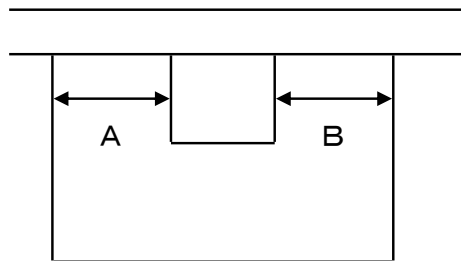
間口の両端を結ぶ直線とする。



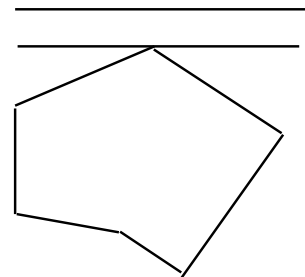
間口の両端を結ぶ直線とする。



間口の両端を結ぶ直線とする。

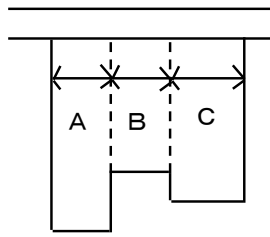


画地が路線に接する部分の間口の合計 (A+B) とする。ただし、一方の間口が2m未満の場合は、その片方だけを間口とする。



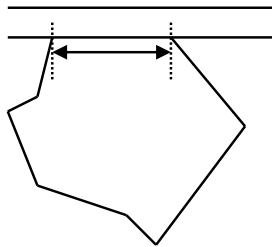
路線に点で接する場合、間口長は一律2mとする。

《不整形地における間口の計測位置》

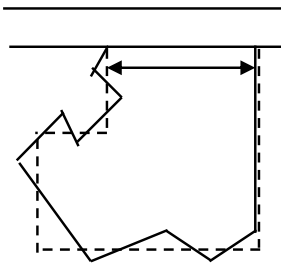


— 不整形地線  
 - - - 整形地に  
 区分した線

左図のように、当該不整形地を区分していくつかの整形地が得られる場合は、その区分して得られた整形地ごとの評点数を合算して求めます。



左図のように、整形地に区分できないものについては、形状に応じ間口を計測します。

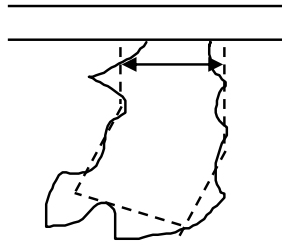


— 不整形地線  
 - - - 近似整形地線

左図のように、整形地に区分できないものについては、当該不整形地に近似する一つの整形地を定め、その近似整形地について仮の評点数を求めます。

外側陰地≒内側陰地

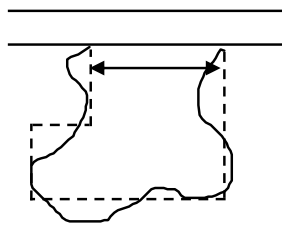




— 不整形地線  
 ---- 近似整形地線

左図のように、整形地に区分できないものについては、当該不整形地に近似する一つの整形地を定め、その近似整形地について仮の評点数を求めます。

外側陰地≡内側陰地



— 不整形地線  
 ---- 近似整形地線

左図のように、整形地に区分できないものについては、当該不整形地に近似する一つの整形地を定め、その近似整形地について仮の評点数を求めます。

外側陰地≡内側陰地

キ 間口長

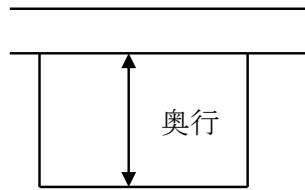
間口長とは、間口の長さをいうものである。ただし、間口が折れ線の場合、または正面路線に対し、間口が2つ以上ある場合、間口の合計を間口長とみなす。隅切りがある場合は、隅切りの辺長も含める。

### ク 奥行

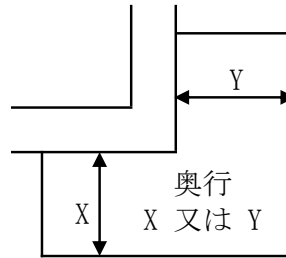
奥行とは、原則として、概ね正面路線に対して、垂直的な奥行距離をいう。

また、不整形地については、正面路線に接する位置の中から、最も奥行が長くなる距離を限度とし、その画地の地積をその間口距離で除した値とする。

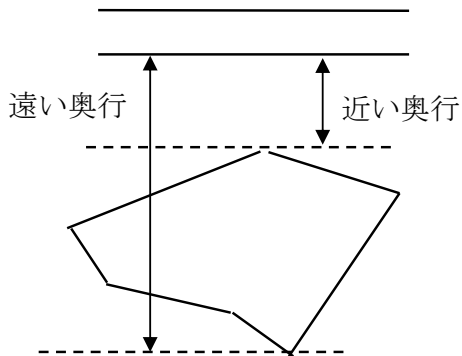
#### 《奥行の計測位置》



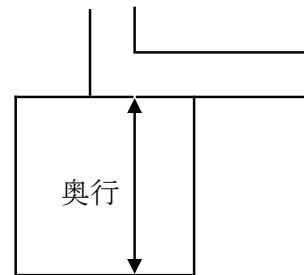
間口から画地の最深部までを計測し奥行とする。



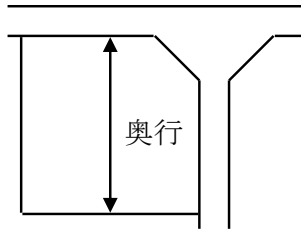
それぞれの間口から画地の最深部までを計測し、長い方を奥行とする。



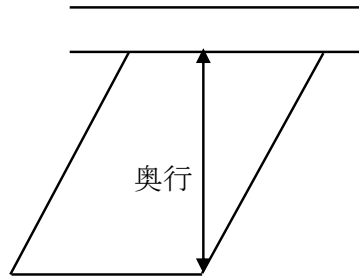
無道路地の場合、最も近い道路から最深部まで垂直に結んだ距離を「遠い奥行」とし、道路と画地の最短距離を「近い奥行」とする。



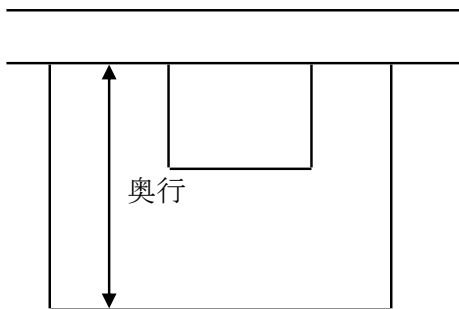
間口から最深部を結んだ直線とする。



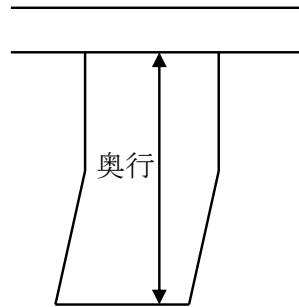
概ね正面路線に接している部分から画地の最深部までおろした垂線の距離とする。



概ね正面路線に接している部分から画地の最深部までおろした垂線の距離とする。



間口が広い方の正面路線に接している部分から最深部を結んだ直線とする。

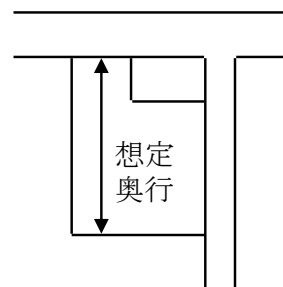
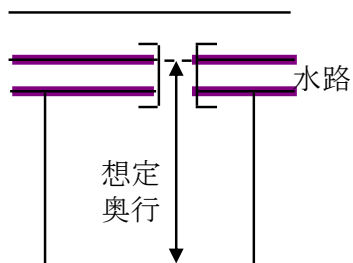


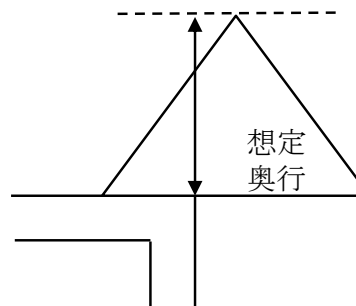
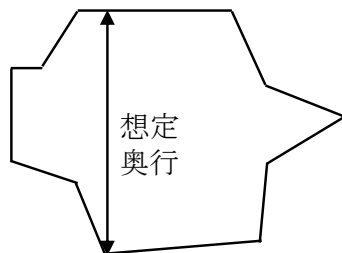
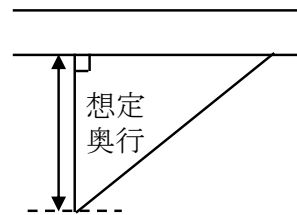
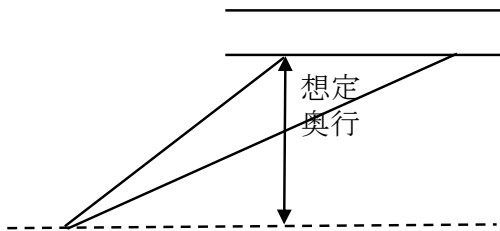
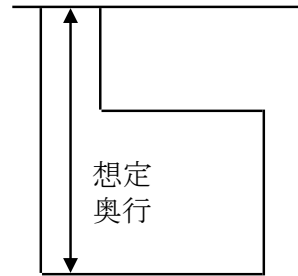
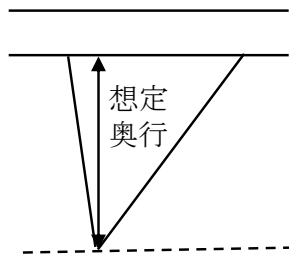
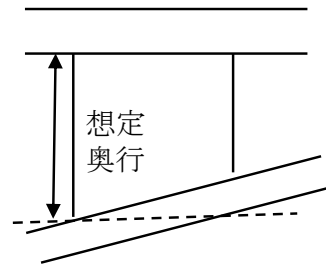
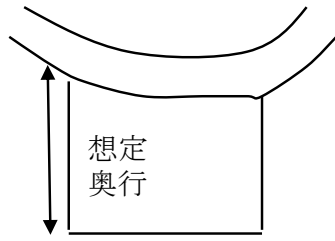
概ね正面路線に接している部分から画地の最深部までおろした垂線の距離とする。

不整形地については、平均的な奥行距離を計算する。

計算奥行 = 地積 ÷ 間口距離

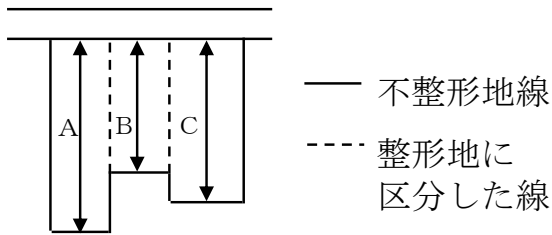
ただし、計算奥行 > 想定整形値の奥行（以下、想定奥行とする）の場合、想定奥行を限度とする。





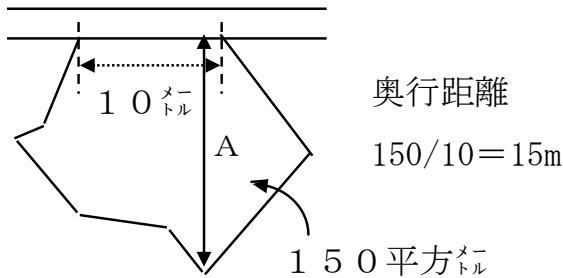
《不整形地における奥行の計測位置》

次の3つの方法のうち適宜な方法により求める。



① 左図のように、当該不整形地を区分していくつかの整形地が得られる場合は、その区分して得られた整形地ごとの評点数を合算して求めます。

(注) A, B, Cをそれぞれ1画地として評価したものを合計する。したがって、A, B, Cそれぞれに奥行を計測して、奥行価格補正率を求める。



② 左図のように、整形地に区分できないものについては、形状に応じ、地積を間口距離で除して得た計算上の奥行距離に基づいて仮の評点数を求めます。

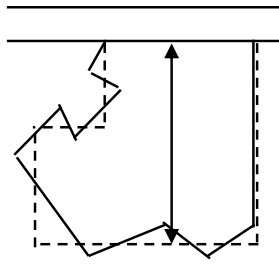
(注) 算出した計算上の奥行距離が、その不整形地の正面路線に対する垂直的な奥行距離で最長のものより長くなる場合には、この方法によることはできない。

$15 < A \rightarrow 15$   
 $15 > A \rightarrow A$

※平均的な奥行距離

奥行距離が様でない不整形地については、平均的な奥行距離による。具体的には、不整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度して、その画地の地積をその間口で除して得た数値とする。

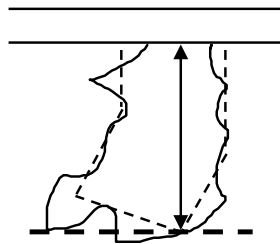
$$\text{平均的な奥行距離} = \frac{\text{地積}}{\text{間口距離}} \quad (\text{想定整形地の奥行距離を限度})$$



— 不整形地線  
 - - - 近似整形地線

外側陰地≒内側陰地

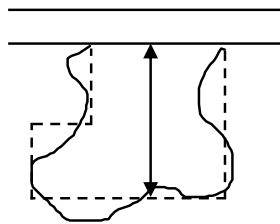
③-1 左図のように、整形地に区分できないものについては、当該不整形地に近似する一つの整形地を定め、その近似整形地について仮の評点数を求めます。



— 不整形地線  
 - - - 近似整形地線

外側陰地≒内側陰地

③-2 左図のように、整形地に区分できないものについては、当該不整形地に近似する一つの整形地を定め、その近似整形地について仮の評点数を求めます。



— 不整形地線  
 - - - 近似整形地線

外側陰地≒内側陰地

③-3 左図のように、整形地に区分できないものについては、当該不整形地に近似する一つの整形地を定め、その近似整形地について仮の評点数を求めます。

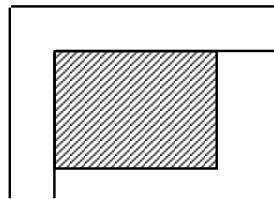
ケ 中間画地

中間画地とは、一つの路線に接している画地をいう。

コ 角地

角地とは、正面と側面の路線に接する画地をいう。なお、一系統の路線が曲折していることによって形成される角地は準角地とする。

☆準角地の例



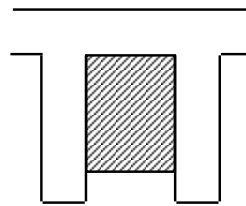
サ 二方路地

二方路地とは、二つの路線に挟まれた画地をいう。

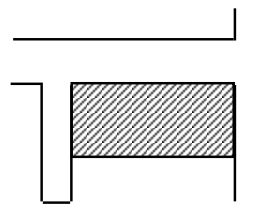
シ 三方路地

三方路地とは、三つの異なる系統の路線が形成する二つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

☆三方路地として認定しないもの



(中間画地とする)



(角地とする)

ス 四方路地

四方路地とは、四つの異なる系統の路線に囲まれた画地で、当該路線のいずれにも接するものをいう。

セ 整形地

整形地とは、正方形、長方形、矩形地（四角形）の画地のものをいう。

ソ 不整形地

不整形地とは、整形地以外の画地をいう。

タ 無道路地

無道路地とは、路線に全く接しない画地をいう。

チ 水路

水路とは、用水、雑排水等を流すための通路をいう。



#### IV 各計算法の説明

##### ①奥行価格補正割合法

《評価基準より》

宅地の価格は、道路からの奥行きが長く又は短くなるにしたがって逓減するものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ、「奥行価格補正率表（附表1）」によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

《取り扱い方法》

- 1) III画地計算法のク 奥行（本基準書P9～13）を適用する。

##### ②側方路線影響加算法

《評価基準より》

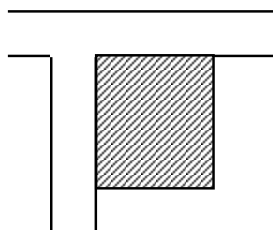
正面と側方に路線がある画地（以下、「角地」という。）の価額は、側方路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

この場合において、加算すべき単位地積当り評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当り評点数を「側方路線影響加算率表（附表2）」によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

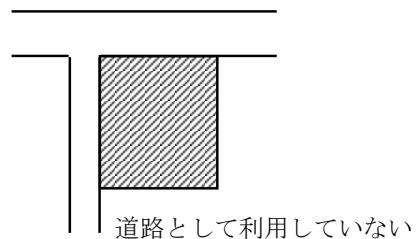
《取り扱い方法》

- 1) 次のような場合は、側方路線を加算しない。

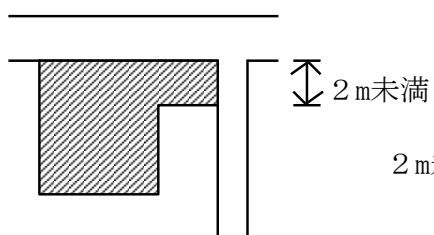
☆側方道路が  
行き止まり道路



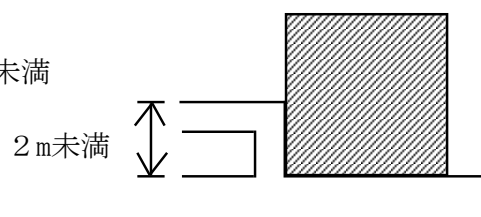
☆側方道路が  
公図上の道路



☆側方道路の間口が2m未満  
ア)

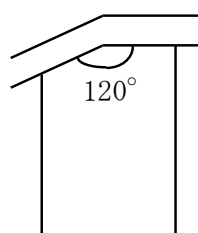
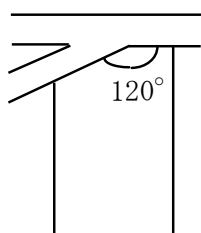


イ)



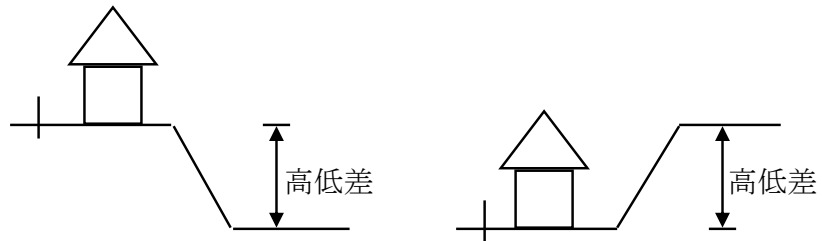
※ 建物建築にあたっては、2m以上の間口が必要である。

☆道路の交差角度が120°を越える

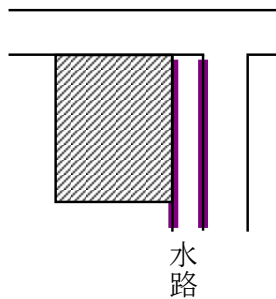


2) 次のような場合は、側方路線として加算する。

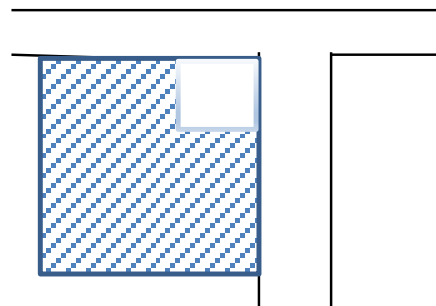
☆側方路線に高低差がある。



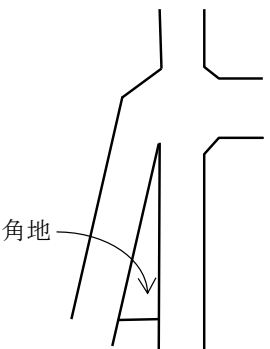
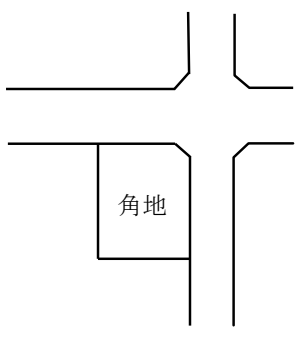
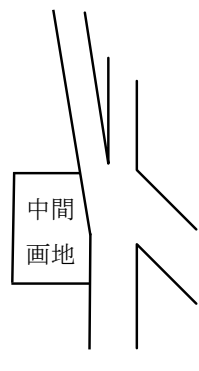
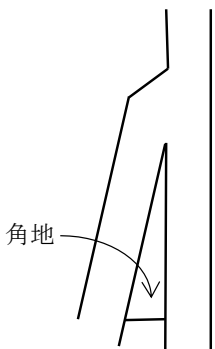
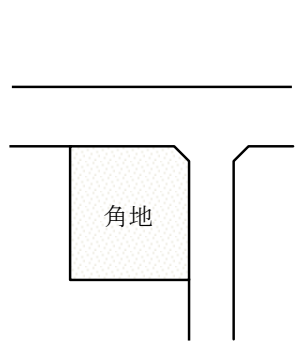
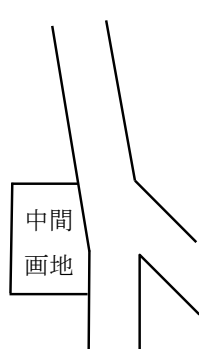
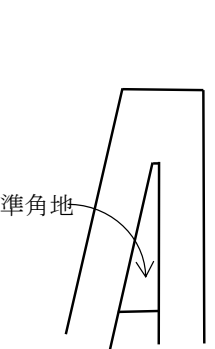
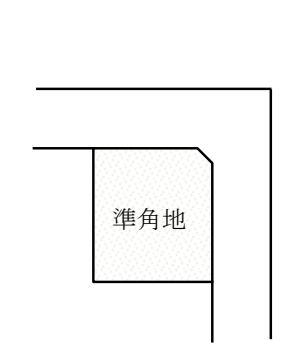
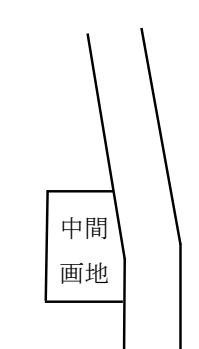
☆側方道路に沿って1m未満の水路がある。



★二方路線として採用せず、側方路線とする。



☆建築基準法上、高低差や水路があっても条件付（水面占用等）で建築は可能であるため、側方路線として採用する。

		道路の交差角度による角地・準角地の区分		
		概ね $60^\circ$ 以下の場合	概ね $60^\circ <$ 概ね $120^\circ$ の場合	概ね $120^\circ$ 以上の場合
交差点の場合				
				
				

### ③二方路線影響加算法

#### 《評価基準より》

交差点の角など土地が2つの道路に接しているときは、通常の土地と比較して利便性が高いと考えられます。

正面と裏面に路線がある画地（以下、「二方路地」という。）

の価額は、裏路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるため、二方路地については、正面路線から計算した単位地積当り評点数に、二方路線影響加算率によって補正する単位地積当り評点数を加算して単位地積当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

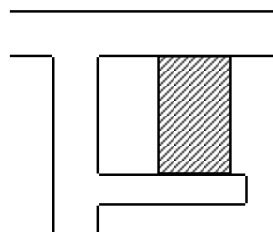
この場合において、加算すべき単位地積当り評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当り評点数を「二方路線影響加算率表（附表3）」によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

#### 《取り扱い方法》

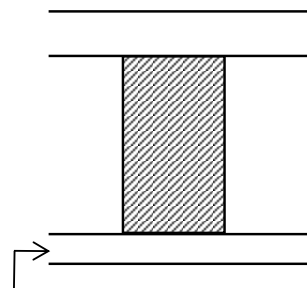
- 1) 二方加算においては、間口距離の測定は必要としない。  
すなわち、「間口狭小補正率」、「奥行長大補正率」、の適用はしない。

次のような場合は、二方路線として採用しない。

☆二方道路が  
行き止まり道路



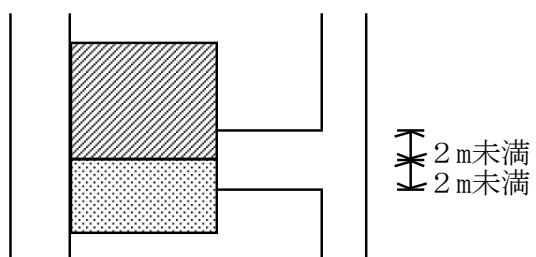
☆二方道路が  
公図上の道路



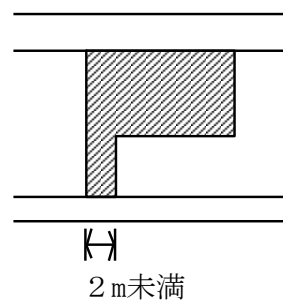
公図上は存在するが現地には存在しない。

☆二方道路の間口が2m未満

ア)

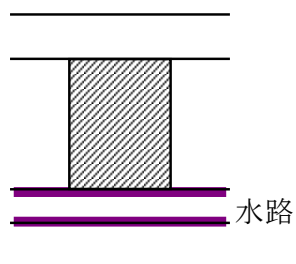


イ)

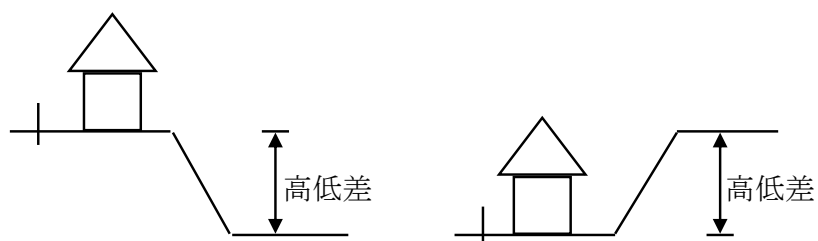


2) 次のような場合は、二方路線として加算する。

☆二方道路に沿って1m未満の水路がある



☆二方道路に高低差がある。



☆建築基準法上、高低差や水路があっても条件付（水面占用等）で建築は可能であるため、側方路線として採用する。

#### ④不整形地評点算出法（蔭地割合方式）

《評価基準より》

不整形地の価額は、利用上余分の制約を受け、また画地の全部が宅地として十分利用できないために、その価額は低位になる。この場合、奥行価格補正割合法によって計算した単位地積当り評点数に「不整形地補正率表（附表4）」によって求めた不整形補正率により補正する評点数によるものとする。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表（附表5）」、「奥行長大補正率表（附表6）」の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率の両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めるものとする。

不整形地補正率の適用に当たっては、蔭地割合を算出する方式を採用する。

《取り扱い方法》

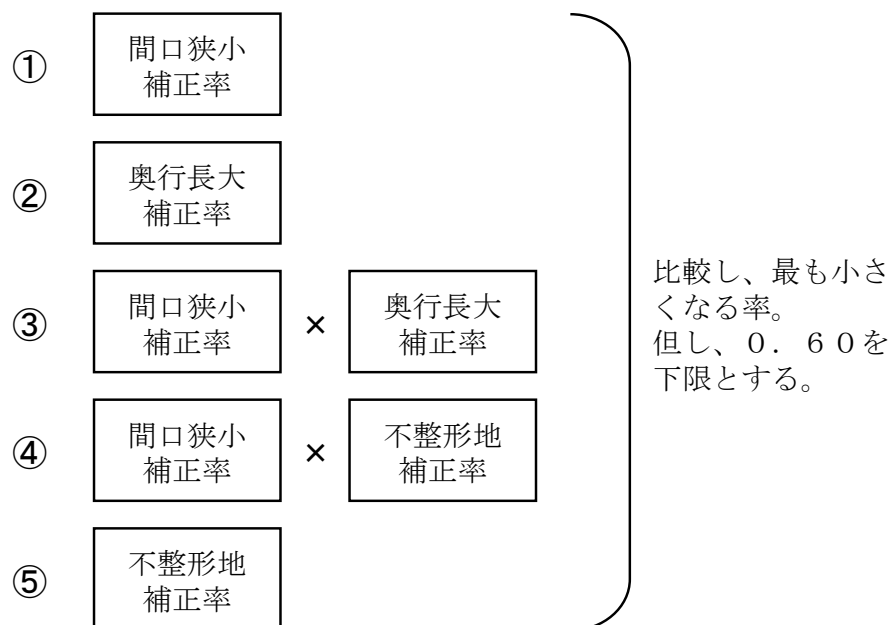
不整形地を認定する場合は、市街地宅地評価法の性質を考慮し、認定は以下の基準で行うこととする。

蔭地割合の算出にあたっては、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という）の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

$$\text{「蔭地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

不整形地補正率を運用するにあたって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。

当該画地が「間口狭小補正率表（附表5）」、「奥行長大補正率表（附表6）」の適用がある場合は、以下の基準で行うこととする。



上記の①、②、③、④、⑤を比較して補正率が一番小さくなる率（下限0.60）を不整形地の補正率として採用し、奥行価格補正割合法等によって計算した単位地積当り評点数に乗じて評点数を求めるものとする。



## ⑤無道路地評点算出法

### 《評価基準より》

無道路地は直接には道路に接していない宅地であるが、実際には他の土地の一部を通路として道路と接続しているものであって、全く出入り不可能な土地ではないと考えられる。また無道路地は、その用途がおおむね住宅用地に限定され、かつ利用価値が極めて低いものであるのが一般的である。

### 《取り扱い方法》

一般に正面路線からの距離が大きくなるほど減価率も大きくなると考えられる。

そこで、無道路地の評価方法は以下の基準で行うこととする。

$$\begin{array}{ccccccc} \boxed{\text{無道路地の}} & = & \boxed{\text{路線価}} & \times & \boxed{\text{奥行価格}} & \times & \boxed{\text{通路開設}} \\ \boxed{\text{評点数}} & & \text{①} & & \boxed{\text{補正率}} & & \boxed{\text{補正率}} \\ & & & & \text{②} & & \text{③} \\ & \times & \boxed{\text{無道路地補}} & \times & \boxed{\text{地積}} & & \\ & & \boxed{\text{正率}} & & & & \\ & & \text{④} & & & & \end{array}$$

#### ①路線価

利用上最も合理的であると認められる路線の路線価  
→実際に利用が確認される路線の路線価

#### ②奥行価格補正率表（附表1）

奥行価格補正率表によって求めた補正率（遠い奥行）  
→通路部分の長さで通路を延長した画地の奥行の合計

#### ③通路開設補正率表（附表7）

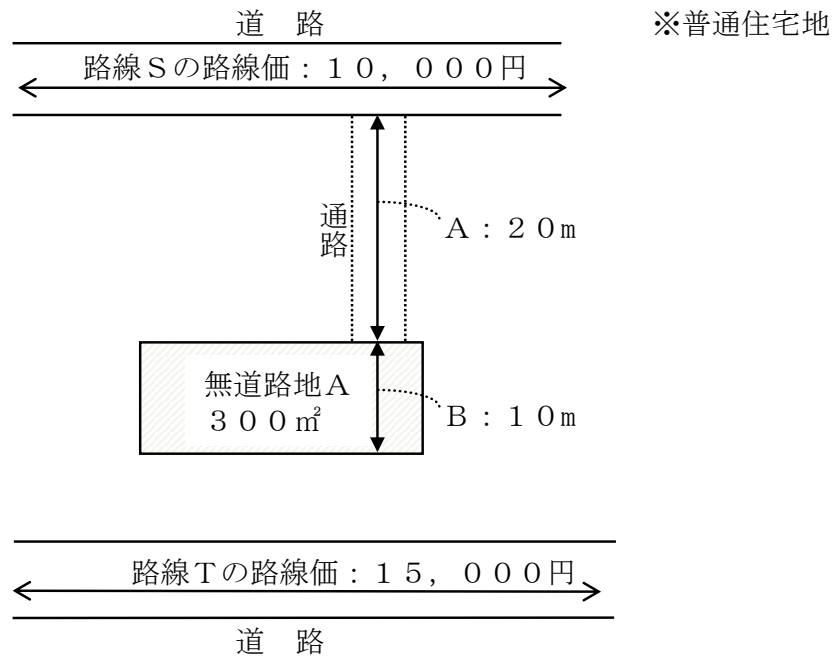
通路開設補正率表によって求めた補正率（近い奥行）  
→通路と認められる部分の長さ

#### ④無道路地補正率 0.70

近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率

【奥行のとり方】

無道路地における奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たっての奥行のとり方は下図によるものとする。



①路線価

実際に利用が認められる路線Sの路線価 (10,000円)

②奥行価格補正率の場合の奥行のとり方=遠い奥行

A+B (30m=20m+10m)

③通路開設補正率の場合の奥行のとり方=近い奥行

A (20m)

上記無道路地Aの評点数の計算例：

$$\begin{aligned} & \text{路線価格 } 10,000 \text{円} \times \text{奥行価格補正率 } 0.98 \times \text{通路開設補正率 } 0.8 \\ & \times \text{無道路地補正率 } 0.7 \times \text{地積 } 300 \text{m}^2 = 1,646,400 \text{円} \end{aligned}$$

⑥その他の評点算出法

①～⑤の他、価格に影響を与える次の各事項に該当する画地の補正を行う。

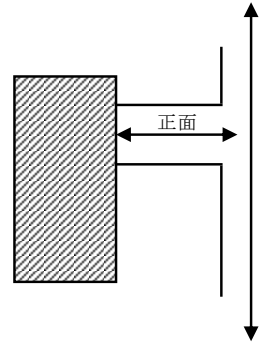
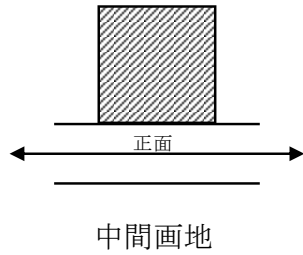
ア 高圧線下地

イ 任意の補正

V 路線の認定

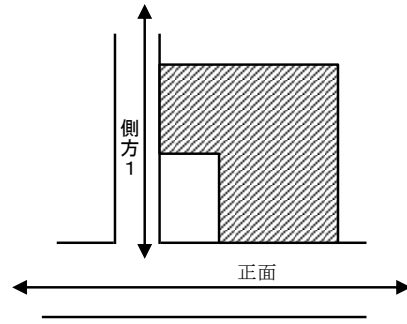
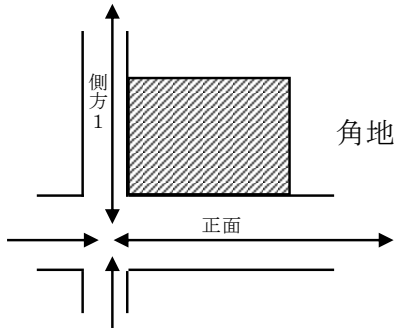
《1つの道路のみに接している場合》

A) 正面路線のみ

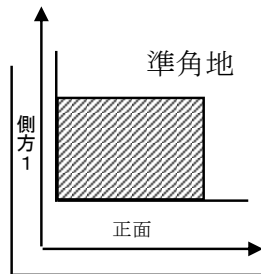


《2つの道路に接している場合》

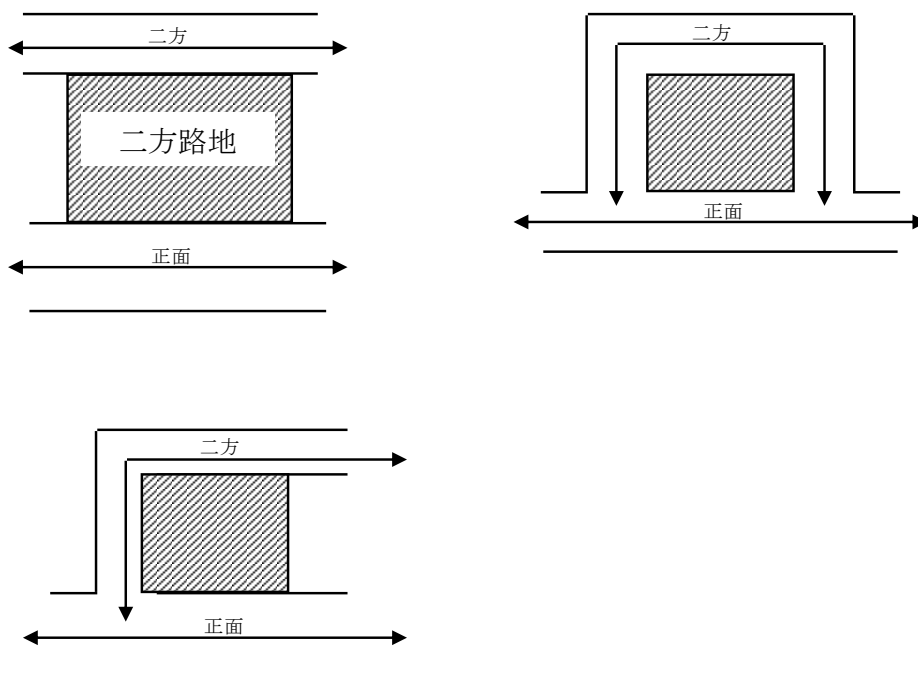
B) 正面路線+側方路線1 (角地)



C) 正面路線+側方路線1 (準角地)



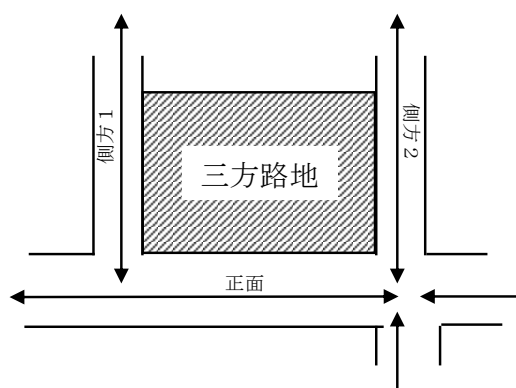
D) 正面路線+二方路線



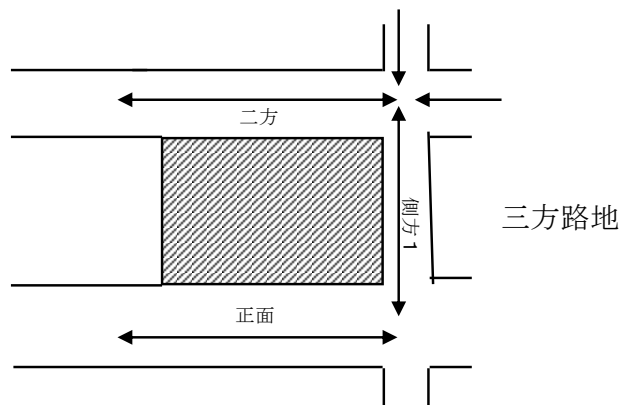
※ 二方路線が行き止まりの場合は、正面路線のみ

《3つの道路に接している場合》

E) 正面路線+側方路線1（角地）+側方路線2（角地）

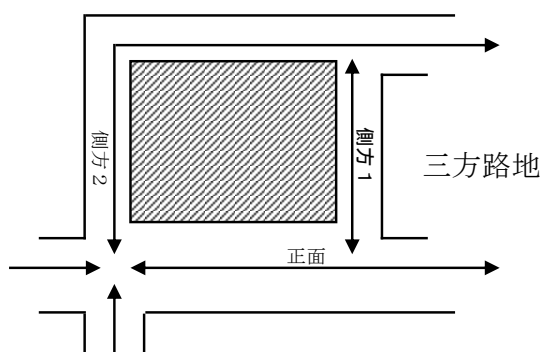


F) 正面路線+側方1 (角地) +二方路線

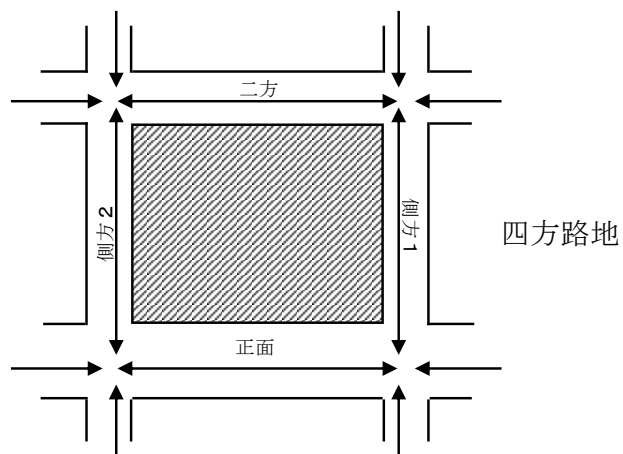


《4つの道路に接している場合》

G) 正面路線+側方路線1 (角地) +二方路線



H) 正面路線+側方1 (角地) +側方2 (角地) +二方路線



附表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離(m)	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 (村落・別荘 地区含む)	中小工場地区	大工場地区		
4未満	0.90	0.90	0.85	0.85		
4以上 6未満	0.92	0.92	0.90	0.90		
6以上 8未満	0.95	0.95	0.93	0.93		
8以上 10未満	0.97	0.97	0.95	0.95		
10以上 12未満	0.99	1.00	0.96	0.96		
12以上 14未満	1.00		0.97	0.97		
14以上 16未満			0.98	0.98		
16以上 20未満			0.99	0.99		
20以上 24未満			1.00	1.00	1.00	
24以上 28未満						0.97
28以上 32未満						0.95
32以上 36未満						0.97
36以上 40未満						0.95
40以上 44未満						0.93
44以上 48未満		0.91	0.90	1.00		
48以上 52未満	0.89	0.89				
52以上 56未満	0.88	0.88				
56以上 60未満	0.87	0.87				
60以上 64未満	0.86	0.86	0.99			
64以上 68未満	0.85	0.85	0.98			
68以上 72未満	0.84	0.84	0.97			
72以上 76未満	0.83	0.83	0.96			
76以上 80未満	0.82					
80以上 84未満	0.81	0.82	0.93			
84以上 88未満	0.80			0.81	0.90	
88以上 92未満						
92以上 96未満						
96以上 100未満						
100以上		0.80				

附表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
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 村落地区 別荘地区 中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分 併用住宅地区	加算率
普通商業地区 併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 村落地区 別荘地区 中小工場地区 大工場地区	0.02

附表4 不整形地補正率表

地区区分 陰地割合	普通商業地区 中小工業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 (村落・別荘 地区含む)
10%未満	1.00	1.00
10%以上 20%未満	0.98	0.96
20%以上 30%未満	0.96	0.92
30%以上 40%未満	0.92	0.88
40%以上 50%未満	0.87	0.82
50%以上 60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離(m)	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 (村落・別荘 地区含む)	中小工場地区	大工場地区		
4未満	0.90	0.90	0.80	0.80		
4以上 6未満	0.97	0.94	0.85	0.85		
6以上 8未満	1.00	0.97	0.90	0.90		
8以上 10未満		1.00	0.95	0.95		
10以上 16未満			1.00	0.97		
16以上 22未満				1.00	0.98	
22以上 28未満					1.00	0.99
28以上						1.00



附表6 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離(m)	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 (村落・別荘 地区含む)	中小工場地区	大工場地区
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未満		0.98		
3以上 4未満	0.99	0.96	0.99	
4以上 5未満	0.98	0.94	0.98	
5以上 6未満	0.96	0.92	0.96	
6以上 7未満	0.94	0.90	0.94	
7以上 8未満	0.92		0.92	
8以上	0.90		0.90	

附表7 通路開設補正率表

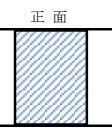
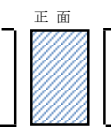
奥行 (近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

附表8 がけ地補正率表

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

附表9 高圧線下補正表

線下地積	0.10以上	0.50以上
画地地積	0.50未満	1.00未満
補正率	0.97	0.95

整形地面地計算項目							
画地代表例	中間画地	二方路地	角地、準角地	三方路地	三方路地	四方路地	無道路地
							
正面路線	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 遠い奥行 (m) (奥行補正) 近い奥行 (m) (通開補正) 無道路率 (%) (無道路補正)
側1路線			側1路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	側1路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	側1路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	側1路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	
側2路線				側2路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)		側2路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	
二方路線		二方路線番号 (二方加算) 奥行 (m) (奥行補正)			二方路線番号 (二方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	二方路線番号 (二方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	
個別的条件	画地面積 画地番号 高架下区分 (その他補正)						

		不 整 形 地 画 地 計 算 項 目						
画 地 代 表 例	中間画地	二方路地	角地、準角地	三方路地	三方路地	四方路地	無道路地	
正 面 路 線	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 奥行 (m) (奥行補正)	正面路線番号 遠い奥行 (m) (奥行補正) 近い奥行 (m) (通開補正) 無道路率 (%) (無道路補正) 遠い奥行 (m) 間口 (m) 陰地割合 (%) (不整形補正)	
	奥行 (m) 間口 (m) 陰地割合 (%) (不整形補正)	奥行 (m) 間口 (m) 陰地割合 (%) (不整形補正)	奥行 (m) 間口 (m) 陰地割合 (%) (不整形補正)	奥行 (m) 間口 (m) 陰地割合 (%) (不整形補正)	奥行 (m) 間口 (m) 陰地割合 (%) (不整形補正)	奥行 (m) 間口 (m) 陰地割合 (%) (不整形補正)	奥行 (m) 間口 (m) 陰地割合 (%) (不整形補正)	
側 1 路 線			側1路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	側1路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	側1路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	側1路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)		
側 2 路 線				側2路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)		側2路線番号 (側方加算) 奥行 (m) (奥行補正)		
二 方 路 線		二方路線番号 (二方加算) 奥行 (m) (奥行補正)			二方路線番号 (二方加算) 奥行 (m) (奥行補正)	二方路線番号 (二方加算) 奥行 (m) (奥行補正)		
個 別 的 条 件	<p>画地面積 画地番号 高架下区分 (その他補正)</p> <p>※不整形補正 右記の①～⑤を比較し、 最小率を採用。 但し、0.60が下限値。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①間口狭小補正率</li> <li>②奥行長大補正率</li> <li>③間口狭小補正率×奥行長大補正率</li> <li>④間口狭小補正率×不整形地補正率 (陰地割合)</li> <li>⑤不整形地補正率 (陰地割合)</li> </ul>							

### 3 その他の宅地評価法による評価の概要

市街地宅地評価法による評価対象区域以外の区域は、従来のその他の宅地評価法による評価を継続し、「宅地の比準表」による比準割合を乗じその評価額を求めるものとし、状況類似地域の区分については、用途地区という大きな区分をさらに街路の状況などの地理的要因や家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等による価格差の異なる地域を細分化し、価格形成要因が概ね同等と認められる地域として166地区を設定するものとする。

なお、無道路地については通路開設補正率等を含めた無道路地補正率0.6を適用することとする。

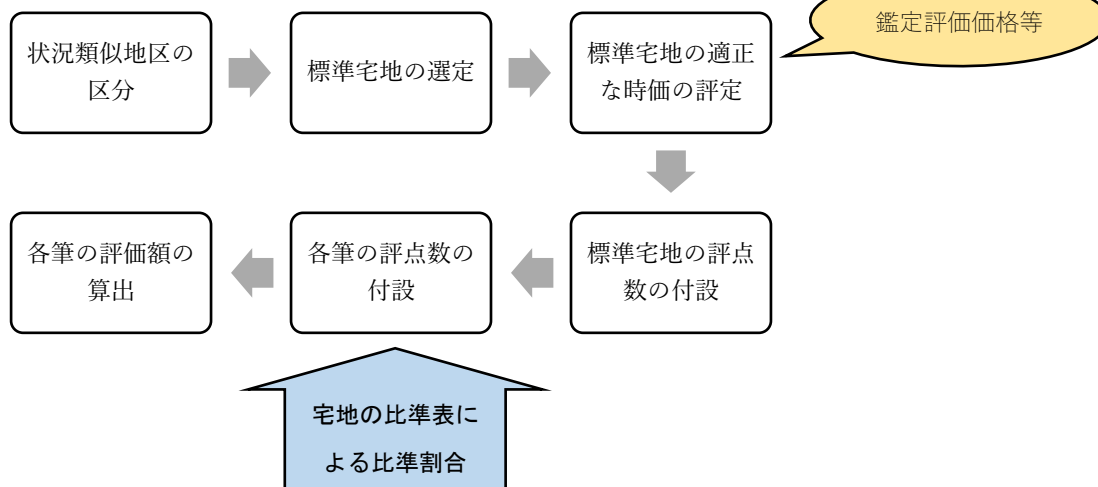
#### (1) 評価の順序

「その他の宅地評価法」とは、市内の宅地を、宅地の沿設する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等がおおむね類似する地区ごとに区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地について不動産鑑定士等による鑑定評価価格（地価公示価格、地価調査価格があればそれによる）から評定する適正な時価に基づいて表点数を付設し、標準宅地の評点数に比準して状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する評価方法をいうものであり、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地（いわゆる村落宅地）の評価は原則としてこの方法によることとされている。

宅地の評点数の付設は具体的に次により行うものとする。

- ①状況類似地区を区分する。
- ②状況類似地区ごとに標準宅地を選定する。
- ③標準宅地について、鑑定評価価格の7割を目途に評定する適正な時価に基づいて表点数を付設する。
- ④標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する。
- ⑤各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。

【その他の宅地評価法のイメージ】



(2) 宅地の比準表

①各筆の宅地の比準割合は次の算式によって求めるものとする。

$$\text{比準割合} = \text{奥行による比準割合} \times \text{形状等による比準割合} \times \text{その他の比準割合}$$

各比準割合の数値は固定資産評基準別表第4附表1によるものとする。

※附表1の形状等による比準割合に係る面積要件

面積要件	補正率
400㎡以上	0
200㎡以上400㎡未満	0.05
100㎡以上200㎡未満	0.10
50㎡以上100㎡未満	0.15
50㎡未満	0.4

②各筆の宅地の比準割合は、1画地の宅地ごとに附表1を適用して求めるものとする。

1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2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場合は、その一体をなしていると認められる部分の宅地を1画地とする。

③土砂災害特別警戒区域等の批准割合

この批准割合は、「土砂災害特別警戒区域」に指定された宅地等が、建築規制による利用制限等が設けられることから、その制限による資産価値の減価を考慮し、画地に対して補正を行うもので、次に示す批准割合を乗じて算出するものとする。

区域	適用方法	批准割合
土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	50%以上100%	50%
	20%以上50%未満	30%
	20%未満	20%

附表 1

項 目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が 28 メートル以内の場合	奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合	奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合	奥行が 48 メートルをこえ 64 メートル以内の場合	奥行が 64 メートルをこえる場合
		標準宅地の状況						
奥 行 に	商店が相当連たんしているとき	奥行が 28 メートル以内の場合		1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合		1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合		1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		奥行が 48 メートルをこえ 64 メートル以内の場合		1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		奥行が 64 メートルをこえる場合		1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
よ る 比 準	状況類似地区の状況  専用住宅が相当連たんしているとき	比準宅地の状況		奥行が 28 メートル以内の場合	奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合	奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合	奥行が 48 メートルをこえる場合	
		奥行が 28 メートル以内の場合		1.00	0.95	0.90	0.85	
		奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合		1.05	1.00	0.95	0.89	
		奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合		1.11	1.06	1.00	0.94	
		奥行が 48 メートルをこえる場合		1.18	1.12	1.06	1.00	
割 合	状況類似地区の状況  家屋の連たん度が低いとき	比準宅地の状況		奥行が 36 メートル以内の場合	奥行が 36 メートルをこえる場合			
		奥行が 36 メートル以内の場合		1.00	0.95			
		奥行が 36 メートルをこえる場合		1.05	1.00			
形状等による比準割合	<p>標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。</p> <p>(1) 不整形地にあつては 0.40  (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10  (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10</p>							
その他割合	<p>比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を定めるものとする。</p>							

## 第4節 農地（田・畑）

### 1 一般農地（市街化調整区域農地・無指定区域農地）

一般農地という固有の定義はなく、農地のうち市街化区域農地及び宅地等介在農地を除いたものをいう。

一般農地は、市街化区域農地とは異なり法律の規制により宅地等への転用が困難であり、売買実例がほぼないため、各地区の地価動向を把握することは困難である。

したがって、山梨県知事通知に基づく甲斐市内における基準地農地（田・畑）の平均価格により評価額を決定するものとする。

### 2 市街化区域農地（双葉地区は該当なし）

市街化区域農地とは都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内の農地のうち、都市計画法第8条第1項14号に掲げる生産緑地地区内の農地、都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園及び緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による山梨県知事の指定を受けたもの又は同法同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣もしくは山梨県知事の認可もしくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るものを除いたものをいう。

市街化区域農地については、宅地等への転用が容易なため、現況が農地として利用されていても潜在的に宅地等としての価値を有すると認められる。

評価額は、状況類似地区ごとの宅地の価格から、農地を宅地に転用する際に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した額とする。

なお、通常必要と認められる造成費については、現行の造成費及び「市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について」からの算出に基づき標準宅地の40%とする。

また、無道路地である農地に対し、宅地同様に無道路地補正率0.7を適用することとする。ただし、通路開設補正率は適用しない。



### 3 宅地等介在農地

宅地介在農地とは農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により宅地等への転用許可を受けたもの、宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない田畑で宅地等への転用が確実とみられるもの及びその他の田・畑で宅地等への転用が確実とみられるものをいう。

宅地等介在農地については、外見上農地としての形態を留めているが、宅地等への転用に係る許可等を受けている、または宅地等への転用が確実と認められる田、畑であるため、実質的には宅地等としての潜在的価値を有していると考えられる。

市街地宅地評価法による評価対象区域については、市街地宅地評価法による評価とし、評価に際しては農地を宅地に転用する際に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除する。

市街地宅地評価法による評価対象区域外の区域は、その他の宅地評価法による評価とし、評価に際しては市街地宅地評価法と同様、農地を宅地に転用する際に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除する。

なお、通常必要と認められる造成費については、市街化区域農地の造成とほぼ同様の施工が必要になることから同等の造成費率とする。

また、市街化区域内の宅地等介在農地については市街化区域農地と同様に無道路地補正率0.7を適用することとする。ただし、通路開設補正率は適用しない。

### 4 勧告遊休農地

農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があったものをいい勧告の対象となる遊休農地は農業振興地域内にあるものに限られ、その評価は一般農地の評価額を農地の限界収益修正率で割り戻して求める方法により行うこととする。

## 第5節 雑種地

### 1 雑種地の評価方法

雑種地とは宅地、田、畑、山林、原野、池沼、鉱泉地、牧場以外のすべての土地である。

雑種地の評価額については、土地の利用形態は様々であるため、さらに課税の公平性を図る観点から、「区分・用途による雑種地評価一覧」により行うものとする。

ただし、鉄軌道用地、ゴルフ場用地及び農業用施設用地の評価額については次のとおりとする。

### 2 鉄軌道用地

鉄軌道用地について、鉄軌道の用に供する土地の評価額は、『固定資産評価基準』に基づき、当該鉄軌道用地に沿接する土地の評価額の1/3に相当する価格によって求めるため、この基準に基づく価格とする。竜王地区は4区分、敷島地区は4区分、双葉地区は7区分にそれぞれ分類し、沿接する土地の地目、沿接距離をもとに算出した鉄軌道地価格を基に評価額を決定する。

### 3 ゴルフ場用地

ゴルフ場用地の評価方法は、不動産鑑定により求められた開発等を目的とした山林の素地価格に、造成費を加え、ゴルフ場の位置・利用状況等の補正を考慮して価格を決定する「山林比準方式」による評価方法とし「ゴルフ場用地積算根拠」により定めたゴルフ場価格を基に評価額を決定する。

### 4 農業用施設

農業用区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号）農用地等として利用すべき土地の区域及び農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3第3及び第4）に定める畜舎や温室等の用に供する宅地の評価については、付近の農地の価格を基準として求めた価格に造成費相当額を加算して求めた価格により評価額を決定する。

## 第6節 山林

### 1 山林の評価方法

一般山林（市街化調整区域山林・無指定地区山林）

一般山林とは介在山林以外の山林をいい、林木としての需要の低下から林業の衰退に至り、売買実例がほぼ無いため、各地区の地価動向を把握することは困難である。

したがって、山梨県知事通知に基づく甲斐市内における基準地山林の平均価格により評価額を決定する。

### 2 市街化区域山林（宅地介在山林）

市街地宅地評価法による評価対象区域については、市街地宅地評価法による評価とし、評価に際しては山林を宅地に転用する際に通常認められる造成費に相当する額を控除する。

なお、通常必要と認められる造成費については、市街化区域農地の造成とほぼ同様の施工が必要となることから同等の造成費率とする。

### 3 砂防指定地の補正

「砂防指定地」に該当し、治水上砂防のための砂防設備を要する土地または一定の行為を禁止すべき土地として利用制限等が設けられた山林に対して、その制限による資産価値の減価を考慮し、補正率0.5を適用することとする。

## 第7節 原野

### 1 原野の評価方法

一般原野（市街化調整区域原野・無指定地区原野）

一般原野の評価については、原野評価している土地が少なく、売買実例から評価することは不可能である。したがって、近隣土地の地価変動等を考慮し評価額を決定する。

## 第8節 池沼

### 1 池沼の評価方法

池沼については、登記上池沼の土地は存在するが、地方税法第348条第2項第6号で定める公共の用に供するため池として非課税となるものを除く

耕地灌漑用の用水貯溜池をいい、現況池沼として評価できる土地が売買実例価格からの価格の設定が困難であるため、当該池沼の位置、形状利用状況等を考慮し、付近の土地の価格に批准して評価を行うこととする。

## 第9節 鉱泉地

### 1 鉱泉地の評価方法

鉱泉地とは「鉱泉の湧出口及びその維持に必要な土地」をいう。ここでいう鉱泉とは原則として、温泉法第2条の「温泉」と定義を同じくするものである。

甲斐市内において、温泉湧出箇所は数箇所存在するが周辺利用施設の一部として利用されているため、利用状況に応じた地目で評価しているが龍地に1箇所鉱泉地として評価すべき土地があり、鉱泉地の評価は当該鉱泉地の基準年度の前年度の価格に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価格の前基準年度における価格に対する割合を乗じて求める方法により決定するものとする。

## 第10節 牧場

### 1 牧場の評価方法

牧場の評価額については、課税の公平性を図る観点から、その利用状況に着目し、現況主義により宅地、畑、山林、原野等により評価を行うものとする。

## 第 1 1 節 公衆用道路

### 1 公衆用道路の認定

地目ごとの土地の評価は、それぞれに定める方法により行うものであるが、公衆用道路の認定については利用状況、地理的要因を考慮し、具体的な取扱いについては、それぞれ以下に定める点に留意して行うものとする。

#### ① 道路（公衆用道路または私道）の用に供されている土地の評価

##### (1) 非課税規定「公衆用道路」の意義

地方税法第 3 4 8 条第 1 項の規定により「公共の用に供する道路」には課税することができない。ここでいう「公共の用に供する道路」として、次のものを定め、非課税とする。

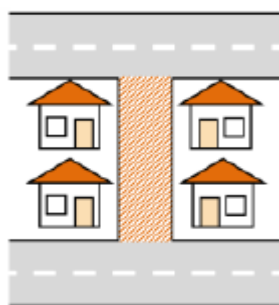
ア 道路法にいう道路

イ 所有者において何等の制約を設けず、広く不特定多数人の利用に供し、道路法にいう道路に準ずるものと認められるもの。(林道・農道・位置指定道路等)

ウ 利用上の制約を設けず 2 画地以上の共有である登記地目公衆用道路の私道

エ 利用上の制約を設けず公道から別の公道へ通り抜けできる私道

(非課税取り扱いとなる私道の例)



上記エに該当  
判断のポイント  
・ 通行上の制約がないこと



上記ウに該当  
判断のポイント  
・ 通行上の制約がないこと  
・ 登記地目公衆用道路  
・ 2 画地以上の共有所有



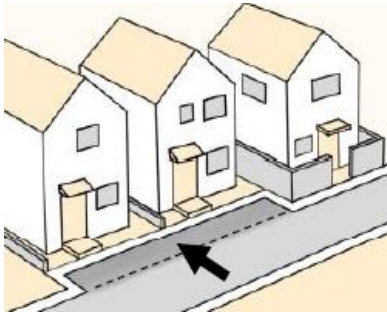
上記ウに該当

判断のポイント

- ・ 通行上の制約がないこと
- ・ 登記地目公衆用道路
- ・ 2画地以上の共有所有

## (2) セットバック部分の取り扱い

公共の用に共する道路と一体となって道路の効用を果たしている土地で、セットバック部分と敷地が明確に縁切りされている場合には非課税の取り扱いとする。



判断のポイント

- ・ 個人敷地としての利用の有無
- 運用上の注意点
- ・ セットバック部分が分筆されていない場合は求積図による面積の確認が必要

# 〈家屋編〉

## 第1節 総則

### 1 家屋の評価

家屋の評価は、地方税法（以下「法」という。）第388条第1項の規定により総務大臣が定める固定資産評価基準に基づいて定めた以下の甲斐市固定資産評価要領（以下「要領」という。）に基づいて行うものとする。

### 2 評価の対象

評価の対象は、賦課期日現在における地方税法第348条（非課税客体）の家屋を除くすべての家屋とする。

### 3 現況による評価

家屋の評価に当たっては、原則として家屋の状況を実地に調査し、当該家屋の賦課期日現在における現況により評価するものとする。

### 4 規定されていない事項の協議

法第405条で固定資産の評価を行う者は固定資産評価員と規定されているが、市税条例第76条において設置せず市長がその職務を行うこととしている。この他にこれを補助するため必要に応じ固定資産評価補助員が置かれている。

この固定資産評価補助員は一般的に固定資産税事務に携わる職員が兼ねている。ついては、この要領に規定されていない事項、その他特殊事項については、職員で協議するものとする。

また、家屋評価に当たっては一般財団法人地方財務協会刊行の「固定資産評価基準解説（家屋篇）」を参照とする。

## 第2節 通則

### 1 家屋の認定

家屋は、不動産登記規則第111条の規定から、家屋は屋根及び周壁が半永久的な資材で構成されており、周壁については少なくとも三方にあり、原則として基礎工事が施工され土地に定着した建造物であること。また、本来の目的(居住・作業・貯蔵等)とする用途に供した一定の利用空間が平均1.5メートル以上の天井高を有している空間で形成されているものとする。

#### (1) 建築中等の建物

新築の家屋は、一連の新築工事が完了したときに、固定資産税の課税対象となると解するとされているため、賦課期日(1月1日)現在に建築中等、当該家屋の用途に供し得る状態か否かについて判定をおこなう場合は、現地調査又は建築確認(完了検査)資料等に基づき、総合的に判断する。

#### (2) 特殊な構造及び利用状況にある建物

(1)以外で家屋であるかどうかの判断が困難なものについては、次の例から類推し、構造及び利用状況等から総合的に判断するものとする。

##### ①家屋として扱うもの

- ・ 駐車場の乗降場又は荷物積降場(ただし、上屋を有する部分に限る。)
- ・ 球技場又は競馬場等の観覧席(ただし、屋根を有する部分に限る。)
- ・ ガード下を利用して築造した倉庫、店舗等の建造物
- ・ 地下停車場、地下駐車場又は地下街の建造物
- ・ 園芸又は農耕用の温床施設(ただし、半永久的な建造物と認められるものに限る。)
- ・ 貨車及びコンテナ等を利用した倉庫等(ただし、土地に定着したものに限る。)

##### ②家屋として扱わないもの

- ・ ガスタンク、石油タンク又は給水タンク等
- ・ 機械上に設置した建造物(ただし、地上に基脚等を有し土地へ直接的な定着性があるものを除く。)
- ・ 容易に運搬又は移動が可能である切符売場又は入場券売場等
- ・ ガソリンスタンドのキャノピー用建造物(ただし、家屋と構造上一体となっているものは除く。)



- ・償却資産として取り扱うもの(事業用家屋であって、家屋と償却資産との区分が不明確な部分について、資産区分上構築物として経理されているもの等)事業用家屋であってその家屋の全部又は一部がそれに附接する構築物とその区分が明瞭でなく、その所有者の資産区分においても構築物として経理されているもの

## 2 家屋の構造区分

木造家屋と木造家屋以外の家屋(以下「非木造家屋」という。)の区分は、当該家屋を支える主体構造の主たる資材の種類により、次のとおり区分する。

### (1) 木造家屋

家屋の主体構造部(柱・壁体・小屋組等)が木材により組立てられているものをいう。

### (2) 非木造家屋

家屋の主体構造部が木材以外の構造材で構築されているものをいい、構造材の種類により、次のとおり区分する。

- ①鉄骨鉄筋コンクリート造
- ②鉄筋コンクリート造
- ③鉄骨造
- ④軽量鉄骨造
- ⑤コンクリートブロック造

## 3 家屋の主な種類と考え方

### (1) 専用住宅

もっぱら人の居住の用に供することを目的として建築された一戸建ての建物をいい、専用の出入口があり、トイレ及び台所(キッチンユニットなどで調理ができる)、1室以上の居室があるもの。

なお、2世帯住宅は世帯単位で専用住宅としての要件を満たし、世帯間が壁や建具等により遮断され、各世帯の居住空間が独立しているものをいう。

(風呂の有無は判断要件から除く。)

### (2) 共同住宅

共同住宅とは、一棟の建物を複数に区画し、それぞれの区画が独立して居住の用に供する建物で、当該区画のみで人の生活が成り立つような構造、設備を有するものをいう。

### (3) 併用住宅

一棟の建物内に居住の用に供する部分と店舗等の用に供する部分とがあり、それぞれの用に供するために必要な構造及び設備を有する建物をいう。

(4) 店舗

もっぱら物品の販売又は客に飲食、休憩、遊戯などをさせることを目的として建築された建物をいう。卸売店、小売店、飲食店、喫茶店、各種のゲーム用施設などがこれに属する。

(5) 事務所

室内において、事務及び業務を取り扱うのに適した構造、設備を有する建物をいう。洋風構造のものが多く、事務内容に応じた備品等の配置及び客との面談スペースの確保できるよう効率的に間取りを単純にしたもの。

(6) 倉庫

物品等の保管の用に供することを目的として建築された建物をいう。

#### 4 家屋の床面積の算定

家屋の各部分別の再建築費評点数を算出する場合等の計算単位として用いる家屋の床面積は、次のとおりとする。

(1) 登記簿に登録された床面積

原則として登記簿に登録された床面積によるものとする。ただし、家屋評価における家屋の床面積は、家屋の各部分別の再建築費評点数を算出する場合等の計算単位となっており、評点付設の便宜上必要に応じ、登記簿の床面積と異なる取り扱いをすることができるものとする。

(2) 登記簿に登録されていない床面積

家屋調査時において建築図面により現況を確認し、第2節1の家屋として認定される空間部分を床面積として取り扱うものとする。

## 第3節 家屋の評価方法

### 1 新增築家屋

固定資産（家屋）評価基準表（再建築費評点基準表）及び別途定めた家屋評価マニュアルに基づき次の算式で家屋の評価額を求めるものとする。

（算式）

評価額＝「再建築費評点数」×「経年減点補正率」×「評点1点当たりの価額」

#### ※再建築費評点数

家屋の各部分（屋根・外壁・基礎・内壁・天井・床・建築設備）を調査したうえで、各部分を固定資産評価基準で算出した建築費の合計点数

#### ※経年減点補正率（別紙1、別紙2のとおり）

家屋の建築年数の経過に応じて減価する割合

#### ※評点1点当たりの価額（下表のとおり）

「物価水準による補正率」×「設計管理費等による補正率」

基準年度	木造（物価水準×設計管理費等）	非木造（物価水準×設計管理費等）
H12	0.94（0.90×1.05）	1.10（1.00×1.10）
H15	0.94（0.90×1.05）	1.10（1.00×1.10）
H18	0.94（0.90×1.05）	1.10（1.00×1.10）
H21	0.94（0.90×1.05）	1.10（1.00×1.10）
H24	0.99（0.95×1.05）	1.10（1.00×1.10）
H27	0.99（0.95×1.05）	1.10（1.00×1.10）
H30	0.99（0.95×1.05）	1.10（1.00×1.10）
R3	0.99（0.95×1.05）	1.10（1.00×1.10）
R6	0.99（0.95×1.05）	1.10（1.00×1.10）

#### ①物価水準による補正率

家屋の工事原価に相当する費用等の東京都における物価水準に対する地域的格差を考慮して総務大臣が定めたもの。

#### ②設計管理費等による補正率

家屋の工事原価に含まれない設計管理費等の負担額を基礎として総務大臣が定めたもの。

## 2 在来分家屋

### (1) 基準年度（評価替え時）の場合

在来分家屋（固定資産課税台帳に価格が登録されている家屋）は、次の算式によって求めるものとする。

ただし、算出された評価額が前年度と比較して下回った場合は算出された評価額とし、上回った場合は前年度の評価額を据え置くものとする。

（算式）

$$\text{評価額} = \text{「前年度の再建築費評点数」} \times \text{「再建築費評点補正率」} \times \text{「経年減点補正率」} \times \text{「評点1点当たりの価額」}$$

### ※再建築費評点補正率（下表のとおり）

前基準年度からみた物価の上昇又は下落の割合。

再建築費評点補正率

基準年度	木造	非木造
H 1 2	0. 9 8	0. 9 7
H 1 5	0. 9 6	0. 9 6
H 1 8	0. 9 8	0. 9 5
H 2 1	1. 0 3	1. 0 4
H 2 4	0. 9 9	0. 9 6
H 2 7	1. 0 6	1. 0 5
H 3 0	1. 0 5	1. 0 6
R 3	1. 0 4	1. 0 7
R 6	1. 1 1	1. 0 7

### (2) 第2・第3年度（基準年度の翌年から2年）の場合

基準年度の評価額を据え置くものとする。

## 3 課税漏れ家屋（未評価家屋）

課税年度以前において家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登載されていなかった家屋で、家屋調査及び各基準年度評価資料に基づく評価が不可能等の理由により、やむを得ず外観から評価を行うものについては、次のとおり再建築費評点数を求めても差し支えないものとする。

(部分別による再建築費評点数の算出が困難な場合による評価方法)

次の要件を満たす家屋を複数棟抽出し、評価時点で家屋課税台帳又は家屋補充台帳に登録されている再建築費評点数の平均を未評価家屋の再建築費評点数とする。

- (1) 同年又は同基準年度に建築された家屋
- (2) 構造が同一の家屋
- (3) 用途が同一の家屋
- (4) 延べ床面積が概ね同一の家屋
- (5) 当該家屋の所在地の近隣の家屋

#### 4 床面積に変更がある家屋

##### (1) 増築の場合

増築のある家屋の価額は、第2節1により家屋の価額を求めるものとする。

##### (2) 滅失の場合

家屋の一部が滅失(以下「一部滅失」という。)した家屋の価額は、一部滅失した家屋の一部滅失を適用する年度の前年度における価額に床面積の残存割合(当該家屋の一部滅失前の床面積から一部滅失した部分の床面積を控除したものを一部滅失前の床面積で除したもの)を乗じ、価額を求めるものとする。

##### (3) (1) 及び (2) 以外で床面積に変更がある家屋

(1) 及び (2) 以外で床面積に変更(賦課期日以後に表示登記があり、床面積に軽微な相違がある場合等)がある家屋については、当該家屋の床面積のみを変更し、価額の変更は行わないものとする。

#### 5 用途が変更された家屋

用途が変更された家屋については、用途変更後の家屋の使用状況に応じ、当該家屋に経年減点補正率基準表を適用するものとする。

この場合において、経年減点補正率は、用途変更があった年の次の賦課期日における当該家屋が建築されてからの経過年数に応じた変更前の用途の経年減点補正率と同一となる率を用途変更後に係る経年減点補正率として適用することとする。ただし、当該率が用途変更後に適用すべき経年減点補正率基準表に示されていない場合は、当該経年減点補正率に示されている率で、その直近下位に相当するものを用途変更後に係る経年減点補正率として適用することとする。

## (別紙1)

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表

1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 147,770点未満		147,770点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

2 農家住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
64,650点未満		64,650点以上 113,140点未満		113,140点以上 144,300点未満		144,300点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

3 ホテル、旅館及び料亭用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
62,340点未満		62,340点以上 99,280点未満		99,280点以上 154,690点未満		154,690点以上 191,630点未満		191,630点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.49	5	0.62	5	0.64	5	0.66	5	0.67
6	0.43	6	0.58	6	0.61	6	0.64	6	0.65
7	0.37	7	0.53	7	0.58	7	0.63	7	0.64
8	0.31	8	0.49	8	0.55	8	0.61	8	0.62
9	0.26	9	0.45	9	0.52	9	0.59	9	0.61
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49	10	0.57	10	0.59
		11	0.37	11	0.46	11	0.55	11	0.58
		12	0.33	12	0.44	12	0.53	12	0.56
		13	0.28	13	0.41	13	0.51	13	0.54
		14	0.24	14	0.38	14	0.50	14	0.53
		15以上	0.20	15	0.35	15	0.48	15	0.51
				16	0.32	16	0.46	16	0.50
				17	0.29	17	0.44	17	0.48
				18	0.26	18	0.42	18	0.47
				19	0.23	19	0.40	19	0.45
				20以上	0.20	20	0.39	20	0.43
						21	0.37	21	0.42
						22	0.35	22	0.40
						23	0.33	23	0.39
						24	0.31	24	0.37
						25	0.29	25	0.36
						26	0.27	26	0.34
						27	0.26	27	0.33
						28	0.24	28	0.31
						29	0.22	29	0.29
						30以上	0.20	30	0.28
								31	0.26
								32	0.25
								33	0.23
								34	0.22
								35以上	0.20



4 事務所、銀行及び店舗用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 144,300点未満		144,300点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.68	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.65	5	0.66	5	0.67
6	0.58	6	0.63	6	0.64	6	0.65
7	0.53	7	0.61	7	0.63	7	0.64
8	0.49	8	0.59	8	0.61	8	0.62
9	0.45	9	0.56	9	0.59	9	0.61
10	0.41	10	0.54	10	0.57	10	0.59
11	0.37	11	0.52	11	0.55	11	0.58
12	0.33	12	0.50	12	0.53	12	0.56
13	0.28	13	0.47	13	0.51	13	0.54
14	0.24	14	0.45	14	0.50	14	0.53
15以上	0.20	15	0.43	15	0.48	15	0.51
		16	0.40	16	0.46	16	0.50
		17	0.38	17	0.44	17	0.48
		18	0.36	18	0.42	18	0.47
		19	0.34	19	0.40	19	0.45
		20	0.31	20	0.39	20	0.43
		21	0.29	21	0.37	21	0.42
		22	0.27	22	0.35	22	0.40
		23	0.25	23	0.33	23	0.39
		24	0.22	24	0.31	24	0.37
		25以上	0.20	25	0.29	25	0.36
				26	0.27	26	0.34
				27	0.26	27	0.33
				28	0.24	28	0.31
				29	0.22	29	0.29
				30以上	0.20	30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

5 劇場及び病院用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 144,300点未満		144,300点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.51
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

6 公衆浴場用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
83, 120点未満		83, 120点以上 113, 140点未満		113, 140点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

7 工場及び倉庫用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
41,560点未満		41,560点以上 53,110点未満		53,110点以上 64,650点未満		64,650点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.51
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

8 土蔵用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
78,500点未満		78,500点以上 185,860点未満		185,860点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65
6	0.58	6	0.61	6	0.63
7	0.53	7	0.58	7	0.61
8	0.49	8	0.55	8	0.59
9	0.45	9	0.52	9	0.56
10	0.41	10	0.49	10	0.54
11	0.37	11	0.46	11	0.52
12	0.33	12	0.44	12	0.50
13	0.28	13	0.41	13	0.47
14	0.24	14	0.38	14	0.45
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43
		16	0.32	16	0.40
		17	0.29	17	0.38
		18	0.26	18	0.36
		19	0.23	19	0.34
		20以上	0.20	20	0.31
				21	0.29
				22	0.27
				23	0.25
				24	0.22
				25以上	0.20

## 9 附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
38,100点未満		38,100点以上 58,880点未満		58,880点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

(別紙2)

別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表

1 事務所、銀行用建物及び2～8以外の建物

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9877	1	0.9840	1	0.9822	1	0.9765	1	0.9667
2	0.9754	2	0.9680	2	0.9644	2	0.9529	2	0.9333
3	0.9631	3	0.9520	3	0.9467	3	0.9294	3	0.9000
4	0.9508	4	0.9360	4	0.9289	4	0.9059	4	0.8667
5	0.9385	5	0.9200	5	0.9111	5	0.8824	5	0.8333
6	0.9262	6	0.9040	6	0.8933	6	0.8588	6	0.8000
7	0.9138	7	0.8880	7	0.8756	7	0.8353	7	0.7667
8	0.9015	8	0.8720	8	0.8578	8	0.8118	8	0.7333
9	0.8892	9	0.8560	9	0.8400	9	0.7882	9	0.7000
10	0.8769	10	0.8400	10	0.8222	10	0.7647	10	0.6667
11	0.8646	11	0.8240	11	0.8044	11	0.7412	11	0.6333
12	0.8523	12	0.8080	12	0.7867	12	0.7176	12	0.6000
13	0.8400	13	0.7920	13	0.7689	13	0.6941	13	0.5667
14	0.8277	14	0.7760	14	0.7511	14	0.6706	14	0.5333
15	0.8154	15	0.7600	15	0.7333	15	0.6471	15	0.5000
16	0.8031	16	0.7440	16	0.7156	16	0.6235	16	0.4667
17	0.7908	17	0.7280	17	0.6978	17	0.6000	17	0.4333
18	0.7785	18	0.7120	18	0.6800	18	0.5765	18	0.4000
19	0.7662	19	0.6960	19	0.6622	19	0.5529	19	0.3667
20	0.7538	20	0.6800	20	0.6444	20	0.5294	20	0.3333
21	0.7415	21	0.6640	21	0.6267	21	0.5059	21	0.3000
22	0.7292	22	0.6480	22	0.6089	22	0.4824	22	0.2667
23	0.7169	23	0.6320	23	0.5911	23	0.4588	23	0.2333
24	0.7046	24	0.6160	24	0.5733	24	0.4353	24以上	0.2000
25	0.6923	25	0.6000	25	0.5556	25	0.4118		
26	0.6800	26	0.5840	26	0.5378	26	0.3882		
27	0.6677	27	0.5680	27	0.5200	27	0.3647		
28	0.6554	28	0.5520	28	0.5022	28	0.3412		
29	0.6431	29	0.5360	29	0.4844	29	0.3176		
30	0.6308	30	0.5200	30	0.4667	30	0.2941		
31	0.6185	31	0.5040	31	0.4489	31	0.2706		
32	0.6062	32	0.4880	32	0.4311	32	0.2471		
33	0.5938	33	0.4720	33	0.4133	33	0.2235		
34	0.5815	34	0.4560	34	0.3956	34以上	0.2000		
35	0.5692	35	0.4400	35	0.3778				
36	0.5569	36	0.4240	36	0.3600				
37	0.5446	37	0.4080	37	0.3422				
38	0.5323	38	0.3920	38	0.3244				
39	0.5200	39	0.3760	39	0.3067				
40	0.5077	40	0.3600	40	0.2889				
41	0.4954	41	0.3440	41	0.2711				
42	0.4831	42	0.3280	42	0.2533				
43	0.4708	43	0.3120	43	0.2356				
44	0.4585	44	0.2960	44	0.2178				
45	0.4462	45	0.2800	45以上	0.2000				
46	0.4338	46	0.2640						
47	0.4215	47	0.2480						
48	0.4092	48	0.2320						
49	0.3969	49	0.2160						
50	0.3846	50以上	0.2000						
51	0.3723								
52	0.3600								
53	0.3477								
54	0.3354								
55	0.3231								
56	0.3108								
57	0.2985								
58	0.2862								
59	0.2738								
60	0.2615								
61	0.2492								
62	0.2369								
63	0.2246								
64	0.2123								
65以上	0.2000								

2 住宅、アパート用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000
2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500
3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000
4	0.6912	4	0.6881	4	0.6865	4	0.6815	4	0.6706
5	0.6825	5	0.6762	5	0.6730	5	0.6630	5	0.6412
6	0.6737	6	0.6643	6	0.6595	6	0.6444	6	0.6118
7	0.6649	7	0.6524	7	0.6459	7	0.6259	7	0.5824
8	0.6561	8	0.6405	8	0.6324	8	0.6074	8	0.5529
9	0.6474	9	0.6286	9	0.6189	9	0.5889	9	0.5235
10	0.6386	10	0.6167	10	0.6054	10	0.5704	10	0.4941
11	0.6298	11	0.6048	11	0.5919	11	0.5519	11	0.4647
12	0.6211	12	0.5929	12	0.5784	12	0.5333	12	0.4353
13	0.6123	13	0.5810	13	0.5649	13	0.5148	13	0.4059
14	0.6035	14	0.5690	14	0.5514	14	0.4963	14	0.3765
15	0.5947	15	0.5571	15	0.5378	15	0.4778	15	0.3471
16	0.5860	16	0.5452	16	0.5243	16	0.4593	16	0.3176
17	0.5772	17	0.5333	17	0.5108	17	0.4407	17	0.2882
18	0.5684	18	0.5214	18	0.4973	18	0.4222	18	0.2588
19	0.5596	19	0.5095	19	0.4838	19	0.4037	19	0.2294
20	0.5509	20	0.4976	20	0.4703	20	0.3852	20以上	0.2000
21	0.5421	21	0.4857	21	0.4568	21	0.3667		
22	0.5333	22	0.4738	22	0.4432	22	0.3481		
23	0.5246	23	0.4619	23	0.4297	23	0.3296		
24	0.5158	24	0.4500	24	0.4162	24	0.3111		
25	0.5070	25	0.4381	25	0.4027	25	0.2926		
26	0.4982	26	0.4262	26	0.3892	26	0.2741		
27	0.4895	27	0.4143	27	0.3757	27	0.2556		
28	0.4807	28	0.4024	28	0.3622	28	0.2370		
29	0.4719	29	0.3905	29	0.3486	29	0.2185		
30	0.4632	30	0.3786	30	0.3351	30以上	0.2000		
31	0.4544	31	0.3667	31	0.3216				
32	0.4456	32	0.3548	32	0.3081				
33	0.4368	33	0.3429	33	0.2946				
34	0.4281	34	0.3310	34	0.2811				
35	0.4193	35	0.3190	35	0.2676				
36	0.4105	36	0.3071	36	0.2541				
37	0.4018	37	0.2952	37	0.2405				
38	0.3930	38	0.2833	38	0.2270				
39	0.3842	39	0.2714	39	0.2135				
40	0.3754	40	0.2595	40以上	0.2000				
41	0.3667	41	0.2476						
42	0.3579	42	0.2357						
43	0.3491	43	0.2238						
44	0.3404	44	0.2119						
45	0.3316	45以上	0.2000						
46	0.3228								
47	0.3140								
48	0.3053								
49	0.2965								
50	0.2877								
51	0.2789								
52	0.2702								
53	0.2614								
54	0.2526								
55	0.2439								
56	0.2351								
57	0.2263								
58	0.2175								
59	0.2088								
60以上	0.2000								



3 店舗及び病院用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9800	1	0.9733	1	0.9600
2	0.9680	2	0.9644	2	0.9600	2	0.9467	2	0.9200
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9400	3	0.9200	3	0.8800
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9200	4	0.8933	4	0.8400
5	0.9200	5	0.9111	5	0.9000	5	0.8667	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8800	6	0.8400	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8600	7	0.8133	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8400	8	0.7867	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.8200	9	0.7600	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.8000	10	0.7333	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8044	11	0.7800	11	0.7067	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7600	12	0.6800	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7400	13	0.6533	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.7200	14	0.6267	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.7000	15	0.6000	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6800	16	0.5733	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6600	17	0.5467	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.6400	18	0.5200	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.6200	19	0.4933	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6444	20	0.6000	20	0.4667	20以上	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5800	21	0.4400		
22	0.6480	22	0.6089	22	0.5600	22	0.4133		
23	0.6320	23	0.5911	23	0.5400	23	0.3867		
24	0.6160	24	0.5733	24	0.5200	24	0.3600		
25	0.6000	25	0.5556	25	0.5000	25	0.3333		
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4800	26	0.3067		
27	0.5680	27	0.5200	27	0.4600	27	0.2800		
28	0.5520	28	0.5022	28	0.4400	28	0.2533		
29	0.5360	29	0.4844	29	0.4200	29	0.2267		
30	0.5200	30	0.4667	30	0.4000	30以上	0.2000		
31	0.5040	31	0.4489	31	0.3800				
32	0.4880	32	0.4311	32	0.3600				
33	0.4720	33	0.4133	33	0.3400				
34	0.4560	34	0.3956	34	0.3200				
35	0.4400	35	0.3778	35	0.3000				
36	0.4240	36	0.3600	36	0.2800				
37	0.4080	37	0.3422	37	0.2600				
38	0.3920	38	0.3244	38	0.2400				
39	0.3760	39	0.3067	39	0.2200				
40	0.3600	40	0.2889	40以上	0.2000				
41	0.3440	41	0.2711						
42	0.3280	42	0.2533						
43	0.3120	43	0.2356						
44	0.2960	44	0.2178						
45	0.2800	45以上	0.2000						
46	0.2640								
47	0.2480								
48	0.2320								
49	0.2160								
50以上	0.2000								

4 百貨店、劇場及び娯楽場用建物

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9680	2	0.9644	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9200	5	0.9111	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8044	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.5657	19	0.4571	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6444	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6480	22	0.6089	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.6320	23	0.5911	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.6160	24	0.5733	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.6000	25	0.5556	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4057	26	0.2571		
27	0.5680	27	0.5200	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5520	28	0.5022	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.5360	29	0.4844	29	0.3371				
30	0.5200	30	0.4667	30	0.3143				
31	0.5040	31	0.4489	31	0.2914				
32	0.4880	32	0.4311	32	0.2686				
33	0.4720	33	0.4133	33	0.2457				
34	0.4560	34	0.3956	34	0.2229				
35	0.4400	35	0.3778	35以上	0.2000				
36	0.4240	36	0.3600						
37	0.4080	37	0.3422						
38	0.3920	38	0.3244						
39	0.3760	39	0.3067						
40	0.3600	40	0.2889						
41	0.3440	41	0.2711						
42	0.3280	42	0.2533						
43	0.3120	43	0.2356						
44	0.2960	44	0.2178						
45	0.2800	45以上	0.2000						
46	0.2640								
47	0.2480								
48	0.2320								
49	0.2160								
50以上	0.2000								

5 ホテル及び旅館用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9822	1	0.9822	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9644	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9467	3	0.9467	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9289	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9111	5	0.9111	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.8933	6	0.8933	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8756	7	0.8756	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8578	8	0.8578	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8400	9	0.8400	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8222	10	0.8222	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8044	11	0.8044	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.7867	12	0.7867	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7689	13	0.7689	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7511	14	0.7511	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7333	15	0.7333	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7156	16	0.7156	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.6978	17	0.6978	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.6800	18	0.6800	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6622	19	0.6622	19	0.5657	19	0.4571	19	0.2400
20	0.6444	20	0.6444	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6267	21	0.6267	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6089	22	0.6089	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.5911	23	0.5911	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.5733	24	0.5733	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.5556	25	0.5556	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5378	26	0.5378	26	0.4057	26	0.2571		
27	0.5200	27	0.5200	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5022	28	0.5022	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.4844	29	0.4844	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.4667	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.4489	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.4311	32	0.2686				
33	0.4133	33	0.4133	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.3956	34	0.2229				
35	0.3778	35	0.3778	35以上	0.2000				
36	0.3600	36	0.3600						
37	0.3422	37	0.3422						
38	0.3244	38	0.3244						
39	0.3067	39	0.3067						
40	0.2889	40	0.2889						
41	0.2711	41	0.2711						
42	0.2533	42	0.2533						
43	0.2356	43	0.2356						
44	0.2178	44	0.2178						
45以上	0.2000	45以上	0.2000						

6 市場用建物

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9822	1	0.9771	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9543	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9467	3	0.9314	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9086	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9111	5	0.8857	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.8933	6	0.8629	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8756	7	0.8400	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8578	8	0.8171	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8400	9	0.7943	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8222	10	0.7714	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8044	11	0.7486	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.7867	12	0.7257	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7689	13	0.7029	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7511	14	0.6800	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7333	15	0.6571	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7156	16	0.6343	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.6978	17	0.6114	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.6800	18	0.5886	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6622	19	0.5657	19	0.5657	19	0.4571	19	0.2400
20	0.6444	20	0.5429	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6267	21	0.5200	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6089	22	0.4971	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.5911	23	0.4743	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.5733	24	0.4514	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.5556	25	0.4286	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5378	26	0.4057	26	0.4057	26	0.2571		
27	0.5200	27	0.3829	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5022	28	0.3600	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.4844	29	0.3371	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.3143	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.2914	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.2686	32	0.2686				
33	0.4133	33	0.2457	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.2229	34	0.2229				
35	0.3778	35以上	0.2000	35以上	0.2000				
36	0.3600								
37	0.3422								
38	0.3244								
39	0.3067								
40	0.2889								
41	0.2711								
42	0.2533								
43	0.2356								
44	0.2178								
45以上	0.2000								

7 公衆浴場用建物

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9771	1	0.9765	1	0.9733	1	0.9619	1	0.9500
2	0.9543	2	0.9529	2	0.9467	2	0.9238	2	0.9000
3	0.9314	3	0.9294	3	0.9200	3	0.8857	3	0.8500
4	0.9086	4	0.9059	4	0.8933	4	0.8476	4	0.8000
5	0.8857	5	0.8824	5	0.8667	5	0.8095	5	0.7500
6	0.8629	6	0.8588	6	0.8400	6	0.7714	6	0.7000
7	0.8400	7	0.8353	7	0.8133	7	0.7333	7	0.6500
8	0.8171	8	0.8118	8	0.7867	8	0.6952	8	0.6000
9	0.7943	9	0.7882	9	0.7600	9	0.6571	9	0.5500
10	0.7714	10	0.7647	10	0.7333	10	0.6190	10	0.5000
11	0.7486	11	0.7412	11	0.7067	11	0.5810	11	0.4500
12	0.7257	12	0.7176	12	0.6800	12	0.5429	12	0.4000
13	0.7029	13	0.6941	13	0.6533	13	0.5048	13	0.3500
14	0.6800	14	0.6706	14	0.6267	14	0.4667	14	0.3000
15	0.6571	15	0.6471	15	0.6000	15	0.4286	15	0.2500
16	0.6343	16	0.6235	16	0.5733	16	0.3905	16以上	0.2000
17	0.6114	17	0.6000	17	0.5467	17	0.3524		
18	0.5886	18	0.5765	18	0.5200	18	0.3143		
19	0.5657	19	0.5529	19	0.4933	19	0.2762		
20	0.5429	20	0.5294	20	0.4667	20	0.2381		
21	0.5200	21	0.5059	21	0.4400	21以上	0.2000		
22	0.4971	22	0.4824	22	0.4133				
23	0.4743	23	0.4588	23	0.3867				
24	0.4514	24	0.4353	24	0.3600				
25	0.4286	25	0.4118	25	0.3333				
26	0.4057	26	0.3882	26	0.3067				
27	0.3829	27	0.3647	27	0.2800				
28	0.3600	28	0.3412	28	0.2533				
29	0.3371	29	0.3176	29	0.2267				
30	0.3143	30	0.2941	30以上	0.2000				
31	0.2914	31	0.2706						
32	0.2686	32	0.2471						
33	0.2457	33	0.2235						
34	0.2229	34以上	0.2000						
35以上	0.2000								

8 工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物

(1) 一般用のもの ((2)及び(3)以外のもの)

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9822	1	0.9800	1	0.9771	1	0.9692	1	0.9556
2	0.9644	2	0.9600	2	0.9543	2	0.9385	2	0.9111
3	0.9467	3	0.9400	3	0.9314	3	0.9077	3	0.8667
4	0.9289	4	0.9200	4	0.9086	4	0.8769	4	0.8222
5	0.9111	5	0.9000	5	0.8857	5	0.8462	5	0.7778
6	0.8933	6	0.8800	6	0.8629	6	0.8154	6	0.7333
7	0.8756	7	0.8600	7	0.8400	7	0.7846	7	0.6889
8	0.8578	8	0.8400	8	0.8171	8	0.7538	8	0.6444
9	0.8400	9	0.8200	9	0.7943	9	0.7231	9	0.6000
10	0.8222	10	0.8000	10	0.7714	10	0.6923	10	0.5556
11	0.8044	11	0.7800	11	0.7486	11	0.6615	11	0.5111
12	0.7867	12	0.7600	12	0.7257	12	0.6308	12	0.4667
13	0.7689	13	0.7400	13	0.7029	13	0.6000	13	0.4222
14	0.7511	14	0.7200	14	0.6800	14	0.5692	14	0.3778
15	0.7333	15	0.7000	15	0.6571	15	0.5385	15	0.3333
16	0.7156	16	0.6800	16	0.6343	16	0.5077	16	0.2889
17	0.6978	17	0.6600	17	0.6114	17	0.4769	17	0.2444
18	0.6800	18	0.6400	18	0.5886	18	0.4462	18以上	0.2000
19	0.6622	19	0.6200	19	0.5657	19	0.4154		
20	0.6444	20	0.6000	20	0.5429	20	0.3846		
21	0.6267	21	0.5800	21	0.5200	21	0.3538		
22	0.6089	22	0.5600	22	0.4971	22	0.3231		
23	0.5911	23	0.5400	23	0.4743	23	0.2923		
24	0.5733	24	0.5200	24	0.4514	24	0.2615		
25	0.5556	25	0.5000	25	0.4286	25	0.2308		
26	0.5378	26	0.4800	26	0.4057	26以上	0.2000		
27	0.5200	27	0.4600	27	0.3829				
28	0.5022	28	0.4400	28	0.3600				
29	0.4844	29	0.4200	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.4000	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.3800	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.3600	32	0.2686				
33	0.4133	33	0.3400	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.3200	34	0.2229				
35	0.3778	35	0.3000	35以上	0.2000				
36	0.3600	36	0.2800						
37	0.3422	37	0.2600						
38	0.3244	38	0.2400						
39	0.3067	39	0.2200						
40	0.2889	40以上	0.2000						
41	0.2711								
42	0.2533								
43	0.2356								
44	0.2178								
45以上	0.2000								

- (2) 塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの、  
 冷蔵倉庫用のもの（保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫）及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9692	1	0.9667	1	0.9636	1	0.9500	1	0.9385
2	0.9385	2	0.9333	2	0.9273	2	0.9000	2	0.8769
3	0.9077	3	0.9000	3	0.8909	3	0.8500	3	0.8154
4	0.8769	4	0.8667	4	0.8545	4	0.8000	4	0.7538
5	0.8462	5	0.8333	5	0.8182	5	0.7500	5	0.6923
6	0.8154	6	0.8000	6	0.7818	6	0.7000	6	0.6308
7	0.7846	7	0.7667	7	0.7455	7	0.6500	7	0.5692
8	0.7538	8	0.7333	8	0.7091	8	0.6000	8	0.5077
9	0.7231	9	0.7000	9	0.6727	9	0.5500	9	0.4462
10	0.6923	10	0.6667	10	0.6364	10	0.5000	10	0.3846
11	0.6615	11	0.6333	11	0.6000	11	0.4500	11	0.3231
12	0.6308	12	0.6000	12	0.5636	12	0.4000	12	0.2615
13	0.6000	13	0.5667	13	0.5273	13	0.3500	13以上	0.2000
14	0.5692	14	0.5333	14	0.4909	14	0.3000		
15	0.5385	15	0.5000	15	0.4545	15	0.2500		
16	0.5077	16	0.4667	16	0.4182	16以上	0.2000		
17	0.4769	17	0.4333	17	0.3818				
18	0.4462	18	0.4000	18	0.3455				
19	0.4154	19	0.3667	19	0.3091				
20	0.3846	20	0.3333	20	0.2727				
21	0.3538	21	0.3000	21	0.2364				
22	0.3231	22	0.2667	22以上	0.2000				
23	0.2923	23	0.2333						
24	0.2615	24以上	0.2000						
25	0.2308								
26以上	0.2000								

(3) 塩、チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9771	1	0.9733	1	0.9714	1	0.9600	1	0.9467
2	0.9543	2	0.9467	2	0.9429	2	0.9200	2	0.8933
3	0.9314	3	0.9200	3	0.9143	3	0.8800	3	0.8400
4	0.9086	4	0.8933	4	0.8857	4	0.8400	4	0.7867
5	0.8857	5	0.8667	5	0.8571	5	0.8000	5	0.7333
6	0.8629	6	0.8400	6	0.8286	6	0.7600	6	0.6800
7	0.8400	7	0.8133	7	0.8000	7	0.7200	7	0.6267
8	0.8171	8	0.7867	8	0.7714	8	0.6800	8	0.5733
9	0.7943	9	0.7600	9	0.7429	9	0.6400	9	0.5200
10	0.7714	10	0.7333	10	0.7143	10	0.6000	10	0.4667
11	0.7486	11	0.7067	11	0.6857	11	0.5600	11	0.4133
12	0.7257	12	0.6800	12	0.6571	12	0.5200	12	0.3600
13	0.7029	13	0.6533	13	0.6286	13	0.4800	13	0.3067
14	0.6800	14	0.6267	14	0.6000	14	0.4400	14	0.2533
15	0.6571	15	0.6000	15	0.5714	15	0.4000	15以上	0.2000
16	0.6343	16	0.5733	16	0.5429	16	0.3600		
17	0.6114	17	0.5467	17	0.5143	17	0.3200		
18	0.5886	18	0.5200	18	0.4857	18	0.2800		
19	0.5657	19	0.4933	19	0.4571	19	0.2400		
20	0.5429	20	0.4667	20	0.4286	20以上	0.2000		
21	0.5200	21	0.4400	21	0.4000				
22	0.4971	22	0.4133	22	0.3714				
23	0.4743	23	0.3867	23	0.3429				
24	0.4514	24	0.3600	24	0.3143				
25	0.4286	25	0.3333	25	0.2857				
26	0.4057	26	0.3067	26	0.2571				
27	0.3829	27	0.2800	27	0.2286				
28	0.3600	28	0.2533	28以上	0.2000				
29	0.3371	29	0.2267						
30	0.3143	30以上	0.2000						
31	0.2914								
32	0.2686								
33	0.2457								
34	0.2229								
35以上	0.2000								