

具体的な土地評価

	土地利用区分	減額率	算式	要件・留意事項
1	貸宅地	右分	路線価×(1-借地権%)	借地権割合は都心部では概ね60~70%
2	定期借地権付宅地	最高20%	更地の相続税評価額 - 定期借地権評価額	定期借地権評価額は イ)算式による評価額 ロ)減額割合は残存期間年数に応じた傾斜 ※イ)又はロ)のいずれか大きい方
3	貸家建付地	右分 (9%~27%)	路線価×(1-借地権% ×借家権%×賃貸割合)	岡山県における借家権割合は30% (借地権取引慣行ない地域20%)
4	地上権の目的となっている土地	右分	路線価-(評価額×法定地上権割合)	建物所有を目的とする地上権は除く
5	不整形地	40%	路線価×(1-*%)	
6	無道路地	40%	路線価×(1-*%) 40%の範囲内 路線価×補正率 路線価×補正率 路線価×補正率	画地調整率表より
	間口が狭小な宅地等	20%		
	奥行が長大な宅地等	10%		
	がけ地	47%		
7	一方の道路(一路線)に面する宅地にする(宅地の評価は取得した相続人及び利用区分毎です)		ニ方、三方、四方が道路に面する宅地は、その分評価が加算されるので、一方の道路だけに面するように利用区分を分けるか、分筆して異なる相続人が相続するようにしておくが良い。 (不自然な分割は不可)	
	ニ路線等で路線価の異なる道路に面する宅地について		高いほうに面する宅地と低い方に面する宅地とに利用区分を分けるか、分筆して異なる相続人が相続するようにしておくが良い。 (不自然な分割は不可)	
8	都市計画道路予定地	30%	路線価×70%	予定地部分のみ、画地調整率表
9	土地区画整理事業施工中	5%	路線価×(1-5%)	仮換地造成工事中、1年超の場合のみ
10	利用価値が著しく低下している土地	10%	路線価×(1-10%)	道路より高低ある土地他
11	4m未満の道路に面した土地		路線価×70%	面している道路巾が4m以内(セットバックの部分のみ)、画地調整率
12	河川を隔てて道路がある宅地			実体により評価減
13	私道(1)	70%	路線価×30%	多数の者の通行 (第三者の通行の用に供されている道路)
	私道(2)(公衆用道路)	100%	評価なし	不特定多数の通行 (ある程度の公共性のある道路)
14	広大地	最高65%	路線価×0.6-0.05× $\frac{\text{広大地地積}}{1000\text{m}^2}$	
15	公衆用道路	100%	評価なし	公衆の通行の用
16	相当の地代による貸宅地 無償返還届提出貸宅地	20%	評価×80%	20%借地権評価額不算入
17	青空駐車場(他人が設備をしているものを除く)	0%	自用地評価額	貸借権減額なし
18	農地転用許可地	右分	宅地評価額-造成費 土盛費(3,500~4,300円)	評価上の区分=市街地農地
19	市街地山林			倍率地域は倍率方式
20	生産緑地(30年経過他)	5~30%	宅地評価後×(1-*%)	通常が生産緑地=期間割合
21	地役権目的市街地農地	50% (or 30%)	評価額×50(or 30)%	家屋建築不可の場合は借地権と比較し、高い割合
22	高圧電線が架設されている土地 高圧ガス導管の敷設他	50% (or 30%)	評価額×50(or 30)%	区画地工権に準ずる地役権他(建築制限の内容に依る)
23	遊園地10万m ² 以上	右分	評価額×50(or 30)%	市街地山林造成地
24	造成中の土地	20%	評価+費用原価×80%	課税時期引き直し額
25	ゴルフ場	右分	評価額×60%-造成費	ゴルフ場造成費