

# 不動産の評価方法の基礎知識 その④

～面積の大きな土地の評価～

# 面積が大きい土地の評価

土地の面積が大きいと当然評価が高くなります

路線価方式 . . . 路線価格に面積を掛けるため、面積が大きければ評価が高くなります。

倍率方式 . . . 固定資産税評価額は面積が大きければ評価が高くなります。

## 土地の面積が大きいと活用しづらい

岐阜県の平均的な戸建て住宅の坪数・・・36.9坪  
(令和5年度住宅経済関連データより)

➡ 土地だと60坪～70坪 (198m<sup>2</sup>～231m<sup>2</sup>) くらいが平均

1,000m<sup>2</sup>を超える土地 (三大都市圏は500m<sup>2</sup>) は開発許可が必要  
(都道府県知事の許可が事前に必要)


## 一定の面積を超える土地の評価

### ※路線価方式で評価する土地

面積が $1,000\text{m}^2$ （三大都市圏は $500\text{m}^2$ ）以上の土地については、評価の軽減措置があります。

- ➡ 土地の評価に規模格差補正率をかけて計算します。  
（計算方法は次のページをご確認ください）

通常の評価の80%以下の評価額で計算できます。

# 地積規模の大きな土地の評価

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{㉠} \times \text{㉢} + \text{㉡}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積(㉠)}} \times 0.8$$

上記算式中の「㉢」および「㉡」は、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ次に掲げる表のとおりです。

(2) 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地積	普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
	㉢	㉡
1,000㎡以上 3,000㎡未満	0.90	100
3,000㎡以上 5,000㎡未満	0.85	250
5,000㎡以上	0.80	500

END