

教えて！土手内さん

2026年 9月号

～地積規模の大きな宅地の評価とは～

相続税等で土地を評価する方法として「広大地」という評価方法がありました。広い土地をいくつかの区画に分けて分譲することを想定したものであり、宅地の開発費用や敷地内道路（いわゆる潰れ地）による価値の低下などを考慮しています。

広大地評価では、土地の面積に応じ比例的に減額する評価方法であったため、取引価格と相続税評価が大きく乖離している事例が多くありました。

取引価格 1億円	取引価格 6,500万円
相続税評価額 6,000万円	相続税評価額 6,000万円
道路負担 1,500㎡	道路負担 1,500㎡

広大地評価だと、面積が同じなら評価額は同じでした。

広大地評価が廃止され、平成30年1月1日より「地積規模の大きな宅地の評価」が新設されました。

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏（首都圏、近畿圏、中部圏）においては500㎡以上、その他地域においては、1,000㎡以上の面積の宅地のことをいいます。ただし、宅地分譲開発ができる区域を除いた市街化調整区域や工業専用地域にある宅地、もしくは指定容積率が400%（東京23区は300%）以上の地域に所在する宅地などは対象外です。

路線価地域に所在する場合、路線価に奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種画地補正率のほか、規模格差補正率を乗じて求めた価額に、地積を乗じて計算した価額によって評価します。

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{不整形地補正率など} \times \text{規模格差補正率} \times \text{地積(㎡)}$$

三大都市圏に所在する宅地			
地区区分		普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
地積㎡	記号	②	③
500以上 1,000未満		0.95	25
1,000 〃 3,000 〃		0.90	75
3,000 〃 5,000 〃		0.85	225
5,000 〃		0.80	475

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{②} \times \text{③} + \text{④}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積(②)}} \times 0.8$$

新設された評価方法により、従前の広大地補正率と比べ約2～3割の減少幅に縮小し、対象地の評価額が上がることになります。

反対に、土地の形状を加味した補正率で算出するため、あまり形状のよくない土地は評価額が下がる可能性もあります。

税理士法人
土手内総合事務所

