

土地登記事項証明書による線引き前宅地の判断方法について

土地の登記事項証明書での線引き前宅地の判断方法についてご説明します。ただし、今回の記載例はあくまで一般例であり、確認が困難な場合やご不明点がある場合はお問合せください。土地の登記事項証明書で線引き前宅地の判断が出来ない場合は、資料を提示していただき、詳細な調査が必要になる場合があります。

線引き前に、土地の登記事項証明書の地目が既に宅地となっているかを確認します。（宅地に地目変更された日付は証明書の「登記の日付」欄の日付によること。）まず、対象の全ての土地の登記事項証明書をご用意ください。お持ちでなければ法務局で取得できます。ここからは、旧浜松市、浜北市、舞阪町、雄踏町の線引き日である昭和47年1月11日を例としてご説明します。下記の例をご確認いただき、土地の登記事項証明書で線引き前宅地と判断できた場合であっても、土地の経過によっては線引き前宅地と認められない場合がありますので、ご注意ください。詳しくは<土地の登記事項証明書の記載例7>をご覧ください。

<土地の登記事項証明書の記載例1>

表題部（土地の表示）		調製	*年*月*日	不動産番号	*****
地図番号		筆界特定			
所在	浜松市〇〇区〇〇				
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
100	田	400		余白	
余白	宅地	400	00	②③昭和45年1月1日地目変更 〔昭和45年1月1日〕	

宅地に地目変更された〔登記の日付〕が線引きの日（昭和47年1月11日）よりも前であるため、線引き前宅地であると判断します。

<土地の登記事項証明書の記載例2>

表題部（土地の表示）		調製	*年*月*日	不動産番号	*****
地図番号		筆界特定			
所在	浜松市〇〇区〇〇				
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
100	宅地	400	00	余白	

地目が宅地で、「原因及びその日付」欄が余白と表記されているものは、線引き前宅地であると判断します。

<土地の登記事項証明書の記載例 3>

表題部（土地の表示）		調製	*年*月*日	不動産番号	*****
地図番号		筆界特定			
所在	浜松市〇〇区〇〇				
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
100番2	宅地	400	00	100番から分筆 〔令和5年1月1日〕	

分筆された時点で地目が既に宅地であり、宅地になった日付は本登記事項証明書では確認できないため、分筆前の土地である 100 番の登記事項証明書の確認が必要です。100 番が線引き前宅地であり、線引き前宅地の一部が 100 番 2 に分筆されただけであれば、100 番 2 も線引き前宅地であると判断します。

<土地の登記事項証明書の記載例 4>

表題部（土地の表示）		調製	*年*月*日	不動産番号	*****
地図番号		筆界特定			
所在	浜松市〇〇区〇〇				
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
100番	宅地	400	00	土地改良法による換地処分 〔昭和40年1月1日〕	

換地処分を受けた時点で地目が既に宅地であり、宅地になった日付は本登記事項証明書では確認できませんが、線引きの日（昭和47年1月11日）よりも前から宅地であることはわかるため、線引き前宅地であると判断します。

<土地の登記事項証明書の記載例 5>

表題部（土地の表示）		調製	*年*月*日	不動産番号	*****
地図番号		筆界特定			
所在	浜松市〇〇区〇〇				
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
100番	宅地	400	00	土地改良法による換地処分 他の従前の土地 200番 〔昭和50年1月1日〕	

換地処分を受けた時点で地目が既に宅地であり、宅地になった日付を本登記事項証明書で確認できないため、線引き時点（昭和47年1月11日）の情報がわかる閉鎖登記簿謄本が必要です。（法務局で取得できます。）また、他の従前の土地があるため、他の従前の土地の閉鎖登記簿謄本も必要です。閉鎖登記簿謄本で、宅地になった日付がどちらも（100 番の換地前及び 200 番）線引きの日（昭和47年1月11日）よりも前であれば線引き前宅地と判断できます。

<土地の登記事項証明書の記載例 6>

表題部（土地の表示）		調製	*年*月*日	不動産番号	*****
地図番号		筆界特定			
所在	浜松市〇〇区〇〇				
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
100	田	400		余白	
余白	宅地	400	00	②③昭和45年1月1日地目変更 〔昭和55年1月1日〕	

宅地に地目変更された原因の日付は線引きの日よりも前ですが、〔登記の日付〕が線引き後であるため、本登記事項証明書では線引き前宅地の判断はできません。

★注意事項

線引きの日よりも前に宅地に登記されている土地であっても、次のような場合は線引き前宅地の判断ができない場合がありますので、ご注意ください。

<土地の登記事項証明書の記載例 7>

表題部（土地の表示）		調製	*年*月*日	不動産番号	*****
地図番号		筆界特定			
所在	浜松市〇〇区〇〇				
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
100	宅地	400	00	余白	
余白	余白	450	00	③200番を合筆 〔令和5年1月1日〕	

上記の記載例 2 と同様に、地目が宅地で、「原因及びその日付」欄が余白と表記されているものは、線引き前宅地と判断しますが、線引き後に合筆しているため、200 番の閉鎖登記簿謄本の確認が必要です。200 番が線引き前宅地であれば、線引き前宅地同士が合筆された 100 番も線引き前宅地と判断します。

合筆の他にも、換地処分や国土調査等、土地が足された場合は上記と同様に足された土地が線引き前宅地であるかを確認する必要があります。複数の土地が足されている場合はすべての土地について確認が必要です。閉鎖登記簿謄本が必要になる場合もあります。