

Ⅶ 「線引き前からの宅地」の確認方法について

区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和 45 年 10 月 31 日）、又は当該都市計画の変更によりその区域が市街化調整区域とされた日より前から引き続き宅地として利用されていたことが確認できる土地、いわゆる「線引き前からの宅地」の要件の一般的な確認方法についてご説明します。

1. 土地の全部事項証明書による確認

土地の全部事項証明書によって、昭和 45 年 10 月 30 日以前に「宅地」登記されていて、かつ、現在まで「宅地」登記され続けている土地であることが確認できたものは「線引き前からの宅地」に該当します。この場合、次の点に注意しなければなりません。

- (1) 「登記の原因日」欄ではなく「登記の日付」欄の記載が昭和 45 年 10 月 30 日以前の日付であること。（→「登記の日付」欄が余白となっているのは、不動産登記法制定（明治 32 年）前の「旧土地台帳」の登記内容が継続していることを指す）
- (2) 昭和 45 年 10 月 31 日から現在に至るまでの間、別の土地が合筆されていないこと。（→合筆されている場合は、その合筆された土地が「線引き前からの宅地」に該当するかどうかを別途確認しなければならない）

しかし、昭和 45 年 10 月 30 日以前に「宅地」登記されている土地であっても、次のような場合は「線引き前からの宅地」とは認められなくなります。

- (1) 現況が農地や山林、池沼等として利用されている場合。（→「宅地」としての実質性が認められない。ただし、単なる更地であれば問題はない）
- (2) 昭和 45 年 10 月 31 日以降、登記の「地目」が「宅地」以外の地目に変更されている場合。（→「雑種地」「公衆用道路」で登記されるケースが多い）

2. 高知県が昭和 44 年 5 月に撮影した航空写真に基づき作成された図面による確認

全部事項証明書で線引き前からの宅地であることが確認できなかった場合は、高知県が昭和 44 年 5 月に撮影した航空写真に基づき作成された図面で確認します。

この場合、以下の要件をすべて満たしたものが「線引き前からの宅地」と認められます。

- (1) 図面上、当該地に建築物が存在していたことが確認できること。
- (2) 現況も農地や山林、池沼等として利用されていないこと。(→固定資産税課税台帳で確認する。)
- (3) 登記地目が「宅地」若しくは「雑種地」であること。

3. 固定資産税課税台帳写し等による確認

上記 1 及び 2 の手順で「線引き前からの宅地」であることが確認できなかった土地については、市町の税務担当課が発行する固定資産税課税台帳写し（又は、建築確認申請用の「既存家屋証明」）に基づいて判断する場合がありますが、以下の点を確認できなければなりません。

- (1) 当該地に線引き前建築物が現存していること、又は線引き前から建築物が存していたこと。
- (2) 当該地が現在も宅地・雑種地として課税されていることが確認できること。