

不動産の「地目」説明用 注意点マップ

お客様説明用／業者向け

地目

登記

宅地

農地法

地目は登記上の用途分類。建築可否や売買可否を単独では決めません。

結論（3秒）

- ① 地目は登記上の用途分類
- ② 建築可否は法令と現況で判断
- ③ 不一致・農地は要確認

確認フロー（4ステップ）

1

登記確認

登記事項証明の地目を確認

→

2

現況確認

実際の利用と違いを比較

→

3

法令確認

都市計画/農地/建築を確認

→

4

説明・手続

登記・契約・税を整理

用語ミニ辞典

地目

登記記録の表題部に記録される土地の用途分類。

宅地

主に建物の敷地として使われる土地の地目。

田・畑

農地。売買・転用に農地法の手続きが必要。

雑種地

登記上で他の地目に該当しない土地の分類。

地目変更登記

地目が変わったときに行う表示に関する登記。

現況

登記記録ではなく、実際の土地の利用状況。

用途地域

建築できる用途等を定める都市計画の規制。

実践チェックリスト

- ☐ 登記事項証明書を取得
- ☐ 地目と現況を比較
- ☐ 都市計画・用途地域確認
- ☐ 農地法の許可要否確認
- ☐ 建築基準法の接道確認
- ☐ 地目変更登記の要否確認
- ☐ 固定資産税の課税確認
- ☐ 契約書・説明文に反映

よくある質問

Q. 宅地なら建築できる？

A. いいえ。接道・用途地域等で判断。

Q. 現況と地目が違う？

A. 地目変更登記や制限を確認。

Q. 農地を买える？

A. 農地法の許可等が必要な場合あり。

注意点

- ！ 地目だけで建築可否を断定しない。
- ！ 登記地目と現況は一致しないことがある。
- ！ 田・畑は農地法の手続きなしに売買・転用できない場合。
- ！ 宅地でも接道・用途地域等で建築制限あり。
- ！ 雑種地は「何でも可」ではない。
- ！ 地目変更は放置せず登記要否を確認。
- ！ 税・ローン・契約不適合の影響を説明。

説明トーク例

- » 地目は登記上の用途なので、利用可否は法令と現況で確認します。
- » 田や畑は農地法の許可がないと自由に売買・転用できません。
- » 地目と現況が違う場合は、登記と契約上の扱いを説明します。

出典：不動産登記法 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=316AC000000123> ／ 建築基準法 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC0000000201> ／ 農地法 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=327AC0000000229> ／ 宅地建物取引業法 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=327AC0000000176> ／ 法務省 <https://www.moj.go.jp/> （最新情報は公式サイトで要確認）