

コラム

“地目”とは？

2024.4.13.sat

土地の地目は、宅地、田、山林など、全部で23種類もあります。
田・畑など地目によっては権利の移転・住宅建築等に制限があります。
なお、登記簿上の地目と土地の現実の利用状況は必ずしも一致していません。

23種類の地目のうち建物を建てられる地目は、宅地のほかに、山林、原野、雑種地でも住宅は建てられます。ただし家を建てた場合は、地目が原野や山林でも固定資産評価額は宅地並みに評価され、固定資産税も宅地並みの税金が課税されます。

住宅ローンを組む場合、金融機関は土地に抵当権を設定します。

ただし、地目が宅地以外の場合、ほとんどの金融機関は抵当権の設定を拒否します。

つまり住宅ローンが組めないことがあるのです。特に、地目が「田」「畑」などの農地の場合は住宅ローンは組めません。

それ以外の地目でも金融機関によっては地目変更を求められることがありますので、地目が宅地以外の土地に家を建てる場合は、地目を変更をした後に住宅ローンを組むことをお勧めします。

