

# 不動産IDのルールについて（案）

不動産の類型にかかわらず、**不動産番号（13桁）及び特定コード（4桁）で構成される17桁の番号**を不動産IDとして使用。

- **不動産番号（13桁）のみでも情報連携のキーとして利用可能な構成**とする。
- 特定コード4桁は、不動産番号だけでは不動産を特定できない場合に付すこととし、それ以外は「0000」を入力することとする。
- 特定コードを要する不動産は、**商業用建物の各フロア及び非区分所有のうち居住用建物の各部屋**。
- **区分所有建物の建物全体**は、対応する不動産番号が存在しないため、その**建物が建つ土地の不動産番号13桁**をIDとして使用し、更に**特定コードに「建物」であることを表す符号を付す**こととする。
- 新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、不動産IDのルールは設けないこととする。

	IDを付す単位	IDのルールの方向性	登記の単位と不動産番号
土地	筆ごと	不動産番号(13桁)－0000（4桁）	筆単位で、登記記録・不動産番号が存在
建物 (戸建て)	建物全体	不動産番号(13桁)－0000（4桁）	建物単位で、登記記録・不動産番号が存在
建物 (商業用建物等)	フロアごと	不動産番号(13桁)－階数の数字（4桁） [詳細は2ページ]	非区分所有建物の場合、建物全体で一つの登記記録・不動産番号が存在。区分所有建物の場合、各専有部分単位で登記記録・不動産番号が存在。
建物 (非区分所有)	取引単位(部屋)ごと	(居住用建物) 不動産番号(13桁)－部屋の数字（4桁）を追加 [詳細は3ページ]	建物全体で、一つの登記記録・不動産番号が存在 →賃貸等の不動産取引の対象となる、部屋ごとやフロアごとの登記記録・不動産番号は存在しない
	建物全体	不動産番号(13桁)－0000（4桁）	
区分所有建物	取引単位(部屋等)ごと	(居住用建物)不動産番号(13桁)－0000（4桁）	各専有部分(各部屋)単位で、登記記録・不動産番号が存在 →建物単位での登記記録は存在するものの、建物単位での不動産番号は存在しない。
	建物全体	建物が建つ土地の不動産番号(13桁)－建物を表す符号（4桁） [詳細は4ページ]	※登記情報のうち建物全体の識別に資すると思われるもの： 建物の所在土地の不動産番号、建物名、構造、各階の床面積、所在地番

# 商業用建物等のフロア別のIDルール案（賃貸オフィス等）

**(案)**・オフィスや商業施設などでは、利用形態に応じて賃貸するフロアの広さ、形状等を変更することも多くあることから、部屋ごとに特定するのではなく、当該建物の何階部分であるかまでを特定するルールとするため、**建物の不動産番号13桁に加えて、特定コードとして階層コード2桁+階数2桁の計4桁を記載する。**

・階層コードは地上階の場合は「00」、地下階の場合は「B0」、階と階の間の中間階の場合は「0M」、地下の中間階の場合は「BM」とする。また、階数は右詰で記載する。例えば2階であれば「02」となる。

例①：不動産番号が [1234567890123] である賃貸オフィスの25階のドア番号 [2503]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 - 0 0 2 5

不動産番号13桁                      階層コード 階数2桁(右詰)  
(地上階)

例②：不動産番号が [1234567890123] である商業施設の地下1階の区画番号 [B103]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 - B 0 0 1

不動産番号13桁                      階層コード 階数2桁(右詰)  
(地下階)

例③：不動産番号が [1234567890123] である商業施設の地下中2階の店舗

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 - B M 0 2

不動産番号13桁                      階層コード 階数2桁(右詰)  
(地下中間階)

## 【留意点】

- **部屋番号、ドア番号、区画番号**などにより特定できる可能性がある場合であっても、これらについての記述は**省略する**。
- **非区分・居住用のマンション**について、**オフィスとして賃貸する場合は、「居住用建物のルール」にしたがって記載する**。
- 分譲マンションとオフィス・商業施設の複合施設などで、**オフィス・商業施設部分が一体として区分登記されている場合**も、このルールを適用する。

# 非区分所有・居住用建物のIDルール案（賃貸マンション・アパート等）

**(案)** ・一般的には部屋ごとに賃貸等が行われることを踏まえて、部屋番号まで特定するルールとするため、建物の不動産番号13桁に加えて、特定コードとして部屋番号4桁を記載する。

- ・部屋番号部分については、アラビア数字のほか英文字（大文字）が使用されている事例も少なくないこと及び一意に部屋を特定し、表記ぶれをなくすという観点から、アラビア数字及び英文字（大文字）のみを記載する。
- ・部屋番号に、棟番号を表す表記がある場合は当該表記は省略する。

## 非区分所有の部屋別のIDルール案

例①：不動産番号が [1234567890123] である賃貸マンションの [203号室]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 - 0 2 0 3

不動産番号13桁

部屋番号4桁(右詰)

例②：不動産番号が [1234567890123] である賃貸マンションの [A棟2階A2C号室]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 - 0 0 2 C

不動産番号13桁

部屋番号4桁(右詰)

### 【留意点】

- 表札等の表記に、ローマ数字、英文字（小文字）、平仮名・片仮名・漢字等の、アラビア数字及び英文字（大文字）以外の表記が含まれる場合、アラビア数字及び英文字（大文字）部分のみをIDとして記載。
- 「A棟」などの棟番号の表記や、A1101のように棟番号(A)が表札等の部屋番号に付されている場合には、棟番号は省略。

※原則として棟ごとに登記がなされていることから、不動産番号も棟ごとに存在する。

## 区分所有建物の建物全体のIDルール案（分譲マンション等）

**（案）** 区分所有建物については、データベースにおける情報管理の便宜性や、修繕情報等の蓄積の観点から、建物単位でのID付与にニーズがあると考えられるところ、建物全体のIDとして、対応する不動産番号が存在しないため、その建物が建つ土地の不動産番号（13桁）に加えて、建物であることを示す特定コード「000B」を記載する。

例：不動産番号が [1234567890123] である土地に建築された分譲マンション

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 - 0 0 0 B

土地の不動産番号13桁

建物であることを示す特定コード

### 【共通する論点】

- **同一筆の土地に複数の区分所有建物が存在するケース**：複数の区分所有建物が同一筆に存在する場合、異なる建物間でIDが同一となる。こうしたケースとして、団地型マンションの存在があるが、こうした形態の大半は一括管理であり、区分所有建物全体に係る情報は取引情報ではなく管理情報が中心となると考えれば、支障は生じにくいと考えられるが、何か具体的な支障は考えられるか。
- **建物が複数筆にまたがって存在するケース**：字界に跨っている場合や敷地が所有権及び賃借権で構成されているなどの理由で合筆できないなど、1つの建物が複数の筆の土地に渡って建てられている場合が一定程度存在すると想定されるが、こうした場合に建物の不動産登記簿の所在欄の先頭に示されている地番（※）の土地に係る不動産番号をIDとする取扱いにすることで何か課題はあるか。  
  
（※）不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日 法務省民二第456号法務省民事局長通達）第88条第2項において「建物の登記記録の表題部に2筆以上の土地にまたがる建物の不動産所在事項を記録する場合には、床面積の多い部分又は主たる建物の所在する土地の地番を先に記録し、他の土地の地番は後に記録するものとする。」と規定されている。
- **建物の建て替えを行ったケース**：土地の不動産番号は変わらないため、建て替え前後で、新旧の建物のIDが同一となるが、建替自体が数十年に一度程度しか行われなことを鑑みれば、これによる支障は生じにくいのではないか。

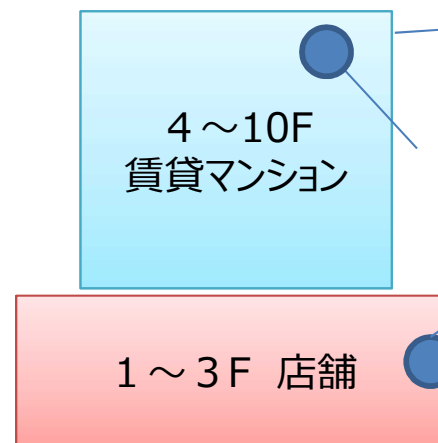
# 複数の用途が混在する場合の不動産IDのルール適用例

## ① 賃貸物件で、居住用部分と店舗用部分が存在する場合

＜典型的な登記の事例＞  
登記は物件全体で1つ

### 適用される不動産IDのルール

非区分建物全体・居住用建物・商業用建物等のフロア毎のルールをそれぞれ適用する。



不動産番号 (建物) 「1234567890123」

10Fの1005号室 (非区分居住用のルールを適用)  
不動産ID「1234567890123-1005」

2Fの店舗  
(商業用建物等のフロア毎のルールを適用)  
不動産ID「1234567890123-0002」

建物全体 (非区分建物全体のルールを適用)  
不動産ID「1234567890123-0000」

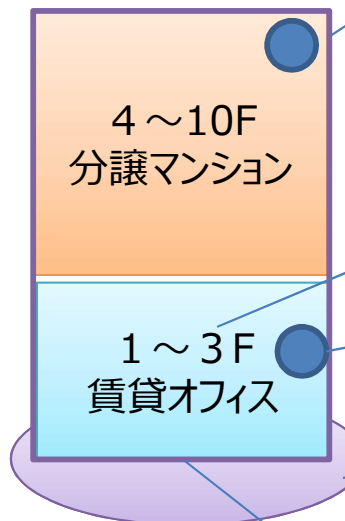
## ② 1棟の建物内に分譲マンションと賃貸オフィス・店舗などが存在する場合

＜典型的な登記の事例＞

居住部分は各部屋ごとに区分登記され、オフィスフロア等についてはオフィスフロア全体で1つの区分登記となっていることが多い。

### 適用される不動産IDのルール

区分所有建物全体・区分所有建物の部屋ごと・商業用建物等のフロア毎のルールをそれぞれ適用する。



不動産番号 (1005号室) 「1234567890123」

10Fの1005号室  
(区分所有建物の各部屋のルールを適用)  
不動産ID「1234567890123-0000」

不動産番号 (1~3F) 「1231231231234」

2Fのオフィス  
(商業用建物等のフロア毎のルールを適用)  
不動産ID「1231231231234-0002」

不動産番号 (土地) 「4564564564567」

建物全体 (区分所有建物全体のルールを適用)  
不動産ID「4564564564567-000B」



# [参考] 不動産登記簿の記載

## 【土地】

様式例・1

表題部 (土地の表示)		調製 [金百]	不動産番号 00000000000000
地区番号 [金百]	境界特定 [金百]		
所在 特別区南都町一丁目 [金百]			
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>	面積及びその日付【登記の日付】
101番	宅地	300.00	不詳 【平成20年10月14日】
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録(ア)第2340号
共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
調製	平成20年11月12日		
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

## 【建物 (戸建て)】

様式例・2

表題部 (主である建物の表示)		調製 [金百]	不動産番号 00000000000000
所在国番号 [金百]			
所在 特別区南都町一丁目101番地 [金百]			
家屋番号 101番 [金百]			
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付【登記の日付】
住宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	平成20年11月1日新築 【平成20年11月12日】
表題部 (附属建物の表示)			
符号	①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup> 原因及びその日付【登記の日付】
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00 【平成20年11月12日】
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第806号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録(ア)第2340号
共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
調製	平成20年11月12日		
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

# [参考] 不動産登記簿の記載

## 【建物 (非区分所有の共同住宅等)】

表題部 (主である建物の表示)	調製	平成16年11月25日	不動産番号	01130001■■■■■
所在図番号	[余白]			
所在	杉並区上井草一丁目 ■■■番地 ■■■ [余白]			
家屋番号	■■■番 ■■■ [余白]			
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		
共同住宅	木造スレート葺2階建	1階	43:50	原因及びその日付 [登記の日付]
		2階	43:50	
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	昭和62年4月12日新築
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成16年11月25日

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成11年10月14日 第40667号	原因 平成11年10月14日売買 所有者 文京区本駒込二丁目 ■■■■■ 順位3番の登記を移記
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成16年11月25日
2	所有権移転	平成27年8月11日 第28842号	原因 平成23年4月12日相続 所有者 東京都文京区本駒込二丁目 ■■■■■
3	所有権移転	平成27年8月31日 第31342号	原因 平成27年8月31日売買 共有者 台湾新北市蘆洲区水河里 ■■■■■ 持分2分の1 台湾新北市蘆洲区樓厝里 ■■■■■ 持分2分の1

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	平成27年8月31日 第31350号	原因 平成27年8月31日設定 限度額 金3,240万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 台湾新北市蘆洲区樓厝里 ■■■■■ 根抵当権者 台湾台北市中山區吉林路 ■■■■■ (日本における営業所東京都千代田区丸の内 ■■■■■) 兆豊国際商業銀行股份有限公司 共同担保 目録(ホ)第5597号

共同担保目録			
記号及び番号	(ホ)第5597号	調製	平成27年8月31日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	杉並区上井草一丁目 ■■■番 ■■■の土地	1	[余白]
2	杉並区上井草一丁目 ■■■番 ■■■の土地	1	[余白]
3	杉並区上井草一丁目 ■■■番 ■■■の建物 ■■■番 ■■■の家屋番号	1	[余白]

## 【建物 (区分所有)】

専有部分の家屋番号	3-1-101 3-1-102 3-1-201 3-1-202			
表題部 (一棟の建物の表示)	調製 [余白] 所在図番号 [余白]			
所在	特別区南都町一丁目 3番地1 [余白]			
建物の名称	ひばりが丘一号館 [余白]			
①構造	②床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]		
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	1階 300:60 2階 300:40	[平成20年11月11日]		
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)				
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積 m <sup>2</sup>	登記の日付
1	特別区南都町一丁目3番1	宅地	350:76	平成20年11月11日

表題部 (専有部分の建物の表示)	不動産番号	0000000000000	
家屋番号	特別区南都町一丁目 3番1の101	[余白]	
建物の名称	R10	[余白]	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 150:42	平成20年11月7日新築 [平成20年11月11日]

表題部 (敷地権の表示)			
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付 [登記の日付]
1	所有権	4分の1	平成20年11月7日敷地権 [平成20年11月11日]
所有者	特別区東都町一丁目2番3号 株式会社甲不動産		

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第771号	原因 平成20年11月11日売買 所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野一郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第772号	原因 平成20年11月12日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野一郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号



# [参考] 不動産登記簿の記載(区分所有建物の建物全体のIDルール案)

## 【建物 (区分所有) ※複数筆にまたがって存在する例】

専有部分の家屋番号	425-1-1 ~ 425-1-4 425-1-101 ~ 425-1-105 425-1-201 ~ 425-1-210 425-1-301 ~ 425-1-312 425-1-401 ~ 425-1-407 425-1-501 ~ 425-1-504 425-1-601 425-1-602		
表題部 (一棟の建物の表示)	調製	平成8年6月20日	所在図番号 [余白]
所在	港区南青山五丁目 [余白]番地、[余白]番地、[余白]番地、[余白]番地		
建物の名称	[余白]		
① 構造	② 床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]	
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	1階 1330:43 2階 1138:47 3階 1259:12 4階 821:09 5階 551:80 6階 331:26 7階 85:10 地下1階 1902:12	[余白]	
[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日	
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)			
①土地の符号	② 所在及び地番	③地目	④地積 m <sup>2</sup> 登記の日付
1	港区南青山五丁目 [余白]番地	宅地	723:31 平成26年10月20日
2	港区南青山五丁目 [余白]番地	宅地	648:32 平成26年10月20日
3	港区南青山五丁目 [余白]番地	宅地	696:37 平成26年10月20日
4	港区南青山五丁目 [余白]番地	宅地	675:04 平成26年10月20日

## 【土地 ※建物の不動産登記簿の所在欄の先頭に示されている地番】

表題部 (土地の表示)	調製	平成8年6月20日	不動産番号	0104000 [余白]
地図番号 [余白]	筆界特定	[余白]		
所在	港区南青山五丁目 [余白]			
① 地番	②地目	③ 地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]	
[余白]番	宅地	767:73	[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日	
[余白]	[余白]	723:31	③錯誤 [平成25年6月19日]	
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	

表題部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	0104000 [余白]
家屋番号	南青山五丁目 [余白]		[余白]	
建物の名称	101 [余白]			
① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]	
居宅	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 72:47	平成4年4月11日新築	
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日	
表題部 (敷地権の表示)				
①土地の符号	②敷地権の種類	③ 敷地権の割合	原因及びその日付 [登記の日付]	
1・2・3・4	所有権	476655分の7247	平成26年10月15日敷地権 [平成26年10月20日]	