

不動産IDのルールについて（案）

- 不動産の種類にかかわらず、**不動産番号**を不動産IDとして使用。
- 例外として、**非区分所有のうち居住用建物**は、部屋ごとに特定するため、**建物全体の不動産番号に部屋番号を追加した文字列**を、**商業用建物**は、階数まで特定するため、**建物全体の不動産番号に階数を追加した文字列**をIDとして使用。また、**区分所有建物**の**建物全体のID**については、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**をIDとして使用。

	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)	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)	建物単位で、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)に加えて、 部屋の数字を追加 [詳細は2ページ] (商業用建物等) 不動産番号(13桁)に加えて、 階数を追加 [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)	
区分所有建物	取引単位(部屋等)ごと	不動産番号(13桁)	各区分所有建物(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。 ※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
	建物全体	建物が建つ土地の不動産番号(13桁) [詳細は4ページ]	

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、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

不動産番号13桁＋部屋番号4桁（計17桁）

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。

○部屋番号の桁数は4桁としてよいか。5桁以上の部屋番号が一般的に使われている例はあるか。

非区分所有・商業用建物等の部屋別の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、階数2桁を記載する。**

・階数が「地下〇階」である場合は「B〇」と記載する。

非区分所有の部屋別のIDルール案

不動産番号13桁＋階数2桁（計15桁）

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 2 5

不動産番号13桁

階数2桁(右詰)

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 B1

不動産番号13桁

階数2桁(右詰)

【留意点】

○13桁の不動産番号の後に、2桁の階数を続けて記載。階数はが地下の場合は「B〇」と記載する。

○**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**。

○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。

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）

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をIDとして使用**してはどうか。

【論点】

- **建物単位のIDと土地のIDが同一となる点について**：情報収集・蓄積の場面で、建物単位と土地の情報を混同し、その結果、何らか支障が生じるケースは想定しづらいと考えられるが、何らか具体的な支障はあるか。
- **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、こうした場合に代表地番の不動産番号をIDとする取扱いにすることで何か課題はあるか。
- **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。

(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 000000000000
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 ²	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 000000000000
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 ²	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 ² 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 ² 原因及びその日付 [登記の日付]		
共同住宅	木造スレート葺2階建	1階 43:50 2階 43:50	昭和62年4月12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597号

共同担保目録			
記号及び番号	(ホ)第597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 ² 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 ² 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 ² 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