

Q45〔家屋番号〕

家屋番号はどのようにして定めるのか

登記所は、法務省令で定めるところにより、1個の建物ごとに家屋番号を付さなければならない（不登45）。不動産登記規則及び不動産登記事務取扱手続準則は、次のように定めている。

不動産登記規則112条

〔非区分建物〕

家屋番号は、地番区域ごとに建物の敷地の地番と同一の番号をもって定める。ただし、2個以上の建物が1筆の土地の上に存するとき、1個の建物が2筆以上の土地の上に存するとき、その他特別の事情があるときは、敷地の地番と同一の番号に支号を付す方法その他の方法により、これを定める。

（敷地の地番に支号がない場合） （敷地の地番に支号がある場合）



不動産登記規則116条

〔区分建物〕

- (1) 区分建物である建物の登記記録の表題部には、建物の表題部の登記事項のほか、当該建物が属する一棟の建物に属する他の建物の家屋番号を記録するものとする。
- (2) 登記官は、区分建物である建物の家屋番号に関する変更の登記または更正の登記をしたときは、当該建物が属する一棟の建物に属する他の建物の登記記録に記録されていた当該建物の家屋番号を抹消する記号を記録し、変更後または更正後の家屋番号を記録しなければならない。

家屋番号は、規則第112条に定めるところによるほか、次に掲げるところにより定める。

- (1) 1筆の土地の上に1個の建物が存する場合

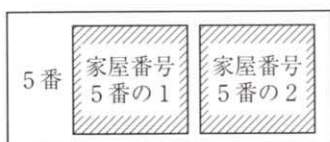
1筆の土地の上に1個の建物が存する場合には、敷地の地番と同一の番号をもって定める（敷地の地番が支号の付されたものである場合には、その支号の付された地番と同一の番号をもって定

める)。

(2) 1筆の土地の上に2個以上の建物が存する場合

1筆の土地の上に2個以上の建物が存する場合には、敷地の地番と同一の番号に、1、2、3の支号を付して、例えば、地番が「5番」であるときは「5番の1」、「5番の2」等と、地番が「6番1」であるときは「6番1の1」、「6番1の2」等の例により定める。

敷地の地番に支号がない場合



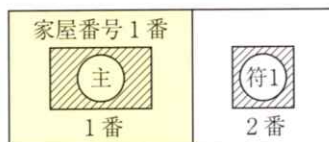
敷地の地番に支号がある場合



(3) 2筆以上の土地にまたがって1個の建物が存する場合

- ① 2筆以上の土地にまたがって1個の建物が存する場合において、附属建物が存するときは、主たる建物の存する敷地の地番と同一の番号をもって定める(図①)。
- ② 2筆以上の土地にまたがって1個の建物が存する場合において、附属建物が存しないときは、床面積の多い部分の存する敷地の地番と同一の番号をもって定める(図②)。
- ③ 主たる建物が2筆以上の土地にまたがる場合には、床面積の多い部分の存する敷地の地番と同一の番号をもって定める(図③)。
- ④ 建物が管轄登記所を異にする土地にまたがって存する場合には、管轄指定を受けた登記所の管轄する土地の地番により定める。

- 図① 附属建物が存する場合
家屋番号は、主たる建物の存する敷地の地番と同一の番号をもって定める。



Q203〔専有部分の共有と一体化〕

専有部分が共有の場合は、専有部分と敷地利用権とは一体化するか

専有部分がAとBの共有の場合に、その共有持分の割合比率が、土地（敷地利用権）におけるA・Bの共有持分の割合比率と同一の場合に限って、専有部分と敷地利用権とが一体化する（法務研究33頁・37頁、実務相談270・81、同297・87、登記詳述199頁参照）。

【一体化する例】

〔図①〕

A $\frac{1}{2}$	
B $\frac{1}{2}$	
A $\frac{1}{2}$	
B $\frac{1}{2}$	
A $\frac{1}{2}$	B $\frac{1}{2}$

図①の例では、専有部分の共有者A・Bの持分割合の比率と、土地のA・Bの持分割合の比率とが同じ1対1であるから、専有部分と敷地利用権とは一体化する。

〔図②〕

A $\frac{1}{2}$	
B $\frac{1}{2}$	
C	
A $\frac{11}{2000}$	B $\frac{11}{2000}$ C

図②の例では、敷地利用権の持分割合が専有部分の持分比と一致しているから、専有部分と敷地利用権とは一体化する。

〔図③〕

A $\frac{6}{11}$	
B $\frac{5}{11}$	
C	
A $\frac{6}{1000}$	B $\frac{5}{1000}$ C

図③の例では、専有部分の持分割合が敷地利用権の持分比に一致しているから、専有部分と敷地利用権とは一体化する。

【一体化しない例】

[図④]

A	$\frac{1}{2}$
B	$\frac{1}{2}$
A	$\frac{1}{2}$
B	$\frac{1}{2}$
A	$\frac{2}{3}$
B	$\frac{1}{3}$

図④の例では、専有部分の共有者A・Bの持分割合の比率と、土地のA・Bの持分割合の比率とが異なっているから（専有部分は1対1であるが、土地は2対1）、専有部分と敷地利用権とは一体化しない。

memo. 共有者の専有部分の持分比率と、敷地利用権における持分比率とが異なる場合には、実体（法）上、専有部分と敷地利用権とが一体化しないか、あるいは登記手続上専有部分と敷地利用権とで異なる持分の公示方法がないために登記手続において一体化の登記ができないのかについては、実務相談297・87および登記詳述199頁を参照。

共有者の専有部分の持分比率と、敷地利用権における持分比率とが異なる場合には、専有部分と敷地利用権とは一体化しないと解されている。この場合において、専有部分と敷地利用権とを一体化させるためには、敷地利用権の持分割合を専有部分の持分比に一致させるか（Q203の図②）、または、専有部分の持分割合を敷地利用権の持分比に一致させる（Q203の図③）ための登記（更正登記または持分一部移転登記）をすることになる（区分所有関係登記簿-移行作業の手引28頁、法務研究39頁、実務相談297・88参照）。

区分所有法22条の規定により、次の①または②の場合に分離処分禁止の原則が適用される。分離処分可能規約を定めない限り、専有部分と敷地利用権とが一体化する。

Q204〔一体化させる方法〕

持分比率が異なる場合に、専有部分と敷地利用権とを一体化させる方法

Q205〔一体化する例〕

専有部分と敷地利用権とが一体化する事例