

家屋番号の付し方と登記情報調査上の留意点について

(住宅新報社『不動産鑑定』2010年5月号掲載分)

梶川 智保

I. はじめに

不動産の鑑定評価に限らず、不動産取引や不動産担保融資等において不動産を調査するに当たっては、まず、対象となる不動産に関する登記情報を手に入れるのが一般的であり、必須ともいえる。登記情報によって得られる情報には、不動産を物理的に特定するための情報と、不動産に係る所有権その他権利に関する情報があり、これらの情報を調査の初期の段階で入手することは、調査の次段階である実地調査や役所調べを行うための下準備として重要であるとともに、調査対象となる不動産に関する予備知識を得るという意味においても、非常に意義が大きい。不動産鑑定評価基準においても、対象不動産の確認として、「物的確認」と「権利の態様の確認」に関する事項が明記されており、その重要性が謳われているところであるが、これらの確認に当たっては、実地調査や関係人への聴聞等はもちろんのこと、実務的には、登記情報を手掛かりに作業を進めていくことが中心となる。

このような不動産調査の基礎資料ともいえる登記情報を入手するためには、対象不動産が土地である場合には「地番」を、また、建物である場合には「家屋番号」を、それぞれ所有者その他関係人からあらかじめ聴取しておく必要がある。しかし、実務上は、何らかの事情で所有者等の協力を得ることができず、調査対象となる土地や建物自体を、調査者自らが手探りで確定すべき必要に迫られる場合も少なくない。このような場合にも、土地については、ブルーマップや不動産登記法第14条第1項の地図もしくは地図に準ずる図面等の活用により、対象不動産を特定できる場合が少なくないが、建物については、そもそも登記の有無すら判断がつかない場合も多く、対象建物の特定に支障が生じたり、物件の確定にミスが生じたりする危険性が常に付きまとう。特に経験上、工場財団等、土地と建物が複数ある物件を調査する場合には、建物の存在自体を見落としていたり、既登記の建物を未登記と誤判断しているケースを目にする機会も多い。

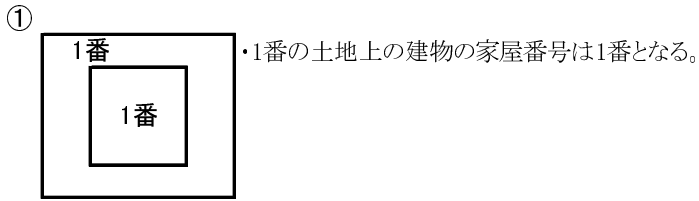
本件においては、このような事故やミスを防ぐため、物件の確定を適切に行えるよう、不動産表題登記実務における「家屋番号の付し方」について説明するとともに、無益な登記情報請求をできるだけ省いて作業の効率化を図ることを目的として、家屋番号の調査上の活用方法について述べたいと思う。

II. 家屋番号の付し方の基本

「家屋番号」とは、不動産登記法第45条の規定により、1個の建物ごとに付される番号のことをいい、不動産登記規則第112条により、その付し方が定められている。法の要請上、家屋番号は登記官の職権により付されるものと解されているが、実務上は、表題登記の申請を行う土地家屋調査士が申請書面に記載することにより付されている場合が多い。要するに、個々の建物を特定するために付された識別番号が家屋番号であり、したがって、ひとつの地番区域には、ふたつとして同じ家屋番号が存在しないことが建前となっている。

この「家屋番号」については、その付し方に決まりがあり、この決まりを理解することが、調査対象建物を特定し、もしくはその存在を見つけ出す一助となるとともに、前記のような事故やミスを防ぐ手立てとなることも多い。以下に、その付し方の基本的な具体例を記し、家屋番号の意味についての理解を促したい。

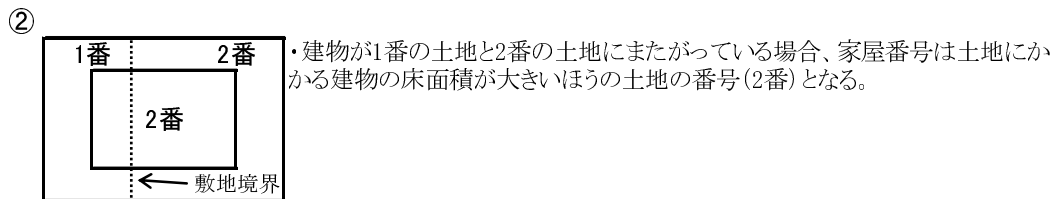
まず、家屋番号の付し方の基本中の基本は、「その家屋が所在している土地の地番と同一番号を付す」ということである(①)。つまり、①にあるように、「××市〇〇町1番」地上にある建物の家屋番号は、「1番」となる。



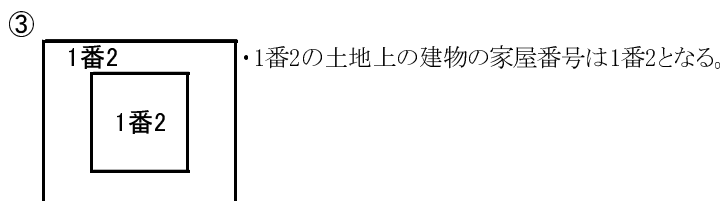
この場合の「所在」とは、「物理的に、現に建物が乗っかっている土地」という意味でしかなく、権利関係の符合はもちろんのこと、「建築確認上の敷地」をも意味しないことに留意する。したがって、区画整理事業などにおいては、土地の所有関係と全く関係のない家屋番号が付されている場合が多く、所有地の地番と所有建物の家屋番号の整合性がないケースが数多く見受けられる。

また、建物の表題登記が古いものに関しては、「建物が建てられた順番」や「旧家屋税台帳による番号」が採用されている場合もあり、この場合、土地の地番とは全く関係のない家屋番号となっているため、特に注意が必要である。

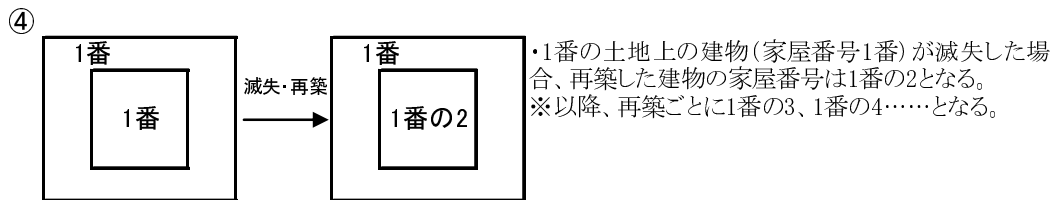
なお、建物が2筆の土地にまたがって建っている場合(②)には、建物が物理的に乗っている部分が多いほうの土地の地番と同番の家屋番号を付すこととされており、この場合、所在の表記についてもその番号を先に記載する。つまり、②の例でいうと2番の建物の所在の表記は「××市〇〇町2番地、1番地」となる。



また、土地に関しては、分筆により地番に枝番が付される(③の1番2)場合があるが、枝番の付された土地の上に建てられた建物の家屋番号は、当然に枝番がついたものとなる。

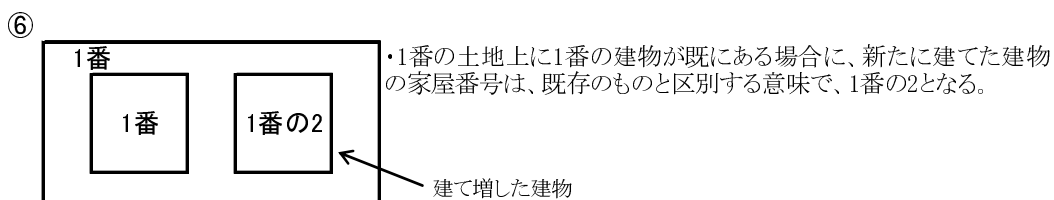
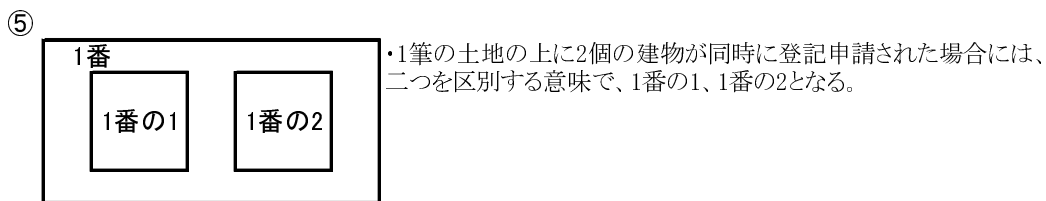


次に、既にあった建物が滅失され、同じ土地上に新たに建物を再築した場合には、一度使われた家屋番号は再度使用しない原則となっているため、支号「の」を付した番号が使われることになる(④)。



ここで留意すべきは、1番1の土地の上に、家屋番号「1番1」の建物が存在する場合と、家屋番号「1番の1」の建物が存在する場合とでは、土地や建物の物理的状況の変遷過程が全く異なる、ということである。つまりは、逆に言うと、家屋番号の意味さえ理解していれば、その付され方を見ただけで、土地や建物がどのような状況変化を経てきたのかということが、ある程度推測できるのである（この例でいえば、「1番の1」の建物については、その建物が土地の分筆前に建築されたものであることがわかるし、「1番の2」の建物の存在も推定される）。なお、インターネットによる登記情報提供サービスによれば、どちらも「1-1」という表記になってしまうため、このようなサービスを利用して登記情報の請求を行う場合には、対象建物を誤らないよう、さらなる注意が要求される。

また、1筆の土地の上に2個の建物が建てられた場合（⑤）には、二つを区別する意味で支号を付した二つの家屋番号があてがわれることとなるし、さらに、1筆の土地の上に既に1個の建物があるケースで、新たな建物を追加的に建築した場合（⑥）にも、新たな建物には支号を付した家屋番号が使用される。



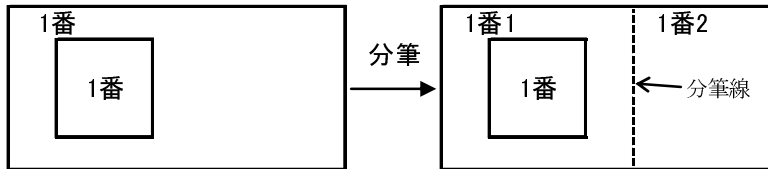
ここまでの家屋番号の付し方の基本形であり、この原則を理解していれば、家屋番号の付され方を見ただけで、ある程度、土地の分合筆の経緯や建物の新再築の事実を推定することができる。

Ⅲ. 実務上問題が起こりやすいケース

一度付された家屋番号は、原則、所有者等から表題変更登記の申請がなされない限り、変わらないのが実務上の取扱である。したがって、建物の表題登記後に土地の分合筆がなされると、所在地の地番自体は変わってしまうため、結果的に、地番と整合性のない家屋番号が残ってしまうこととなる。この場合、機械的に土地の地番で建物の登記情報を請求しても、「登記情報なし」と回答されてしまうことが多い。そして、まさにこのケースに該当する場合に、登記のある建物を未登記と誤判定していたり、担保徴求漏れのミスを起こしている例が少なくないのである。以下に、実際によくある代表的なケースを4例ほど挙げ、いま一度の注意を喚起したいと思う。

まず、1筆の土地の上に1個の建物がある場合(⑦)に土地が分筆されてしまうと、土地には枝番がつくため、建物が現に存する土地の地番と、家屋番号に齟齬が生じてしまう。この場合、先ほど述べたように、所有者等からの建物表題変更登記の申請がない限り、所在の変更が建物の登記情報に反映されることはないため、家屋番号は変更されない。したがって、⑦の例で土地の分筆後、1番の建物について、「1番1」地上の建物として登記情報の請求を行っても、「登記情報なし」と回答されてしまう恐れがある。

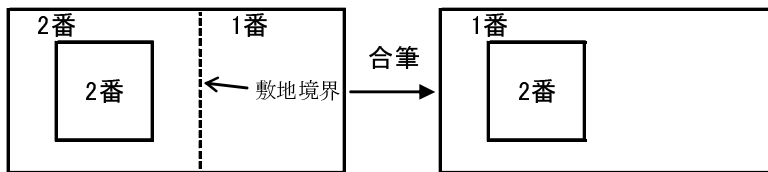
⑦



・1番の土地を1番1及び1番2に分筆した場合、1番地上にあった建物の家屋番号は原則変わらない。

また、1筆の土地の上に1個の建物があるケースで、隣地を合筆した場合(⑧)には、土地の合筆については若い地番を優先して残すという決まりがあるため、建物が現に存する土地の地番と家屋番号に齟齬が生じてしまう可能性がある。⑧の例の場合も土地の合筆後、2番の建物について、「1番」地上の建物として登記情報の請求を行っても、「登記情報なし」と回答されてしまうことが多い。

⑧

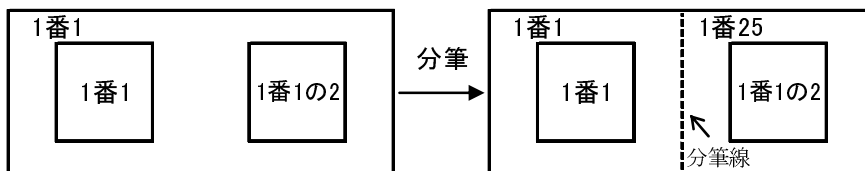


・2番の土地と1番の土地を合筆した場合、旧2番地上にあった建物の家屋番号は原則変わらない

さらには、⑥と⑦の複合化したようなケース(⑨)も考えられる。

つまり、1番1地上に、すでに「1番1」及び「1番1の2」の2棟の建物があるような場合、分筆後にできる土地の枝番によっては、「1番25」の土地の上に「1番1の2」の建物が存する、というような、一見ただけでは地番との照応が困難な家屋番号が残ってしまうケースもありえるのである。

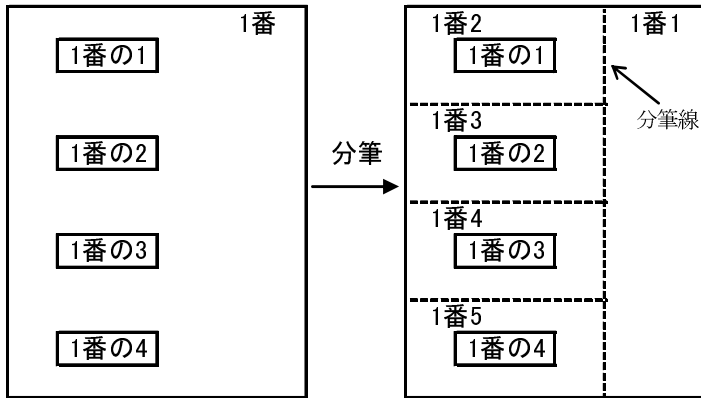
⑨



・1番1の土地を1番1及び1番25に分筆した場合(1番2ないし24までの分筆がすでに済んでしまっているケース)でも、家屋番号は原則変わらない。

最後に、1筆の広大な土地の上に数個の建物が既に存しているケースで、何らかの事情で土地を数筆に分筆してしまった場合(⑩)、地番と家屋番号の齟齬が、土地と建物の複数個に亘って生じてしまう場合がある。このケースは既成市街地内の大地主の土地に借地人が多数存在する場合や、企業が社宅として保有していた土地建物を個別に切り売りした場合などに、意外と見られるケースである。

⑩



実務上は、⑦から⑩までの具体例が、時代を経て、さらに複合化して、今に至っている場合が考えられる。このため、特に所有者等関係人の協力を得られない調査において、「未登記建物」という判定を下すに当たっては、慎重の上にも慎重を重ねて判断する必要がある。

ただ、以上のような場合でも、登記情報の精査による分合筆の経緯の時系列的把握や、建物の建築時期の確認、地図や地図に準ずる図面の調査を慎重に行うことにより、現況把握を誤りなく行うことは可能である。したがって、対象不動産の確認・確定の作業に当たっては、常に登記情報の隅々にまで目を通すクセをつけ、特に土地や建物の物理的状況の変遷については、時系列的にその流れを頭に入れておくべきことに留意しなければならない。

IV. まとめ

不動産の登記情報に関しては、不動産鑑定士として日常的に不動産情報を扱っている関係上、安易な気持ちで目を通してることが多いためか、いざ評価等の作業に取り掛かる段になって疑問点が浮かび、あらためて登記情報に目を通してヒヤッとさせられるという経験がよくある。登記情報の入手・精査は、不動産調査の基本中の基本ではあるが、基本であるが故に、かえって日頃おろそかにされがちなのではないかと、自省をこめて思う。

個人的には、不動産の鑑定評価を行うに当たって、最も力を入れるべき作業は「対象不動産の確定」であると考えている。如何に優れた評価技術を駆使しても、対象不動産の特定自体に誤りがあったのでは、その結果導き出された鑑定評価額は何の意味も持たない。むしろ、誤った事実認識の下に導き出された鑑定評価額など、害ですらあると思う。

最後に、この文章が、日頃、軽率な気持ちでやり過ぎされ、スポットを浴びることが少ない「対象不動産の確定」という作業をいま一度見つめなおすきっかけとなり、特に、不動産鑑定士としてなじみの少ない「家屋番号」についての理解の一助になれば幸いである。

以上