

(51)Int.Cl.

G 0 6 Q 50/163 (2024.01)

F I

G 0 6 Q 50/163

テーマコード (参考)

5 L 0 5 0

審査請求 有 請求項の数6 O L

(21)出願番号 特願2024-114343(P2024-114343)
(22)出願日 令和6年7月17日(2024.7.17)
(11)特許番号 特許第7773741号(P7773741)
(45)特許公報発行日 令和7年11月20日(2025.11.20)

(71)出願人 598040488
株式会社 J O N
東京都新宿区新小川町 5 - 1 ニューリバー
5 1 ビル 4 F
(74)代理人 110000154
弁理士法人はるか国際特許事務所
(72)発明者 中川 元
東京都新宿区新小川町 5 - 1 ニューリバー
5 1 ビル 4 F 株式会社 J O N 内
F ターム(参考) 5L050 CC28

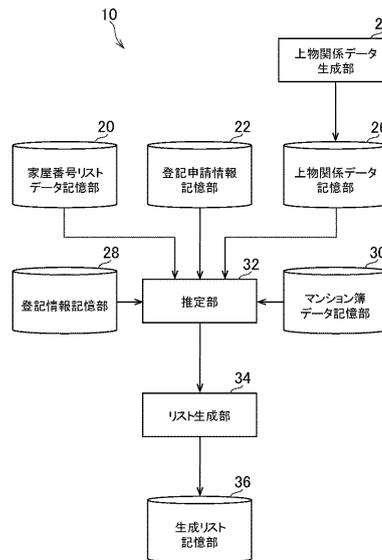
(54)【発明の名称】区分建物推定システム、区分建物推定方法及びプログラム

(57)【要約】

【課題】区分建物の家屋番号を的確に推定できる区分建物推定システム、区分建物推定方法及びプログラムを提供する。

【解決手段】上物関係データ記憶部 26 は、土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データを記憶する。推定部 32 は、区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定する。推定部 32 は、上物関係データに基づいて、特定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定する。推定部 32 は、特定される地番と上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定する。

【選択図】図 1



【特許請求の範囲】**【請求項 1】**

土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データを記憶する上物関係データ記憶手段と、

区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定する家屋番号特定手段と、

前記上物関係データに基づいて、特定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定する地番特定手段と、

特定される地番と前記上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定する家屋番号推定手段と、

を含む区分建物推定システム。

10

【請求項 2】

前記上物関係データ記憶手段が記憶する複数の前記上物関係データのうちには、家屋番号が複数の地番の組合せに関連付けられた前記上物関係データが存在する、

請求項 1 に記載の区分建物推定システム。

【請求項 3】

前記家屋番号推定手段は、登記申請情報に基づいて区分建物ではない建物の家屋番号と特定される家屋番号は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号から除外する、

請求項 1 に記載の区分建物推定システム。

【請求項 4】

前記家屋番号推定手段は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番と前記上物関係データにおいて関連付けられている、区分建物ではない建物の家屋番号以外の家屋番号の数が所定数以上である場合に、当該推定される家屋番号を分譲マンションの家屋番号として推定する、

請求項 1 に記載の区分建物推定システム。

20

【請求項 5】

前記家屋番号推定手段は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物の登記情報に示されている専有部分の家屋番号欄の内容に基づいて、複数の棟のそれぞれに含まれる区分建物の家屋番号を推定する、

請求項 1 に記載の区分建物推定システム。

30

【請求項 6】

家屋番号特定手段が、区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定するステップと、

地番特定手段が、土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データに基づいて、特定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定するステップと、

家屋番号推定手段が、特定される地番と前記上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定するステップと、

を含む区分建物推定方法。

【請求項 7】

区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定するステップと、

土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データに基づいて、特定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定するステップと、

特定される地番と前記上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定するステップと、

を実行させるためのプログラム。

40

【発明の詳細な説明】

50

【技術分野】**【0001】**

本発明は区分建物推定システム、区分建物推定方法及びプログラムに関する。

【背景技術】**【0002】**

一般財団法人民事法務協会が提供する登記情報提供サービス、不動産登記受付帳を電子化したデータである登記申請情報データ、家屋課税台帳を電子化した家屋課税台帳データ、などを用いることで、所与のエリア内の建物の家屋番号（所在及び家屋番号）のリストを生成することが可能である。

【0003】

このことに関連し、特許文献1には、法務局のサーバから、所定の地域内に存在する地番の一覧表と家屋番号の一覧表を取得することが記載されている。

【先行技術文献】**【特許文献】****【0004】**

【特許文献1】特開2017-33188号公報

【発明の概要】**【発明が解決しようとする課題】****【0005】**

不動産業者等の事業者が営業するとき、所与の営業エリア内の分譲マンション等の区分建物のリストがあれば便利である。

【0006】

しかし、上述の家屋番号のリストを用いても、分譲マンション等の区分建物の家屋番号を的確に推定することは困難であった。

【0007】

本発明は上記実情に鑑みてなされたものであって、その目的の一つは、区分建物の家屋番号を的確に推定できる区分建物推定システム、区分建物推定方法及びプログラムを提供することにある。

【課題を解決するための手段】**【0008】**

(1) 本発明に係る区分建物推定システムは、土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データを記憶する上物関係データ記憶手段と、区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定する家屋番号特定手段と、前記上物関係データに基づいて、特定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定する地番特定手段と、特定される地番と前記上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定する家屋番号推定手段と、を含む。

【0009】

(2) 前記上物関係データ記憶手段が記憶する複数の前記上物関係データのうちには、家屋番号が複数の地番の組合せに関連付けられた前記上物関係データが存在する、上記(1)に記載の区分建物推定システムであってもよい。

【0010】

(3) 前記家屋番号推定手段は、登記申請情報に基づいて区分建物ではない建物の家屋番号と特定される家屋番号は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号から除外する、上記(1)又は(2)に記載の区分建物推定システムであってもよい。

【0011】

(4) 前記家屋番号推定手段は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番と前記上物関係データにおいて関連付けられている、区分建物ではない建物の家屋番号以外の家屋番号の数が所定数以上である場合に、当該推定される家屋番号を分譲マンションの家屋番号として推定する、上記(1)から(3)のい

10

20

30

40

50

ずれかに記載の区分建物推定システムであってもよい。

【 0 0 1 2 】

(5) 前記家屋番号推定手段は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物の登記情報に示されている専有部分の家屋番号欄の内容に基づいて、複数の棟のそれぞれに含まれる区分建物の家屋番号を推定する、上記(1)から(4)のいずれかに記載の区分建物推定システムであってもよい。

【 0 0 1 3 】

(6) 本発明に係る区分建物推定方法は、家屋番号特定手段が、区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定するステップと、地番特定手段が、土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データに基づいて、特定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定するステップと、家屋番号推定手段が、特定される地番と前記上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定するステップと、を含む。

10

【 0 0 1 4 】

(7) 本発明に係るプログラムは、区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定するステップと、土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データに基づいて、特定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定するステップと、特定される地番と前記上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定するステップと、を実行させるためのプログラムである。

20

【 図面の簡単な説明 】

【 0 0 1 5 】

【 図 1 】 本発明の一実施形態に係る区分建物推定システムで実装される機能の一例を示す機能ブロック図である。

【 図 2 】 家屋番号リストデータの一例を示す図である。

【 図 3 】 登記申請情報データの一例を示す図である。

【 図 4 】 上物関係データの一例を示す図である。

【 図 5 】 本発明の一実施形態に係る区分建物推定システムにおいて行われる処理の流れの一例を示すフロー図である。

【 図 6 】 区分建物家屋番号リストデータの一例を示す図である。

30

【 発明を実施するための形態 】

【 0 0 1 6 】

以下、本発明の一実施形態について図面に基づき詳細に説明する。

【 0 0 1 7 】

図 1 は、本実施形態に係る区分建物推定システム 1 0 で実装される機能の一例を示す機能ブロック図である。なお、本実施形態に係る区分建物推定システム 1 0 で、図 1 に示す機能のすべてが実装される必要はなく、また、図 1 に示す機能以外の機能が実装されていても構わない。

【 0 0 1 8 】

図 1 に示すように、本実施形態に係る区分建物推定システム 1 0 は、機能的には例えば、家屋番号リストデータ記憶部 2 0、登記申請情報記憶部 2 2、上物関係データ生成部 2 4、上物関係データ記憶部 2 6、登記情報記憶部 2 8、マンション簿データ記憶部 3 0、推定部 3 2、リスト生成部 3 4、生成リスト記憶部 3 6、を含んでいる。

40

【 0 0 1 9 】

区分建物推定システム 1 0 は、例えば CPU、メモリ、通信インタフェース、入力デバイス及びディスプレイを含む、公知のコンピュータにより構成されてよい。そして、図 1 に示す機能ブロックは、コンピュータである区分建物推定システム 1 0 において区分建物推定プログラムが実行されることにより実現される。区分建物推定プログラムは、半導体メモリなどの各種のコンピュータ可読情報記憶媒体に格納され、当該媒体から区分建物推定システム 1 0 にロードされてもよい。あるいは、インターネットなどのデータ通信回線

50

を介して区分建物推定システム10にダウンロードされてもよい。

【 0 0 2 0 】

家屋番号リストデータ記憶部20は、本実施形態では例えば、家屋番号を示す家屋番号データを複数含む家屋番号リストデータを記憶する。図2は、家屋番号リストデータの一例を示す図である。図2に示すように、本実施形態に係る家屋番号リストデータには、互いに異なる建物の家屋番号をそれぞれが示す家屋番号データが複数含まれている。ここで、図2に示すように、家屋番号データに、建物の所在を示す文字列、及び、当該建物の家屋番号を示す文字列が含まれていてもよい。例えば、区分建物推定システム10のユーザによって、不動産登記全部事項等の登記情報、不動産登記受付帳の記載内容に相当する登記申請情報、家屋課税台帳を電子化した家屋課税台帳データ、などに基づいて生成された家屋番号リストデータが、家屋番号リストデータ記憶部20に記憶されてもよい。また、家屋番号リストデータ記憶部20は、所与のエリア（以下、対象エリアと呼ぶ。）内における建物及び区分建物の家屋番号を示す家屋番号データを含む家屋番号リストデータを記憶してもよい。

【 0 0 2 1 】

登記申請情報記憶部22は、本実施形態では例えば、図3に例示されている登記申請情報データなどといった登記申請情報を記憶する。登記申請情報記憶部22に記憶される登記申請情報には、所与の期間内に行われた登記申請に係る、上述の対象エリア内における不動産に係る登記申請情報が含まれていてもよい。なお、本実施形態において、登記申請情報記憶部22には、上述の対象エリア内におけるすべての不動産（建物や区分建物を含む）に係る登記申請情報は含まれておらず、上述の対象エリア内における一部の不動産についての登記申請情報が含まれていることとする。

【 0 0 2 2 】

ここで、法務局で管理されている不動産登記受付帳の記載内容に相当する登記申請情報がデータとして登録された登記申請情報データ提供システムから通信インタフェースを介して予め登記申請情報のデータが取得されてもよい。そして、取得された登記申請情報のデータである登記申請情報データが登記申請情報記憶部22に記憶されてもよい。

【 0 0 2 3 】

図3は、登記申請情報データの一例を示す図である。図3に例示する登記申請情報データは、それぞれ、1の不動産登記申請に対応付けられる。本実施形態に係る登記申請情報データには、受付年月日データ、受付番号、物件特定データ、申請単位データ、登記目的データ、用途データ、外筆データが含まれる。

【 0 0 2 4 】

受付年月日データは、例えば、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請の受付年月日を示すデータである。

【 0 0 2 5 】

受付番号は、例えば、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請がされた年における、当該登記申請の受付順序に従って設定される番号である。

【 0 0 2 6 】

物件特定データは、例えば、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請の対象となる不動産を特定するためのデータである。図3に示すように物件特定データには、都道府県名データ、市区町村名データ、大字名町名データ、字名丁目データ、地番家屋番号データ、が含まれる。

【 0 0 2 7 】

都道府県名データ、市区町村名データ、大字名町名データ、字名丁目データ、地番家屋番号データは、それぞれ、登記申請の対象となる不動産の都道府県名、市区町村名、大字名又は町名、字名又は丁目、地番又は家屋番号を示すデータである。

【 0 0 2 8 】

地番家屋番号データは、登記申請の対象となる不動産が土地である場合は、当該不動産の地番を示すデータである。また、地番家屋番号データは、登記申請の対象となる不動産

が建物である場合は、当該不動産の家屋番号を示すデータである。

【 0 0 2 9 】

本実施形態では、物件特定データに基づいて、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請の対象となる不動産の所在が特定できるようになっている。例えば、都道府県名データ、市区町村名データ、大字名町名データ、字名丁目データの値を結合した文字列が当該不動産の所在を表す文字列に相当する。

【 0 0 3 0 】

申請単位データは、例えば、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請が単独申請によってされたか連件申請によってされたかを示すデータである。不動産登記受付帳における「単独」、「連先」、「連続」との記載内容に相当する。連件申請によってされた登記申請の最初の登記申請に対応付けられる登記申請情報データの申請単位データには「連先」との値が設定される。当該申請単位データとともにされた登記申請に対応付けられる登記申請情報データの申請単位データには「連続」との値が設定される。また、単独申請によってされた登記申請に対応付けられる登記申請情報データの申請単位データには「単独」との値が設定される。

10

【 0 0 3 1 】

登記目的データは、例えば、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請の目的を示すデータである。なお、登記申請情報データに含まれる登記目的データの値の文字列と、当該登記申請情報データに対応付けられる不動産登記受付帳における登記目的を表す文字列とは、必ずしも一致していなくてもよい。

20

【 0 0 3 2 】

用途データは、例えば、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請に係る不動産の用途（種別）を示すデータである。当該登記申請に係る不動産が土地である場合は、用途データには「土地」との値が設定される。また、当該登記申請に係る不動産が建物である場合は、用途データには「建物」との値が設定される。また、当該登記申請に係る不動産が区分建物である場合は、用途データには「区建」との値が設定される。

【 0 0 3 3 】

外筆データは、物件特定データにより特定される不動産とともに1の登記申請により登記申請がされた不動産の存在の有無や数を示すデータである。以下、2以上の不動産についての1の登記申請による登記申請を、一括申請と呼ぶこととする。

30

【 0 0 3 4 】

一括申請がされた他の不動産が存在する場合は、登記申請情報に「外1」、「外2」などといった外筆情報が記録される。ここで「外1」は、物件特定データにより特定される不動産とともに一括申請がされた不動産が1つ存在することを意味する。また「外2」は、物件特定データにより特定される不動産とともに一括申請された不動産が2つ存在することを意味する。

【 0 0 3 5 】

本実施形態では外筆情報が記録されている登記申請情報については、外筆データに1以上の値が設定される。本実施形態では例えば「外1」との外筆情報が記録されている登記申請情報に相当する登記申請情報データの外筆データには値として1が設定されることとする。また、「外2」との外筆情報が記録されている登記申請情報に相当する登記申請情報データの外筆データには値として2が設定されることとする。また本実施形態では、外筆情報が記録されていない登記申請情報に相当する登記申請情報データの外筆データには値として0が設定されることとする。

40

【 0 0 3 6 】

また、本実施形態では、登記申請情報記憶部22に記憶されている登記申請情報データにおいて、連件申請された登記申請に係る登記申請情報データ同士が関連付けられていることとする。例えば、連件申請された登記申請に係る登記申請情報データには、同じグループIDが付与されていることとする。

【 0 0 3 7 】

50

例えば、申請単位データの値が「連先」である登記申請情報データと、受付番号が当該登記申請情報データに後続する、1又は複数の、申請単位データの値が「連続」である登記申請情報データと、同じグループIDが付与されていてもよい。

【 0 0 3 8 】

上物関係データ生成部24は、本実施形態では例えば、土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データを生成する。図4は、上物関係データの一例を示す図である。図4に示すように、上物関係データには、例えば、地番データと家屋番号データとを含む。

【 0 0 3 9 】

上物関係データ生成部24は、例えば、民事法務協会登記情報提供サービスが提供する、所在地番から家屋番号を応答するサービスのAPIを用いて、上述の対象エリア内のすべての地番のそれぞれについて、当該地番により識別される土地の上物である建物の家屋番号を特定する上物家屋番号問い合わせ処理を実行するようにしてもよい。あるいは、上物関係データ生成部24が、G空間情報センターにより整備されているG空間情報データに示されている地番のそれぞれについて、上述の上物家屋番号問い合わせ処理を実行するようにしてもよい。ここで、1つの地番に対して当該地番により識別される土地の上物である建物の家屋番号が1つだけ特定される場合もあれば、複数特定される場合もある。例えば、1つの地番により識別される土地に複数の建物、あるいは、複数の区分建物を含む建物が建っている場合は、当該土地の上物である建物の家屋番号が複数特定されることとなる。そして、上物関係データ生成部24が、当該地番を示す地番データとこのようにして特定される家屋番号を示す家屋番号データとを関連付けた上物関係データを生成して、生成される上物関係データを上物関係データ記憶部26に記憶してもよい。

【 0 0 4 0 】

あるいは、上物関係データ生成部24が、登記申請情報記憶部22に記憶されている登記申請情報データのうちから、用途データの値が「区建」であるものを抽出してもよい。そして、上物関係データ生成部24が、民事法務協会登記情報提供サービスが提供する、家屋番号から所在地番を応答するサービスのAPIを用いて、登記申請情報データに示されている家屋番号について、当該家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定する敷地地番問い合わせ処理を実行してもよい。

【 0 0 4 1 】

ここで、1つの家屋番号に対して当該家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番が1つだけ特定される場合もあれば、複数特定される場合もある。例えば、2つの地番のそれぞれにより識別される土地に跨いで建つ建物については、当該建物が建つ土地の地番が2つ特定されることとなる。

【 0 0 4 2 】

そして、上物関係データ生成部24が、当該家屋番号を示す家屋番号データとこのようにして特定される地番を示す地番データとを関連付けた上物関係データを生成して、生成される上物関係データを上物関係データ記憶部26に記憶してもよい。そして、上物関係データ生成部24が、当該地番について、上述の上物家屋番号問い合わせ処理を実行してもよい。ここで、上述のように、1つの地番に対して当該地番により識別される土地の上物である建物の家屋番号が1つだけ特定される場合もあれば、複数特定される場合もある。そして、上物関係データ生成部24が、当該地番を示す地番データとこのようにして特定される家屋番号を示す家屋番号データとを関連付けた上物関係データを生成して、生成される上物関係データを上物関係データ記憶部26に記憶してもよい。

【 0 0 4 3 】

なおこの場合、上述した処理が実行された後に、さらに、上述のようにして特定される地番についての上物家屋番号問い合わせ処理の実行、当該上物家屋番号問い合わせ処理の結果に基づく上物関係データの生成、当該上物家屋番号問い合わせ処理により特定される家屋番号についての敷地地番特定処理の実行、当該敷地地番特定処理の結果に基づく上物関係データの生成、が所定回数繰り返し実行されてもよい。

【 0 0 4 4 】

あるいは、上物関係データ生成部 2 4 が、登記申請情報記憶部 2 2 に記憶されている登記申請情報データのうちから、用途データの値が「区建」であり、一括申請又は連件申請によって所定数以上（例えば 4 件以上）がまとめて登記申請された、登記目的データの値が「区分建物の表題」又は「所有権の保存」である登記申請情報データを抽出してもよい。そして、上物関係データ生成部 2 4 が、このようにして抽出された登記申請情報データに基づいて上述の敷地地番問い合わせ処理や上物家屋番号問い合わせ処理などの処理を実行することで生成される上物関係データを上物関係データ記憶部 2 6 に記憶してもよい。

【 0 0 4 5 】

上述のように、1つの地番に対して当該地番により識別される土地の上物である建物が1つだけ特定される場合もあれば、複数特定される場合もある。また、1つの家屋番号に対して当該家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番が1つだけ特定される場合もあれば、複数特定される場合もある。

【 0 0 4 6 】

図 4 の例では、値が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1」である地番データが、値がそれぞれ「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1 - 1 0 1」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1 - 1 0 2」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1 - 2 0 1」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1 - 2 0 2」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1 - 3 0 1」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1 - 3 0 2」である 6 個の家屋番号データと関連付けられている。この例は、1つの家屋番号に対して当該家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番が1つだけ特定される例に相当する。

【 0 0 4 7 】

また、図 4 の例では、値が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6」である地番データ、及び、値が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 7」である地番データの組合せが、値がそれぞれ「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6 - 1」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6 - 2」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6 - 3」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6 - 4」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6 - 5」、「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6 - 6」である 6 個の家屋番号データと関連付けられている。この例は、1つの家屋番号に対して当該家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番が複数特定される例に相当する。

【 0 0 4 8 】

また、図 4 の例では、値が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 7」である地番データが、値が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6 - 7」である家屋番号データと関連付けられている。このように、本実施形態において、値が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 6」である地番データと値が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 7」である地番データとの組合せと、値が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 7」である地番データとが、別々の地番データとして管理され、それぞれの地番データが互いに異なる家屋番号データと関連付けられていてもよい。

【 0 0 4 9 】

上物関係データ記憶部 2 6 は、本実施形態では例えば、上述の上物関係データを記憶する。

【 0 0 5 0 】

登記情報記憶部 2 8 は、本実施形態では例えば、一般財団法人民事法務協会などによる登記情報提供サービスにアクセスすることで取得可能な、不動産登記全部事項等の登記情報を記憶する。当該登記情報提供サービスは、例えば、不動産登記全部事項の情報を、例えば P D F 形式のファイルで区分建物推定システム 1 0 に提供する。そして本実施形態では区分建物推定システム 1 0 が、当該ファイルに対してテキスト化処理を実行する。そして本実施形態では、テキスト化処理により生成されたテキストの内容に応じた登記情報のデータ（以下、登記情報データと呼ぶ。）が登記情報記憶部 2 8 に記憶される。

【 0 0 5 1 】

マンション簿データ記憶部 3 0 は、本実施形態では例えば、複数の棟のそれぞれについての、当該棟に設けられている複数の部屋のそれぞれについての家屋番号と部屋番号とが対応付けられたマンション簿を電子化したデータであるマンション簿データを記憶する。

このように本実施形態では、棟ごとに、当該棟に設けられている部屋の家屋番号と部屋番号を特定できるようになっている。

【 0 0 5 2 】

推定部 3 2 は、本実施形態では例えば、家屋番号リストデータ記憶部 2 0 に記憶されている家屋番号リストデータに含まれる複数の家屋番号データのうちから、区分建物の家屋番号を示す家屋番号データを推定する。

【 0 0 5 3 】

ここで、後述のように、推定部 3 2 が、区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定してもよい。そして、推定部 3 2 が、上物関係データに基づいて、特定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番を特定してもよい。そして、推定部 3 2 が、このようにして特定される地番と上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定してもよい。

10

【 0 0 5 4 】

リスト生成部 3 4 は、本実施形態では例えば、推定部 3 2 による推定結果を示すリストを生成する。ここで例えば、区分建物の家屋番号を示すものとして推定される家屋番号データのリストが生成されてもよい。そして、リスト生成部 3 4 は、生成されるリストを生成リスト記憶部 3 6 に記憶させる。

【 0 0 5 5 】

以下、本実施形態に係る区分建物推定システム 1 0 において行われる処理の流れの一例を、図 5 に例示するフロー図を参照しながら説明する。

20

【 0 0 5 6 】

以下の説明では、例えば、上述の対象エリア内の建物の家屋番号をそれぞれが示す複数の家屋番号データを含む家屋番号リストデータが家屋番号リストデータ記憶部 2 0 に記憶されていることとする。そして、当該対象エリア内の土地の地番と当該土地の上物である建物の家屋番号とが関連付けられた上物関係データが上物関係データ記憶部 2 6 に記憶されていることとする。また、所与の期間に行われた当該対象エリア内の不動産についての登記申請に係る登記申請情報データが登記申請情報記憶部 2 2 に記憶されていることとする。ただし、当該対象エリア内の一部の不動産については、当該不動産の登記申請に係る登記申請情報データが登記申請情報記憶部 2 2 に記憶されていないこととする。

【 0 0 5 7 】

30

まず、推定部 3 2 が、家屋番号リストデータ記憶部 2 0 に記憶されている家屋番号リストデータに含まれる家屋番号データのうちから、S 1 0 2 から S 1 0 4 に示す処理が実行されていないものを 1 つ選択する (S 1 0 1) 。

【 0 0 5 8 】

そして、推定部 3 2 が、登記申請情報記憶部 2 2 に記憶されている複数の登記申請情報データのうちから、S 1 0 1 に示す処理で選択された家屋番号データが示す家屋番号により識別される区分建物の登記申請情報データが存在するか否かを確認する (S 1 0 2) 。

ここでは例えば、S 1 0 1 に示す処理で選択された家屋番号データが示す家屋番号が、都道府県名データの値である文字列、市区町村名データの値である文字列、大字名町名データの値である文字列、字名丁目データの値である文字列、地番家屋番号データの値である文字列、を結合した文字列と一致し、用途データの値が「区建」である登記申請情報データが存在するか否かが確認される。

40

【 0 0 5 9 】

存在することが確認されなかった場合は (S 1 0 2 : N) 、 S 1 0 1 に示す処理に戻る。

【 0 0 6 0 】

存在することが確認された場合は (S 1 0 2 : Y) 、推定部 3 2 が、上物関係データにおいて、S 1 0 1 に示す処理で選択された家屋番号リストデータが示す家屋番号に関連付けられている地番を特定する (S 1 0 3) 。

【 0 0 6 1 】

50

そして、推定部 3 2 が、S 1 0 3 に示す処理で特定された地番と上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号を、区分建物の家屋番号として推定する (S 1 0 4) 。

【 0 0 6 2 】

そして、推定部 3 2 が、家屋番号リストデータ記憶部 2 0 に記憶されているすべての家屋番号リストデータについて S 1 0 2 から S 1 0 4 に示す処理が実行されたか否かを確認する (S 1 0 5) 。

【 0 0 6 3 】

すべての家屋番号リストデータについて S 1 0 2 から S 1 0 4 に示す処理が実行されていない場合は (S 1 0 5 : N)、S 1 0 1 に示す処理に戻る。

【 0 0 6 4 】

すべての家屋番号リストデータについて S 1 0 2 から S 1 0 4 に示す処理が実行されたことが確認された場合は (S 1 0 5 : Y)、リスト生成部 3 4 が、S 1 0 4 に示す処理において区分建物の家屋番号として推定された家屋番号のリストである区分建物家屋番号リストデータを生成し、生成された区分建物家屋番号リストデータを生成リスト記憶部 3 6 に記憶させて (S 1 0 6)、本処理例に示す処理は終了される。図 6 は、このようにして生成される区分建物家屋番号リストの一例を示す図である。

【 0 0 6 5 】

S 1 0 3 に示す処理で複数の地番が特定された場合には、S 1 0 4 に示す処理では、当該複数の地番の組合せと上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号が、区分建物の家屋番号として推定されることとなる。

【 0 0 6 6 】

上述の S 1 0 2 に示す処理で、推定部 3 2 が、さらに、登記申請情報記憶部 2 2 に記憶されている複数の登記申請情報データのうちから、S 1 0 1 に示す処理で選択された家屋番号データが示す家屋番号により識別される、区分建物ではない建物の登記申請情報データが存在するか否かを確認してもよい。ここでは例えば、S 1 0 1 に示す処理で選択された家屋番号データが示す家屋番号が、都道府県名データの値である文字列、市区町村名データの値である文字列、大字名町名データの値である文字列、字名丁目データの値である文字列、地番家屋番号データの値である文字列、を結合した文字列と一致し、用途データの値が「建物」である登記申請情報データが存在するか否かが確認される。

【 0 0 6 7 】

そして、S 1 0 1 に示す処理で選択された家屋番号データが示す家屋番号により識別される、区分建物ではない建物の登記申請情報データの存在が確認された場合には、推定部 3 2 は、当該家屋番号データが示す家屋番号は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号から除外してもよい。この場合、当該家屋番号は S 1 0 6 に示す処理で生成される区分建物家屋番号リストデータには含まれないこととなる。

【 0 0 6 8 】

このようにして、推定部 3 2 は、登記申請情報に基づいて区分建物ではない建物の家屋番号と特定される家屋番号は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号から除外してもよい。

【 0 0 6 9 】

また、本実施形態において、推定部 3 2 が、上述のようにして推定される区分建物の家屋番号のうちから分譲マンションの家屋番号を推定してもよい。

【 0 0 7 0 】

例えば、推定部 3 2 は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物が建つ土地の地番と上物関係データにおいて関連付けられている、区分建物ではない建物の家屋番号以外の家屋番号の数を特定してもよい。

【 0 0 7 1 】

例えば、登記申請情報に基づいて「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1 - 1 0 1」が区分建物の家屋番号であることが特定されたとする。この場合、図 4 に示す上物関係データに基づいて、当該区分建物が建つ土地の地番が「A 県 B 市 C 町 D 7 6 3 - 1」と特定される。そし

10

20

30

40

50

て、当該地番と上物関係データにおいて関連付けられている家屋番号が「A県B市C町D763-1-101」、「A県B市C町D763-1-102」、「A県B市C町D763-1-201」、「A県B市C町D763-1-202」、「A県B市C町D763-1-301」、及び、「A県B市C町D763-3-302」の6個と特定される。そして、これら6個の家屋番号のいずれも当該家屋番号により識別される、区分建物ではない建物の登記申請情報データが存在しなかったとする。この場合、「6」が上述の家屋番号の数として特定される。

【 0 0 7 2 】

そして、推定部32は、このようにして特定される家屋番号の数が所定数（例えば、4）以上である場合に、当該家屋番号を分譲マンションの家屋番号として推定する。この場合は、上述の6個の家屋番号のすべてが分譲マンションの家屋番号として推定されることとなる。

10

【 0 0 7 3 】

また、推定部32は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号であって、枝番が3桁以上である家屋番号を、分譲マンションの家屋番号として推定してもよい。例えば、家屋番号データが示す文字列にハイフンが1つ含まれる場合は、当該ハイフンよりも右の部分が枝番に相当する。また、家屋番号データが示す文字列にハイフンが2つ以上含まれる場合は、最も右のハイフンよりも右の部分が枝番に相当する。

【 0 0 7 4 】

例えば、図6に示す区分建物家屋番号リストが生成されたとする。この場合、「A県B市C町D763-1-101」、「A県B市C町D763-1-102」、「A県B市C町D763-1-201」、「A県B市C町D763-1-202」、「A県B市C町D763-1-301」、及び、「A県B市C町D763-3-302」の6個が、分譲マンションの家屋番号として推定されることとなる。

20

【 0 0 7 5 】

また、推定部32は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号であって、マンション簿データ記憶部30に記憶されているマンション簿データに示されている家屋番号を、分譲マンションの家屋番号として推定してもよい。

【 0 0 7 6 】

また、推定部32は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物が、用途が区建であり登記目的が区分建物の表題である、一括申請又は連件申請による所定数以上の登記申請がされた建物である場合に、当該家屋番号を分譲マンションの家屋番号として推定してもよい。

30

【 0 0 7 7 】

例えば、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される区分建物の登記申請に係る登記申請情報データのなかに、（1）用途データの値が「区建」であるとの条件、（2）登記目的データの値が「区分建物の表題」であるとの条件、及び、（3）当該登記申請情報データが一括申請又は連件申請に係るものであるとの条件（すなわち、当該登記申請情報データと同じグループIDが付与された登記申請情報データが複数存在する、あるいは、当該登記申請情報データの外筆データの値が1以上であるとの条件）のすべてを満たすものが存在する場合に、当該家屋番号が分譲マンションの家屋番号として推定されてもよい。

40

【 0 0 7 8 】

また、推定部32は、登記情報記憶部28に記憶されている区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物の登記情報データを特定してもよい。そして、推定部32は、当該登記情報データにおける「専有部分の家屋番号」欄の記載内容に相当する値（不動産登記全部事項の「専有部分の家屋番号」との記載の右側に記載されている値）が、所定数（例えば、4）以上の家屋番号を表している場合は、当該家屋番号を分譲マンションの家屋番号として推定してもよい。

【 0 0 7 9 】

50

また、本実施形態において、推定部 3 2 が、上述のようにして推定される区分建物の家屋番号（あるいは、分譲マンションの家屋番号）について、複数の棟のそれぞれに設けられている家屋番号を推定してもよい。

【 0 0 8 0 】

ここで、推定部 3 2 は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物の登記情報に示されている専有部分の家屋番号欄の内容に基づいて、複数の棟のそれぞれに含まれる区分建物の家屋番号を推定してもよい。

【 0 0 8 1 】

例えば、推定部 3 2 は、登記情報記憶部 2 8 に記憶されている複数の登記情報データのうちから、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物の登記情報データを特定してもよい。そして、推定部 3 2 は、当該登記情報データにおける「専有部分の家屋番号」欄の記載内容に相当する値（不動産登記全部事項の「専有部分の家屋番号」との記載の右側に記載されている値）を 1 つの棟に含まれる区分建物の家屋番号として推定してもよい。また、推定部 3 2 は、上物関係データにおいて区分建物の家屋番号として推定される家屋番号が関連付けられている地番を特定してもよい。そして、推定部 3 2 は、特定される地番と上物関係データにおいて関連付けられている複数の家屋番号を特定してもよい。そして、推定部 3 2 は、このようにして特定される複数の家屋番号のうち、上述のようにして 1 つの棟に含まれる区分建物の家屋番号として推定される家屋番号以外の少なくとも 1 つの家屋番号を、別の 1 つの棟に含まれる区分建物の家屋番号として推定してもよい。

【 0 0 8 2 】

あるいは、推定部 3 2 は、上述のようにして推定される区分建物の家屋番号（あるいは、分譲マンションの家屋番号）のうち、所定の同じ棟識別記号が含まれている複数の家屋番号を、1 つの棟に含まれる区分建物の家屋番号として推定してもよい。棟識別記号としては、例えば、「 - 甲」、「 - 乙」、「 - 丙」、「 - A」、「 - B」、「 - C」、「 - あ」、「 - い」、「 - う」、「 - イ」、「 - ロ」、「 - 八」などが挙げられる。

【 0 0 8 3 】

また、例えば、上述のようにして推定される区分建物の家屋番号（あるいは、分譲マンションの家屋番号）のうち、共有部分を表す家屋番号と専有部分を表す家屋番号とが併存している複数の家屋番号を、1 つの棟に含まれる区分建物の家屋番号として推定してもよい。例えば、共有部分を表す「 - 1」と専有部分を表す「 - 1 - * * *」（* は任意の数字）が併存している複数の家屋番号を、1 つの棟に含まれる区分建物の家屋番号として推定してもよい。

【 0 0 8 4 】

あるいは、マンション簿データ記憶部 3 0 に記憶されているマンション簿データに棟の情報が記録されている場合には、推定部 3 2 は、マンション簿に記録されている棟の情報に基づいて、同一の棟の区分建物の家屋番号を推定してもよい。

【 0 0 8 5 】

本実施形態によれば、以上で説明したように、上物関係データを用いて区分建物の家屋番号を推定することにより、区分建物の家屋番号を的確に推定できることとなる。

【 0 0 8 6 】

また、上述の具体的な文字列や数値、並びに、図面中の具体的な文字列は例示であり、これらの文字列や数値には限定されない。

【 符号の説明 】**【 0 0 8 7 】**

1 0 区分建物推定システム、2 0 家屋番号リストデータ記憶部、2 2 登記申請情報記憶部、2 4 上物関係データ生成部、2 6 上物関係データ記憶部、2 8 登記情報記憶部、3 0 マンション簿データ記憶部、3 2 推定部、3 4 リスト生成部、3 6 生成リスト記憶部。

10

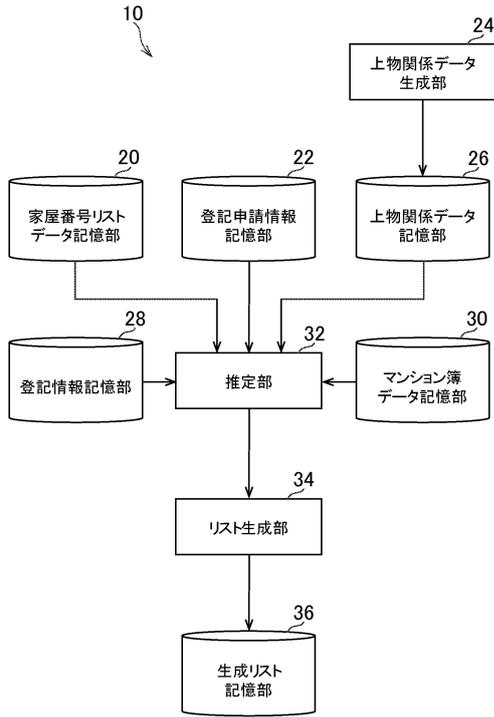
20

30

40

50

【 図 1 】



【 図 2 】

A県B市C町D763-1-101
A県B市C町D763-1-102
A県B市C町D763-1-201
A県B市C町D763-1-202
A県B市C町D763-1-301
A県B市C町D763-1-302
A県B市C町D763-2
A県B市C町D763-3
A県B市C町D763-4
A県B市C町D763-5
A県B市C町D763-6-1
A県B市C町D763-6-2
A県B市C町D763-6-3
A県B市C町D763-6-4
A県B市C町D763-6-5
A県B市C町D763-6-6
A県B市C町D763-7
A県B市C町D763-8
A県B市C町D763-9
A県B市C町D763-10
A県B市C町D763-11

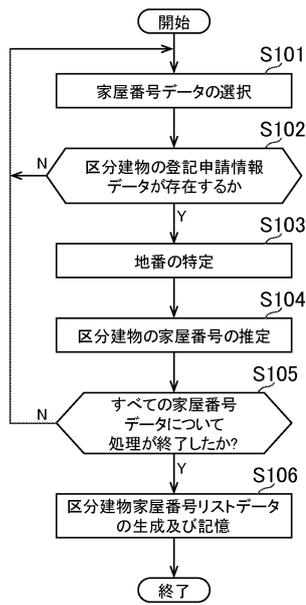
【 図 3 】

受付年月日データ	2023/9/22	
受付番号	123	
物件特定データ	都道府県名データ	A県
	市区町村名データ	B市
	大字名町名データ	C町
	字名丁目データ	D
	地番家屋番号データ	763-1-101
申請単位データ	連先	
登記目的データ	区分建物の表題	
用途データ	区建	
外筆データ	0	

【 図 4 】

地番データ	家屋番号データ
A県B市C町D763-1	A県B市C町D763-1-101
	A県B市C町D763-1-102
	A県B市C町D763-1-201
	A県B市C町D763-1-202
	A県B市C町D763-1-301
	A県B市C町D763-1-302
A県B市C町D763-2	A県B市C町D763-2
A県B市C町D763-3	A県B市C町D763-3
A県B市C町D763-4	A県B市C町D763-4
A県B市C町D763-5	A県B市C町D763-5
A県B市C町D763-6 A県B市C町D763-7	A県B市C町D763-6-1
	A県B市C町D763-6-2
	A県B市C町D763-6-3
	A県B市C町D763-6-4
	A県B市C町D763-6-5
	A県B市C町D763-6-6
A県B市C町D763-7	A県B市C町D763-7
A県B市C町D763-8	A県B市C町D763-8
A県B市C町D763-9	A県B市C町D763-9
A県B市C町D763-10	A県B市C町D763-10
A県B市C町D763-11	A県B市C町D763-11

【 図 5 】



【 図 6 】

A県B市C町D763-1-101
A県B市C町D763-1-102
A県B市C町D763-1-201
A県B市C町D763-1-202
A県B市C町D763-1-301
A県B市C町D763-1-302
A県B市C町D763-6-1
A県B市C町D763-6-2
A県B市C町D763-6-3
A県B市C町D763-6-4
A県B市C町D763-6-5
A県B市C町D763-6-6

【 手続補正書 】

【 提出日 】 令和7年7月14日 (2025.7.14)

【 手続補正 1 】

【 補正対象書類名 】 特許請求の範囲

【 補正対象項目名 】 全文

【 補正方法 】 変更

【 補正の内容 】

【 特許請求の範囲 】

【 請求項 1 】

少なくとも1つの地番を示す地番データと、当該少なくとも1つの地番により識別される土地の上物である少なくとも1つの建物の家屋番号を示す家屋番号データと、を含む上物関係データを複数記憶する上物関係データ記憶手段と、

区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定する家屋番号特定手段と、

特定される家屋番号が示されている前記家屋番号データを含む前記上物関係データを特定する上物関係データ特定手段と、

特定される前記上物関係データに含まれる前記家屋番号データが示す少なくとも1つの家屋番号のそれぞれを、区分建物の家屋番号として推定する家屋番号推定手段と、を含み

1つの地番を示す前記地番データを含む前記上物関係データと、当該1つの地番を含む複数の地番の組合せを示す前記地番データを含む前記上物関係データとは、異なる前記上物関係データとして扱われる、

区分建物推定システム。

【 請求項 2 】

前記家屋番号推定手段は、登記申請情報に基づいて区分建物ではない建物の家屋番号と

特定される家屋番号は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号から除外する、
請求項 1 に記載の区分建物推定システム。

【請求項 3】

前記家屋番号推定手段は、特定される前記上物関係データに含まれる前記家屋番号データが示す家屋番号であって、区分建物ではない建物の家屋番号以外の家屋番号の数が所定数以上である場合に、当該推定される家屋番号を分譲マンションの家屋番号として推定する、

請求項 1 に記載の区分建物推定システム。

【請求項 4】

前記家屋番号推定手段は、区分建物の家屋番号として推定される家屋番号により識別される建物の登記情報に示されている専有部分の家屋番号欄の内容に基づいて、複数の棟のそれぞれに含まれる区分建物の家屋番号を推定する、

請求項 1 に記載の区分建物推定システム。

【請求項 5】

家屋番号特定手段が、区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定するステップと、

上物関係データ特定手段が、少なくとも 1 つの地番を示す地番データと、当該少なくとも 1 つの地番により識別される土地の上物である少なくとも 1 つの建物の家屋番号を示す家屋番号データと、を含む上物関係データを複数記憶する上物関係データ記憶手段に記憶されている複数の前記上物関係データに基づいて、特定される家屋番号が示されている前記家屋番号データを含む前記上物関係データを特定するステップと、

家屋番号推定手段が、特定される前記上物関係データに含まれる前記家屋番号データが示す少なくとも 1 つの家屋番号のそれぞれを、区分建物の家屋番号として推定するステップと、を含み、

1 つの地番を示す前記地番データを含む前記上物関係データと、当該 1 つの地番を含む複数の地番の組合せを示す前記地番データを含む前記上物関係データとは、異なる前記上物関係データとして扱われる、

区分建物推定方法。

【請求項 6】

区分建物の登記申請に係る登記申請情報に基づいて、当該区分建物の家屋番号を特定するステップと、

少なくとも 1 つの地番を示す地番データと、当該少なくとも 1 つの地番により識別される土地の上物である少なくとも 1 つの建物の家屋番号を示す家屋番号データと、を含む上物関係データを複数記憶する上物関係データ記憶手段に記憶されている複数の前記上物関係データに基づいて、特定される家屋番号が示されている前記家屋番号データを含む前記上物関係データを特定するステップと、

特定される前記上物関係データに含まれる前記家屋番号データが示す少なくとも 1 つの家屋番号のそれぞれを、区分建物の家屋番号として推定するステップと、をコンピュータに実行させるための、

1 つの地番を示す前記地番データを含む前記上物関係データと、当該 1 つの地番を含む複数の地番の組合せを示す前記地番データを含む前記上物関係データとは、異なる前記上物関係データとして扱われる、

プログラム。