

【研究ノート】

スウェーデンにおける土地情報の整備・開示と土地利用計画制度について（1）

村上 威夫

1. はじめに

わが国の土地情報整備・開示のあり方の検討に資するため、土地総合研究所では、諸外国の土地関連諸制度と土地情報の整備・開示状況について調査しているが、このたびスウェーデンにおける状況を調査したので報告する。スウェーデンは、世界的にもユニークな土地制度を持っていることで知られ、土地情報整備・開示に関しても先進的な取組を進めてきた。

以下では、スウェーデンの土地情報整備・開示に関して、制度の中核をなしている不動産台帳と、それを支える制度的・組織的基盤をまず解説する（第2節、第3節）。また、関連して、スウェーデンの土地制度の特徴的な概念である不動産形成について説明する（第4節）。その上で、不動産台帳の行政機関・民間企業による具体的な活用事例として、不動産課税評価・鑑定と、土地に関する統計の作成について紹介する（第5節、第6節）。最後に、土地情報制度に関連する近年の取組を幾つか紹介する（第7節）。

なお、次号以降の本誌では、土地情報整備に関連して、スウェーデンの土地利用計画制度について詳しく報告する予定である。そのため、不動産台帳に含まれる情報のうち、都市計画・土地利用規制に関する情報については、今回の報告では省略する。

2. 不動産台帳

不動産台帳(Real Property Register; *fastighetsregister*)は、単一の台帳ではなく、不動産の地番をキーとして、複数の行政機関が管理するさまざまな台帳を集約した統合台帳である。不動産台帳は、大きく表1の5つの部分から構成されるが、このうち最も重要なのは不動産部と土地

登記部の2つである。

また、図1に示されるように、不動産台帳はさらに他の台帳と組み合わせて利用される。

表1：不動産台帳の構成と主な内容

不動産部 ※ <ul style="list-style-type: none">・不動産・共同不動産・座標・計画・規制・地役権等の権利・行政域・共有施設の持分・地籍索引図	土地登記部 <ul style="list-style-type: none">・所有権・借地権・抵当権・その他の権利・破産等の通知
建物部 <ul style="list-style-type: none">・建物・住所・座標	住所部 <ul style="list-style-type: none">・住所・不動産
不動産課税評価部 <ul style="list-style-type: none">・総評価額・土地評価額・建物評価額・算定根拠・所有者	

※不動産部は、一般部と呼ばれることもある

不動産部

不動産部は、地番のほか、地積、所在（座標）等、土地固有の情報を登録する部分であり、単独で不動産台帳と呼ばれることもある。日本の土地登記簿の「表題部」に近いが、不動産の所在を示す座標が含まれる点と、地役権や、該当する地区詳細計画等の規制内容等、土地の形状・位置関係に由来する権利・規制もここに登録される点が異なる。また、不動産の所在・大まかな形状を示す地籍索引図(Cadastral Index Map; *registerkarta*)も不動産

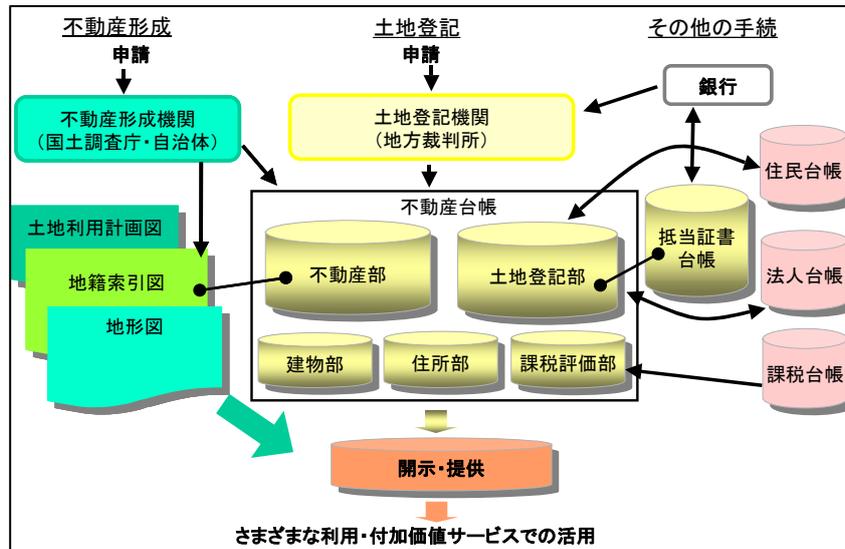


図1：不動産台帳とスウェーデンの土地情報の体系

台帳に含まれる。不動産部（狭義の不動産台帳）のデータ更新・管理は、国土調査庁の出先機関または一部の自治体（全国288自治体のうち39）が行っている。

なお、スウェーデンにおける不動産の概念と、測量士の行う不動産形成については後述する。

土地登記部

土地登記は、単独では土地台帳(Land Register; *inskrivningsregister*)と呼ばれ、所有権、賃借権、抵当権等、不動産部に登録される権利以外の諸権利が登録されている。土地台帳のデータ更新・管理は、全国9箇所の地方裁判所が行っている。

その他の部分

建物部と住所部は、土地の上に存在する建物と土地の住所(住居表示)を登録する部分であり、それぞれ単独では建物台帳(Register of Buildings)・住所台帳(Address Register)と呼ばれる。いずれも自治体が管理している。

不動産課税評価部は、不動産課税のための課税評価額を登録する台帳であり、単独では不動産課税評価台帳(Real Property Tax Assessment Register)と呼ばれる。データ更新・管理は、国税委員会(National Tax Board; *Riksskatteverket*)が行っている。

上述のように、それぞれの部分(台帳)のデータ更新・管理主体は異なるが、情報はすべて国土調査庁のサーバーに集約化されており、オンライン接続または毎晩のフ

ァイル転送によって更新されている。また、利用者が不動産台帳を参照する際には、図2に示されるようにすべての情報を一体的に閲覧することができ、台帳の違いを意識する必要はない。

不動産台帳に関する主な数字(2003年末時点)

・不動産数	4,722,129
・うち有効な不動産数	3,295,153
・規制設定件数	325,671
・地役権設定件数	1,115,335
・不動産分割(年間)	18,733
・分割によって影響を受ける不動産数	175,423
・権利移動件数	802,593
・不動産台帳へのアクセス件数	222,878 件/日

3. 関連制度・行政組織・経緯

土地情報一元化の経緯と行政組織の変遷

スウェーデンにおいて不動産台帳と土地台帳の一元化が開始されたのは1968年と古く、それまで都市部と農村部に分かれていた不動産台帳を一元化するとともに、全国に約90の登記所ごとに管理されていた土地台帳の情報をも集約することとされた。1974年には土地データバンク法が制定され、不動産台帳と土地台帳の情報のコンピュータ化を図るために中央不動産データ委員会(*Centralnämnden för Fastighetsdata*; CFD)が設立された。CFDは、国土調査庁・地方裁判所庁(登記所を所管)等から独立したデータ管理機関として、一元化されたコンピュータ・システムである土地データバンクシステム

(Land Databank System; *fastighetsdatasystem*)の管理を担当した。

台帳のコンピュータ化すなわち土地データバンクシステムの整備は1995年までに完了したが、次のステップとして、文字情報である台帳の情報と、地図情報である土地利用図・地形図の一元化が目指された。このため、1996年に制度・組織改正が行われ、土地データバンクシステムが不動産台帳(広義)と改名されるとともに、CFDが国土調査庁に統合された。統合された新たな国土調査庁の下、不動産の所在等を示す地籍索引図の整備が進められ、2004年1月に整備が完了したところである(自治体が直接土地登記事務を行っている地域を除く)。

土地制度に関する主要な法令

スウェーデンの土地・不動産制度に関する主な法令には、次のものがある。

- ・土地法典(the Land Code; *jordabalk*) : 土地に関する権利の種類とその内容、不動産売買、土地登記等の基本的な事項について定めた法律。
- ・不動産形成法(the Real Property Formation Act; *fastighetsbildningslag*) : 不動産形成・不動産画定の手続きを定めた法律。
- ・不動産台帳令(the Real Property Register Ordinance; *fastighetsregisterkungörelse*) : 不動産台帳に蓄積する情報の内容、管理体制等について定めた政令。

国土調査庁の概要

不動産台帳は現在、国土調査庁(National Land Survey, *Lantmäteriet*)が管理している。国土調査庁の本部は、ストックホルムから約180 km離れた地方都市 Gävle に所在し、不動産台帳のコンピュータサーバーもここに設置されている。

国土調査庁は、不動産形成事務を担当する地籍サービス部、不動産台帳を管理・運用する土地・地理情報部、及び官民からの受託業務を行う *Metria* の3部局で構成される。このほかに、地籍サービス部の出先機関である地籍事務所が全国に90箇所ある。職員数は約2,000人(出先機関を含む)、年間予算は1,393百万SEK(約215億円)(2002年)であり、予算のうち約7割は不動産形成事務等の手数料収入によりまかなっている。

General Property Information
25 February 2004

Property 基本情報 (地番等)

Designation Nordanstig Mellanfjärden 23:1 **Latest change in the land register updated until** 1988-12-28 2004-02-09
Key: 210164402

Parish Jättendal 位置 (緯度・経度等)

Location, Map

Parcel X (National grid 2,5gonW)	Y (National grid 2,5gonW)	Register Index Map
1 6872584.0	1580807.1	6674640

Area

Parcel Total	Total area	Land area	Water area
	1 570 kvm	1 570 kvm	

Title 所有権 (所有者の個人識別番号、名前、住所等)

Owner 470911-7578 **Registration** 1988-12-28 **Archive no** 14984
Gustafsson, Stefan
Lindesnäs vägen 13 D
806 28 Gävle
Gift: 1988-08-01

さらにこの文書番号から過去の取引情報 (価格等) を参照できる

Notes and Charges
The property does not appeal to any applied or approved note or charge

Mortgages 抵当権設定状況

Total number of mortgages: 1
Total amount: 12.000 SEK

No	Amount Status	Date of registration	Archive no
1	12.000 SEK Written mortgage deed	1966-02-02	221

Rights
Description of rights may be incomplete

Purpose	Rights conditions	Rights type	Designation of rights
Vattentäkt mm	Förmån	Private easement	21-IM4-66/52.1

Plans, Regulations and Ancient monuments 公的計画・規制等

Plans
Byggnadsplan (old type of detailed plan)
Plan notice: Genomförandetiden har utgått
1970-12-29 21-PT-566

Taxation information 課税評価情報 (評価額等)

Tax assessment unit
Detached or semi-detached house unit, cottage 1-2 families (221) 108083-7
Comprises the entire registered real property

Assessment value	Building value	Land value	Year of valuation
217.000 SEK	114.000 SEK	103.000 SEK	2003

Assessed owner	Share	Juridical type	Type of ownership
470911-7578 Gustafsson, Björn Rune Stefan Lindesnäs vägen 13 D 806 28 Gävle	1/1	Natural person	Title

Shares in joint facilities and common land
Common land not investigated, description of properties shares may be incomplete

Actions 過去の区画変更等の情報

Legal actions	Date	Archive no
Subdivision	1949-03-24	21-JÄT-327

Origin Nordanstig Älvsta 13:1 さらにこの文書番号から地籍調査結果 (地籍図等) を参照できる

Old designation

Designation	Date of new registration	Archive no
X-Jättendal Älvsta 13:2	1981-10-01	21-81-819

© Lantmäteriet 2003

図2：不動産台帳の出力例

4. 不動産形成

スウェーデンの土地制度では、法的単位としての土地を不動産(property unit; *fastighet*)と呼び、不動産の分割(分筆)など、その形状変更を行うための一連の手続を不動産形成(property formation; *fastighetsbildning*)という。スウェーデンでは、不動産形成を行う権限は、国土調査庁または一部自治体の測量士にしか認められておらず、土地所有者が許可なく不動産の分割等を行うことはできない。また、測量士は公務員であり、民間の測量士は存在しない。

不動産形成は、地籍調査と、その成果の不動産台帳(狭

1 不動産は、異なる場所の複数の筆の土地で構成されることもある。例えば、農家が林地と農地を所有している場合に、両者を一つの不動産と観念することがある。

義)への登録からなる。不動産形成が必要となるのは、土地の分割(一つの不動産を複数に分ける)のほか、換地(複数の不動産を整形する)、分離(共有不動産を複数の専有不動産に分ける)、合併(同一者が所有する複数の不動産を一つにまとめる)を行う場合である。不動産形成には、地役権等の権利設定を伴うことがある。また、境界未画定地の境界を画定する行為は不動産画定(property definition; fastighetsbestämning)と呼ばれ、不動産形成と同様測量士が行う。

地籍調査の内容は次の手順で行われる。

- 1) 所有権、境界等の現況確認
- 2) 行おうとする不動産形成の法的確認(自治体の地区詳細計画への適合等)
- 3) 土地所有者、権利者、自治体担当者等との会合
- 4) 現地調査
- 5) 作図、文書作成
- 6) 権利関係・補償内容についての決定

測量士は、さらに、地籍調査の成果を不動産台帳に登録する法的手続きまで行い、その決定は法的拘束力を持つ(決定に不服のあるときは裁判所に訴えることができる)。このように、測量士が法的手続きも担っている点は他国に見られない特徴である。19世紀初期に、換地・集約により、相続等で細かく分割された農地の集約化が進められたが、その際、測量士が活躍し、社会的にも敬われたという。

土地の一部売却など、不動産形成を伴う土地取引の際には、土地台帳への登録に先立って、測量士による地籍調査と不動産台帳への登録が必要であり、不動産台帳への登録が完了しない限り契約は無効となる。なお、わが国と同様、土地台帳への登録は第三者対抗要件であって権利変動要因ではない。

5. 台帳を使った不動産評価

この節では、不動産台帳を活用している事例として、国税委員会による不動産課税評価額の算定と、金融機関による住宅担保融資にあたっての担保評価を紹介する。

課税評価額の算出

スウェーデンでは、不動産税(固定資産税)の課税評価額は不動産台帳に蓄積される取引事例の情報を用いて算定される。課税評価額は、3年ごとに見直され、実勢価格の75%の水準に設定することとされている。不動産税は国税であり、課税評価額の決定は国税委員会が行うが、その算出は国土調査庁が行っている。

課税評価額の算出には、不動産台帳に含まれる次の3つの台帳の情報を使用する。

- 土地登記部：不動産取引の取引主体、取引価格、取引時点
 - 不動産部：不動産の所在、地積等
 - 不動産課税評価部：不動産の種類(戸建、二戸建、集合住宅、農地、森林等)、用途、評価要素、評価額
- 課税評価額の算出は、次の手順で行われる。
- 1) 取引事例から異常取引(家族間の取引等)を除去する
 - 2) 評価区域(value zone)を決める(区域の細かさは不動産の種類によって異なり、住宅が最も細かく森林が最も粗い)
 - 3) 取引事例の取引価格を被説明変数とする重回帰モデルにより地価関数を推定
 - 4) 地価関数により、不動産の種類・評価区域ごとに、以下の標準額及び補正額を設定：①標準面積、標準額、②単位面積当たり補正額、③築年数、品質評点による補正額
 - 5) 標準額及び補正額より、各不動産の評価額を算出

金融機関による住宅担保価値の鑑定

一般に、金融機関が住宅担保融資を行う際の担保価値の算定にあたっては、独自に推定した時価・課税評価額比(K/B比)を当該不動産の課税評価額に掛けて算出する²。K/B比の推定方法は金融機関によって異なっており、一般には国土調査庁の不動産取引事例データを用いるが、取引事例をまったく用いずにK/B比を設定する金融機関もある。

一方、住宅金融公庫(SBAB)など6機関では、Svefaという民間企業(もともと国土調査庁の一部)が作った重回帰モデルを用いて担保評価を行っている。ただし、このモデルが適用できるのは全体の85%程度の融資案件であり、残りの15%については従来どおり専門家による鑑定が必要であるという。

6. 台帳を使った統計の作成

行政部内における不動産台帳のもう一つの活用事例として、中央統計局による統計の作成を紹介する。スウェ

² K/B比は、住宅の価格水準の比較や鑑定業務において多用される概念であり、ストックホルム都市圏では近年の住宅価格の高騰により、実勢価格ベースでのK/B比は2002年10月～2003年9月期で3.04となっている。75%水準であればK/B比は約1.33であるので、実勢価格に比べてかなり課税評価額が低いことが分かる。

ーデンでは、統計作成のために行政の各分野で整備された台帳を幅広く活用している点の特徴である。

スウェーデンはいわゆる集中型の統計制度を採っており、中央統計局(*Statistiska centralbyrån; SCB*)が政府の統計作成における中心的役割を果たしている。中央統計局には、労働・教育統計部、人口・福祉統計部、経済統計部、環境・地域統計部の4つの部局があり、各部局がそれぞれ関連分野の台帳を管理している。不動産台帳の情報を含め、土地に関する台帳を管理しているのは環境・地域統計部であり、不動産価格、賃料等に関する統計を作成している。

中央統計局には、不動産のみならず、各種の行政台帳の情報が集約されており、これらを組み合わせることによって多様な統計を作成することが可能である。特に、国民の現住所が地番単位で把握できるため、土地・建物の属性情報を、地番をキーとして住民のさまざまな属性情報とマッチングさせることができる。いわゆる国民識別番号制を持つスウェーデンでは、国民の年齢、性別、職業、所得、学歴等の属性情報の参照が容易である。

また、不動産台帳には緯度・経度の座標情報が含まれるため、地理情報システム(GIS)を活用した統計作成も容易である。地理情報システムは、人口集中地区(DID)の算出や、(開発の規制される)沿岸部から一定距離の土地の開発動向の把握など、様々な行政分野で活用されている。

2005年国勢調査

このように行政台帳の統計利用が進んでいるスウェーデンでは、統計調査を行わずに多くの統計を作成することが可能である。折しも、中央統計局が現在準備中の2005年国勢調査(センサス)は、統計調査を一切行わず、行政台帳から得られる情報のみを使って作成する予定とのことである。

しかし、現在の台帳体系では、集合住宅の住戸に関する情報が不十分であり、住戸と国民のマッチングが完全に行えないため、住戸台帳(*Dwelling Units Register; lägenhetsregister*)の整備が必要になる。住戸台帳は、集合住宅の各世帯に対して、部屋数、調理器具の種類、居住空間面積等を訊くものであり、初回の調査を国土調査庁が行い、以後は自治体が情報を管理することとされている(戸建・二戸建住宅については、国税委員会の不動産課税評価台帳の情報をを用いる)。

住戸台帳制度の導入は政治的に困難であり、根拠法の議会承認が遅れている。このため、今のところ国勢調査の実施は早くても2008年頃になる見込みとのことであ

る。スウェーデンでは1990年を最後に国勢調査を実施しておらず、長期間基本統計が得られない弊害が生じている。

7. 近年の動向・取組

最後に、スウェーデンにおける土地情報制度に関する近年の動向・取組をいくつか紹介する。

土地情報の標準化

土地・不動産に関する様々な情報を体系化・規格化し、スウェーデンの標準規格を作成しようとする試みが、国土調査庁とスウェーデン標準機構によって進められている。これまでは独自の規格に基づき作成されてきた各台帳の情報を規格化することにより、台帳間の情報の接合や、新たな台帳整備が容易になる。世界的にも土地情報の標準化は行われておらず、土地情報の一元化を進めてきたスウェーデンならではの取組と言える。

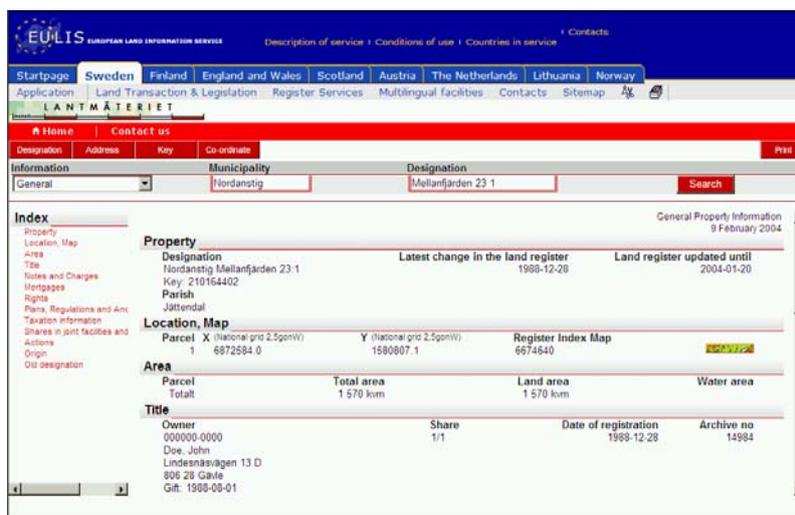
三次元不動産形成

スウェーデンでは従来不動産(*fastighet*)は平面上の概念であり、空中や地下の空間を地上の空間と切り離して不動産形成することはできなかった。(したがってわが国の区分所有権のような概念は従来存在しなかった。集合住宅は住宅協同組合が所有し、入居者はその組合員になることで実質的に使用权を得る。)

しかし、建物が密集する都市部では公共施設整備のために新たに地上の土地を取得することは困難であり、トンネルや地下貯水池などの立体的な公共施設の整備を可能にするための法制が求められていた。三次元不動産(*tredimensionell fastighet*)は、不動産の立体的な分離を可能にする制度であり、法改正を経て、2004年1月より導入された。

EULIS

EU内での市場環境整備を目指し、各国の土地情報サービスの共通化を図るヨーロッパ土地情報サービス(*European Land Information Service; EULIS*)プロジェクトと呼ばれる実証実験が開始されている。参加しているのは、オンラインの土地情報サービスを供用している8カ国(オランダ、オーストリア、イングランド・ウェールズ、スウェーデン、フィンランド、ノルウェー、スコットランド、リトアニア)の9政府機関・大学である。スウェーデンからは、国土調査庁に加えて、ルンド大学も参加しており、プロジェクトの主導的立場にある。



図：EULIS のデモ画面：これはスウェーデンの情報を閲覧しているところ。国土調査庁のサービスに EULIS のポータルサイトを經由してアクセスできる。

EULIS プロジェクトの背景にある考え方は、依然として国内性が強い住宅・不動産担保融資市場の共通化・ボーダーレス化を図るということである。EULIS プロジェクトは、そのための障壁、対応策等について検討するための実証実験である。現在各国の土地情報サービスにワンストップでアクセスできるポータルサイトを整備中であり、本年中に一般公開予定である。

8. まとめ

以上見てきたように、スウェーデンは土地情報整備・開示の分野で先進的な取組を進めてきた。その特徴は、大きく分けて次の3点にまとめられるだろう。

- 1) 早くから土地情報を不動産（筆）単位で管理し、情報のコンピュータ化を進めてきた。不動産の分割（分筆）を行政が管理する土地制度とあいまって、全国のすべての不動産の情報が行政機関によって一元的に把握・管理されている。
- 2) 土地分野を含め、行政の各分野でさまざまな行政台帳が整備され、行政機関等で幅広く共有・活用されている。特に土地情報に関しては、法律に基づき、不動産台帳（旧名土地データバンク）と呼ばれる統合台帳の整備が進められてきた。
- 3) 不動産台帳の整備と並行して、土地情報に関する行政機関の集約化が進められてきた。現在は国土調査庁が地籍調査の実施・不動産台帳の管理・地形図の作成を行うとともに、地方裁判所、国税委員会、自治体等、関係機関の事務の調整を行っている。

このようにスウェーデンにおいて土地情報の一元化と

国民への開示・提供が進展してきた背景には、公的情報の情報開示原則の徹底や、国民のプライバシーに対する考え方の相違があると思われる、わが国において直ちに同様の取組を進めることは容易ではないだろう。しかし、情報一元化による行政事務の効率化や不動産取引・不動産担保融資の円滑化、国民の利便性向上などのメリットは、わが国においても目指すべき一つの方向を示すものとして特筆に価すると思われる。

謝辞

今回の調査にあたっては、Jesper M. Paasch 氏をはじめとするスウェーデン国土調査庁（本部）の方々にご多大なご協力をいただいた。あわせて、快くインタビューに応じていただいた中央統計局、国土調査庁ストックホルム郡事務所、住宅金融公庫(SBAB)、ストックホルム市役所の皆様にお礼を申し上げる。

参考文献

- Karlsson, Kristin, "National structure of cadastral systems and development efforts—Sweden," 2003.
- Royal Institute of Technology (KTH) and the National Land Survey, *Swedish Land and Cadastral Legislation*, 1998.
- Zetterquist, Fredrik, "New technologies for data dissemination and customer services in Sweden," presentation for the Baltic Sea Register Conference REGNO 2001.

[むらかみ たけお]
[土地総合研究所 主任研究員]