

## 【研究ノート】

# 英国土地登記所における取引価格情報の開示について

村上 威夫

### ■はじめに

地価が右肩上がりであり上昇し続ける時代が去り、地価の変動リスクが顕在化するにつれて、土地取引における情報の重要性が高まっている。特に、取引価格に関しては、わが国は諸外国に比べ情報の入手が困難であると言われており、その開示の仕組みの必要性が有識者より指摘されてきた。一方で、取引価格情報の開示は、個人の財産状況を明らかにすることにもつながるため、プライバシーや個人情報保護への配慮も求められる。

このような背景の下、土地総合研究所では、これまでも諸外国における取引価格情報の開示の状況を調査してきたところであるが、今般、イギリスの登記所における取組の動向を調査したので報告する。英国土地登記所では近年、情報開示や不動産市場の透明化の観点から、登記簿への取引価格情報の記載、住宅価格インデックスの作成と一般への提供等、取引情報の開示に積極的に取り組んでいる。

以下では、登記簿への取引価格情報の記載と住宅価格インデックスの作成・提供について、経緯や提供される情報の内容を解説するとともに、現在英国土地登記所が検討中の取組についても紹介する。

### 1. 登記簿への取引価格情報の記載

#### 経緯

英国土地登記所（HM Land Registry）は、イギリスのイングランド及びウェールズ地方の土地登記を管轄する機関である。イングランド及びウェールズ地方の登記制度では、元来登記簿に取引価格が記載されていたが、1970年代の住宅価格高騰期に、土地取引の混乱を招くという法律家協会（Law Society）の意見を受けて記載を取りやめること

になった。ただし、当時は登記簿は第三者への開示は認められておらず、登記簿を閲覧するためには売り手の承諾が必要であった。

その後、土地取引を円滑化するため、登記簿を第三者にも開示する制度（いわゆる open register）が1990年に導入されたが、これを踏まえ、土地取引に必要な情報の流通を促進する観点から、取引価格情報を再び登記簿に記載することが検討された。1993年には、取引価格記載の再開についてパブリック・コンサルテーションが行われ、結果は概ね好意的であったが、一部の反対があったため制度導入は見送られた。

ところが、その後政権交代があり、開かれた政府を推進する新政権の意向もあって、1997年に再度導入のためのパブリック・コンサルテーションが行われた。その際も賛成意見と反対意見に分かれたが、英国土地登記所を所管する大法官（Lord Chancellor）が最終的に制度の導入を決定した。

#### 登記簿に記載される情報

登記簿に記載される取引価格情報は、登記申請の際に提出される証書または登記申請書の記載から得られるものである。新たな取引が行われた時点で価格は書き換えられ、古い取引価格情報は削除される。また、贈与など対価を伴わない取引の場合は、申請者の申告による評価額が記載される。なお、登記所は情報の信頼性について保証はしない。

登記簿の閲覧は、登記所のほか、インターネットによるオンラインサービスを介しても可能である（図1参照）。手数料は1件あたり2ポンドとなっている。

#### プライバシーの問題について

取引価格情報を第三者に開示することが個人のプライバシーの侵害に当たるのではないかと問題に対しては、

2度のパブリック・コンサルテーションによって国民の意見を聴取した上で、「取引価格情報が入手可能になることの便益のほうがプライバシーの議論を上回る」<sup>1</sup>と結論づけている。同じイギリスでも、スコットランドでは17世紀より一貫して取引価格情報を開示しており、特段の問題は生じていないことや、他の多くのヨーロッパ諸国においても、取引価格情報は公共の情報（public information）として取り扱われていることも、開示を正当化する根拠となっている。制度改正にあたっては、ヨーロッパ人権条約への適合性についても外部弁護士の意見を求めたとのことである。

なお、制度導入後約2年半が経過したが、国民からの苦情はほとんど寄せられていないとのことである。

## 2. 住宅価格インデックスの作成・提供

### 経緯

上述の登記簿への取引価格情報の記載も、土地取引に必要な情報を入手しやすくする、すなわち不動産市場の透明化と取引の円滑化を目的とした制度であったが、住宅価格インデックスの作成・提供は、そのような目的をより積極的に目指して導入されたものである。

イギリスではそれまでも、金融機関等が作成する住宅価格インデックスがあったものの、成約価格が必ずしも得られないこと、すべての物件をカバーしていないことなどの問題点があった。このため、英国土地登記所は包括的な価格情報に基づくインデックスの作成について1993年に検討・準備を開始し、1995年より「住宅不動産価格レポート（Residential Property Price Report）」として公表することになった。<sup>2</sup>

### 提供される情報

住宅不動産価格レポートは四半期ごとに作成され、地方自治体（カウンティまたはユニタリー）ごとに住戸タイプ別の平均価格や取引件数が集計される。また、登記所のウェブサイトにはアクセスすれば、さらに細かい郵便番号セクター（数百戸程度の近隣）単位の平均価格等も知ることができる（図2参照）。情報料はいずれも基本的に無料である。

インデックス作成の元となる取引価格情報は、登記にあ

たり提出される証書や登記申請書の情報を転記して得られる。また、また住戸タイプ（戸建、二戸建、テラスハウス、マンション）については、登記所に備えられている測量庁（Ordnance Survey）の図面と照らし合わせて判別する。しかし、建物の間取り、床面積、築年数等に関する情報は得られず、このため、物件によって属性がまちまちな商業用不動産については、インデックスを作成していない。

興味深いのは、この住宅価格インデックスの作成は、登記簿への価格情報の記載の再開に先立って開始されたことである。登記所の本来業務の範囲を超えているのではないかと懸念もあったわけだが、この点に関しては、2002年に改正された土地登記法において手当がなされ、適切な公益のためであれば土地に関する情報を公表する権限が登記所に与えられた<sup>3</sup>。

### インデックスの特徴

英国土地登記所の提供する住宅価格インデックスは、この種の主要なインデックスの一つとして一般に認知され、すでに十分定着しているようである。類似のインデックスとしては、ビルディング・ソサエティ（住宅融資を主とする金融機関）大手のハリファックスとネイションワイドがそれぞれ作成するインデックスと、副首相府が作成するインデックスがあるが、この中で英国土地登記所のインデックスは、ほとんどすべての住宅取引をカバーしていることや、最終的に締結された実際の取引価格が記録される点が強みとなっている<sup>4</sup>。一方で、品質調整を行わない単純平均であることや、ビルディング・ソサエティが作成するインデックスほどの速報性がないことなどが弱みとして挙げられる。

## 3. 開示方策の充実にに向けた取組

以上の取組に加え、英国土地登記所では現在、さらなる開示方策の充実にに向けた以下の検討を進めている。

一つは、不動産の属性に関する情報の充実にについてである。上述のとおり、現状では建物の間取り、床面積、築年数等に関する情報を把握していないため、きめの細かい価格インデックスを作成することができない。そこで現在登記所では、そういった建物の属性情報を持っている課税評価局（Valuation Office Agency）と連携し、相互に情報を融通することを検討中であり、早ければ2004年にも実施

<sup>1</sup> HM Land Registry, “Public information leaflet,” Vol. 29, July 2000.

<sup>2</sup> 英国登記所では価格インデックス（price index）という呼び方はしていない。住宅不動産価格レポートの第一面には時系列で見た住戸タイプ別の価格変動率が掲載されているが、レポートの主眼は平均価格の絶対額である。

<sup>3</sup> Land Registration Act 2002, Cl. 104.

<sup>4</sup> G Thwaites and R. Wood, “The measurement of house prices,” *The Quarterly Bulletin* (Bank of England), Spring 2003.

予定とのことである。

また、住宅価格インデックスについては、現在ウェブサイト上で郵便番号セクター単位での情報を提供しているが、集計単位をさらに細分化し、郵便番号区（数十程度の近隣）あるいはストリート単位で提供することを検討中とのことである。一方で、集計単位を小さくするほど単位あたりの取引件数が少なくなり、物件が特定できてしまう恐れが生じるため、集計単位の細分化に伴うプライバシー・個人情報保護の問題について現在検討中とのことである。

このほか、個別の登記簿の情報に関しても、一件ずつ提供だけでなく、個人情報を秘匿した上で、集積データ（バルクデータ）として民間事業者へ販売することができないかを検討中とのことである。現に、スコットランドでは民間事業者が登記簿の情報をもとに取引物件の価格情報を提供するサービスを行っている<sup>5</sup>。

## ■まとめ

以上見てきたように、英国土地登記所では、この10年程度の間取引価格情報の開示がかなり進んだ。これらの取組は、「開かれた政府」を目指す現ブレア政権の方針に沿ったものであると同時に、土地登記の義務化<sup>6</sup>、登記簿の第三者への開示、登記簿の電算化・オンライン化などとともに、土地取引の円滑化と電子土地取引（e-conveyance）の実現を目指す一連の取組として位置づけられる。折しも去る2003年10月に施行された2002年土地登記法は、これまでの1925年土地登記法の77年ぶりの大改正であり、電子土地取引を目指した制度の抜本改正が行われた。

一方、住宅価格インデックスの作成など、情報を積極的に提供する取組には、イギリス政府の行政機構改革により、英国土地登記所がエージェンシー化されたこととも関係していると思われる。特に英国土地登記所は、事業会計（trading fund）により独立採算的に運営されるエージェンシーであり、自らの有する資源を活用して収益を上げることはむしろ奨励されている。民間事業者へのバルクデータ提供の検討も、こうした動機によるところが大きいと思わ

れる。

以上

**【むらかみ たけお】**  
**【土地総合研究所 主任研究員】**

<sup>5</sup> myhouseprice.com という住宅情報サイトでは、スコットランド内の土地取引の取引価格情報等を地図や住所によって検索できる。

<sup>6</sup> 従来イングランド及びウェールズ地方の土地登記は任意であったが、登記を義務づける地域が順次拡大され、1990年以降は全地域について所有権（freehold）と21年以上の賃借権（leasehold）の設定に際して登記を行うことが義務づけられた。さらに2002年土地登記法によって21年の年限が7年に引き下げられた。

図 1 : オンライン・サービスで閲覧した登記簿の例 (抜粋)


TITLE NUMBER : CS72510 PROPRIETORSHIP REGISTER - ABSOLUTE FREEHOLD

- (18 December 2001): PROPRIETOR: PETER ANDREW BARTRAM and SUSAN HELEN BARTRAM of 23 Cottage Lane, Kerwick, (PL14 3JP).
- (18 December 2001) The price stated to have been paid on 3 December 2001 was £128,000.
- (18 December 2001) Except under an order of the registrar no disposition by the proprietor of the land is to be registered without the consent of the proprietor of the charge dated 3 December 2001 in favour of the Ilkingham Building Society referred to in the Charges Register.

END OF PROPRIETORSHIP REGISTER

この土地は 2001 年 12 月 3 日に 128,000 ポンドで取引されたことが分かる。

図 2 : インターネットによる住宅不動産の平均価格の検索結果の例

Land Registry  Site sections: [Land Registry](#) [Law & Practice](#) [Strategy](#) [Land Register Online](#) [e-conveyancing](#)  
[Cymraeg](#) [About Us](#) [What's New](#) [Events](#) [FAQs](#) Search

Property Prices Publications/Forms Recruitment Fees Contact Us

[General Notes](#) [On-Line data](#) [Published Reports](#) [Bespoke Reports](#)

### Land Registry Property Prices

Please enter your search criteria in the boxes below:

Dates:

Search England & Wales:

Search for:

Breakdown of property prices by property type and/or region

Data last updated: 05/11/2003

Region/Area	Detached		Semi-Detached		Terraced		Flat/Maisonette		Overall	
	Av Price £	Sales	Av Price £	Sales	Av Price £	Sales	Av Price £	Sales	Av Price £	Sales
PL14 3	228950	10	129587	8	107136	19	0	0	144912	37

Found 1 records. Displaying page 1 of 1.

郵便番号セクター “PL14 3” 地区の最近四半期の土地取引の平均価格と取引件数を表示している。