

英国不動産法の基礎

– 第一回 英国不動産法の基礎的な用語・概念 –

ヨーロッパニュースレター

2025年8月14日号

執筆者:

[伊藤 慎悟](#)

shingo.ito@nishimura.com

[木津 嘉之](#)

y.kizu@nishimura.com

日本の少子高齢化を踏まえ、近年、日本企業による海外不動産への投資が加速している。中でも、マーケットの透明性、国際的な取引の活発さ、英語圏であることなどの理由で、英国不動産への注目は急速に高まっている。一方で、日本と異なり、英国は中世から自然発生的にかたちづくられてきたコモンローの制度を採用しており、特に、コモンローに馴染みのない日本企業にとって、ルールが複雑かつ概念的に理解が難しい。そこで、本ニュースレターでは、英国不動産の基礎的な内容を概説する。第一回は、英国不動産の取引において、日本企業からよくご質問を受ける概念について日本との差異を踏まえて説明する。

1. Legal Estates

英国不動産法においてコアとなる概念は、不動産に対する排他的な占有権を意味する legal estate である。

伝統的には、さまざまな種類の legal estate が存在していたが、不動産法の現代化による簡素化が図られ、現在では、legal estate として認められるのは、以下の2つに限られる (Law of Property Act 1925 の1条)。

(i) Freehold (法令上の用語では、an estate in fee simple absolute in possession)

Freehold は、未来永劫にわたって土地を占有することができる物権的権利を指し、日本の不動産法の所有権に相当する。

(ii) Leasehold (法令上の用語では、a term of years absolute)

Leasehold も土地を占有することができる物権的権利であるが、その存続期間が有限である点で Freehold と異なる。

日本の不動産法では、土地に対する所有権が根幹にあり、地上権のような土地の利用権とは性質が異なるものとして扱われているため、土地の登記簿も所有権を中心に構成され、地上権のような土地の利用権は、所有権を制約する第三者の権利と整理されているが、英国の不動産法では、freehold と leasehold を並列する権利 (単に期間の長短の違いがあるに過ぎないもの) と扱っている点に特徴がある。

英国不動産法において、「所有」の概念ではなく「占有権」が考え方のベースになっているのは、中世において、土地の最終的な権利は国王に帰属しており、freehold は一定の条件付きで国王が家臣に対して占有を認めた利用権、leasehold は家臣が自身による土地の利用の一環として認めた利用権であり、いずれも占有を中心とした概念として発展してきたためである。とはいえ、現代においては、freehold は、freehold の保有者が第三者に対して権利を付与した場合を除き、期間その他の条件なく不動産を使用収益し、処分でき

る権利であるため、日本法における不動産の所有権に相当する。

2. Leasehold の特色

Freehold は日本の所有権に相当するものであり、日本企業にとってもわかりやすい。一方、leasehold は権利の内容に幅があり、以下のように、その内容によっては事実上所有権のように機能する場合も、日本の賃借権のように機能する場合もある。

(1) 所有権的な leasehold

英国におけるマンションの法律関係は、leasehold を使って設計されることが多い。たとえば、マンションの一室の分譲の場合に、法的に売却されるのはマンションの一室に設定される 999 年の leasehold であり、freehold の権利はマンションの購入者とは無関係な者が保有するというような設計である。この場合、leasehold の保有者の権利は、日本における区分所有者の権利に近い。もっとも、この設計の場合、freeholder から leaseholder に対して ground rent と呼ばれる定期的な金銭支払いを求める権利がある場合など、「テナント」としての要素も残ることがある。なお、ground rent の仕組みは、封建主義的であると批判も強く、ground rent の仕組みを制限する規制も出てきている。

(2) 賃借権類似の leasehold

ビルの一室を借りるといようなオフィスリースは、日本では（契約的権利としての）賃借権として構成されることが多いが、英国では、（物権的権利である）leasehold として構成される。両者は、感覚的には似通っている部分も多いが、重要な点で差異もある。前述のとおり、英国では、freehold と leasehold は、legal estate として並列に扱われることから、日本で「所有権」についてのみ問題になるようなことが、英国では、leasehold にも関わる。たとえば、英国においても、日本の不動産取得税のような税金（stamp duty land tax）があるところ、leasehold を取得する場合でも賃料などを基準にテナントにこの税金がかかる。また、原則として、leasehold の土地登記簿への登記が必要になる。また、日本では、オフィスリースは契約構成であることから、大家に貸室を利用させる義務が生じるが、英国不動産法では、leasehold はテナントに対して貸室の占有権を付与するものに過ぎないため、貸室において不具合が生じた場合の責任は、全面的にテナントが負うことになる。Leasehold は、ビルの所有権のうち、物理的かつ時間的一部分をテナントに移転する行為であると考えると感覚的にわかりやすい。したがって、テナントが入居した時点でオフィスに瑕疵があり使用に支障が出た場合、日本の感覚では、大家の費用負担で修繕してもらえるが、英国では、テナントの費用負担で修繕しなければならない。したがって、英国においては、リースであっても、物件の瑕疵に関して入居前に慎重に調査しなければならない。

3. 不動産登記の仕組み

英国でも不動産登記の仕組みがあるが、日本の登記は画一的な処理でわかりやすさを重視しているのに対し、英国の登記の仕組みは個別事情に応じた柔軟な対応を認める仕組みである一方非常にわかりにくい。ここでは、日本の投資家にとって特に馴染みにくい英国の不動産登記のポイントについて概説する。

(1) 登記簿の単位

日本では、土地と建物は別個の物とみなされ、土地は一筆の区画毎、建物は一棟の建物毎に登記簿が作られる。土地について地上権が設定されている場合、当該土地の登記簿を見れば、土地の所有権の帰属先に加えて、地上権の保有者の情報も載っていることになる。

一方、英国では、先述の legal estate 毎に登記簿が作られる。したがって、土地と建物について別個に登記簿がつくられるわけではなく、また、ある土地に leasehold が設定されている場合、当該土地に freehold と leasehold が存在することになり、同じ土地について、freehold に関する登記簿と leasehold に関する登記簿が存在することになる。物理的な土地毎ではなく legal estate 毎に登記簿が作られるため、同じ土地に関して設定されている全ての権利の内容を確認するためには、複数の登記簿を確認する必要がある。

(2) 登記の強制

英国の不動産に関する leasehold の設定や freehold または leasehold の移転には、登記が効力発生の要件である (Land Registration Act 2002 の 27 条)。この登記は、2 ヶ月以内に申請しなければならない (同 6 条)。登記申請がなされない場合、legal estate の取引は無効となる (同 7 条)。

ただし、leasehold については例外が設けられており、たとえば、存続期間が 7 年以下で、かつ、合意から 3 ヶ月以内に開始する leasehold の設定は、登記の必要がない。

なお、英国における登記の完了は非常に時間がかかり、登記申請から実際に登記が完了するまでは 1 年以上かかる。

(3) Priority search

英国不動産の取得に際しては、登記簿をチェックして権利の状況を確認すべきことは当然であるが、登記未了の事項があったり、登記の取得後に権利に関する変動があったりすると、登記簿の記載から判明している権利状況と実際の権利が異なる可能性がある。そのため、登記簿の内容を凍結するための手続きがあり、これは priority search と呼ばれる。Priority search は、登記情報の開示請求の一種であるが、登記簿凍結のための特別な目的のために実施されるものであり、単なる登記簿謄本の取得請求とは異なる。Priority search には、申請済みの登記未了事項の開示や 30 営業日の間当該不動産の負担となる権利の登記が停止されるなどの効果があり、取引実行の直前に行う。

4. 登記の真正に関する保証

日本の登記は、公信力がない、すなわち、国家は、不動産登記の記載内容が正確であることを保証しないという仕組みが取られている。そのため、登記所は、登記申請内容の真正性を確認することなく登記を処理すればよいことから、迅速な処理が可能である。

一方、英国では、不動産登記の記載事項が、将来的に訂正された場合、この訂正によって損失を被った者に対して補償を行う仕組みがある。そのため、登記所は、登記申請に関して中身の審査を行う必要があり、legal estate の設定や移転に関する書面についても、署名の様式など細かな条件を満たしていない限り登記が受け付けられない。また、取引内容について不明点がある場合には、登記所から説明を求められることもある。したがって、日本の登記と比べて、英国における登記は申請側にとっても作業負担が大きい。

5. 不動産取得規制

英国不動産は、海外法人であっても取得することが可能であるが、海外法人が英国不動産を取得する場合には、当該海外法人を Register of Overseas Entities に登録することが必要である。これはマネーロンダリング規制の一環としての情報公開規制であり、法人の実質的所有者の情報などの登録が必要になるが、海外法人による英国不動産の取得自体を止める目的のものではない。したがって、手続きさえ踏めば対応できるものではあるが、海外法人が英国不動産を取得する場合、Register of Overseas Entities への登録が終わっていないと、不動産登記が受け付けられないため、取引のスケジュールとの関係で留意が必要である。

なお、海外法人については、Register of Overseas Entities とは別に、支店の登記簿が存在する。この支店の登記は、英国において事業を行う場合に必要になるものであり、すでに英国に支店をもつ海外法人が英国不動産を取得する場合、支店登記とは別に Register of Overseas Entities への登録も必要になる。

不動産の取得制限については、National Security and Investment Act 2021 により、英国不動産の取得について国家安全保障上の懸念がある場合には、政府が措置命令を出すことができる。この命令は、英国不動産の取得者が英国法人であるか海外法人であるかに関わらず出すことができる。

6. 不動産取引に関する重要事項説明

日本では、不動産仲介業者に対して、宅地建物取引業者としての義務が課されており、不動産取引に関する重要事項説明は宅地建物取引業者の法定の業務である。

一方、英国では、不動産仲介業者には日本のような規制は課されておらず、不動産仲介業者は、不動産取引について、法的な情報提供は行わない。代わりに、英国の不動産取引においては、売主・買主ともに英国弁護士（ソリシター）がつくのが基本であり、買主のソリシターが、重要事項説明に相当する情報（report on title と呼ばれる）を買主に提供する。

7. 建築許可（Planning permission）

英国においては、建築行為について建築許可を受けることが必要であり、また、建築許可の交付に当局の裁量の余地が大きい。また、建築許可により指定される項目は多岐にわたり、建物の用途・規模だけでなく、建物の外観やレイアウトなど、細かな部分まで当局の承認を受けなければならない。もっとも、不動産開発のための設計には莫大な費用がかかることから、まずは、不動産開発の概要について建築許可を受け、開発の見通しがある程度立ってから、具体的な設計をし、時間をかけて留保事項（reserved matters）を満たしていくやり方が一般的である。

当事務所では、クライアントの皆様のビジネスニーズに即応すべく、弁護士等が各分野で時宜にかなったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。N&A ニュースレター購読をご希望の方は [N&A ニュースレター 配信申込・変更フォーム](#) よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは [こちら](#) に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本ニュースレターはリーガルアドバイスを目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切なアドバイスを求めているいただく必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

西村あさひ 広報課 newsletter@nishimura.com