日調連発第３４７号
令和２年２月２５日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

「土地家屋調査士　会員必携」の補訂について

この度、「土地家屋調査士　会員必携」の本編（平成 27 年 2 月版）について、下記のとおり修正し補訂しましたので連絡します。

なお、本資料は、冊子による配布はいたしませんが、連合会ウェブサイト「会員の広場」（連合会からの伝達関係/研修部）において公開しておりますので、貴会会員に周知いただきますとともに、インターネット環境のない会員に対しては、印刷の上、配布いただく等の対応をお願いします。

記

１　本編

69 ページに掲載されている地券について、別の地券に差し替えたものです。併せて、図のタイトルについても変更しております。

【平成 27 年 2 月版】

【補訂版】

令和 2 年 2 月

第３版

土地家屋調査士

会　員　必　携

（土地家屋調査士基本書）

日本土地家屋調査士会連合会

土地家屋調査士倫理綱領

1.使　命

不動産に係る権利の明確化を期し、
国民の信頼に応える。

2.公　正

品位を保持し、公正な立場で
誠実に業務を行う。

3.研　鑽

専門分野の知識と技術の向上を図る。

改訂に当たって

徴税という国の行政事務を補完する目的から誕生した調査員制度は、不動産登記の基礎である土地・家屋の表示の正確さを保持することを目的とした、土地家屋調査士法の制定という実を結びました。以来 60 有余年国民の権利意識の高まりとあいまって、不動産登記法制度に対する社会の要請に合わせて改正され、変遷を重ねてきました。

また、業務処理方法についても測量機器の発達とともに変化し、昭和 50 年以降はかなり急激な変革を経てきましたが、むしろ土地家屋調査士を取り巻く環境変化こそが、私たちを鍛え、育ててきたのだと思います。

現在の土地家屋調査士制度を取り巻く諸情勢の中で、昨今の行政改革や規制改革等の流れは、新たな業務の創出が期待される反面、一歩間違えば制度そのものの存在も問われかねない危機をはらみつつ進行しているといえ、私たちの資格制度にとっては、極めて厳しい状況にあることを十分認識する必要があります。

制度や業務の改善を有効に行うためには、会員一人ひとりが、常に広い視野に立って研鑽し、高度な専門知識と技能を体得し、将来に亘って維持・継続でき得る力強い組織を構築する必要があります。

私たちは、変革なくしては今後の制度の発展も期待できないことを、覚悟して行動しなければなりません。

さて、土地家屋調査士倫理綱領に示された「使命」「公正」「研鑽」は、それぞれの土地家屋調査士が常日頃に心掛けなければならない業務に対する基本姿勢を表わしているものです。この姿勢を将来に亘って堅持する限り、今後の土地家屋調査士制度や業務に対して生ずる新たな課題にも対処・克服できるものと信じます。

このような背景を理解し、会員研修の必要性を十分認識するとともに、積極的に参加することは、土地家屋調査士の義務であります。その上で、制度の中で会員としてどう行動するか、如何なるテーマを持つかを常に模索していただきたいと思います。

日常業務の処理に汲々としていると、いつの間にか土地家屋調査士会の構成員であるという認識が希薄になっていくおそれがあります。そのようなときは初心に戻り真摯な気持ちで、より高い視野から土地家屋調査士制度を熟考されることを願うものです。

会員の皆様にはこの会員必携をよく咀嚼された上で、より高く飛翔し、広く様々な新しい視野で土地家屋調査士の業務及び制度を包括的に見て、より高度な倫理観を持った、洗練された土地家屋調査士として活躍していただきたいと念願する次第です。

本書は業務を行ううえでのインデックス的な編成としておりますので、内容について詳細な解説が必要になった際には、専門書を繙いて見られることをお勧めします。

平成２７年２月

日本土地家屋調査士会連合会研修部

目　　次

改訂に当たって・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第１章　会員心得・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
第１　土地家屋調査士制度の歴史・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
１　土地家屋調査士法制定までの経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
２　土地家屋調査士制度における各種制定等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
３　全国土地家屋調査士松本大会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
４　土地家屋調査士法及び関係法改正の経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
第２　土地家屋調査士の業務範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
１　土地家屋調査士業務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
２　附帯業務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32
３　関連業務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
４　隣接業務（他士業との業務区分）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34
５　制度の動向と職域拡大・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
第３　連合会、ブロック協議会及び単位会の関係・・・・・・・・・・・・・・・・ 38
第４　各会則の目的と必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39
１　土地家屋調査士の研修制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39
２　土地家屋調査士の義務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44
３　土地家屋調査士の懲戒処分事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
４　事務所の設置と独立性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49
５　帳簿類の備付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51
６　事務処理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 52
７　補助者の使用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
第５　土地家屋調査士の職責と倫理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 56
１　土地家屋調査士倫理綱領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 56
２　土地家屋調査士倫理規程・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 57
３　土地家屋調査士の職責と倫理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 57
４　個人情報の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 61
第２章　不動産登記法及び関係法令・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 62
第１　はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 62
第２　主な土地制度の沿革及び登記制度の沿革・・・・・・・・・・・・・・・・・ 63
第３　我が国の土地制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 64
１　原始的・共同体的土地所有制度（4 世紀頃以前）・・・・・・・・・・・・・・・ 64

２　古代的・貴族的土地所有制度（7 世紀の大化の改新まで）・・・・・・・ 64
３　律令的・国家的土地所有制度（7 世紀から 10 世紀頃まで）・・・・・・ 64
４　近世幕藩大名的土地所有制度（16 世紀頃から明治 5 年地租改正まで）
・・・・・・・・ 67
５　地主的土地所有制度（地租改正から昭和 22 年農地改革まで）・・・・・ 68
６　近代的・自作農的土地所有制度（第二次世界大戦後・農地改革後）・・・ 75
第４　我が国の公証・登記制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 76
１　名主加判制度時代・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 76
２　地券・公証制度時代・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 77
３　旧登記法時代・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 77
４　不動産登記法時代・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 78
第５　登記簿の法務局移管と台帳の一元化・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 79
１　法務局への移管からバインダー化作業まで・・・・・・・・・・・・・・ 79
２　台帳制度の廃止と登記簿への一元化・・・・・・・・・・・・・・・・・ 81
３　一元化作業の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 83
４　メートル法の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 84
第６　地積測量図の存否・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 85
１　土地台帳当時・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 85
２　一元化後の地積測量図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 85
３　市町村役場保存の地積測量図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86
第７　国土調査法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86
１　法制定時の目的とその後の経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86
２　法第 14 条地図の問題点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86
３　現行法の目的及び調査の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 87
４　民間成果の活用について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 88
第８　平成の地籍整備事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 89
法制定の目的とその後の経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 89
第９　農地法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 89
１　農地法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 89
２　農地又は採草放牧地（農地等）の取引規制・・・・・・・・・・・・・・ 90
第 10　耕地整理法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 91
耕地整理法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 91
第 11　土地改良法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 91
１　土地改良法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 91
２　土地改良事業の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 91
第 12　土地区画整理法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 91

１　土地区画整理法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 91
２　土地区画整理事業とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 92
３　土地区画整理事業の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 92
４　換地、仮換地と土地区画整理事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 92
第13　借地借家法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 92
１　借地借家法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 92
２　借地権の対抗要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 92
３　建物の滅失と借地権・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 94
４　旧法における取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 94
第３章　筆界確認の実務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 95
第１　はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 95
第２　境界とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 95
第３　所有権界と筆界・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 96
１　二つの境界・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 96
２　実務における所有権界と筆界との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 98
３　境界の発生事由・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 99
第４　訴訟形態にみる所有権界と筆界・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 99
１　訴訟形態にみる所有権界と筆界との相違・・・・・・・・・・・・・・・・・ 99
２　筆界確定訴訟の特徴・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・102
第５　判例にみる境界確定の基準と方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・103
１　判例にみる境界確定の基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・103
２　判例にみる境界確定の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・103
３　調査・測量実施要領との関連・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・107
第６　紛争予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・108
１　境界鑑定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・108
２　筆界特定制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・109
３　土地家屋調査士会ＡＤＲセンター・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・109
４　専門委員制度の創設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・110
５　今後の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・110
第４章　不動産の表示の登記に関する主要先例等・・・・・・・・・・・・・・・113
第１　表示に関する登記（総括）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・113
第２　土地の表示に関する登記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・114
第３　建物の表示に関する登記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・115
第４　筆界特定手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・116
第５　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・117
第５章　調査・測量実施要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・118

第１　はじめに・・・

●引用文献･参考図書

第１章　会員心得

新井克美『公図と境界』テイハン・2005

小林昭彦・河合芳光編『一問一答新司法書士法・土地家屋調査士法－平成 14 年改正法の要点－』テイハン・2002

藤原政弥『日本を測る人びと』・1991

御園生進『注解土地家屋調査士法』東京法経学院出版部・1975

境界・私道等実務研究会編『問答式 境界・私道等の法律実務』新日本法規出版・1989

社団法人金融財政事情研究会編『登記先例解説集 NO.286(25 巻 9 号)』・1985

登記研究編集室編『平成 17 年不動産登記法等の改正と筆界特定の実務』テイハン・2005

登記制度研究会不動産部会編『不動産表示登記の実務』新日本法規出版・1983

日本土地家屋調査士会連合会編『土地家屋調査士実務関係通達集』興生社・1971

日本土地家屋調査士会連合会発行『連合会会史』・1995

日本土地家屋調査士会連合会研究所編『土地家屋調査士の業務と制度 第 2 版』三省堂・2010

日本土地家屋調査士会連合会発行『表示に関する登記・土地家屋調査士関係　先例・判例・質疑応答要旨集』・2010

日本土地家屋調査士会連合会発行『土地家屋調査士制度制定 60 周年記念誌』・2011

日本土地家屋調査士会連合会編『土地家屋調査士白書 2014』日本加除出版・2014

日本土地家屋調査士会連合会発行『土地家屋調査士 調査・測量実施要領』・1977

日本土地家屋調査士会連合会会報『土地家屋調査士』第 233 号・1976

日本土地家屋調査士会連合会会報『土地家屋調査士』第 256 号・1978

法務省民事局『民事月報』

臨時行政調査会第 3 専門部会第 1 分科会『許認可事務調査報告』・1963

臨時行政調査会『行政改革に関する第 5 次答申（最終答申)』・1983

日本土地家屋調査士会連合会ホームページ

http://www.chosashi.or.jp/index.html（参照 2014.5.27）

国立国会図書館ホームページ

http://www.ndl.go.jp/index.html（参照 2014.5.28）

国立国会図書館ホームページ国会会議録検索システム

http://kokkai.ndl.go.jp/（参照 2014.5.28）

国立国会図書館ホームページデジタルコレクション

http://dl.ndl.go.jp/（参照 2014.7.11）

国立国会図書館ホームページ日本法令索引

http://hourei.ndl.go.jp/SearchSys/（参照 2014.5.29）

国立公文書館ホームページ

http://www.archives.go.jp/（参照 2014.6.7）

衆議院ホームページ立法情報
http://www.shugiin.go.jp/Internet/index.nsf/html/index.htm（参照 2014.5.29）
首相官邸ホームページ
http://www.kantei.go.jp/（参照 2014.7.11）
総務省ホームページ法令データ提供システム
http://law.e-gov.go.jp/cgi-bin/idxsearch.cgi（参照 2014.6.3）
法務省ホームページ
http://www.moj.go.jp/（参照 2014.6.3）
法務局ホームページ
http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/index.html（参照 2014.6.3）

第２章　不動産登記法及び関係法令

（社）日本不動産鑑定協会実務研究会編『継続賃料』住宅新報社・1983
渡辺久雄『条里制の研究』創元社・1968
新井克己『公図と境界』テイハン・2005
小野武夫『地租改正史論』大八洲出版・1948
日本土地家屋調査士会連合会編『土地台帳の読み方』
毛塚五郎『近代土地所有権』日本加除出版・1984
登記研究編集室編『戦後の不動産登記制度の回顧』テイハン・1989(昭和 58 年までの記述)
地球社発行『地籍調査必携 2015 年版』・2014
地籍調査研究会編『地籍調査必携』・2014
（社）全国土地区画整理組合連合会『土地区画整理のあゆみ』
国土交通省ホームページ（参照 2014.7.4）
http://www.chiseki.go.jp/info/plan6.html
http://www.chiseki.go.jp/about/cityblock.html
http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/information/budget/budget/images/H20kg1.pd
http://www.ur-lr.or.jp/images/outline/gaiyou3.pdf

第３章　筆界確認の実務

石川和雄『官民境界確定訴訟における実務上の諸問題』法務総合研究所・1991
新井克美『公図の沿革と境界』テイハン・1984
村松利夫『境界確定の訴（増補版)』有斐閣ブックス・1977
最高裁事務局『境界確定訴訟に関する執務資料』法曹会・1980
篠塚昭次・宮代洋一・佐伯剛『境界の法律紛争（第 2 版)』有斐閣選書・1997
藤原勇喜『公図の研究〔改訂版〕』大蔵省印刷局・1993
寶金敏明『境界確定の法理と登記実務』登記情報誌 427～431 号（1997.6～10）
寶金敏明『里道･水路･海浜』ぎょうせい・1998

日本土地家屋調査士会連合会会報『土地家屋調査士』483、484（1997.4～5)、495、496 号（1998.4～5）
有馬厚彦『事例にみる表示に関する登記（１)』テイハン・1996
毛塚五郎『近代土地所有権』日本加除出版・1984
建設省財産管理研究会編『公共用財産管理の手引〔第 2 次改訂版〕』ぎょうせい・1998
塚田利和『土地境界総論』京都土地家屋調査士会・1996
友次英樹『土地台帳の沿革と読み方』日本加除出版・1995
佐藤甚次郎『公図・読図の基礎』古今書院・1996
パネルディスカッション『土地の境界と市民生活を考える』登研 566 号（1995.3）テイハン
日本土地家屋調査士会連合会編『土地家屋調査士白書 2014』日本加除出版・2014
日本土地家屋調査士会連合会発行『土地家屋調査士 調査･測量実施要領』･1977 ほか
法務省ホームページ（参照 2014.7.4）
http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?lid=000001118891

第４章　不動産の表示の登記に関する主要先例等

日本土地家屋調査士会連合会発行『表示に関する登記･土地家屋調査士関係　先例･判例･質疑応答要旨集』･2010

第５章　調査・測量実施要領

日本土地家屋調査士会連合会発行『土地家屋調査士 調査・測量実施要領』･1977

第６章　報酬

鈴木修ほか共著『ガイダンス土地家屋調査士報酬』日本加除出版・2011

●文中の表記

「土地家屋調査士」は適宜「調査士」と略して表記した。
「日本土地家屋調査士会連合会」は適宜「連合会」と略して表記した。
「土地家屋調査士会」は適宜「調査士会」と略して表記した。
「土地家屋調査士会ＡＤＲセンター」は適宜「センター」と略して表記した。
「土地家屋調査士法」は適宜「調査士法」と略して表記した。

●引用文中の表記

引用文原典の漢数字表記は、適宜アラビア数字に改めた。

第１章　　会　員　心　得

第１　土地家屋調査士制度の歴史

土地家屋調査士の制度は戦後日本の復興期に当たり、さまざまな制度の変革が試みられた昭和 25 年、土地・家屋台帳の所管が税務官署から法務局に移管されると時を同じくして誕生いたしました。

土地・建物の台帳登録事項の異動に伴い土地所有者等が行うこととされていた台帳申告の手続は、現地の調査や測量、図面の作成等技術的な側面と、法律事務的な側面の双方を持つことからその担い手には、極めて専門性が高い知見を備えていることが求められていました。そこでその適切な運用を図るために民間の活力・知識経験を活用しよう、不動産の正確な調査と測量をすることによって土地台帳制度の円滑さの確保を通じて日本の国土利用の発展と、登記制度の前提となる現況の把握をより正確にしようと、土地家屋調査士制度が創設されたものです。

そのルーツは土地建物に係る税の基礎資料の正確さを期するため各地の税務官署に所属して業務していた土地調査員の制度であり、戦前からの数度に及ぶ国家資格制度化への国会への請願を経て議員立法により土地家屋調査士制度として誕生したものです。

１　土地家屋調査士法制定までの経緯

⑴　胎動期の概要

徳川幕府の大政奉還によって成立した明治政府は、わが国において初めて国民に土地の所有権を認め、地租、家屋税は国政運営の重要な財源となりました。後に、政府は全国各地の税務署に土地調査員を配置しましたが、徴税の公正を期するために必要な全国の土地を一律正確に調査、測量するまでには至りませんでした。

昭和の初頭、一説には大正時代といわれていますが、名古屋税務監督局管内の各税務署においては、特に地租、家屋税に関して申告制度ではあっても、無申告による脱税に厳重な対策を講じており、市町村を通じて土地建物の所有者に申告を促す必要がありました。また、申告がなされても専門家の手を経ないものは不備が多く、未処理事件が山積することとなる事情から、名古屋局管内の 6 県には市町村長の推薦により、各税務署長から嘱託を受けた土地調査員という職が置かれて、土地建物の調査、測量、申告手続等を行っていました。

そのような中、昭和 2 年、信州松本税務署において法制定運動の烽火が揚がりました。

時の署長の植木庚子郎氏（後の法務大臣）は、当時管内に散在していた土地調査員に結集を呼びかけ、土地調査員に国家資格を与えることによる業界の刷新を提唱しました。それに共鳴した中島實、赤羽多知雄両氏は同運動の基盤とするため、官

民協力して同署管内に松本土地調査員会を結成し、また拡張して県内の調査員会をまとめ、昭和 13 年に連合会的な長野県土地調査員会を創設して、他府県に協力連携を呼びかけました。

しかし、他府県には調査員の組織が不完全であったため、了解を得て爾後、国会請願の全国運動は長野県が主体となって行うこととなり、同運動の正副会長に中島實、赤羽多知雄両氏を選任し、昭和 16 年、従来の嘱託員制度を免許制度に改正することの請願書を初めて国会に提出し、その後、数度に亘る請願運動を展開しました。

昭和 20 年に至り、戦後の日本はアメリカ軍による軍政によって支配され、激変した国会情勢に対処して運動方針も大転換し、昭和 24 年、従来の政府提案方式を改めて、アメリカ流の議員立法方式に切り替え、八方努力した結果、法案は昭和 25 年 7 月臨時国会及びＧＨＱを無事通過しました。

松本土地調査員会設立総会　植木庚子郎氏祝辞（抜粋）　藤原政弥『日本を測る人びと』から

この時期に当り調査員会が発足されたことは、まことに意義深いものがあります。諸君の身分が法によって認められ、在野の徴税協力機関として、また不動産の個人にかかわる権利確認の基本資料作成のための唯一の権威団体として大成されますことを祈念します。

なお、この機会に是非、諸君の心に留めておいてほしいことがあります。元来、土地は新しく生産することができないということは今更言うまでもありません。

しかし、わが国の人口が一億を超える日はそう遠くないと思います。この狭い国土に一億の住む場所があるか。一つの方法として海外に土地を求めて新しい国土としてそこに生活の基盤を築く。例えば、アメリカ合衆国のように。日本もいま満州に出ていこうとしていますが、そこはアメリカ大陸とは異なって既に多くの人々が住んでいます。従っていつの日にか必ず困難な問題を生みます。その時は一億の人々はこの狭い国土の中に、嫌も応もなしに住むことになります。世の中の動きと共に、土地の所有関係が今よりも細分化されゆくことでしょう。絶対量の少ないものは、殆どの場合貴重になります。ダイヤモンドがそうですし、金も同様です。土地も同じ運命を辿ることと思います。貴重なものは大切にしなければなりません。それは形も大きさも明確に他者に「私のものはこれです」と示すことができなければならないし、国家もこれを保証することが必要になります。その保証する土地の形と大きさを客観的に示すことは誰の仕事でしょうか。それは諸君以外の誰の仕事でもありません。昔に遡れば伊能忠敬がそうでありましたし、高名な和算家・関孝和もそうでありました。この重要な仕事をする人に、国は保証を与えなければなりませんし、輝かしい資格を与える必要があります。諸君は研鑽を積まれて、この負託に応える準備を始めてほしいと思います。

洋々たる諸君の前途に輝きあれと祈念してお祝辞と致します。

⑵　土地整理士法制定運動

第 1 回請願	昭和 16 年 2 月 17 日 同　　2 月 22 日 同　　2 月 25 日	衆議院に請願提出（赤羽多知雄　外 313 名） 請願文書表第 382 号で受理 採択可決決定 法文作成に至らず。
第 2 回請願	昭和 17 年 1 月 30 日 同　　2 月 6 日 同　　2 月 25 日 同　　3 月 12 日	衆議院に請願提出（赤羽多知雄　外 371 名） 請願文書表第 45 号で受理 衆議院採択可決決定（3 月 3 日、貴族院に送付） 貴族院採択可決決定 法文作成に至らず。
第 3 回請願	昭和 18 年 3 月 23 日	第 81 議会の衆議院建議委員会に小野秀一議員から建議。建議文書（第 25 号）要旨「去る第 78 議会及び第 79 議会で通過しているにもかかわらず未だに法文化されないのは不当であるから速やかに本法の制定を要望する。」満場一致可決されるも、太平洋戦争苛烈化に伴い終戦まで運動も一時中止となる。

⑶　戦後の土地家屋調査士法制定運動

昭和 21 年	松本土地調査員会の中島實会長から、東京に近い諏訪の会長の林義成氏に運動の先達が引き継がれる。（長野県から全国的運動への転換）
昭和 22 年	「土地家屋整理士法制定に関する請願」 長野県土地家屋調査員　林義成 外 419 名 ※　家屋税の関係から、ここで初めて「家屋」という言葉が現れてくる。また、調査員では役所的であるとのことから、「土地家屋整理士」の名称にする予定のところ、当時使用していた「土地家屋調査員」の員が士となって、後に日の目を見ることとなる。 戦前同様に法案化されず、以後、請願運動は昭和 24 年に至る。
昭和 24 年	降旗徳弥先生（逓信大臣、後の連合会初代会長）を通じ議員提案に動く。 家令昌紀先生（日本測量士会長、後の連合会 2 代会長）らの協力を得る。 ※　測量士の登録資格規定を織り込んだ測量法（昭和 24 年 6 月 3 日法律第 188 号）は厳重で、一般の測量実務家の既得権は認められず、試験を受けなければ資格が得られないことから、その救済のための測量法一部改正と土地家屋調査士法成立を互いに協力して運動することとなった。
昭和 25 年 5 月	シャウプ勧告の税制改革による台帳制度改正の流れの後押しもあり、法案成立が期待されたが、国税を地方税へ移譲する法案が審議未了となったため、土地家屋調査士法も審議未了となる。（同時に提案されていた司法書士法は、地方税と関係がないため、5 月 22 日法律第 197 号として制定、即日施行された。）
昭和 25 年 7 月 31 日	第 8 回臨時国会に税法改正案と共に再提出され、「土地家屋調査士法」制定公布となる。

※　提出者の趣意説明　（昭和 25 年 7 月 22 日第 8 回衆議院本会議会議録第 7 号）

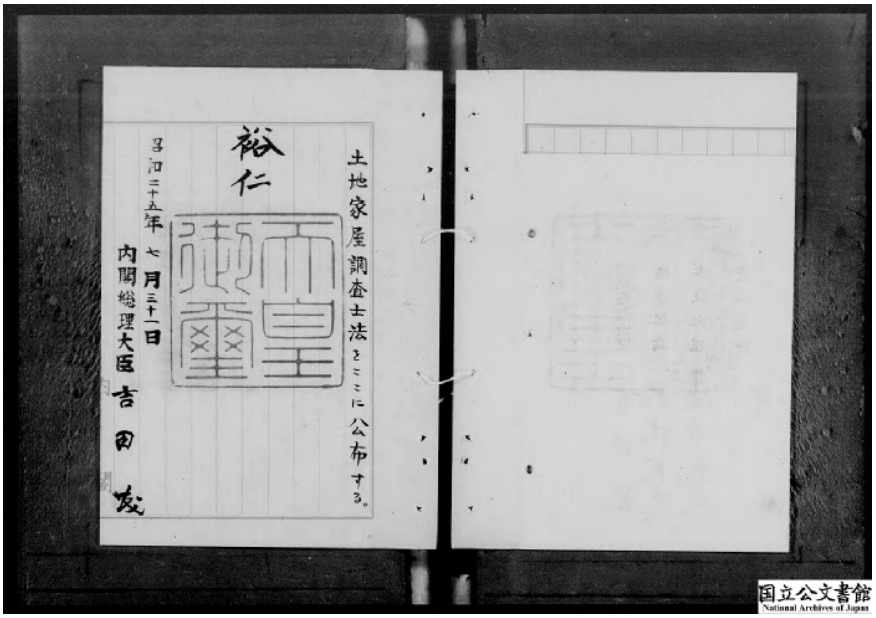
提出者　法務委員長　安部俊吾

土地家屋調査士法案につき御説明いたします。

御承知のように、今回税制改革の一環として地方税法の改正が行われるようになっておりますが、それに伴いまして土地台帳法等の一部を改正する法律案が政府より提出され、目下当法務委員会において審議いたしておる次第であります。それによりますと、従来税務署で取扱っておりました土地、家屋の台帳事務を登記所に移管し、台帳事務と登記事務との間に手続上の簡素化をはかろうとしておるのであります。従って、土地台帳及び家屋台帳の記載は、不動産登記の目的たる諸権利の基礎となる事実関係を示すものとして、その正確性が特に要請されることとなりました。よって土地台帳及び家屋台帳の登録につき必要な土地または家屋に対する調査、測量並びに申告手続が的確に行われるかいなかは、国民の権益並びに国家経済にもきわめて重大な関係を有するのであります。従いまして、これらの調査、測量及び申告手続を業務とする土地家屋調査士に関しまして、新たにその業務範囲、資格、試験、業務執行の方法、懲戒、罰則等を定める必要があるのであります。以上が本法案の要旨並びに提案理由の概要であります。

【１】制定公布時の土地家屋調査士法（抄）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P10

土地家屋調査士法公布　御署名原本



昭和 25 年 7 月 31 日

2　土地家屋調査士制度における各種制定等

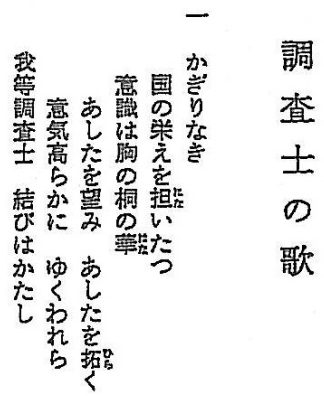
⑴　土地家屋調査士会員徽章

昭和 26 年（1951 年）に現在使用している桐の徽章ができました。法務省関係であるというところから五三の桐を採用し、その中に調の文字では調停委員と間違えられるからという理由で「測」の文字を入れることに決定しました。

⑵　調査士の歌

土地家屋調査士制度の啓発・業務のＰＲ、調査士の士気の高揚を図るため、昭和 45 年（1970 年）に土地家屋調査士会創立 20 周年記念事業の一つとして、全国の会員に「調査士の歌」の募集を行い、誕生しました。

その後、昭和 51 年（1976 年）に、より土地家屋調査士制度と業務ＰＲの効果を向上することを期待し、会員に新作曲の募集を行い、曲の作り直しを行いました。このとき録音したものを調査士会の総会などで長年使用してきましたが、平成 23 年（2011 年）3 月に再録音を行いました。


調査士の歌

一　かぎりなき
国の栄えを担いたつ
意識は胸の桐の華
あしたを望み　あしたを拓く
意気高らかに　ゆくわれら
我等調査士　結びはかたし

⑶　シンボルマーク

ひと・とち・みらい・はーもにー

土地家屋調査士

土地に関わり、人の信頼に応える仕事がモチーフ。土地家屋調査士制度制定 50 周年を機に、人と土地のよりよい将来をつくり、ひびきあい、ハーモニーを生み出す、調査士の役割と発信・発展を表現しています。

キーフレーズ「ひと・とち・みらい・はーもにー」の「ハーモニー」のＨをベースにして、大地に根を張り、ハツラツと天地に伸びようとする人の姿、さらに信頼の共鳴、未来への発信・発展を意味し、平成 12 年(2000 年)に作成されました。

⑷　表示登記の日

4 月 1 日は表示登記の日です。

表示登記の日は、昭和 51 年(1976 年)第 29 回連合会定時総会で制定されました。

昭和 35 年（1960 年）のこの日、不動産登記法一部改正が施行され、台帳・登記簿の一元化及び表示に関する登記制度が創設されたことに由来しています。

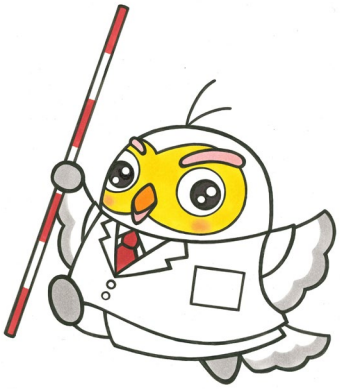
⑸　土地家屋調査士の日

7 月 31 日は土地家屋調査士の日です。

土地家屋調査士の日は、平成 23 年（2011 年）第 68 回連合会定時総会で制定されました。

昭和 25 年（1950 年）のこの日、土地家屋調査士法が第 8 回臨時国会において可決成立し、同日付けで施行されたことに由来しています。

広報キャラクター「地識（ちしき）くん」紹介



キャラクターの由来

ヘーゲルの『法哲学』に「ミネルヴァのフクロウは、黄昏れと共に飛び立つ」という一節があります。人々が活動した後の夕方に飛び立つフクロウは、「知」が集まる象徴であり、新しい時代、新しい知恵の使いであるとされています。

この激動の時代において、土地家屋調査士は安心で安全な社会の実現に向けて新たな役割を担う専門資格者としてなり得るよう、フクロウモチーフとしたキャラクターとしました。

また、土地家屋調査士は、土地を識（し）る人「地識人（ちしきじん）」としてＰＲしてきたことから「地識（ちしき）くん」と命名しました。

【２】土地家屋調査士会の育成強化
昭和 31 年 8 月 13 日　民事甲第 1911 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・資料編 P10
【３】参議院法務委員会会議録第 7 号（昭和 35 年 3 月 17 日）抜粋
（強制加入制度等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P11
【４】参議院建設委員会会議録第 25 号（昭和 36 年 5 月 2 日）抜粋
（強制加入制度等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P11
【５】衆議院法務委員会会議録第 11 号（昭和 54 年 5 月 8 日）抜粋
（土地家屋調査士制度の充実強化等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P12
【６】衆議院法務委員会会議録第 8 号（昭和 60 年 3 月 27 日）抜粋
（土地家屋調査士制度の意義等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P13
【７】衆議院法務委員会会議録第 11 号（昭和 63 年 4 月 22 日）抜粋
（調査士業務に対する理解等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P14
【８】衆議院法務委員会会議録第 4 号（平成 5 年 4 月 6 日）抜粋
（土地家屋調査士制度の充実強化等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P16
【９】衆議院法務委員会会議録第 5 号（平成 17 年 3 月 15 日）抜粋
（不動産登記法等の一部を改正する法律案に対する意見等）・・・・・・・・・・資料編 P16
【10】参議院法務委員会会議録第 9 号（平成 17 年 4 月 5 日）抜粋
（不動産登記法等の一部を改正する法律案に対する意見等）・・・・・・・・・・資料編 P18
【11】参議院法務委員会会議録第 4 号（平成 26 年 3 月 17 日）抜粋
（土地家屋調査士制度が果たす役割等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P20

土地家屋調査士会館



所在地
〒101-0061
東京都千代田区三崎町 1-2-10



３　全国土地家屋調査士松本大会

土地家屋調査士制度制定 45 周年を目前に、長野県松本市民会館前のライラック公園に「土地家屋調査士制度発祥の地」碑（以下、記念碑）が建立されました。

（記念碑は、平成 13 年のライラック公園移転に伴い、松本市総合体育館北隣に移設され、さらに平成 26 年 12 月 8 日に　松本市総合体育館正面に移設されました。）

平成 6 年 10 月 3 日、日本中から約 2,000 人もの調査士が、本州中央の松本市に集結し、初の全国大会が、出会いと感動のなかで盛大に開催されました。

開会に先立ち、記念碑の除幕式が音楽隊（自衛隊）のファンファーレが高らかに響きわたり、一際大きい拍手と歓声のなか行われました。

松本大会は、激変する社会に対応して、土地家屋調査士の使命を喚起し、未来に向かって制度の健全な発展に弾みをつけるために挙行したものであります。

このようにかつてない大規模なイベントは、草創期からの様々な事柄のいわば集大成であり、ひとつの時代を画するエピローグとして非常に意義のあるものでした。

そしてここに集約された結束とエネルギーは、次代へのプロローグとも思われる宣言及び決議となって高らかに松本の地から発せられ、土地家屋調査士制度の更なる活性化を促すとともに、その意義及び使命を改めて強く認識させるものでした。

土地家屋調査士制度発祥の地碑



全国土地家屋調査士松本大会　三浦福好連合会会長 式辞（抜粋）

土地家屋調査士制度創設の運動に献身努力された諸先輩の歴史的精華をここに讃え、その精神を後世に引継ぎ更なる発展を期するため、全国 1 万 8 千 4 百余名の総意によりここ松本市に「制度発祥の地碑」を建立しました。この碑が目に映るイメージは、土地家屋調査士制度が過去・現在・未来の三つの時代が重なり合って永遠に引き継がれ、将来に向かって明るく、勢いよく発展していく様子が心の中に迫ってまいります。また、一方では、支部と調査士会そして連合会の三つの組織体が共に支えあって、力を合わせて天高く未来に向かって力強く伸びていく様子がうかがえ、本日の全国大会そのものを象徴しておりまして、感動的であります。

この記念碑の建立に当たりまして、会員はもとより、有賀松本市長さんを始め市民の皆様、地元長野会及び支部の関係者の皆様の心からなるご理解とご協力に感謝と謝意を表す次第であります。

……

宣　　言

土地家屋調査士制度は、不動産の権利を明確にする不可欠な制度として広く社会に定着している。

この重要な制度の創設に献身努力した長野県下の諸先輩の歴史的精華を讃え、その精神を後世に引き継ぐため、全国１万８千４百余名の総意により、ここ長野県松本市に制度発祥の地碑を建立した。

これを契機に土地家屋調査士はこの制度が未来に向け、国民のためになる制度として更なる発展を期することに全力を尽くすものである。

１．土地家屋調査士は、社会に対応して自己改革と研鑽に努め、国民の立場に立って業務を行う。

１．土地家屋調査士は、現地の安定に資する不動の境界標の設置及び境界標の重要性並びに所有者管理の原則を広く国民に周知徹底する。

１．土地家屋調査士は、現地特定機能を持ち、国民の利便に資する地図整備の早期実現に全力を挙げて取り組む。

以上宣言する。

平成 6 年 10 月 3 日

全国土地家屋調査士松本大会

……

決　　議

不動産登記制度は、一筆地を確定するに足る地図の整備をもって、本来的な目的が達成される。しかるに、昭和 35 年不動産登記法第 17 条に地図整備の理想を掲げながら、今日なお国土の大部分が明治初期の公図に依存し、特に市街地においては憂慮すべき現状にある。

我々土地家屋調査士は、公示されている国民の土地の権利を永続的に守り、現地を安定させるため、登記された各土地の位置と区画を現地において特定する機能を備え、国民の利便に資する地図の早期整備を関係機関に強く要望する。

以上決議する。

平成 6 年 10 月 3 日

全国土地家屋調査士松本大会

……

４　土地家屋調査士法及び関係法改正の経過

⑴　改正の経過

土地家屋調査士法及び関係法は、次のように数次に亘る改正を経て今日に至っています。

昭和 26 年　6 月　4 日法律第 195 号

〔建築士法の一部を改正する法律附則第 3 項による改正〕

昭和 27 年　7 月 31 日法律第 268 号

〔法務府設置法等の一部を改正する法律第 37 条による改正〕

昭和 31 年　3 月 22 日法律第 19 号

〔第一次改正〕

昭和 35 年　3 月 31 日法律第 14 号

〔不動産登記法の一部を改正する等の法律附則第 17 条による改正〕

昭和 41 年　6 月 30 日法律第 98 号

〔審議会等の整理に関する法律第 6 条による改正〕

昭和 42 年　6 月 12 日法律第 36 号

〔登録免許税法の施行に伴う関係法令の整備等に関する法律第 10 条による改正〕

昭和 42 年　7 月 18 日法律第 66 号

〔司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律第 2 条による改正〕

昭和 53 年　6 月 23 日法律第 82 号

〔司法書士法の一部を改正する法律附則第 7 項による改正〕

昭和 54 年 12 月 18 日法律第 66 号

〔第二次改正〕

昭和 58 年　5 月 20 日法律第 44 号

〔建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律附則第 6 項による改正〕

昭和 60 年　6 月 28 日法律第 86 号

〔司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律第 2 条による改正〕

平成　5 年 11 月 12 日法律第 89 号

〔行政手続法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 37 条による改正〕

平成 11 年 12 月　8 日法律第 151 号

〔民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 8 条による改正〕

平成 11 年 12 月 22 日法律第 160 号

〔中央省庁等改革関係法施行法第 318 条による改正〕

平成 13 年　6 月　8 日法律第 41 号

〔弁護士法の一部を改正する法律附則第 4 条による改正〕

平成 14 年　5 月　7 日法律第 33 号

〔司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律第 2・3 条・附則第 13 条による改正〕

平成 16 年　6 月　2 日法律第 76 号

〔破産法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 45 条による改正〕

平成 16 年　6 月　9 日法律第 87 号

〔電子公告制度の導入のための商法等の一部を改正する法律第 11 条による改正〕

平成 16 年　6 月 18 日法律第 124 号

〔不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 20 条による改正〕

平成 17 年　4 月 13 日法律第 29 号

〔不動産登記法等の一部を改正する法律第 3 条による改正〕

平成 17 年　7 月 26 日法律第 87 号

〔会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 129 条による改正〕

平成 18 年　6 月　2 日法律第 50 号

〔一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 232 条による改正〕

平成 23 年　5 月 25 日法律第 53 号

〔非訟事件手続法及び家事事件手続法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 52 条による改正〕

平成 23 年　6 月 24 日法律第 74 号

〔情報処理の高度化等に対処するための刑法等の一部を改正する法律附則第 35 条による改正〕

平成 26 年　6 月 13 日法律第 69 号

〔行政不服審査法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 74 条による改正〕

平成 26 年　6 月 27 日法律第 91 号

〔会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 4 条による改正〕

⑵　主要な改正内容等

ア　非調査士等の取締り

※土地家屋調査士法の一部を改正する法律（抄）

（昭和 31 年 3 月 22 日法律第 19 号）

第 19 条の見出しを「(非調査士等の取締)」に改め、同条第１項中「調査士でない者」を「調査士会に入会している調査士でない者」に改める。

調査士法第 19 条（非調査士等の取締り）において、調査士業務の重要性に鑑み、会員指導を徹底するために調査士会に入会している会員以外の者の調査士業務の取扱いを禁止したものです。

注：調査士法第 19 条（現行第 68 条）

イ　法令会則等の遵守

※調査士の法令会則等の遵守

（昭和 31 年 8 月 13 日付民事甲 1911 号民事局長通達）

土地家屋調査士には、土地家屋調査士法及び同法施行規則はもちろん会則特に報酬に

関する規定を遵守せしめるように配意し、その違反については、厳重に、適宜の処分をする。

注　平成 14 年 5 月 7 日の法改正により報酬に関する規定は会則の記載事項から削除されました。平成 15 年 8 月 1 日の改正法施行より後は、個々の会員が独自に報酬の基準を定めて、あらかじめ依頼をしようとする者に対し、報酬額の算定の方法その他の報酬の基準を示さなければならないこととなりました。

ウ　登記簿と台帳の一元化

※不動産登記法の一部を改正する等の法律

（昭和 35 年 3 月 31 日法律第 14 号）

登記制度にとって画期的な、いわゆる登記簿と台帳の一元化がなされました。同時に調査士の業務は台帳申告から、不動産の表示に関する登記の申請に変わりました。登記所は、登記簿と台帳の一元化を実施するためには、改正前の不動産登記法の規定による土地等の登記用紙の表題部を改正後の不動産登記法の規定による登記用紙の表題部に改製し、未登記の土地等で土地台帳等に登録されているものについては、表題部を新設しなければならないとされました。しかし、この作業の実施には多くの費用と歳月を要するため、登記簿・台帳一元化作業を完了すべき期日は、各登記所につき法務大臣が指定することとされ、不動産の表示に関する登記手続に関する規定は、各登記所ごとに、指定期日の翌日から適用されることとされました。この作業は、昭和 35 年から実施され、昭和 45 年に完了しました（ただし、土地台帳法の適用のなかった東京法務局の新島、三宅島及び八丈島出張所については昭和 52 年に完了）。

エ　法人格の付与

※司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律

（昭和 42 年 7 月 18 日法律第 66 号）

調査士会及び連合会に法人格が付与されました。

なお、昭和 42 年に「全国土地家屋調査士会連合会」を「日本土地家屋調査士会連合会」に名称変更しました。（昭和 42 年 8 月第 20 回臨時総会決議。法人設立の年月日は昭和 42 年 12 月 15 日）

【12】参議院法務委員会会議録第 9 号（昭和 42 年 6 月 20 日）抜粋

（法人格の付与等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P22

オ　第二次改正

※土地家屋調査士法の一部を改正する法律

（昭和 54 年 12 月 18 日法律第 66 号）

職責の明確化、業務内容の付加、試験制度の整備、登録入会手続の一本化、調査士会に対する注意勧告権の付与、連合会に対する建議権の付与のほか、登記官に対して土地家屋調査士資格を付与するいわゆる特認制度が導入され、衆議院法務委員会において附帯決議がなされました。

【13】衆議院法務委員会会議録第 15 号（昭和 54 年 5 月 25 日）抜粋

（土地家屋調査士法の一部を改正する法律案に対する附帯決議）・・・・・資料編 P26

カ　公共嘱託登記土地家屋調査士協会の制度化等

※司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律

（昭和 60 年 6 月 28 日法律第 86 号）

連合会への登録事務の移譲、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の制度化、調査士会会則の変更に対する法務大臣の認可範囲の縮小、罰則規定の整備、強化が図られました。特に本改正で導入された、違反行為者を罰するほか、その法人又は使用者に対しても罰則が適用されるいわゆる両罰規定は、調査士業務の範囲を確立していく上で極めて意義のある規定でした。

【14】衆議院法務委員会会議録第 15 号（昭和 60 年 4 月 16 日）抜粋

（司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律案に対する意見等）

・・・・・・・・・・・資料編 P27

【15】衆議院法務委員会会議録第 17 号（昭和 60 年 4 月 19 日）抜粋

（司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律案に対する附帯決議）

・・・・・・・・・・・資料編 P29

【16】参議院法務委員会会議録第 14 号（昭和 60 年 5 月 30 日）抜粋

（非調査士の取締り等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P30

【17】司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律の解説

（昭和 60 年 登記先例解説集　NO.286(25 巻 9 号)から抜粋）・・・・・・・資料編 P30

キ　事務所の法人化、会則記載事項見直し等

※司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律

（平成 14 年 5 月 7 日法律第 33 号）

土地家屋調査士法人の制度の新設、資格試験制度の整備、懲戒手続の整備、資格者団体の会則記載事項の見直し（報酬に関する規定の削除、研修・資格者情報の公開等に関する規定の追加）などについて改正が行われました。

【18】衆議院法務委員会会議録第 7 号（平成 14 年 4 月 9 日）抜粋

（司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律案に対する附帯決議）

・・・・・・・・・・・資料編 P31

【19】参議院法務委員会会議録第 12 号（平成 14 年 4 月 23 日）抜粋

（司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律案に対する附帯決議）

・・・・・・・・・・・資料編 P32

ク　電子申請の導入等

※不動産登記法の全部を改正する法律

（平成 16 年 6 月 18 日法律第 123 号）

不動産登記事務のコンピュータ化などに対応するために不動産登記法が全面的に改正され、登記申請の方法として書面による申請以外にオンラインによる申

請が認められることになりました。

主な改正点

① 書面による申請に加えて、電子申請を導入

② 権利に関する登記に関し、出頭主義を廃止

③ 登記済証に代わる本人確認手段として、登記識別情報の制度導入

④ 保証書制度の廃止。新たな事前通知制度を設け、資格者代理人による本人確認を制度化

⑤ 紙の登記簿に関する規定を見直し、登記簿を磁気ディスクをもって調製するものと位置づけ

⑥ 地図等を電磁的記録に記録できる制度とする

⑦ 法文の全てを現代語化

【20】衆議院法務委員会会議録第2号（平成3年12月4日）抜粋

（不動産登記法の改正に関する検討等）・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P32

ケ　筆界特定手続代理関係業務、民間紛争解決手続代理関係業務の新設

※不動産登記法等の一部を改正する法律

（平成17年4月13日法律第29号）

筆界特定登記官が土地家屋調査士・弁護士・司法書士などの専門家の意見を踏まえ筆界を特定する筆界特定制度が導入されたことに伴い、調査士法の一部も改正され、全ての調査士は筆界特定の手続について代理業務を行うことができることとなりました。また、一定の能力担保措置（土地家屋調査士特別研修）を受けた調査士は、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争にかかる民間紛争解決手続についての代理業務を弁護士と共同で行うことができることとなりました。

【21】衆議院法務委員会会議録第7号（平成14年4月9日）抜粋

（土地家屋調査士制度の改革等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P33

第２　土地家屋調査士の業務範囲

１　土地家屋調査士業務

土地家屋調査士法（抄）

（業務）

第3条　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

一　不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量

二　不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理

三　不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法

務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五号において同じ。）の作成

四　筆界特定の手続（不動産登記法（平成16年法律第123号）第6章第2節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理

五　筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

六　前各号に掲げる事務についての相談

七　土地の筆界（不動産登記法第123条第1号に規定する筆界をいう。第25条第2項において同じ。）が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続（訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。）をいう。）であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

八　前号に掲げる事務についての相談

⑴　調査、測量、申請手続、審査請求

調査、測量の例として、土地については、委託者が指示した現地と既存資料等の対照による位置関係、土地の筆界の確認、対象地及び隣接地の権利関係や境界に対する異議・紛争の有無など広範に調査の上、基準点測量、復元測量、分筆測量、引照点測量など必要な測量を行います。

また、建物については、所在地番、敷地の形状、隣接地番、種類、構造、登記原因などのほか、建物としての認定可否、既登記建物との重複の有無などを調査の上、床面積の算定を行います。

このほか、区分建物にあっては、専有部分と共用部分の区別、規約敷地の有無、敷地利用権の有無の調査などを行います。

以上の調査、測量の結果により得られた成果に基づいて地積測量図等の図面を作成し、申請手続を行います。また、登記官の行った処分に不服があるときは、処分庁である登記所を経由して法務局又は地方法務局の長の裁決を求める審査請求の手続についての代理を行うことができます。

調査士は、単に一筆の土地を測量し、建物の面積を測量してそれを不動産登記記録に反映するだけでなく、その土地や建物が権利の客体として適確かどうかを判断

することができる資格であり、その能力を持っていることが必要であることを理解しておかなければなりません。

【22】土地家屋調査士の業務範囲について

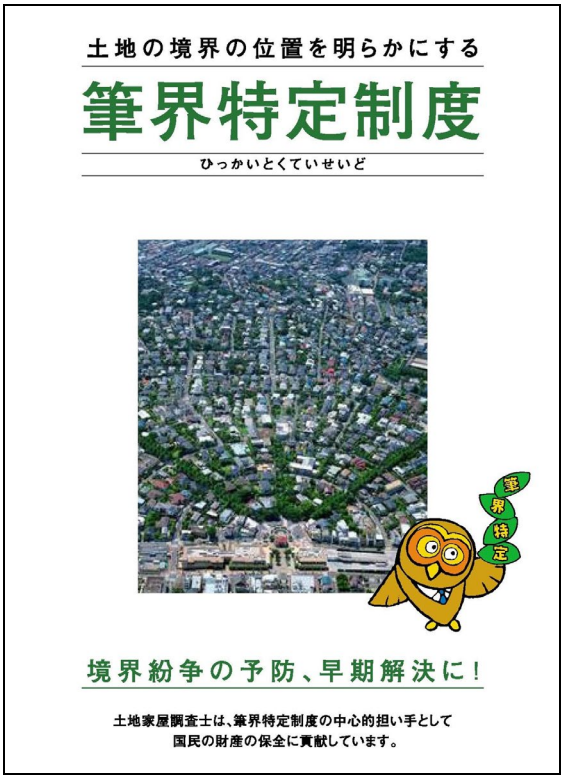
昭和 53 年 3 月 20 日　民三第 1677 号民事局第三課長依命回答・・・・・・・・資料編 P34

⑵　筆界特定手続代理関係業務

平成 15 年 6 月 26 日、内閣に設置された都市再生本部（本部長 小泉純一郎元首相）から「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針が示されました（内容省略）。この方針によると、「法務局が境界の確定等に関与して地籍調査素図を迅速に正式な地図とするための法整備を行う」こととされました。

その後、境界確定制度に関する研究会が開催され、平成 16 年 6 月に同研究会から「新たな土地境界確定制度」の創設に関する要綱案が公表されました。要綱案は国民の意見を聞くため、法務省のホームページにおいて意見照会手続に付されました。そして、平成 17 年 4 月 6 日第 162 回国会において、「不動産登記法等の一部を改正する法律」が成立し、平成 17 年 4 月 13 日に平成 17 年法律第 29 号として公布されました。この法律により不動産登記法中に新たに筆界特定制度に関する規定が設けられ、司法書士法及び土地家屋調査士法について、筆界特定の代理関係業務等に関して所要の改正が行われました。なお、法律可決に当たっては、衆参両院において附帯決議がされました。

この筆界特定制度（平成 18 年 1 月 20 日施行）は、土地の所有権登記名義人等の申請により、各地の法務局又は地方法務局に配置された筆界特定登記官が、筆界に関する外部の専門家である「筆界調査委員（土地家屋調査士・弁護士・司法書士など）」の知識経験を活用し、中立・公正な立場で、迅速かつ適正に現地における土地の筆界の位置又は範囲を特定する制度です。なお、筆界特定手続代理関係業務は全ての調査士が業務を行うことができます。私たち、調査士は筆界特定制度を担う第一人者として地図行政を通じた社会貢献を行うためにも、なお一層の自覚と研鑽を重ねていく必要があります。



筆界特定制度パンフレット

ア　筆界特定制度の注意事項

① 筆界特定は、新たに筆界を定めるものではなく、あくまでも、登記された際の土地の筆界の現地における位置又は範囲を特定するものです。

② 筆界特定は、土地の所有権界がどこにあるのかを特定することを目的とするものではありません。

③ 特定された筆界に不服があるときは、筆界（境界）確定訴訟を提起することができます（筆界特定に不服申立てや取消を求める抗告訴訟を提起することはできません。）。

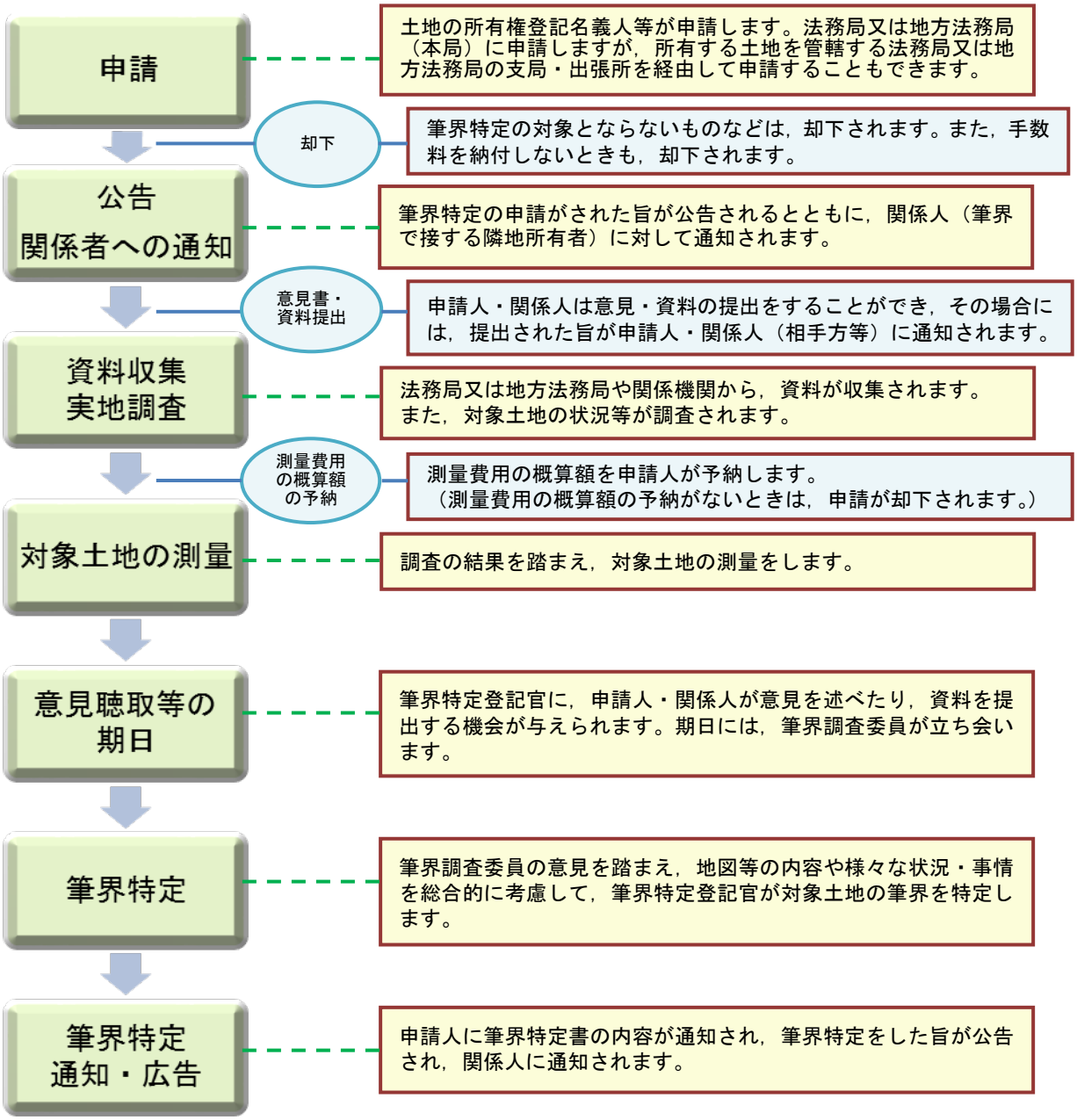
【23】衆議院法務委員会会議録第6号（平成17年3月22日）抜粋
（不動産登記法等の一部を改正する法律案に対する附帯決議）・・・・・・資料編 P34

【24】参議院法務委員会会議録第9号（平成17年4月5日）抜粋
（不動産登記法等の一部を改正する法律案に対する附帯決議）・・・・・・資料編 P35

イ　筆界特定手続の流れ

法務局又は地方法務局の長から任命され，事件ごとに指定された「筆界調査委員」が，筆界特定のために必要な事実の調査を行い，その意見を踏まえて「筆界特定登記官」が筆界を特定します。

※　筆界調査委員は，土地家屋調査士，弁護士，司法書士等の筆界特定のために必要な事実の調査を行うのに必要な専門的知識及び経験を有する者の中から，法務局又は地方法務局の長が任命します。



⑶　民間紛争解決手続代理関係業務

裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律が平成16年12月1日に公布され、裁判外紛争解決手続についての基本理念等が定められるとともに、認証制度を設け、認証を受けた機関においては、時効の中断効などが認められました。

一方、平成 17 年に調査士法が改正され、一定の能力担保措置を講じた土地家屋調査士（ＡＤＲ認定土地家屋調査士）は、法務大臣の指定する民間紛争解決手続機関において、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続について、弁護士との共同受任に係る事件について代理を業とすることができることとなりました。

調査士会では、平成 14 年 10 月 1 日に愛知県土地家屋調査士会内に「あいち境界問題相談センター」が全国で初めて設立されたのを皮切りに、全国各地の土地家屋調査士会内に順次調査士会が運営するＡＤＲセンターが設立され、平成 25 年 6 月 28 日に三重県土地家屋調査士会内に「境界問題相談センターみえ」が設立されたことにより、全国 50 の調査士会すべてに設立されました。

ＡＤＲ手続の担い手として社会の期待に応えることができれば、専門資格者として一定の評価が得られたといえるのではないでしょうか。調査士は、調停等に関する能力の養成、ＡＤＲ手続に関与するための倫理観の体得、代理人としての法律的素養の会得等、質の高い能力担保が必要となります。

※ ＡＤＲとは、Alternative Dispute Resolution の略称で、「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」では「裁判外紛争解決手続」と規定されています。



ＡＤＲセンター50 会設立記念ポスター

【25】裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（抄）・・・・・・・・・・・・・資料編 P35

ア　ＡＤＲ法の概要

㈠　基本理念

法による紛争解決手続として以下のことが実現できること。

①　当事者の自主的な努力の尊重

②　公正かつ適正な実施

③　専門的知見を反映、紛争の実情に即した迅速な解決

㈡　認証の基準

法務大臣は、認証の申請をした者が行う当該申請に係る民間紛解決手続の業務が法令の定める一定の基準に適合し、かつ、申請者が当該業務を行うのに必要な知識及び能力並びに経理的基礎を有するものであると認めるときは、当該業務について認証をするものとする。

㈢　認証の効果

①　弁護士でない者によるＡＤＲ手続の実施が可能（ただし、手続実施者が弁護士でない場合は、法令の解釈が必要となる場合に弁護士の助言を受けることができるようにするための措置が必要）

②　認証紛争解決事業者（ＡＤＲセンター、手続実施者を含む。）は報酬の受領が可能

③　認証紛争解決手続について、時効の中断等の法的効果を付与

㈣　認証の要件

①　業務が法定の基準に適合していること

②　業務を行うのに必要な知識・能力・経理的基礎を有すること

③　欠格事由の不存在

㈤　認証の手続

事業者の申請⇒審査⇒認証（官報公告）

㈥　認証後の法定義務

掲示、説明、手続実施記録の整備、事業報告書の提出

イ　土地家屋調査士会が主宰するＡＤＲの意義

①　調査士の専門的知見（登記・地図・境界の専門家）の最大限活用

②　利用者の安心の確保と利便性の向上

③　筆界・所有権界の双方の問題解決

④　相談業務の重視・紛争解決の迅速性の確保

⑤　解決の結果を（所要の手続を経て）不動産登記記録に反映

⑥　予防司法的機能（二次紛争を防止）の重視

ウ　土地家屋調査士会ＡＤＲセンターの特色

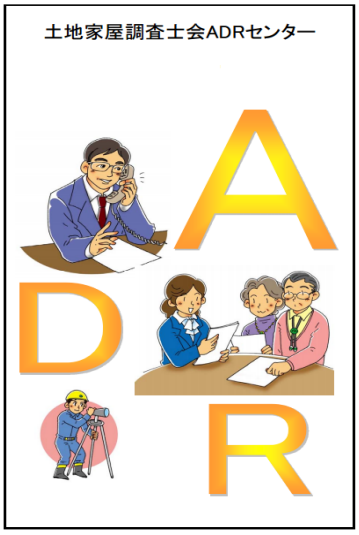
㈠　弁護士会の協力・弁護士との協働体制

土地家屋調査士会ＡＤＲセンターの最も特徴的なことは調査士と弁護士の協働体制を敷いていることであります。連合会でのＡＤＲの検討においては、

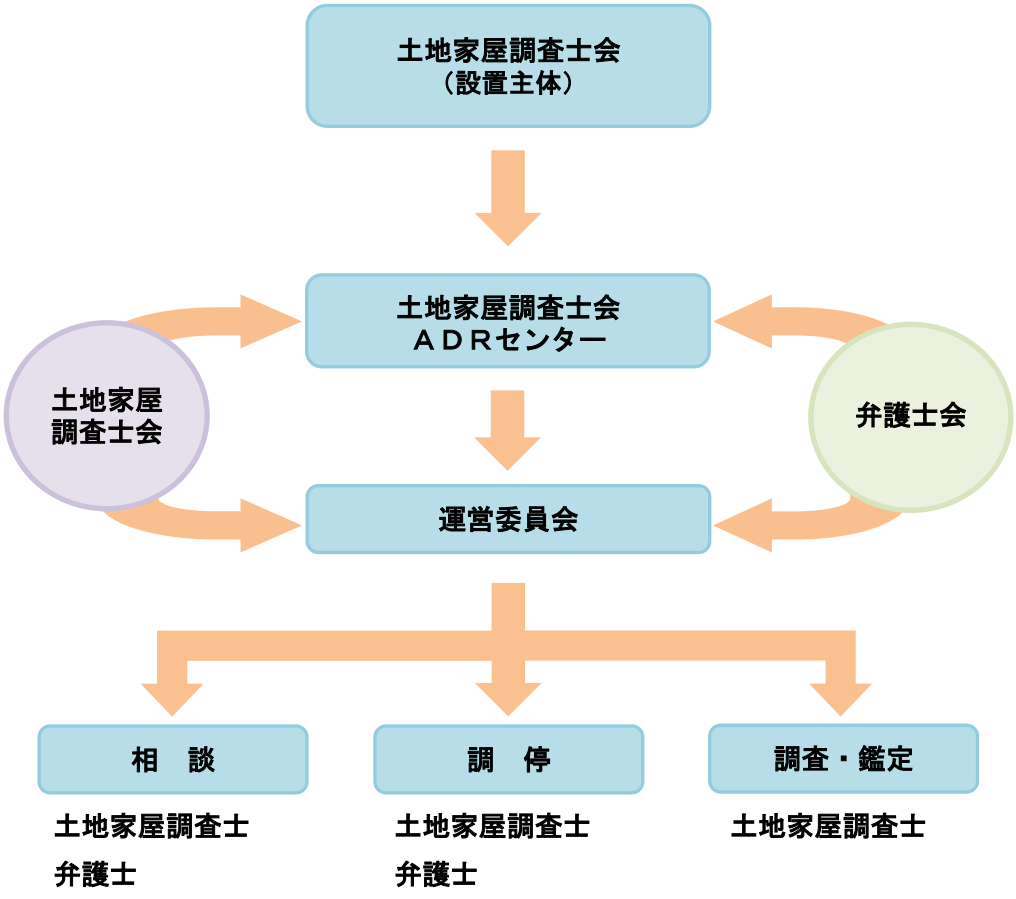
研究段階の当初から境界に関する専門性では自他共に認める「土地家屋調査士」と法律の専門家であると同時に紛争解決の分野での専門家として知識経験の豊富な「弁護士」が協働するシステムを作ることにより、迅速かつ適切な解決が図られることを経験則上承知していたことから両専門資格者の協働とすること、及び個人的な取組みではなく地域の調査士会と弁護士会の組織としての取組みとすることを目指しました。

(ｲ)　相談業務の重視

各センターは相談部門を充実させています。境界に関する紛争の端緒は意図的に他人地を奪取する等のことではなく、単に現地において境界杭などがないために真実の境界の位置が分からなかったことや当事者の思い違いが原因であることが大多数であり、両当事者又は一方当事者からセンターへの相談段階で専門家が専門的な知見に基づいて丁寧に説明する（参考資料として提示された図書の解析をする場合もある。）ことにより調停に持ち込むまでもなく、解決に至る場合もあります。



エ　土地家屋調査士会ＡＤＲセンター組織概念図



２　附帯業務

調査士が行っている附帯業務とは、調査士が法令等に基づいてその専門的な知見を活用して行っている業務ですが、その内容は多種多様です。

⑴　土地の筆界確認業務

官民境界の立会いや民有地境界の立会いを行って依頼を受けた土地の筆界を確認する業務

⑵　土地の筆界の資料及び境界標の管理業務

土地所有者との契約の下に筆界の資料や土地の境界標の管理を行うものであって、境界標の紛失・毀損を防止し、また、万一事故があった場合には復元を図る等、境界標の保全を行い、もって紛争の未然防止を図る業務

⑶　土地の境界鑑定業務

裁判所からの依頼によって行う資料収集及び測量から鑑定書の作成提出までの公的鑑定並びに企業、個人からの依頼による私的鑑定業務

調査士法人についても、調査士が行っているこれらの附帯業務を行うことができるようにする必要があると同時に、調査士法人に対する将来のニーズの変化等に迅速かつ柔軟に対処する必要があるため、これらの附帯業務を法律に列挙するのは相当ではないことから法務省令で定められています。

土地家屋調査士法（抄）

（業務の範囲）

第 29 条　調査士法人は、第 3 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに規定する業務を行うほか、定款で定めるところにより、次に掲げる業務を行うことができる。

一　法令等に基づきすべての調査士が行うことができるものとして法務省令で定める業務の全部又は一部

土地家屋調査士法施行規則（抄）

（調査士法人の業務の範囲）

第 29 条　法第 29 条第 1 項第 1 号の法務省令で定める業務は、次の各号に掲げるものとする。

一　当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱により、鑑定人その他これらに類する地位に就き、土地の筆界に関する鑑定を行う業務又はこれらの業務を行う者を補助する業務

二　土地の筆界の資料及び境界標を管理する業務

三　調査士又は調査士法人の業務に関連する講演会の開催、出版物の刊行その他の教育及び普及の業務

四　競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成 18 年法律第 51 号）第 33 条の 2 第 1 項に規定する特定業務

五　法第 3 条第 1 項各号及び前各号に掲げる業務に附帯し、又は密接に関連する業務

3　関連業務

関連業務は、調査士業務に密接に関連する業務を指し、例えば、登記申請書に添付する疎明書面の作成や、各種証明書の交付申請を行うこと等です。

【26】土地家屋調査士の業務範囲について

昭和 51 年 4 月 7 日　民三第 2492 号民事局長回答・・・・・・・・・・・・・・資料編 P36

調査・測量と申請手続との関連性

調査・測量と申請手続は、一連のものとして行うべきものであってこれを切り離すべきではないとされていましたが、昭和 35 年法律第 14 号によって登記簿の一元化が行われる際、司法書士との業務区分の関係から、切り離すような動きがあり、また、昭和 53 年法律第 82 号の司法書士法の一部改正の際、調査・測量と申請手続は別個に切り離しても差し支えないのではないかという意見もありました。

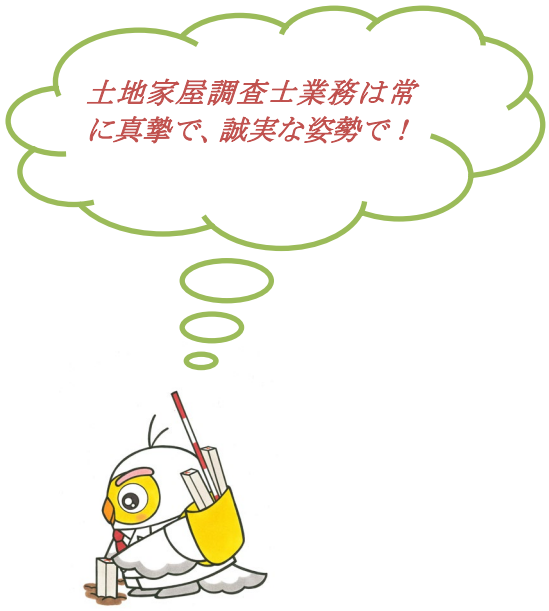
しかし、現在では、調査・測量と申請手続は一連のものとして行うべきである。との考え方が定着しています。

【27】土地家屋調査士の業務内容

昭和 50 年『注解土地家屋調査士法』御園生進著より抜粋・・・・・・・・・資料編 P36



『境界紛争ゼロ宣言!!』啓発ポスター



4　隣接業務（他士業との業務区分）

資格業務においては、他の資格法に規定されている業務との間の業務領域の区分について、相互に良識ある自覚が必要となります。他の資格業務に立ち入ることは厳に慎むとともに、調査士の業務及び附帯・関連業務において、自らの職域は積極的にしっかりと守らなければなりません。

⑴　司 法 書 士

登記申請を主要な業務とする司法書士は、調査士と最も深い関係にあるだけに、業務区分の問題その他課題もかつて少なくありませんでした。

【28】司法書士法（抄）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P37
【29】司法書士と土地家屋調査士の業務範囲
昭和 44 年 5 月 12 日　民事甲第 1093 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・資料編 P38
【30】司法書士と土地家屋調査士の業務範囲
平成 5 年 9 月 29 日　民三第 6361 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・・資料編 P38
【31】参議院法務委員会会議録第 36 号（昭和 25 年 5 月 1 日）抜粋
（調査士の業務範囲等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P39

⑵　測　量　士（測量業）

測量士や測量士補とは、請負業務として行われる測量業の中で、技術者として基本測量又は公共測量等に従事する資格者です。

測量士あるいは測量士補の測量技術がたとえ高度であろうとも、不動産の表示に関する登記のための測量や図面の作成は測量士や測量士補の資格においてはすることができません。

言うまでもなく、測量士や測量士補が調査士法第 3 条の業務を行うことは許されないので、これらの者が作成した測量図を調査士がそのまま利用して、申請手続を行うことは適正ではありません。公共嘱託登記事件においても同様です。

【32】測量法（抄）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P40
【33】参議院建設委員会会議録第 11 号（昭和 45 年 4 月 14 日）抜粋
（調査士と測量士の職分等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P40
【34】参議院法務委員会会議録第 11 号（昭和 54 年 6 月 5 日）抜粋
（調査士と測量士の業務内容等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P41
【35】土地家屋調査士法 19 条該当事項
昭和 57 年 9 月 27 日　民三第 6010 号民事局長回答・・・・・・・・・・・・資料編 P42
【36】地積測量図の作製者について
昭和 61 年 9 月 29 日　民三第 7272 号民事局第三課長依命通知・・・・・・・資料編 P42

⑶ 弁　護　士

調査士が、例えば土地境界の紛争等で調査・測量を依頼された場合、紛争の仲裁、調整等に立入り、示談のまとめ役になるようなことは、弁護士法に触れるおそれがあるので注意を要します。

ただし、平成 17 年の調査士法一部改正により、一定の能力担保措置を講じた土地家屋調査士（ＡＤＲ認定土地家屋調査士）は、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続についての代理関係業務を弁護士との共同受任で行うことができます。

弁護士法（抄）

（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）

第 72 条　弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

【37】弁護士法（抄）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P45

【38】弁護士が土地家屋調査士の業務に属する申告手続をすることの可否について

昭和 34 年 12 月 1 日　福井弁護士会会長照会

昭和 34 年 12 月 26 日　民事甲第 2986 号民事局長回答

・・・・・・・・・・・・・資料編 P46

⑷ 行 政 書 士

行政書士は、他の資格法で制限しているものを除いた、ほとんどの手続書類等の作成を行うことを業としており、その範囲が極めて広いことから、調査士の行う関連業務の分野では、特に注意を要します。

【39】行政書士法（抄）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P47

⑸ 建　築　士

家屋に関する調査の内、建築設計又は構造的分野については、鑑定を含め建築士の業務とされていますが、建築計画のための土地の測量については、特に資格制限の定めがないことから、その者の責任において、誰でも行うことができると解されます。

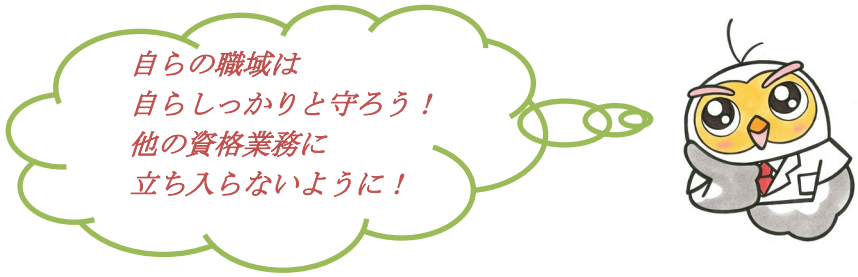
【40】建築士法（抄）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P47

⑹ 土地家屋調査士の兼業

調査士の兼業については、公務員の場合任命権者の許可を、弁護士の場合所属弁護士会の許可を要しますが、これら特殊なものを除いては制限されていません。

兼業には色々な態様が想定されますが、常に調査士業務を公正・誠実・迅速に責任をもって遂行し得る状態が確保されていなければなりません。

兼業（会社勤務等も含む。）のために、調査士事務所がほとんど不在がちになったり、兼業職種との混同による責任の不明確な事件処理がなされてはなりません。



５　制度の動向と職域拡大

制度の改善と行政改革及び規制改革

ア　第一次臨時行政調査会

第一次臨時行政調査会（昭和 36 年 11 月～昭和 39 年 9 月）では、その第 3 専門部会第 1 分科会で延約 300 種の免許資格のうち土地家屋調査士を含む 22 資格が検討の対象として取り上げられ、土地家屋調査士も一時整理対象との方向も示されました。

イ　第二次臨時行政調査会

第二次臨時行政調査会（昭和 56 年 3 月～昭和 58 年 3 月）では、資格制度の整理合理化方針の中で、行政事務の簡素化等の見地から、民間団体において処理を行っても制度の意義・目的を損なうおそれのない事務については、極力、民間団体へ移譲するべき旨の提言がなされました。

ウ　平成の規制改革

政府は平成 11 年 3 月 30 日規制緩和推進 3 か年計画の改定案を閣議決定し、業務独占資格において業務独占範囲の見直しと相互参入について検討することを決定しました。その中で、土地家屋調査士も測量士も、測量という点で両資格には共通点があり、一定の範囲において相互乗り入れについて検討する余地があるのではないかという検討がされました。

続いて、平成 11 年 7 月 30 日発表の規制改革に関する論点公開においては、「公的業務独占資格について資格要件及び業務範囲のあり方を含めた見直し」が主テーマとされました。平成 11 年 12 月 14 日発表の、第 2 次見解においては、土地家屋調査士を含む事務系 10 資格（不動産鑑定士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、公証人、公認会計士、税理士、社会保険労務士、弁理士、行政書士）について、16 項目の見直しの基準・視点及びその考え方が提示されました。土地家屋調査士と測量士の相互乗り入れの件について、この時点では一応沈静化してい

ますが、見直し項目としては「業務独占範囲の見直し、相互乗り入れ」「資格試験のあり方」「報酬規定の在り方見直し」「広告規制の在り方見直し」「法人制度の検討」等が示されました。

その後、平成 13 年 12 月 18 日の閣議において「規制改革の推進に関する第 1 次答申」を最大限に尊重し、所要の施策に速やかに取り組むとともに、平成 13 年度末までに「規制改革推進 3 か年計画」を改定することが決定され、平成 14 年 3 月 29 日に計画の改定が閣議決定されました。

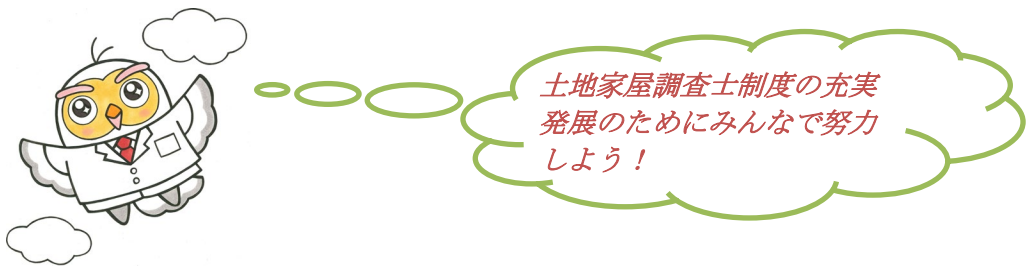
このような規制改革の流れの中で、平成 14 年 3 月 8 日に司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正するための法律案が衆議院に提出されました。この法律案は平成 14 年 4 月 24 日に成立し、同年 5 月 7 日に法律第 33 号として公布され、平成 15 年 8 月 1 日に施行されました。改正のキーワードは自由競争の推進と自己責任の強化ですが、私たちは常に研鑽に励んで知識を深め、技術を磨いて社会貢献の度を高めて行かなければなりません。そのためには、調査士業務を充実し、さらに制度を発展させる必要がありますが、同時に新たな業務の創出にも積極的に対応していかなくてはなりません。また、土地家屋調査士制度の将来についても危機意識を持ち、その社会的使命と必要性について、自他ともに認識を高めるよう努力が必要です。

新不動産登記法、筆界特定制度の創設、土地家屋調査士法の大幅改正で、土地家屋調査士は新しいステージに立ちました。これを記念して「境界・地図・地籍」をテーマに韓国、台湾を交えた「国際地籍シンポジウム」を核に土地家屋調査士全国大会が国立京都国際会館において、2006 年 11 月 13 日(月)、14 日(火)の 2 日間に亘り開催されました。

第 5 回国際地籍シンポジウム／土地家屋調査士全国大会 in Kyoto

【京都地籍宣言】

1．地籍・地図・境界の重要性を広く各層に啓発し、その整備の充実に寄与します。
2．高度情報化社会・電子化社会に対応し、国家と自治体による行財政施策の基盤整備に資し、国民の更なる利便に供することのできる地籍制度の構築に向けて技術的・学術的研鑽を更に深めます。
3．安心で心豊かな暮らしを護るため、土地の境界をめぐる紛争を未然に防止するとともに、万一紛争となったときの迅速・適切な解決を図る仕組みを提供します。
4．地籍についての学術的・学際的研究のための組織の構築と、地籍に携わる者の体系的教育システムの構築について提言し、実現に向けて努力します。
5．地籍の明確化に取り組む全ての関係機関と研究者・実務家・利用者が連携し、情報の交換を密にするとともに課題の共同研究、その成果の活用・実現への努力を重ねます。



第３　連合会、ブロック協議会及び単位会の関係

調査士が適正に業務を遂行できるよう相互に連携・協調し合って、指導及び連絡に関する事務等を行っています。

日本土地家屋調査士会連合会

土地家屋調査士会の会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため、土地家屋調査士会及びその会員の指導及び連絡に関する事務を行い、並びに土地家屋調査士の登録及び土地家屋調査士法人の登録に関する事務を行うことを目的としています。

ブロック協議会

各土地家屋調査士会相互の緊密なる連絡協調と、共通の問題を調査研究し、もって業務の改善進歩と親睦を図るとともに、連合会の推進力として寄与することを目的としています。

注：ブロック協議会によって会則の内容が異なります。

土地家屋調査士会

土地家屋調査士の使命及び職責にかんがみ、会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的としています。

【41】日本土地家屋調査士会連合会会則（抜粋）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P47
【42】ブロック協議会会則（例）（抜粋）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P49
【43】土地家屋調査士会会則モデル（抜粋）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P49

第４　各会則の目的と必要性

１　土地家屋調査士の研修制度

調査士の研修については、調査士の義務として、調査士法第 25 条第 1 項により「調査士は、その所属する調査士会及び連合会が実施する研修を受け、その資質の向上を図るように努めなければならない。」と明文化されています。さらに、同法同条第 2 項では、業務を行う地域における慣習等の知識を深める努力義務が定められています。

専門資格者たる土地家屋調査士は、プロフェッショナルとして社会の要請に応えていかなければなりません。そのためには、業務遂行に供する専門知識と技術の維持向上を図ることが不可欠であります。

土地家屋調査士法（抄）

第 4 章　土地家屋調査士の義務

（研修）

第 25 条　調査士は、その所属する調査士会及び調査士会連合会が実施する研修を受け、その資質の向上を図るように努めなければならない。

２　調査士は、その業務を行う地域における土地の筆界を明らかにするための方法に関する慣習その他の調査士の業務についての知識を深めるよう努めなければならない。

土地家屋調査士会会則モデル（抄）

（研修の受講）

第 86 条　調査士会員は､本会及び支部並びに連合会及び連合会会則第 27 条で定めるブロック協議会が実施する研修を受け、その資質の向上に努めなければならない。

２　調査士会員は、業務を行う地域における土地の境界に関する慣習及びその他の業務についての知識を深めるよう努めなければならない。

３　調査士法人は、社員である調査士が第 1 項の研修会に出席できるよう配慮しなければならない。

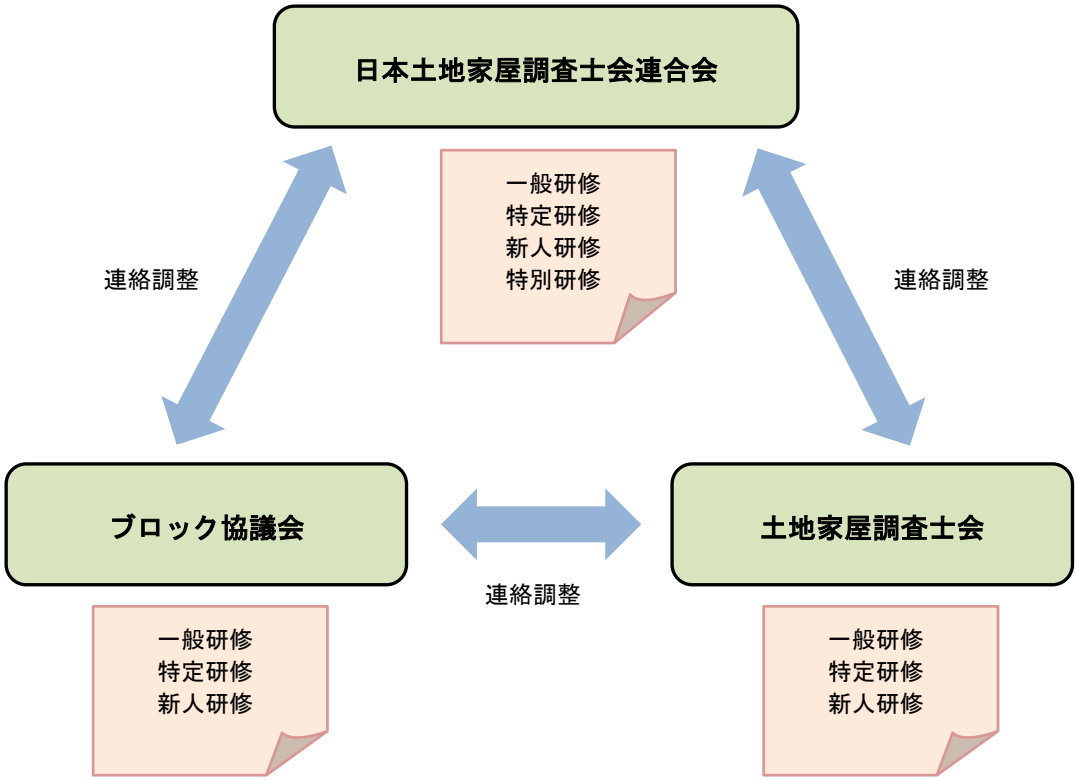
土地家屋調査士法第 25 条第 2 項「地域の慣習」の規定の趣旨

調査士が取り扱う表示に関する登記の対象である土地については､境界標識の設置等において地方の慣習等による影響が極めて強く、これらの慣習に習熟していないことによる事故が生じるおそれがあるため、会員に対して地域性に留意した研修の努力義務を明言するものであります。

調査士は、調査士法第 25 条第 1 項のとおり、研修を受け、その資質の向上を図るよう努めなければなりませんが、土地の専門家として、その土地の形成経過等を明らかにする方法及び基礎的情報として歴史的に形成されてきた「地域の慣習と取扱い」等の情報を考慮に入れた上で、職務を行っていかなければなりません。

そのためには、それぞれの地域に存する「土地筆界（境界）情報の形成に関する歴史的経緯及び特有の取扱い等」に関する情報・資料類の収集と整理をしておくことが肝要であり、各地方・地域ごとに「歴史的資料類及び地域の慣習」の情報収集と、調査士会においては、継続した研修が必要であります。

⑴　研修の計画・実施概念図



⑵　研修の種類

土地家屋調査士研修制度基本要綱では研修の種類として次の４種類に区分され定められています。

ア　一般研修

一般研修は、全会員を対象とし、調査士としての資質の向上と業務の改善を図ることとする。

イ　特定研修

特定研修は、特定の会員を対象とし、調査士としての資質の更なる向上を図ることとする。

ウ　新人研修

新人研修は、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する調査士のあるべき職能像を講義の全内容を通じて提示し、その理解と実践を促すこととする。

エ　特別研修

特別研修は、調査士法施行規則第９条に規定する民間紛争解決手続代理関係業務についての研修とする。

⑶　研修の形態

ア　集合形式

実施機関が定める受講地に集合し受講する研修

イ　配属形式

講師の調査士会員事務所で一定期間、実務のトレーニングを行う研修

ウ　ｅラーニング

事務所や自宅などでインターネット回線を利用し、音声や映像データにより受講する研修

※　ｅラーニングは連合会ホームページ「会員の広場」からアクセスし、視聴できます。ｅラーニングのＣＰＤポイントは、コンテンツを最後まで視聴した場合にのみポイント付与の対象となります。連合会が定期的にｅラーニングシステムからコンテンツの視聴履歴を取り出し、ポイントを付与します。このポイントは、連合会が各調査士会の要請を受けて送付するＣＰＤポイントデータに含めて通知します。

⑷　土地家屋調査士専門職能継続学習（土地家屋調査士ＣＰＤ）制度

ア　「土地家屋調査士ＣＰＤ」の概要

ＣＰＤとは、(Continuing Professional Development）の頭文字をとった略称です。

専門資格者たる土地家屋調査士は、業務に関連する法律の改正、測量技術の急速な進展に伴い、常に業務遂行に必要な最新の知識・技術の習得、さらに能力の維持・向上を図っていかなくてはなりません。そのために、研修会・講習会への参加、専門書の購読等の履歴を共通の基準で評価し、単位（ポイント）を付与し、それをインターネット等で公開することで、専門資格者たる土地家屋調査士の社会的認知度の向上を図るものです。

イ　「土地家屋調査士ＣＰＤ」の実施

共通の基準による研修プログラムを設定し、その実施を評価し、単位（ポイント）化しています。単位（ポイント）は、ＣＰＤ管理システムに登録・管理し、履歴証明は累積加算したポイント数・内訳を証明します。

① 証明する期間は、当年度分及び過去 5 年度分となります。

② 5 年間における目標取得単位数は 80 単位です。

③ ＣＰＤの形態間、研修内容の分野間の単位取得については、それぞれバランスよく取得することに心掛けてください。

ウ　「土地家屋調査士ＣＰＤ」の形態及び研修内容

ＣＰＤの形態及び研修内容は、次のとおり分類されています。詳しくは土地家屋調査士専門職能継続学習 認定基準表を参照してください。

(ｱ)　形態

① 参加学習型：提供されたプログラムを受講参加するもの

② 情報提供型：研究成果等、自らの知識・技能を他の者に提供・講義するもの

③ 自己学習型：個人的に学習するもの

(ｲ) 研修内容

① 倫理・法令関連：倫理、憲法、民法、民事訴訟法、不動産登記法、土地家屋調査士法、民事調停法、仲裁法、ＡＤＲ法等

② 業務関連：調査・測量実施要領、オンライン申請、技術研修（基準点、水準点等)、法第 14 条地図作成、地籍調査等

③ 境界関連：境界理論、歴史的資料の分析・活用、鑑定業務、筆界特定、紛争解決学、調停技法等

④ その他：書籍出版・論文発表、新人研修等

⑸ 土地家屋調査士法第 25 条違反の効果

本条の違反は直ちに懲戒の対象とはなりません。しかし、長期間に亘り研修を受けることを懈怠した場合、又はその他の方法で資質の向上を図ることを怠った場合、本条違反として懲戒処分の対象となり得ると解されています。

⑹ 土地家屋調査士特別研修について

「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争」において、調査士が民間紛争解決手続（ＡＤＲ）の代理関係業務を行うためには、高度な倫理観、専門知識、素養が求められ、「信頼性の高い能力担保」を講じることが代理権付与の条件となっています。その能力担保のための措置が、「土地家屋調査士特別研修」です。

土地家屋調査士の業務は調査士法第 3 条に定められています。同条第 1 項第 7 号には、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続のことが、第 8 号には、その相談のことが記載されていますが、同条第 2 項では、民間紛争解決手続代理関係業務については法務大臣が指定する研修の過程を修了し、必要な能力を有すると認定された会員以外は業務ができないとされています。つまり、調査士であっても認定を受けなければ調査士の業務の一部ができません。

認定を受けた調査士は、よりスキルの高い、専門的な知見の豊富な紛争解決手続の担い手としての資格を持つエキスパートとして評価されることとなります。複雑化、高度化する社会のニーズに対応できる調査士であるために、まだ認定を受けていない会員においては、積極的に特別研修を受講し、ＡＤＲ認定土地家屋調査士として活躍されることを期待しております。

特別研修カリキュラム

土地家屋調査士法施行規則第 9 条第 1 号から第 3 号までに定める基準（民間紛争解決手続における「①主張立証活動」「②代理人としての倫理」「③同代理関係業務を行うのに必要な事項」）に基づき、基礎研修から総合講義まで合計 45 時間の研修を行い、最後に考査（テスト）があります。

1　**基礎研修**（17 時間）：基礎的な視聴研修（ＤＶＤ視聴）

これまでの土地家屋調査士特別研修での主な講義は下記のとおり。

①憲法：（2 時間）
②ＡＤＲ代理と専門家責任：（2 時間）
③民法：（3 時間）
④所有権紛争と民事訴訟：（4 時間）
⑤民事訴訟法：（4 時間）
⑥境界確定訴訟の実務：（2 時間）

2　**グループ研修**（15 時間）：少数人数のグループで討論した上で課題を作成

3　**集合研修**（10 時間）：グループ研修で作成した課題に対する弁護士の解説等の講義

4　**総合講義**（3 時間）：弁護士による倫理を主体とした講義

5　**考査**：代理人として必要な法律知識の習得を確認（テスト）





２　土地家屋調査士の義務

会則の中には、調査士法等の規定とは別に、調査士が遵守すべき事項が細かく規定されていますので、日常業務を行う上で十分留意しなければなりません。

調査士法においては、第 22 条の依頼に応ずる義務、第 23 条の虚偽の調査・測量の禁止、第 24 条の 2 の秘密保持の義務が絶対的な義務事項であり、違反した場合は、第 69 条以下の厳重な罰則規定が適用されます。調査士法施行規則及び会則においては、業務の不当誘致行為の禁止、他人による業務取扱いの禁止及び非調査士等との提携の禁止などの禁止事項が定められています。懲戒については、調査士法に違反又は調査士法に基づく政令若しくは法務省令の違反が懲戒事由となります。さらに、調査士法第 24 条において、会則の遵守義務が定められていますので、会則（単位会、連合会を問わず）違反も調査士法違反となり、懲戒事由を構成することに注意する必要があります。

平成 15 年 8 月 1 日からは懲戒処分を受けた事実が官報に公告される外、連合会及び所属会のホームページ等においても公開しています。

土地家屋調査士法（抄）

（会則の遵守義務）

第 24 条　調査士は、その所属する調査士会及び調査士会連合会の会則を守らなければならない。

日本土地家屋調査士会連合会会則（抄）

（会則の遵守）

第 68 条　調査士会及びその会員は、連合会の会則を遵守し、連合会の発する照会、連絡及び指導のうち回答を求められた事項については、遅滞なく、これに応答しなければならない。

土地家屋調査士倫理規程（抄）

（規律の遵守）

第 36 条　調査士は、所属する土地家屋調査士会及び日本土地家屋調査士会連合会（以下「調査士会等」という。）の会則その他の規律を遵守しなければならない。

土地家屋調査士会会則モデル逐条解説集（抄）

平成 16 年 3 月 31 日　日調連発第 473 号

（会則等の遵守義務）

第 88 条　会員は、本会の会則、規則、支部規則及び総会の決議並びに連合会会則を守り、本会の秩序の維持に努めなければならない。

２　会員は、本会の発する注意又は勧告に従うとともに、回答を求められた事項については、遅滞なく、これに応答しなければならない。

【解説】

旧調査士法第 15 条の 6 における会則遵守義務が、第四章「調査士の義務」として新しく章立てされた中の法第 24 条（会則の遵守義務）に置き代わった。弁護士法、税理士法及び司法書士法等の他の業務独占資格者法においても、資格者の義務の章の中で同様の規定がなされている。

法第 24 条では、「調査士は、その所属する調査士会の会則及び調査士会連合会の会則を守らなければならない。」と規定し、新たに調査士会連合会の会則の遵守が付け加えられたものを受けたものである。

【44】土地家屋調査士等に対する告発又は懲戒処置

昭和 25 年 7 月 31 日　民事甲第 2112 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・・資料編 P51

【45】土地家屋調査士の懲戒処分の励行

昭和 31 年 8 月 13 日　民事甲第 1911 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・・資料編 P51

【46】司法書士及び土地家屋調査士に対する指導監督の強化

昭和 37 年 3 月 12 日　民事甲第 685 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・・資料編 P51

【47】土地家屋調査士に対する懲戒処分の聴聞期日における代理人出頭の可否

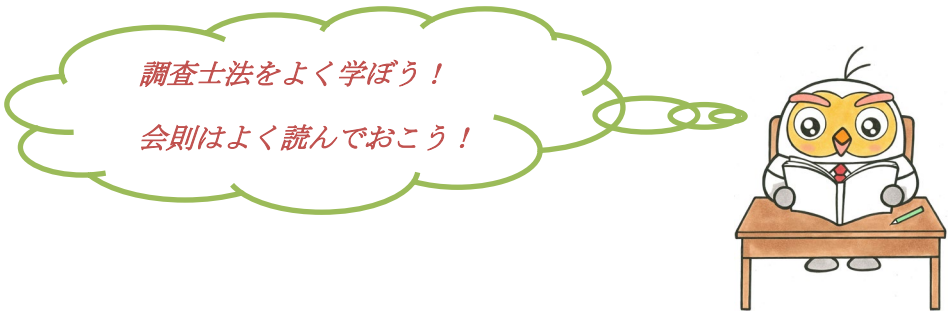
昭和 45 年 5 月 29 日　民事三発第 427 号民事局第三課長回答・・・・・・・・・・資料編 P51

【48】事件簿等の調査

昭和 25 年 7 月 31 日　民事甲第 2112 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・・資料編 P51

【49】支局長又は出張所長の違反事件の報告

昭和 25 年 7 月 31 日　民事甲第 2112 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・・資料編 P51



次の表は、主な法律、規則等を分かり易いように一覧表にしたものですが、非違行為を起こすことのないよう、各規定については正確に理解願います。

法令・会則による禁止、義務事項一覧表

事　　項	調査士法	同施行規則	会則モデル	摘　　要
職責	2 条		87 条・92 条	品位保持・公正・誠実・迅速・適正
事務所設置	20 条	18 条		
表札		19 条	100 条	屋外に向けて
事件簿	21 条	28 条	97 条	閉鎖後 5 年間保存
領収証	21 条	27 条	96 条	副本は作成の日から 3 年間保存
職印		20 条	94 条・95 条	
図書保管設備			99 条	なるべく耐火性のもの
会員証及び徽章			102 条 1 項	
報酬の基準を明示する義務		21 条	93 条	見やすい場所に
依頼に応ずる義務	22 条	25 条	92 条の 2	調査士法 70 条罰則
業務を行い得ない事件	22 条の 2			
虚偽の調査、測量の禁止	23 条			調査士法 71 条罰則
会則の遵守義務	24 条		88 条 1 項	
秘密保持の義務	24 条の 2			業務上知り得た秘密の保持 調査士法 71 条の 2 罰則
研修の受講	25 条 1 項		86 条 1 項・3 項	資質向上の努力義務
地域の慣習の習熟	25 条 2 項		86 条 2 項	
会員の調査受忍義務		40 条 4 項	53 条 105 条 3 項 109 条 2 項	
補助者証			102 条 2 項	
補助者の指導監督			103 条	民法 715 条
会費の納入			82 条	6 ヶ月滞納(会則モデル 84 条みなし退会)
不当誘致行為の禁止		24 条	90 条	
注意勧告に従う義務 会照会に応ずる義務			88 条 2 項	
取扱事件年計報告			98 条	
他人による業務取り扱いの禁止		22 条	89 条	
会員証の返還義務			25 条 26 条 2 項	
届出の調査士会経由義務			104 条	

３　土地家屋調査士の懲戒処分事例

土地家屋調査士懲戒処分事例集

連合会では、懲戒処分事例の取りまとめを行い、「土地家屋調査士懲戒処分事例集」を各調査士会に配布していますので参考にしてください。

※土地家屋調査士懲戒処分事例集目次（抜粋）

- 公文書偽造（業務停止１年３か月間）
- 他人による業務の取扱い（業務禁止）
- 職務上請求用紙の不正使用等（業務停止２年間）
- 業務停止期間中の業務行為（業務停止２年間）
- 登記申請意思確認義務違反（業務停止６か月間）
- 本人確認義務違反（業務停止６か月間）
- 現地確認義務違反（業務禁止）
- 筆界確認義務違反（業務停止１か月間）
- 不当誘致行為（業務停止２か月間）
- 会則違反（業務停止３か月間）
- 業務外行為（業務停止４か月間）

懲戒処分事例としては下記の事例等が多く散見されます。

現地確認義務違反

近年、調査士本人が、現地に赴くこともなく登記手続に必要な図面を作成したり、「不動産登記規則第 93 条不動産調査報告書」に虚偽の記載をして、登記をなさしめたことの責を受けて、懲戒処分を受ける事例が増加していますので、会員の皆様には調査士本人が現地に行って事実確認を行うとともに、「不動産調査報告書」には事実のみを記載するよう、肝に銘じて業務を行ってください。

他人による業務取扱いの禁止

業務をすべて補助者に任せきりにし、調査士自ら登記申請の内容の正確さを確認しないまま登記申請を行い懲戒処分を受ける事例が多く散見されます。他人による業務取扱いの禁止は、調査士法施行規則第 22 条に規定されています。他人には、非調査士だけでなく、補助者や他の調査士も含まれます。補助者については、調査士法施行規則第 23 条に規定されていますが、あくまで業務の補助をさせるのであって、業務の補助を超えた業務を取り扱わせてはなりません。調査士として自ら現地に行き、事実確認をすることが土地家屋調査士としての職責であることを強く認識し業務を行ってください。



※　土地家屋調査士等に対する懲戒処分に関する訓令（平成 19 年 7 月 1 日施行）

（平成 19 年 5 月 17 日法務省民二訓第 1082 号法務局長、地方法務局長あて法務大臣訓令）

別表

違　反　行　為		懲戒処分の量定
公文書偽造又は私文書偽造	刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 155 条又は第 159 条の規定に該当するもの	2 年以内の業務の停止又は業務の禁止
名義貸し又は他人による業務の取扱い	自己の名義において、他人に業務を行わせたもの	
職務上請求用紙の不正使用等	戸籍謄本等職務上請求用紙を目的以外に不正に使用したもの及び戸籍謄本等職務上請求用紙を用いて取得した戸籍謄本等を目的以外に不正に使用したもの	
業務停止期間中の業務行為	業務停止期間中に業務を行ったもの	
報酬の不正受領	受託した事件を正当な事由なく履行せず報酬を受領するなど報酬を不正に受領したもの	
登記申請意思確認義務又は本人確認義務違反	登記申請人の申請意思確認又は本人確認を怠ったもの	
現地確認義務違反又は筆界確認義務違反	不動産の表示に関する登記の申請をする場合において、現地確認又は筆界確認を怠ったもの	戒告又は 2 年以内の業務の停止
不当誘致行為	不当な手段を用いて業務の誘致を行ったもの	
補助者の監督責任又は未登録補助者の使用	補助者の監督責任を問われたもの又は業務を行うに当たり未登録の補助者を使用したもの	
受託事件の放置	受託した事件を正当な事由なく履行しないもの	
受任拒否	正当な事由なく依頼された事件の受託を拒否したもの（簡裁訴訟代理等関係業務及び民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）	戒告
会則違反	土地家屋調査士会の会則に違反したもの	
業務外行為	業務外の違反行為で刑事罰の対象となる行為に該当するもの	戒告、2 年以内の業務の停止又は業務の禁止

４　事務所の設置と独立性

⑴　設置基準

調査士は事務所を設けなければならず、また、2 か所以上の事務所を設けることはできません。その事務所には表札を掲げ、報酬の基準を明示し、依頼者から預託された図面、書類その他の物件の保管に必要な設備等を備えなければなりません。

事務所は、例えば居住用の室を兼用する場合であっても、調査士事務所として業務処理が適正に行えるような形態、機能を備えていなければなりません。

なお、法人の場合は従たる事務所を設けることができます。

【50】司法書士の業務について（浦和地方法務局長照会）

昭和 32 年 5 月 30 日　民事甲第 1042 号民事局長回答・・・・・・・・・・・資料編 P52

⑵　独立性の堅持

土地家屋調査士の業務資格は、一身専属的なもので、調査士個人が独立して業務を行い、又は調査士が共同して設立した調査士法人の社員又は使用人として業務を行なわなければならず、他人や調査士法人以外の組織に従属して調査士業務を行うことはできません。したがって、次の事項は禁止されているので注意を要します。

① 非調査士（ハウスメーカー、司法書士等）から調査士業務部分の再委託を受ける行為や非調査士に従属(下請）的な形で調査士業務を行うこと。

② 名義貸又はこれに類した行為を行うこと。

土地家屋調査士会会則モデル逐条解説集（抄）

平成 16 年 3 月 31 日　日調連発第 473 号

（非調査士等との提携の禁止）

第 89 条　会員は、調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に、自己の名義を貸与する等他人をして調査士の業務を取り扱わせるよう協力し、又は援助してはならない。

【解説】

調査士の資格は一身専属の資格であり、調査士法人は調査士法の規定により調査士のみが社員となり設立できる特別な法人であることから、この名義を貸与し他人をして調査士業務を取り扱わせるよう協力したり、援助することはできない。

この場合、他人とは、自然人のみならず調査士法人以外の法人等も含まれるものと解されることから、個人又は調査士法人以外の法人たるを問わず、調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に、調査士として雇用されて業務を行うことは許されない。

また、調査士法人以外の法人の代表者が会員である場合であっても、当該法人の事業として調査士業務を行うことは、両罰規定（法第 75 条）の適用があることに留意しなければならない。

【51】司法書士または土地家屋調査士の補助者について（京都地方法務局長照会）

昭和 35 年 8 月 29 日　民事甲第 2087 号民事局長回答・・・・・・・・・・・・・資料編 P52

【52】司法書士又は土地家屋調査士が他の隣接法律専門職種の補助者として雇用されることの可否

登記研究 703 号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料編 P53

【53】土地家屋調査士法第 2 条及び第 19 条の解釈について

昭和 33 年 7 月 28 日　民事甲第 1525 号民事局長心得回答・・・・・・・・・・・・資料編 P53

【54】土地家屋調査士倫理規程（解説）・同（Ｑ＆Ａ）抜粋（倫理規程 13 条関係）

・・・・・・・・・・・・・・・ 資料編 P54

【55】土地家屋調査士倫理規程（解説）・同（Ｑ＆Ａ）抜粋（倫理規程 14 条関係）

・・・・・・・・・・・・・・・ 資料編 P54

⑶　土地家屋調査士法人

平成 20 年 11 月 25 日に土地家屋調査士法人に関する規定等検討委員会の答申を受け、平成 20 年 12 月 19 日に土地家屋調査士法人の使用人調査士に関する連合会会長見解が発出されました。

「土地家屋調査士法人の使用人調査士に関する見解」は土地家屋調査士倫理規程に位置付けられています。

土地家屋調査士倫理規程（抄）

（調査士法人の使用人調査士）

第 61 条　調査士法人が、調査士を使用人とする場合には、平成 20 年 12 月 19 日付け日調連発第 317 号日本土地家屋調査士会連合会長見解（調査士法人の使用人調査士に関する見解及び運用に関する見解）を踏まえなければならない。

土地家屋調査士倫理規程（解説）（抄）

【解説】

調査士法人の活動は、業務をより効率的に行うために有益であると同時に、調査士法人には、複数の資格者が在籍するため、受任主体に誤認を生じかねない懸念もある。特に、調査士法人が、調査士を使用人として雇用した時には、当該使用人調査士には、社員とは異なり競業禁止義務が法律に明記されていないことから、この懸念が各会から寄せられた。見解では、調査士法人が、使用人として調査士を雇用する場合には、社員の監督下で当該調査士を携わらせるため、調査士法人の主たる事務所又は従たる事務所と同一の場所に活動の拠点である個人の事務所を置き、外形的にも調査士法人の一員として活動させることでその懸念の解消を図るよう求めている。

【56】土地家屋調査士法人の使用人調査士に関する見解について（通知）

（平成 20 年 12 月 19 日　日調連発第 317 号）

・・・・・・・・・・・・・・・ 資料編 P55

⑷　公共嘱託登記土地家屋調査士協会

平成 20 年 12 月 1 日の公益法人制度改革関連 3 法の施行(平成 18 年法律第 48 号～50 号)に伴い、平成 21 年 11 月 2 日に公共嘱託登記土地家屋調査士協会の態様に関する連合会会長見解が発出されました。

【57】公共嘱託登記土地家屋調査士協会の態様に関する見解について（通知）

（平成 21 年 11 月 2 日　日調連発第 226 号）

・・・・・・・・・・・・・・・ 資料編 P57

５　帳簿類の備付け

⑴　事件簿

業務を行った記録として連合会の定める様式により事件簿の調製が義務付けられています。事件簿は、受託番号、受託年月日、件名、依頼者の氏名・住所及び報酬額等を記載するので、後日の証としても重要なものです。

⑵　領収証

報酬の受領に当たっては、連合会の定める方式により領収証を発行しなければなりません。会則に定められた形式に基づかない領収証を使ったり、調査士業務以外の業務を含めた領収証を発行することはできません。

⑶　関係書類

調査士法第 21 条に「調査士は、法務省令の定めるところにより、業務に関する帳簿を備え、且つ、関係書類を保存しなければならない。」とあり、事件の受託票や、調査測量の成果（図面、書面）等、業務を処理した記録は整理して、できる限り長期間保存しておくことが、後日の参考となります。

⑷　年計報告書

年間に取り扱った事件の記録を集計して、翌年の１月末日までに年計報告書として所属の調査士会長に提出しなければなりません。

調査士会では、会員個々の記録として保存するとともに、この結果は連合会に集約され、調査士業務の動向を把握し、制度の改善・進歩に活用される重要な資料となりますので正確に記載しなければならず、報告期限も厳守しなければなりません。

⑸　戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書使用簿

会員は、事務所に戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書使用簿を備えなければなりません。

戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書は、土地家屋調査士、弁護士等専門的職能（８団体）対し、その信頼の下に例外的に使用が認められているものであり、職

務上請求書が不正に使用された場合には、国民に極めて深刻かつ重大な事態を招くことにもなりかねず、そのことによって、職務上請求制度の存廃はもとより、土地家屋調査士制度そのものに対する国民の信頼を著しく損なうことになります。職務上請求書の取扱いについては、紛失や盗難の防止に努め、厳正かつ慎重に取扱わなければなりません。

戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書取扱管理規程（モデル）（抄）

（職務上請求書の使用）

第 3 条　本会の会員である調査士（以下「会員」という。）は、職務上必要な戸籍謄本の交付等の請求をするときは、前条第 1 項に規定する職務上請求書を使用しなければならない。

2　会員は、事務所に職務上請求書使用簿（別紙第 2 号様式）を備えなければならない。

（職務上請求書使用簿への記録及び報告）

第 13 条　会員は、本会から職務上請求書を購入したときは、職務上請求書使用簿の用紙番号欄に用紙番号を記載しなければならない。

2　会員は、職務上請求書を使用したときは、職務上請求書使用簿に必要な事項を記載しなければならない。

3　会員は、職務上請求書使用簿（毎年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの 1 年間）の写しを 1 月 31 日までに本会に提出しなければならない。

【58】土地家屋調査士の事件簿の取扱

昭和 32 年 11 月 30 日　民事甲第 2281 号民事局長通知・・・・・・・・・・ 資料編 P57

【59】土地家屋調査士の業務年計報告書の取扱

昭和 32 年 11 月 30 日　民事甲第 2281 号民事局長通知・・・・・・・・・・ 資料編 P58

【60】土地家屋調査士の作成する事件簿及び年計表の記載要領

昭和 37 年 12 月 6 日　民事甲第 3558 号民事局長通達・・・・・・・・・・・ 資料編 P58

【61】土地家屋調査士の作成する事件簿及び年計表の記載要領

昭和 37 年 12 月 6 日　民事甲第 3558 号民事局長通達・・・・・・・・・・・ 資料編 P58

6　事務処理

業務全般の取扱いについては、会則モデル第 92 条に「会員は、その業務を行うに当たっては、法令、通達及び本会の制定する要領等に準拠し、特別の理由がない限り、依頼を受けた順序に従い、迅速かつ適正に事件を処理しなければならない。」と定められています。ここでは、書類の取扱いに関して特に留意するべき事項を記述します。

⑴　書類の作成

調査士業務として依頼者に交付し、又は官庁に提出すべき書類を作成したときは、その書類の末尾又は欄外に記名し、職印を押さなければなりません。作成者の記名捺印義務のない地役権図面についても、欄外に記名捺印をすべきと解されています。

調査士業務の範囲外のものにみだりに職名を記載したり、職印を押印することは、調査士業務に対して誤解を与えることにもなりかねませんので、特に注意しなければなりません。

補助者に書類を作成させたときは、必ず調査士自身が最終点検を行った上で、職印を押印しなければなりません。

⑵　書類の補正

補助者は、調査士が代理人である登記申請書類、添付図面等の重要な補正はすることができませんので、補正は必ず調査士自身で行わなければなりません。

⑶　重要書類の取扱い

登記識別情報通知書、登記済権利証書等、重要な書類や預り品の保管と送達には、紛失や漏えい等の事故を防止するため、常に細心の注意を払わねばなりません。特に補助者、家人等には常々注意を与え続ける必要があります。

【62】土地家屋調査士が登記申請代理人として申請書に押印する場合の印

昭和 37 年 7 月 20 日　民事甲第 2044 号民事局長回答・・・・・・・・・・・・・資料編 P58

【63】土地家屋調査士が代理人として登記申請書等に職名を冠記することの要否

昭和 37 年 10 月 8 日　民事甲第 2885 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・資料編 P58

7　補助者の使用

⑴　使用のための手続

ア　使用届

補助者の雇用を開始したら遅滞なく、その旨を所属の調査士会に届け出なければなりません。また、調査士会はその旨を法務局又は地方法務局の長に通知しなければなりません。いわゆる、試用期間でも無届けは認められませんので注意を要します。家族の場合でも同様の扱いとなります。

イ　兼業者の場合

司法書士との兼業者は、いずれの業務の補助者であっても、双方の業務の補助者としての手続を要します。

【64】司法書士及び土地家屋調査士の補助者

昭和 48 年 11 月 22 日　民三第 8639 号民事局第三課長回答・・・・・・・資料編 P58

⑵　使用者責任

調査士は、補助者に業務を補助させる場合には、その指導及び監督を厳正にしなければなりません。補助者の選任及び指導・監督には相当の配慮が必要です。

補助者の使用上の責任は、調査士法及び民法第 715 条の法意により調査士にかかってくることを十分認識しなければなりません。

⑶　補助の範囲

補助者は、例え有能な者であっても、調査士法施行規則第 22 条にいう「他人」に業務をさせることとなりますので業務全体の処理を委せることはできません。また、業務の一部であっても、主要部分は調査士自身の判断によらなければなりません。

補助者による業務の取扱いは、あくまでも調査士自身の把握の下に、指示、監督、結果の確認等が為し得る範囲内で行わせることができるに過ぎません。

調査士業務一切を包括的に補助者に命ずることは勿論のこと、登記申請書類の補正や業務の補助の範囲を超えた業務を命ずることもできません。仮に命じた場合は、補助者の行為の民事上の責任は調査士にあり、この場合、調査士法第 2 条の趣旨から公正誠実な業務を行っていないものとして懲戒処分の対象となります。

調査士が命じていないのに、補助者が勝手に反復累行して調査士の業務を行ったとすれば、それは非調査士行為となります。

補助者の業務補助の範囲とは、測量の助手や申請書類の提出及び登記完了証の受領等の助手的行為です。また、補助者の能力に応じ、調査士の指示により申請書類を作成することも差し支えないとされています。なお、登記識別情報を記載した書面の受領については、「補助者証」及び「特定事務指示書」を登記官に提示する必要があります。

土地家屋調査士法施行規則（抄）

（他人による業務取扱いの禁止）

第 22 条　調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならない。

（補助者）

第 23 条　調査士は、その業務の補助をさせるため補助者を置くことができる。

２　調査士は、補助者を置いたときは、遅滞なく、その旨を所属の調査士会に届け出なければならない。補助者を置かなくなったときも、同様とする。

３　調査士会は、前項の規定による届出があったときは、その旨をその調査士会の事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の長に通知しなければならない。

土地家屋調査士会会則モデル（抄）

（補助者に関する届出）

第 101 条　会員は、補助者を置いたとき又は補助者を置かなくなったときは、別に定める届出書を、本会に提出しなければならない。

２　本会は、前項の届出があったときには、その旨を〇〇法務局の長に通知するものとする。

（会員証等）

第 102 条　調査士会員は、その業務を行う場合には、会員証を携帯し、会員徽章を着用しなければならない。

２　会員は、その補助者に連合会の定める様式による補助者証を携帯させなければならない。

（補助者の使用責任）

第 103 条　会員は、補助者に業務を補助させる場合には、その指導及び監督を厳正にし、補助者の業務上の過失について、その責めを負わなければならない。

（届　出）

第 104 条　会員は、法又は施行規則の規定に基づき○○法務局の長に書面を提出するには、本会を経由しなければならない。

土地家屋調査士会会則モデル逐条解説集（抄）

平成 16 年 3 月 31 日　日調連発第 473 号

（補助者の使用責任）

第 103 条　会員は、補助者に業務を補助させる場合には、その指導及び監督を厳正にし、補助者の業務上の過失について、その責めを負わなければならない。

【解説】

補助者は、調査士の監督、指導のもとに業務の一部を補助するものであって、調査士に代わり補助者の判断で、単独で調査、測量し、登記申請書を作成することはできない。

また、調査士が代理人である登記申請書類の補正をすることはできない。ただし、申請書の提出、登記済証の受領行為は差し支えない。補助者に対する使用者責任は無過失責任に極めて近い責任であるので充分な注意が必要である。

民法（抄）

（使用者等の責任）

第 715 条　ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。

２　使用者に代わって事業を監督する者も、前項の責任を負う。

３　前２項の規定は、使用者又は監督者から被用者に対する求償権の行使を妨げない。

【65】土地家屋調査士の補助者

登記研究 366 号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料編 P58

【66】土地家屋調査士の補助者の業務補助の範囲について

昭和 29 年 4 月 8 日　民三第 165 号民事局第三課長回答・・・・・・・・・・・・・資料編 P59

【67】司法書士等による代理申請事件の不備の補正方法

昭和 39 年 12 月 5 日　民事甲第 3906 号民事局長通達・・・・・・・・・・・・・資料編 P59

第５　土地家屋調査士の職責と倫理

１　土地家屋調査士倫理綱領

土地家屋調査士倫理綱領

１．使　命
不動産に係る権利の明確化を期し、
国民の信頼に応える。

２．公　正
品位を保持し、公正な立場で
誠実に業務を行う。

３．研　鑽
専門分野の知識と技術の向上を図る。

土地家屋調査士倫理綱領は、法制定 35 周年記念、さらには調査士会の自主性を評価しての法律改正等を踏まえ、土地家屋調査士制度の一大転換期であることを自覚し、改めて初心に返り、自らを律していくところの誓いとして、昭和 62 年第 43 回連合会定時総会で制定されました。

昭和 62 年第 43 回連合会定時総会議事録（抜粋）

調査士の一番の使命は、不動産登記法の精神のなかで、表示登記制度というものが昭和 35 年に新しく制度として設けられた、その思想を生み出すのが、そしてまた国民の権利の明確化に資するのは、我々調査士しかいないのだということの使命を再確認し、それを実践し、その一日も早い実現がくることを我々から明白な意思をもって国民にも表明すべきではないかということが第 1 の「使命」としてうたわれた部分でございます。

また、その使命を遂行するには、どうしても公正さが確保されなければならない。我々の職務を実施するにあたっては、せめて公明正大にやらなければいかんということで、2 番目に「公正」ということを入れております。

3 番目に士族はさまざまございまして、それぞれの専門職ですので、それぞれの分野においての専門的な学問あるいは技術、それらの研鑽は 1 日たりともおろそかにはできないということで、専門分野に対する「研鑽」をすべきだということを 3 つ目の柱にもってきたわけでございます。

２　土地家屋調査士倫理規程

土地家屋調査士倫理規程（前文）

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等並びに筆界特定の手続及び土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続の専門家として、これらの業務を適正に行い、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを使命とする。その使命を達成するため、土地家屋調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通し、公正かつ誠実にその業務を行うとともに、自らの行動を規律する社会的責任を負う。ここに、土地家屋調査士の業務及び行動に関する倫理を制定する。

土地家屋調査士はこれを実践し、社会の信頼に応えることをここに宣言する。

土地家屋調査士倫理規程は、次のとおり第１章から第８章までで構成されています。条文については各自において参照してください。

第１章　綱領	第５章　調査・測量関係
第２章　一般規律	第６章　筆界特定・民間紛争解決手続
第３章　依頼者との関係	第７章　土地家屋調査士法人等
第４章　調査士会等との関係	第８章　筆界調査委員等

調査士の使命は、不動産の状況を正確に登記記録に反映することによって不動産取引の安全の確保、国民の財産を明確にするといった極めて公共性の高いものです。その使命を果たすための基本姿勢を「土地家屋調査士倫理規程」として制定しています。

土地家屋調査士倫理規程は、平成 21 年第 66 回連合会定時総会において決議され、翌年第 67 回連合会定時総会において連合会会則に位置付けられました。

日本土地家屋調査士会連合会会則（抄）

第 9 章　調査士倫理

（倫理規程）

第 66 条の 2　調査士の職業倫理に関しては、別に定める「土地家屋調査士倫理規程」による。

【68】土地家屋調査士倫理規程・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P60

３　土地家屋調査士の職責と倫理

業務の遂行に当たっては、諸法令及び調査士会会則等の規定に従い、その業務を公正かつ誠実に行い、依頼人の信頼に応えなければなりません。

調査士は、常に品位を保持し、広く法律知識の涵養、技術能力の研鑽によって、業務の改善進歩、土地家屋調査士制度の充実発展を図り、調査士の社会的地位の向上に

努力しなければなりません。

調査士の職責は調査士法第2条に定められています。この規定は、調査士がその職務を行う上で求められる責務を定めたものであり、品位の保持、業務に関する法令や実務に精通すること、そして公正かつ誠実に職務を行うべき旨を定めています。

土地家屋調査士法（抄）

（職責）

第2条　土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

⑴　土地家屋調査士の品位保持

調査士会の会員は、調査士としての品位を保持し、業務の適正を期するため、次の事項で述べる行為を行ってはなりません。

ア　土地家屋調査士制度の目的を阻害する等の行為に関する事項

①　調査士会の秩序維持及び会員間の協調に欠ける行為

②　公正、誠実及び迅速を欠く業務の取扱いの行為

③　粗雑に業務を取り扱う行為

④　調査士の名義を他人に貸与する等の行為及び他人に雇用されて業務を行う行為

⑤　調査士事務所の業務形態を調査士法人以外の法人格とする行為

⑥　補助者に調査士業務を総括的に取り扱わせる行為

イ　虚偽の調査･測量又は申請手続等の行為に関する事項

①　調査･測量を行わず登記申請書に添付する図面等を作成する行為

②　他人の作成した成果図等に基づいて謄写し作成した図面を登記申請書に添付する等の行為

③　依頼人の求めに応じ、事実を歪曲したり、あるいは故意に事実と異なる調査・測量又は申請手続等を行う行為

ウ　他の会員の技術、手腕を誹謗する等の行為に関する事項

①　自己の技術、手腕が他の会員より優秀であることを誇張して宣伝、広告し、業務を誘致する行為

②　他の会員を中傷して業務を誘致する行為

土地家屋調査士会会則モデル逐条解説集（抄）

平成16年3月31日　日調連発第473号

（品位保持等）

第87条　会員は、常に調査士としての品位を保持し、信用の昂揚を図り、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実に業務を行わなければならない。

【解説】

調査士制度は、「不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する。」（法第 1 条）ことを目的としている。表示の登記は権利の登記の前提をなすものであり、その職責の重要性から、本条は、調査士について法第 2 条において定められた職責を受けたものであり、更に法第 48 条第 4 号を受けたものである。土地家屋調査士が業務処理をするに当たっては、特にその品位保持が強く求められている。

品位とは、辞書等によれば、品格又は地位とあり、更に品格とは、気品のあること、及び地位とは、身分、立場と説明している。品位という字句の持つ人格的な抽象的内容を具体的に説明することは至難であるけれども、調査士が、法及び法に基づく命令並びに連合会会則並びに会則を遵守することを強く求めている（法第 24 条及び第 56 条）ことから、調査士として業務を執行する場合は勿論のこと、私生活においても社会の秩序の維持と国民の社会生活を安全に営む上に制定している法律を守ることが必要である。このことは、法第 5 条に調査士としての欠格事由を示していることからも類推できる。

したがって、調査士は信用の昂揚を図り、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実に業務を遂行することにより品位保持をしなければならないのである。

万が一、本条に違反すると、法第 2 条及び第 24 条違反を事由として懲戒処分の対象となる。

⑵　業務に関する法令・実務の精通

調査士は専門資格者として社会の要請に応えていくためには、法改正や新しい通達、最新の測量技術など、途切れることなく勉強しなければなりません。資格があるというだけではプロフェッショナルとして評価されません。常に資質の向上を図るよう心掛けてください。

⑶　公正かつ誠実

調査士の職務は単に依頼主の代理人としての役割を超えて、業務に関する法令の遵守と実務において明らかにされた内容を公正かつ誠実に不動産登記記録上に表示することが求められています。これは調査士の職務が単に依頼者の代理人としての役割のみならず、公共的な立場で業務を遂行することが求められているからです。

⑷　土地家屋調査士の専門家責任

ア　専門家としての土地家屋調査士

専門家とは、法律に基づいて一定の資格が認められ、契約の相手方である依頼者に対し、特殊領域に関する高度に専門的な技能や情報を提供することを業とする者をいいます。

イ　専門家としての土地家屋調査士の注意義務

専門家の注意義務は、一般人より「高度」なものであり、主に次のものがあります。

(ｱ)　忠実義務（誠実義務）

依頼された事項を忠実に実現する義務です。ただし、依頼された事項が真実に反していた場合、そのことを知りながら主張展開したり、書類を提出することは許されません。また、違反する当事者の行為に加担することも許されません。

(ｲ)　善管注意義務

専門家としての技能・能力を十分に発揮して、依頼者・第三者に損害を与えないように注意深く職務を遂行する義務です。

(ｳ)　説明・助言義務

依頼者の知識・能力の不足を補い、依頼者がより適正な判断を成し得るようにする作為義務です。

調査士法が、「調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。」（調査士法第２条）、「調査士は、その業務に関して虚偽の調査又は測量をしてはならない。」（調査士法第 23 条）、「もつて不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。」（調査士法第１条）としていることは、これらの義務を前提としているものといえます。

(5)　土地家屋調査士の倫理

調査士の使命である「不動産に係る国民の権利の明確化に寄与すること」は、調査士法第 1 条に定められています。調査士は、その業務を実践するに当たっては、当該不動産の物理的状況、歴史的背景の把握などの技能や知識の習得はもちろんですが、専門家として、公正・公平な立場から判断することが必要です。また、国民からは、専門家に対して節度ある行動、人に接する場合の礼儀なども求められていることを意識しなければなりません。

特に、筆界特定やＡＤＲにおける代理関係業務においては注意が必要です。これらの業務は、基本的に対立構造ではない表示に関する登記申請の代理とは異なり、紛争性のある事件の一方の当事者の代理をするものであり、相手方との対立構造を前提とする業務です。このような代理業務を行うためには、利益相反や守秘義務といった倫理に関する問題に配慮し、依頼者との信頼関係を築き執務していくことが要請されます。



４　個人情報の取扱い

⑴　個人情報の保護に関する法律

個人情報保護法（略称）が平成 17 年 4 月 1 日から土地家屋調査士等に適用になりました。この法律は、誰もが安心して高度情報通信社会の便益を享受するために、個人情報取扱事業者が遵守すべき必要最低限のルールを定めたものです。土地家屋調査士は次のような個人情報の取扱いに関し、配慮して行動しなければなりません。

① 利用目的の特定
② 目的外利用の原則禁止
③ 取得の際の利用目的の通知又は公表
④ 適正な手段による取得
⑤ 内容の正確性の確保
⑥ データ漏えい防止等の安全管理措置
⑦ 従業者・委託先に対する監督
⑧ 本人の同意を得ない第三者への情報提供の原則禁止
⑨ 本人の求めに応じたデータの開示、訂正、利用停止等
⑩ 苦情の適切かつ迅速な処理等

⑵　遵守すべき事項

「個人情報の保護に関する法律」第 7 条では、政府がこの法律の基本方針を定めることとし、第 8 条で事業者等に指針の策定その他の必要な措置を講ずるものとしています。取り扱う個人情報の数が 5000 以下である事業者を規制の対象外とする制度が平成 27 年 9 月 9 日の法改正に伴い廃止され、平成 29 年 5 月 30 日から全ての事業者が対象となりました。また、主務大臣が有していた監督権限が個人情報保護委員会へ一元化されました。

個人情報取扱事業者は、個人情報の利用目的について、具体的に特定し、公表しなければなりません。あらかじめ公表していない場合には、本人に通知、又は公表しなければなりません。取得した個人情報は特定した利用目的の範囲内で利用し、既に取得した個人情報を他の目的で利用したい場合には、本人の同意を得る必要があります。

また、保有する情報について、安全に管理するための措置をとり、正確で最新の内容に保ち、必要がなくなったときはデータを消去するよう努めなければなりません。個人情報の取扱いを委託する場合、委託先に対して、また、使用している補助者に対しても、必要かつ適切な監督を行わなければなりません。個人情報を第三者に提供するときは、原則として本人の同意が必要になります。

個人の権利義務の得喪に関する情報、資産状況、人種に関する情報及び犯罪歴といった機微な情報を取り扱っている事業者等は、特に個人情報の保護の措置が強く要請されることから、取扱いには十分留意しなければなりません。

第２章　　不動産登記法及び関係法令

第１　はじめに

「土地家屋調査士」は、土地家屋調査士法第１条で謳われているとおり、国民の不動産に係る権利の明確化に寄与することを目的として日常の業務を行っています。そして、その業務を行っていく上で、土地家屋調査士として知っておくべき様々な知識や技術を身に付け、そしてさらに研鑽し続けることが必要とされています。

近年、特に有資格者に対する社会からの視線が、より厳しいものとなってきているため、土地家屋調査士一人一人が、その社会的責任を背負っているのだという自覚をしておかなければなりません。

本章は、その水先案内人として、土地家屋調査士制度、土地所有制度の誕生から明治時代の地租改正、さらに土地台帳時代から登記簿への一元化を経て現在に至るまでの制度の沿革とその要点、また、地図及び地積測量図の誕生から現在に至るまでの沿革、その他の関連法令について解説します。

過去の経緯及び関係法令を知ることによって、現在の自分たちが取り扱っている表示に関する登記について改めて考え、適正にして充実した土地家屋調査士業務を行っていただきたいと思います。

〔なお、詳細は、平成 14 年 10 月、日本土地家屋調査士会連合会発行の土地境界基本実務叢書を参照してください。〕

第２　主な土地制度の沿革及び登記制度の沿革

時代	和暦	西暦	主な土地制度	登記制度の沿革	備　考
大和時代	大化元	645	（古代的・貴族的土地所有制度）		
			（律令的・国家的土地所有制度） 班田収受制 条里制		大化の改新
奈良時代					
平安時代					
鎌倉時代			（中世的・封建的土地制度）		
室町時代（戦国時代）			（戦国大名領主的土地制度）		
安土桃山時代	天正10	1582		（名主加判制度時代）	
江戸時代		1643	（近世幕藩大名的土地所有制度） 太閤検地 慶安検地・元禄検地 新田検地等		田畑永代売買禁止令
		1821			伊能忠敬の大日本沿岸 開港全図　完成
明治・大正・昭和・平成	明治5	1872	（地主的土地所有制度） 地租改正	（地券公証制度時代）	地所永代売買ヲ許ス 地券渡方規則
	明治19	1886		（旧登記法時代）	
	明治29	1896			旧民法制定
	明治32	1899		（不動産登記法時代）	
	昭和21	1946	（近代的自作農的土地所有制度）		
	昭和25	1950	農地改革		税務署から法務局へ移管
	昭和35	1960			台帳と登記簿の一元化
	昭和41	1966			ﾒｰﾄﾙ法施行でm²書換え
	平成16	2004		法改正（電子化の採用）	ADR促進法制定
	平成17	2005		法一部改正（筆界特定制度）	ADR代理

【69】戦後の不動産登記変遷年表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編P70

第３　我が国の土地制度

我が日本民族が、どのような土地支配と利用の仕方を理想の形と意識していたのかを理解するためには、我が国の土地改革の歴史を見れば分かります。

日本の土地改革としては、

①大化の改新による土地改革

②太閤検地による土地改革

③第二次世界大戦後の農地解放による土地改革

の三つをあげることが妥当であろうと思います。

①大化の改新というのは 7 世紀の中頃、天皇政権を確立し、日本を中央集権国家に統一した革命的事件で、その古代律令国家の基礎として行われたのが、公地公民制による土地改革でした。

②太閤検地というのは、16 世紀後半、豊臣秀吉が天下を統一するのに伴って始めた検地で、その後、徳川家康の江戸幕府のよって引き継がれました。この検地によって農地の支配・利用の制度が改革されたものです。

③第二次世界大戦後の農地解放というのは、明治以来の農地の地主的経営が廃止され、自作農を創設した土地改革です。

その他土地制度の大きな事件として、明治維新を契機として行われた地券交付に始まり、民法典の制定で一応の確立をみた近代的土地所有権の確立ということがあります。しかしこれは、旧来の土地の支配･利用制度を改革したというより、旧来の土地の支配権を確認し、その近代化を図ったということで、以上に掲げた三つの土地改革とは本質的に異なるものですので、土地改革とは別のものとして考えられています。

１　原始的・共同体的土地所有制度（4 世紀頃以前）

稲作農耕が始まり、「採集経済」から「農耕経済」へ移り、農業共同体（血縁的氏族共同体）としての総有の土地所有制度が生まれました。

２　古代的・貴族的土地所有制度（7 世紀の大化の改新まで）

天皇家を中心とした朝廷があって、一応は国家としての形をなしていましたが、有力な豪族（氏族）の連合国家という形のもので、土地と人民とは、天皇家を含めた各豪族が私有していました。

「屯倉」（ミヤケ）　：　天皇・皇族の所有地

「田荘」（タドコロ）：　一般貴族・豪族の私有地

３　律令的・国家的土地所有制度（７世紀から 10 世紀頃まで）

⑴　大化の改新

大化の改新により、天皇領を含め豪族領とその人民を没収して国家の所有とし、

すなわち「公地公民」としました。そして、有名な「班田収受制」という土地制度を創設します。

⑵　班田収受制

我が国における土地に関する制度として最初のものでした。

班田収受というのは、国家に帰属することになった土地・公地について台帳（計帳という）を作成し、公民については戸籍を編成して、各公民に一定の基準によって「口分田」（くぶんでん）を給付（班給という）し、６年ごとにこれを回収して再び給付するという制度です。そして、公民はこれと引き替えに、税として「租」（稲による納税)、「庸」（労役による納税)、「調」（織物その他の物品による納税）を負担することになりました。

この班田収受制による土地制度の性格ですが、一つの土地を一つの家族が直接に支配し使用（耕作）して、その反面、税を国家に納付するということです。国家と土地使用者（人民）とを直結させ、豪族又はこれに代わる中間搾取的存在を排除している点がこの制度の大きな特徴でした。

班田収受制では、田地の他に園地（畑）や宅地も給付しています。自分の家族の衣食住については、これらの土地によって、自分の責任で自活しろという方針であったとみられます。

また、稲で納める「租」は、稲 100 把につき 5 把という軽い税率になっていました。

⑶　条里制

古代日本の律令体制下における土地区画制度で、耕地を国家的に支配・管理し、班田制度を補完する役割を果たしました。

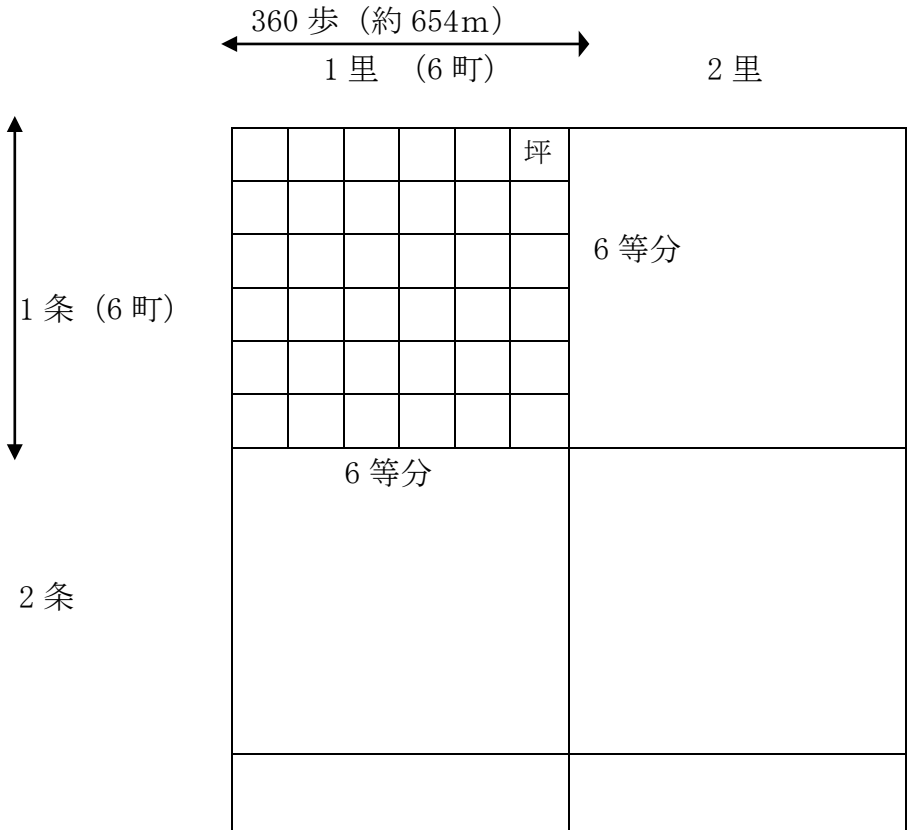
条里制出現については、水田耕作に注目。アジア的社会を背景に、人工的灌漑・排水施設が耕地の開発と維持、したがって農村成立の根本条件であります水利施設が巨大な労働力を必要とするため共同体の関与するところとなり、村落→地方国家→中央統一国という段階を経て初めて施設が完成し、同時にそれぞれの規模の社会集団が形成されてきました。

条里制における耕地計画は、①坪の構成、②耕地の形状、③里の構成、④道路と水路、とに分けられています。

①「坪」について、大化の改新後は、方 60 歩の１町を坪としました。大化改新の詔の第３に「凡そ田は、長さ三十歩・広さ十二歩を段と為（せ）よ。十段を町と為よ」という明文があります。男子１人１日の作業能力が田植えで１段、除草１段～１、５段、稲刈り５畝であるとされたところから生じた値です。

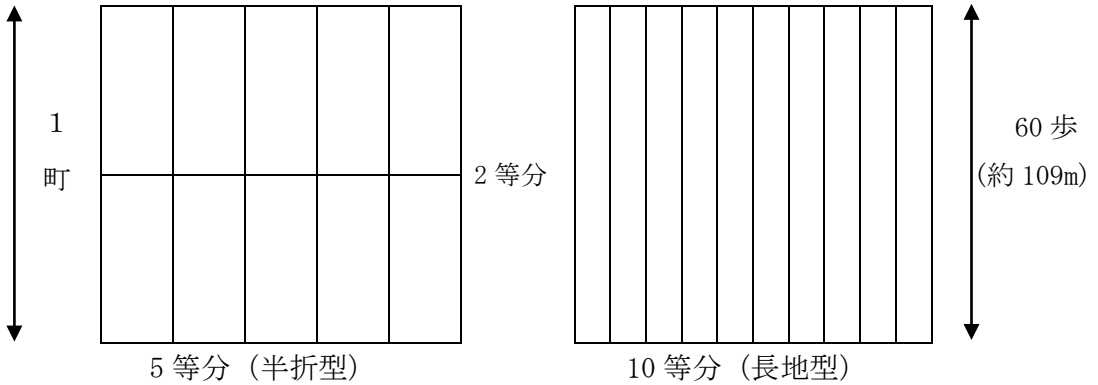
④道路と水路の項では、条里制における坪を区画する小溝と畦畔の幅を３尺、里を区画する道路・水路幅を９尺と推定していました。

※　7・8 世紀頃全国に耕地を区画した地割



（何条何里何坪と呼ぶ。）

②耕地の形状については、長さ 30 間、幅 12 間の 1 反(現在の 1 反 2 畝）と、長さ 60 間、幅 6 間の 2 種の地割形態でいずれも 10 筆で構成されています。前者を半折（はおり）型、後者を長地（ながち）型と呼ばれます。半折型の方が大化改新の詔の規定にあるもので、長地型は、耕作技術の変遷によって、以後にそれから変化したものです。



4　近世幕藩大名的土地所有制度（16 世紀頃から明治 5 年地租改正まで）

⑴　太閤検地

天正 10 年（1582）山崎の合戦で明智光秀を討った直後から開始され、慶長３年秀吉が死亡するまでの 16 年間検地を行っています。

それまで領主によって様々だった検地の方法を整備し、全国を統一的な基準で行い、近世社会の基礎である石高制（標準収穫高に応じた貢納制度）を打ち出したところに意義があります。

検地は、農民の土地を一筆ごとに測量し、所在地（小字)、地目、面積、地位（等級)、石盛（生産高)、名請人（貢納責任者）を確定し、年貢賦課の基本台帳である検地帳に登録しました。地番は一般にはなく、検地帳の順番が特定の土地を表示することになります。

①検地竿は 1 間＝6 尺 3 寸（曲尺）に統一、標準収穫量を基準に地租を徴収
②面積は、1 反歩は 5 間に 60 間の 300 歩（それ以前は 360 歩）
　　6 尺 3 寸四方を 1 歩
　　30 歩を 1 畝
　　10 畝を 1 反
　　10 反を 1 町
③対象とした地目は田、畑、屋敷地

⑵　江戸時代の検地

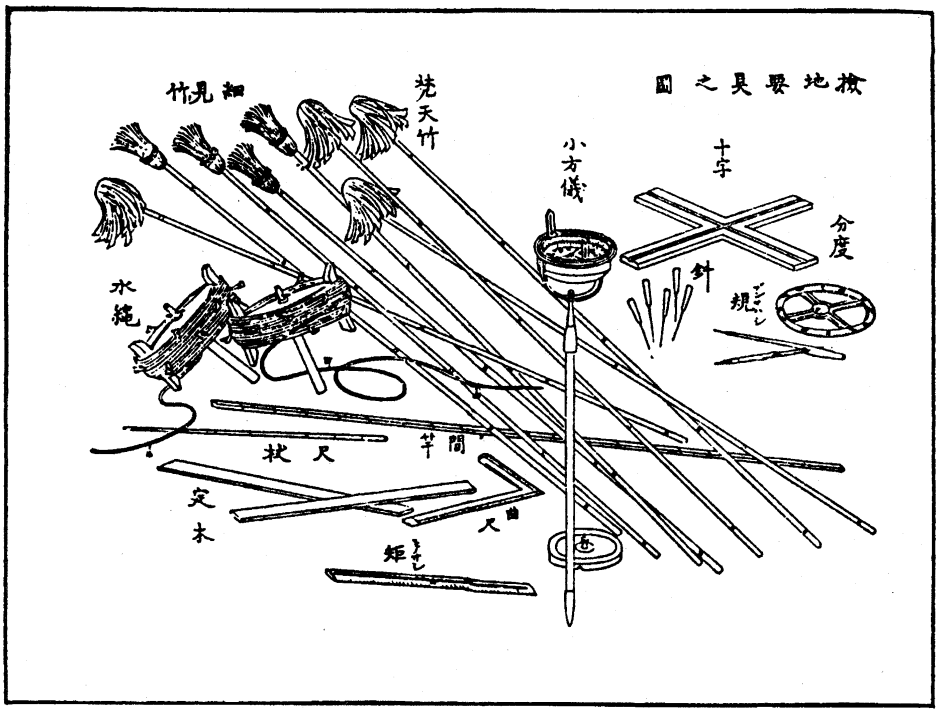
検地竿は１間＝６尺１分（曲尺）に統一。

村役立合いの上、田・畑の境に杭を立てて境界を明らかにし、田・畑に番号を付けさせ、1 枚ごとに番号、反畝歩、所持者名を記した札を立てさせ検地漏れがないようにしました。

封建経済というものは、基本的に健全な自農農家からの収奪に基礎を置いています。換言すれば、土地が商品化し流通するような状況が発生しては、封建経済は崩壊せざるを得ないのです。そのことを端的に現しているのが、1643 年に出された「田畑永代売買禁止令」です。売買を禁じることによって、農地の商品化を防ぎ、未来永劫に安定的な年貢米徴収を可能にしようとしたわけです。

近世においての土地の所有形態は、土地を耕作し、その収益を目的とする農民的・私的所持支配と、地主的支配の上に、年貢徴収権という公的・領主的支配が重なったもの、言い換えれば公法と私法の二重構造であり、両機能が備わる領有権でした。この形態から「所持」といわれています。

検地用具



※徳川幕府検地要略より転載

5　地主的土地所有制度（地租改正から昭和 22 年農地改革まで）

(1)　地租改正

維新政府は近代国家の確立、わけても財政基盤を確立するため、租税制度の改革が緊急課題でありました。

そのため幕藩時代に百姓・町人に与えていた土地の使用収益権に基づく石高貢租（物納貢租）を改め、土地の使用、収益、処分の自由な土地所有権を保証した近代的な土地所有制度を創設して、課税を物納から金納に変えることを企図しました。

また、幕藩時代は課税の対象外であった市街地への課税をも意図しました。

地租改正によって自作農・地主の土地所有権が確立されたわけですが、秀吉の太閤検地が直接耕作者である作人に土地所有権を認めて、荘園領主などの搾取者を排除したことや、第二次世界大戦後のＧＨＱによる農地改革が寄生地主（小作料を取り立てるだけで、自らは農業にたずさわらない土地所有者）を排除したことなどと比較すると、地租改正は、江戸時代に形成された「地主制」を温存させたという点で極めて後進的な土地制度改革だったといわれています。

⑵　壬申地券の発行

明治４年（1871）「田畑夫食取入ノ余ハ諸物品勝手作ヲ許ス」（大蔵省達）
明治５年（1872）「地所永代売買ヲ許ス」（太政官布告）

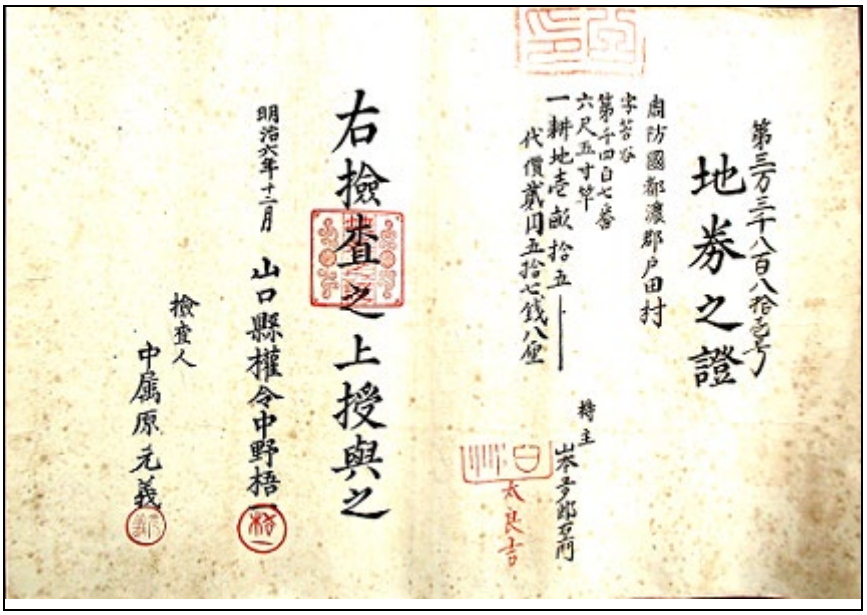
↓

地価を基準として地租を徴収するため、国民に土地の所有を認め、「土地所有権の絶対性＝使用、収益、処分の権利」を公認する手段として「地券」を発行しました。

壬申地券 ＜ 市街地券
　　　　 ＜ 郡村地券（田畑、農民宅地、山林原野）

地券は原則として民有地を対象に発行（例外的に官有地等にも発行）し、所有を主張するものから反別・地価・図面（地引絵図）を提出させ、政府は幕藩時代から継承した検地帳等を基礎に認定し地券を発行しました。（測量等は原則として行っていません。）

明治６年発行の地券



※山口県は１間を６尺５寸として丈量したことから地券に「６尺５寸竿」と記載されている

⑶　地租改正・改正地券の発行

ア　維新政府の施策

徴兵制、義務教育、地租改正は維新政府の内政上の重要課題であり、これを推

進する前提として、廃藩置県を行うとともに、明治4年に戸籍（壬申戸籍）の編成また明治5年に地券の発行を実施しました。

イ　地券の時代

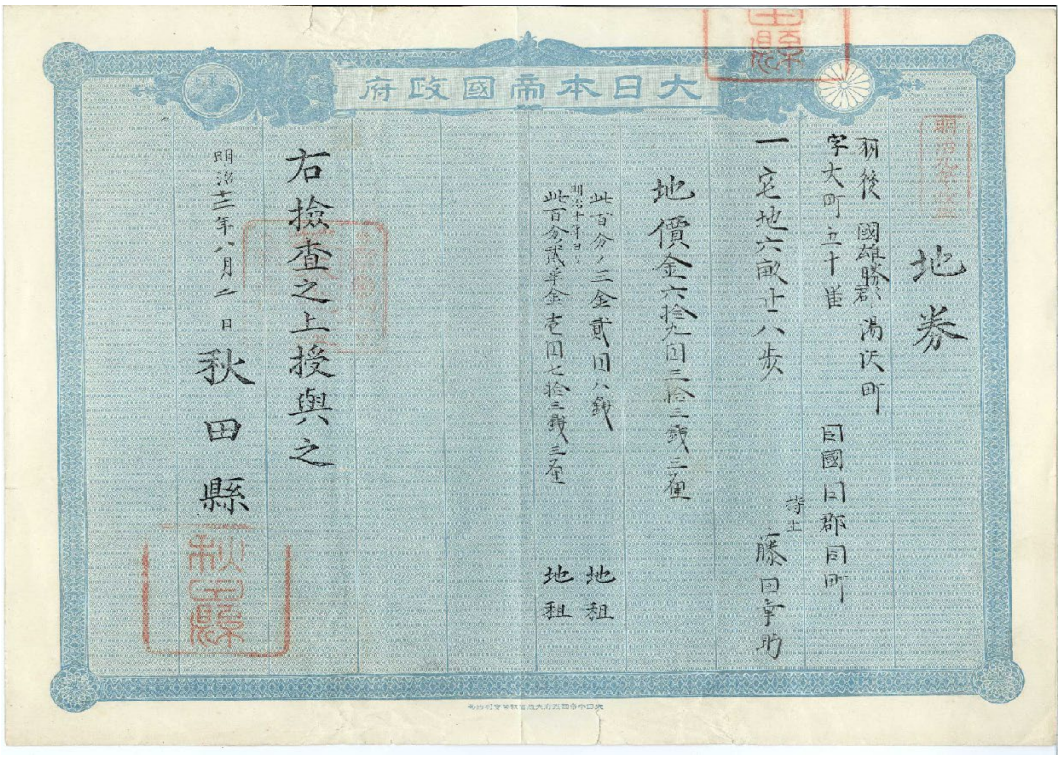
地券の書替えを伴わない売買は無効とされ、ここに私法・公法が分化し、地券がなければ土地所有権を公証されないこととしました。したがって、土地の売買は地券の書換えによって公証しましたが、その後、経費節約のため書替えは裏書きに変わりました。

その事務も当初の地方官から明治11年の郡区町村編成法に伴って郡長に移り、その指揮監督のもとに戸長役場で公証手続を行いました。

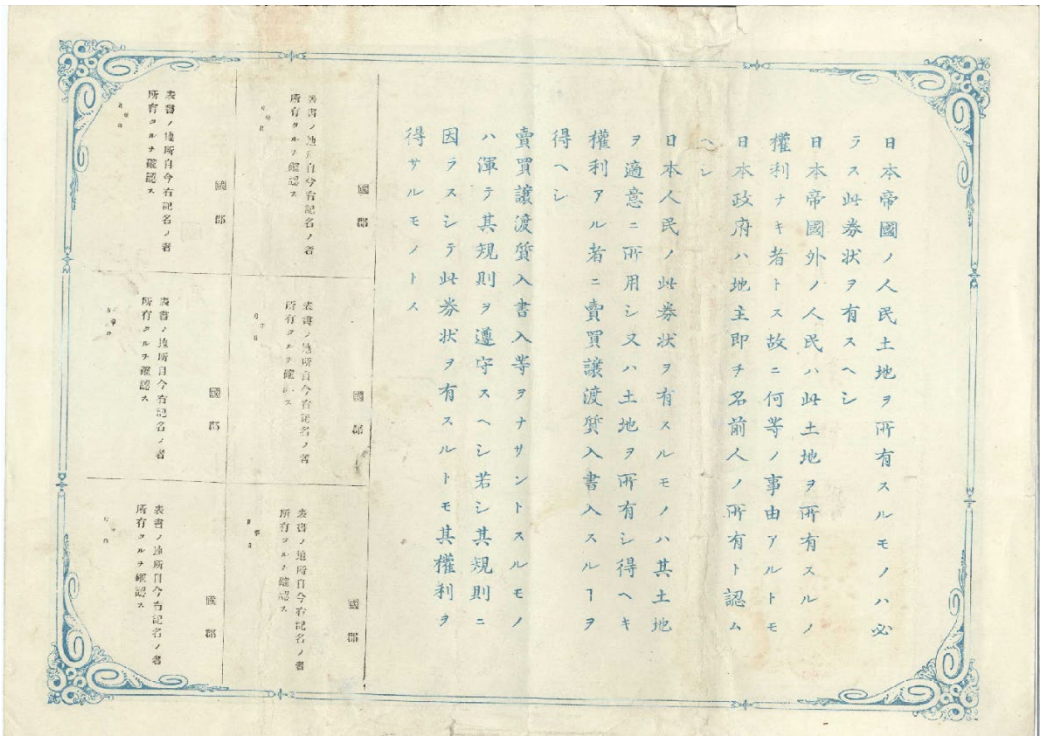
壬申地券には合併地券（数筆を1枚にまとめたもの）がありましたが、改正地券は「一地一主」「一地一券制」がとられました。

明治 19 年に法律第1号として旧登記法が施行されたことに伴い、地券制度はその効用を失い廃止されましたが、これに代わって土地台帳制度が創設されました。

改正地券（表）


大日本帝國政府
地券
羽後國雄勝郡湯沢町
字大町五十番
一宅地六畝廿八歩
地價金六拾九圓三拾三錢三厘
地租
地租
右撿査之上授與之
明治十三年八月二日
秋田縣

改正地券（裏）


日本帝國ノ人民土地ヲ所有スルモノハ必ラス此券状ヲ有スヘシ
日本帝國外ノ人民ハ此土地ヲ所有スルノ權利ナキ者トス故ニ何等ノ事由アルトモ日本政府ハ地主即チ名前人ノ所有ト認ムヘシ
日本人民ノ此券状ヲ有スルモノハ其土地ヲ適意ニ所用シ又ハ土地ヲ所有シ得ヘキ權利アル者ニ賣買譲渡質入書入スルヿヲ得ヘシ
賣買譲渡質入書入等ヲナサントスルモノハ渾テ其規則ヲ遵守スヘシ若シ其規則ニ因ラスシテ此券状ヲ有スルトモ其權利ヲ得サルモノトス
國郡
表書ノ地所自今右記名ノ者所有タルヲ確認ス
國郡
表書ノ地所自今右記名ノ者所有タルヲ確認ス
國郡
表書ノ地所自今右記名ノ者所有タルヲ確認ス
國郡
表書ノ地所自今右記名ノ者所有タルヲ確認ス
國郡
表書ノ地所自今右記名ノ者所有タルヲ確認ス
國郡
表書ノ地所自今右記名ノ者所有タルヲ確認ス

ウ　地租改正の流れ

明治 5 年　大蔵省租税寮内に改正局設置
明治 6 年　「地租改正条例」
↓
明治 7 年　「改正地所名称区別」の公布
↓
明治 8 年　地租改正事務局設置（内務大蔵両省間ニ地租改正事務局ヲ置ク）
（本格的な改租作業　→　改正地券の発行）
↓
各府県に改租改正掛を置く
↓
実施取調等の改租業務は区戸長等に直接関わらせました。
→地押調査（１筆ごとの点検、地積の丈量）
↓　　↓
地租改正（大蔵省）　　地籍編製（内務省）
↓
地価調査　査定（収穫量の査定等）
↓

明治 17 年（1884）年「地租条例」を基本法規として太政官布告で公布し、従前の法令はすべてこれに書き換え、制度面上の完成をみました。

↓
昭和 6 年（1931）地租条例廃止し「地租法」制定公布（国税）
↓
昭和 22 年(1947)地租法廃止「土地台帳法」制定公布（府県税）
↓
昭和 25 年（1950）府県税から市町村の固定資産税となる。

エ　調査の方法

地租改正は、それぞれの村の責任と経費負担によって地押調査をなした上で、等級をきめ細かく区分して地価を設定し、その成果を提出しました。

作業は、区・戸長らの指導の下に改租掛、村総代を中心とする村民の協力により行いましたが、丈量人（測量技術者）は専門家を雇ったり、または即席に養成するなど様々でした。

宅地の測量基準は田・畑よりも厳しく定められ、1 街区全体の成果と、その街区内の 1 筆地の総和を比較して点検、100 分の 2 以内を許容誤差とする等、綿密に行われました。

山林原野は幕藩時代より領主の統制支配、入会権等、一村又は数村の複雑な占有・村持ちのものが多くありました。また、従前山林原野は貢租の対象外で検地

もされていなかったため改租作業が遅れました。

林野を官有か民有かの区分することが改租作業の重要な部分でした。また、山林原野の丈量は人的にも、技術的にも困難な作業なので、相当ゆるやかな測量基準で検査が行われました。

村は1筆限図、一字限図又は一村限図を作成するとともに、地引帳を添え改租担当官に提出しました。その後、担当官が村に赴き所有者や村の総代人らを立ち会わせ、畝杭を地引帳、絵図と照合し、正確であるかどうかを検査しましたが、地価の査定（地位等級詮定作業）には相当な困難が伴ったようです。

オ　地価の査定（自作地田）

$$地価＝\frac{土地の年間総収益－(種籾代+肥料代+新地租+地方税)}{利　子　率}$$

⑷　地租改正後の経緯

地租改正事業は、初期の目的を達成し、明治 14 年（1881）地租改正事務局は残務を大蔵省へ引き渡して閉鎖しました。

⑸　地租改正事業の成果

ア　全国の耕宅地の統計（明治 15 年 2 月大蔵省・地租改正報告書前文及び第１０款第４項）

全国の耕宅地の面積	4,848,567 町 8 畝 18 歩 2 合 3 勺 3 寸
（内　水　田	2,630,653 町 3 反余）
（内　　畑	1,862,186 町 5 反余）
全国の耕宅地の筆数	85,440,016 筆
１人当たり所有筆数	14.2 筆弱
１筆当たり面積	5 畝 20 歩強
全国土地所有者数	6,035,637 人
１人当たり所有面積	8 反　10 歩弱
１人当たり地価	269 円 7 銭 5 厘強
１人当たり地租	6 円 72 銭 7 厘弱

イ　全国の社寺地の統計（同・地租改正報告書第２款第４項）

全国の神社数	132,912 社
境内地面積	16,529 町 5 反 4 畝 15 歩余
境外地面積	76,170 町 2 反 3 畝 12 歩余
全国の寺院数	51,247 寺
境内地面積	9,079 町 0 反 8 畝 20 歩余
境外地面積	43,743 町 4 反 5 畝 06 歩余

ウ　山林原野の統計（同･地租改正報告書第６款）

全国の面積　　7,475,398 町 1 反 6 畝 3 歩 7 合 7 勺
地租　　741,731 円 86 銭 8 厘

⑹　内務省による地籍編製

明治 8 年当初、地租改正事務局を内務・大蔵の両省間に置いたことが原因と思われますが、内務省の主導の地籍編製事業として（又は大蔵省との共同事業として）土地の測量及び地図作成が行われた地域があります。地図上の記載事項からそれと判断できるものも現存しますが、全国的な詳細は明らかになっていません。

⑺　第２次地押調査

地租改正事業は、明治 6 年地租改正条例の制定に始まりましたが、明治 14 年には成果の提出がほとんど完了し、終了しました。

しかし、地租改正は短期間で行ったため、測量の未熟による不適格、公簿と現地との食い違い、地図の不正確、無届けの開墾、地目変換等があり、再度の調査が必要になりました。

そのため行われたのが、明治 18 年～明治 21 年の「第 2 次地押調査」です。中でも、山口県長門国は地租改正時に丈量せず。福岡県筑前国、豊前国、大分県豊前国、岡山県美佐国、岐阜県飛騨国は丈量粗雑であったので全て再丈量されたといいます。

ア　調査結果の統計　（明治 18 年地押調査始末）

全国の増加反別　　451,985 町 9 反 6 畝 0 歩 2 合 2 勺
全国の増加地価　　36,678,493 円 21 銭 9 厘
全国の増加地租　　917,127 円 36 銭 9 厘

この結果、27,078,064 筆の土地が調査更正されたといわれますが、地租改正時の全国の耕宅地の調査筆数は 85,440,016 筆なのですから、30％程度が調査更正されたことになります。

したがって、既存図を点検したのみの地域や、更正作業はされない地域の方が多かったようです。

地図更正についての訓令（明治 20 年 6 月 20 日大蔵大臣内訓第 3890 号）では「... 尤も従来地図別冊準例の旨趣に齟齬せざるものは、更に調整するを要せず」とされており、地租改正時の地図であっても比較的精度が良く、訓令例示の方法に準拠していたものは更正調査をしなかったのでしょう。

イ　土地台帳、公図

明治 17 年 12 月 16 日大蔵省達第 89 号により「地租に関する諸帳簿様式」が発令され、戸長役場に土地台帳、地図、その他が備えられることになりました。

地図としては、①壬申地券発行時の地引絵図、②地租改正図、③地籍編製図、④更正図（諸帳簿様式制定後に作成）のいずれかが用いられたといわれますが、その多くは地租改正図又は更正図です。

６　近代的・自作農的土地所有制度（第二次世界大戦後・農地改革後）

⑴　農地改革に至る経緯

農地改革とは一般的には第２次世界大戦後の農地改革を指します。

戦後の農地改革は、明治の地租改正から昭和 20 年の敗戦迄の間に生じた、地主的土地所有制度の完全な解体でした。

地租改正は江戸時代の封建制度の下で、土地を耕作していた農民にその農地の所有権を認めた、画期的な事業でした。

しかし、土地持ち自作農となった農民の多くは金納制度に慣れていないこともあって、小作農民に戻っていきました。

すなわち、土地を売って金を懐にしても、なおかつ維新以前と同様の小作人の地位は維持される上に、租税負担から解放されることが誘因力となったのでしょうか。

さらに、明治 10 年の西南戦争を端緒として、同 13 年頃にかけてインフレが進行し、米価が高騰したため農民の中には投機に走る者も多く、土地の質入（不動産質）、書入（不動産抵当）が顕著となりました。

その後、同 14 年 10 月からの引き締め政策による、極端なデフレの進行によって米価が暴落したため、債務の返済ができなくなったことが、小作農化を更に推し進めたのです。（極端な地域では時価が帳簿地価の 15％にも値下がりしたといいます。）

その後、地主化は更に進みました。昭和 6 年の地租法制定に伴って課税価格が地価から賃貸価格に変更されましたが、全国的に地主化が進んだため、賃貸収入を重視したものといえるでしょう。

敗戦に至るまでの間に地主化は更に進みました。地主的制度は、地主の所有権が圧倒的に強かったので、小作人は経済的に余裕がなく、社会的には地主に隷属し、旧民法下においても小作人の耕作権に対する保証は皆無に等しいものでした。これは地租の納税者としての土地所有者を重視した政策のためです。

⑵　第一次農地改革

小作法の立法化は小作農民にとって積年の願いでしたが、地主層の反対が強く思うように進みませんでした。昭和 13 年（1938）、ようやく農地調整法の制定をみました。しかし、まだ小作権の確立等にはほど遠い内容でした。

農地調整法の改正として昭和 20 年（1945）12 月 28 日公布されましたが、激しい議論を引き起こし、結局は実施に移されず幻の改革となりました。

⑶　第二次農地改革

昭和 20 年 12 月 9 日、ＧＨＱから「農地改革に関する覚書」が政府に示され、昭和 21 年 10 月 21 日「自作農創設特別措置法」と「農地調整法再改正法律案」いわ

ゆる第二次農地改革立法が公布となりました。

⑷　改革の内容

不在地主の全貸付地と、在村地主の貸付地の内１町歩を超える部分をすべて政府が安価で強制買収し、それを小作人に売り渡しました。

小作地が１町歩未満でも、所有者の自作地と合計して３町歩を超える場合は、超過する部分の小作地は買収対象としました。

農地買収及び旧軍用地等で開放されたものは、193 万２千町歩でそれまでの小作地の 80％に当たり、関係地主は 382 万人に及びました。

解放地の地主１人当たり平均面積は５反歩であり、意外に少ないものでした。

その後、「農地調整法」、「自作農創設特別措置法」、「譲渡令」を整理統合して、昭和 27 年 10 月 21 日「農地法」が制定されました。

第４　我が国の公証・登記制度

近代的な公証制度は明治 19 年（1886）法律第１号をもって制定された、旧登記法に始まるとされています。

登記制度は、本来各種物件の権利変動を公示する制度といわれており、税制と深い関わりをもって発展してきました。

我が国における公証制度を含む登記制度の発展は、次の４段階に分けることができます。ここでは、平成 16 年不動産登記法改正（電子的記録及び電子申請の制度化）時代までの沿革を解説していきます。

１　名主加判制度時代（幕藩時代）
　　↓
２　地券・公証制度時代（明治５年～明治 18 年）
　　↓
３　旧登記法時代（明治 19 年～明治 31 年）
　　↓
４　不動産登記法時代（明治 32 年～）
　　昭和 35 年　不動産登記法改正（土地台帳との一元化）
　　平成 16 年　不動産登記法改正（電子的記録及び電子申請の制度化）

１　名主加判制度時代

寛永 20 年（1643）、幕府は小農没落防止のため、高請地（貢租対象地）に限り田畑

の永代売買を禁止し、違反者を処罰しました。

また、公簿（名寄帳・検地帳）を備え、これを村役人・町役人に管理させました。

２　地券・公証制度時代

⑴　壬申地券

「地所売買譲渡ニ付地所永代売買ヲ許ス地券渡方規則」制定明治 5 年 2 月 24 日大蔵省達（旧幕時代の名主加判制度を承継したもの。）

当初は地券によらない取引は無効とされましたが、明治 10 年 7 月 7 日、司法省達により地券書換えなしでも当事者間では有効とされ、地券の書換えは対抗要件となりました。

「地所質入書入規則」制定　明治 6 年 1 月 17 日太政官布告（戸長役場における奥書割り印の制度を定めた。）

「建物書入質入規則並ニ売買譲渡規則」、「船舶売買書入質入規則」も制定されました。

⑵　改正地券

地租改正事業の成果に基づき地券を発行するとともに地券台帳を整備しましたが、壬申地券と同様、慣習的な手続であったこと、また、一覧性の欠如等の問題があり、公証事務は引き続き戸長役場において行われました。

３　旧登記法時代

地券制度に基づく公証制度は多くの不備、欠陥があったため、これらの不備を改めて、近代的な登記制度を定め、併せて新財源確保のため「登記法」明治 19 年（1886）法律第１号が制定されました。

なお、同日、同時に発布された法律第２号は公証人規則でした。

現在との主な相違点

① 一登記用紙一不動産主義をとらず、数個まとめて登記することが認められていました。

② 登記事項である権利変動は、所有権移転、質入（質権設定）、書入（抵当権設定）差押等処分の制限に限られていました。

③ 登記事務は治安裁判所が（登記所として）行っていました。

④ 旧登記法制定後、従前の地券制度は廃止され、明治 22 年（1889）土地台帳制度が設けられ、地券台帳は土地台帳へ転化・移行されました。

⑤ 昭和２５年税務署から台帳が移管される前は、台帳の謄本を添付して旧表題部の登記の申請をしていました。

4　不動産登記法時代

明治 29 年（1896）　旧民法制定

明治 32 年（1899）　不動産登記法施行

昭和 23 年（1948）　登記事務を純粋な行政事務として裁判所から法務局へ移管

昭和 25 年（1950）　税制改革に伴う土地・家屋台帳事務の税務署から法務局への移管

昭和 25 年（1950）　土地家屋調査士制度制定

昭和 26 年（1951）　登記用紙のバインダー化開始

昭和 35 年（1960）　不動産登記法改正、登記簿と台帳の一元化開始（次項参照）
土地台帳・家屋台帳が表示に関する登記として不動産登記法に組み込まれました。

昭和 39 年（1964）　不動産登記法施行細則改正、合併による取扱いが改正され、単一の所有権の登記をすると共に、登記済証を作成して所有権登記名義人に交付する処理に変わりましたが、この時から合筆登記に印鑑証明書を添付する、現在と同様の取り扱いになりました。

昭和 41 年（1966）　尺貫法による面積の表示、町・反・畝・歩（坪）をメートル法による表示（㎡）に改めました。

平成 16 年（2004）　不動産登記法を全面的に改正、登記帳簿の記載方式から電子的記録に制度を変更すること及び電子申請の制度を採用すると共に、旧仮名づかい文を現代文表記に改めました。

改正法のポイント

① 条文が現代語化された。

② 従来どおりの書面申請とあわせ、インターネットを利用した電子申請の方法が新設された。

③ 書面申請と電子申請が併存するため、申請受付の体制が変更になる。

④ 登記済証提出の制度に変わる本人確認制度の新設

⑤ 保証書の制度の廃止とこれに替わる新たな事前通知制度の整備

⑥ 資格者代理人による本人確認制度の新設と事前通知の省略

⑦ 登記官による申請人の申請権限の有無の調査の制度の新設

⑧ 権利に関する登記の申請における登記原因証明情報提供制度の新設

⑨ 書面申請における添付情報（紙）の情報提供の方法の整備

⑩ 電磁的記録で作成された添付情報の提供方法の整備

⑪ 登記事項証明書などの電子申請による請求制度の新設

⑫ 登記簿・地図・建物所在図の電磁的記録による作成の本則化

⑬ 不動産特定番号を登記事項とする制度の新設

⑭ 予告登記の廃止

⑮　登記官の過誤によるいわゆる職権更正手続の整備
⑯　共同担保目録の作成は登記官によることとなった。
⑰　土地家屋調査士の作成した「調査に関する報告」の活用

第５　登記簿の法務局移管と台帳の一元化

１　法務局への移管からバインダー化作業まで

⑴　登記の所管庁の変更

登記業務は裁判所の所管になっていましたが、昭和 23 年の改正により、法務局の所管となりました。

この時、裁判所の出張所としての登記所は法務局の出張所に変わり、裁判所において登記業務に携わっていた多数の職員は、建物施設とともに法務局に移りました。

当時、登記簿は大福帳式であり、登記番号順に編綴していたので、各登記は第何冊第何丁という、帳簿上の位置を示す記載をしていました。

したがって、何番の土地の登記事項を調査しようとするときは、登記見出し帳で何冊の何丁にあるのかを確認した上で、閲覧をした訳ですが、1 つの地番に関わる登記が何冊にも及んでいた訳です。

⑵　農地解放の登記

従来地主が持っていた農地を国家が強制的かつ安価に買収した上で、それを小作人に売り渡して、自作農を創設する農地解放は、占領軍の強権の下に行われました。

農地解放の登記（略して自農登記）は、自作農創設特別措置法（昭和 21 年 10 月 21 日法律第 43 号）に基づき、自作農創設特別措置登記令を発して処理しました。自農登記は膨大な量を短期間で処理する必要がありました。一部通常方式の登記も行われたようですが、それではとても処理できないので省力化が図られました。

すなわち、買収登記嘱託書を登記綴込帳に綴込むことで、甲区欄への記載がなくても登記がなされたこととしたのです。

しかし、登記事項が登記嘱託書のどこに綴込んであるのか分かるように、旧表題部（旧甲区欄の 2 つ折りの表が表題部でした。）欄外に印を押して「買収登記嘱託書綴込帳第何冊第何丁」と記載して、登記ができたことにしたのです。

同時に、登記嘱託書の予備欄に抵当権の抹消事項が記載されているときは、抹消登記もなされたことにしたのです。

時は流れて、昭和 35 年以降一元化作業が行われたのですが、法務局の職員の新陳代謝も進み。表題部欄外の印判がまさか、所有権移転登記であるとは知らぬまま、移記をし損なったミスも少なからずあったようです。

また、膨大な事件を処理するためには対応する職員の確保も必要でした。

当時、農地委員会職員の応援を受けながら登記事件を処理したようですが、法務局職員の増員も図られ、昭和 22 年の定数 3,596 人のところ、翌昭和 23 年には 7,678 人に急増しています。

⑶　土地台帳・家屋台帳の法務局移管

昭和 25 年 7 月 31 日までは、国税である地租及び家屋税を徴収するための台帳事務を税務署が行い、不動産に関わる登記事務を法務局が取り扱っていました。

家屋台帳は昭和 15 年法律第 108 号により制定された、家屋税法に基づき定められており、課税標準は家屋の賃貸価格に置いていました。

ところが、戦後のいわゆるシャウプ勧告に基づく税制改正により、地租及び家屋税は市町村税としての「固定資産税」に変わりました。これに伴って、市町村役場が持っていた土地台帳副本、家屋台帳副本が課税台帳となり、税務署の台帳は課税台帳としての使命を終えました。

一方、土地台帳及び家屋台帳の記載は、登記簿の表示の基本となっているところから、台帳事務を法務局に引き継ぎ、両者の事務の簡素化を図ることにしました。移管によって、土地台帳及び公図並びに家屋台帳が引き継がれましたが、その際、税務署から法務局への人員の移転は殆ど行われなかったようです。

【解説】　シャウプ勧告について

ＧＨＱの要請を受けて 1949 年に結成されたカール・シャウプ（コロンビア大学教授）を団長とする日本税制使節団（シャウプ使節団）の報告書の通称です。世界で最も優れた税制を日本に構築するという理想の下、1949 年 5 月 10 日に来日すると、政府、地方自治体の財政担当者、学者との懇談や全国各地の視察を精力的にこなし、同年 8 月 26 日に帰国するまでの 4 か月弱で膨大な報告書をまとめあげました。

報告では、我が国の税制の問題点として、

① 戦中体制下で課された戦費調達のための複雑な税制（半数が間接税であること）

② 運用上の不公平

③ 地方自治体の財力の脆弱さ（国の補助金頼みであること。）

④ 税務行政上の問題（脱税を行う抜け道が多数存在すること。）などが指摘され、これらを解消するべく税制改革の勧告がなされました。

⑷　登記簿のバインダー化

当時の登記簿は登記番号順に紐で綴じてありましたが大福帳式のため、１筆の土地になされる登記が分冊されるので大変不便でした。

このため登記簿を地番順に編綴し直すことを目的に、昭和 26 年から登記簿のバ

インダー化作業が行われました。

作業は大福帳をばらして、バインダーに地番順に入れ直すものでした。これに携わった職員は用紙が散逸しないよう特別に神経を使ったようですが、その要員には自農登記を終わった職員が当たったようです。

バインダー化作業は実施庁を指定しながら 10 年計画で行われましたが、当初は抜き取りを警戒して、バインダーに鍵を掛ける構造になっていたという笑い話のようなこともありました。

その間、バインダーを抱えて運ぶため服がすり切れるので、運搬車を考案したり、鼠色に統一されていた表紙の色を、土地は緑、建物は赤と、明るい色に変更するなどの改善が重ねられたのです。

2　台帳制度の廃止と登記簿への一元化

⑴　一元化に至る背景

登記簿と台帳の一元化とは、次のような二重事務の解消を目的としたものでした。

地目変更、地積更正、分筆等の表示に関する異動手続として、一元化前には、例えば分筆登記を行う場合、所有者は土地台帳への分筆申告（申請でなく申告です。）をして、登記所が土地台帳への分筆の登録（登記でなく登録です。）を完了した後に、登記事務としての分筆登記の申請（図面は添付しない。）をすることとされていました。

当時、土地家屋調査士は依頼者から司法書士用の分筆登記委任状の印も貰っておき、この委任状と分筆登録済証を持って司法書士事務所を訪ね、分筆登記の依頼をしたものでしたが、このことは、登記所と申請人の双方にとって二重の手続ですから、両者ともに非効率かつ不経済でした。

⑵　一元化作業の目的

台帳事務と登記事務という両制度を統合して登記簿だけに集約し、二重の事務を解消することを目的とした事業が、いわゆる一元化作業です。

⑶　一元化実施作業

作業は 10 か年計画により行われましたが、1 つの登記所で 1 年目が移記作業、2 年目が編綴作業とし、細かな実施要領を定め主として賃金職員の手によって行われたのです。

この一元化作業は、昭和 35 年に開始し、昭和 46 年度をもって完了しましたが、法務局創設以来、登記簿のバインダー化作業に続いての大作業でした。

⑷　登記簿と台帳の一元化

ア　表題部の改製と新設

登記簿と台帳の一元化は、それまでの土地台帳又は家屋台帳の機能を登記簿の新表題部に持たせるものとし、土地台帳及び家屋台帳を廃止するものでした。

一元化作業は、登記簿・台帳一元化実施要領（昭和35年4月1日民事甲第685号民事局長通達）（以下「一元化要領」という。）に基づいて行われました。

イ　表題部の改製（既登記の土地）

（ア）土地台帳がある既登記の土地については、現に効力を有する登録事項を新用紙に移記して新表題部としました。（一元化要領第２、１項）

（イ）土地台帳がない既登記の土地については、登記簿の旧表題部の現在事項を新用紙に移記して新表題部としました。（一元化要領第２、２項）

いずれも既登記の土地についての表題部の用紙の改製であることから「表題部の改製」といいました。

ウ　表題部の新設（未登記の土地）

台帳に登録されていても未登記のものについては、土地の表題部に関する事項及び所有者の氏名、住所を新用紙に移記し、登記簿に編綴しました。（一元化要領第３）。

未登記の土地については、当然ながら登記用紙はないことから、新用紙を新設することとなるので、「表題部の新設」といいました。

【解説】　既登記と未登記について

現在は、権利の客体たる不動産が登記事項証明書に記載されているか否かによって、既登記か未登記かという言葉が使われています。未登記といえば、表示の登記のないもの、一方、既登記といえば、表示の登記がされているものを意味します。

ところが、登記簿と台帳が一元化されるまでは、権利の主体である所有者に関する登記があるか否かによって、既登記か未登記かの言葉が使われておりました。

そして、不動産の現況を表示する役割を果たしていたのは台帳でした。

このように、既登記と未登記の意味が，登記簿と台帳が一元化されるまでと現在とでは、全く意味が変わってきていることに注意を要します。

エ　一元化指定期日

上記の表題部の改製ないし表題部の新設を完了すべき期日（一元化指定期日といいます。）は、各法務局について法務大臣が指定するものとされました。（昭和35年法律第14号による改正不動産登記法附則第2条）

一元化の作業期間は2年間として計画されましたが、各法務局の作業の開始期日は個別に指定されたことから、作業の完了を示す一元化指定期日は各法務局により異なっています。全国の作業が全て完了したのは昭和46年でした。

この一元化指定期日をもって、新登記用紙に改製された表題部が有効とされま

したが、この時、旧登記用紙の表題部に「表題部の改製」の旨をゴム印をもって一斉に押印しました。

オ　閉鎖された土地台帳

一元化に伴って土地台帳は閉鎖されましたが、法務局に永久保存されており、無料で閲覧することができます。

土地台帳には明治 20 年代に作成されて以来の経緯が記載されているので、必要に応じて閲覧するとよいでしょう。

３　一元化作業の内容

⑴　分筆登記未了の場合

土地台帳上では分筆処理がされているが、登記簿上では分筆処理が未了であるものは、職権により新しい登記簿を作成しました。

その上で、新登記用紙の「原因及びその日付」欄にその沿革を記載しました。

例えば、3 番の土地を 3 番 1 と 3 番 2 に分筆にしてある場合、3 番 1 の新用紙に分筆登記の記載をし、3 番 2 の土地については、新用紙を作成するとともに、職権をもって 3 番 1 の土地の登記用紙中、現に効力を有する事項を転写し、その末尾に転写の旨を記載しました。

⑵　合筆登記未了の場合

土地台帳上合筆処理がなされているが、登記が未了であるものの内、合併禁止規定に抵触するときは、合筆がなかったものとして表題部の改製をしました。

合併禁止規定に抵触しないものは次のように処理しました。

例えば、5 番の土地を 3 番の土地に合筆した場合、3 番の土地については、新用紙に合筆登記の記載をし、甲区（乙区）事項欄に職権をもって、5 番の登記用紙より所有権及び地役権の登記を移し、その末尾に転写の旨を記載しました。

合筆登記をした場合、従前地の権利の事項を全て転写していたのですが、昭和 39 年 4 月 1 日の法改正から合併による取扱いが改正されたことに伴って、現在と同様に職権をもって単一の所有権の登記をするとともに、登記済証を作成して所有権登記名義人に交付する処理に変わりました。

⑶　二重登録・二重登記の場合

二重登録･二重登記の疑いのあるものは、それぞれ新登記用紙の地番枠の右側（その後改正により上部欄外）に「二重登記」、「何番と二重登記」のように記載しましたが、この記載は現在でも見受けられます。

⑷　地積の移記

新用紙の地積欄の右側に台帳の記載どおりに移記するものとし、その左側余白に

は、将来メートル法による記載を予定しました。（この場合、地積の単位が坪である旨を附記した。）

ア　移記するに当たり小数点の扱いが不登法の規定に合わないものは、修正して新用紙に記載することとしました。土地台帳の外畦畔、石塚又は崖地等、地積が外歩として記載されているときは、本地の地積に合算しました。

イ　一部が原野、墓地等別地目である場合は、本来分筆すべきものなので、内歩又は外歩の区別を明らかにしてそのまま移記しました。

⑸　一元化による効果

ア　制度的欠陥の除去

台帳は土地建物の現況を明確にすることを使命とするのに対し、登記簿の旧表題部は申請により変更することを原則としていたので、正確な現況を公示していないという根本的な欠陥を解消しました。

イ　国民及び官公署の負担の軽減

土地建物についての異動を台帳登録の申告をし、更に同一内容の登記申請をしなければならない労力と経済の二重負担の軽減が図れました。

ウ　法務局の負担の軽減

登記簿・台帳の閲覧及び謄抄本作成に関わる二重負担の解消

台帳登録及び登記簿処理に要する用紙費、綴紐等経費の節減

登記職員の人員不足の緩和

登記事務の迅速処理

４　メートル法の実施

計量法の完全適用に伴い、昭和 41 年 4 月 1 日から登記事務に関してもメートル法による表記をすることとされていたので、登記簿及び台帳をメートル法の単位に書き換える必要があり、一元化が完了しているものは逐次メートル法に書き換えました。

しかし、一元化により閉鎖される運命の台帳をもメートル法に書き換えることは極めて不経済でしたので、一元化して一個の公簿とした後、これを実施することとされました。

この間、書換え未了に関わるものは、尺貫法とメートル法の面積を併記して申請しました。

一元化作業と並行してメートル法への書き換えを行った法務局では、書換え作業の完了が遅れましたが、昭和 41 年 4 月 1 日以降、申請書又は台帳申告書には尺貫法とメートル法を併記し、図面はメートル法により作成しました。

昭和 48 年 1 月 1 日、施行細則一部改正が施行されました。

表題部登記用紙が改正され、地積または床面積の欄は尺貫法とメートル法を併記するスタイルであったものが、メートル法（㎡）のみの表記となりました。

※　土地の地積又は建物の床面積を平方メートルによる単位で表示する場合の換算率及び換算方法等について（昭和 41 年 3 月 1 日　民事甲第 279 号民事局長通達）

【要旨】

尺貫法による計量単位をもって表示されている土地又は建物について登記の申請又は台帳の申告をする場合の平方メートルの単位による表示への換算及び換算方法は次による。

換算率 1 万坪未満については 1 坪を 3.30578512 平方メートルとし、1 万坪以上については 1 坪を 121 分の 400 平方メートルとする。

ただし、1 坪未満については 1 坪を 3.3057 平方メートル、1 坪以上 10 坪未満については 1 坪を 3.30578 平方メートル、10 坪以上 100 坪未満については 1 坪を 3.305785 平方メートル、100 坪以上 1000 坪未満については 1 坪を 3.3057851 平方メートル、1,000 坪以上 10,000 坪未満については 1 坪を 3.30578512 平方メートルとして計算して差し支えない。（別紙換算表省略）

当時はコンピューターは勿論、電卓も普及する前なので、能率を上げるため換算表を用いて書換えを行った。手動計算機は台数が不足しており、そろばんは非効率であったためである。メートル法施行法の規定による基本的な換算値 121 分の 400 の適用を 1 万坪以上と規定したため、4 畝 1 歩（121 坪）は 400 平方メートルとなるべきところ、399 平方メートルと書替えられた。

表題部の記載により書換え前の尺貫法の地積が知れる場合は、分・合筆登記、地目変更登記等において、上記換算値により換算した端数を使用することになる。

（注）建物については「１間」の長さが１．８１８ｍではない場合があり、換算床面積と実際の面積との間に相違があることがあります。

第６　地積測量図の存否

調査する土地について地積測量図が存在するか否かは、概ね次により判断すればいいでしょう。

１　土地台帳当時

土地台帳法時代にも土地の表示、分筆、地積更正の申告書に地積測量図の添付を必要としました。

しかし、図面は申告書と綴られており、その保存期間は 10 年間であったため廃棄され、法務局にはほとんど残っていません。

２　一元化後の地積測量図

一元化後は不動産登記法の定めにより、表示、分筆、地積更正の登記の申請には、

地積測量図の添付を要するとされ、その図面は永久保存されるものとして、現在に至っていますので、法務局で写しを請求します。

３　市町村役場保存の地積測量図

土地台帳法時代、土地の表示、分筆、地積更正の申告書の副本は、現在と同じように市町村に送付されていました。この副本は現在まで大切に保管されている場合があり、写しの交付も受けられるので、市町村役場でその有無を調べてください。

第７　国土調査法　・・・・・・・・・・・・・・資料編 P92～P100

１　法制定時の目的とその後の経緯

国土調査法（昭和 26 年 6 月 1 日　法律第 180 号）は、当初、経済安定本部が国土総合調査を企画したことに始まるといわれます。

法制定時、「地籍の明確化」は法律の目的にはなく、当時は戦後の食糧難の時代であったところから、主たる目的は国内の農業生産力の確認であったといわれます。

昭和 32 年に法律が改正された際、「地籍の明確化を図る」が目的に加えられ、成果図は土地台帳の附属地図とすることができるとされました。

地籍調査の成果図が不動産登記法第 17 条（現行法第 14 条）地図として備え付けることに至るまでの経緯は次のとおりです。

昭和 26 年 6 月 1 日	国土調査法制定　地図についての規定はない。
昭和 32 年法律改正	土地台帳の附属地図とすることができる。
昭和 37 年 4 月 20 日通達	法第 17 条地図とすることができる。
昭和 46 年準則改正	原則として法第 17 条地図として備え付ける。
昭和 52 年 9 月 3 日通達	法第 17 条地図として備え付けるものとする。

上記のような経過を経て、地籍調査の成果図は、法第 17 条（現行法第 14 条）地図として備え付けられました。

２　法第 14 条地図の問題点

（＊平成 17 年 3 月 7 日、不動産登記法改正により法第 17 条から法第 14 条に変更。）

調査士の視点から見た場合、昭和 40 年代以前の成果図には下記に示すような問題点が多いといわれています。

① 現地と公図（旧土地台帳附属地図）が合わない。
② 図根点の精度が悪い。
③ 現況主義により私有地を道水路等の長狭物として処理している。
④ 現況主義により道水路等の長狭物を私有地に取り込んで処理している。
⑤ 設置されたはずの図根点（基準点）が管理されないまま亡失している。

⑥　地図、一筆地の数値資料が利用できない。

当初、「地籍調査」は「国土調査」の目的に含まれていなかったことや、調査・測量から成果品地図が法務局に送付されるまでの間に、相当な時間差が生じること等がこのような状況を生み出した一因とも思われますが、現在では関係者の立会いを必ず励行する等、地籍調査の実施に当たり種々の対策が行われています。

私たちは日常の業務の中で不符合等の問題点に遭遇して、業務処理に困難を極めることもありますが、単に批判するだけでなく冷静な対処を心掛けなければなりません。

例えば、図根点の精度の悪さの問題にしても、今日の光波測距儀の性能の良さと比較して批判するのでなく、作成当時の技術水準にも思いを致すべきでしょう。

国土地理院が作成する基本三角点や基準三角点・基準多角点・更に地籍調査の実施機関が行う地籍図根三角点については、様々な補正を行って、現在の座標値が求められていることを理解する必要があります。

３　現行法の目的及び調査の内容

国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、併せて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査することを目的としています。

この法律の定める調査とは、土地分類調査、水調査及び地籍調査と、これらの調査の基礎とするために行う基本調査とがあり、その内容は次のとおりです。

⑴　調査の内容

ア　土地分類調査

土地をその利用の可能性により分類する目的をもって、土地の利用現況、土地その他の土壌の物理的及び化学的性質、侵蝕の状況その他の主要な自然的要素並びにその生産力に関する調査を行い、その結果を地図及び簿冊に作成することをいいます。

イ　水調査

治水及び利水に資する目的をもって、気象、陸水の流量、水質及び流砂状況並びに取水量、揚水量、排水量及び水利慣行等の利水に関する調査を行い、その結果を地図及び簿冊に作成することをいいます。

ウ　地籍調査

毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に作成することをいいます。

（地籍調査で作成される地図は、土地台帳附属地図と異なり、それぞれの地図を結び合わせる共通の骨格（座標）を有し、それにより連続した図面の結合ができます。）

エ　基本調査

地図分類調査、水調査及び地積測量及び地籍調査の基礎とするために行う土地

及び水面の測量（このために必要な基準点の測量を含む。）並びに土地分類調査及び水調査の基準の設定のための調査を行い、その結果を地図及び簿冊に作成することをいいます。

⑵　地籍調査の進展

法の施行後、地籍調査はあまり進展がみられませんでした。

そこで地籍調査の計画的な実施を促進するために、昭和 37 年 5 月 19 日法律第 143 号「国土調査促進特別措置法」が制定され、これに基づいて翌年の昭和 38 年から国土調査事業十箇年計画が策定され、長期的、計画的な地籍調査が全国的に行われるようになりました。

現在は、平成 22 年 5 月 25 日に閣議決定された第 6 次国土調査事業十箇年計画が進行中です。

４　民間成果の活用について

国土交通省土地・建設産業局長から連合会に対し「民間事業者等の測量成果を活用した地籍整備の推進」について協力依頼がありました。連合会としても調査士の日常業務の成果を活用した地図づくりを行うことは、国民の権利を守る不動産登記制度に貢献するものであると考えているところから、国土調査法第 19 条第 5 項による指定を受け、不動産登記法第 14 条第 1 項地図として備え付けられることを目指すこの制度については、調査士が積極的に利用することを推進しています。

国土調査法（抄）

（成果の認証）

第 19 条

５　国土調査以外の測量及び調査を行った者が当該調査の結果作成された地図及び簿冊について政令で定める手続により国土調査の成果としての認証を申請した場合においては、国土交通大臣又は事業所管大臣は、これらの地図及び簿冊が第二項の規定により認証を受けた国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有すると認めたときは、これらを同項の規定によつて認証された国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することができる。

この指定を受けることによって、民間測量成果が登記所備付の「地図」になるということです。現在、登記所備付の地図のうち約 54%が不動産登記法第 14 条第 1 項地図ですが、うち地籍整備成果が約 50%、土地改良・土地区画整理事業によるものが約 3%、登記所備付地図作成作業によるものが約 1%となっており、調査士が関与して作成された地図は、ごく僅かとなっています。その一方で、分筆登記事件のほとんどは調査士が関与しており、その筆数は 1,210,605 件（平成 24 年・・・法務省ＨＰによる。）に

ものぼります。

調査士は筆界の専門家であり、本来、地図を作成するのは私たちの大きな役目であるといえます。そこで私たちが作成した測量成果が地図として活用されることは、大変効率的に地図整備に寄与できるものと考えられます。

なお、平成 22 年度から「地籍整備推進調査費補助金制度」が創設されましたので、種々要件はありますが、この制度を積極的に活用してください。

連合会では「国土調査法第 19 条第 5 項指定申請マニュアル」、「国土調査法第 19 条第 5 項指定申請手続　Q＆A」「記載例」を作成し、連合会ＨＰにて公開していますので、詳しくはそちらをご覧ください。

第８　平成の地籍整備事業　・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P101

法制定の目的とその後の経緯

都市部における地図の混乱が都市の再生事業を妨げる要因の一つになっているので、全国の都市部における人口集中地区（ＤＩＤ地区）の地図を再生するため、10 年間で基礎的データの整備を行うための「都市再生特別措置法」が、平成 14 年 6 月 1 日施行されました。

内閣総理大臣を本部長とし、国土交通省と法務省及びその関係機関とが連携して行う「民活と各省連携による地籍整備の推進」（＝平成の地籍整備）事業と位置付けられ、独立行政法人都市再生機構（前身は都市基盤整備公団）が主体となり、平成 16 年～18 年度にかけて「都市再生街区基本調査」が全国のＤＩＤ地区のうち、地籍調査が実施されていない地域（約 10,100km2、719 市区町）で行われました。

※都市再生街区基本調査の事業内容は次のとおりです。

① 官民境界等に関する資料の収集と現地踏査
② 現況測量のための基準点（街区基準点）の整備
③ 公図上の角（公図の四隅等）の現況測量
④ 公図の数値化
⑤ 成果のとりまとめ、データベース化

第９　農地法　・・・・・・・・・・・・・資料編 P101～P102

１　農地法

農地法は、限られた貴重な資源である農地の転用規制と、効率的な農業利用を増進することにより、食料の安定供給の確保に資することを目的としています。

２　農地又は採草放牧地（農地等）の取引規制

⑴　農地等の取引規制

農地等の取引又は農地の農地以外への転用が自由に行われると、農業環境の悪化を招く上、農地が減少し農業生産力の増進を図ることが困難となります。そこで、農地等の権利移転及び農地の転用を次のように規制しています。

ア　権利移転の制限

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は農地などを使用収益する権利（地上権、永小作権、質権、使用貸借権）を設定し、若しくは移転する場合には、当事者が農業委員会（例外として都道府県知事）の許可を受けなければなりません（法第３条）。

イ　無許可の取引

許可を受けないでなされた農地等の権利移転・設定は無効となります（法第３条・第５条）。

ウ　許可不要

①　農地等の権利を取得する者が、国又は都道府県である場合

②　土地収用等の法律によって農地等の権利が収用され、又は使用される場合

③　遺産分割による場合等

⑵　農地転用の制限（法第４条）

ア　許可を要するもの

農地を農地以外のものにするためには、都道府県知事（4ha を超える農地の転用については農林水産大臣）の許可を受けなければなりません。

採草放牧地の転用については制限ありません。

イ　許可不要なもの

①　国又は都道府県が転用する場合

②　市街化区域（農林水産大臣との協議が整ったもの）内にある農地を農業委員会に届け出て転用する場合

⑶　農地又は採草放牧地の転用のため権利移転等の制限（法第５条）

ア　許可を要するもの

農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにするために、この農地等について所有権を移転し、又は農地等を使用収益する権利を設定し、若しくは移転する場合には、当事者が都道府県知事の許可を受けなければなりません。

許可を受けないでなされた農地等の権利移転・設定は無効となります。

イ　許可不要なもの

① 農地等の権利を取得する者が国又は都道府県である場合
② 市街化区域内にある農地などについて、あらかじめ農業委員会に届け出て農地等以外のものにするために農地等の権利を取得する場合

第 10 耕地整理法 ・・・・・・・・・・・・・資料編 P102～P104

耕地整理法

耕地整理法は、耕地の利用を増進するため土地の交換分合、区画形状の変更等を行うことを目的とし、明治 32 年に旧法、明治 42 年に新法が制定され、昭和 24 年に土地改良法の制定に伴い廃止になった法律です。

旧法の対象が農耕地に限ると法律上の規定がなされていなかったので、宅地の整理開発を目的とする耕地整理も多数施行されました。

この法律の制定により耕地整理事業量は増加し、明治 33 年からは融資制度も設けられたため一層の増加が認められました。

第 11 土地改良法 ・・・・・・・・・・・・・資料編 P104～P105

1 土地改良法

農地改革の断行に伴い、農地行政を統一する目的で昭和 24 年、耕地整理法、水利組合法、北海道土功組合法を改廃吸収して土地改良法が制定されました。

この土地改良法は、農家の自主性を強く保証する内容であり、農家が自主的に組織した「土地改良区」による事業が中心であり、国、都道府県はそれを周囲から援助するものとしました。

2 土地改良事業の定義

第 2 条第 1 項において、「農用地とは、耕作の目的又は主として家畜の放牧の目的若しくは養畜の業務のための採草の目的に供される土地をいう。」と規定し、同条第 2 項において土地改良事業とは、1. 農業用用排水施設、農業用道路（中略）の新設、管理、廃止又は変更等　2. 区画整理　3. 農用地の造成　4. 埋立て又は干拓、その他が規定されています。

第 12 土地区画整理法 ・・・・・・・・・・・・・資料編 P105～P107

1 土地区画整理法

土地区画整理法は、土地区画整理事業に関し、必要な事項を規定したものであり、健全な市街地造成を図り、公共の福祉の増進に資することを目的とした法律です。

２　土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設（道路、公園、緑地など）の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行うものであり、事業を行うものは、土地所有者等の個人、組合、独立行政法人都市再生機構等です。

３　土地区画整理事業の内容

土地区画整理事業は、事業施行区域内の土地を再生させるためのものであり、その区域内の土地を換地（土地を取り換える。）したり減歩（面積を少なくする。）したりする方法で行うことになります。

４　換地、仮換地と土地区画整理事業

換地処分は、事業施行区域内の従前の宅地と換地を同一宅地と法律上擬制するものであり、事業が完了しその旨の公告をして行います（法第 103 条 ）。

換地の効果が発生するのは、換地処分の公告の日の翌日です（法第 104 条)。

仮換地は、土地区画整理事業の工事を行うため必要がある場合、又は換地処分を行うため必要がある場合に、事業施行区域内の宅地（これを従前の宅地といいます。）について行われるものです（法第 98 条、法第 99 条)。

第 13　借地借家法　・・・・・・・・・・・・・・・・資料編 P108

１　借地借家法

平成 4 年 8 月 1 日から施行されているもので、それまでの借地法、借家法、建物保護ニ関スル法律の内容を統合して、建物の所有を目的とする地上権、土地賃貸借と、建物賃貸借等について定めた法律です。

２　借地権の対抗要件

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいいます。借地人が地主との間で借地権設定契約を締結した場合、借地人は、契約の当事者である地主に対しては対抗要件の有無にかかわらず借地権を主張できます。

しかし、第三者に対しては、次の対抗要件を具備していない限り、原則として借地権を主張することができません。

⑴　対抗要件

①　借地権の登記をしている場合

②　借地人が借地上の建物の登記をしている場合

㋐　旧建物保護ニ関スル法律第１条により、借地権を対抗できます。

㋑　借地上建物が表題登記しかなされてない場合でも、最高裁の判例はこれを肯定しています（最判昭 50.2.13）。

③　借地権の登記も借地上の建物の登記もしていない場合、その底地を購入した新地主に対して、借地人は借地権を主張できず、しがたって新地主は土地の明け渡しを請求できることが原則です。

（判例では、権利濫用や背信的悪意者などには、明け渡し請求を否定している場合もあります。）

⑵　悪意の第三者の場合

すでに借地権が存在していることを知りながら土地を購入した第三者の場合。法律上、ある事実を知っていることを「悪意」といい、その事実を知らないことを「善意」といいます。

すでに借地権の存在を知っていて、その土地を購入した悪意の第三者の場合はどうでしょうか。判例は、このような悪意の第三者に対しても、借地人は借地権を対抗できないと解釈しています。

すなわち、借地権の存在を知っていながら、その土地の所有権を取得した者でも、借地権の登記がなされていない限りは、借地人に対し明け渡しを請求できることが原則です。

⑶　特別の条件の場合

特別の害意や事情が存する場合は、下記のとおり借地権が認められる場合があります。

①　背信的悪意者と権利濫用の法理

不登法第５条は、詐欺又は強迫によって登記の申請を妨害した第三者や、他人のために登記する義務のある者は、その登記を欠いていることを主張できないものと規定しています。

相手方が対抗要件を具備していないことを主張することが信義に反する、と見られるような場合には、善意の第三者には該当しないことになるわけで、判例はこれを単なる悪意とは区別して「背信的悪意者」と呼んでいます。

また判例は土地明け渡しの請求が、権利の濫用と見られる場合には、これを認めないものとしており、次のようなケースがあります。

㋐　旧地主と新地主とが実質的には同一人とみなされるような場合

（例えば旧地主と血族又は姻族関係にある者の同属会社が新地主であると

か、地主の妻や子が新地主であるような場合）

㋑　地上建物の存在を知り、借地権付評価で安く土地を購入していながら、土地明け渡しを請求するような場合

㋒　土地の買受人が借地権に抵抗力のないことを奇貨として、特に自己の利益を図る目的で土地を購入した場合

３　建物の滅失と借地権

建物が滅失しても借地人が借地上の見やすい場所に次の掲示をしておくと建物が滅失してから２年間は第三者に借地権を対抗できます。

①　滅失した建物の表示

②　滅失のあった日

③　新たに建物を築造すること

この場合、建物が滅失してから２年間経過後は、建物を新たに築造し、かつその建物につき登記をしないと対抗力は認められません（借地借家法第 10 条第２項）。

４　旧法における取扱い

新借地借家法施行（平成４年８月１日）前に設定された借地権について、借地上の建物が滅失したときは、旧借地法、旧建物保護ニ関スル法律が適用されます。

ただし、旧法が適用されるケースでも借地人が地上権又は賃借権の登記を行っているときには対抗力は認められます。

しかし、借地権の対抗力が借地上の建物登記に由来するときには、建物の滅失と共に建物登記は実体のない無効のものとなってしまいますので、第三者に対しては借地権を主張することができなくなります。

第３章　　筆界確認の実務

第１　はじめに

「この塀はウチの方へ少し出ているような気がする」とか、「昔からこの通路の中心より片側はウチのものだと、じいさんから聞いている」というような話を、我々は現場でよく耳にします。隣人との境界に対して自分の主張を、隣人関係を損なわないよう、しかし、「やんわり」とは言っておきたいという日本人特有の表現方法ともいえます。

ところが、いったん「境界」について紛争が生じてしまうと、今まで長年、隣同士で築き上げてきた友好関係や信頼関係は崩れ、感情的にもお互いを憎しみ合うという状況になって、立会いや協議は難航し、ついには行きがかり上、訴訟へと発展していくケースも少なくはありません。

調査士は、業務の多くの時間を、この「境界」に関する現地調査、資料収集、解析、復元及び立会に費やし、境界紛争防止、境界紛争解決の一助となるべく境界（隣同士がお互いに納得ができる合理的かつ整合性のある境界）を探し出そうと常に最大限の努力をしています。

今後、さらに複雑化する権利関係、境界紛争事件に対処し、国民の期待に応えるためにも、調査士にとって最も基本である「境界」について、これからも深く研究・研修していく必要があります。

第２　境界とは

調査士を始めとし、一般的に日常生活上「境界」という用語を使います（「経界」や「疆界」という用語も同様な意味で古くから用いられています。）。

土地は元来自然状態下において、連続しており区画されていません。ところが、租税徴収上あるいは取引上、土地に何らかの特定をする必要が生じ、これを平面的な広がりにより人為的に区画しました。つまり、ある土地を物権の目的物（客体）とするには、その土地に、ある区画をして他の土地から明白に分離独立させておかなければ、権利の及ぶ範囲がどこからどこまでか分からず、その効果を正しく果たすことができません。すなわち、権利の受け皿となる容器の縁に「境界」を設けることになります。そして紛らわしくならないように不動産登記法は、その区画された土地に地番を付します。国家により、ある境界（点･線）で囲まれた範囲の土地が公証されることになり、この境界を特に「筆界」と呼び、「筆界線」で囲まれた範囲の土地を登記された１個の土地といいます。この「筆界」は公法上の境界と呼ばれています。（不動産登記法第 123 条第 1 号）

これに対し、借地権の及ぶ範囲を表す境界（借地権界）、土地の一部に存する地役権の及ぶ範囲を表す境界（地役権界）、機能維持管理の及ぶ範囲を表す境界（公物管理界）そして所有権の及ぶ範囲を表す境界（所有権界）など色々の境界が考えられます。

ここでしっかり覚えておくことは、ある範囲を表す限界･縁を「境界」といい、境界と呼ばれるもののうち調査士が法律的観点から特に使い分けているものは、「所有権界」と「筆界」の二つであるということです。以下、両者を総称して境界と呼びますが、調査士としては両者をはっきりと峻別して扱うことが重要です。

第３　所有権界と筆界

１　二つの境界

前述したとおり「所有権界（＝私法上の境界）」と「筆界（＝公法上の境界）」が調査士にとって実務上重要な境界です。なぜ境界が二種類あるのかについては、境界の成り立ちについて沿革的･歴史的に見ていくのが一番理解しやすいと思います。

⑴　所有権界の成立

近代的土地所有権制度が確立したのは、明治初期の頃ですから、原始的な所有権界の創設･形成も、明治初年の近代市民法が確立された時期に遡ります。明治５年太政官布告第 50 号があり、この法律は「地所永代売買の儀、従来禁制のところ、自今四民とも、売買いたし、所持そうろう儀、さし許されそうろうこと」というもので、土地の譲渡と所有の自由を認めたものです。旧幕藩体制下では、現在の所有権に匹敵する直接的･排他的権利は存在していませんでしたので、この太政官布告は画期的な法律でありました。

観念的には、土地所有権が法律で認められたこの時点で、近代的意義における所有権と所有権との境界（所有権界）が創設され、形成されたといえます。

この意味における境界＝所有権の及ぶ範囲の限界、換言すれば所有権と所有権とのぶつかり合うところという意味での境界は、すぐれて民法的･民事実体法的概念であるといえます。

⑵　筆界の成立

筆界が形成されたのは、歴史的には所有権ないし所有権界の概念が成立した後になります。明治政府は、地租改正事業に着手しますが、筆界はその作業の中で創設･形成されていきます。

地租改正事業は、明治 6 年地租改正条例の制定に始まり、明治 14 年の地租改正事務局の廃止をもって一応の終了をみました。境界形成の部分に着目しながら、地

租改正作業内容の流れを具体的に見ていきますと、以下のとおりです。

① 地券を受けようとする者は、対象土地に関する図面等を作成して、村役人に提出します。

② 村役人は、実地に赴き、隣接地等との境界＝所有権界を確認した上で、それらを連合して字又は村単位で「字限図」(「字図」「字切図」など)、「一村限図」を作成して、県の改租担当官に提出します。

③ 県の改租担当官は、自らも現地に赴き、検査、確認を行います。これを地押丈量（調査測量）といいます。その成果として「改租図」(「野取絵図」「更正図」「地押調査図」など）を作成します。この改租図（後にこれらを総称して「野取絵図」と統一されました。明治 17 年 12 月 16 日大蔵省達 89 号）の作成の際に、現地で確認した所有権界をなぞりながら図面上に地番と地番を分ける線すなわち「筆界」を記入していきます。この「改租図」(「野取絵図」「更正図」「地押調査図」）が公図（＝土地台帳附属地図）となって現在まで受け継がれているのです。

④ このような手続の中で、官により民有地の所在が確認され、付番されその附属地図に地番の境として筆界が記載されます。こうして公的な境界「筆界」が創設、形成されていきました。

⑶ 所有権界と筆界の同一性

ア 原則的一致

近代的土地所有権として、原始的に私的所有権が認められた時点で「所有権界」が発生し、その後の地租改正、地押丈量等を経てその元々の所有権界をなぞる形で「筆界」が形成された経緯からすれば、原始境界は原則的に所有権界と筆界が一致すべきものです。

しかし、現実的に両者は必ずしも一致してないことがあります。その主な原因としては以下のようなことが考えられます。

① 忘却、錯誤等による後発的な不一致

原始境界に標識がない場合や、あっても移設されてしまっている場合などは、後日、誤った占有を継続し、その占有界を境界として土地の売買をしたりする例があります。

② 分筆登記未了による不一致

所有権界は当事者の土地分割行為によって直ちに発生しますが、筆界は登記官による分筆登記の実行行為によって初めてその効力を発生させます。この発生原因及び発生時期の違いが不一致を生じさせる要因の一つにもなっています。

③ 作図段階での意図的不一致

公図が徴税目的で作成された図面であることに由来し、租税を少しでも軽減

すべく、土地を現実よりわざと小さく作図した「縄のび」のある図面が作成されたり、反対に売買等のために財産を誇大表示すべく、土地を過大に作図した「縄ちぢみ」のある図面が意図的に作成された例もあります。

（表－1）所有権界と筆界

	所有権界	筆界
成立時期（推定）	明治5年　太政官布告第50号	明治6年～14年　地租改正事業
実定法上の根拠	民法第229条、民第230条（境界標等の共有の推定） 民法第233条（竹木の枝の切除及び根の切取り） 民法第234条、民第235条（境界線付近の建築の制限） 民法第236条（境界線付近の建築に関する慣習） 民法第237条（境界線付近の掘削の制限） 民法第238条（境界線付近の掘削に関する注意義務）	不動産登記法第123条第1項（筆界の定義）※平成17年4月13日改正により定義 ※筆界を指すといえるもの 不動産登記規則第77条（地積測量図の内容） 地籍調査作業規定準則第3条（地籍調査の作業） 地籍調査作業規定準則第30条（筆界の調査）
相違点	私人が自由に変更できる。	私人が自由に動かせない。

条文・・・・資料編 P109～P111

公法上の境界すなわち「筆界」についての重要な判例要旨を次に挙げます。
是非、記憶しておいてください。

◎ 相隣者との間で境界を定めた事実があっても、これによって、その一筆の土地の固有の境界自体は、変動するものではない。
（最判昭31･12･28）（最判昭42･12･26）
◎ 土地の一部を時効により取得したとしても、各土地の境界が移動するものではない。（最判昭43･2･22）

２　実務における所有権界と筆界との関係

所有権界と筆界とは、その成立過程から見ても、元をたどれば同じ境界です。ところが、調査士実務において、依頼者を含む当事者らは一般的に所有権界しか念頭にないのが普通です。一方、調査士は、無意識のうちにその両者を考慮に入れています。具体的には、地図にある公法上の境界（＝筆界）と当事者の指示する境界の位置とが

一見して異なる場合、「所有権界が移動した結果、筆界と一致しなくなったのだな、さあ一困った」といって説明証明資料、説得材料など分析にかかるのです。ここで調査士は、基準になるようなもの（書証、物証、人証等）すべてを総合的に勘案し、客観的合理性のある境界を探しだそうと努力をしなければなりません。

３　境界の発生事由

土地の境界を考察する上で、その境界の発生事由（直接、理由又は原因となる事実）により調査方法は異なります。例えば、明治初期の地租改正事業当時から存する境界であれば、公図や公簿地積等が資料となりますし、また、登記簿･台帳一元化以降であれば地積測量図等が有力な資料となります。

そこで、公法上の境界（＝筆界）の発生事由を次に挙げてみます。

不動産登記法上	①　明治初期の地租改正事業当時に確定された境界
	②　①で確定された後に、分割（分裂）、合併により発生、消滅した境界
	③　新たに土地の表題の登記により発生した境界
	④　旧耕地整理法、土地改良法又は土地区画整理法に基づく換地処分がなされ、その登記が経由されて発生した境界
訴　訟　上	⑤　境界確定判決により確定された境界

このほか、私法上の境界として

①　境界協議･協定･合意に基づく境界（官民境界も含みます。）

②　裁判所の和解･調停による境界など

が、挙げられます。そこで、次に境界紛争の訴訟形態から、所有権界と筆界との相違点を関連づけてみることにします。

第４　訴訟形態にみる所有権界と筆界

１　訴訟形態に見る所有権界と筆界との相違

（表－2）訴訟類型にみる境界　（寳金敏明氏「登記情報」誌 430 号から）

訴　訟　類　型	所有権の範囲の確認訴訟	境界確定訴訟
①争いの対象	所有権の及ぶ範囲	地番と地番の筆界
②訴訟の本質	民事訴訟としての確認訴訟 →家屋所有権確認訴訟等と同じ	非訟事件（形式的形成訴訟） →ex. 遺産分割の裁判に似る

③訴訟の当事者	所有権の範囲を確認するための訴訟＝所有権はどう処分しようと自由∴ 所有者	相隣地所有者
④裁判外の解決	自由（私的自治の原則ゆえ、話合いによる解決が建前）	裁判外で筆界の合意をすることはできない（筆界の合意としては無効）
⑤話合いによる解決	和解できる（「所有の自由」の当然の帰結）	できない（和解したいときは境界確定訴訟から所有権確認訴訟に交換的に変更する。異説あり）
⑥認諾・請求の放棄・調停ができるか	できる（処分権主義）	できない（処分権主義の適用なし）
⑦原告が自己の主張する境界を特定しないことの効果	請求の趣旨において、主張の境界線を特定しないと、請求が不特定となり、訴え却下	主張の筆界線を特定しなくとも、「A番とB番の境界の確認を求める」でよい
⑧反訴を提起することの当否	提起できる（反訴を提起しないと、自己に有利な境界線を引いてもらえない）	提起できない（裁判所は、当事者の主張にとらわれずに筆界線を引く）
⑨控訴審での不利益変更禁止（民訴 304）の適用の有無	適用あり（被控訴人が有利に変更してもらいたいときは、付帯控訴をする必要がある）	適用なし（上記⑦⑧と同じ理由による）
⑩証拠が乏しいとき	原告の請求を棄却する…証拠がなければ請求を認容できない（その結果、境界が引けなくとも良い）	裁判所はどこかに筆界を引き直さなければならない（被告は請求棄却を求めてはならない）
⑪職権による証拠調べ	できない（弁論主義…処分の自由の訴訟的投影）	できる（筆界＝公的存在ゆえ。ただし、異説がある。）
⑫自白の拘束力	ある（弁論主義）	ない（弁論主義の適用なし）
⑬判決の効力は第三者（含登記官）に及ぶか	及ばない（民事訴訟は、当事者間の紛争の個別的・相対的解決を目的とする）	及ぶ（公的存在としての筆界線は、だれとの関係でも不変だから）
⑭境界の一点を三者が共有するとき	A対B、B対C、C対Aの訴訟で相対的に解決すればよい（固有必要的共同訴訟ではない）	（判例＝左に同じ）（理論的には、徹底しないが、訴訟が際限なく広がるのを防ぐため）

（注）境界確定訴訟…（現在）筆界確定訴訟

例えば、自分の土地に隣接者が越境して入り込んだり、工作物などを設置しようとした場合、その土地の部分を含めて自己の所有権の確認判決を求め、その範囲を明確にした上で、所有権に基づき立ち退きや工作物など撤去を要求すれば、紛争は解決し当初の目的を果たすことができます。ここで、もし所有権の確認の訴えしか認められ

なければ、訴えを提起した人は、常に係争地について自己の所有に属することを立証しなければならず、所有権につき裁判所に決定的確証を与えることができなければ、棄却や敗訴をまぬがれず、永久に紛争を解決できなくなってしまいます。このような場合、筆界確定訴訟によれば、たとえ当事者において確実な立証ができなくとも、請求棄却の判決を受けることなく「条理」にしたがって筆界を確定してもらうことができ、結果的に所有権の確認もできます。このことからしても、係争地につき所有権の確認を求める訴えのほかに、筆界確定の訴えを認める必要と利益があります。

２　筆界確定訴訟の特徴

筆界確定訴訟は、現行法上なんらの規定もありませんが、形式的形成訴訟という考えが判例･通説のとるところです。

前述の（表－2）を参照しながら考えてみます。

１）争いの対象となる境界は、異筆の土地の境界で、つまり公法上の境界です。

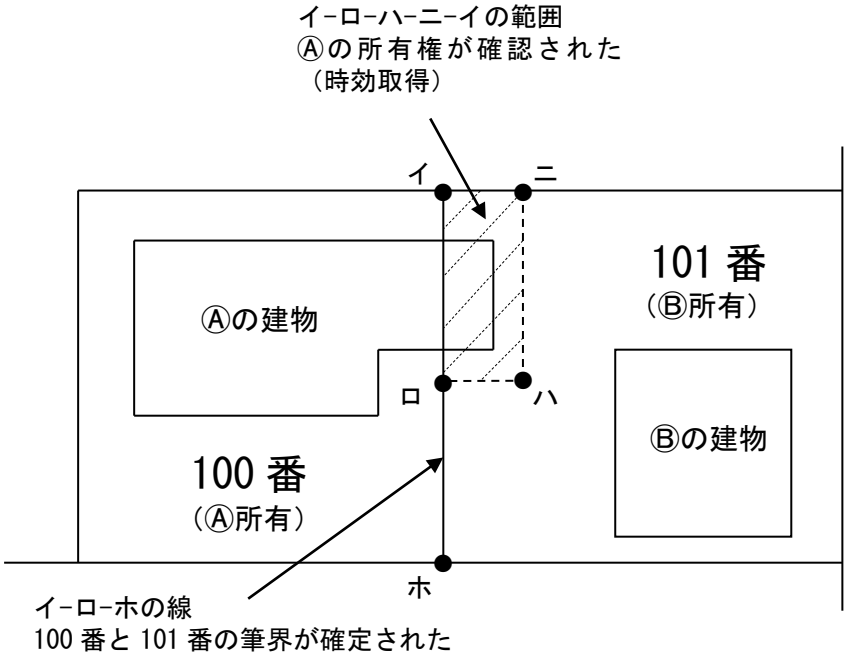
２）相隣接し所有者を異にする土地でなければ、訴えの利益や必要性が認められません。また、相隣接する土地所有者は、公簿上の所有者でもよいとする見解もありますが、判例･通説は実質的所有者としています。所有権以外の地上権者や借地人は当事者になれません。

３）裁判手続によらず、私人が話し合いで認め合うことはできないし（訴訟にならない)、裁判上でも和解はできません。

４）裁判所は当事者の主張にこだわらず独自に判断します。

５）判決の効力は、第三者、登記官にも当然に及びます。

６）筆界確定訴訟は筆界の確認･再形成を目的とする非訟事件ですが、民事訴訟の手続で処理されていますので、これと通常訴訟たる所有権確認訴訟を併合して提起しても差し支えないとされています。併合提起の実益の大きい事案としては、所有地の一部が時効取得されているが、その範囲に争いがある上、筆界が明らかでないため一部時効取得を原因とする所有権移転登記ができないという場合が想定されます。（次図）



※　両地番の筆界が明らかにならないと、分筆、所有権移転登記ができない場合が想定される

第５　判例にみる境界確定の基準と方法

１　判例にみる境界確定の基準

わが国の現行法上は、筆界確定訴訟に関する規定がないのは前述のとおりです。ましてや、境界を確定する基準や方法を規定したものもありません。境界紛争が容易に解決しない理由がそこにあります。そこで今まで積み上げられてきた判例を基に考察します。

官民界であれ、民民界であれ多くのヒントが得られると思います。判例の底流にはドイツ民法が横たわっているようです。

> ドイツ民法第 920 条（要約）
> ①　境界線が分明しないときは、占有状態を基準として境界を定める。
> ②　占有状態が確定しないときは、係争地を等分して双方に割り当てる
> ③　上記①②によって定めた結果が実情（ことに土地の確定面積）に一致しないときは､その実情を酌量して公平に適した方法で境界を定める。

境界確定の基準の参考として一般的に次のことがいえます。

㋐　占有状況
㋑　公簿面積
㋒　公図その他の図面
㋓　境界木又は境界石
㋔　尾根、崖、谷など自然地形
㋕　道路、山道
㋖　林相、樹齢
㋗　主張の合致

さらに、官民筆界確定訴訟では

㋘　境界確定協議の結果

２　判例にみる境界確定の方法

次の、第 1 順位（証明力の高い）から第 3 順位の順序で進めていくのが原則です。

⑴　第１順位…　境界線直接確定法

調査・測量の過程で収集したすべての資料の中から、境界線自体を直接推認できる資料を選び出し、その証明力（境界線推定力）を検討し、証明力の高い資料があ

れば、これにより推定します。境界線自体を直接推認できる資料としては、次の（表－3）が参考になります。

また他にも北海道には土地処分図・土地連絡図などがあり、精度が高いといわれています。反対に沖縄本島では米軍使用中の地域や使用後返還された地域には全然地図のないところもあるようで、山口県の山林部にもほとんど公図がありません。

そのほか、証明力や精度の高い（＝復元能力のある）地図もあると思われます。

ア　地形・地物

土地の境界は、沿革的に見ると、沢・水路・尾根（分水線）など地形・地物が利用されてきたようですから、年月が経ち移動や変形をしていることも考えられますので、十分な検討・注意を要します。

（表－3）第１順位の証拠の種類（篠塚・宮代・佐伯「境界の法律紛争」から）

物的証拠（資料）	地形・地物	巨岩・沢・水路・道路・段落・崖・尾根（分水線）・谷（合水線）など
	地籍図	・法第17条地図 ・確定図（旧耕地整理法、土地区画整理法、土地改良法） ・地籍図 ・公図 ・分筆登記の添付地図 ・分譲造成図・分譲図など ・地積測量図・実測図など ・字限図・土地宝典など
	境界標	・境界石 ・境界木 ・慣習による境界標
	境界標識	当事者が境界線の目印とした排水溝・生垣・根石・塀などの工作物
	境界合意線	境界協定書 国土調査の地籍図 国有財産法に基づく協議など
人的証拠（資料）	証言（供述）	たとえば「祖父が境界線はあの樫の木と言っていた」とか「この土地を買う時に、売主や仲介業者が、境界線はこの排水溝と生け垣の線だといっていた」等の当事者や第三者（証人）の供述で、直接境界線を指示する内容のもの

（注）法17条…（現行）法第14条

イ　地籍図（※ここでは狭義の意味での国土調査の地籍図ではなく、土地の境界線を記載した広い意味での地図を指しています。）

法第14条（旧法第17条）地図、確定図は、一般に復元能力が高いものです。

国調の地籍図は、行政庁の内部資料と判示した判決があります(最判昭 61.7.14)。地積測量図、実測図等も作成年、作成経緯により十分に検討することも必要でしょう。

ウ　境界標や境界標識

地形・地物と同様に、地租改正時の原始境界ならば証明力は高いでしょうが、経年変化についても、十分な検討・注意を要します。その後の境界標や境界標識は、種類・材質・形状・維持管理方法などの経緯を考慮に入れます。単に所有権界を示すものに過ぎないと思われるものは不適です。

エ　境界合意線

所有権の及ぶ範囲を単に協議・確認・合意したものもあります。国有財産法に基づく境界確定協議などは、法的性格は異にしますが、沿革的には、古く旧国有林野法等に基づく境界査定処分にその源を発するものです。多数の裁判例において、境界確定協議の結果が境界確定の重要な基準にもなっています。

オ　人の証言（供述）

人証は、その立証の対象となる事実関係が古いこともあって、該当地についての間接的、伝聞的なものもあります。また、利害関係者であることもあり、その証拠能力は低いといわれています。

⑵　第２順位…　推定占有による境界線確定法

前述第１順位の方法で、境界線自体を直接推認できないときは、第２順位として双方の占有状態から判断して境界線を推認します。一般的に、占有範囲の縁は、所有権の範囲の縁とも推定されます（民法 180、186、188)。土地の占有状況は、その境界線を推認するのに重要な位置を占めます。

しかし、例えば、休耕地に隣接する土地所有者が、当該休耕地を毎年少しずつ削り取ったり（「さくり」「さくり込み」）又は、傾斜地に盛り土をしていったりすると占有状態が変動します。このように、場合によっては占有状態のみにより当初の境界線を推認判断することは、誤りを犯すことも考えられますので十分な調査を要します。なお、ここで注意すべき点は、第１順位の証明資料等が境界線自体を直接推認できるものでなくても、この占有状態を証明補強していることがあります。

市街地、繁華街など比較的近年において建物が建ち並んだところでは、占有状況から境界線を推認判断することはなかなか難しいと思われます。

山間部では、山林の管理状態や林相などに着目し、樹齢なども加味しながら占有状況を判断することもできるでしょう。

そして、あくまでも原始境界線を推認するには、その当時の占有状態が手がかりになりますから、今時の占有状態ばかりに惑わされないことが肝心です。

次の（表－4）に占有状況の判断の参考となるものを挙げます。

（表－4）第２順位の証拠の種類（篠塚･宮代･佐伯「境界の法律紛争」より）

物的証拠（資料）	第一順位の証拠	地形・地物 地籍図 境界標 境界標識 協定境界線（合意線）
	宅地の占有	建造物（土台･附属建物） 塀などの工作物 排水溝（設置･利用･管理の状況） 庭木（植木･伐採･管理の状況） 生垣（設置･管理の状況）
	山林の占有	林相（林種･樹種･樹林の形態･樹高･樹冠） 植林（植林･補植） 管理（下刈り･除伐･間伐･枝打ち･つる切り）
人的証拠（資料）	証言（供述）	たとえば「祖父が大正時代にあの庭木を植えた（伐採した）」 「前所有者が戦争中にこの排水溝を作った」 「隣人が昭和 20 年春に塀やトイレを作るとき母が異議を述べた」等占有（管理）の事実やその範囲を内容とするもの

⑶　第３順位…　合理原則による境界線確定法

前述第 1、第 2 順位の方法で、境界線を推認できないときは、最終方法としての合理的総合的判断による第 3 順位の方法（表－5）が参考になるでしょう。記述のとおり境界確定につき、現行法上なんの規定もありませんので、判例を基にいかなる基準により境界が判断されたかを知ることができます。

次表を基にした場合、合理的と思われる境界線は、むしろ複数考えられるかも知れません。

（表－5）合理的な境界線の例示（篠塚･宮代･佐伯「境界の法律紛争」から）

① 地形･地物を考慮した線
② 公図の形状や積算面積を考慮した線
③ 公簿面積と実測面積を考慮した線（「縄のび」を公簿面積で按分した線）
④ 隣地所有者との合意線（国土調査の際の地籍図の筆界線、国有財産法に基づく確定線など）
⑤ 双方の主張の中間線
⑥ 係争地の面積を双方の公簿面積で按分した線
⑦ 面積法･距離法･地点法（不動点法）などによる鑑定線
⑧ 分筆線の場合に、分筆の経過を考慮した線
⑨ 境界線の一般的な形態を考慮した線（連合会「調査・測量実施要領」参照）
⑩ 地方の慣習を考慮した線
⑪ その他の合理的な線

（※表中の丸数字は証明力の高さの順序を示すものではありません。）

ここで重要なことは調査士は、どれとどれとの組み合わせによる境界推定線が、最も公平妥当かつ客観性があり、また誰をも説得できるとするものを境界線とする判断をしなくてはなりません。その根拠理由を、理路整然としておく必要があります。

3　調査･測量実施要領との関連

上記１、２における「境界確定」とは、裁判による「確定」ですので、調査士の業務においては「推認」または「確認」というような意味合いで理解してください。

調査士の調査に対する基本姿勢

①　公簿や公図を基にその土地の確定すべき境界の、発生事由と経過を調査します。

②　資料を調査収集すべき場所や資料の種類を確認します。

③　以上を最初にきちっと把握しますが、調査漏れのないように先輩や近隣の調査士にアドバイスを受けるのも大事なことです。

以上の境界確定の基準の各判断について総合的に規定したものとして、「調査･測量実施要領」に次の条文が設けられています。

第 37 条　（筆界確認のための基礎測量）

第 38 条　（画地調整）

第 39 条　（筆界の確認）

第 40 条　（筆界確認の協議）

第６　紛争予防　　・・・・・・・・・・・・・資料編 P111～P113

隣同士の境界の争いは、元を正せば「境界」がお互いに正しく認識されていなかったことに尽きます。逆に「境界」が正しく認識されていれば、境界について興味を示すこともなく、境界紛争は生じないはずです。

日頃から、調査士は境界標を努めて設置し、当事者にその大切さと意味を十分に理解してもらうべく努力を怠ってはならないのです。境界標に関する簡単な事例やその結果などを話しながら理解を得るのも効果的です。

将来紛争が起きないようにするにはどうすればよいでしょうか。

具体的に分筆登記（公法上の境界の形成）をする場合を想定してみます。

① 筆界点に永久標識を埋設し、近傍の不動点、基準点等との関連づけをしておきます。

② 法定図面以外の図面や見取図等を作製し、注釈を記録しておきます。

例えば、

㋐ 誰の依頼か

㋑ 誰の立ち会いがあったか

㋒ 何を資料としたか

㋓ どんな指示事項があったか

㋔ どんな測量仕様書を用いたか

など後日のためにその図面等を別途保存しておきます。

上記はそれぞれ、

①については、測量技術面に関すること、つまり現地復元性指示性の確保

②については、 法律的･経済的情報に関すること、つまり将来再発するかも知れない紛争に備えて確固たる証拠となる資料を保存することです。

このように、調査士の業務上のほんの少しの努力が、依頼者を含め国民の法律的安定や秩序の維持、経済効果や価値の保全に役立ち、ひいては調査士業務への深い理解と信頼を高めることになります。

１　境界鑑定

裁判所及び弁護士会等から調査士の附帯業務として境界鑑定に関し調査測量の依頼があった場合、依頼者は調査士の高い専門的知識と技術を信頼しています。また、調査士以外には適任資格者はいません。したがって、境界鑑定業務に従事するときは、中立公平かつ恣意的にならず、さらに客観的合理性のある根拠や証拠のみに基づかなければなりません。

そのために、調査士は前述の「第５ 判例にみる境界確定の基準と方法」を参考にしながら、証明能力の高い、すなわち現地復元性の高い証拠資料をもって逐次業務を遂行することになります。別の見方をすれば、調査士の行う調査測量は、常に境界鑑

定に臨むと同じスタンスで行われることになります。

２　筆界特定制度

この制度は、公法上の境界（＝筆界）が特定されるものであるため、所有権界に関する紛争の直接的な解決にはなりませんが、公法上の境界が特定されることにより、所有権界の紛争を予防し、場合によっては紛争そのものの解決につながることもあると考えられます。

我々調査士の日常業務においても、隣接地所有者が俗にいう不在地主である場合や所有者が立会拒否する等で登記の目的を達することが極めて困難な場合には、訴訟に比べ、依頼者にとって金銭的、時間的及び精神的な負担の少ないこの制度を選択して問題解決に当たることで、両当事者の望むべき結果を見い出せる場合もあります。

・・・・「調査･測量実施要領 第４編 筆界特定手続」参照

３　土地家屋調査士会ＡＤＲセンター

全国 50 会全ての調査士会には、筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争解決手続（裁判外紛争解決手続）の処理機関として、センターが設置されています。

また、現在、全てのセンターが調査士法第 3 条第 1 項第 7 号に規定する法務大臣の指定を受けており、平成 16 年 12 月 1 日法律第 151 号で制定された「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」第 5 条に定める法務大臣の認証を受けたセンターは 19 会（平成 27 年 2 月 1 日現在）となっています。

センターでは境界に起因する全ての紛争について、当事者同士がお互いに納得できる解決を目指しており、調査士と弁護士が調停人として当事者間の話し合いのお手伝いをしています。

利用に際しては、センターと筆界特定制度の相違（表－6）をよく理解しておくことが大切です。

（表－6）センターと筆界特定制度の相違（連合会「ＡＤＲパンフレット」より）

制　度	対　象	解決方法	決定書類	法的効果
センター	筆界 所有権界 民事紛争	話し合い 互譲の精神 Win－Win の解決	和解契約書	契約の履行
筆界特定制度	筆界	特定登記官の判断	筆界特定書	確定効・行政処分性なし

今後は、センターと筆界特定制度との連携が重要になってくるものと思われます。

また、両制度の代理人（センターはＡＤＲ認定土地家屋調査士と弁護士との共同受任）となる資格を持ち、所有権界の紛争を含めた事務（相談）を受任できるＡＤＲ認定土地家屋調査士は、多様化、複雑化が進む境界紛争において、両制度の発展と共に、多くの国民の悩みに対応できる重要な資格であるといえます。

・・・「調査･測量実施要領 第５編 民間紛争解決手続」参照

４　専門委員制度の創設

民事裁判の充実・迅速化を図ることを目的に、民事訴訟法等の一部を改正する法律（平成 15 年 7 月 16 日法律第 108 号公布）が平成 16 年 4 月 1 日施行されました。

この改正法の中で専門的知見を要する事件の審理に当たり、裁判所が専門家の説明を聴くことができる専門委員制度が設けられました。専門委員制度とは、土地境界関係事件や医事関係事件、建築関係事件等専門的知見を要する事件の審理に当たって、裁判所が専門家から説明を聴いて、当事者の主張の整理等を行うことができる制度です。

本改正で調査士は、専門委員として専門訴訟において手続全般に関与して、争点整理等の手続に際し、裁判官や当事者に対して、公平、中立なアドバイザーの立場から、その事件において争点となっている専門的技術について説明等を行うものです。専門訴訟に調査士が関与することで、裁判所の審理判断がより適正かつ迅速なものとなり、その判断への信頼がより一層高まることを期待します。

５　今後の課題

⑴　「土地合分筆の登記」制度の構想

例えば、地図混乱地域や震災による境界混乱地域に限り、境界不明な一定の範囲の土地につき、現行の合筆登記の制限事項をその手続に限り見直し、所有権や担保権等をそのままにして合筆し（もちろん権利者の承諾を要するであろうが)、当事者の納得合意した境界線をもって分筆することにより一件で迅速処理ができ、境界整理に法的根拠と法的秩序の安定を図ろうとするものです。このような制度もまた紛争予防の一助になるでしょう。

⑵　「集団和解方式による地図作成」制度

地図混乱地域の関係当事者全員の合意に基づく集団和解方式による地図作成も一つの方法であり、今後、法的根拠の整備が望まれるところです。

しかし、上記⑴、⑵ のいずれに関しても、恣意的に利用されるおそれがあることには注意を要します。

⑶　筆界データ（属性も含む）の蓄積とその利用

土地の表題登記や分筆登記にて新しく筆界を創設する場合、一定の方式による地

積測量図の添付が義務づけられています。それに基づき登記官は筆界を認定し、権利の及ぶ範囲を特定します。よって、地積測量図は権利の及ぶ範囲を明確にする唯一の図面となるわけです。こういう視点に立てば、調査士作成の図面中の点や線はすこぶる重要な意味を持つことになります。特に筆界データは、その点の数値データばかりでなく、その点が特定された経緯や沿革、また立会人、承諾人、境界標の種類、近傍不動点など他のあらゆる情報と相まって高度な情報となり、広く国民の利益となるものです。これらの情報を総合的に管理･蓄積維持することにより、国民の権利を安定的に保全し、将来の紛争を未然に防止しようと考えるものです。

境界紛争ゼロ宣言!!

私たち土地家屋調査士は、未来を担う子供たちが安心で豊かな暮らしをおくることができる街づくりのため、広く社会の声に耳を傾けて土地所有及び利用の実態を把握することにより、国民の信頼に応えるべく行動します。

1　不動産の登記と地図の重要性を広く各層に発信し、その整備の充実に貢献します。

2　土地境界をめぐる紛争を未然に防止するために、境界管理の必要性を社会に周知します。

3　国民の利便性向上のため、各種専門分野と連携し、土地制度の改善に努めます。

私たちは、土地境界紛争をなくすため、ここに境界紛争ゼロに向かって進むことを宣言します。

平成 26 年 11 月 14 日

２０１４日調連公開シンポジウム

「土地境界紛争が起きない社会」

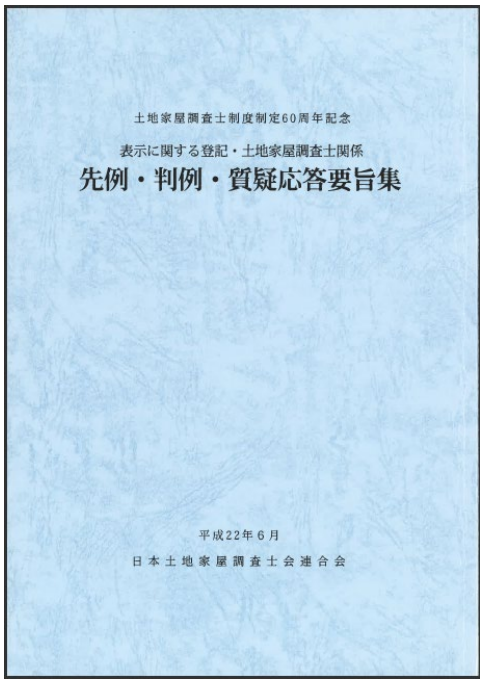
境界紛争 ゼロ宣言

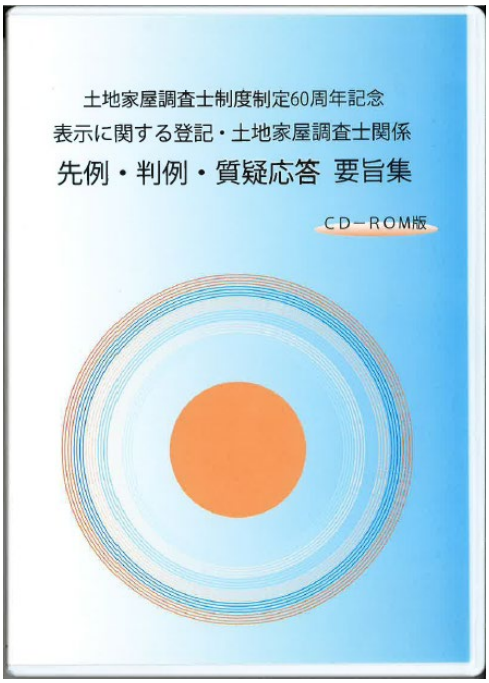
第４章　　不動産の表示の登記に関する主要先例等

土地家屋調査士が実務を行う上では不動産の表示の登記に関する主要先例を学ぶことも非常に重要です。この項では主要な先例を掲載します。

なお、連合会から「先例・判例・質疑応答要旨集」及び同 CD-ROM 版は各単位会に配付していますので、詳しくは各単位会にお問合せください（平成 18 年以降の先例・判例については「会員必携　資料編」のみの記載となります。）。

※他にも重要な先例・判例が「先例・判例・質疑応答要旨集」に記載されておりますので、ご参照ください。





第１　表示に関する登記（総括）

【93】土地、建物の一部に所有権の登記以外の登記がある場合について

昭和 35 年 3 月 31 日　民事甲第 712 号民事局長通達・・・・・・・・・資料編 P114

【94】不動産登記事務取扱手続準則の一部改正について

（１）地図に準ずる図面の位置付け

平成 5 年 7 月 30 日　民三第 5319 号民事局長通達・・・・・・・・・・資料編 P115

【95】平成 5 年法律 22 号等による改正措置について

平成 5 年 7 月 30 日　民三第 5320 号民事局長通達・・・・・・・・・・資料編 P115

【96】不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて
平成 17 年 2 月 25 日　民二第 457 号民事局長通達・・・・・・・・・・資料編 P115
【97】民活と各省連携による地籍整備の推進の今後の方向性について
平成 19 年 7 月 19 日　民二第 1459 号民事局民事第二課長通知・・・・資料編 P116
【98】オンライン申請についての利用促進のための施策の一環として施行される不動産登記令の一部を改正する政令等に伴う登記事務の取扱いについて
平成 20 年 1 月 11 日　民二第 57 号民事局民事局長通達・・・・・・・・資料編 P116
【99】登記所備付地図作成作業と地籍調査との連携
平成21年5月20日　民二第1225号民事局民事第二課長通知・・・・・・資料編P117
【100】国土交通省の事業における用地実測図の登記所備付地図としての備付け
平成24年4月4日　民二第904号民事局民事第二課長通知・・・・・・・資料編P117
【101】国土調査法第 20 条第 1 項の規定により送付された指定申請調査簿に基づく登記について
平成 24 年 11 月 15 日　民二第 3111 号民事局民事第二課長通知・・・・資料編 P117
【102】都市部官民境界基本調査による基準点の測量成果の活用について
平成 25 年 1 月 31 日　民二第 59 号民事局民事第二課長通知・・・・・・資料編 P117

第２　土地の表示に関する登記

【103】境界線の確認困難な場合の地積更正登記申請の取扱いについて
昭和 38 年 1 月 21 日　民事甲第 129 号民事局長回答・・・・・・・・・資料編 P117
【104】（１）農地か否かの認定（２）現況農地である旨の農業委員会の通報
昭和 38 年 6 月 19 日　民事甲第 1740 号民事局長通達・・・・・・・・　資料編 P118
【105】所有権以外の権利の登記のある土地の分筆後錯誤を原因とする分筆登記の抹消登記申請の可否について
昭和 38 年 12 月 28 日　民事甲第 3374 号民事局長通達・・・・・・・・・資料編 P118
【106】分筆の場合の残地積の算出方法について
（１）地積が尺貫法の単位で表示されている土地を分筆する場合
（２）合筆後の地積の定め方
昭和 41 年 9 月 30 日　民事三発第 604 号民事局第三課長回答・・・・・資料編 P118
【107】現況農地である土地の登記簿の地目が農地以外の地目である場合の取扱いについて
（１）職権による地目変更の登記
（２）分筆の登記が必要な場合
昭和 48 年 6 月 7 日　民三第 4074 号民事局長通達・・・・・・・・・・資料編 P118

【108】登記官が地目を認定する場合における農地法との関連
昭和 48 年 12 月 21 日　民三第 9199 号民事局長通達・・・・・・・・・・資料編 P119
【109】地目変更又は分筆の際の端数について
昭和 54 年 1 月 8 日　民三第 343 号民事局長回答・・・・・・・・・・・資料編 P119
【110】兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱い
平成 7 年 3 月 29 日　民三第 2589 号民事局長回答・・・・・・・・・・・資料編 P119
【111】測量法及び水路業務法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて
平成 15 年 12 月 9 日　民二第 3641 号民事局第二課長通知・・・・・・・資料編 P119
【112】土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱いについて
平成 16 年 2 月 23 日　民二第 492 号民事局第二課長通知・・・・・・・・資料編 P119
【113】登記基準点を不動産登記規則第 10 条第 3 項に規定する「基本三角点等」として取り扱うことについて
平成 20 年 6 月 12 日　民二第 16790 号民事局民事第二課長依命通知・・資料編 P120
【114】東北地方太平洋沖地震の被災沿岸地域における浸水部分に係る分筆の登記の嘱託の取扱いについて
1　分筆の登記の前提となる地図の修正
2　実地調査の要否
平成 25 年 2 月 19 日　民二第 97 号民事局民事第二課長通知・・・・・・資料編 P120

第３　建物の表示に関する登記

【115】建物曳行移動の場合の所在変更の取扱いについて
昭和 37 年 7 月 21 日　民事甲第 2076 号民事局長通達・・・・・・・・・資料編 P120
【116】天井高が一米五〇糎以上の中二階及び屋階と階数又は床面積の算入について
昭和 37 年 12 月 15 日　民事甲第 3600 号民事局長通達・・・・・・・・・資料編 P121
【117】仮換地上の建物の所在の記載方法について
昭和 40 年 4 月 10 日　民事甲第 837 号民事局長回答・・・・・・・・・・資料編 121
【118】仮換地上に建築された建物の所在の記載方法について
昭和 43 年 2 月 14 日　民事甲第 170 号民事局長回答・・・・・・・・・・資料編 P121
【119】所属未定の埋立地に建築された建物の表示登記申請の受否について
昭和 43 年 4 月 2 日　民事甲第 723 号民事局長回答・・・・・・・・・・資料編 P121
【120】不動産登記法の一部を改正する法律の施行に伴う表示登記の申請書式について
合体登記に関する申請書式

平成 5 年 9 月 29 日　民三第 6363 号民事局長通達・・・・・・・・・・資料編 P121
【121】区分所有建物の各階平面図添付の要否について
昭和 39 年 8 月 7 日　民事甲第 2728 号民事局長回答・・・・・・・・・資料編 P121
【122】数個の区分建物の表示登記申請における一棟の表示について
昭和 40 年 1 月 27 日　民事甲第 119 号民事局長通達・・・・・・・・・資料編 P122
【123】規約共用部分である旨の記載方法について
昭和 46 年 9 月 12 日　民事三発第 668 号民事局第三課長依命回答・・・資料編 P122
【124】マンションの管理受付室等の登記の取扱いについて
昭和 50 年 1 月 13 日　民三第 147 号民事局長通達・・・・・・・・・・資料編 P122
【125】建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて
昭和 58 年 11 月 10 日　民三第 6400 号民事局長通達・・・・・・・・・資料編 P122
【126】スケルトン・インフィル分譲住宅等に係る登記上の取扱いについて
平成 14 年 10 月 18 日　民二第 2474 号民事局民事第二課長依命通知・・資料編 P123
【127】ＡＴＭ（現金自動預払機）を保護するための建造物の取扱いについて
平成19年4月13日　民二第896号民事局民事第二課長依命通知・・・・・資料編P123

第４　筆界特定手続

【128】不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続に関する事務の取扱いについて
⑴　一筆の土地の一部の所有権を取得した者について
⑵　申請人の特定承継人からの地位承継の申出について
平成 17 年 12 月 6 日　民二第 2760 号民事局長通達・・・・・・・・・資料編 P123
【129】筆界特定制度と土地家屋調査士会ＡＤＲとの連携に関する検討取りまとめ
１　趣旨
２　制度の現状及び連携の必要性
３　連携の方策
４　まとめ
平成 22 年 3 月　民二、日本土地家屋調査士会連合会・・・・・・・・資料編 P124
【130】大規模災害からの復興に関する法律等の施行に伴う筆界特定の手続に関する事務の取扱いについて
１　筆界特定の手続に関する事務の取扱い
２　復興特区法に係る筆界特定の手続に関する事務の取扱い
平成 25 年 8 月 20 日　民二第 364 号民事局長通達・・・・・・・・・・資料編 P124

第５　その他

【131】土地家屋調査士補助者による登記識別情報の通知の受領の可否について
平成 17 年 11 月 9 日　民二第 2598 号民事局民事第二課長通知・・・・資料編 P126
【132】土地家屋調査士補助者による登記識別情報の通知の受領について
平成24年4月27日　民二第1110号民事局民事第二課長通知・・・・・・資料編P127
【133】コンビニエンスストアにおいて交付された印鑑証明書及び住民票の写しの取扱いについて
平成22年1月29日　民二・民商第240号民事局民事第二課長・民事局商事課長通知
・・・・・・・資料編P127

第５章　　調査･測量実施要領

第１　はじめに

土地家屋調査士法第 2 条には、「業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。」と職責規定が設けられています。

土地家屋調査士（以下、解説部分の文中においては「調査士」という。）が、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、不動産に係る権利の明確化を期し国民の信頼に応えるためには専門的調査、測量技術及び業務に関する法令、実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行うことが常に求められます。

日本土地家屋調査士会連合会では「調査･測量実施要領」を策定し、業務の具体的な実施手順、方法を示しています。調査･測量実施要領（以下「調･測要領」という。）は、会則モデル第 92 条（「会員は、その業務を行うに当たっては、法令、通達及び土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の制定する要領等に準処し、特別の理由がない限り、依頼を受けた順序に従い、迅速かつ適正に事件を処理しなければならない。」）における要領等に該当するものとして作られました。調査士を利用する国民（ユーザー）は、当然のこととして専門家である調査士が業務を遂行するときの注意義務は高度かつ広範囲であり、先端の技術を駆使し、関連法令にも精通しているものと理解しています。「調･測要領」は調査士業務を遂行する上でのバックボーンとなるものであり、実務に活かして国民（ユーザー）の期待に応える成果を提供しなければなりません。

第２　「調査･測量実施要領」制定の変遷

調査士制度の目的は、登記簿表題部における不動産の表示の正確さを担保することにありますが、近代、不動産の高度利用に伴って調査士の業務はより多岐に亘り複雑なものとなりました。特に調査測量の分野においては高度な技能と高い精度が要求され、個々の調査士の主観や経験則のみによる処理は、解釈の相違が生じ事後トラブルの要因となることも懸念されていました。

このようなことを解消するため、昭和 46 年の連合会定時総会において「調･測要領」の策定が決議され、調査士は「自ら統一的解釈による基準を定める」こととしました。以来様々な検討を加え、昭和 52 年の「調･測要領」制定により、調査士業務処理の適正化に資する指導指針が誕生しました。

昭和 55 年、調査士会会則の全面改正があり、会員に対する注意勧告権の付与、指導の徹底を期することなどが示されました。これに即した形で「調･測要領」についてもそれまでの任意的な試行の域から、具体的に業務取扱基準の要領として会則に位

置付ける、若しくは各調査士会が実状に即し制定する要領のモデル案とするなど会員指導の資として業務執行の適正を図ることとしました。

昭和 63 年の改訂は、表示（題）登記を取巻く環境の変化、とりわけ登記情報のコンピューター化や地図の数値化、将来展望を踏まえた業務の在り方などを検討し行われました。筆界確認業務の確立と業務処理成果の均一化、数値化を期すため測量技術のレベルアップは当然の帰結であり、技術向上を図ったものとなりました。

平成 9 年には、技術基準を全面改訂しました。法第 17 条（現行第 14 条）地図作成作業規程の改訂、高精度数値地図や高密度電子基準点などの整備が進む時代背景を考慮し、特に地積測量図の究極的機能である一筆地の位置の特定における基準点等、既知の測量成果の有効活用によりその整合を図ることなどが目的とされました。なお、この時点では「総則編」、「技術編」が分冊となっていました。

平成 17 年、不動産登記法の大改正に対応すべく、実際の業務の流れに沿って内容を再構築し、装丁もバインダー方式に変更するなど全面改訂をしました。加除式の採用により、様々な改正にもリアルタイムに対応することが可能となりました。技術基準は「標準」と考え、技術編として独立させず、本編に組み込みました。また、改正調査士法（境界鑑定・地域の慣習）、改正測量法（測地成果 2000 との整合性）への対応、司法制度改革や民間型 ADR、筆界特定制度などの解説も加え、時代に即した内容となっています。さらには、現在の地図の取り扱いや法務省の地図作成作業規程にもリンクしました。

平成 27 年 2 月 1 日までの追録は以下のとおりです。

追録第 1 号　平成 17 年 6 月 23 日　日調連発第７０号
(新)不動産登記法関係条文等の修正補完

追録第 2 号　平成 19 年 12 月 7 日　日調連発第 302 号
登記申請調査報告書の作成等

追録第 3 号　平成 23 年 4 月 19 日
土地家屋調査士倫理規程、登記基準点に関する諸規程等

追録第 4 号　平成 26 年 3 月 31 日
「筆界特定手続」「民間紛争解決手続」等
※平成 26 年 8 月 28 日　誤植訂正

なお、調査・測量実施要領本編及び追録等に関するお問い合わせは、各単位会へお願いします。

第６章　　報　酬

第１　報酬の基準について

平成 14 年 5 月に土地家屋調査士法が改正されるまで、調査士の報酬基準（以下「報酬基準」という。）は土地家屋調査士会の会則の必要的記載事項であり（旧調査士法第 15 条第 4 号)、報酬基準の改定は会則の変更事項となるため、法務大臣の認可を受けることとなっていました。

しかし、前記改正により報酬に関する規定は会則から削除（平成 15 年 8 月 1 日施行）されました。また、公正取引委員会は業界団体が報酬の遵守を会員に指導することは違法である、との見解を示しており、法改正後は報酬基準を定めて会員に遵守を求めることはしておりません。

第２　報酬額基準の明示

前記法改正に伴って衆参両院の法務委員会において次のような附帯決議がなされています。

①　衆議院法務委員会の附帯決議（抜粋）

四　司法書士及び土地家屋調査士の業務に係わる報酬規定が会則から削除されることに伴い、適切な報酬設定が行われるよう、その周知徹底を図ること。

②　参議院法務委員会の附帯決議（抜粋）

三　司法書士及び土地家屋調査士の業務に係る報酬規定が会則から削除されることに伴い、適切な報酬設定が行われるとともに、利用者に分かり易く明示されるよう、その周知徹底を図ること。

したがって、調査士は各自報酬額基準表を作成し、事務所の見やすい場所に掲示して明らかにする必要があります（調査士法施行規則第 21 条・会則モデル 93 条)。

第３　報酬の決定

業務報酬の決定及び運用と対応方については、「土地家屋調査士業務報酬についてのガイドブック」、「土地家屋調査士報酬額算定参考資料」等を参照してください。

以下に、報酬についての取扱い及び各作業による報酬を算出するための例示（表）を掲載しますので、参考としてください。

本表は各項目別の価格を算出するための手法の例示として掲載した。

作業の単位当り			
外　　業		内　　業	
①作業種別	分	①作業種別	分
②　〃	分	②　〃	分
③　〃	分	③　〃	分
④　〃	分	④　〃	分
サイクルタイム（作業時間合計）Ｃｍ	分	サイクルタイム（作業時間合計）Ｃｍ	分
作業効率　指数Ｅ		作業効率　指数Ｅ	1.0
歩掛　Ｃｍ/（指数Ｅ×480）		歩掛　Ｃｍ/（480）	
日額　調査士（Ｘ）円×歩掛		日額　調査士（Ｘ）円×歩掛	
（同額の場合） 補助者（Ｙ）円×歩掛×人数 （日額が異なる場合） 補助者（Ｙ＋Ｚ）円×歩掛		（同額の場合） 補助者（Ｙ）円×歩掛×人数 （日額が異なる場合） 補助者（Ｙ＋Ｚ）円×歩掛	
小計　ａ		小計　ｂ	
		総計（ａ＋ｂ）	円
		報酬額（総計×事務所維持係数）	円
備　考			

上記表のうち

- ①,②,③,④・・・・・・・外業、内業の作業種別毎の所要時間を分で表示する。
- サイクルタイム（Ｃｍ）・・外業、内業の作業合計時間を表す。
- 作業効率（Ｅ）・・・・・・各自が決定した指数Ｅを記載する。
- 歩掛　・・・・・・・・・・サイクルタイム（Ｃｍ）を{作業効率（Ｅ）×480}で除算したもの。
- 日額（本職、補助者）・・・各自が決定したＸ，Ｙ，Ｚを外業欄及び内業欄に記載する。
- 小計　ａ・・・・・・・・・外業の計算合計
- 小計　ｂ・・・・・・・・・内業の計算合計
- 統計（ａ＋ｂ）・・・・・・外業小計と内業小計の加算合計
- 報酬額　・・・・・・・・・統計（ａ＋ｂ）と事務所維持係数（1＋指数Ｆ）を乗算し、その結果を記載する

（日本土地家屋調査士会連合会業務部編「土地家屋調査士報酬額算定参考資料」から転載）

国が推し進めている規制緩和政策並びに独占禁止法第8条第1項(事業者団体による競争の実質的な制限等の禁止規定)との関係により、土地家屋調査士法の一部改正(平成14年5月7日公布・法律第33号)がなされたことにより、昭和31年土地家屋調査士会の強制入会制度を機に法務大臣認可を要件とする会則において規定されていた「土地家屋調査士の報酬の基準に関する規定」は削除されることとなった。

長期にわたり、土地家屋調査士報酬額基準表は国民からの依頼を受け、業務対応処理を行った対価である報酬の重要な目安として機能してきたのであるが、撤廃されたことから今後の報酬の取決めに関しては、土地家屋調査士会員(以下「会員」という。)自らが業務内容や難易度などについて分析判断したうえで報酬額を決定し、依頼者に対し十分に説明などを行うとともに、業務委託・受託契約書を作成し締結することを推奨するものである。

そのためには、会員の自己責任において、自由競争の下で自らの技術的・知的労働に見合った適切な報酬額を算出し、これを依頼者等に明示し合意を得る必要がある。また、土地家屋調査士業務とそれに伴う報酬に関する説明不足は、依頼者にとって予想外の報酬請求と受け止められてトラブルとなるおそれや、土地家屋調査士の品位保持、土地家屋調査士倫理に違背するおそれのあるものとして扱われる場合も考えられるので、特段の注意を払う必要がある。

報酬額算定参考資料は、会員自らが報酬額を決定するための一助として作成したものであり、本職、補助者の日額及び諸経費などの比率は、自所の健全なる事務所運営を勘案されて会員各位において採用決定されたものをもって、依頼者に呈示し合意を得ることとされたい。

なお、土地家屋調査士業務報酬の決定並びに運用における会員としての基本的な考え方と対応方については、「土地家屋調査士業務報酬についてのガイドブック」を参照されたい。

第４　正当な報酬とは

１　報酬額について

土地家屋調査士に限らず、ものの値段や報酬額は、国民の皆様のためにも、できるだけ低廉に提供できるように日々企業努力すべきです。

この企業努力とは「安かろう。悪かろう。」という方向ではなく、作業工程の無駄を省いたり効率を高めたりする工夫をした上で成し遂げるものです。土地家屋調査士も業務の研究や研修を重ね、最新の技術などを積極的に身につけて、正確でかつ効率的な業務を行えるように努力することが必要です。

研鑽を重ねた土地家屋調査士が瞬時に判断できることを、未熟な土地家屋調査士は3日調査にかかるとすれば、やはりその分費用が多く必要となり、それが報酬として反映されるなら、お客様のためになりません。ですから、それらの研究や研修の費用なども、お客様からいただいた報酬に諸経費として含めなければならないのです。結果的に研究や研修は、お客様のためのものだからです。

このように事務所を維持する報酬とは、土地家屋調査士がその日の暮らしのできる金銭をいただくことではなく、10 年後も20 年後も土地家屋調査士として、お客様のために正確な業務を続けるための費用も含んでいます。

２　原価計算の基本

①　原価とは

原価計算基準によると「原価は、経営において作り出された一定の給付に転嫁される価値であり、その給付にかかわらせて、把握されたものである。」と定義されています。以下、パン屋さんを例にします。

②　二つの原価

ア　変動費・・・お客様がパンを買うことに連動して増大する費用で、材料費やパンを作ったり売ったりする人件費などです。

イ　固定費・・・売れたパンの数に関係なく、パン屋を維持するために必要な費用で、店舗賃借料、電力、ガス等光熱費、租税公課、店員教育費、新製品開発費などです。

３　利益とは

変動費と固定費の２つの原価を合わせた費用が、お客様にパンを提供するための原価となります。

損益 ＝ 売上高－ 原価 ＝ 売上高－ （ 固定費＋ 変動費）

固定費と変動費を加えた額が費用となり、それを超えた売上高（報酬額）があって、初めて利益が出ます。

４　損益分岐点

これらの原価から考えて損益がプラスマイナスゼロとなる点を損益分岐点といいます。ものの値段や報酬を考える上で、常にこの損益分岐点を意識する必要があります。土地家屋調査士の報酬についても、各々の事務所でこの損益分岐点を把握しなければなりません。

５　土地家屋調査士の原価

土地家屋調査士事務所の経営についても２つの原価を考えます。変動費は、実際の業務処理原価です。現地調査、資料調査、立会確認、所有権確認、官公庁協定、調査測量、分析解析、書類作成、説明協議、境界標識設置、位置特定、成果作成、登記申請、成果引き渡し等の業務を行う上で必要となる調査士や補助者の稼働により発生する経費のことです。

固定費は、依頼があってもなくても発生する経費のことですので、事務所賃借料、測量機器、事務機器、自動車、租税公課、研修研鑽にかかる自己開発費、品位保持に必要な経費等々の経費のことです。

土地家屋調査士の原価を考える上で、パン屋と違うのは仕入れする材料が少なく、ほとんどが人件費であるということです。これを全部給料だということで固定費と捉えるのか、各々の業務処理ごとに変動費と捉えるのか、若干分かりにくいかもしれません。

事務所経営の場面では、ほとんど固定費として捉えて、経営計画を立てることも多いでしょう。

しかし、各事件ごとの報酬計算を考える上では、事件ごとにかかる人件費を変動費として捉えて、それに固定費を加算していく方法が一番理解しやすいと思いますし、お客様にも説明がしやすいと思います。

なお、原価を考える上で、上記のうち特に最後の自己開発と品位保持に関する経費は、やはり土地家屋調査士業務を行う上でとても大切な経費であり、これを省いてはいけません。資格者として一番大切な業務の公正と安全を保つためにも重要です。これを落としたら、何のための専門家か分からなくなります。

吟味した良い仕事をし、丁寧に時間をかけてわかりやすい納品をし、その報酬額を理解してもらうことが資格者の正しい事務所経営と考えます。

第５　土地家屋調査士事務所形態及び報酬に関する実態調査

調査士が依頼人から受領する報酬は、制度利用者の理解が得られた金額でもあります。土地家屋調査士業務に係る報酬規定が会則記載事項から削除されている現在、報酬に関する実態調査を実施し統計として公表することは、利用者の利便に供することの役目を果たすだけ

でなく、資格者にとっても重要な資料となるものです。信頼性のある統計資料を提供するためにも、全会員が実態調査票の提出に協力することが必要です。

《土地家屋調査士事務所形態に関する実態調査の実施及び統計分析》

趣　旨：　連合会は、全国の土地家屋調査士業務に関する各種データを収集し、集計及び分析を行っています。統計資料等の基礎資料として保持しておくことが必要であり、3 年毎に全国の土地家屋調査士会員における事務所形態に関する実態調査を実施しています。

《土地家屋調査士報酬に関する実態調査の実施及び統計分析》

趣　旨：　連合会は、報酬に関する事件別総件数、事件別総報酬等についての各種データを定期的に収集し、全国的な視点からの事件数の推移、地域性等の基礎資料として保持しておくことが必要なため、全国の土地家屋調査士会員における報酬に関する実態調査を実施しています。

なお、実態調査の設問内容は、原則として大きく変えずに、時代変化や地域の特性等の動向を把握することを目的としています。

また、集計・統計分析結果は、ホームページ等を通じて広く公開し、国民や官公署などの依頼者が土地家屋調査士へ業務委託する際の重要な判断資料として情報提供しています

○会員必携編集担当

初版（平成１８年１月）

研修部

副会長	下川　健策（福岡会）
部長	野地　良宏（福島会）
次長	岡田　潤一郎（愛媛会）
理事	山田　一博（京都会）
理事	大場　英彦（札幌会）

第２版（平成２３年３月）

研修部

副会長	志野　忠司（奈良会）
部長	加賀谷　朋彦（栃木会）
次長	中村　邦夫（福岡会）
理事	服部　道明（函館会）

第３版（平成２７年２月）

会員必携見直しワーキンググループ（ＷＧ）

座長（研修部理事）	土井　將照（福島会）
副座長	服部　道明（函館会）
委員（理事）	井上　吉幸（徳島会）
委員	柳澤　尚幸（群馬会）
委員	杉山　浩志（山口会）

研修部

副会長	菅原　唯夫（岩手会）
部長	戸倉　茂雄（山口会）
次長	佐原　法人（愛知会）