日調連発第２８１号
平成３０年２月９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

「土地家屋調査士と制度のグランドデザイン」の送付について（お知らせ）

客月 17 日、18 日に開催されました平成 29 年度第 2 回全国会長会議において説明をしました日本土地家屋調査士会連合会（以下「連合会」という。）が定める「土地家屋調査士と制度のグランドデザイン」を別添のとおり送付します。

同グランドデザインは、平成 29 年 6 月 12 日付け日調連発第 71 号をもって送付しました「土地家屋調査士と制度のグランドデザイン（案）」を基に、連合会理事会等で協議を重ね平成 29 年度第 1 回全国会長会議（平成 29 年 10 月 24 日、25 日開催）におけるご意見も参考にしながら一部表現等を修正し、連合会第 4 回理事会（平成 29 年 12 月 7 日、8 日開催）の決議を経て連合会の定めるグランドデザインとして採択されたものでありますので、貴会会員にもお知らせいただき、今一度、土地家屋調査士と制度の将来について、思慮いただきたいと考えております。

なお、引き続き、同グランドデザインに示されている基本計画の策定に取り組む予定でありますので、この旨申し添えます。

また、国及び地方自治体等において、下記のとおり様々な「グランドデザイン」が策定されておりますので、参考までにお知らせします。

記

○「国土のグランドデザイン２０５０　～対流促進型国土の形成～」
http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku_tk3_000043.html

○北海道のグランドデザイン作りに向けて
http://www.fsa.go.jp/singi/kinyuchukai/siryou/20160222/03.pdf

○北東北のグランドデザイン
http://www.pref.iwate.jp/dbps_data/_material_/_files/000/000/007/076/050902gd_outline.pdf

○東京都千代田区のグランドデザイン

https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/toshi/kekaku/g-design.html

○岐阜県　関ケ原古戦場グランドデザイン

http://www.pref.gifu.lg.jp/sangyo/kanko/kanko-shinko/s11334/sekigahara-seibi.data/gaiyou.pdf

○名古屋を大都市にしたわけ

http://www.ccainet.org/zoom/tokusyu/Vol21/pdf/21-02.pdf

○日本を支える名古屋ビジョン　魅力溢れる世界の中心都市名古屋

https://www.nagoyajc.or.jp/65nendo/?report=12-2

○広島県　宮島口地区まちづくりグランドデザイン

https://www.city.hatsukaichi.hiroshima.jp/uploaded/attachment/11743.pdf

○高知県　香南市まちづくりグランドデザイン

https://www.city.kochi-konan.lg.jp/machidukuri/

○山口県　長門市仙崎地区グランドデザイン

https://www.city.nagato.yamaguchi.jp/uploaded/attachment/4820.pdf

○九州大学箱崎キャンパス跡地 まちづくりの検討状況

http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/58761/1/03_granddesign.pdf

○宮崎県　日向市細島港を核としたグランドデザイン

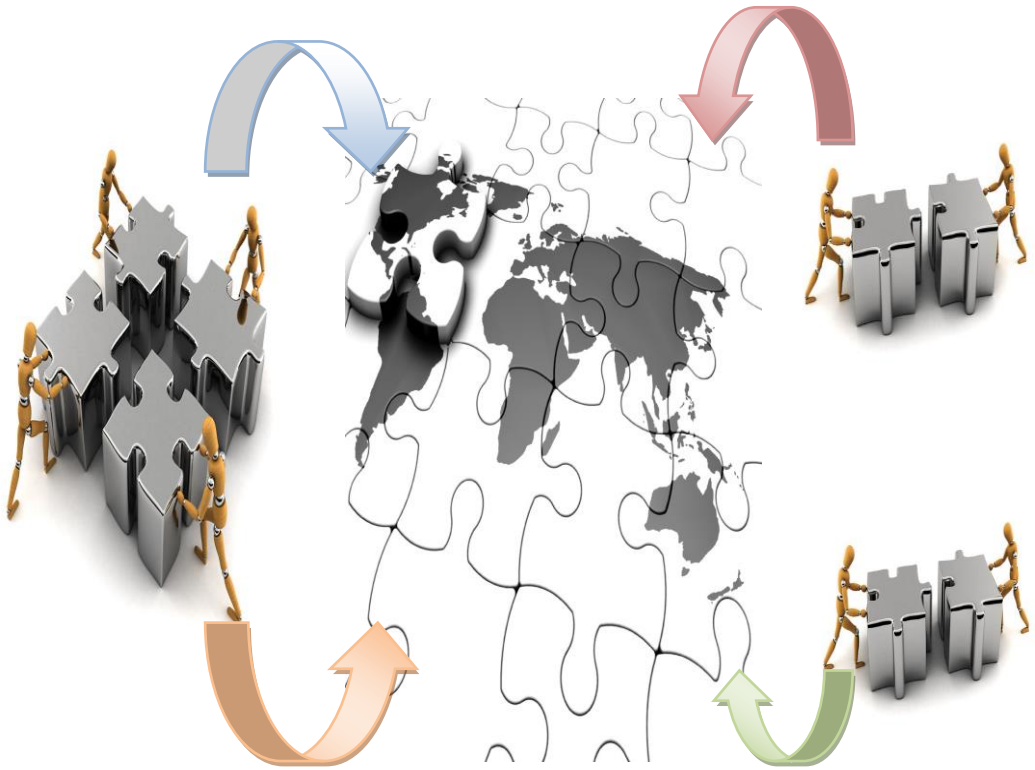
https://www.hyugacity.jp/tempimg/120330101620201203301042110f.pdf

○沖縄県　読谷村　２１世紀のグランドデザイン

http://heiwa.yomitan.jp/DAT/LIB/WEB/4/1067_vol10-6online.pdf

土地家屋調査士と制度の
グランドデザイン

―　国民から期待され輝き続ける未来　―



平成２９年１２月８日

日本土地家屋調査士会連合会

目　　次

序　章　グランドデザイン策定に向けて …… 1

1 策定の趣旨 …… 1
2 グランドデザインとは …… 2

第１章　グランドデザイン策定前の分析 …… 3

1　土地家屋調査士制度を取り巻く社会状況 …… 3
2　変化する日本の社会 …… 7
3　土地家屋調査士制度が抱える組織的課題 …… 10

第２章　グランドデザインと土地家屋調査士 …… 11

1　土地家屋調査士が目指す将来像 …… 11
2　土地家屋調査士に求められる重点テーマ …… 12

第３章　輝き続ける土地家屋調査士の将来のために …… 14

1　日調連として取り組むべき課題 …… 14
2　想定される将来 …… 15

第４章　グランドデザインが目指すもの …… 17

巻末資料

1　会員数の推移
2　土地家屋調査士受験者数・合格者数の推移
3　土地・建物事件件数の推移
4　法務局の表示登記件数の推移

巻末付録

1　土地家屋調査士の強み（土地家屋調査士の持つ優位性）
2　土地家屋調査士の弱み（土地家屋調査士の持つ課題）
3　土地家屋調査士の機会（社会潮流における発展可能性）
4　土地家屋調査士の脅威（社会潮流における脅威）

境界紛争ゼロ宣言

序　章　グランドデザイン策定に向けて

１　策定の趣旨

第二次大戦後、日本経済は拡大の一途を辿り、不動産の取引の増大に伴い、その登記を支える土地家屋調査士の業務もまた増加した。この時代の日本土地家屋調査士会連合会（以下「日調連」という。）では、例え中長期的なビジョンがなくても、法務省をはじめとする日本の行政の方向性を理解していれば、問題なく運営ができ、会員もまたそのことに疑念を感じる必要はなかった。

しかし、時代は変わった。今、日本は人口減少に加え誰も経験したことのない少子高齢化社会へと向かう、いわゆる右肩下がりの時代となった。加えて、近年の急激な世界経済と技術の変化の潮流は、国家を越え、否応なしに日本の産業を変え、政策を変え、制度の進化を要求する。国はこうした状況下において、地籍制度[1]を取り巻く環境を改善するために、新たな基本計画を立案して、登記情報を含む地籍（地理空間）情報とその周辺環境への ICT（情報処理や通信に関連する技術、産業、設備、サービス等の総称）利用推進に取り組み、更に近年これらの点について「日本再興戦略 2016」等の戦略を立て既存の制度の問題点の解消に向けた検討を重ねている。地籍制度のみならず、国の制度自体が大きなターニングポイントを迎えている中、登記制度を基盤にした土地家屋調査士制度だけが変わらないでいられるはずがない。

日調連は、どのような時代になろうとも、日本において土地家屋調査士という制度、専門家が必要な存在であるための方策を考え、示していかなければならない。急激な変革に対して、決して揺らぐことのない土地家屋調査士制度を確立させるためには、迅速かつ的確な状況分析と判断を行い、対応すべく態勢を整え、一刻も早く動き始めなければならない。

それには、全国の会員一人一人が新しい時代に合った新しい専門家、必要とされる国家資格者としての在り方を日々研鑽して、他の会員と情報と認識を共有し、組織力が強化されるとともに、全国会員が進化・成長することが必須である。

そこで、平成 26 年度に「制度の将来と研修体系を考える会議」を開催し、それを踏まえて、この度、今後 20 年先を見据えた長期視点に立ち「土地家屋調査士と制度のグランドデザイン」を策定した。

---

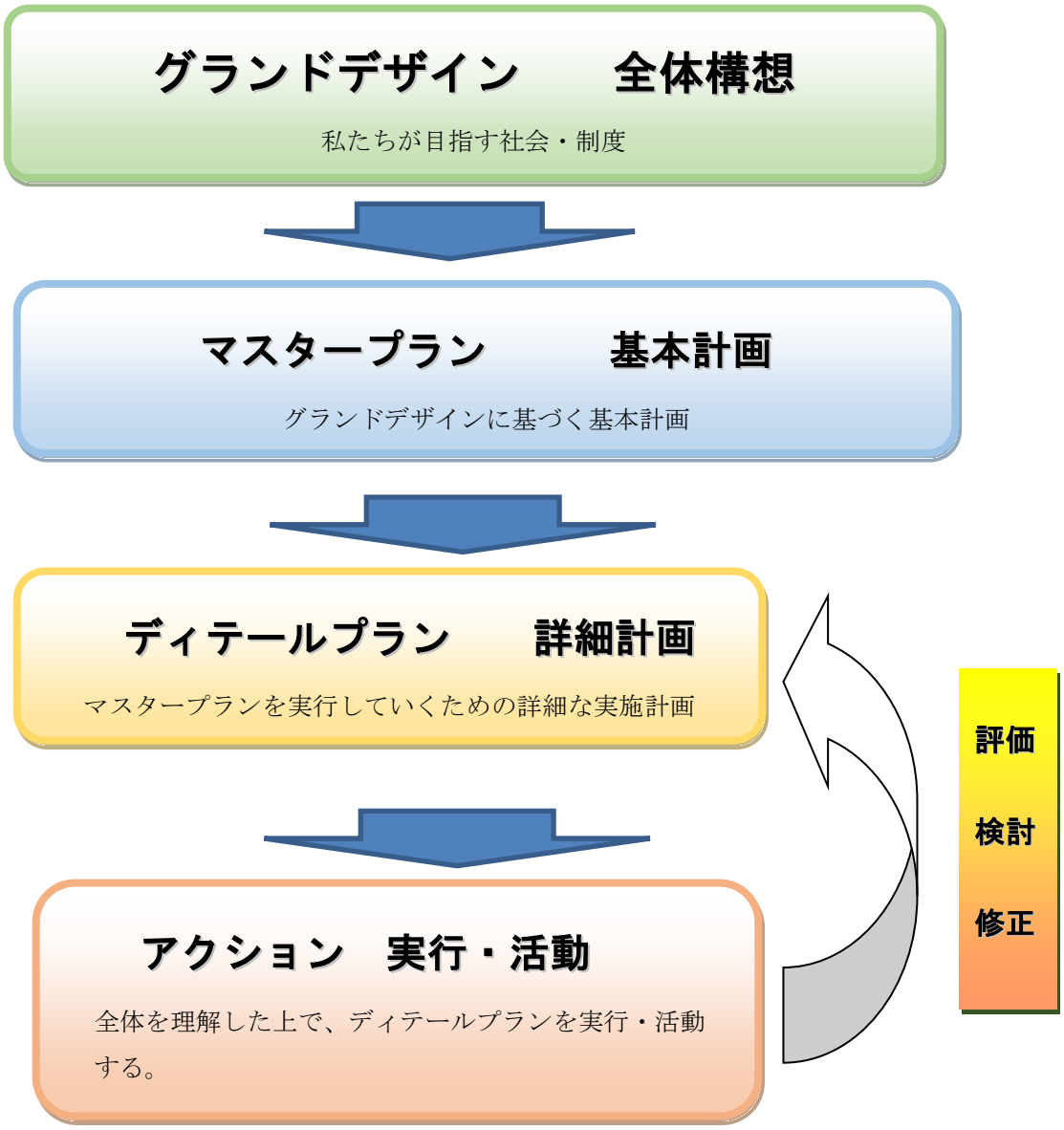
[1]地籍制度：土地と人との権利・義務・制限の関係をその範囲を含めて表す制度。土地行政の基盤として位置づけられている。

境界紛争ゼロ宣言

２　グランドデザインとは

グランドデザインとは、目先の問題解決を図る個々の対応ではなく、制度全体を俯瞰し、長いスパンで進む大きな方向性を考える指針となるものである。

グランドデザインから始まる全体構造のイメージ



グランドデザイン（全体構想）に基づき基本計画を立て、更に実行するための詳細計画を決定する。詳細計画を実行し、評価、検討、修正を繰り返しながら、構想の実現へと向かう。

境界紛争ゼロ宣言

第１章　グランドデザイン策定前の分析

１　土地家屋調査士制度を取り巻く社会状況

(1)　土地家屋調査士制度と第４次産業革命

土地家屋調査士制度は、土地家屋調査士法が昭和 25 年（1950 年）7 月 31 日、第 8 回臨時国会において可決成立し今年で 67 年を迎える。

この 67 年間に社会情勢はもとより、土地家屋調査士法、不動産登記法などの改正や測量機器、測量方法も含めて大きく変化した。

土地家屋調査士制度も、当初の土地台帳更新制度の資格から不動産に係る国民の権利を明確にする資格制度へと変貌した。さらに、近年の高度情報化社会においては、不動産に係るあらゆる情報が位置情報と一体化し、４次元管理が求められる時代となった。

高度な情報ネットワークによる産業の再編が加速している。正に我々は「第３次産業革命」と「第４次産業革命」の真っただ中にいる。先般公表された「国土のグランドデザイン 2050」[2]では、国民生活における情報の流通や情報提供をその基本構想としている。

また、1995 年に起きた「阪神・淡路大震災」を背景にした GIS 関係省庁連絡会議からの動向を見ていれば、2005 年の不動産登記法改正の内容と 2007 年の地理空間情報活用推進基本法（以下「NSDI 法」という。）の成立が無関係でないことは明白である。

このような時代にあって、土地家屋調査士は、不動産に係る権利及び制限にも位置情報を持たせる唯一の資格者であり、その役割は重要なポストに位置している。

既に国民の財産である不動産の現地における権利を明確にするため、公共座標を利用した地積測量図を作成するなど、情報の標準化、共有化に向けて取り組み、その要望に応えるべく水平型分業体制を整えつつあるが、その一方で、人口減少、少子高齢化と個人情報保護法による個人情報の秘匿化は、我々の基本業務である筆界確認、不動産所有者の特定を困難にする大きな要因となっている。しかし、問題はそこにとどまらない。

増加し続ける空家、今や農山村にとどまらない管理放棄地などいわゆる所有者不明不動産は、防災・減災に向けた環境整備、土地の有効利用を阻害し、経済活動への障害をもたらしている。

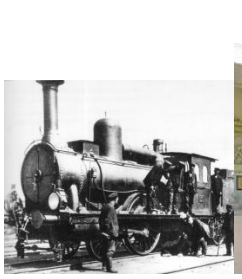
個人の財産権と公共の利益とが真っ向からぶつかり合い、民法及びその

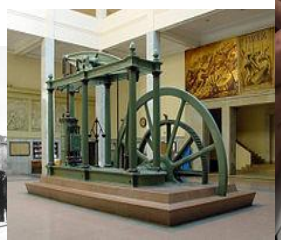
[2]「国土のグランドデザイン 2050」：国土交通省が平成 26 年 7 月 4 日に公表

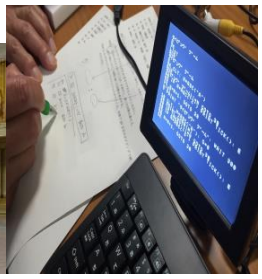
境界紛争ゼロ宣言

手続法である不動産登記法にも大きな変化が求められる。よって、法務省・法務局をはじめ各関係機関に対してスピード感をもった対応が要求される時代となった。

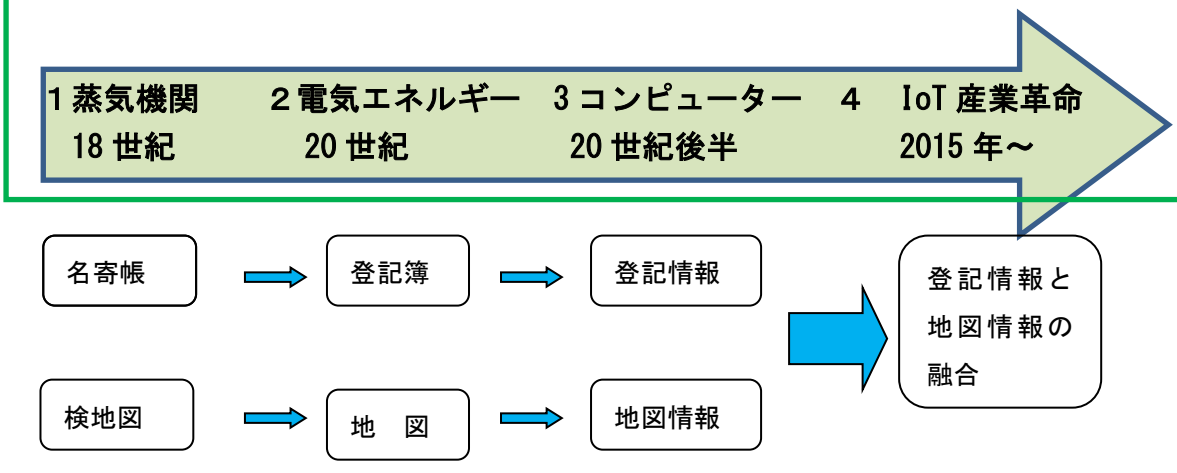
　各産業界からの地籍情報に対するニーズは、既に国境を越えている。日本国の縦割り行政の制度の中で守られてきた各種専門家サービスも、グローバリゼーションの大波は決して待ってはくれない状況にある。











※第４次産業革命における不動産登記制度のイメージ図

境界紛争ゼロ宣言



※　社会問題解決を不動産登記制度の充実で行うイメージ

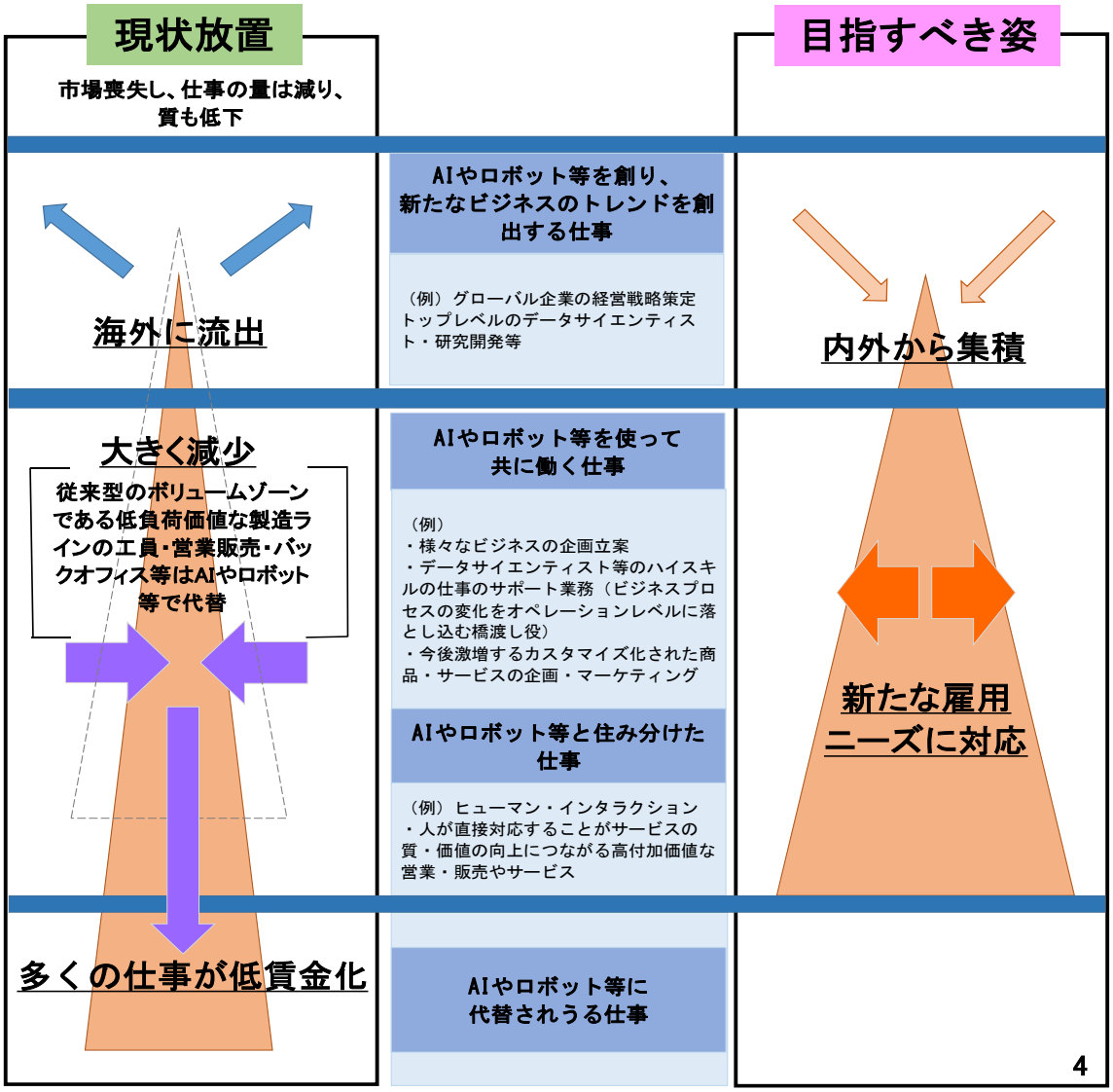
(2)　新しい社会構造

人口減少・少子高齢化が招く要因と第４次産業革命が招く要因が重なり、新しい社会構造を形成している。この状況は、今後も一層加速し進むことが想像できる。

※ 参考　経済産業省が示す第4次産業革命による就業構造変革の姿（イメージ図）
（平成 28 年 4 月 27 日経済産業省産業構造審議会中間整理より抜粋）

境界紛争ゼロ宣言

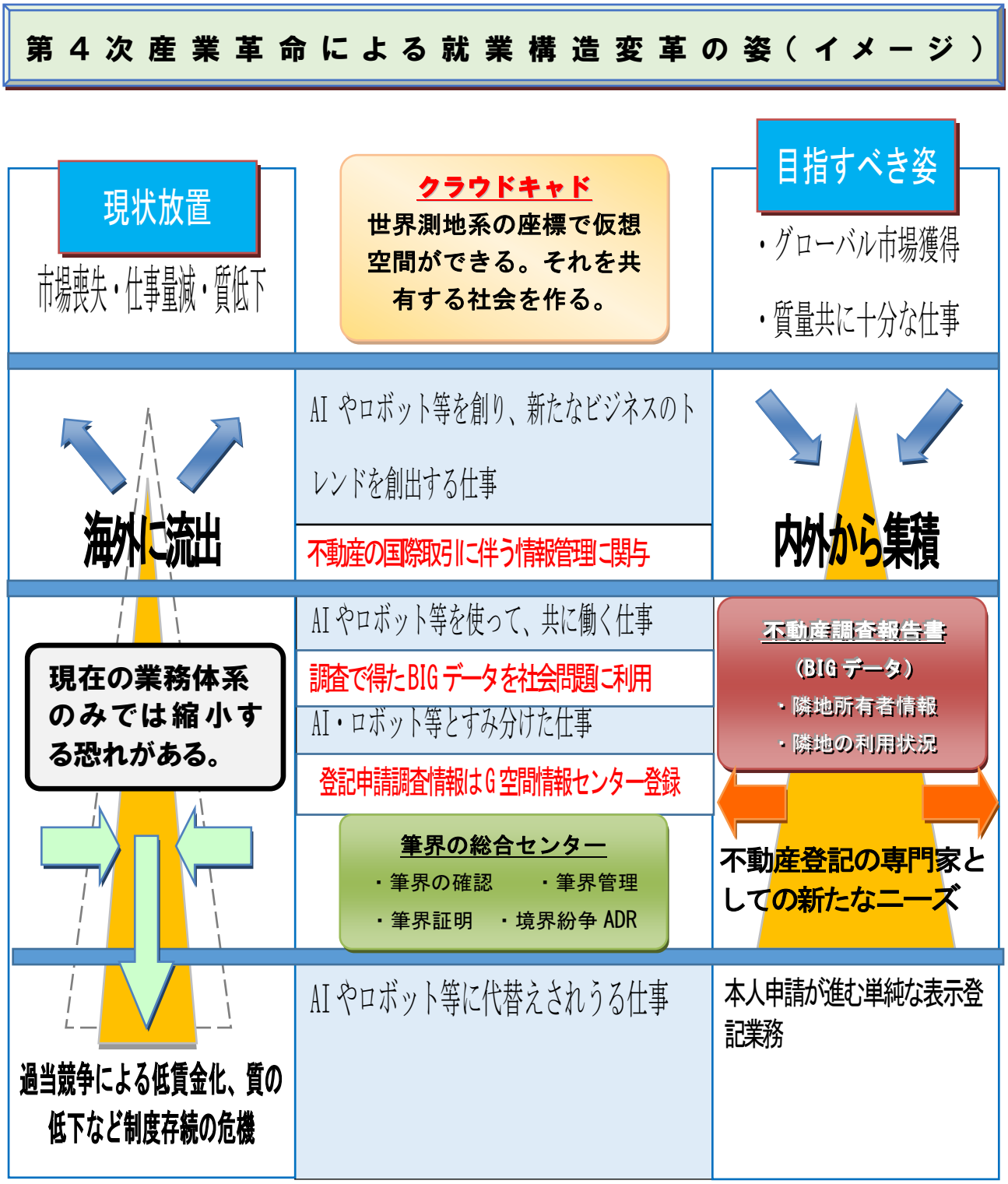
第4次産業革命による就業構造変革の姿



境界紛争 ゼロ宣言

第４次産業革命による就業構造変革における土地家屋調査士業務（イメージ図）

（前頁のイメージに土地家屋調査士業務を重ね合わせてみた。）



境界紛争ゼロ宣言

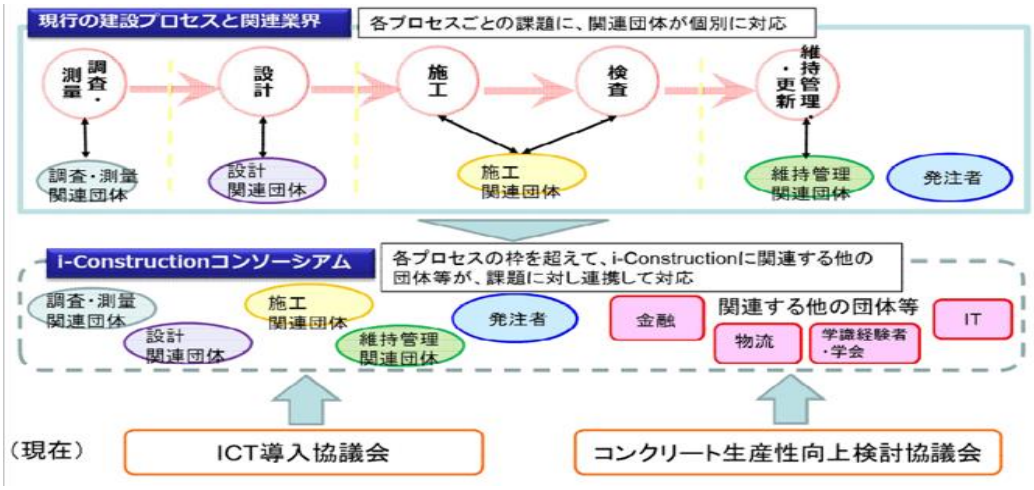
２　変化する日本の社会

日本社会の新しい社会構造への変化と土地家屋調査士制度と深く関わる部分をまとめると、以下のようになる。それにより土地家屋調査士制度の課題も見えてくる。

産 業 構 造 再 編

（キーワード：QZSS、ダイナミック地図、ICT、AI、i-Construction、Society5.0）

・国は、AI を組み込んだ ICT による高度情報ネットワークによる産業の再編が起きようとしている。いわゆる第４次産業革命を経て、Society5.0 へ移行し始めた。
・身近なところでは、家電メーカーが自動車を販売、携帯電話が測量機器として利用できる環境が整い、誰もが容易に世界測地系の観測ができる状況となる。
・自動車（トヨタ）、地図（ゼンリン）、ソフト開発（アイサン）等の異業種が集まり地図企画会社を設立してダイナミック地図を作成し、自動車の自動運転を実現しようとしているが、これらの組織との連携が重要となる。
・一方で、社会は人口減少、少子高齢化による資産としての不動産価値の二極化が進み、空家、管理放棄地などいわゆる所有者不明不動産の増加、そこに起因する防災・減災に向けた環境整備や、土地の有効利用の阻害、経済活動への障害となる時代に入った。
・土地家屋調査士は、これら社会問題を解決する方策として、ICT を利用した地籍情報管理制度を行政と確立するか、前述の組織と連携した土地家屋調査士業務の拡大を伴う産業構造の再編を狙う時代が来ている。
・例えば、i-Construction 推進コンソーシアムが立ち上がり、WG が稼働し始めている中で、土地家屋調査士は調査・測量関連団体としての位置づけとなることが考えられる。



国土交通省 i-Construction コンソーシアムイメージ図

境界紛争ゼロ宣言

社 会 組 織 の 改 善・強 化

（キーワード：NSDI 法、世界測地系、認定登記基準点、G 空間情報センター、**ブロックチェーン、オープンデータ**）

・内閣府は、NSDI 法及び NSDI 基本計画による地理空間情報の共有化、ブロックチェーン及び官民データ活用推進基本法による登記所備付地図等のオープンデータ化の推進、日本再興戦略 2016 など、あらゆる情報の多目的利活用を推進する環境を整備することによって、**民間事業者による新たな産業の創出の推進を図っている**。

・民間業者である我々は、これらの計画に則り、全ての地籍情報を世界測地系の標準データである認定登記基準点を設置しながら ICT を利用した情報の集積を G 空間情報センターに行うことによって**ビッグデータの生成を推進する組織を構築する必要性**がある。

・会員は、この 10 年間で約 1,400 名減少し、会員の年代構成も 60 歳代以上が 5 割弱を占めている。また、近年は登録者数を取消者数が上回る傾向にあることなどから、今後も減少は進むと推察する。人・資源（資金）が限られる中で、関係組織は情報、認識を共通化させ、国の ICT 戦略計画に向け人・資金を集中させ、最大の効果を得るようにする必要がある。

・こうした効果を得るためには、我々資格者の目的である「不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する」組織的な取り組みが必要である。例えば、次のとおりである。

○　前述の G 空間情報センターには、土地の境界を維持管理する専門性を国民に訴え、資格者として、組織としての存在感をアピールする。

○　不動産登記規則第 93 条報告書のデータは、ビッグデータとして空家問題や所有者不明土地問題に利用できるので強制会組織としてメリットを生かした情報の集約に努める。

○　行政の管理する道水路台帳は、PFI 事業として公益法人を立ち上げ、管理する。

（※第 3 期地理空間情報活用推進基本計画より抜粋）

工程表⑬　地理空間情報の循環システムの形成

シンボルプロジェクト名称			
⑬地理空間情報の循環システムの形成	・地理空間情報の循環システムの形成に向けたデータ収集	・利活用モデルにおける課題の抽出	・循環システム向けデータ作成の実証
	・循環システムへの拡大促進と支援の実施及び事例の PR	・循環システムの拡大	・循環システム向けに付加価値のある新規データの提供

＜施策の概要＞　地理空間情報の多様化に対応するため、G空間情報センターをハブとして、目的に応じて形成される各種の地理空間情報の集約システムや情報センターとを相互に連携させる。これにより、より多くの情報を一元的に集約・共有し、更に解析・加工をしていくことで新たな価値のあるデータを生成する、地理空間情報の循環システムの形成を目指す。

境界紛争ゼロ宣言

地 籍 制 度 の 世 界 標 準 化

（キーワード：管理資格者、空間情報工学、不動産関連法、資格者相互認証）

・グローバルな視点で土地家屋調査士を見た場合、同様な資格は世界に存在しない。TPP における士業の取決め「第 10 章　国境を越えるサービス」では「留保」の状況にあるが、世界標準で不動産表示登記制度を捉えた場合地籍制度に包含され、LADM をはじめ地籍制度の世界標準に耐えられる資格者として専門性を向上させる取組が必要となる。

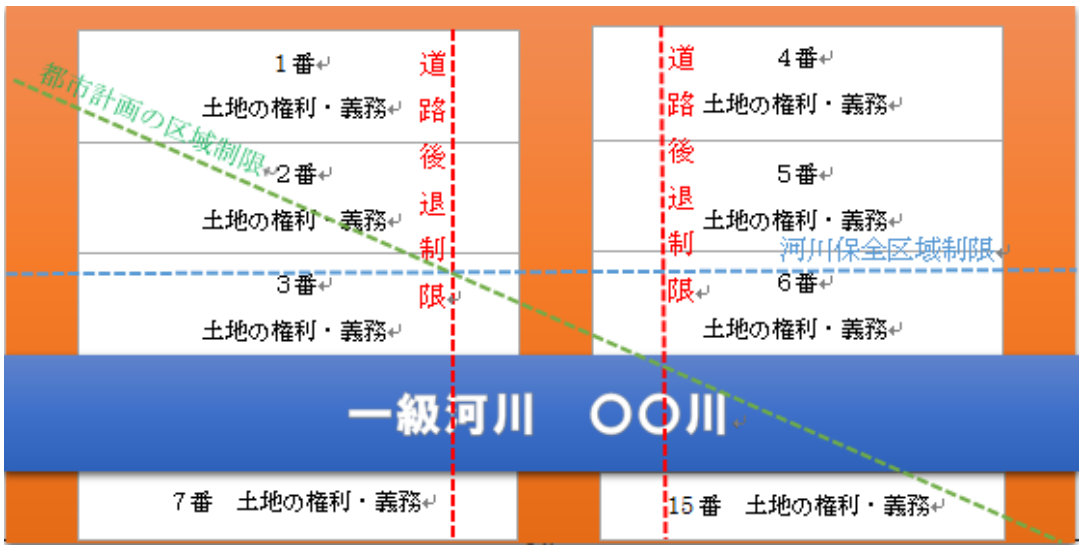
・不動産取引の国際化が今後更に進むことが予想され、世界の地籍制度の標準に土地家屋調査士制度は合致していない。もし、資格者相互認証の協議が行われるようなことが発生した場合、不要な制度として撤廃される可能性がある。

・世界標準に耐えられる資格制度に成長させるためには、人と土地の間にある権利・義務・制限・責任等に関する不動産関連法についての知識が必要となる。そのためには、現在の日本の大学における空間情報工学の充実と学部の増設が必要となる。

・また、世界標準となるために、土地家屋調査士は、管理資格者としての知識を習得し、地位を確立することが重要である。

・地籍制度にある地籍情報管理資格者として、土地家屋調査士が位置づけされるような努力が必要な時代になった。

※・責任等を明確にする不動産登記制度のイメージ図



境界紛争ゼロ宣言

３　土地家屋調査士制度が抱える組織的課題

土地家屋調査士制度は、前述した社会構造の変化に対応しなければならないが、以下の大きな課題を抱えている。

ア　会員数の減少による組織の維持　イ　業務量の減少　ウ　社会的地位の向上

いずれの課題も、制度を維持し変化に対応するための人的資源の不足　を招く要因となっており、早急な対応が求められるが、これらの課題は、業界全体が取り組まなければ解決しない。そのためには、グランドデザインによる全体構想が不可欠である。

※　グランドデザインによる全体構想のイメージ



境界紛争ゼロ宣言

第２章　グランドデザインと土地家屋調査士

１　土地家屋調査士が目指す将来像

我々土地家屋調査士は、国民の貴重な財産である不動産の権利を明確化することによって、明るく住みよい社会を維持することを目的とする資格者である。すなわち、現代社会における人口減少が招くあらゆる社会問題の解決や、激増する未曽有の自然災害の復興に対する対策・支援に取り組み、国民及び行政からも信頼できる資格者でなければならない。

土地家屋調査士制度の抱える三つの課題(会員数の減少による組織の維持、業務量の減少、社会的地位の向上)を克服し、社会情勢の変化に対応できる新たな土地家屋調査士の在り方として、「土地家屋調査士としての将来の方向性」と「組織としての方向性」を示した。

目指すべき方向1　土地家屋調査士としての将来の方向性

- 会員増加による組織の活性化、社会情勢の変化に対応した業務拡充、社会的認知度の向上が必要となるが方向性として主に以下のことが考えられる。

専門性の広がりによる各々の専門性が特化されての活躍

地図作成に直結した登記申請ができる情報化での活躍

行政の一翼を担う半官半民の立場での活躍（PFI事業）

他士業も含めた多様な事務所形態での活躍

目指すべき方向2　組織としての方向性

組織の強化と再構築

境界紛争ゼロ宣言

２　土地家屋調査士に求められる重点テーマ

今後の土地家屋調査士に求められるテーマを土地家屋調査士（会）の内部環境〔土地家屋調査士の持つ優位性・課題〕と外部環境〔社会潮流における発展可能性と脅威〕から SWOT 分析を行った。

（巻末付録参照）

SWOT 分析シート

土地家屋調査士の内部環境→ 土地家屋調査士の外部環境 ↓	強み（土地家屋調査士の持つ優位性）	弱み（土地家屋調査士の持つ課題）
	●土地家屋調査士は国家資格者としての地位を持つ ●土地家屋調査士は不動産の権利・制限の知識を持つ ●不動産の表示に関する登記申請についてのインセンティブを持つ ●法律判断と現地特定の両面の専門性を持つ ●土地家屋調査士会の強制会による組織の堅固性を持つ ●土地家屋調査士は測量技術を持つ ●境界紛争の未然防止能力（調整能力）を持つ	●土地家屋調査士は国家資格者としての地位を持つがゆえの弱み ●属人的資格なので事業の継続及び大規模な事業展 開が難しい ●法律と現場の両面の作業がある ●組織のマネージメントができていない ●政治力が弱い ●社会的認知度が低い
機会 （社会潮流における発展可能性）	**土地家屋調査士の持つ優位性を活かし発展可能性に乗じて成長するテーマ**	**発展的可能性を見て土地家屋調査士の重点課題を改善するための重点テーマ**
●NSDI法は土地家屋調査士のための法 ●世界測地系への移行に始まる仮想空間が次の時代 ●人口減少・高齢社会における安全・安心な暮らしへの貢献に関与 ●G空間情報センターと街づくりへの貢献 ●PFI事業による公共用地管理と行政のスリム化 ●自然災害の復興対応への意識の高まり ●不動産価値の二極化と不動産投資の問題への関与 ●TPPを絡めた諸外国との関係は資格制度にも影響 ●司法制度改革による地方移管 ●測量技術者不足の解消に向けたPFI事業	◎NSDI法による国策に呼応することによる市場の確保 ◎行政のスリム化に協力すると共に道水路境界管理のアウトソーシング市場を確保 ◎G空間情報センターを利用した地籍情報の管理による社会問題解決 ◎ダイナミックマップ及びi-Construction（アイ・コンストラクション）の設計への関与	◎個人事業主の集団をICTでつなぐ対策 ◎属人的な資格で作成した成果を登録することによる定期的安定収入の確保 ◎不動産、建築関連のハブ的役割へのシフトと、その役割を果たすための事業体系の多様化（大規模事業者と小規模事業者のすみ分け） ◎組織改革と会員の意識改革、そして「世界観」の欠如からの脱却 ◎情報化社会に向けたセキュリティ対策
脅威 （社会潮流における脅威）	**土地家屋調査士の持つ優位性を活かし社会の脅威を克服するための重点テーマ**	**最悪の事態を回避するための重点テーマ**
●人口減少による不動産登記市場の縮小 ●会員減少の脅威 ●資格者相互認証とEPA ●不動産情報の一元化（登記簿表題部＋課税台帳）の脅威 ●行政測の一元管理（総務省・GIS総合センター等）の脅威 ●相続登記未了による財産放棄 ●建築確認申請の3D化とBIMがもたらす不動産表示登記制度の合理化 ●「地図づくり」の見直し ●世の中の流れによる資格制度の再編	◎土地家屋調査士が専門職能集団として永年培った知識と経験（優位性）を活かし、他資格団体との区別化（唯一無二の専門資格者）を提言し、人口減少・高齢社会における安心・安全な暮らしへの貢献 ◎地理空間情報をめぐる社会情勢の変化に対応すべく効果的かつ効率的な地図づくりへの提案 ◎地図作成の専門家としての地位の確立 ◎土地家屋調査士教育制度の確立（CPD制度の徹底とポイント公開） ◎シンクタンク構想	◎世界標準を見据えた各会同レベルの研修、独自の専門性を持つための中央研修・研究所の創設 ◎旧態依然の組織作りからの脱却をするための日調連と土地家屋調査士会の役割の明確化を含めた組織力・政治力の強化 ◎国際化する社会での資格者相互認証に対する組織作り ◎「地図づくり」に向けた公益的な組織・認証機関の必要性 ◎将来的な地図づくり（地積測量図の集合による地図）へ組織としての提言

境界紛争ゼロ宣言

土地家屋調査士の持つ優位性を活かし発展可能性に乗じて成長するテーマ

- NSDI 法による国策に呼応することによる市場の確保。
- 行政のスリム化に協力するとともに道水路境界管理のアウトソーシグ市場を確保
- G 空間情報センターを利用した地籍情報の管理による社会問題解決
- ダイナミックマップ及び i-Construction（アイ・コンストラクション）の設計への関与

土地家屋調査士の持つ優位性を活かし社会の脅威を克服するための重点テーマ

- 土地家屋調査士が専門職能集団として永年培った知識と経験（優位性）を活かし、他資格団体との区別化（唯一無二の専門資格者）を提言し、人口減少・高齢社会における安心・安全な暮らしへの貢献
- 地理空間情報をめぐる社会情勢の変化に対応すべく効果的かつ効率的な地図づくりへの提案
- 地図作成の専門家としての地位の確立
- 土地家屋調査士教育制度の確立（CPD 制度の徹底とポイント公開）
- シンクタンク構想

発展的可能性を見て土地家屋調査士の重点課題を改善するための重点テーマ

- 個人事業主の集団を ICT でつなぐ対策を考える
- 属人的な資格で作成した成果を登録することによる定期的安定収入の確保
- 不動産、建築関連のハブ的役割へのシフト化と、その役割を果たすための事業体系の多様化（大規模事業者と小規模のすみ分け）
- 組織改革と会員の意識改革、そして「世界観」の欠如からの脱却
- 情報化社会に向けたセキュリティ対策

最悪の事態を回避するための重点テーマ

- 世界標準を見据えた各会同レベルの研修、独自の専門性を持つための中央研修・研究所の創設
- 旧態依然の組織作りからの脱却をするための日調連と土地家屋調査士会の役割の明確化を含めた組織力・政治力の強化
- 国際化する社会での資格者相互認証に対する組織作り
- 「地図づくり」に向けた、公益的な組織・認証機関の必要性。また、将来的な地図づくり（地積測量図の集合による地図）へ組織としての提言

境界紛争ゼロ宣言

第３章　輝き続ける土地家屋調査士の将来のために

１　日調連として取り組むべき課題

第２章で分析した結果から、日調連として取り組むべき課題は、以下の 3 項目であろう。

(1)　会員数の減少と組織の再構築

会員数が減少方向の今、日調連は大きな政府を目指すべきである。会員数の少ない土地家屋調査士会で会務を運営することは、難しい状況になっている。

一つの考えとしては、人材や資金を日調連に集中し、会員研修や制度広報などは日調連が企画実施し、地域に特化した企画は必要に応じて土地家屋調査士会で実施するなどの役割分担をし、組織の改築をすべきである。

(2)　研修体系の標準化

研修は、グランドデザインに沿った方向で行われるべきである。その時代に合わせた専門性を得るための研修でなければならないからである。土地家屋調査士会によって研修の機会や内容が異なっていることも、強制入会制度の中ではあってはならない状況である。

また、日調連がブロック協議会に実施を委託している新人研修会も、ブロック協議会によっては新入会員数が少なくて、実施が困難になっているのは数年前から議論されているところである。

加えて、特別研修の受講者数も頭打ちで、土地家屋調査士会やブロック協議会で開催することは難しくなってきていることも周知の事実である。

これを解決するには、日調連に研修・研究所を設置し、一括で新人研修と特別研修を企画開催することとしたい。一般会員のための研修も研修・研究所で企画立案して、ウェブ研修や教材を作成して土地家屋調査士会に配布するなどの方法で実施することも、今後検討すべきであろう。

(3)　全国統一の広報活動

制度広報も、全国統一だからこそ効果がある。各土地家屋調査士会は土地家屋調査士の認知度の向上、社会的地位の向上を図るため、広報活動を行っているが、わずかな予算で別々の広報をしているために効果が少ない。総じて日調連の広報とは何をすべきかを考えなければならない。

境界紛争ゼロ宣言

２　想定される明るい将来

(1) 土地家屋調査士制度の存続

日本の将来においても不動産登記制度は残るであろうが、地籍情報管理に関する制度や技術の世界的変化の中で、今の機能のまま、日本の登記所が法務省に在り続けるかどうかは不透明である。

当然に不動産の表示に関する登記や登録に関する制度は存続するし、土地家屋調査士制度も、我が国特有の優れた制度ではあるが、公務員が主体で行う制度から民間の専門資格者が産業として確立された制度であることを誇りを持つべきである。

しかも、制度や技術に加えて市場経済の世界標準化も考慮すると、日本の土地家屋調査士という資格制度の必要性が再度検討される時期が間もなく来るであろう。

その中で、我々専門家は、地理空間情報の社会では基盤情報の循環サイクルを担うことから大変優位な位置にある。今後どんな環境に変化しても、常にその時代の社会のニーズに合う専門能力を有していれば何ら問題はないのである。つまり、ただ土地家屋調査士は「どの時代にあっても日本には土地家屋調査士が必要である。」と言われる能力を常に備えていることが必要である。

(2) 登記制度の将来と土地家屋調査士

地籍や登記に関する制度がどんな状況になっても、土地家屋調査士の将来像を指し示し、会員を導くのが日調連の役割である。よって、日調連は起こり得る将来の可能性を想定し、それらに対する戦略を考える必要がある。

土地家屋調査士は、申請代理人として、または登記官の補助としての準公務員の立場で、活躍する可能性がある。

長年、表示に関する登記手続に携わってきた土地家屋調査士の強みは、測量だけでも法律だけでもなく、単に登記申請手続ができるというものではない。その強みは、測量能力を生かした数量的調査と土地法制から判断する筆界調査能力、そして更に法律的判断能力である。我々には長年積み上げてきたこうした筆界調査能力があり、調査・測量実施要領があり、地域の慣習に関する膨大なデータベースもある。登記情報についての調査を正しくなすためには、これらの土地家屋調査士独自のノウハウが必須である。だから、どの時代であっても、土地家屋調査士がその時代に合ったノウハウとしてその能力をブラッシュアップし続けている限り、土地家屋調査士を社会は必要とし続けるであろう。

境界紛争ゼロ宣言

国民から期待され輝き続ける未来

専門資格者としての自覚
使命（土地家屋調査士としての誇り）

- 地域に密着し、誇りを持ち、未来を築く人を育む組織の構築を推進
- 土地家屋調査士制度を通じての社会的貢献の推進
- 専門能力を活かした災害復興・防災・まちづくりの推進

国民が安心して暮らせる社会の実現
公正（紛争解決、地図づくり）

- 地籍情報と人々をつなぎ、安心して暮らせる社会の推進
- 社会構造の変化に対応した行政との連携の推進
- 国民の財産である不動産の地籍情報管理制度の推進

土地家屋調査士の社会的地位の向上
研鑽（研修、研究）

- 高度情報化に対応した組織への改革・強化の推進
- 社会問題を解決し、地域に貢献する資格者への推進
- 地籍学の確立の推進
- （仮称）中央研修・研究所の創設
- 戦略的な制度広報

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。

境界紛争ゼロ宣言

第４章　グランドデザインが目指すもの

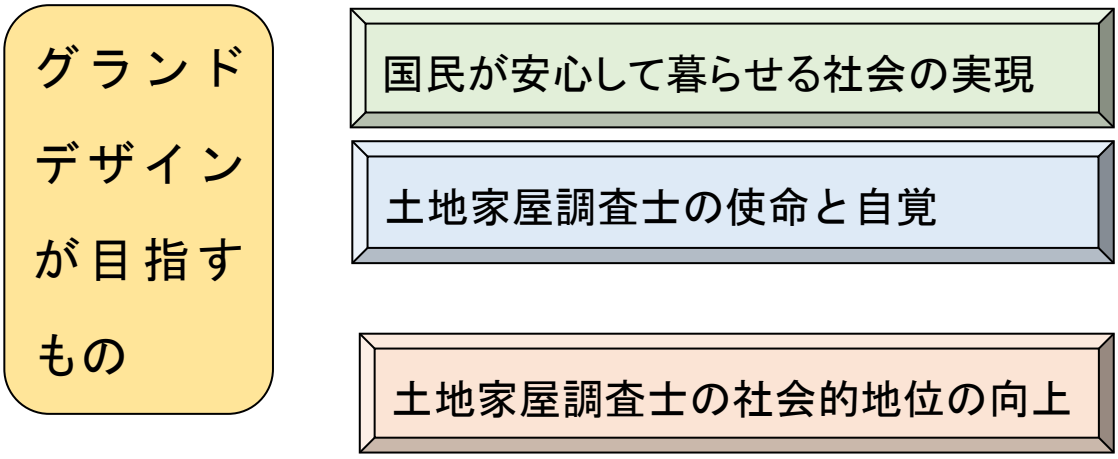
人口減少による不動産需要の低下は、「空家」「管理放棄地」を生じさせ、相続人の減少　とあいまって、個人による不動産管理が限界となり「所有者・管理者不明不動産」「位置・存在不明不動産」を生じさせる。

この状況が放置されるならば、都市、地方に関係なく国土利用に大きな障害となり、防災・減災、資源管理に至るまで、あらゆる経済活動を停滞させ、ひいては国力の低下要因となりかねない。一方、進化し続ける高度情報化社会は、日本のみならずグローバルに社会構造を変革させている。

このような時代にあって、**将来も国民が安心して生活できる社会の実　現には、「明確化された不動産」が根底になければならない。**我々が日常業務の中で行っている地籍情報に関する調査、すなわち「位置」「権利」「義務」「制限」などの情報が個々の不動産において明確であれば、前述の課題の多くは解消されよう。**土地家屋調査士は、不動産に関する全ての情報を調査し、明確化し得る唯一の国家資格者である。制度制定から 60 年余り、我々はその業務活動においてそのことを実現させてきた自負、自信、技術、知識がある。**

我々土地家屋調査士は今こそ、その使命を強く自覚しなければならない。ノウハウを更に昇華させ、実践し、国民が安心して暮らせる社会の実現へ向けて制度をより充実させなければならない。それは我々の存在をより価値あるものとし、社会的地位の向上を実現させ、土地家屋調査士制度を揺るぎないものとするものである。

それにより、国民から期待され、輝き続ける未来が開かれる。



グランドデザインの基本理念

境界紛争ゼロ宣言

日本土地家屋調査士会連合会　制度のグランドデザイン

平成 29 年 12 月 8 日（平成 29 年度第４回理事会承認）

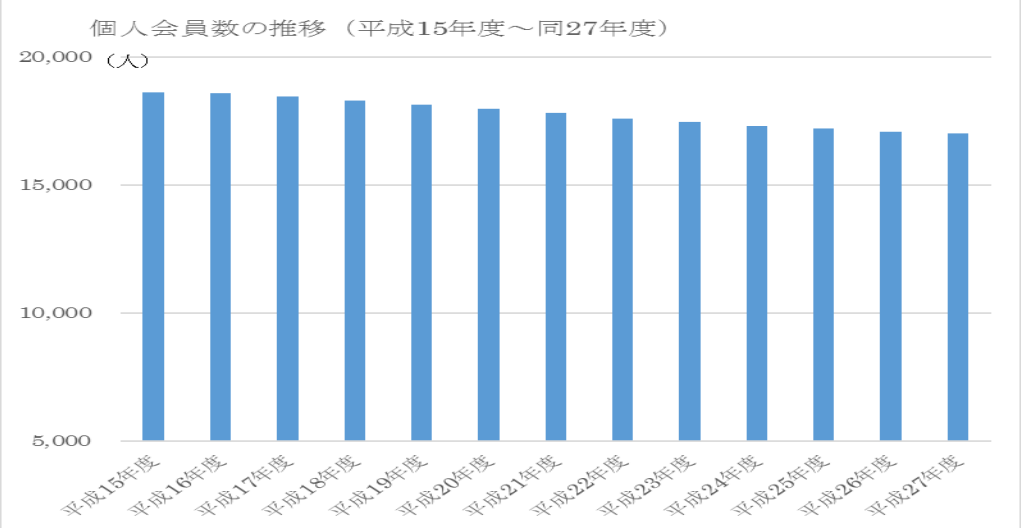
日本土地家屋調査士会連合会
制度のグランドデザイン検討会委員
副 会 長　菅　原　唯　夫
常任理事　小　野　伸　秋
理　　事　柳　澤　尚　幸
委　　員　鈴　木　　修
委　　員　贄　川　　清

境界紛争ゼロ宣言

巻末資料

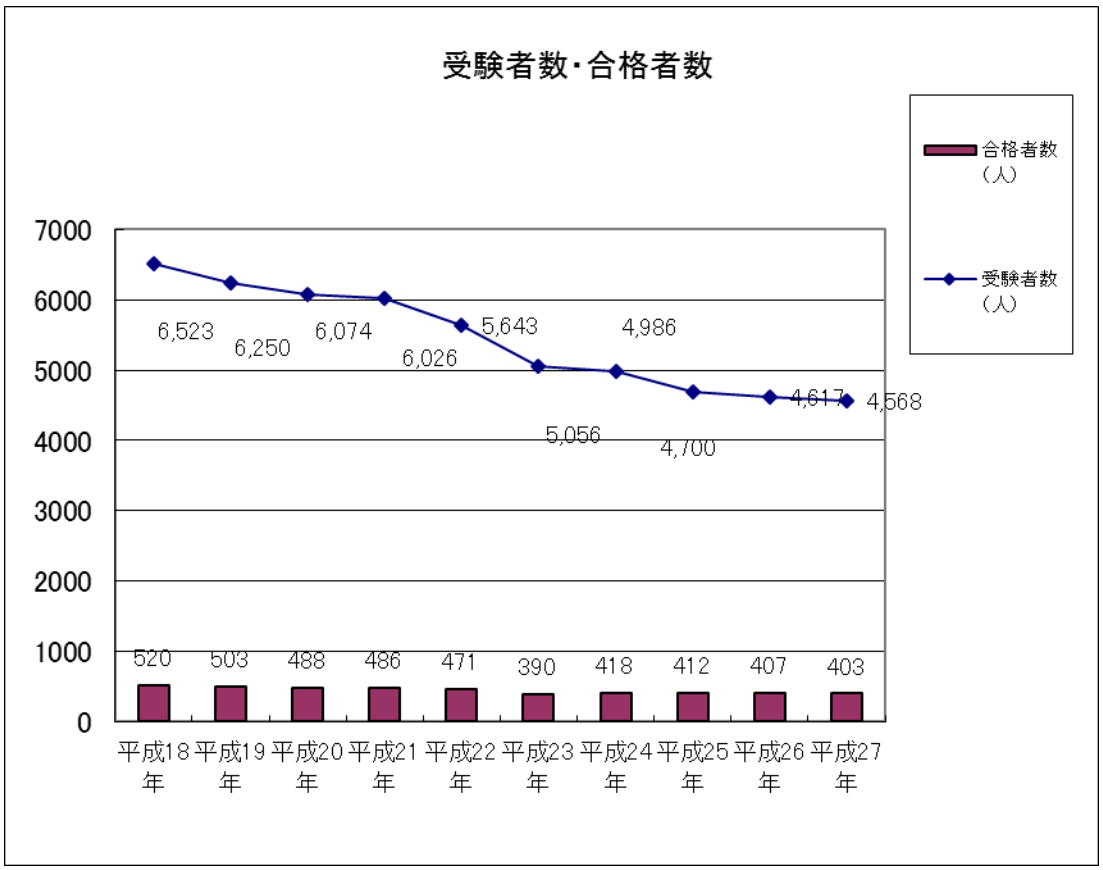
１　会員数の推移（平成 15 年度～同 27 年度）

年度	個人会員数(人)	会員数の前年度からの増減(人)
平成 15 年度	18,648	―
平成 16 年度	18,590	▲ 58
平成 17 年度	18,462	▲ 128
平成 18 年度	18,320	▲ 142
平成 19 年度	18,146	▲ 174
平成 20 年度	18,002	▲ 144
平成 21 年度	17,820	▲ 182
平成 22 年度	17,617	▲ 203
平成 23 年度	17,488	▲ 129
平成 24 年度	17,328	▲ 160
平成 25 年度	17,216	▲ 112
平成 26 年度	17,111	▲ 105
平成 27 年度	17,017	▲ 94
（累計）		▲ 1,631



境界紛争ゼロ宣言

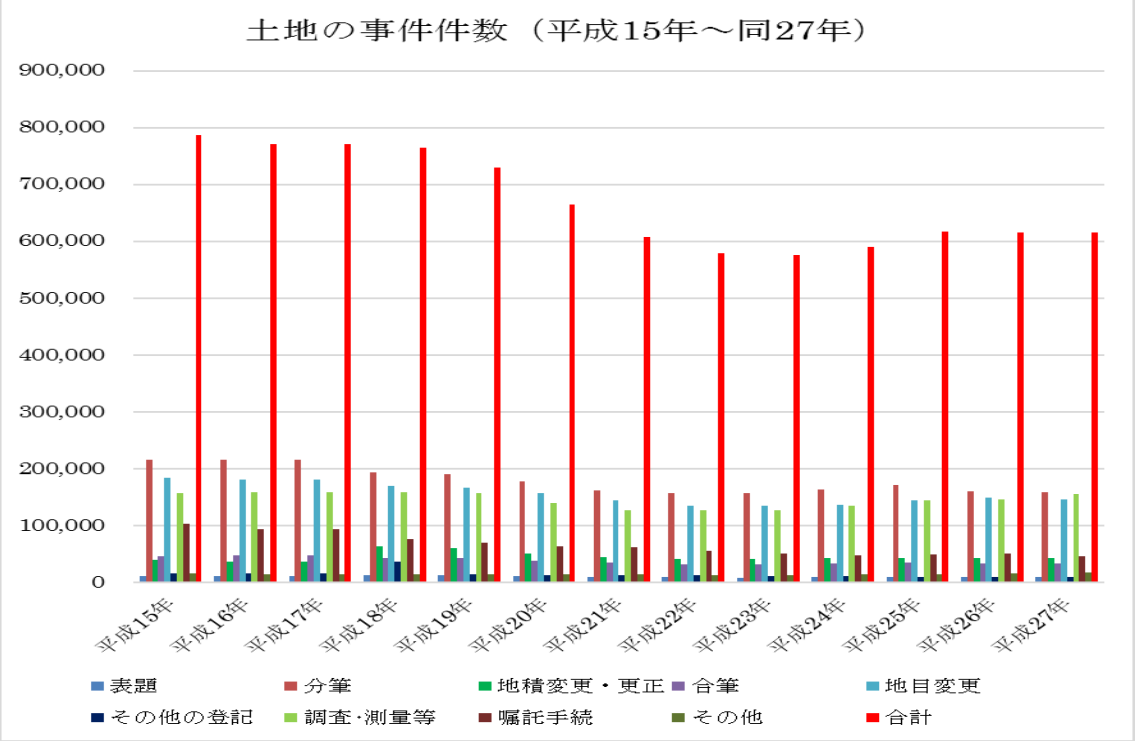
２　土地家屋調査士受験者数・合格者数の推移（平成 18 年～同 27 年）



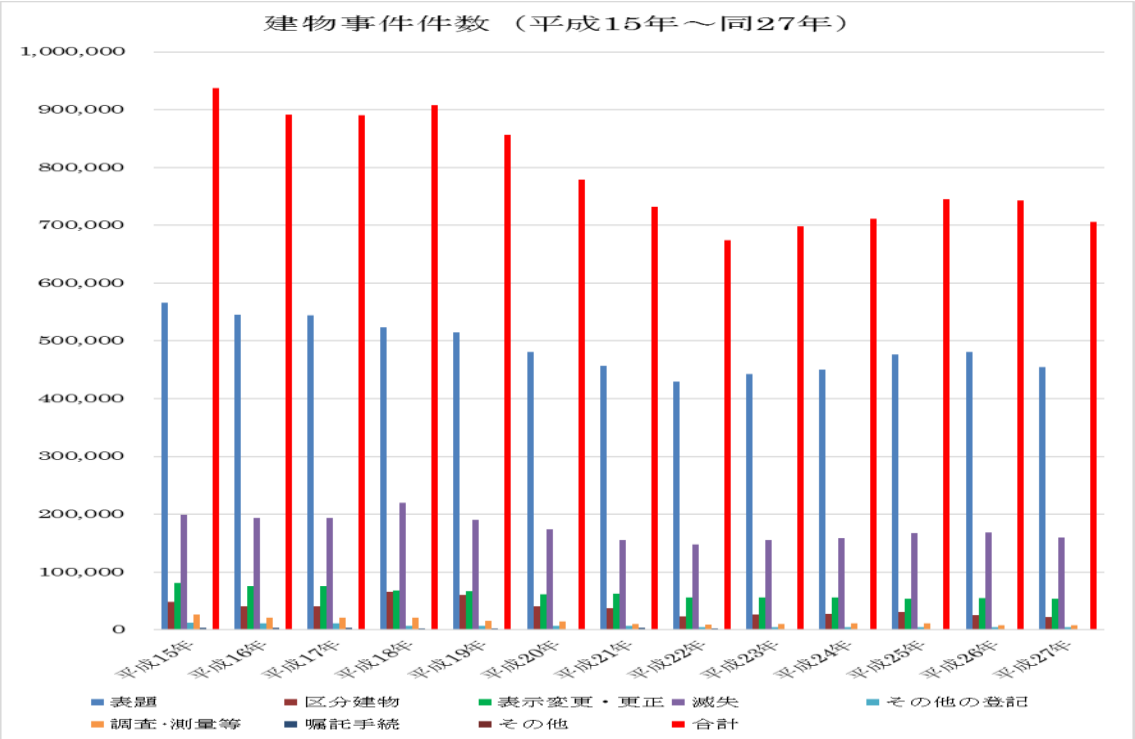
境界紛争ゼロ宣言

３　土地・建物事件件数の推移（日調連取扱事件年計報告書　総合計から）

土地の事件件数



建物の事件件数

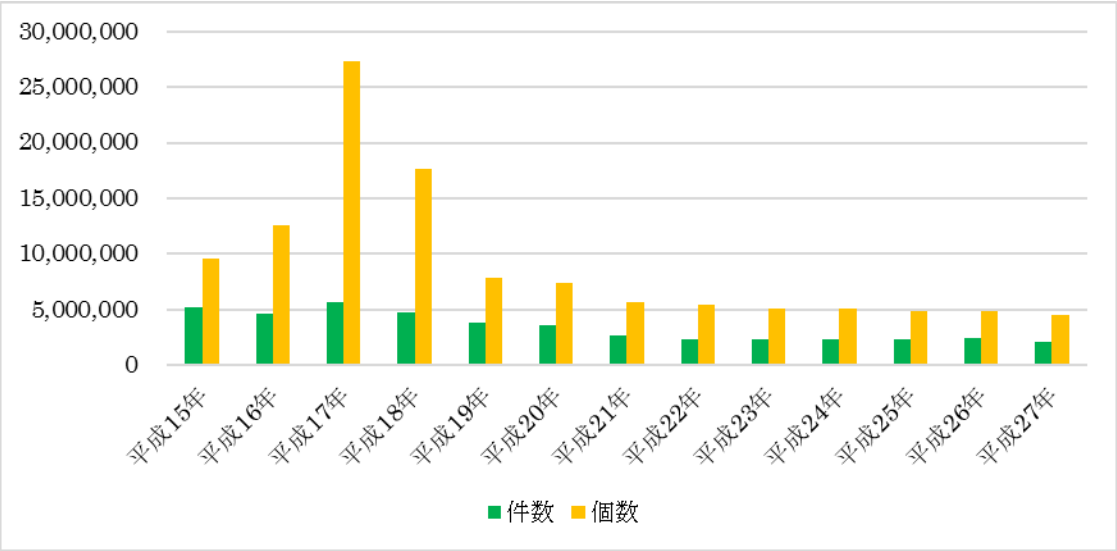


境界紛争ゼロ宣言

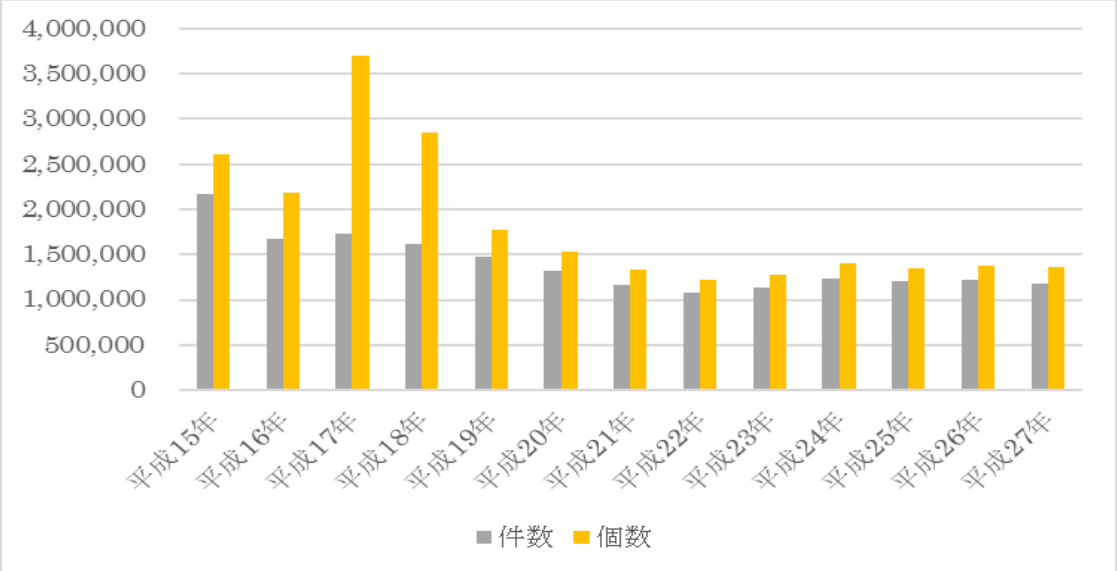
４　法務局の表示登記件数の推移（政府統計から）

政府の統計より表示登記の件数をみると、土地建物ともに平成 17 年から平成 19 年にかけて急激な落ち込みがあり、その後は前頁の土地、建物事件件数と同様の動きである。

土地の表示に関する登記　　件数　　個数



建物の表示に関する登記　　件数　　個数



境界紛争ゼロ宣言

巻末付録

1　土地家屋調査士の強み（土地家屋調査士の持つ優位性）

（1）土地家屋調査士は国家資格者としての地位を持つ

土地家屋調査士は、不動産表示登記制度において、土地家屋調査士法第 3 条に定められた業務について国家資格者として独占することのできる環境にある。特に、土地所有者の代理人として不動産の表示に関する登記の申請手続を専業としている。

また、不動産の表示に関する登記のうち、現地の状況を正確に登記簿に反映して保存する登記は、所有者に申請義務を課し、建物であれば新築した時、増築した時、種類を変更した時、取り壊した時は全て 1 ヶ月以内に申請義務を課すことによって、権利の客体である不動産の正確な情報を維持管理する専門資格者としての役割を備えている国家資格者であると判断できる。

（2）土地家屋調査士は不動産の権利・制限の知識を持つ

土地家屋調査士は、不動産（土地・建物）表題登記を行う場合、所有権を証する書面を添えて不動産の現地の状況と所有者を登記する手続を行っていることから、権利に関する調査能力がある。また、土地の分筆登記等は、土地分譲等の開発手続には欠かせない作業であることから、実務上では不動産関連法（建築基準法、都市計画法、農地法など）についての知識がなければ登記申請手続はできない。こうした実務に対応できる知識の必要性から土地家屋調査士は、日調連の整備した新人研修や e ラーニング等を利用して知識を得ている。

（3）土地家屋調査士は測量技術を持つ

国家資格者で測量に関する知識・技術を持つ資格者は、測量士・測量士補、土地家屋調査士と建築士である。そのため、土地家屋調査士試験ではこれらの資格者は二次試験免除の取扱いをしている。

また、近年では、不動産登記規則第 77 条第 1 項第 8 号で「基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値」の地積測量図を作成することが基本とされていることからも、土地家屋調査士には高度な測量技術を要求された資格制度であると裏付けられたのである。

さらに、平成 29 年 3 月 31 日付け国土交通省土地・建設産業局地籍整備課長補佐（地籍調査担当）からの事務連絡「地籍調査作業規程準則第 38 条の規定に基づく基準点等の取扱いについて（周知）」によって、日調連が設置する認定登記基準点は、不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）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ができるものとされたことからも、測量技術を持っていることを認められたと確認できる。

（4）境界紛争の未然防止能力（調整能力）を持つ

土地家屋調査士は、隣地との境界立会の専門知識を持っている。特に民法、民事訴訟法等の研修を受けて試験に合格した ADR 認定土地家屋調査士は、法的素養も兼ね備えた中で紛争を未然に防止する能力を持ち合わせている。また、組織としても、ADR センターを全国の各都道府県に設立して、紛争が発生したときは対応に当たっている。

さらに、原始筆界の調査に必要な土地法制等の歴史的経緯など、基本的な知識と地域ごと

境界紛争ゼロ宣言

に異なる筆界の慣習を知る専門家として、筆界特定申請代理人又は筆界調査委員（特別公務員）となって紛争解決を行う法務局の筆界特定登記官のバックアップを行っている。

（５）不動産の表示に関する登記申請についてのインセンティブを持つ

①　法定外添付情報の原本提示省略の権限を持つ

不動産の表示に関する登記をオンライン申請する際には、法定外添付情報の原本提示を不要とする取り扱いができる。また、近い将来には法定添付情報も原本提示省略になる可能性がある。

②　不動産登記規則第 93 条調査報告書の作成者としての地位を持つ

法務局の登記官の実地調査を省略することができる調査報告書を作成することができる唯一の資格者として、「土地家屋調査士」が条文に明記されている。

（６）法律判断と現地特定の両面の専門性を持つ

土地家屋調査士の業務は、不動産の現況を測量法・国土調査法・不動産登記法に則り正確に計測するとともに、不動産登記法、都市計画法、道路法などの法律に則した判断を行い、安心安全な不動産の取引をバックアップする業務である。そのため、測量士のように計測に特化したり、司法書士・行政書士のように法律だけに特化したりする資格者では対応できない特技を持つ資格者である。

（７）土地家屋調査士会の強制会による組織の堅固性を持つ

土地家屋調査士は、各都道府県に設立された土地家屋調査士会に入会しなければ業務を営むことができない強制入会制度として、土地家屋調査士法第 9 条第 1 項及び第 52 条第 1 項によって定められた資格者である。また、同法第 48 条では、会則を定めて会員の品位保持に関することや研修に関することなどを徹底させることができる資格者組織である。

２　土地家屋調査士の弱み（土地家屋調査士の持つ課題）

（１）土地家屋調査士は国家資格者としての地位を持つがゆえの弱み

土地家屋調査士業務は、独占業務であるがゆえに、市場に対する意識が希薄であるとともに、経営者としての意識が薄い。報酬額基準表を会則で定めて取り扱っていたが平成 15 年 8 月 1 日に規制緩和によって撤廃となった。このことから報酬額を独自で定める必要性を求められたが価格競争に追われ、やむなく事務所を閉鎖する会員も見受けられる状況となっている。これは、必要なコスト分析ができてないことが一つの要因であるとも思われるが、日報等による積み上げからの分析等を行い、必要経費を確保することや業務受託における「契約」の締結など、必要経費を確認し合うようなことができないことが弱みである。

（２）属人的資格なので事業の継続及び大規模な事業展開が難しい

土地家屋調査士は、個人事業主として事務所を経営する者が多いので、仕事にムラがあり、病気で仕事ができなくなると収入等が不安定になる。また、土地家屋調査士の平均年齢は 60 歳に近く資格者においても高齢化時代の流れについていけない状況にある。

結果として、小さな事務所で、一代限りで廃業する事務所が多い。大きな事務所で大規

境界紛争ゼロ宣言

模な事業を行うにはリスクが大きすぎる状況にあるので、対応できない弱みがある。

（３）社会的認知度が低い

土地家屋調査士は、資格制度ができて既に 65 年を過ぎたが、エンドユーザからの直接的な依頼が少なく、その存在を知らずに業務が終わることもあるのが実態で、絶えず受身体質になりがちなことから社会的認知度が低い。また、世間では測量士との区別がついていない現状にある。さらに、この認知度が低いことにより、提示した報酬額を理解されないという問題もある。

（４）法律と現場の両面の作業がある

業務は法律と測量現場の作業がある。特に境界標識の設置に至っては、穴掘りやセメント練り等による「３Ｋ」のイメージがあることから、女性会員が少ないのが実態である。

（５）組織のマネージメントができていない

土地家屋調査士は、自分の経営する事務所の業務受託に追われ、資格者制度の将来や不動産登記制度の将来等に目を向ける余裕がない現状にある。また、組織的な将来を考える上でもリーダーシップが取れていないことが多い。役員となった者の考えるマネージメントが目先のことしか考えられない場合が多く、長期ビジョンを持った継続的に制度の将来を考える組織力が弱い。結果として、帰属意識の低下となる。

本来なら、強制会だからこそ長期ビジョンを立て、会として目標に向かって研修を行い努力するための義務研修がない。また、自浄作用が働かない組織の甘えがある。

（６）政治力が弱い

土地家屋調査士の人口は他士業と比べて非常に少ない。そのため、政治連盟の組織力には大きな差が生じることになる。

土地家屋調査士	約１万７千人
１位　税理士	約７万２千人
２位　行政書士	約４万３千人
３位　弁護士	約３万３千人
４位　公認会計士	約２万３千人
５位　司法書士	約２万人

３　土地家屋調査士の機会（社会潮流における発展可能性）

（１）NSDI 法は土地家屋調査士のための法

NSDI 法は、現在及び将来の国民が安心して豊かな生活を営むことができる経済社会を実現する上で、地理空間情報を高度に活用することを推進する理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、地理空間情報の活用の推進に関する施策の基本となる事項を定め、地理空間情報の活用の推進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とする理念法である。また、ここでいう地理空間情報は、「空間上の特定の地点又は区域の位置を示す情報及びその情報に関連付けられた情報」である。

境界紛争ゼロ宣言

これらの情報を第3条第8号では、「地理空間情報の活用の推進に関する施策を講ずるに当たっては、民間事業者による地理空間情報の活用のための技術に関する提案及び創意工夫が活用されること等により民間事業者の能力が活用されるように配慮されなければならない」と定めている。

このような目的を持った条文を掲げ、一向に進まない国及び地方公共団体の地理空間情報の活用推進を促す理念を示す行動をとったものである。この理念に従い、民間事業者も協力してもらいたいという思いから第3条第8号が示されたものである。

これを土地家屋調査士に置き換えると、「**不動産登記情報**の活用の推進に関する施策を講ずるに当たっては、**土地家屋調査士**による**不動産登記情報**の活用のための技術に関する提案及び創意工夫が活用されること等により**土地家屋調査士**の能力が活用されるように配慮されなければならない」と読むことができる業務拡大の絶好のチャンスである。

（2）世界測地系への移行に始まる仮想空間が次の時代

① i-Construction の設計図作成に参加

地理空間情報のオープン化は、多目的地籍の始まりである。生産者人口の減少に伴う次世代の代替労働者を想定した人工知能の発展によるロボット作業員の取組であるi-Construction（アイ・コンストラクション）への対応を国土交通省は掲げている。

しかし、世界測地系による３次元データを標準データとして設計しなければロボットは稼働させることができないことから、設計の段階で不動産登記法第14条地図の維持管理データを管理する組織として参加することが望まれることがチャンスである。

② イノベーションの進展に関与

IoT（Internet of Things）産業の拡大は、インターネットと物をつなぐことによって国民の安全・安心を勝ち取るシステムである。そのためには、測量の４次元化による情報の標準化が求められる。その最たるものがダイナミックマップの普及による自動車の自動運転やAR技術を使った観光案内などがある。また、自宅の家電からセキュリティまでを携帯やスマートフォンで操作することが可能な時代である。それに伴い、自動車を家電として電気店で販売するような産業構造の変化も見られる時代となる。こうした時代の流れを察知して、我々組織が一丸となってICTを利用した日常の登記申請情報の共有化を図り、ビッグデータを創出し、ダイナミックマップ産業との連携へと進展する好機を迎えている。

③ 不動産登記法第14条地図整備の推進及び建物所在図の整備はNSDI基本計画

GISの普及を行うためには基盤地図が必要となるが、地籍調査事業の進捗はあまり進んでいない。こうした遅れを解消するために平成29年3月24日閣議決定した第3期NSDI基本計画（http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/sokuitiri/）では、準天頂衛星システム（QZSS）など測量方法の技術革新を前提に、G空間情報センターに情報を共有化させることによってIoT社会やAIを利用した i-Construction等の産業創出に利用できる環境を整備する計画である。こうした政策に対して、既にG空間情報センターから土地の筆界情報の共有環境を構築することが求められている。こうした国の政策による要求に対して行動を求められている

境界紛争ゼロ宣言

時代にマッチした資格者なのである。

（３）人口減少・高齢化社会における安全・安心な暮らしへの貢献に関与

人口減少により問題なのがそれに伴う生産者人口の減少である。今後の社会は、それを賄うためにEU同様に外国人労働者の受入れが必要な時代となる可能性が高い。既に外国人労働者は増加傾向にある。また、次に問題とするのが、「空家・空地の増加」「所有者不明土地の増加」「荒廃した山村の境界不明土地の増加」「相続登記未了不動産の増加」などがある。我々土地家屋調査士は、日常業務の中で障害としていつも解決しているが、その情報は各々の事務所に保存され、外部には保存されない。法務局には不動産登記規則第93条調査報告書として30年間保存されるが公開はされない。そこで、これらの問題解決に向けた情報の収集、更新、維持管理を社会貢献及び国民の権利を守る大義のために組織として共有化して、国民に対して制度をアピールする絶好の機会である。

（４）Ｇ空間情報センターと街づくりへの貢献

前述した状況が今後更に進むと、ある地域ではゴーストタウン化することになる。こうした地域コミュニティの崩壊が更に進行するのと並行して、地方自治体の疲弊が進行することになる。最悪の事態は地方自治体の破綻である。このような悪循環を断ち切るためには、その地域に合った街づくりが必要となる。我々土地家屋調査士は、人と土地の間にある権利・義務・制限・責任等などに関する情報も全て地理空間情報と捉えて、情報を管理し、その情報を保有する人とそれを求める人をつなげることにより街づくりに貢献できる資格者となる可能性がある。そのための組織的な対応が求められている重要な資格者なのである。

（５）PFI事業による公共用地管理と行政のスリム化

高度情報化が進むにつれ、あらゆる業務が専門性を増してくる。また、行政の税収は前述のとおり下降線の状況にある。それをカバーするのがICTの技術である。法務局では、情報の電子化及びオンライン申請等によって効率化を図ることで法務局職員（登記官）の削減を図り、地方自治体もあらゆる公共施設で高度成長期の負の遺産として現存するものが多々あり、財政困難に陥るところがある。そこでも地方自治体の職員削減を図りアウトソーシングさせるPFI事業が検討されている。我々土地家屋調査士にあっては、筆界の専門家として、公共用地を含め筆界情報を一元管理する社会貢献が求められる時代が到来したのである。

（６）自然災害の復興対応への意識の高まり

近年、大規模な災害が頻発する事態が続いている。それを受け、復興支援を行う事態も地方自治体や法務局等から連絡を受けることになる。災害発生とともにすぐに連絡が来る環境省のがれき調査、続いて地方自治体や保険会社からの建物被災状況調査、更に法務局から建物滅失調査などがある。こうした緊急時への対応に関して、土地家屋調査士会及び公嘱協会が地方自治体と防災協定を提携する貢献を行うことが求められている。

また、復興支援を行う際に問題となる土地境界不明地への対応として筆界特定手続とADRの連携による対応が求められている。

（７）不動産価値の二極化と不動産投資の問題への関与

境界紛争ゼロ宣言

都市部を除く地方では、人口減少に伴う生産者人口の減少、農業者等の「３Ｋ」(きつい、汚い、危険)職場の忌避などが重なり、兼業農家の農地は耕作放棄地が増加し続けている。また一方では、人口減少傾向に至っても核家族化を推進する住宅政策を進行させたことから空家が増加し、都市部に人口が集中する一方で、地方の人口は減少する事態となった。

その結果、不動産取引価格は、都市部で上昇するが地方は下落するという二極化が進んでいる。さらに、地方の地価下落は、地価は上昇するものだといった土地神話で国民が農地を手放さず維持してきたが、ここにきて相続における納税猶予を受ける相続人が減少の一途をたどっている。その後にあるのは税収の減少、地方自治体の破綻へとつながる。

このような状況を捉え土地家屋調査士は、人と土地の間にあるあらゆる情報について現地を調査して可視化する情報管理に目を向け、不動産が投資の対象として価値あるものでいられるように情報管理する必要がある。今後の国際化社会に対応できる外国人（資本）による不動産の取得が進む状況に陥るかもしれないが、適切な管理を行うシステムの開発を立案することが求められている。

（８）TPP を絡めた諸外国との関係は資格制度にも影響

環太平洋戦略的経済連携協定（TPP）は、関税という障害が撤廃されるなど多くの問題を抱えたまま進行している。これに限らず、今後様々な分野で国と国の間の障壁が撤廃されて流通が一段と増すことが考えられる。我々の資格制度も障害となれば撤廃されることに注意を要する。建築士、技術士、弁護士などは既に ASEAN などでも資格者相互認証を協議されているが、測量士、土地家屋調査士は留保の状態にある。これらお互いの国の資格者相互認証を協議することが必要な時代が来ている。グーグルやアップルは、スマートフォンで地図提供を無償で行い、日常的に位置情報サービスを受け入れて慣れ親しむ状況を提供している。これらの地図は、公共測量を全く意識しなくても社会に流通する状況を作り出したのである。今後更に国際化したときは、測量士は不要な資格制度とされる大変危険な要素が含まれている。我々土地家屋調査士も同様に危機意識を持たなければならないが、公共測量の壁がより低いものになりつつあることから、地籍に関する情報は、土地家屋調査士が全て管理する努力を組織で行い、実績を積めば壁を乗り越えるチャンスが来たことを示している。

（９）司法制度改革による地方移管

司法制度改革では、以前よく法務局の地方移管が話題に上がっていたが、近頃は話題に上がらなくなった。しかし、総務省が主体となってＧ空間総合センターを立ち上げ、地理空間情報の多目的利用等を推進する動きがあり、もし推進した場合に法務局の地方移管が再度話題に上がる可能性がある。また、それと並行して、社会では所有者不明土地の問題や空家対策を検討する時点で固定資産税課税台帳を利用して所有者情報を管理するシステムの構築を検討する動きも学識者の間では検討されている。こうした状況は、不動産登記簿そのものを地方移管するケースと昭和 35 年の不動産登記法改正による土地家屋台帳の一元化によって不動産表題登記制度が生まれる以前の、昭和 25 年に土地家屋台帳を国税から地方税に改正する以前の表題部（土地家屋台帳）だけを地方に移管するケースが想定できる。もし後者

境界紛争 ゼロ宣言

の場合であれば､我々がこの台帳の調査員としての地位を保ったまま移行するものであれば管理資格者としての地位を確保することができる可能性が高い。

(10) 測量技術者の不足の解消に向けた PFI 事業

NSDI 法が施行され、理念に則った地方自治体が情報の共有化を行おうとしても、土地（道水路）の筆界及び基準点の管理は技術職員ではなく、ほとんどの自治体で事務職員が担当している。当然、測量や基準点に関する知識、経験は十分になく、結果的に、適切な基準点の管理が行われていない場合が多い。たとえ、測量士の資格を持つ技術職員が担当であったとしても、同様に知識や経験が十分でなく、管理費用面も含めて基準点管理が不十分となっている。総じて、自治体内での測量データについての一元管理ができず、測量法の目的である測量の重複は守られていない現状にあることは､我々が日常業務において痛感するところであり、枚挙にいとまがない。また、同様に役所内で土地家屋調査士の資格がある職員がいたとしても、十分な実務経験がなければ適切な筆界判断をなすことは困難である。

このような状況を理解した上で、NSDI 法が求める適切な管理を PFI 事業で対応できる環境整備が求められることが理想であることが理解できる。

4　土地家屋調査士の脅威（社会潮流における脅威）

（1）人口減少による不動産登記市場の縮小の脅威

前述３の（７）で述べたとおり、都市への人口集中により地方の過疎化が進み、地方での活躍は困難になることから不動産価格市場は二極化が進み地方の地価が下落することになる。

また、地方の農地は納税猶予などを受けないことから売却する土地が増え、当分の間は下落しながら不動産登記市場は増加し、需要が満たされたとき暴落することになる。結果として路線価が市場価格を大幅に超えることとなり､相続税は物納が増えるが競売で売却できず息詰まる。また、土地の評価額も減少し、地方自治体が破綻する連鎖へとつながる状況にある。

（2）会員減少の脅威

土地家屋調査士の会員の減少は、同業者間で考えれば競争相手が少なくなることから、一見、良い話のように感じられるが、土地家屋調査士の年代別人口では、約 48％が 60 歳台以上であることから、今後団塊の世代が退会した場合、更に減少する可能性を含んでいる。これと同様な状況にある建設業界では、作業員確保が困難なことから i-Construction のようなロボットが代替業務を行うことを第４次産業革命として国が推進している。我々の業界もインターネット等に AI を絡めた ICT 利用による自己対話型ロボットがオンライン登記申請を補助することにより、本人申請の増加、登記相談窓口の充実で、我々の業務を不要とする時代になる可能性がある。

境界紛争ゼロ宣言

（３）資格者相互認証と経済連携協定（EPA[3]）

土地家屋調査士の資格制度は諸外国には存在しないから誰も侵せないものと考えるかもしれないが、逆に諸外国にないから必要ないとして、３の（８）で述べたとおり撤廃される脅威がある。また、日本の外務省は、経済連携協定（EPA）について、世界を相手に協議を進めており、「表-1」に示すように、日本はあらゆる資格制度について外国からの加入を認めている。フィリピン人が看護師試験を受験して正式に日本で労働できる約束はこの中で締結され、日本のマスコミもそれを取り上げている。

しかし、それは我々土地家屋調査士には無縁のものと感じている方が多いのではないだろうか。ところが、外務省の資料によれば、「日本は2011年1月現在、11の国・地域とEPAを締結している。インド、ペルーとは署名に向け準備中、オーストラリア、GCC[4]とは交渉中、韓国とは交渉が中断中で、交渉再開に向けた協議を実施してきています。また、EUとの間では共同検討作業を、日中韓では産官学共同研究を、日本とモンゴルの間では官民共同研究を行っています。」とあり、現実はインドネシアやインドは土地家屋調査士の試験に合格すれば業務を行うことができる環境にある。また、市場のオープン化が始まり、外国資本や大手企業が土地家屋調査士法人を立ち上げて土地の筆界情報の一元管理を行う脅威もある。

表―１　我が国が締結している FTA/EPA と GATS の人の移動における我が国の約束内容（概要）

[3] EPA（経済連携協定Economic Partnership Agreement）
貿易の自由化に加え、投資、人の移動、知的財産の保護や競争政策におけるルール作り、様々な分野での協力の要素等を含む、幅広い経済関係の強化を目的とする協定。

[4] GCC（Gulf Cooperation Council
湾岸協力理事会 アラブ首長国連邦、バーレーン、クウェート、オマーン、カタール、サウジアラビアの6か国が加盟）

境界紛争ゼロ宣言

	短期の商用訪問者	企業内転勤者	投資家	自由職業サービスに従事する自然人	公私の機関との間の個人的な契約に基づいて専門的な業務活動に従事する自然人	その他
GATS（UR）	○	○	－	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士	－	－
シンガポール	○	○	○	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士	○ 工学の分野に属する技術又は知識を要する業務	－
メキシコ	○	○	○	－	○ 「技術」「人文知識・国際業務」の在留資格に基づく活動	－
マレーシア	○	○	○	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士	○ 「技術」「人文知識・国際業務」の在留資格に基づく活動	－
フィリピン	○	○	○	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士	○ 「技術」「人文知識・国際業務」の在留資格に基づく活動	看護師・介護福祉士候補者
チリ	○	○	○	－	○ 「技術」「人文知識・国際業務」の在留資格に基づく活動	－
タイ	○	○	○	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士	○ 「技術」「人文知識・国際業務」「技能（タイ料理人のみ）」の在留資格に基づく活動	指導員
ブルネイ	○	○	－	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士	○ 「技術」「人文知識・国際業務」の在留資格に基づく活動	－
インドネシア	○	○	○	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士・司法書士・行政書士・社会保険労務士・土地家屋調査士	○ 「技術」「人文知識・国際業務」の在留資格に基づく活動	看護師・介護福祉士候補者
ベトナム	○	○	－	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士	○ 「技術」「人文知識・国際業務」の在留資格に基づく活動	看護師（在留資格「医療」の範囲内）
スイス	○	○	○	○ 弁護士・外国法事務弁護士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士	○ 「技術」「人文知識・国際業務」の在留資格に基づく活動	－
インド	○	○	○	○ 弁護士・外国法事務弁護士・司法書士・行政書士・社会保険労務士・弁理士・海事代理士・公認会計士・税理士・土地家屋調査士	○ 「技術」「人文知識・国際業務」「技能（インド料理人のみ）」の在留資格に基づく活動	指導員

（4）不動産情報の一元化（登記簿表題部＋課税台帳）の脅威

もともと不動産登記簿の表題部は、昭和 25 年までは固定資産の課税台帳である。固定資産税が国税から地方税に変わった時に二分したもので、市町村には課税台帳として、法務局には不動産の現況を正しく表す土地・家屋台帳として受け継がれ、更に昭和 35 年には権利のエリアを明確に示す不動産表示登記制度としての役割が受け継がれた。しかし、現実は登記官が自主的に調査を行い職権発動することはほとんどなく、上手く更新されずに現在に至っている。その結果、現在の法務局の登記簿だけでは、空家問題や荒廃した農地・山林の現状を正確に登記簿に反映する機能を失い、これらの問題は解決できないが課税台帳の情報が現地を正確に掌握している状況にあることから、市町村の課税台帳で不動産登記簿の表題部の機能を持ったほうがよいのではないかといった意見が学識者の間で出ている。

境界紛争ゼロ宣言

（５）行政側の一元管理（総務省・GIS 総合センター等）の脅威

不動産の取引を行う際に、法務局の不動産登記簿のみを確認して安心安全な取引ができない。現在の不動産登記簿は、①表題部②甲区（所有権）③乙区（その他の権利）で構成されているが、不動産に係る制限・管理責任などは確認することができない。例えば、都市計画法の市街化区域か市街化調整区域かの区分は、不動産取引に大きく影響する。また、河川法第 55 条の保全区域や建築基準法の道路後退線などの建築制限を丙区（制限部）として登記システムの中で公開していくことが望ましい。しかし、総務省のＧ空間情報総合センターは、その役割を果たそうとしている脅威がある。

（６）相続登記未了による財産放棄

本来、不動産の所有者は所有権を持っているが、それはつまり責任を持つことでもある。自分が所有する不動産の管理が原因で他人に迷惑をかけた場合には、その管理責任が課される。近年、地方では山林・農地などで資産運用価値のない不動産について相続等の登記が行われず、財産を放棄する事態が発生している。廃屋化した空家も同様である。

地方の人口減少による過疎化する地域では、更に財産放棄が増加するが、地方自治体も対応には限度がある。相続問題は、法務局、司法書士会、土地家屋調査士会が三位一体で対応することとしたが、国民が納得できる成果を得るには相当な時間を要することも考えられる。

しかし、戸籍、住民票などが電子化され、ICT と AI の力を借りた情報管理が徹底した中でマイナンバーや住基カードの運用がなされていけば総務省が主体となって、他の資格者で推進される事態も想像できる。

（７）建築確認申請の３Ｄ化と BIM[5]がもたらす不動産表示登記制度の合理化

建築の業界では、大手の建設会社で BIM に対応する技術者が不足していることから、なかなか進まないのが現状である。しかし、今後、もし BIM が推進された場合を想定すると、建物表題登記はそのまま電子データで登録すれば不要な申請システムになる可能性がある。

（８）地図づくりの見直し

地籍調査事業は、昭和 26 年から始められたが、事業の進捗が十分ではなかったことから、更なる調査の促進を図るため、昭和 37 年に国土調査促進特別措置法が議員立法により制定され、それに基づく「国土調査事業十箇年計画」により地籍調査が推進されることになった。現在は平成 22 年 5 月に閣議決定された、第 6 次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査が実施されているが、それでも十分な進捗を図るには至らなかった。このような状況にあって、平成 7 年には GIS 関連省庁連絡会議を立ち上げ、地籍調査で地理空間情報の基盤地図情報を早急に仕上げる計画を立案した。しかしながら現在、地籍調査事業が始まってから 65 年、GIS 関連省庁連絡会議が立ち上がってから 21 年が経過するも、地図の完成には程遠い状況にある。

---

[5] BIM（ビルディング・インフォメーション・モデリング）
「Building Information Modeling」の略称。コンピュータ上に作成した３次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築すること。

境界紛争ゼロ宣言

所有者に筆界を確認する現在の地籍調査事業を主体とする方法では、日本全体の地理空間情報の基盤地図情報を構築するのに莫大な時間を要し、これを全国土において実施することは不可能と言わざるを得ない。早急に地理空間情報を整備するのであれば、筆界を確認しないで現況の占有界で地図を作り、例えば韓国のように面積の増減を金銭で清算するような地図作成の方策が提案される可能性もあろう。

（9）世の中の流れによる資格制度の再編

IoT や AI を利用した i-Construction 等の第４次産業革命により、産業構造が大きく変わろうとしている。我々の業務が AI・ロボット等に代替えされ得る専門性のない資格者であるなら、第１章１(2)の参考（イメージ図）に示すとおり不要な資格制度となる。少なくとも AI・ロボット等とすみ分けた仕事、AI・ ロボット等を使って共に働く仕事を土地家屋調査士が行う必要がある。

例えば、i-Construction の設計図の基盤地図情報を、土地家屋調査士が３Ｄで作成して建設会社に納品することが果たしてできるのか疑問である。また、人口減少による不動産価格の二極化が進み、都市部では不動産登記法第 14 条地図をはじめ多くの地理空間情報の整備の遅れを問題視する一方で、地方では空家・荒廃農地・山林の維持管理の適切な方策を求められる時代になった。

これら都市部のライフラインの情報管理や地方の空家情報の管理を、土地家屋調査士が不動産登記規則第 93 条調査報告書などの日常作成するデータを集積してビッグデータ化する取組みを、組織を挙げて対応できるだろうか疑問である。このままの状況では、AI・ロボット等に代替えされ得る仕事しかできないと判断され、資格者の再編で消滅する可能性がある。

境界紛争ゼロ宣言