土地家屋調査士職務規程

（目　的）
第１条　この規程は、土地家屋調査士（以下「調査士」という。）の不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家としての行動規範を示すことを目的とする。

【趣　旨】
本条は、調査士が、その使命を自覚し、自らの行動を規律する社会的責任を負う。よって、調査士の職務に関する倫理と行動規範を明らかにするため、本規程の目的について規定したものである。

【解　説】
令和２年８月１日、「司法書士及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律」（令和元年６月 12 日公布、令和元年法律第 29 号）（以下「調査士法の一部改正」という。）が施行された。懲戒権者が法務大臣となり、今まで以上に全国で統一された倫理と行動規範を明らかにすることが求められている。

（使　命）
第２条　調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。

【趣　旨】
本条は、調査士の使命について規定したものである。

【解　説】
調査士法の一部改正により、土地家屋調査士法（以下「調査士法」という。）第１条においては、目的規定から使命規定に改正され、「不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする専門家」であることが明記された。調査士は、その使命を自覚し、自らの行動を規律する社会的責任を負う。

【参　照】
「土地家屋調査士法」第１条（土地家屋調査士の使命）
「土地家屋調査士倫理規程」第１条（使命）

（職　責）

第 3 条　調査士は、常に品位を保持し、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、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査士の職責について規定したものである。

【解　説】

調査士は、調査士法第 1 条及び本規程第 2 条に鑑み、常に人格の陶冶を図り、教養を深め、品位の保持に努めなければならない。そのためには、業務に関する法令及び実務に精通するとともに、自ら研鑽し、資質の向上を図るよう努めなければならない。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 2 条（職責）
「土地家屋調査士倫理規程」第 3 条（品位の保持）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 87 条（品位保持等）

（法令等の遵守義務）

第 4 条　調査士は、法令、日本土地家屋調査士会連合会（以下「連合会」という。）及び土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）が定める会則を遵守しなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査士が業務を行うに当たり、準拠すべき法令及び会則等について規定したものである。

【解　説】

調査士は、法令及び会則を遵守しなければならない。また、不動産登記法だけでなく、関連法令の改廃や業務遂行のために必要な法律的素養と関連知識、調査・測量技術等についても広く注意を払うべきである。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 24 条（会則の遵守義務）
「土地家屋調査士倫理規程」第 4 条（法令等の精通、遵守）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 88 条（会則等の遵守義務）

（適用の範囲）

第 5 条　この規程は、調査士の業務全般に適用する。

【趣　旨】

本条は、本規程の適用の範囲について規定したものである。

【解　説】

調査士が行う業務は、調査士法第 3 条に規定されるほか、関連業務も含めて今後変化していくことが考えられる。具体的な業務内容については、連合会が別に定める要領において明確にする。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 3 条（業務）

（非調査士等との提携の禁止）

第 6 条　調査士は、調査士会に入会している調査士又は土地家屋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。

【趣　旨】

本条は、非調査士等との提携の禁止について規定したものである。

【解　説】

調査士は、調査士又は土地家屋調査士法人でない者に、自己の名義を貸与し、調査士の業務を取り扱わせてはならない。これらの行為は、調査士の職責に反し、調査士に対する国民の信頼を裏切り、調査士の社会的信用を著しく失墜させるものであり、その責任は極めて重大である。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 2 条（職責）
「土地家屋調査士法」第 24 条（会則の遵守義務）
「土地家屋調査士法施行規則」第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）
「土地家屋調査士倫理規程」第 3 条（品位の保持）
「土地家屋調査士倫理規程」第 13 条（非調査士との提携の禁止）
「土地家屋調査士倫理規程」第 14 条（他人による業務取扱いの禁止）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 87 条（品位保持等）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 88 条（会則の遵守義務）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 89 条（非調査士等との提携の禁止）

（不当誘致行為の禁止）

第 7 条　調査士は、金品の提供又は供応等の不当な手段により依頼を誘致してはならない。

【趣　旨】

本条は、不当誘致行為の禁止について規定したものである。

【解　説】

調査士は、あっせん、キックバック、リベート等の金品の提供又は供応等の不当な手段によって依頼を誘致するような行為をしてはならない。これらの行為は、調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、国民の調査士に対する信頼を著しく失墜させるものである。

【参　照】

「土地家屋調査士法施行規則」第 24 条（依頼誘致の禁止）
「土地家屋調査士倫理規程」第 11 条（不当誘致行為の禁止）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 90 条（不当誘致行為の禁止）

（違法行為の助長の禁止）

第 8 条　調査士は、詐欺的な行為、暴力その他これに類する違法又は不正な行為を助長し、又はこれらの行為を利用してはならない。

【趣　旨】

本条は、違法行為の助長の禁止について規定したものである。

【解　説】

違法行為とは、詐欺的行為、暴力、酒気帯び運転、器物損壊等、法秩序に反し、何らかの法律上の制裁が課せられる行為である。違法・不正であることを知りながら、第三者にこれらの行為を推奨したり、自らがこれに便乗して利益を得ることは、調査士としての品位と自覚を著しく欠き、国民の調査士に対する信頼を大きく損なうものである。

【参　照】

「土地家屋調査士倫理規程」第 16 条（違法行為の助長、利用）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 90 条の 2（違法行為の助長の禁止）

（利益享受等の禁止）

第 9 条　調査士は、取り扱っている事件に関して、相手方から利益を受け、又はこれを要求し、若しくはこれを約束してはならない。

【趣　旨】

本条は、利益享受等の禁止について規定したものである。

【解　説】

利益享受等とは、相手方からの利益を得させる行為を受けること、利益を相手方に得させることをいい、いずれも禁止している。また、相手方に利益を求めること、相手方に利益の合意・約束をすることも禁止している。これからの行為は、調査士の職責に鑑み、その職務執行の公正と誠実性を担保できず、国民の調査士に対する信頼を大きく損なうものである。

【参　照】

「土地家屋調査士倫理規程」第 51 条（相手方からの利益の供与）
「土地家屋調査士倫理規程」第 52 条（相手方に対する利益の供与）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 90 条の 3（利益享受等の禁止）

（秘密保持の義務）

第 10 条　調査士又は調査士であった者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上、知り得た秘密を他に漏らし、又は利用してはならない。

【趣　旨】

本条は、秘密保持の義務について規定したものである。

【解　説】

調査士は、業務を行う過程において個人に関わる秘密を知り得る立場にあり、個人の情報を保護することは、専門家としての義務である。また、補助者を含め業務に従事する者に対しても、その者が業務上知り得た秘密を保持させ、利用させないよう、監督して保護する義務がある。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 24 条の 2（秘密保持の義務）
「土地家屋調査士倫理規程」第 8 条（秘密保持の義務）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 115 条（守秘義務）

（反社会的勢力の排除）

第 11 条　調査士は、暴力団又は暴力団員の他、それらに準ずるものと知っていて、これを不当に利用し、維持・運営に関与し、又は社会的に非難されるべき関係を有する等、密接な関係を持ってはならない。

【趣　旨】

本条は、反社会的勢力の排除について規定したものである。

【解　説】

反社会的勢力とは、暴力団、暴力団又は暴力団員と密接に関与して共生の関係にある集団や個人（以下「共生者」という。）、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標榜ゴロ、特殊知能暴力集団、半グレ集団などを指すものである。また、一般人であっても反社会的勢力に利益供与をしている場合は、共生者とみなされる。

調査士は、反社会的勢力に対し、毅然とした態度で臨み、業務の受託だけでなく、役務や物品の購入等も行うべきではない。

なお、申請義務がある表示に関する登記であっても、依頼者が反社会的勢力と知り得た場合は業務を受託するべきではない。

【参　照】

「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」

「暴力団排除条例」

（業務の取扱い）

第 12 条　調査士は、業務を受託した場合、業務内容を確認し、その趣旨に従い適正かつ迅速に業務を処理しなければならない。

２　調査士は、その業務を行うに当たり、連合会が別に定める要領を遵守するよう努めなければならない。ただし、地域における慣習や社会的慣行等による場合はこの限りではない。

【趣　旨】

本条は、業務の受託時における留意すべき事項について規定したものである。

【解　説】

調査士は、業務を受託したときには、速やかに着手し、適正かつ迅速に処理しなければならない。

調査士は、調査士法第 22 条において「依頼に応ずる義務」が規定されている一方、調査士法第 22 条の 2 においては「業務を行い得ない事件」が規定されており、業務を受託する場合の判断は慎重に行う必要がある。

また、業務を行うに当たっては、全国で統一した調査・測量が求められ、連合会が別に定める要領を遵守するよう努めなければならい。ただし、地域における慣習や社会的慣行等については、十分な配慮が必要である。（本規程第 20 条参照）

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 22 条（依頼に応ずる義務）
「土地家屋調査士法」第 22 条の 2（業務を行い得ない事件）
「土地家屋調査士倫理規程」第 19 条（依頼に応ずる義務）
「土地家屋調査士倫理規程」第 20 条（受任の内容の明確化）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 92 条（業務の取扱い）

（依頼の拒否）

第 13 条　調査士は、依頼（土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 3 条第 1 項第 4 号及び第 6 号（第 4 号に関する部分に限る。）に規定する業務並びに民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）を拒んだ場合において、依頼者の請求があるときは、その理由書を交付しなければならない。

２　調査士は、法第 3 条第 1 項第 4 号若しくは第 6 号（第 4 号に関する部分に限る。）に規定する業務又は民間紛争解手続代理関係業務についての事件の依頼を承諾しないときは、速やかに、その旨を依頼者に通知しなければならない。

【趣　旨】

本条は、依頼の拒否における留意すべき事項について規定したものである。

【解　説】

調査士は、調査士法第 22 条において、「正当な事由がある場合でなければ、依頼を拒んではならない」と規定されている。依頼を拒んだ場合には、土地家屋調査士法施行規則第 25 条に基づき、依頼者に通知する義務がある。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 22 条の 2（業務を行い得ない事件）
「土地家屋調査士法施行規則」第 25 条（依頼の拒否）
「土地家屋調査士倫理規程」第 32 条（受任の諾否の通知）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 92 条の 2（依頼の拒否）

（補助者の監督責任）

第 14 条　調査士は、補助者に、調査士の指揮監督の下において、その業務の補助をさせることができる。ただし、調査士の資格及び職能に基づく判断を要する事項については、補助者に行わせてはならない。

【趣　旨】

本条は、補助者を使用する場合の監督責任について規定したものである。

【解　説】

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。「他人」には補助者も含まれる。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、調査士の資格及び職能に基づく判断を要する事項については、補助者に行わせてはならない。また、調査士は、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。

【参　照】

「土地家屋調査士法施行規則」第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）
「土地家屋調査士法施行規則」第 23 条（補助者）
「土地家屋調査士倫理規程」第 14 条（他人による業務取扱いの禁止）
「土地家屋調査士倫理規程」第 17 条（従事者に対する指導監督）
「土地家屋調査士会会則モデル」第 103 条（補助者の使用責任）

（資料等の調査・分析）

第 15 条　調査士は、業務を行うに当たり、十分に資料等の調査・収集・分析に努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査・測量等で必要となる資料等の調査・分析について規定したものである。

【解　説】

資料等の調査は、業務遂行上、不可欠かつ重要な作業工程である。調査士は、資料等の分析に当たっては、種類や沿革、作成の時期や作成の方法等を理解し、その精度に応じて取り扱うよう努めなければならない。

（資料等の取扱いと責務）

第 16 条　調査士は、収集した資料等の取扱いについて、個人情報の保護に留意するとともに、収集した目的に従い自己の責任において使用するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、収集した資料等の取扱いとその責務について規定したものである。

【解　説】

調査士が収集する資料等には、個人情報が多く含まれる。調査士は、収集した資料等を他の調査士に提供し共有する場合には、依頼者固有の情報や特別の事情等について配慮した取扱いが求められるとともに、利活用に対する自己の責務が問われる。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 24 条の 2（秘密保持の義務）
「個人情報の保護に関する法律」
「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」
「土地家屋調査士倫理規程」第 44 条（収集資料の取扱い）

（職務上請求書の取扱い）

第 17 条　調査士は、戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書について、調査士の職務を遂行する上で必要な場合に限って使用することができる。

【趣　旨】

本条は、職務上請求書の取扱いについて規定したものである。

【解　説】

調査士は、戸籍謄本・住民票の写し等を職務上請求できる権限が与えられている。この権限は、正当な事由のある場合のみ使用が許されており、職務上請求書の不正使用、管理懈怠等を禁止している。

【参　照】

「住民基本台帳法」第 12 条の 3（本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付）

（現地調査）

第 18 条　調査士は、業務を行うに当たり、第 15 条の資料等の調査・分析に基づき、その目的に応じて現地調査を行わなければならない。

２　調査士は、前項の業務を行うに当たり、第三者の土地などに立入りを要するときは、その所有者、代理人、管理者及び占有者等（以下「関係者」という。）の許諾を求めなければならない。

【趣　旨】

本条は、現地調査時の留意すべき事項について規定したものである。

【解　説】

調査士は、収集した資料等や依頼者の証言と、現地との整合性を確認しなければならならない。現地調査に当たり、第三者の土地などに立入りを要する場合には、関係者の許諾を求めなればならない。

【参　照】

「土地家屋調査士倫理規程」第 45 条（他人の土地への立入）

（関係者との立会い）

第 19 条　調査士は、業務を行うに当たり、関係者の立会いを要するときは、依頼者との協議の下に計画的に実施するよう努めなければならない。

２　調査士は、関係者と立ち会う場合、その立会人が本人又は代理人であるかを確認しなければならない。代理人については、本人との関係及び代理権限の有無を確認しなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査・測量等に当たり、関係者の立会いを必要する場合の留意すべき事項について規定したものである。

【解　説】

１　業務を行うに当たっては、調査対象の不動産所有者のみならず、多くの意見等を聴くことが望ましい。そのため、立会いを要請する関係者が多くなる場合もあることから、計画的かつ円滑に進める必要がある。

２　関係者と立ち会う場合は、その立会人が本人又は代理人であるかの確認が重要である。立会いの目的により、留意すべき事項が異なるので注意が必要である。

（地域性と慣習）

第 20 条　調査士は、業務を行うに当たり、業務を行う地域における慣習や社会的慣行等に留意するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、業務を行う地域における地域性と慣習に留意するよう規定したものである。

【解　説】

調査士は、地域における慣習や社会的慣行について、日頃から情報を収集し、対処するよう努めなければならない。

慣習や取扱い等に不慣れな地域において業務を行う場合には、注意が必要である。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 25 条第 2 項（研修）

（研修の受講）

第 21 条　調査士は、調査士の資質向上を図るため、連合会又は調査士会が指定する研修を受講しなければならない。

【趣　旨】

本条は、研修の受講義務について規定したものである。

【解　説】

調査士は、業務に関する法令及び実務に精通しなければならず、自ら研鑽し、資質の向上を図るため、当然に研修の受講義務を負うものである。義務研修である新人研修及び年次研修のみならず、連合会ｅラーニング、調査士会及び所属支部が行う研修、各種団体が行う研修などを含む。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 25 条（研修）「日本土地家屋調査士会連合会会則」第 67 条（研修）

「土地家屋調査士会会則モデル」第 86 条（研修の受講）

（事務管理及び調査記録等の作成と保存）

第 22 条　調査士は、業務を行うに当たり、業務記録を作成し、保存するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、事務管理及び調査記録等の作成と保存についての規定である。

【解　説】

調査士は、業務を記録し事務の適正処理のために管理を行うほか、その業務処理に関する事実や経緯・過程等を記録し、保存するよう努めなければならない。

業務記録は、業務の適正を担保する重要な根拠であることから、目的・内容等の基礎情報のほか、人証・物証などの事実関係、調査・測量の経過・分析等及び判断に至った経緯・根拠等を記録することが望ましい。

【参　照】

「土地家屋調査士法」第 21 条（帳簿及び書類）

「土地家屋調査士法施行規則」第 28 条（事件簿）

「土地家屋調査士会会則モデル」第 97 条（事件簿）

（規程の改廃）

第 23 条　この規程の改廃は、総会の決議による。

附　　則

（施行期日）

1　この規程は、改正日本土地家屋調査士会連合会会則の施行の日（令和 2 年 8 月 1 日）から施行する。