三重県土地家屋調査士会研修会

土地家屋調査士業務取扱要領と報酬額参考算定資料

令和6年9月28日

神奈川県土地家屋調査士会　会長　大竹正晃

土地家屋調査士業務取扱要領

所有者不明土地問題などの社会情勢の変化による社会からの要請

↓

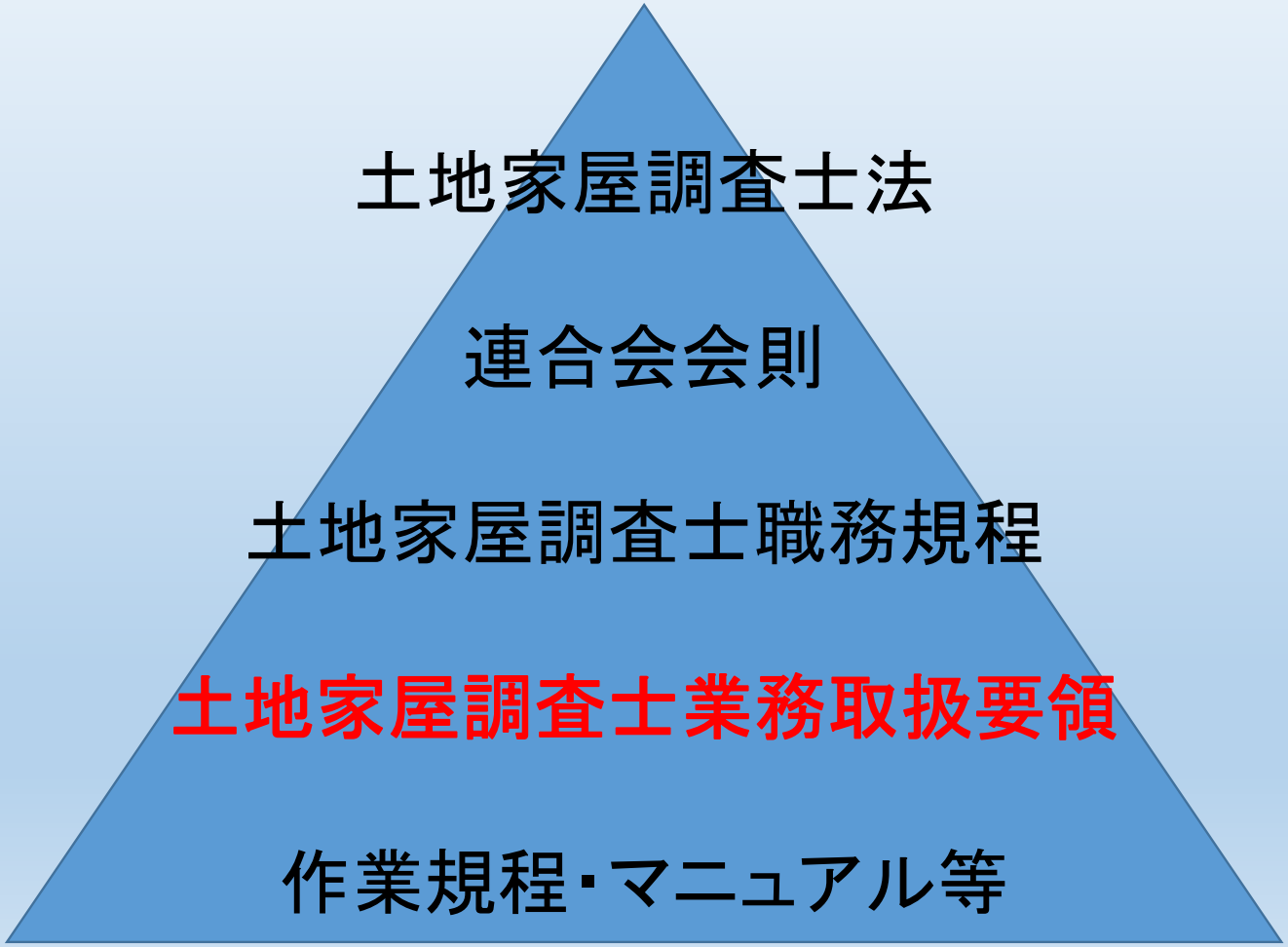
土地家屋調査士法の改正

↓

土地家屋調査士への期待の高まり→質の向上が必要

- 研修義務化（年次研修の導入）
- 職務規程の新設
- 調査・測量実施要領の全国統一化（業務取扱要領）

土地家屋調査士業務取扱要領の位置づけ



第1章　通則

（目　的）

第１条　この要領は、調査士が行う業務の統一を図り、もって不動産の表示に関する登記等の業務の適正を期することを目的とする。

第1章　通則

（業務の取扱い）

第２条　調査士は、業務を行うに当たっては、法令、判例、先例、準則、その他の通達、職務規程及び会則等のほか、この要領を遵守するよう努めなければならない。

第1章　通則

（適用の範囲）

第３条　この要領は、業務に関する調査・測量（以下「調査・測量」という。）及び申請手続等について適用する。

第1章　通則

（用語の定義）

第４条　この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は当該各号に定めるところによるものとする。

⑴ 関係者　不動産の所有者、その代理人、管理者及び占有者等をいう。

⑵ 補助者　規則第23条に基づき、所属の調査士会に届け出た者をいう。

⑶ 基本三角点等　登記規則第10条第3項に掲げる三角点及び基準点をいう。

⑷ 既知点　基本三角点等であって、多角測量の実施に際して、その成果が与件として用いられるものをいう。

⑸ 登記基準点　調査士又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会が登記の申請手続をするに際し、一筆地測量の与点として使用するために設置した点及び次号の点をいう。

第1章　通則

（用語の定義）

⑹ 認定登記基準点　連合会により認定された基本三角点等として取り扱うことができる登記基準点をいう。

⑺ 結合多角方式　3点以上の既知点を使用し、既知点と新点を面的に結び、網を構成する多角路線をいう。

⑻ 単路線方式　既知点を始点とし、新点を1本の線で結んで、始点と異なる既知点に結合する多角路線をいう。結合トラバース方式ともいう。

⑼ 単位多角方式　既知点を始点とし、新点を1本の線で結び、始点と同じ既知点に結合する環状の多角路線をいう。閉合トラバース方式ともいう。

⑽ 開放多角方式　既知点を始点とし、どの既知点にも結合せず、新点を終点とする多角路線をいう。開放トラバース方式ともいう。

第1章　通則

（用語の定義）

(11) 一筆地測量　基本三角点等に基づき、筆界点の位置及び面積を求める測量をいう。

(12) 多角点　多角測量により新たに設置された点をいう。

(13) 筆界点測量　基本三角点等、登記基準点、多角点、引照点、既設の標識等又は恒久的地物に基づき、筆界点、分割点、復元点、引照点等の位置を観測する作業をいう。

(14) 恒久的地物　材質が鉄、石又は鉄筋コンクリートのように堅固にして設置状況に永続性のある構造物をいう。

(15) 引照点　筆界点の近傍に存する恒久的地物又は設置した地物で、当該筆界点を復元するための数値情報等を持つ点をいう。

第1章　通則

（安全管理・危機管理）

第６条　調査士は、業務を行うに当たっては、次の各号に掲げる事項に配慮するよう努めなければならない。

⑴ 常に危機管理意識を持ち業務遂行に当たること。

⑵ 調査・測量の作業に当たっては、関係者の身体の安全を図ること。

⑶ 調査・測量の目的となる土地又は建物（以下「対象物件」という。）及びその周辺の施設物（特に地下埋設物）を損壊しないように注意して作業に当たること。

⑷ 公衆に対する安全管理に当たること。

⑸ 事故や災害が発生した場合は、業務を中断し速やかにその対応に当たること。

第1章　通則

（秘密保持の義務）

第７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、業務上取り扱った事件について知り得た秘密を他に漏らし、又は利用してはならない。

２　調査士は、その業務に従事する者又は従事した者に対し、その者が業務上知り得た秘密を保持させなければならず、又は利用させてはならない。

第1章　通則

（調査士相互の協調）

第８条　調査士は、自己の行った調査・測量の成果等に関して、他の調査士から照会があった場合には、できる限り互いにその内容及び経緯を説明し、業務の適正な処理について協力するよう努めなければならない。

なお、依頼者の承諾を得て他の調査士に成果等を提供する場合又は他の調査士から提供を受けた場合には、当該成果等の依頼者や関係者の個人情報の保護等に、十分配慮しなければならない。

第1章　通則

（補助者の監督責任）

第９条　調査士は、調査士の指揮監督の下において、補助者に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。

２　調査士は、補助者にその業務の一切を包括的に行わせてはならない。

第1章　通則

（依頼に応ずる義務）

第10条　調査士は、正当な事由がある場合でなければ、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に係る業務の依頼を拒んではならない。

第1章　通則

（受託行為）

第11条　調査士は、業務を受託する場合には、受託可能な事件であるか、慎重に判断しなければならない。

なお、次の各号のいずれかに該当する事件については、その業務を行ってはならない。

⑴ 公務員として職務上取り扱った事件

⑵ 仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件

２　調査士は、業務を受託する場合には、依頼者に業務内容を確認し、その趣旨に従い適正かつ迅速にこれを処理しなければならない。

第1章　通則

（受託行為）

３　調査士は、業務を受託する場合には、次の各号に掲げる事項に留意するものとする。

⑴ 依頼者に、業務の目的及びその内容、その権限の有無等を聴取するとともに、参考資料の提示を求めること。

⑵ 受託後の業務処理の概要と予定期間、業務処理に要する費用、報酬に係る成果品とその引渡し時期等、必要な事項について依頼者に説明するとともに、委・受託書又は契約書等を作成するなどして、紛争が生じることのないよう努めること。

⑶ その他必要な事項

第1章　通則

（依頼者との関係）

第12条　調査士は、受託した業務の処理状況について、依頼者に報告等を行い、依頼者との意思の疎通を図るよう努めなければならない。

第1章　通則

（資料等の取扱いと責務）

第15条　調査士は、収集した資料等の取扱いについて、個人情報保護に留意するとともに、自己の責任においてこれを使用しなければならない。

２　調査士は、収集した資料等を厳重に管理し、散逸等を防ぎ、廃棄する場合においても個人情報等が流出することのないようにしなければならない。

第1章　通則

（戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書の取扱い）

第16条　戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書は、調査士の職務を遂行する上で必要な場合に限り使用するものとする。

第1章　通則

（品質等の確保と保存）

第17条　調査士は、調査・測量に関する成果の品質を確保するよう努めなければならない。

２　測量データ・成果品等は、電磁的記録等で保存するよう努めなければならない。

第1章　通則

（現地調査）

第18条　調査士は、業務を行うに当たっては、本要領第13条及び第14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、業務を行う地域における慣習や社会的慣行等に留意して、現地調査を行うよう努めなければならない。

３　現地調査の結果に疑義が生じたときは、調査士は、積極的に再調査を行わなければならない。

第1章　通則

（業務記録等の作成と保存）

第19条　業務を受託した場合には、調査士は、事件簿のほか業務記録等を作成し、保存するよう努めなければならない。

第1章　通則

（土地への立入り等）

第20条　調査・測量に当たり、土地への立入りを要するときは、調査士は、当該土地の関係者の許諾を求めなければならない。

２　樹木等の伐採又は障害物の除去を必要とする場合は、前項の規定に準ずる。

第1章　通則

（関係者等の立会い）

第21条

　調査士は、調査・測量に当たり、関係者の立会いを要するときは、依頼者との協議の下、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、現地調査において関係者が立ち会った場合には、その関係者が本人又は代理人のいずれであるかを確認しなければならない。

　なお、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。

３　調査士は、調査・測量の目的となる土地（以下「対象地」という。）が行政界その他これに類する境界に接している場合には、隣接する土地の所有者のほか管轄官公署に立会いを求めるよう努めなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（土地の調査・測量の作業手順）

第22条　土地の調査・測量は、作業の適正かつ効率を図るため、事前に作業手順を立案して行うよう努めなければならない。

２　調査士は、前項の立案に当たっては、対象地の特定及び復元機能を確保するよう努めなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（土地の現地事前調査）

第23条　土地の現地事前調査は、業務の目的に応じて次の各号に掲げる調査等のうち、必要なものを行うものとする。

⑴ 依頼者が指示した現地と、本要領第13条に基づき調査・収集した資料等による対象地の位置の確認

⑵ 対象地及び隣接地等に関する現地と資料の照合

⑶ 対象地及び隣接地の所有者並びに必要な範囲の占有者又は利用者等の調査

⑷ 土地の形状及び利用状況の調査並びに土地の利用目的に変更があるときは、その原因及び日付の調査

第2章　土地の調査・測量

（土地の現地事前調査）

⑸ 境界標が設置されている場合には、その種類及び設置の経緯並びに筆界に対する関係者の異議・紛争の有無の調査

⑹ 境界標が不明の場合又は境界に異議がある場合には、その理由及び復元測量の要否の確認

⑺ 登記規則第10条第4項、同規則第76条第3項及び同規則第77条第5項の地域区分並びに本要領第40条の精度区分の確認

⑻ 基本三角点等、近傍の恒久的な地物の存否の調査

⑼ 測量の範囲及び作業の方法に関する依頼者との協議

⑽ 前号までの調査に基づく作業計画の立案

⑾ その他必要な事項

第2章　土地の調査・測量

（地目の調査）

第24条　地目の調査は、必要な資料の収集及び聴き取り等を行い、現況及び利用目的について、総合的に判断して行うものとする。

２　調査士は、地目を変更するに当たり、官公署の許可等を要するときは、当該許可等の有無について調査するものとする。

３　地目の変更の原因及びその日付の調査は、積極的に必要な資料を収集して行うものとする。

第2章　土地の調査・測量

（合筆の調査）

第25条　調査士は、合筆の調査に当たっては、合筆しようとする土地が相互に接続し、地目が同一であるかを現地において確認するものとする。

第2章　土地の調査・測量

（筆界確認のための基礎測量）

第26条　調査士は、筆界確認のための基礎測量を行うに当たっては、対象地及び周辺に存する境界標、囲障等占有状況を示す工作物、道水路の現況線及び地形地物等、筆界確認の要素となるものを調査し、測量するよう努めなければならない。

２　調査士は、登記所に地図等の備付けがない地域及び地図混乱地域で対象地の基礎測量を行う場合において、市区町村その他の団体又は個人等が保有する図面等を利用するときは、当該図面等の利用について管轄登記所と協議するものとする。

第2章　土地の調査・測量

（登記基準点測量）

第27条　登記基準点測量は、登記基準点測量作業規程、登記基準点測量作業規程運用基準及び登記基準点測量作業規程運用基準別表に基づき行うものとする。

第2章　土地の調査・測量

（多角測量）

第28条　調査士は、本要領第26条の基礎測量を実施する場合には、必要に応じて多角測量を行わなければならない。

２　調査士は、多角測量を行うに当たっては、基本三角点等を基礎として行うよう努めなければならない。

３　調査士は、近傍に基本三角点等が存しない、又はその他の基本三角点等に基づく測量ができない場合には、近傍の恒久的地物に基づく測量を行わなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（筆界点測量）

第29条　筆界点測量は、測量の目的及び現地の状況に応じた観測方法により行うものとする。

第2章　土地の調査・測量

（引照点測量）

第30条　調査士は、近傍に基本三角点等が存しない場合や本要領第38条第2項に定める場合には、筆界点の復元性等を考慮し、引照点を設置するよう努めなければならない。

２　設置した引照点は、成果図面等に距離、角度、座標値、概略図等を記載するよう努めなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（画地調整）

第31条　筆界点の位置の復元における画地調整は、次の各号に留意して行うものとする。

⑴ 境界標の亡失により境界標を測設する必要がある場合、又は境界標の位置の異状により修正する必要がある場合には、関係者の同意を得て、筆界点の画地調整のための測量を行う。

⑵ 作業に当たって必要があると認めるときは、関係者及び現地の精通者から筆界の推認に関する情報を収集するよう努めなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（画地調整）

⑶ 復元した筆界点の点間距離又は地積と、既存の資料に記載された筆界点の点間距離又は地積との差が、登記規則第10条第4項の規定による誤差の限度を超えるときは、現地の状況を勘案し、再測量、測量成果の点検及び再検討を行い、当該資料の作成者並びに関係者と協議するなどの措置を講ずるよう努めなければならない。

⑷ 対象地及びその周辺に測量成果図等の明確な資料が存しないときは、既存資料及び基礎測量の結果のほか、関係者の証言等により、可能な限り地積及び現況区画を調整して、相互に接続する土地の筆界線が整合するように、筆界点の位置を検討する。

第2章　土地の調査・測量

（画地調整）

⑸ 作業に当たっては、既存の資料、現地調査、基礎測量の結果を総合的に勘案するものとし、現況の占有状況のみをもって安易に判断してはならない。

２　１筆又は数筆の土地を分筆する場合に行う画地調整は、面積計算等の成果に基づき依頼人の求めに応じて分割後の各筆の面積、辺長を求める区画計算を行うものとする。

第2章　土地の調査・測量

（復元測量）

第32条　復元測量は、前条に定める画地調整に基づき行い、境界標の亡失若しくは故障等があれば、復元すべき位置に仮標識等を測設するものとする。

第2章　土地の調査・測量

（筆界位置の判断）

第33条　調査士は、本要領第31条及び第32条の調査結果等と併せて、原則として次の各号に定めるところにより、筆界位置の判断をするものとする。なお、土地の形状又は面積が地図等又は登記記録の地積と相違しているときは、依頼者に対し地図訂正又は地積更正等の必要性があることを助言するものとする。

第2章　土地の調査・測量

（筆界位置の判断）

(1) 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存し、現地において境界標又はこれに代わる構築物等（以下「境界標等」という。）により土地の区画が明らかであるときには、境界標等の位置及び区画の形状がそれぞれの資料の持つ精度に応じた誤差の限度内である場合は、これをもって筆界と判断することができる。ただし、必要に応じて関係者に土地の筆界の認識を確認するものとする。

第2章　土地の調査・測量

（筆界位置の判断）

⑵ 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存し、現地において境界標等が存せず土地の区画が明らかでないときには、数値資料をもとに現地に筆界の位置を復元した結果、対象地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認された場合は、これをもって筆界と判断することができる。ただし、必要に応じて関係者に土地の筆界の認識を確認するものとする。

第2章　土地の調査・測量

（筆界位置の判断）

⑶ 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存せず、現地において境界標等により土地の区画が明らかなときには、地図に準ずる図面、関係者の証言等により対象地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認された場合は、これをもって筆界と判断することができる。

第2章　土地の調査・測量

（筆界位置の判断）

⑷ 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存せず、現地において境界標等により土地の区画が明らかでないときには、地図に準ずる図面、関係者の証言等をもとに現地に筆界の位置を復元した結果、対象地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認された場合は、これをもって筆界と判断することができる。この場合、調査士は、筆界と判断するに至った経緯及び見解を関係者に示し、恣意的に筆界が確認されることのないようにしなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（筆界の確認の記録等）

第34条　調査士は、前条により関係者が筆界を確認したとき又は関係者間で筆界の認識が相違したときは、筆界確認の状況と経過及び結果を調査記録等に明記するものとする。

２　前条により筆界が確認されたときは、後日の紛争防止等のため、確認書等を作成するよう努めなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（公共用地境界確認）

第35条　公共用地の境界確認に関する測量方法、書式、図式、図面の縮尺等は、公共用地を管理している官公署等の指示によるものとする。

第2章　土地の調査・測量

（民有地境界確認）

第36条　民有地の境界確認に関する測量方法、書式、図式、図面の縮尺等は、対象地の地域区分によるものとする。

２　調査士は、隣接する土地の所有者が申請人又はその者と利害を一にする者であるときは、その外接する隣地土地境界まで調査するよう努めなければならない。ただし、対象地の筆界が明確な場合は、この限りでない。

第2章　土地の調査・測量

（分筆測量）

第37条　調査士は、土地の分筆のための測量を行う場合には、原則として分割前の土地の全部について行うものとする。ただし、特別の事情により一筆の土地のうち分筆する部分のみを測量する場合には、分割前の土地の筆界、形状の確認をし、依頼された分割部分の位置、方向等を特定できるように行うものとする。

２　調査士は、同一所有者の数筆の土地を同時に分筆する場合において、分割前の各土地の筆界が不明の場合には、所有者の同意を得て合筆の上、分筆するものとする。ただし、合筆をしない場合には、分割前の各筆の筆界を明確にし、かつ、隣接地との関係を確認した上で分筆するものとする。

第2章　土地の調査・測量

（分筆測量）

３　調査士は、特に複雑な分筆測量又は数次にわたる分筆等の場合には、分割後の筆界点を現地に示した後、点検測量を行って調整し、累積誤差の解消に努めなければならない。

４　調査士は、既存の測量成果に基づき分筆測量を行う場合には、必要に応じて現地に赴き境界標の有無等を調査し、分筆前の当該土地の確認測量をしなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（境界標の設置）

第38条　調査士は、筆界確認、筆界点の復元測量、分筆測量等により境界標を新たに設置する場合には、関係者に土地所有者による管理の重要性を説明し、永続性のある境界標を設置するよう努めなければならない。

２　調査士は、境界標を設置できない場合には、引照点等を設け、筆界点の位置を現地に復元することを可能とするよう努めなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（測量機器）

第39条　土地の測量に使用する機器は、精度区分及び作業区分に適合したものでなければならない。

２　調査士は、測量機器の機能点検については、測量作業着手前及び作業間に適宜行い、必要に応じて調整・整備するものとする。

３　依頼者が業務に使用する測量機器に関し、測定値の正当性を保証する検定を求めた場合には、その検定は、測量機器の検定に関する技術及び機器等を有する第三者機関によるものとする。

第2章　土地の調査・測量

（地域区分に応じた精度）

第40条　調査・測量に当たっては、対象地の属する地域区分に応じた対応をとらなければならない。

２　地域区分に対する精度区分は、次のとおりとする。

⑴ 市街地地域は、登記規則第10条第4項に掲げる精度区分（以下「精度区分」という。）甲二まで。

⑵ 村落・農耕地域については、精度区分乙一まで。

⑶ 山林・原野地域については、精度区分乙三まで。

第2章　土地の調査・測量

（観測手簿の記載）

第41条　観測手簿は、原則として電子野帳を使用する。やむを得ず手書きで記録する場合は、インク又は良質のボールペン等を用いて記載するものとする。

２　観測手簿に記載されている測定値は、現地で観測した値を直接記録したものでなければならない。

第2章　土地の調査・測量

（一筆地測量の精度）

第42条　一筆地測量における筆界点の位置及び地積並びに筆界点間距離についての許容誤差の限度は、登記規則第10条第4項の区分によるものとする。

第2章　土地の調査・測量

（面積計算）

第43条　面積計算は、原則として座標法によるものとする。

	計算方法
座標法による場合	合緯距・合経距法　倍横距法・倍縦距法 極座標法（二辺夾角法など）

２　電子計算機を使用する場合は、演算の経過が判るような書式で出力するものとする。

第2章　土地の調査・測量

（筆界点の点検測量）

第44条　一筆地測量の精度の点検は、筆界点間の測距が不能な場合を除き原則として筆界点間の距離測定をするものとする。

２　調査士は、点検測量の結果、誤差の制限を超えた場合には、その原因を正確に調査し、再測等適切な措置を講じなければならない。

なお、較差の許容制限は次表を標準とする。

地形区分	較差の制限	
平　地	1/2000	点間距離20m以内は10mm以内
山　地	1/1000	点間距離20m以内は20mm以内

第４章　登記申請手続

（登記申請）

第66条　登記の申請は、関係法令に基づき、真正かつ正確に行わなければならない。

２　調査士は、登記の申請に当たっては、申請人本人であることの確認及び申請意思の確認を行わなければならない。

第４章　登記申請手続

（申請情報等）

第67条　登記の申請において作成する申請情報及び当該申請情報と併せて提供する添付情報は、関係法令に基づき作成し、提供しなければならない。

２　添付情報は、申請する登記及び申請情報等に基づく必要な情報を提供するものとする。

３　前項の情報は、申請の方法又は方式に応じて提供するものとする。

第４章　登記申請手続

（土地所在図及び地積測量図の作成）

第68条　登記の申請情報に併せて提供する土地所在図及び地積測量図は、法令等に基づき作成するものとする。

第４章　登記申請手続

（建物図面及び各階平面図の作成）

第69条　登記の申請情報に併せて提供する建物図面及び各階平面図は、法令等に基づき作成するものとする。

第４章　登記申請手続

（地役権図面の作成）

第70条　地役権図面は、法令等に基づき作成するものとする。

第４章　登記申請手続

（地図等の訂正の申出）

第71条　地図等に誤りがあり、訂正の必要があると認められるときは、訂正の申出によるものとする。

第４章　登記申請手続

（図面訂正の申出）

第72条　土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図に誤りがあり、訂正の必要が認められるときは、訂正の申出によるものとする。

第４章　登記申請手続

（不動産調査報告書）

第73条　調査士は、登記の申請に当たり、調査結果に基づき登記規則第93条ただし書の不動産の調査に関する報告書（以下「不動産調査報告書」という。）を作成し、申請情報と併せて提供するものとする。

２　不動産調査報告書は、連合会が定めた様式により作成し、保存するものとする。

第４章　登記申請手続

（本人確認情報の作成）

第74条　調査士は、土地合筆登記、建物合併又は合体登記において、登記識別情報を添付することができない場合には、厳格に本人確認を行い、本人確認情報を作成しなければならない。

報酬額算定参考資料について

1.はじめに

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いましたが、**当該基準表は撤廃され、**報酬の取決めに関しては、土地家屋調査士（以下「調査士」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するものとして、「土地家屋調査士報酬額算定参考資料（平成15年8月1日）」を作成し、依頼者に対し十分に説明などを行うとともに、業務委託・受託契約書を締結することを推奨してきました。

平成15年から一切値上げもせず、運用してきた現状

そこで、今回

本報酬額算定参考資料は、令和3年6月1日から「土地家屋調査士業務取扱要領」の運用が開始され、近年の不動産登記法の改正・**登記情報提供サービスの開始・オンライン登記申請システムの導入・測量機器やCADソフトの進化**などにより、現在の業務処理において作業内容やサイクルタイムが大きく変化してきたことを受けて、平成15年に作成した報酬額算定参考資料を基に、現状の実態に即して全体的な見直しを行ったものであり、飽くまで参考資料として、調査士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す。

なお、繰り返しになりますが、本書は調査士が報酬額を算出するための参考資料として作成していることから、土地家屋調査士会において、報酬額に関する研修会等を行う場合には十分留意してください。

2.土地家屋調査士報酬額算定参考資料について

土地家屋調査士報酬額算定参考資料（令和4年4月版）について
報酬額の算定に当たっては、以下の考え方を参考にして報酬額を算出されたい。

１．本書では週５日（４０時間）を基本ベースとした。

２．各業務のサイクルタイムは各々の業務能力・難易度等を考慮し土地家屋調査士（以下「調査士」という。）において設定されたい。

３．調査士・補助者日額は調査士各位が社会情勢に適った方法及び事務所経営の観点から算出されたい。

４．３年ごとに実施している事務所形態及び報酬に関する実態調査の統計結果を利活用するなどして、報酬額算定の基礎とすることもできる。

５．市場経済性を考慮し、地域性のみならず路線価など経済的価値性や緊急性をも勘案し、報酬額算定の基礎とすることもできる。

６．国土交通省大臣官房技術調査課監修の設計業務等標準積算基準書に採用されている基準日額など、関連性のある実態積算統計を用いて報酬額算定の基礎とすることもできる。

日額

本報酬額算定参考資料を利活用される場合は、下記記載の各項目を各位において事前に決定されたい。

［項目］

１．調査士、補助者の日額

(1) 調査士基本日額

内業（１日＝８時間＝４８０分）　　X　円

全国平均　36,831円

36,831円÷480分＝1分あたり76.73円

(2) 補助者A 日額

内業（１日＝８時間＝４８０分）　　Y　円

(3) 補助者B 日額

内業（１日＝８時間＝４８０分）　　Z　円

※　補助者により日額設定が変わる場合に適用できる。

日額（ブロック別）　実態調査結果（参考）

本職　　単位：円

	有効回答数（件）	平均	標準偏差
全体	331	36831.6	8237.5
関東	107	36842.7	7894.5
近畿	59	36352.5	9261.5
中部	51	38815.1	7723.0
中国	25	35012.8	9883.6
九州	28	34417.8	9372.2
東北	39	38780.5	6989.3
北海道	5	33940.0	2284.3
四国	16	35472.5	6087.6
不明	1	36000.0	0.0

作業効率

２．内業に対する外業の作業効率
内業を指数１とした場合の外業の作業効率＝指数E
（計算方式）
外業（１日＝　　時間 ＝　　分）÷内業（１日＝８時間＝４８０分）＝作業効率
※　作業効率とは、作業に対する外的要因による不稼働時間の割合をいう。

外業は、移動時間や準備時間等があるため、不稼働時間がある。
例えば、１日８時間としても実際の稼働時間は6時間半程度とすれば、
390分÷480分＝０．8125　　作業効率は０．8ということになる。

諸経費率

３．諸経費率の設定

自所事務所における諸経費率（%）
＝指数F

１＋ 指数F ＝ 事務所維持係数

※　又は、業務項目別、作業種別の経費率を各自で設定できる。

実態調査によると経費率の全国平均は53．9%である。

全国平均の事務所維持係数は1．54となる。

実態調査結果（参考）

(4) 事務所の年間経費について

調査票　問 6	事務所の年間経費と経費率を記載してください。

年間経費（ブロック別）　　単位：万円

	有効回答数（件）	平均	標準偏差	経費率（%）
全体	1,189 100.0	722.5	779.7	53.9
関東	357 30.0	710.6	827.2	52.8
近畿	216 18.2	680.6	771.2	51.2
中部	150 12.6	779.9	870.7	50.7
中国	88 7.4	769.8	755.1	53.6
九州	124 10.4	711.6	727.2	65.6
東北	143 12.0	830.9	739.3	57.4
北海道	53 4.5	584.5	511.6	49.1
四国	51.0 4.3	629.0	713.3	53.7
不明	7 0.6	509.1	560.0	38.7

旅費･日当

４．目的地までの旅費設定について
(1) 別途実費加算する場合の距離の設定＝　　Km以上　　自分で設定する

(2) 上記(1)を超える場合＝ １Km当たり　　円　　自分で設定する　ガソリン代等考慮
※　これらに拠らず時間などを以って、各自において設定できる。

５．目的地が遠隔地で、出張を要する場合の日当の設定
(1) 半日（２時間を超え、４時間までの場合）
調査士＝　　円
補助者＝　　円
(2) １日（４時間を超える場合）
調査士＝　　円
補助者＝　　円

サイクルタイム

・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
・総計（a+b）　外業小計と内業小計の加算合計
・報酬額　　総計（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。

作業の単位1筆当り			
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/（指数 E × 480）	
日額　調査士（X）円 × 歩掛	円	日額　調査士（X）円 × 歩掛	円
（同額の場合）		（同額の場合）	
補助者（Y）円 × 歩掛 × 人数	円	補助者（Y）円 × 歩掛 × 人数	円
（日額が異なる場合）		（日額が異なる場合）	
補助者（Y＋Z）円 × 歩掛	円	補助者（Y＋Z）円 × 歩掛	円
小計a	円	小計b	円
		総計（a＋b）	円
		報酬（総計 × 事務所維持係数）	円

土地家屋調査士報酬額算定参考資料　目次

第１章　調査業務
（１）資料調査　ア登記事項
（１）資料調査　イ地図類
（１）資料調査　ウ図面類
（１）資料調査　エ官公署公簿類
（１）資料調査　オ疎明書面
（１）資料調査　カ基本三角点等成果類
（２）現地調査　ア事前調査
（２）現地調査　イ基本三角点等現地踏査
（２）現地調査　ウ受託内容・申請者本人確認
（３）画地調整

土地家屋調査士報酬額算定参考資料　目次

第２章　測量業務

（１）筆界確認のための基礎測量　ア登記基準点測量
（１）筆界確認のための基礎測量　イ多角測量
（１）筆界確認のための基礎測量　ウ復元測量
（２）境界立会　ア民有地境界立会準備
（２）境界立会　イ民有地連絡調整・立会
（２）境界立会　ウ公共用地境界立会
（３）面積測量　ア土地
（３）面積測量　イ建物
（４）境界標設置　ア境界標埋設
（４）境界標設置　イ引照点測量

土地家屋調査士報酬額算定参考資料　目次

第３章　申請手続業務

（１）土地　ア申請書
（１）土地　イ地積測量図
（１）土地　ウ地形図
（１）土地　エ証明書・承諾書等
（１）土地　オ調査報告書
（１）土地　カ原本の複製
（１）土地　キ登記相談
（２）建物　ア申請書
（２）建物　イ建物図面・各階平面図
（２）建物　ウ証明書・承諾書等
（２）建物　エ調査報告書
（２）建物　オ原本の複製
（２）建物　カ登記相談
（３）区分建物　ア申請書
（３）区分建物　イ建物図面・各階平面図
（３）区分建物　ウ証明書・承諾書等
（３）区分建物　エ規約証明書
（３）区分建物　オ調査報告書
（３）区分建物　カ原本の複製
（３）区分建物　キ登記相談
（４）筆界特定申請　ア申請書
（４）筆界特定申請　イ添付図面
（５）法定相続証明情報
（６）実地調査

土地家屋調査士報酬額算定参考資料　目次

第４章　審査請求
第５章　相談
第６章　書類の作成等
（１）書類の作成　ア図面等の作成
（１）書類の作成　イ筆界確認書の作成
（１）書類の作成　ウ筆界確認書調印
（１）書類の作成　エ新築建物価格明細書の作成
（２）交付手続　ア登記事項証明書交付手続
（２）交付手続　イ謄抄本交付手続
第７章　附則

土地家屋調査士報酬額表

○○○○土地家屋調査士事務所　報酬額基準表

1. 調査業務

(1) 資料調査

ア登記事項	イ地図類	ウ図面類	エ官公署公簿類	オ疎明書類	カ基本三角点等成果類
1筆個	1通	1通	1通	1件	1件
円	円	円	円	円	円

(2) 現地調査

ア事前調査	イ基本三角点等現地踏査	ウ受託内容・申請者本人確認
1件	1点	1件
円	円	円

(3) 画地調整

1区画	加算１区画
円	円
加減率	作業の難易度により、５０％以内の加算又は５０％以内を減算することとができる。

2. 測量業務

(1) 筆界確認のための基礎測量

ア登記基準点測量	イ多角測量	ウ復元測量
1点	1点	1点
円	円	円

(2) 境界立会

ア民有地境界立会準備		
A測距・確認	B測距・探索	C特殊作業
円	円	円
イ民有地連絡調整・立会	1件	円
ウ公共用地境界立会		
Aランク	Bランク	Cランク
円	円	円
加減率	ア　地域区分により、５０％以内の加算又は５０％以内を減算することとができる。	
	イ　地域区分、作業の難易度により、８０％以内の加算又は５０％以内を減算することができる。	
	ウ　地域区分、筆界点数により、８０％以内の加算又は５０％以内を減算することができる。	

(3) 面積測量

土　地		建　物	
100㎡以下	円	50㎡以下	円
200㎡以下	円	100㎡以下	円
300㎡以下	円	200㎡以下	円
400㎡以下	円	300㎡以下	円
600㎡以下	円	400㎡以下	円
800㎡以下	円	600㎡以下	円
1,000㎡以下	円	800㎡以下	円
2,000㎡以下	円	1,000㎡以下	円
3,000㎡以下	円	2,000㎡以下	円
4,000㎡以下	円	3,000㎡以下	円
5,000㎡以下	円	4,000㎡以下	円
５，０００㎡を超えて１，０００㎡当たり	円	４，０００㎡を超えて１，０００㎡当たり	円
加減率	土地　地域区分、作業の難易度により、８０％以内の加算又は５０％以内を減算することができる。		
	非区分建物　区画数、作業の難易度により、８０％以内の加算又は５０％以内を減算することとができる。		
	区分建物　専有部分の個数により、１０％以内の加算又は４０％以内を減算することとができる。		

(4) 境界標設置

ア境界標埋設	イ引照点測量
1点	1点
円	円
加減率	境界標埋設　作業の難易度により、５０％以内の加算又は５０％以内を減算することができる。
	引照点測量　地域区分により、５０％以内の加算又は５０％以内を減算することとができる。

3. 申請手続業務

(1) 土地

ア申請書	1申請	円
	1筆増すごとに	円
イ地積測量図	1枚	円
ウ地形図	1枚	円
エ証明書・承諾書等	1通	円
オ調査報告書	1通	円
カ原本の複製	1通	円
キ登記相談	1件	円

(2) 建物

ア申請書	1申請	円
	1個増すごとに	円
イ建物図面・各階平面図	1枚	円
ウ証明書・承諾書等	1通	円
エ調査報告書	1通	円
オ原本の複製	1通	円
カ登記相談	1件	円

(3) 区分建物

ア申請書	1申請	円
	1個増すごとに	円
イ建物図面・各階平面図	1枚	円
ウ証明書・承諾書等	1通	円
エ規約証明書	1通	円
オ調査報告書	1通	円
カ原本の複製	1通	円
キ登記相談	1件	円

(4) 筆界特定申請

ア申請書	1申請	円
イ添付図面	1枚	円

(5) 法定相続証明情報

1件	円	作成に必要な戸籍謄本の取得については、6. 書類の作成を適用する。

(6) 実地調査

1件	円	筆界特定における現況把握調査等にも適用することができる。

4. 審査請求

1件	円	審査請求の内容により、適宜加算することができる。

5. 相談

1時間	円	事件受託を伴う場合を除く。

6. 書類の作成

(1) 書類の作成

ア図面等の作成	1通	円
イ筆界確認書の作成	1通	円
ウ筆界確認書調印	1件	円
エ新築建物価格明細書の作成	1通	円

(2) 交付手続

ア登記事項証明書交付手続	1通	円
イ謄抄本交付手続	1通	円

7. 附則

(1) 標石、材料費及びこれらの運搬費は、実費とする。
(2) 目的地まで往復※kmを超える旅費については、別途実費を加算することができる。

土地家屋調査士　　○○○○

調査業務 （1）資料調査

資料調査とは、法務局等の公的機関その他の者が保管する公簿類、地図類、図面類等の閲覧、謄写、収集、調査、照合及び分析整理、調書の作成並びに疎明書面の照合及び点検の作業をいう。

ア．登記事項

［解　説］

登記事項とは、登記情報提供サービスを利用した全部事項又は所有者事項を登記事項提供サービスにより調査したものをいう。

［運　用］

(1) 土地１筆又は建物１個（１登記記録）ごとの基準額（目安）とする。

(2) 取得に要した利用料金の立替金は、別途請求する。（以下「資料調査の各業務に共通」）

(3) 従来の法務局へ赴き取得する方式によるものは、エ官公署公簿類を適用することができる。

調査業務 （1）資料調査 ア. 登記事項【例】

・作業種別毎の所要時間を分で表示する。

・ 外業、内業の作業合計時間を表す。
6.5分
・作業効率（Ｅ） 各自が決定した指数E を記載する。
1.0
・歩掛 サイクルタイム（Cm）を、｛作業効率（Ｅ）×４８０｝で除算 したもの。
6.5÷（1.0×480）＝0.0135
・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 36,831円×0.0135＝497円

・総計（a+b） 外業小計と内業小計の加算合計
・報酬額総計（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。
497円×1.54＝765円

全国平均の日額及び経費率によると登記事項1筆あたり765円となる。

【1調査業務(1)資料調査 ア登記事項】(例)

作業の単位1筆当り			
外業		内業	
		①公簿調査書の申請･送信･受信	2.5
		②公簿調査書の分析整理	1.5
		③公簿調査書の作成	1.5
		④公簿調査事項の点検	1.0
サイクルタイム(作業時間合計)Cm		サイクルタイム(作業時間合計)Cm	6.5
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/(指数 E×480)	
日額 調査士(X)円×歩掛	円	日額 調査士(X)円×歩掛	円
(同額の場合)		(同額の場合)	
補助者(Y)円×歩掛×人数	円	補助者(Y)円×歩掛×人数	円
(日額が異なる場合)		(日額が異なる場合)	
補助者(Y+Z)円×歩掛	円	補助者(Y+Z)円×歩掛	円
小計a	円	小計b	円
		総計(a+b)	円
		報酬(総計×事務所維持係数)	円

［運 用］

(1) 土地１筆又は建物１個（１登記記録）ごとの基準額（目安）とする。

(2) 取得に要した利用料金の立替金は、別途請求する。（以下「資料調査の各業務に共通」）

(3) 従来の法務局へ赴き取得する方式によるものは、エ官公署公簿類を適用することができる。

調査業務 （1）資料調査

イ．地図類

［解　説］

地図類とは、登記情報提供サービスを利用した地図及び地図に準ずる図面等をいう。

［運　用］

(1) 地図１通ごとの基準額（目安）とする。

(2) 従来の法務局へ赴き取得する方式によるものは、エ官公署公簿類を適用することができる。

(3) １筆を基準額とすることもできる。

調査業務　(1)資料調査　イ. 地図類【例】

・作業種別毎の所要時間を分で表示する。

・ 外業、内業の作業合計時間を表す。
28.0分
・作業効率（Ｅ） 各自が決定した指数E を記載する。
1.0
・歩掛　サイクルタイム（Cm）を、｛作業効率（Ｅ）×４８０｝で除算 したもの。
28.0÷（1.0×480）＝0.0583
・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 36,831円×0.0583＝2147円

・総計（a+b）　外業小計と内業小計の加算合計
・報酬額総計（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。
2147円×1.54＝3306円

全国平均の日額及び経費率によると地図1通あたり3306円となる。

【1調査業務(1)資料調査　イ地図類】(例)

作業の単位1通当り			
外業		内業	
		①地図類の申請･送信･受信	2.5
		②地図類の分析整理	20.0
		③登記事項等の記入	2.5
		④測量図、確定図等の調査事項記入	2.0
		⑤各記載事項の点検	1.0
サイクルタイム(作業時間合計)Cm		サイクルタイム(作業時間合計)Cm	28.0
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/(指数 E×480)	
日額　調査士(X)円×歩掛	円	日額　調査士(X)円×歩掛	円
(同額の場合)		(同額の場合)	
補助者(Y)円×歩掛×人数	円	補助者(Y)円×歩掛×人数	円
(日額が異なる場合)		(日額が異なる場合)	
補助者(Y+Z)円×歩掛	円	補助者(Y+Z)円×歩掛	円
小計a	円	小計b	円
		総計(a+b)	円
		報酬(総計×事務所維持係数)	円

［運　用］

(1) 地図１通ごとの基準額（目安）とする。

(2) 従来の法務局へ赴き取得する方式によるものは、エ官公署公簿類を適用することができる。

(3) １筆を基準額とすることもできる。

調査業務 （1）資料調査

ウ．図面類

［解　説］

図面類とは、登記情報提供サービスを利用した地積測量図、建物図面及び各階平面図等をいう。

エ．官公署公簿類

［解　説］

(1) 公簿

法務局備え付けの土地又は建物登記記録、登記事項要約書、登記事項証明書、閉鎖登記簿、旧土地台帳及び旧家屋台帳等をいう。

(2) 地図

法務局備え付けの地図又は公図（閉鎖公図も含む）、土地所在図若しくは建物所在図をいう。

(3) 簿冊

① 地方自治体備え付けの固定資産課税台帳、補充課税台帳、名寄帳、道路台帳、河川台帳、換地明細書等をいう。

② その他の官公署・組合（解散した組合にあっては、個人を含む。）備え付けの台帳等を含む。

(4) 図面類

① 法務局備え付けの地積測量図又は建物図面等をいう。

② 地方自治体備え付けの公図副本、地籍図、換地図、道路管理図、河川管理図、確定図等をいう。

③ 区画整理組合、土地改良区、耕地整理組合（解散した組合等にあっては、個人を含む。）等が保有する土地所在図、森林施行図等又は個人が保有する古地図等をいう。

調査業務 （1）資料調査

オ．疎明書面

［解　説］

疎明書面とは、受託事件に関し、依頼人から提示された登記済証、印鑑証明書、住所証明書又は不在住を証する書面、戸籍謄抄本又は不在籍を証する書面、農地転用許可書又は届出済証、建築確認済書及び検査済証、工事完了引渡証明書又は固定資産税納付証明書等の所有権を証する書面、規約を証する書面、相続を証する書面等の総称である。

カ．基本三角点等成果類

［解　説］

基本三角点等成果類とは、市区町村等で管理する基本三角点についての成果及び点の記の総称であり、使用承認書の作成、成果の受領、使用報告書の提出等の作業をいう。

調査業務 (2)現地調査

現地調査とは、資料等の調査・分析に基づき、その目的に応じて行う作業をいう。

ア．事前調査

［解　説］

事前調査とは、対象物件の位置の調査、確認、境界標の有無、調査素図へ現況の記入等の作業をいう。

〔運　用〕

測量を伴わない受託事件１件ごとの基準額（目安）とすることもできる。

調査業務　(2)現地調査　ア. 事前調査【例】

・作業種別毎の所要時間を分で表示する。

・ 外業、内業の作業合計時間を表す。
50.0分　45.0分
・作業効率（Ｅ） 各自が決定した指数E を記載する。
0.8　1.0
・歩掛　サイクルタイム（Cm）を、｛作業効率（Ｅ）×４８０｝で除算 したもの。
50.0÷（0.8×480）＝0.1302　45.0÷（1.0×480）＝0.0937
・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 36,831円×0.1302＝4795円
・小計b　内業の計算合計 36,831円×0.0937＝3451円

・総計（a+b）　外業小計と内業小計の加算合計
4795円＋3451円＝8246円
・報酬額総計（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。
8246円×1.54＝12698円

全国平均の日額及び経費率によると事前調査1件あたり12，698円となる。

【1調査業務(2)現地調査　ア事前調査】(例)

作業の単位1件当り			
外業		内業	
①対象物件の位置の調査、確認	10.0	①対象物件の調査に必要な図面の整理	20.0
②境界調査、マーキング等	30.0	②調査素図等調査結果の整理	25.0
③調査素図へ現況を記入	10.0		
サイクルタイム(作業時間合計)Cm	50.0	サイクルタイム(作業時間合計)Cm	45.0
作業効率　指数Ｅ	0.8	作業効率　指数Ｅ	1.0
歩掛　Cm/(指数Ｅ×480)		歩掛　Cm/(指数Ｅ×480)	
日額　調査士(X)円×歩掛	円	日額　調査士(X)円×歩掛	円
(同額の場合)		(同額の場合)	
補助者(Y)円×歩掛×人数	円	補助者(Y)円×歩掛×人数	円
(日額が異なる場合)		(日額が異なる場合)	
補助者(Y+Z)円×歩掛	円	補助者(Y+Z)円×歩掛	円
小計a	円	小計b	円
		総計(a+b)	円
		報酬(総計×事務所維持係数)	円

〔運　用〕
測量を伴わない受託事件１件ごとの基準額（目安）とすることもできる。

調査業務 (2)現地調査

イ．基本三角点等現地踏査

［解　説］

基本三角点等現地踏査とは、基本三角点等の位置の調査・確認及び調査素図への記入等の作業をいう。

〔運　用〕

基本三角点１点ごとの基準額（目安）とすることもできる。

ウ．受託内容・申請者本人確認

［解　説］

受託内容・申請者本人確認とは、受託にあたり依頼人が対象不動産の**登記名義人又は利害関係人本人であることを証する書面及び受託内容の確認、**並びに見積書・受託契約書等の作成作業をいう。

〔運　用〕

受託に至らない場合も、見積書の作成については適用することができる。

調査業務 （3）画地調整

(1) 復元型

画地調整とは、数筆の土地の位置の特定又は筆界点の復元をする場合に、基礎測量（現況測量を含む。）で得た既設境界標識、境界周辺の構築物、地形等の筆界確定の要素となるデータと、地図類及び資料調査で収集した既存資料とを照合・点検し、面積、辺長の調整計算を行い、周辺土地との均衡調整を図り、筆界点を確定するための作業をいう。

(2) 分筆型

１筆又は数筆の土地を分割する場合に面積測量の成果に基づき、依頼人の求めに応じて各筆の面積、辺長を求める区画計算をいう。

(3) 調整のうえ確定した１区画目を基準額として取り扱い、１区画増すごとに加算額を適用し、難易度により加算又は減算をすることができる。

(4) 下記の加減率表を利用するか、地域並びに路線価などを勘案して採用することができる。

調査業務　(3)画地調整

難易度	容易	普通	困難	非常に困難
加減率	50～80	80～110	110～140	140～150

〔加減率表〕

（注）

容　易・・・土地区画整理・土地改良・耕地整理・国土調査等が完了した地区で、詳細な数値資料（各筆の座標計算簿、座標による面積計算簿等）があり、現地の測量結果がそれらの数値と公差の範囲内で一致し、微量の筆界調整計算を行って容易に筆界点が求められる場合をいう。

普　通・・・土地区画整理・土地改良・耕地整理・国土調査等が完了した地区で、筆界点間の距離、内角又は方向角の記載された図面等の資料があり、現地の測量結果がそれらの数値と公差の範囲内でほぼ一致し、筆界調整計算を行って筆界点が求められる場合をいう。

困　難・・・筆界点を特定する資料が無く、また資料があっても現地復元性に乏しく、法務局備え付けの地図に準ずる図面その他の参考資料と現地の占有状況及び土地の形状とが類似しており、公図割込み、按分計算等複雑な筆界調整計算を行って筆界点が求められる場合をいう。

非常に困難・・・筆界点を特定する資料が無く、また数値資料があっても現地の形状と大きな差異があり、法務局備え付けの地図に準ずる図面、その他の参考資料と現地の占有状況及び土地の形状とが大きく異なっている場合で、地域の特殊事情、歴史的経過等を考慮し、参考図面類をスキャンして、局部修正をしながら、必要な公図割込み、按分計算等高度な筆界調整計算を行って筆界点が求められる場合をいう。

測量業務 （1）筆界確認のための基礎測量

筆界確認のための基礎測量とは、登記基準点測量、多角測量、復元測量及び画地調整等の諸作業をいう。

ア．登記基準点測量

〔解　説〕

登記基準点とは、筆界点の位置の特定のために行う基礎測量で、登記基準点測量作業規程、登記基準点測量作業規程運用基準及び登記基準点測量作業規程運用基準別表に基づき行う作業をいう。

〔運　用〕

測量機器の据え付けを行った与点である基本三角点等にも適用することができる。

※印の作業については、必要に応じて適用することができる。

測量業務 (1)筆界確認のための基礎測量 ア. 登記基準点測量【例】

・作業種別毎の所要時間を分で表示する。

・ 外業、内業の作業合計時間を表す。
110.0分　40.0分
・作業効率（Ｅ） 各自が決定した指数E を記載する。
0.8　1.0
・歩掛　サイクルタイム（Cm）を、｛作業効率（Ｅ）×４８０｝で除算 したもの。
110.0÷（0.8×480）＝0.2864　40.0÷（1.0×480）＝0.0833
・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 36,831円×0.2864＝10548円
・小計b　内業の計算合計 36,831円×0.0833＝ 3068円

・総計（a+b） 外業小計と内業小計の加算合計
10548円＋3068円＝13616円
・報酬額総計（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。
13616円×1.54＝20968円

全国平均の日額及び経費率によると登記基準点１点あたり20，968円となる。

【2測量業務(1)筆界確認のための基礎測量　ア登記基準点測量】(例)

作業の単位1点当り			
外業		内業	
①建標承諾・占用協議等※		①観測簿等整理	10.0
②測量標設置位置の通知※		②コンピュータに入力及び点検	10.0
③測量標の設置	60.0	③座標計算等及び点検	10.0
④測量器械の据付	15.0	④展開及び点検	10.0
⑤各視準点間での障害物撤去及び整理	5.0		
⑥観測	20.0		
⑦野帳整理・写真撮影	10.0		
⑧点検測量※			
サイクルタイム(作業時間合計)Cm	110.0	サイクルタイム(作業時間合計)Cm	40.0
作業効率　指数 E	0.8	作業効率　指数 E	1.0
歩掛　Cm/(指数 E×480)		歩掛　Cm/(指数 E×480)	
日額　調査士(X)円×歩掛	円	日額　調査士(X)円×歩掛	円
(同額の場合)		(同額の場合)	
補助者(Y)円×歩掛×人数	円	補助者(Y)円×歩掛×人数	円
(日額が異なる場合)		(日額が異なる場合)	
補助者(Y+Z)円×歩掛	円	補助者(Y+Z)円×歩掛	円
小計a	円	小計b	円
		総計(a+b)	円
		報酬(総計×事務所維持係数)	円

〔運　用〕

測量機器の据え付けを行った与点である基本三角点等にも適用することができる。

※印の作業については、必要に応じて適用することができる。

測量業務 （1）筆界確認のための基礎測量

イ．多角測量

〔解　説〕

(1) 多角測量とは、筆界点の位置の特定のために行う基礎測量で、基本三角点及び登記基準点等を与点として行い、後から実施される各種測量作業の骨格となる測量をいう。

(2) 復元測量の際に必要な多角測量にも適用することができる。

(3) 基準点が近傍に存しない場合、筆界確認のための基礎測量として行う多角測量にも適用することができる。

(4) 器械点（多角点）１点ごとの基準額として取り扱い、地域並びに路線価などを勘案して採用することもできる。

〔運　用〕

登記基準点測量で計上したものについては適用しない。

１４条地図作成作業でいうところの、補助基準点と同様

測量業務 （1）筆界確認のための基礎測量

ウ．復元測量

〔解　説〕

復元測量とは、以下の作業をいう。なお、測設点１点ごとの基準額として取り扱い、地域並びに路線価を勘案して採用することができる。

(1) 筆界の標識の不明又は亡失等のため、既存の資料又は画地調整の計算資料に基づき、仮杭をもって筆界点を測設する作業

(2) 分筆を行う場合に仮杭をもって分割点を測設する作業

〔運　用〕

ペンキ、木杭等により現地に明示する作業をいう。

従前の「測設」と同一作業なので、測設という項目は無くなりました。

測量業務　(2)境界立会

境界立会とは、隣接所有者と筆界を確認し合意を得るための作業又は民有地と公共用地との境界を確定し合意を得るための作業をいう。

ア．民有地境界立会準備

〔解　説〕

(1) 民有地境界立会準備とは、民有地の境界について、隣接所有者の立会準備のために現地における筆界点の調査及び立会い用図面等の作成を行う作業をいう。

(2) 作業種別によって上記のA ・B ・C に区分し、対象筆界点１点ごとの基準額として取り扱い、地域区分により加算又は減算をすることができる。

〔用語の定義〕

A．測距･確認

明確な資料を基づいて距離及び角度を測定し、既存の境界標識が容易に確認できる場合に適用する。

B．測距･探索

境界標識が容易に確認できない時、収集資料に基づいて距離及び角度を測定し、概ね15cm程度の表土除去により境界標を探索する場合に適用する。

C．特殊作業

境界標識の全部又は一部が確認できない時、既存の調査資料に基づき距離及び角度の測定により掘削、破砕、伐採等の作業を行って境界標を探索する場合に適用する。

〔運　用〕

(1) 筆界点ごとに作業種別（A、B、C）が異なる場合の取扱いは、それぞれの筆界点ごとに各ランクを適用することができる。

(2) 加減率表を利用する又は、路線価を勘案して採用することもできる。

測量業務　(2)境界立会

イ．民有地連絡調整・立会

〔解　説〕

(1) 民有地連絡調整・立会とは、隣接地所有者への立会い依頼についての連絡調整、現地における本人確認及び筆界に関する確認を行う作業をいう。

(2) 隣接地１件ごとの基準額として取り扱い、地域区分により加算又は減算をすることができる。

〔用語の定義〕

容　易・・・隣接地所有者との連絡が容易に取れ、隣接地周辺が平坦地で建物・構築物・樹木・車両・通行人等の障害が全く存在せず、境界標識が直視でき、かつ、容易に合意が得られる場合をいう。

普　通・・・隣接地所有者との連絡が容易に取れ、隣接地周辺が平坦地で建物・構築物・樹木・車両・通行人等の障害が少なく、境界標識の確認が容易で、かつ、合意が支障なく得られる場合をいう。

困　難・・・隣接地所有者との連絡が困難で、隣接地周辺が建物・構築物・樹木・車両・通行人等の障害が多く、かつ、合意を得ることが困難な場合をいう。

非常に困難・・・隣接地所有者との連絡が困難で、隣接地周辺が建物・構築物・樹木・車両・通行人等の障害が過密で、かつ、合意を得ることが非常に困難な場合をいう。

測量業務 (2)境界立会

ウ．公共用地境界立会　　１申請ごととなっている。従来の１点ごととすることもできる。

〔解　説〕

(1) 公共用地境界立会とは、公共用地（道路、水路等の長狭物及びその他の公有地）と民有地との境界の確認（明示）申請及び筆界確認作業をいう。

(2) 業務及び作業の内容によって、Aランク、Bランク、Cランクに区分し、対象筆界点１点ごとの基準額として取り扱い、地域区分及び作業の難易度により加算又は減算をすることができる。

なお、公共用地境界の確認（明示）申請に当たっては、依頼人に対しその必要性を十分説明し、理解を得た上で実施するものとする。

〔用語の定義〕

Aランク・・・公共用地を管理する官公署等に対し、境界確認申請書に案内図、付近見取図、公図写等を添付して申請手続を行い、かつ、平易な現地での立会作業をする場合をいう。

Bランク・・・境界確認申請書に、Aランクの図面類のほか、現況測量図及び横断図面を添付して申請手続を行った上、現地において添付図面に基づいて状況説明を行い、道水路にあっては、幅員の測距、不動点、永久標識及び構築物等から筆界点の点検、確認を行う作業をする場合をいう（Aランクの外業のほか現況平面測量、公共用地横断測量、公共用地境界の事前測設等の作業及びこれに付随した内業を伴う場合をいう。）。

Cランク・・・境界確認申請書に、Aランク及びBランクの図面類のほか、登記簿謄本、現況写真、道水路の場合は、対面する土地所有者の同意書等を添付して申請手続を行った上、立会の事前協議、公共用地境界標の事前測設を行い、現地立会においては各土地所有者全員の立会を得て筆界を確認する等、複雑で特殊な作業（引照点測量及び境界明示証明書交付手続を含む。）をする場合をいう（A及びBランクの外業のほか、引照点測量、公共用地明示証明書（立会をした全員の同意書添付）の提出、受領等の作業及びこれに附随した内業を伴う場合をいう。）。

測量業務 (3)面積測量

ア．土地　　現況測量にも対応できるよう、観測点の数を増やしました。

〔解　説〕

土地の面積測量（測量原図の作成を含む。）は数値測量を原則とし、基礎測量のうち、既設境界標識、境界周辺の構築物及び地形等の筆界確定の要素を観測し、面積等を求める作業をいう。

地域区分 観測点	山林その他	村落地	準市街地	市街地	過密市街地
50点以下	50	50～70	70～90	90～110	110～130
51～100点以下	50～70	70～90	90～110	110～130	130～150
101～200点以下	70～90	90～110	110～130	130～150	150～170
201～300点以下	90～110	110～130	130～150	150～170	170～180
以下100点ごとに	110～130	130～150	150～170	170～180	180

測量業務 (3)面積測量

イ．建物

〔解　説〕

(1) 建物の面積測量業務には、所在、主従の別、種類、構造及び床面積算入の可否を含む。

(2) 面積区分ごとの基準額として取り扱い、区画数及び難易度により加算又は減算をすることができる。

区画数 / 難易度	2区画以内	3～4区画	5～7区画	8～10区画	11区画以上
容　易	50～70	70～90	90～110	110～130	130～150
普　通	70～90	90～110	110～130	130～150	150～170
困　難	90～110	110～130	130～150	150～170	170～180
非常に困難	110～130	130～150	150～170	170～180	180

（注１）非区分建物の難易度

容　易・・・建物周囲及び敷地境界線付近が、平坦地で障害物が全く存在せず、建物測量（敷地測定を含む。以下「建物測量」という。）、種類・構造等の調査が容易に進められる建物

普　通・・・建物周囲及び敷地境界線付近が、平坦地で障害物が少なく、建物測量、種類・構造等の調査が支障なく進められる建物

測量業務 (3)面積測量

困　難・・・建物周囲及び敷地境界線付近に障害物があり、建物測量、種類・構造等の調査が困難で時間を要する建物

非常に困難・・・特殊構造、不定形建物又は建物周囲及び敷地境界線付近に障害物が非常に多く、建物測量、種類・構造等の調査が困難で非常に時間を要する建物

（注２）区分建物の専有部分の難易度

容　易・・・住居、事務所等で、専有部分に間仕切壁がなく、内側線の測距及び専有部分と一棟の建物の位置測定が容易に進められる建物

普　通・・・住居、事務所等で、専有部分に間仕切壁が比較的少なく、内側線の測距及び専有部分と一棟の建物の位置測定が支障なく進められる建物

困　難・・・住居、事務所等で、専有部分に間仕切壁が多く、内側線の測距及び専有部分と一棟の建物の位置測定が困難で時間を要する建物

非常に困難・・・不定形又は特殊構造の区分建物等で、間仕切壁が非常に多く、内側線の測距及び専有部分と一棟の建物の位置測定が困難で非常に時間を要する建物

[運用]階層ごとに適用することができる。

測量業務　(4)境界標設置

ア．境界標埋設

〔解　説〕

(1) 境界標埋設とは、筆界点に永続性のある標識（容易に移動しないもの）を設置するために必要な作業をいう。

(2) 埋設する標識１点ごとの基準額として取り扱い、難易度により加算又は減算をすることができる。

(3) 加減率表を利用するか、地域並びに路線価などを勘案して採用することができる。

〔加減率表〕

難　易　度	容　　易	普　　通	困　　難	非常に困難
加　減　率	50～80	80～110	110～140	140～150

（注）

容　易・・・黒土、赤土又は砂質土で礫を含まず、地中埋設物、木の根等がなく、掘削が容易な場合

普　通・・・堅い黒土、赤土又は砂質土で小さな礫を含み、地中埋設物、木の根等が多い場合

困　難・・・礫を含んだ粘土質又は、黒土、赤土で大きな礫を含み、かつ、地中埋設物、木の根等が多く、掘削が困難な場合

非常に困難・・・アスファルト、コンクリート、岩石等の破砕作業を伴う場合

測量業務　(4)境界標設置

イ．引照点測量

〔解　説〕

(1) 引照点測量とは、筆界点の特定（永久標識を設置できない筆界点を含む。）又は亡失に備え、境界標の復元のため、予め近傍の恒久的地物等と筆界の位置関係を明確にするための作業をいう。

(2) 地積測量図又は依頼人に交付した成果図に引照点を記載した場合に適用することができる。

〔加減率表〕

地域区分	耕地	村落地（原野）	準市街地	市街地（森林）	過密市街地
加減率	50～70	70～90	90～110	110～130	130～150

〔運　用〕

(1) 引照点１点ごとの基準額として取り扱い、地域区分により、加算又は減算をすることができる。

(2) 加減率表を利用するか、路線価などを勘案して採用することもできる。

申請手続業務 （1）土地

ア．申請書

〔解　説〕

申請書とは、登記申請書及び委任状の作成、添付情報の編綴、オンラインによる申請、受領手続きを包括した作業である。

〔運　用〕

(1) 連件して申請する場合についても、１申請ごとに適用することができる。

(2) 申出についても準用することができる。

イ．地積測量図

〔解　説〕

地積測量図とは、登記申請のための地積測量図作成業務の総称である。

〔運　用〕

分属図の場合については、図面１枚ごとに適用することもできる。

ウ．地形図

〔解　説〕

地形図とは、登記申請のための地形図作成業務の総称である。

〔運　用〕

分属図の場合については、図面１枚ごとに適用することもできる。

申請手続業務 （1）土地

エ．証明書・承諾書等

〔解　説〕

証明書・承諾書等とは、証明書及び承諾書等の登記申請のために必要な書面作成業務の総称である。

オ．調査報告書

〔解　説〕

不動産登記規則第９３条に規定されている報告書の作成業務をいう。

〔運　用〕

１通の報告書に複数件を記載する場合は、適宜加算することができる。

カ．原本の複製

〔解　説〕

登記申請に添付する添付情報のうち、原本の複製に関する手続業務の総称をいう。

〔運　用〕

特例方式等により、原本還付するものについても適用することができる。

キ．登記相談

〔解　説〕

登記相談とは、法務局と事前に相談を要する場合に提出する相談票の作成、提出及び回答の受領の総称をいう。

〔運　用〕

相談票に添付する資料の作成については、適宜加算することができる。

申請手続業務 （2）建物

ア．申請書

〔解　説〕

申請書とは、登記申請書及び委任状の作成、添付情報の編綴、オンラインによる申請、受領手続きを包括した作業である。

〔運　用〕

(1) 連件して申請する場合についても、１申請ごとに適用することができる。

(2) 申出についても準用することができる。

イ．建物図面・各階平面図

〔解　説〕

建物図面・各階平面図とは、登記申請のための建物図面及び各階平面図作成業務の総称である。

〔運　用〕

複数枚に及ぶ場合については、図面１枚ごとに適用することもできる。

ウ．証明書・承諾書等

〔解　説〕

証明書・承諾書等とは、証明書、承諾書等の登記申請のために必要な書面作成業務の総称である。

申請手続業務 （2）建物

エ．調査報告書

〔解　説〕

不動産登記規則第９３条に規定されている報告書の作成業務をいう。

〔運　用〕

１通の報告書に複数件を記載する場合は、適宜加算することができる。

オ．原本の複製

〔解　説〕

登記申請書に添付する添付情報のうち、原本の複製に関する手続業務の総称をいう。

〔運　用〕

特例方式等により、原本還付するものについても適用することができる。

カ．登記相談

〔解　説〕

登記相談とは、法務局と事前に相談を要する場合に提出する相談票の作成・提出及び回答の受領の総称をいう。

〔運　用〕

相談票に添付する資料の作成については、適宜加算することができる。

申請手続業務 (3)区分建物

ア．申請書

〔解　説〕

申請書とは、登記申請書及び委任状の作成、添付情報の編綴、オンラインによる申請、受領手続きを包括した作業である。

〔運　用〕

(1) 連件して申請する場合についても、１申請ごとに適用することができる。

(2) 申出についても準用することができる。

イ．建物図面・各階平面図

〔解　説〕

建物図面・各階平面図とは、登記申請のための建物図面及び各階平面図作成業務の総称である。

〔運　用〕

複数枚に及ぶ場合については、図面１枚ごとに適用することもできる。

ウ．証明書・承諾書等

〔解　説〕

証明書・承諾書等とは、証明書、承諾書等の登記申請のために必要な書面作成業務の総称である。

申請手続業務 (3)区分建物

エ．規約証明書

〔解　説〕

規約証明書とは、規約に関する証明書等の作成業務の総称である。

オ．調査報告書

〔解　説〕

不動産登記規則第９３条に規定されている報告書の作成業務をいう。

〔運　用〕

１通の報告書に複数件を記載する場合は、適宜加算することができる。

カ．原本の複製

〔解　説〕

登記申請書に添付する添付情報のうち、原本の複製に関する手続業務の総称をいう。

〔運　用〕

特例方式等により、原本還付するものについても適用することができる。

キ．登記相談

〔解　説〕

登記相談とは、法務局と事前に相談を要する場合に提出する相談票の作成・提出及び回答の受領の総称をいう。

〔運　用〕

相談票に添付する資料の作成については、適宜加算することができる。

申請手続業務　(4)筆界特定申請

ア．申請書

〔解　説〕

申請書とは、筆界特定申請書及び委任状の作成、添付書類の編綴、提出、受領手続きを包括した作業である。

〔運　用〕

１申請により複数筆界について申請する場合は、難易度や地域区分等により適宜加算することができる。

イ．添付図面

〔解　説〕

添付図面とは、筆界特定申請書に添付する現況測量図及び画地調整図等の作成を包括した作業である。

〔運　用〕

(1)複数枚に及ぶ場合については、図面１枚ごとに適用することもできる。

(2)用紙サイズに応じて、適宜加算することができる。

申請手続業務　(5)法定相続証明情報

〔解　説〕
法定相続証明情報とは、法定相続情報一覧図を作成し、法務局に提出する業務を包括した作業である。

〔運　用〕
(1) 作成に必要な戸籍謄本等の取得については、第６章 書類の作成（2）交付手続イ謄抄本交付手続を適用する。
(2) 同時に複数件の申出する場合についても、１件ごとに適用することもできる。

申請手続業務　(6)実地調査

〔解　説〕

実地調査とは、法務局における現地調査に立会・説明を行う業務の総称である。

〔運　用〕

筆界特定における現況把握調査等にも適用することができる。

書類の作成等 （1）書類の作成

書類の作成とは、成果図面等及び筆界確認書の作成、筆界確認書の調印、新築建物床面積明細書等の作成作業をいう。

ア．図面等の作成

〔解　説〕

図面等の作成とは、成果図（依頼人交付用）及び区分建物規約を証する書面の添付図面等の作成の業務の総称である。

イ．筆界確認書の作成

〔解　説〕

筆界確認書、境界確認書の書面作成の業務の総称である。

〔運　用〕

筆界確認書の取り交しの場合は、適宜加算することができる。

ウ．筆界確認書調印

〔解　説〕

隣接地所有者などに対する本人確認、筆界確認書及び境界確認書の署名捺印に関する業務の総称である。

〔運　用〕

共有者が同時に調印した場合は１件とすることもできる。

エ．新築建物価格明細書の作成

〔解　説〕

新築建物価格明細書、床面積算定調書及び床面積算定内訳書等の登録免許税算定の基礎となる資料作成業務の総称である。

書類の作成等　(2)交付手続き

交付手続とは、登記事項証明書等の交付手続き作業をいう。

ア．登記事項証明書交付手続

〔解　説〕

登記事項証明書交付に関する手続き業務の総称である。

〔運　用〕

法務局で取得することができる地図（公図）及び地積測量図等にも適用することができる。

イ．謄抄本交付手続

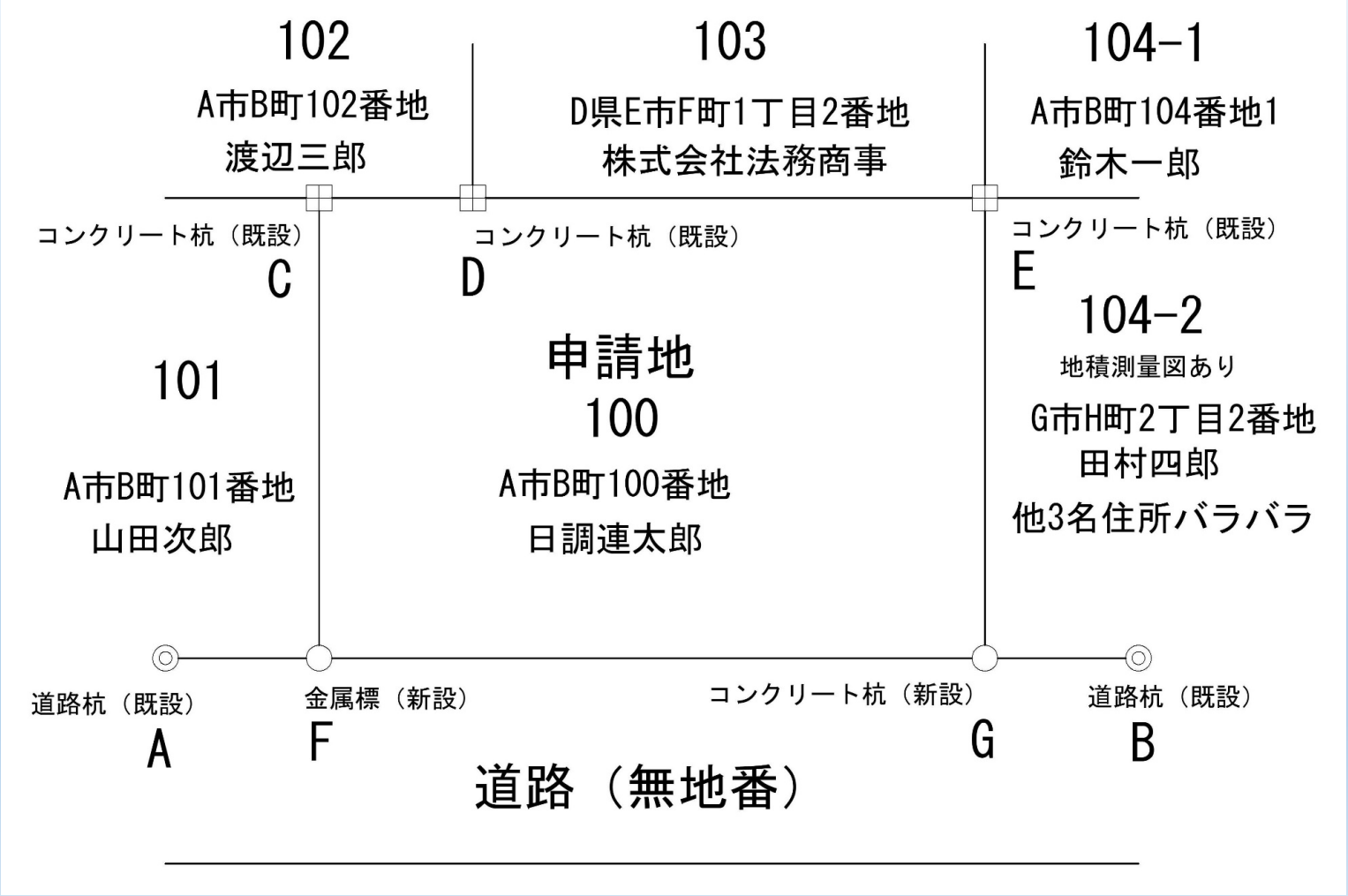
〔解　説〕

戸籍謄抄本・住民票等の交付に関する手続き業務の総称である。

〔運　用〕

戸籍の附票、不在籍証明書及び不在住証明書等にも適用することができる。

報酬額算出事例(地積更正登記)



報酬額算出事例(地積更正登記)

報酬額を算出するためには、各自において各項目ごとに単価を決定し、
依頼内容に応じた、各項目の数量を確認する。

本事例では

調査業務	(1) 資料調査	ア	登記事項	6筆
		イ	地図類	1通
		ウ	図面類	1通
		エ	官公署公簿類	1通
		カ	基本三角点等成果類	1件
	(2) 現地調査	ア	事前調査	1件
		イ	基本三角点等現地踏査	1件
		ウ	受託内容・申請者本人確認	1件
		エ	画地調整	1区画

報酬額算出事例(地積更正登記)

測量業務　(1) 筆界確認のための基礎測量

イ　多角点測量　6点（既知点も含む）

ウ　復元測量　2点

(2) 境界立会

ア　民有地境界立会準備　Aランク　3点

Bランク　2点

イ　民有地連絡調整・立会　8件（※5件）

※共有者を1件とすることも可能

ウ　公共用地境界立会　Aランク　1申請

(3) 面積測量　ア　土地　180㎡

(4) 境界標設置　ア　境界標埋設　2点

報酬額算出事例(地積更正登記)

申請手続業務	(1)	土地		
	ア	申請書	1件	
	イ	地積測量図	1通	
	エ	証明書・承諾書	1通	道路図面証明書
	オ	調査報告書	1通	
	カ	原本の複製	6通	境界確認書・道路証明書
書類の作成等	(1)	書類の作成		
	ア	図面等の作成	1通	
	イ	筆界確認書の作成	5通	(5組)
	ウ	筆界確認書調印	8件	(※5件)
				※共有者が同時に立会の場合
	(2)	交付手続		
	ア	登記事項説明書交付手続	1通	

報酬額算出事例(地積更正登記)

実態調査の統計結果（全国平均値）により、仮計算すると。

調査業務	９４，６１４円
測量業務	１５７，３６５円
申請手続	９４，６７４円
書類の作成	３２１，３９５円
合計	６６８，０４８円　となる。

最後に

報酬額の考え方について、正しい理解をすること。
お客様に、正しく説明すること。

土地家屋調査士として、安定した継続的な事務所運営により、
国民の信頼を得ることに繋がります。

ご清聴ありがとうございました。