

いつもの街。ワタシの仕事がそこにある。
私は土地家屋調査士です。

全国 17,000 人の仲間があなたを待っています。

土地家屋調査士は、土地や建物の表示登記に関する調査・測量の専門家。
家や土地という貴重な財産を守る国家資格です。



日本土地家屋調査士会連合会

土地家屋調査士とは

1 不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査及び測量をすること。

土地家屋調査士は、不動産の物理的状況を正確に登記記録に反映させるために、必要な調査及び測量を行っています。具体的には、不動産（土地又は建物）の物理的な状況を正確に把握するための調査、測量のことを言い、例えば、土地の分筆登記であれば、登記所に備え付けられた地図や地積測量図等の資料、現地の状況や隣接所有者の立会い等を得て公法上の筆界を確認し、その成果に基づき測量をすることになります。

2 不動産の表示に関する登記の申請手続について代理すること。

不動産の表示に関する登記は、所有者にその申請義務が課せられています。しかし、その手続きはとても複雑で一般の方には理解しづらいことがあります。そこで、私たち土地家屋調査士は、依頼人の求めに応じて不動産の表示に関する登記の申請手続を代理します。不動産の物理的な状況を登記簿に反映するために、調査・測量の結果を踏まえ、建物を新築した場合における建物の表示の登記、土地の分筆の登記等の登記申請手続を行っています。

3 不動産の表示に関する登記に関する審査請求の手続について代理すること。

審査請求とは、不動産の表示に関する登記についての登記官の処分が不当であるとする者が法務局又は地方方法務局長に対して行う不服申立てをいいます。土地家屋調査士はその手続の代理を行います。

4 筆界特定の手続について代理すること。

筆界特定の手続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の代理を行います。

※ 筆界特定の手続とは、土地の一筆ごとの境界（筆界：ひつかい）を決定するための行政制度のことです。この制度は、筆界特定登記官が土地の所有権の登記名義人等の申請により、申請人・関係人等に意見及び資料を提出する機会を与えた上、外部専門家である「筆界調査委員」の意見を踏まえて、筆界の現地における位置を特定する不動産登記法上の制度です。土地家屋調査士は、筆界の専門家として「筆界調査委員」を多数輩出しています。

5 土地の筆界が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代理すること。

この業務については、民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると法務大臣が認定した土地家屋調査士（ADR認定土地家屋調査士）に限り、弁護士との共同受任を条件として、行うことができるものです。（土地家屋調査士会が運営する境界問題相談センター（ADRセンター）は全都道府県50か所に設置されています。）

※ 上記に加え、1～5の事務に関して、相談に応じること等も、業務に含まれます。

土地家屋調査士の使命

土地家屋調査士の使命は、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を確保し、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。また、その使命を果たすための基本姿勢として「土地家屋調査士倫理規程」を制定しています。

土地家屋調査士制度の歩み

土地家屋調査士制度は「土地台帳」および「家屋台帳」の調査員制度の流れを継承して「表示に関する登記」へと時代の要請に従って役割が変化して現在の発展を遂げ、国民生活に不可欠な制度として定着しています。土地家屋調査士の意義は、不動産の状況を調査・測量して位置を明確にし、正確な地積（土地の面積）を確定した上で登記簿に反映するところにあります。昭和24年のシャープ勧告により税制の抜本改革があり、これによって国税であった固定資産税が市町村税に変わりました。そこで今まで税務署で管理してきた、「土地台帳」と「家屋台帳」を一元化する事により、課税のための台帳から現況を正しく表示するための台帳として取扱う事を目的に、税務署の管轄から法務局（登記所）の所管へと移されました。これを機に台帳業務の適正を図る事、登記手続の円滑化、並びに不動産による国民の権利を明確にする目的でこれらの業務を専門的に行うために昭和25年7月31日に「土地家屋調査士法」が制定されました。私たち土地家屋調査士は、すでに60有余年の歴史を持つ国家資格者です。

土地家屋調査士は、土地境界に係る紛争を解決するための取り組みとして『境界紛争ゼロ宣言!!』を提唱しています。

土地家屋調査士を目指す方へ

土地家屋調査士になるには

例年8月第3日曜日に実施される「土地家屋調査士試験」に合格する必要があります。土地家屋調査士試験は、筆記試験と口述試験（筆記試験の合格者が対象です）に分けられます。さらに、筆記試験は、「午前の部」と「午後の部」に分けられ、測量士、測量士補、一級建築士、二級建築士のいずれかの資格を有していれば、「午前の部」の試験が免除されます。土地家屋調査士になれる多くの方は、「午前の部」を免除されて合格しています。「午後の部」の試験内容は、民法、不動産登記法、土地家屋調査士法などから択一方式（5択）で20問、書式問題として2問（土地、建物）出題され、2時間30分という時間内に解答する試験です。

土地家屋調査士試験について

受験資格	制限なし（どなたでも受験できます）
試験科目	筆記 午前の部…平面測量10問／作図1問 午後の部…〔択一〕不動産登記法・民法他から20問 〔書式〕土地・建物から各1問 口述 1人15分程度の面接方式による試験
願書配布・受付	例年5月下旬～6月中旬 各都道府県（地方）法務局で配布・受付
試験日	筆記 例年8月第3日曜日 口述 例年11月中旬（筆記試験合格者のみ）
受験地	東京、大阪、名古屋、広島、福岡、那覇、仙台、札幌、高松の全国9会場

※ 土地家屋調査士試験は法務大臣が実施していますので、詳しくは法務局または地方方法務局総務課へお問い合わせください。