特集 経済社会の変容と不動産専門職能の今後 【論説】

土地家屋調査士の過去、現在そして未来

還暦を迎えた土地家屋調査士

The Past, the Present and the Future of the Land and House Investigators

Chuuji SHINO : Vice President, Japan Federation of Land and House
Investigators' Associations

志野 忠司*

1. 土地家屋調査士制度の現状と課題

土地家屋調査士は、土地家屋調査士法という昭和25年7月31日に成立した法律第228号に規定された資格者であり、特に、この10年間法律は再三改正されてきたが最終改正は平成18年6月2日である。

その第1条（目的）には、

「この法律は、土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、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ことを目的とする。」と書かれ、

第2条（職責）には、

「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。」と書かれている。

第3条に、

業務のことが書かれているが長文であるので全文記載を省略するものの、第1号には、「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」と書かれており、これが最も古くて新しい日常業務であり名称の由来にもなっているのだが、最近に

至り、いくつかの業務が加えられている。

その一部を記せば、

第4号 筆界特定の手続

第7号 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

である。

これらの新しい業務については後で触れることもあろうが、以上のような目的、職責であるところから、土地家屋調査士は、法務局の管轄ごとに設立する土地家屋調査士会へ強制加入することとされているのである。

なお、連合会はあくまでも全国50の土地家屋調査士会を基に設立されており、土地家屋調査士個々は土地家屋調査士会の会員であり、連合会が直接管理、指導するわけではない。

連合会の目的について、土地家屋調査士法では、第57条第2項「調査士会連合会は、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う事を目的とする。」

としている。

一字違いが大違いということから、一部には、「会」連合会を脱して「士」連合会に移行すべきとの意見もあるが、この点は単に法改正で終わる話ではなく組織論を先に論ずる必要があると思う。

ここで土地家屋調査士の平均像を見てみたい。
後で触れるように平均像では語りつくせないのが
土地家屋調査士でもあるのだが。

平成22年度 土地家屋調査士業務形態・報酬実
態調査によると、全国における会員総数は、平成
22年7月1日現在17,617名である。

50で割ると1会平均352名となるが、47都道府県
の人口に格差があるとおり、最大は東京の1,555名、
最小は函館の60名である。お分かりのとおり、北
海道は4会に分かれており合計は522名である。

会員の年齢構成は、60代が最も多く、続いて、
50代、40代、30代と年齢が下がると共に会員数の
割合も下がってくる。平均年齢は56歳である。日
本の人口統計と比較すると、平成21年現在で最も
多いのは50代で、次に40代、60代、30代と続く。
日本全体では60代を100とした場合30代は110とな
るが、土地家屋調査士の比率は60代100に対し30代
は37と少ない。日本の人口に対する適正比率の3
分の1に過ぎない。資格取得年齢をみると25歳から
39歳の間が最も多い。これから試験合格する人
や合格しても未登録、未入会の方もいるだろうが、
確かに土地家屋調査士の人口比率は明らかに高齢
者が多くこのままでは将来会員数が減少する可能
性は大である。このままでは土地家屋調査士は絶
滅の危機に瀕しているのではないかと心配する声
もあり、一部の会では、優秀な後継者を育てよう
と大学に寄付講座を展開して講師を派遣したり、
小学生に測量の面白さを体験して貰うために出前
授業をしたりして努力しているが、客観的に見れ
ばパイの縮小すなわち全国の業務受託総件数の減
少、受託報酬の低下等、日本経済あるいは不動産
業界の低迷が影響していることは明らかであろう。
また、現在の全国会員の平均在会年数は21年であ
る。

土地家屋調査士試験の受験状況は、

出願者数 5,643名（平成22年）

合格者は 471名 合格率は6.99%

平均合格年齢は 36.3歳である

これを、10年前の平成12年の

出願者数 10,665名

合格者数 604名

に較べれば確かに減少しており先ほど述べた経済、
不動産業界の低迷が影響していることは否めない。
ただ、受験者数の減少に反比例して合格率が上が
っている理由が最近の受験者の質の向上にある
のであれば幸いである。

もう一つ、女性会員が決定的に少ないのが土地
家屋調査士業界の特徴であるが、これは先ほどの
法3条にある測量業務が現場作業が伴う仕事であ
り、土地家屋調査士については、現場の激務を抜
きにして業務を語れないのが理由の一つである
と思う。それでも女性会員は現在全国で483名で全
体の3%近くになっており漸増の傾向にある。

年間平均業務処理件数は89件で、多いのが中部
の102件、少ないのが九州と四国の74件である。い
ずれも平成16年に較べれば17%の減少となっている。
しかし、仕事の多い人では3,400件との報告も
あり、報酬額に直せば1,149万円であり、仕事の出
来高の多い人では1億8,769万円との報告もある。
多いのは結構だが土地家屋調査士が1人で処理で
きる件数はおのずと限界があり、いくら補助者を
使っても、年間に3,400件、1日10件以上処理し
ているとあれば余計な心配をしてしまう。また、
全体の業務受託数が減少しているだけでなく、受
託が偏っているのではないかと心配する。しかし
ながら、自由競争の中で企業努力や研修の水準に
相違があるのであれば顧客の依頼が一部に集中す
るのはやむを得ないことであり、会員の一層の研
鑽、努力を期待するしかない。平均報酬が1,149万
円なら、平均的な労働者よりましと思われそうだ
が、各土地家屋調査士の平均経費は772万円であり、
差し引けば377万円しかない。厚生労働省の賃金構
造基本統計調査によれば、会計士は1,036万円、弁
護士は680万円だが、これらは、いずれも使用人の

資格者であり、経営者の収入はもっと高いはずである。このように、使用人資格者の賃金を比べてみても、土地家屋調査士の手取りははるかに低く、これでは受験者減少はやむを得ないと言わざるを得ない。

ここで、土地家屋調査士の業務実態について、もう一つの特徴を述べてみる。

他士業と比べて、土地家屋調査士の場合は、仕事に法律的側面と技術的側面の二面性を持つことから、他士業の資格を有し、兼業者が多いことが挙げられる。兼業の種類も、測量業（測量士、測量士補）、行政書士、司法書士、建築士、社会保険労務士、税理士、不動産鑑定士（補を含む）、公認会計士、弁理士とバラエティに富み、少数であるが弁護士もいる。

兼業者も、土地家屋調査士を主としているのか副にしているのかで変わるの、先ほどの手取りの額が必ずしも土地家屋調査士の実態を全て表しているとは言いきれないのではなかろうか。

土地家屋調査士にとって、今後の課題は多いが、先ほども述べたように、最近加わった新しい業務にどう関わっていくのか。また法3条業務のみならず、土地家屋調査士の知見が期待されている分野は結構あり、それにどう取り組んでいくかなどがテーマとなるであろう。

それともう一つの問題点は、土地家屋調査士は、従来、自然人が一人でせいぜい親子兄弟で共同事務所を営んでいたのが、時代の流れとは言いながら、法人化が認められ、報酬基準が無くなり、更に、公共嘱託登記協会という法人形態が認められており、これは司法書士と共通する事柄であるが、司法書士の方はどちらかと言えば縮少の方向にあるのに対し、土地家屋調査士の方は平成18年の公益法人制度改革関連三法の成立により、業務形態として拡大の方向にあり、最近の公共調達における競争入札の増加により、他県進出と価格競争が激化しているのである。パイの縮小と相まって

我々土地家屋調査士業界は護送船団の保護から自己責任の時代に入らねばならぬ。戦国時代に入りつつあると言えるのではなかろうか。いずれも法的、会則的に問題が顕在化しているわけではなく、法や会則で縛ることができないのであればこの傾向を止めるわけにはいかない。業界としての自治、自律機能が問われているとしか言いようがない。

2. 前史ならびに60年の歩み

土地家屋調査士法の誕生については、我々の先輩である藤原政弥先生著の「日本を測る人びと」（武蔵野書房刊）に詳しく、また、九州大学大学院法学研究院教授の七戸克彦先生の「土地家屋調査士講義ノート」（日本加除出版刊）にも藤原先生の著書を引用しながら更に詳細に述べられている。

両書から簡単に引用させていただければ、昭和2年、若き長野県松本税務署長植木康子郎氏の示唆を受けて土地調査員会が発足したのが最初の組織となるようだ。何故、税務署長なのかと言えば、明治22年に公布された地租条例には、土地や家屋の持ち主に異動があったときは、所有者は1か月以内に登記所に申告しなければならないと決められていたが、必ずしも、これが励行されていたとは言えない。そのため、税務署の職員は、それと思われるところへ出かけて、異動の状況を調査し、結果を持ち主に通知して申告させ、台帳に記載していたが、職員だけでは間に合わないの、調査員を嘱託して補佐させていたのである。当時から、司法書士、測量師（原文のまま）、建築設計業の兼業が多かったようである。この仕事の重要性を感じた若き税務署長の激励を受けた松本市、長野県、全国の土地家屋調査員が、弁護士や公証人のような国家資格を目指して団結し運動を開始したのである。

詳しくは両書を読んで研究されたいが、私個人は戦後の社会保険労務士法制定の経過や司法書士の簡裁代理権獲得運動の経緯を当事者として経験

しておりそれに較べても相当の時間と苦勞をされたと推察する。

結局、戦前、戦中は努力は報われず戦後に舞台は持ち越されたのである。

昭和22年、長野県選出の降旗徳弥衆議院議員(後に通信大臣、松本市長)の理解を受けた運動は全国に広がり、昭和25年の土地家屋調査士法として実現したのである。あまりにも大きな努力を数行で表すには苦勞された先輩諸兄には申し訳ないがお許しただくとしてその後の経緯に触れたい。

土地家屋調査士法成立と共に地方税法も改正され、同時に、土地台帳が税務署から登記所に移管され、台帳事務も権利に関する事務も同じ不動産を対象とするものであるから一体化の必要が生じたのである。

昭和35年不動産登記法の一部改正(一元化法)が成立し、その後10年をかけて、全国の土地・建物に関する一元化が実現し名実ともに昭和45年表示登記制度が行われるようになったのである。

昨年は、土地家屋調査士制度60周年であると同時に一元化法成立により創設になった表示登記制度50年という実に記念すべき年であったと言える。

その後、表示登記制度は、登記所側の体制整備、地図混乱地域の解消、不動産登記法14条地図の整備、地図のコンピュータ化への取組みなどにより拡充が図られるとともに、法務行政のパートナーとして土地家屋調査士が車の両輪の如く取組んだことを受けて、降旗徳弥代議士を初代会長として発足した連合会も昭和42年7月18日の土地家屋調査士法の一部改正により法人格が付与され、今日に至ったのである。

先ほど述べたとおり、その後も、「筆界特定」、「民間紛争解決手続(いわゆるADR)」が業務に加わり、今や、登記申請はオンラインの時代に入った。前史において、税務署の雇員として徴税のために不動産の物理的状況の整備に協力してきた

我々は今や法律関連専門職種として国家社会の高い評価を受け、日本経済の正常な発展に必需の職業人と位置付けられるまでになったと自負するものである。

さて、先ほどのオンライン登記申請であるが、我々は、連合会に認証局を設置して会員の電子認証を行っている。資格者として当然との声で設置したものであるが、負担が大きすぎる。この費用は、結局、会員の負担になっている。オンライン化が国家の政策ならば道路や橋を造るのと同じように国の費用でやるべき事ではないのか。他の資格者が外部委託を検討するなどしており、その成果を見守りたい。

話は戻って、草創期の諸先輩に感謝と敬意を表すると同時に、科学技術、政治や国民の意識の変化、経済の急激な変化は土地家屋調査士に新たな大きな課題を投げかけているのである。

3. 法律関連専門職種なのか技術職なのか

先ほどからも述べているように、昨今、法律関連専門職種として位置付けられてきた土地家屋調査士であるが、世界的にも特異といわれるように、法律知識のみならず高度な技術を要求される職種なのである。発足当初はその成立の経緯からも必ずしも高度の技術を持っているとは言い難い現状も無くはなかったが、現在では、土地家屋調査士の資格を目指す人の大半は試験の仕組みからも測量士、測量士補、建築士等の技術者であり、測量業の兼業者は勿論、専業者の技術水準も又、決して隣接他業に見劣りするようなことはない。土地家屋調査士は、不動産登記規則で基本三角点等に基づく測量の成果による座標値を例外を除いて要求されており、測量技術も今や地理空間情報と呼ぶ方がふさわしい時代になっており、高い技術水準を維持しなければ顧客の要求に応えきれない時代になっている。

ただ、最初に、土地家屋調査士の平均像を説明

した時に述べたとおり、盛業中の会員の年齢は約40歳の開きがあり、急激な時代の変化に追いついて行く上では、一部に戸惑いが無いわけではない。

また、個人の持つ能力の特性から、法律に重点を置く者、技術に重点を置く者がいてもやむを得ないことであろう。連合会では、CPD（専門資格者継続学習制度）を実施し、全土地家屋調査士の均一な能力維持に努力し学習成果を原則公開している。この制度が定着し国民から信頼されるものになれば、いずれ国民や官公署の発注の際の選択基準として貢献することになるであろうと、期待したい。

また、連合会、法務省は、民間紛争解決手続（ADR）の能力担保として法定の特別研修の受講及び考査に合格した者に対し能力認定を行っているが、平成18年に始まって既に6回、本年末にはADR認定土地家屋調査士の数が4,870名に至る見込みである。全会員の3割に迫るに至った。世代の変化は、必ずや、過半数の土地家屋調査士が、この認定を受け、全国の境界問題相談センター（総称）で、弁護士と共同受任して境界問題の解決に取り組む日が来ると信じている。土地家屋調査士が境界問題の専門家として筆界特定やADRに取り組むのは自らが作成、提出した図面に責任をとるという自己完結の思想である。法制定以前は、弁護士のようにとの語があったが、今や、土地家屋調査士がまるで弁護士のような仕事を制限付きながら行うようになったのである。我々はこのような中で、倫理規定を策定し、自ら多くの手かせ足かせをはめて、国民のために働くことを宣言したのである。

なお、このADRセンターは全国50会の内、48会が既に各地の弁護士会と協働で設立し、残る2会も近いうちに設立の見込みである。48センターの内、15センターは法務大臣のADR認証も受けている。連合会は、日本ADR協会に加入し裁判外紛争解決制度発展に寄与することとしている。

4. 業務受託形態の問題点および課題

既に述べたとおり、国家社会の変化、国民の意識の変化は我々土地家屋調査士制度にも大きな影響を与えている。

他資格業においても同様であろうが、法人制度の導入、随意契約から原則競争入札への変化は、従来のシステムに慣れた会員には戸惑いとなり、また、いち早く新制度に順応し全国展開を目指す会員もいる。

特に、先に述べた公共嘱託登記土地家屋調査士協会は公益法人制度改革三法の成立以前の旧法時代は一会一協会が当然であり、一心二体で進めてきた土地家屋調査士業務受託体制に、新たに設立された一般社団法人の新協会や土地家屋調査士法人の全国展開、挑戦的価格設定に戸惑いと混乱を生じさせている。

既設の協会の多くは遂行する事業の性格から、公益認定を目指しており、既に4協会が公益認定を受け、残る特例社団法人たる既設協会も公益認定を受けるべく準備中である。正に、土地家屋調査士が不動産の権利の明確化を目指して公益活動に進出する新しい時代が始まろうとしている。

また、不動産の取扱いには地域の慣習が強く、法は全国一律でも慣習は一律ではない。全国展開がされた結果、地域の慣習を知らないままに登記処理がされ、困難な結果が生ずることもあろう。また、過去に較べ安価な価格への挑戦は企業努力なのか、それとも、業務内容に欠陥があるのかは、論を待つ処である。我々土地家屋調査士は、法と会則、そして、原則、調査・測量実施要領に基づいて業務をしており、受注報酬に関わらず、業務の結果には任意の付加価値を付けることにおいて差があってはならないのである。

今後、政治的努力その他により従来の仕組みに戻れるか、または時代の変化を容認して市場連動最低制限価格の実現に取り組むのか、我が業界は

大きな選択を迫られていると言えるであろう。

5. 隣接、付随、関連業務と今後の土地家屋調査士像

さて、何回も述べたが、土地家屋調査士業界の特徴は、法成立前の時代から、司法書士や行政書士、測量業を兼業する者が多い中で業務が行われているということであり、更に、最近では、法人であるか個人のままだ、公共嘱託登記土地家屋調査士協会であっても公益認定を目指すか否かなど、機動的な体制で業務に取り組む方向にあるのかの点で相違が出てきている。このような存在、環境の相違は、意見の相違として現れる。

土地家屋調査士が土地家屋調査士法に規定された業務に取り組むのは当然であるが、それ以外の分野においても、土地家屋調査士の知見に期待する声は最近つとに多く聞く。

一例をあげれば、国土調査、なかでも地籍調査は国土交通省の管轄であるが、一筆地調査において、境界の専門家である土地家屋調査士の参画を期待する声が高い。従来から一部では取り組みがされているが、今後、積極的に参加すべき分野である。

あるいは、裁判所の不動産競売が境界不明、未登記建物を放置したまま行われているのは少なくとも落札者である国民には困ったことである。担保権者が換金を急ぎ、これを救済するという目的が仮にあるにしても、土地家屋調査士を活用して、公売不動産のように境界を含め完全な物件にして競売にかけることは消費者擁護のためには必要なことと考える。

また、建築確認を受ける図面が境界を確認せずになされているとしたら、不正確な図面で公的処理がされていることになる。

あるいは、不動産取引の際に、土地家屋調査士の境界証明の添付を義務付けたら将来の境界紛争の予防になる。更には境界の管理を受任する業務

や企業の顧問として不動産管理のコンサルタント業務に進出することもできるであろう。要は、法定業務以外でも、他の法律に制限がなければ土地家屋調査士の知見を活用する場面は無数に存在するといえるのである。

土地家屋調査士のためばかりでなく、国民にとって有用であるか否かが要点となる。土地家屋調査士会及び連合会は強制会であるが、新規業務開発の研究を行い、機が熟したものから、会員に業務メニューとして提供していくことは許されるものと考ええる。

既に、先進的な土地家屋調査士は法定業務だけでなくプラスアルファの任意業務を付加して、他の同資格者との差別化を図っている。メニューを注文するか否かは会員の選択である。

既に一部の会では有料で建築物安全検査の講習を実施し、社会貢献に取り組んでいると聞く。

6. 東日本大震災の復旧・復興支援への取り組みと未来への展望

本年3月11日の東日本大震災は、岩手、宮城、福島その他の被災地に留まらず日本全国に大きな影響を与えた。それだけでなく国際的に困難な経済状況にある日本が復旧・復興に全力を上げねばならなくなった。しかし我々は、16年前に阪神・淡路大震災を経験しており、その他の経験もある。全国の土地家屋調査士会及び連合会は、直ちに、義捐金募集活動に入った。勿論、地域や赤十字、新聞社等にも献金したが、主として、被災3会を中心に分配した。一見、同業者に対する共済に見えるかも知れないが、土地家屋調査士が活動するためには、事務所、車、機器がなければならない。会員の死亡は3人に留まったが、事務所や自宅を失った会員が沢山いる。これらの会員の事務所を再建しなければ国民へのサービスができないのである。

次に必要なのは、滅失した建物の登記の仕事が

ある。これは法務局が職権で行うのだが、実際は、土地家屋調査士が平常より低報酬で社会貢献するのである。

また、土地家屋調査士の業務ではないが、損害保険会社から建物損害の査定を手伝って欲しいとの要望が舞い込んで来た。

正に、土地家屋調査士の知見を活用した業務である。また、環境省からは、瓦礫の処理判断の協力の依頼が来た。消費者庁からも相談員としての協力要請が来た。

次に、もっと大きな仕事が来る。土地が大きく異動しているのである。何メートル、何十センチも移動しているのだ。整然と全体が移動しているのなら平行移動ということでパラメーター変換も可能だが、東西南北上下左右とばらばらに異動している物件が多く、再測量して新たな地図を作らないと境界も決められない。被災地では、平成地籍整備をやり直さなければならないのである。

国や自治体の復興計画が立たないと所有者はバラックも建てられず、仕事にも戻れない。土地家屋調査士は、何時でも、これに他資格者と共に積極的に協力、取り組む用意をしており、国や自治体の方針が早く決まることを一日千秋の思いで待っている。土地家屋調査士の業務は先ほどから述べているとおり、地域の慣習が分からないと適切な対応ができないので、地元の土地家屋調査士が原則対応することとしている。他地域の土地家屋調査士は応援依頼があれば何時でも駆けつける用意ができています。

また、阪神、静岡、東京等では資格者が連帯協同して震災対策の組織を作り挙げており、いかな

る問題にも対応できる準備ができています。

先ほど述べた公益認定は岩手の既設の公嘱協会が最初に受けたが、岩手は、昔から自分達の費用で登記基準点を全県くまなく設置しており、これの再確認と共に、筆界の復元に大きな役割を演ずるだろう。

土地家屋調査士は、今まで、他の資格者に比して無名であったが、これらの取組みを通じて、利用者に、土地家屋調査士が国民の命の次に大切な財産—中でも不動産の権利を護ることにいかに重要な役割を果たしているかを理解して貰い、単に経済のためでなく大きな意味で公益に通じる事務をしていることをアピールし、今流行の地域主権で登記行政を基礎自治体すなわち市区町村に移管した場合、どのような不都合が生じるかを国民の皆様にしかりと考えていただきたいと考えています。登記事務を自治体に移管すれば二重行政になることは明らかであり、公務員も減員どころか増員しないと処理できなくなる。それと厳正さを保つという意味で、単なるサービス行政と一緒にされて登記行政が地方議会の采配を受けようになると、登記の厳正、中立という原則が歪められる危険がある。登記所がもともと裁判所の事務であったのはその理由からである。土地家屋調査士よりも国民が困った結果になるのである。

まだまだ書きたい事はあるが、土地家屋調査士的一端をご理解願えただろうか。

土地家屋調査士に対する理解と応援を期待するものである。

(平成23年11月3日現在)