

ガイダンス 土地家屋調査士 報酬



鈴木 修・佐川祐介・吉崎英司
岩倉弘和・餅田愼治●著



日本加除出版

ガイドンス土地家屋調査士報酬 目次

第1編 基礎となる考え方 1

第1章 土地家屋調査士事務所の開業と経営 1

第1 土地家屋調査士とは何か 1

1 国家資格

第2 土地家屋調査士の資格 4

1 過去から未来へ

2 求められる土地家屋調査士像

3 手続の変遷と専門性

4 手続代理業以外の業務

5 土地家屋調査士の業務と知名度

6 土地家屋調査士事務所の開業

7 新しい時代の専門性

8 お客様のためとは

第2章 正当な報酬額とは 13

第1 報酬額の考え方 13

1 報酬額について

2 作業項目について

3 第5編ソフトによる報酬額シミュレーション

第2 原価計算の基本 18

1 不当廉売

2 原価とは

3 2つの原価

4 利益とは

5 損益分岐点

第3 原価の基礎 22

1 損益分岐点

第4 経営計画 24

第5 土地家屋調査士の原価 27

1 自分のコスト

2 自分の年収を含めた年間必要経費

3 年間必要経費から考える単位時間当たりの業務コスト

4 報酬額計算

第3章 報酬の基本Q&A 31

1 報酬額の基本的考え方について

Q 1 報酬が自由化になり、いくら高く請求してもよくなったのですか？

Q 2 報酬が自由化になり、いくら安くしてもよいはずなのに、ダンピングであるのですか？

Q 3 報酬額計算に平成15年以前の報酬額表を使ってもよいのですか？

Q 4 お客様に報酬額が高いと言われましたが、どうしましょうか？

Q 5 新人は安くしないと仕事来ないと思うので、最初だけ安くしてもよいですか？

Q 6 報酬額はいちいち細かく説明しなければならないのですか？

Q 7 お客様によって請求する報酬額を変えてもよいですか？

Q 8 報酬に冬期特別加算や特急特別加算はしてもよいですか？

Q 9 筆界特定申請代理はどのように報酬計算すればよいのでしょうか？

Q 10 ADR代理は、始めてみないと業務内容が分かりません。見積りはどう考えればよいのでしょうか？

2 報酬をどのように説明したらよいのか

Q 1 見積りを作ったことがないのですが、必要ですか？

Q 2 電話での見積りの質問について、どう対応すればよいのでしょうか？

Q 3 境界杭打ちだけの依頼について、どう考えればよいのでしょうか？

Q 4 昔自分が調査測量した土地を再度依頼がきたときは立会省略でよいですか？

Q 5 値引きについて、どう考えればよいですか？

3 受託契約について

Q 1 受託契約はすべきものですか？

Q 2 着手金や中間金はいただいてよいですか？

Q 3 境界協議不成立の際の取り決めは、どう考えればよいですか？

Q 4 隣接者との問題が出たときの筆界特定への移行はどの時点で判断しますか？

4 経過報告について

Q 1 経過報告について、どう考えればよいですか？

5 納品・請求・集金について

Q 1 請求について注意することは何ですか？

Q 2 登記完了の際は、どこまで納品しますか？

第2編 土地家屋調査士の報酬算定 57

第1章 土地家屋調査士報酬をめぐる沿革 57

第1 土地家屋調査士報酬体系の変遷 57

- 1 昭和25年土地家屋調査士法の制定と報酬基準に関する規定 (～昭和30年)
- 2 昭和31年報酬体系の統一と法務大臣認可 (～昭和50年)
- 3 昭和51年報酬額体系の第1次抜本的改定 (～平成元年)
- 4 平成3年報酬額体系の第2次抜本的改定 (～平成14年)
- 5 平成14年土地家屋調査士法一部改正と報酬基準に関する規定の会則からの削除

第2 土地家屋調査士報酬の今後 (報酬基準廃止後) の課題・あり方 63

第2章 土地家屋調査士の業務範囲 66

第1 土地家屋調査士の業務 66

第2 不動産の表示に関する登記制度における土地家屋調査士の役割 68

- 1 不動産の表示に関する登記の意義
- 2 不動産の表示に関する登記の申請が必要になる場合
- 3 不動産の表示に関する登記手続における土地家屋調査士の役割

第3 境界紛争解決手続における土地家屋調査士の役割 72

- 1 筆界の意義
- 2 筆界確定訴訟における土地家屋調査士の役割
- 3 筆界特定手続における土地家屋調査士の役割
- 4 民間紛争解決手続における土地家屋調査士の役割

第3章 土地家屋調査士の責務と倫理 82

第1 土地家屋調査士の社会的使命 82

第2 依頼に応ずる義務、報酬明示義務 84

- 1 依頼に応ずる義務 (土地家屋調査士法第3条, 土地家屋調査士法施行規則第25条)
- 2 報酬明示義務 (土地家屋調査士法施行規則第21条等)

第3 虚偽の調査・測量の禁止, 他人による業務取扱いの禁止 86

- 1 虚偽の調査・測量の禁止 (土地家屋調査士法第23条)
- 2 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22条)

第4章 土地家屋調査士報酬の算定根拠 90

第1 土地家屋調査士報酬の基本的な考え方 90

- 1 報酬算定の基礎となる原価について
- 2 日額について
- 3 損益分岐点分析に基づく日額等の判断についての考察
- 4 土地家屋調査士報酬の算定方法
- 5 業務報酬の構築と運用について考慮すべき点

第2 報酬額算定の基礎となる作業項目 105

- 1 調査業務
- 2 測量業務
- 3 申請手続業務
- 4 書類の作成等
- 5 相談業務
- 6 審査請求手続業務
- 7 筆界特定手続代理関係業務・民間紛争解決手続代理関係業務

第5章 土地家屋調査士への発注に際して 119

第1 業務処理の流れ (受託から完了まで) 119

- 1 受託
- 2 資料調査・現地調査 (事前調査)
- 3 基礎測量
- 4 立会い・筆界 (境界) 確認
- 5 面積測量・境界標設置
- 6 登記申請
- 7 登記完了・成果品納品など

第2 業務委託に際して 124

- 1 相談や委託に際して, あらかじめ用意したい資料
- 2 相談や委託に際して, 説明してほしい事柄など
- 3 委託するに当たって, 特に確認しておきたいことなど

第3 業務処理などに関する疑問 128

- 1 分からないことがあったら
- 2 もしも現場にこない土地家屋調査士がいたら
- 3 土地家屋調査士会への問合せなど

第3編 主要事件別報酬算定Q&A 133

第3編の解説概略図～作業工程解説フロー 133

土地に関する業務 133

建物に関する業務 136

第1部 土地 140

第1章 表題登記 140

第1 必要となる登記申請手続	140
1 申請手続	
2 申請人（申請適格者）	
3 添付書類（添付情報）	
4 登記手続	
第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容）	142
1 必要調査項目	
2 特に伝えたい注意点	
第2章 表題部の変更・更正の登記	144
第1節 地目変更登記	144
第1 必要となる登記申請手続	145
1 申請手続	
2 申請人（申請適格者）	
3 添付書類（添付情報）	
4 登記手続	
第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容）	147
1 必要調査項目	
2 特に伝えたい注意点	
第2節 地積更正登記	149
第1 必要となる登記申請手続	149
1 申請手続	
2 申請人（申請適格者）	
3 添付書類（添付情報）	
4 登記手続	
第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容）	151
1 必要調査項目	
2 特に伝えたい注意点	
第3章 分筆登記	154
第1 必要となる登記申請手続	155
1 申請手続	
2 申請人（申請適格者）	
3 添付書類（添付情報）	
4 登記手続	
第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容）	157
1 必要調査項目	
2 特に伝えたい注意点	
第4章 合筆登記	159

第1 必要となる登記申請手続	160
1 申請手続	
2 申請人（申請適格者）	
3 添付書類（添付情報）	
4 登記手続	
第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容）	163
1 必要調査項目	
2 特に伝えたい注意点	
第2部 非区分建物	166
第5章 表題登記	166
第1 必要となる登記申請手続	166
1 申請手続	
2 申請人（申請適格者）	
3 添付書類（添付情報）	
4 登記手続	
第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容）	169
1 調査	
2 特に伝えたい注意点	
第6章 表題部の変更の登記	172
第1 必要となる登記申請手続	173
1 申請手続	
2 申請人（申請適格者）	
3 添付書類（添付情報）	
4 登記手続	
第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容）	175
1 必要調査項目	
2 特に伝えたい注意点	
第7章 滅失登記	179
第1 必要となる登記申請手続	179
1 申請手続	
2 申請人（申請適格者）	
3 添付書類（添付情報）	
4 登記手続	
第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容）	181
1 必要調査項目	
2 特に伝えたい注意点	
第3部 区分建物	185

第8章 表題登記 ————— 185

第1 必要となる登記申請手続 ————— 185

1 申請手続

2 申請人（申請適格者）

3 添付書類（添付情報）

4 登記手続

第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容） ————— 189

1 必要調査

2 調査における注意点

3 報酬の留意点

第9章 表題登記+表題部の変更の登記（非区分建物に増築して
区分建物が生じた場合） ————— 194

第1 必要となる登記申請手続 ————— 194

1 申請手続

2 申請人（申請適格者）

3 添付書類（添付情報）

4 登記手続

第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容） ————— 199

1 必要調査

2 参考

3 報酬の留意点

第10章 区分登記 ————— 201

第1 必要となる登記申請手続 ————— 201

1 申請手続

2 申請人（申請適格者）

3 添付書類（添付情報）

4 登記手続

第2 土地家屋調査士の業務（業務処理内容） ————— 204

1 必要調査

2 報酬の留意点

業務細分における各業務ごとの具体的作業と個別設定についての
考え方 ————— 206

第4編 参考資料 227

- (1) 不当廉売に関する独占禁止法上の考え方 ————— 227
- (2) 資格者団体の活動に関する独占禁止法上の考え方 ————— 233

(3) 土地家屋調査士報酬額運用基準 ————— 240

(4) 設計業務委託等技術者単価について ————— 273

(5) 設計業務委託等技術者年度別単価推移表 ————— 274

(6) 平成23年度 設計業務委託等技術者単価 ————— 276

(7) 技術者の職種区分 ————— 277

(8) 平成22年分民間給与実態統計調査結果について ————— 279

(9) 土地家屋調査士調査・測量実施要領 ————— 286

(10) 土地家屋調査士倫理規程 ————— 304

第5編 付録「報酬関係ソフトウェア」(CD-ROM)の
使い方..... 311

第1 起動・準備 ————— 311

1 インストール

2 アンインストール

3 起動

第2 画面構成 ————— 316

1 トップページ

2 各項目の概要説明

第3 基本情報の登録 ————— 317

1 事務所情報の入力

2 基本固定費と日額の入力

3 業務別報酬の入力

4 土地家屋調査士報酬基準表の出力

第4 事件を登録する ————— 325

1 業務区分を選択

2 事件名を選択あるいは任意入力

3 物件所在

4 受託区分

5 依頼者区分と依頼者名

第5 事件を管理する ————— 327

1 業務設定画面

2 並べ替え

3 フィルター

4 削除

第6 書類を作成する/作成した書類を変更する ————— 330

1 書類作成の基本的な流れについて

2 見積書

3	実施計算書	
4	請求書・領収証	
5	受託書	
6	契約書	
第7	事件簿管理	342
第8	データ管理	343
1	バックアップ	
2	読み込み	
第9	使用許諾・著作権に関する注意事項	344
第10	動作条件	345
	参考文献・資料一覧	348

第1編 基礎となる考え方

第1章 土地家屋調査士事務所 の開業と経営

第1 土地家屋調査士とは何か

土地家屋調査士の業務報酬を考える上で、まず一番に考えなければならないことは、土地家屋調査士とは何か、そして土地家屋調査士の業務とは何かを考えることです。それがあくまでも業務における報酬である限り、土地家屋調査士そのものを深く理解しなければ業務報酬は理解できないからです。そしてその報酬で、各々の事務所を経営しなければなりません。報酬をお客様に理解してもらわなければ、その報酬を支払ってもらえません。自分が理解できていない報酬はお客様に伝わるわけがありませんし、その根本である土地家屋調査士業務そのものの理解が間違っていると、長い事務所経営は難しいでしょう。

土地家屋調査士事務所を経営するということは、今日生きて行くための糧を得るだけではありません。

お客様のために、大きく言えば不動産の表示にかかる権利の明確化に寄与するために土地家屋調査士が存在します。その能力を維持向上させるために必要な努力を怠っている事務所は、やはり生き残れません。

土地家屋調査士の報酬は、依頼者であるお客様の不動産登記の安全を図るためにも、社会の変化に応じた新しい手続にも対応できる能力を、事務所としても個人としても維持する費用も含んでいるのです。