

会員必携

土地家屋調査士業務報酬についての  
ガイドブック

沖縄県土地家屋調査士会

平成 15 年 8 月 1 日

日本土地家屋調査士会連合会

## 目 次

I 法改正までの調査士業務報酬と業務内容の考察	1
1 調査士法・会則での調査士業務報酬	1
2 調査士業務報酬の背景の概要(極めて公共性の高い業務と公共料金的な規制)	1
(1) 土地家屋調査士法の目的	1
(2) 不動産登記法における「不動産の表示に関する登記手続」	2
(3) 土地家屋調査士の報酬(調査士法と不動産登記法の趣旨から)	3
II 調査士業務報酬に関する「国会審議」と「学識者の意見」	4
1 国会審議	4
2 学識者の意見	7
III 調査士報酬に関する現在の状況	8
1 調査士を取り巻く環境の考察	8
2 現状における調査士報酬の傾向についての考察	9
3 調査士業務の考察(最重要な基礎情報の発信者である)	9
IV 会則から「報酬規定」削除後における調査士業務報酬の考察	10
1 会則から削除後の調査士報酬	10
(1) 「自由競争」という名のもと、「恣意的」な報酬の危険性	10
(2) 調査士業務の極めて高い公共性の観点からの報酬	10
2 調査士が個々に取り組むべき報酬への対応	11
(1) 報酬に対する「発想の転換(逆転)」・・・基本的な考え方	11
(2) 調査士が個々に基礎的な業務報酬を構築する上での考え方	11
(3) 調査士業務についての考察	11
【事例：1】土地分筆登記の作業手順フローチャート	13
【事例：2】建物表示登記の作業手順フローチャート	14
(4) 調査士業務の原価認識——二つの「原価」	15
①固定原価・・・固定経費類	15
②業務処理原価・・・業務処理対応に必要な人員の稼働による原価	19
(5) 日額について	20
(6) 業務報酬の運用と構築について	23
3 調査士業務報酬構築の方法	23
(1) 【自身が決定した「日額」と「サイクルタイム」】による方法	23
(2) 【年間期待価格の設定と「日報方式」】による方法	24
V 調査士会における適正業務の指導と平均的報酬事例の公表	27
1 調査士会の地域における過去の平均的な業務事例に対する報酬の分析と公表 (一般の依頼者のため)	27
2 過去の統計データ(公表)を参考にした報酬額の構築	27
3 地域における平均的業務事例に対する過去の平均的報酬事例の作成とそれを 参考にした運用の方法	27
4 調査士に対する経営指導	27
VI 調査士が個々に定める報酬額運用の留意点	28



1 業務内容並びに費用等の十分なる説明	28
2 調査士業務報酬の合意と合意の方法	28
(1) 調査士業務報酬の合意——(説明と依頼者の理解)	28
(2) 調査士業務報酬の合意の方法	29
3 業務委託契約書又は調査士報酬説明書で定める事項	29
(1) 調査士業務報酬について定める事項	29
(2) 調査士業務報酬の内容	30
(3) 調査士業務報酬の支払い時期	30
(4) 途中で終了した場合の措置(着手金・事前調査費用)	30
(5) その他の特約事項(特別費の創設)	30
業務事前説明書(モデル)、委託書(モデル)、業務委託契約標準約款(モデル)	
業務委託契約書(モデル)、調査測量業務工程表(モデル)、委託業務着手届(モデル)	
VII 調査士が個々に定める報酬額構築と明示の方法等	40
1 報酬額構築と明示の方法に関するQ & A	40
2 自己による業務報酬事例の作成	40
(1) 基本的な「3要素」…業務種目と目的物件の諸条件による構築	41
(2) 同一面積などにおける物件の条件の相違による構築	42
3 調査士が個々に定める業務報酬構築に際しての情報提供	46
4 明示の方法	46
VIII 業務報酬実態調査における統計	48
1 平成13年度業務報酬実態調査に基づく報酬額の統計	48
(1) 平成10年1月発行の「報酬額運用基準」によるマークアップ方式	48
(2) 全国的な統計	48
(3) 調査士会ごとの統計及び支部ごと(一部は合体)の統計	48
2 平成13年度業務報酬実態調査解析による報酬額の運用実態	48
(1) 実態調査解析指数の検討	48
(2) 運用実態からみた報酬額の諸元	48
IX 不当廉売的と思える業務報酬に対する対応の考察	49
(約束事を遵守した品質保証のできる業務と会の指導体制)	
1 不当廉売的な価格について	49
2 業務処理内容の調査と平均的価格との対比	49
3 平成13年度に採られた報酬統計との比較	49
4 公正取引委員会との相談	50
X 報酬額についての考え方及び違反事例について	50
1 報酬基準についての行政指導の必要性についての考察	50
2 事業者団体の構成事業者に対する指導の限界	52
3 不公正な取引への対応について	54
4 不公正な取引方法の規制	58
XI 会の指導体制と法定根拠	79
1 調査士会における指導体制の考察	79
2 会の指導並びに会員の義務に関連する「法」と「会則」	80
XII 結 語	84

## I 法改正までの調査士業務報酬と業務内容の考察

### 1 調査士法・会則での調査士業務報酬

法改正までの調査士報酬に関する基本的事項は、「会則」(各調査士会の会則)により定められ、「会則」は、法務大臣の認可を受けなければならなかった。

つまり、報酬基準は、法務大臣の認可料金であった。

(以下調査士法と会則の関係概要を示す)

**土地家屋調査士法**；(昭和25年7月31日法律第228号)

(調査士会の会則)・・・「料金(報酬額)」の制定

第15条 調査士会の会則には、次の事項を記載しなければならない。

(4) 調査士の報酬の基準に関する規定

**土地家屋調査士法**；(昭和31年3月21日)

(調査士会の会則)・・・「強制会及び会則の大臣認可」

第15条の2 調査士会の会則を定め、又はこれを変更するには、法務大臣の認可を受けなければならない。

**土地家屋調査士法**；(昭和42年7月18日法律第66号)

第14条第3項・・・「調査士会は法人とする」

**調査士会の会則**・・・(昭和31年から平成15年まで)

(報酬)

第97条 会員の業務に関する報酬は、別紙第2に定めるところによる。

別紙第2 土地家屋調査士報酬額基準表 平成10年7月1日施行

同表中 (末尾)

7.附 則 (この報酬額基準表は、土地家屋調査士法第15条の2第1項の規定により平成10年7月1日法務省民三第1254号にて法務大臣の認可を受けたものである。)

**土地家屋調査士法**；(平成14年5月7日法律第33号)

\* 報酬規定の削除

### 2 調査士業務報酬の背景の概要

《極めて公共性の高い業務と公共料金的な規制》

(1) 土地家屋調査士法の目的

土地家屋調査士法は、昭和25年に「議員立法」により制定されたものであるが、今般改正の同法第1条には、

(目的)

第1条 この法律は、土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正化を図ること