

2016 年度アンケートによる

土地家屋調査士

報酬ガイド (目安が知りたい)

相続のために土地を分けて登記したい
建物を新築したので登記したい
土地の境界を確認したい
いくらかかるかな



日本土地家屋調査士会連合会

土地家屋調査士に依頼するといくらかかるの？

目安が知りたいあなたに！！

2003 年 8 月 1 日から法務大臣認可であった報酬規定が廃止され、土地家屋調査士は業務内容による作業工程ごとの所要時間等で個々の事務所の報酬を定めることができるようになりました（報酬の自由化）。

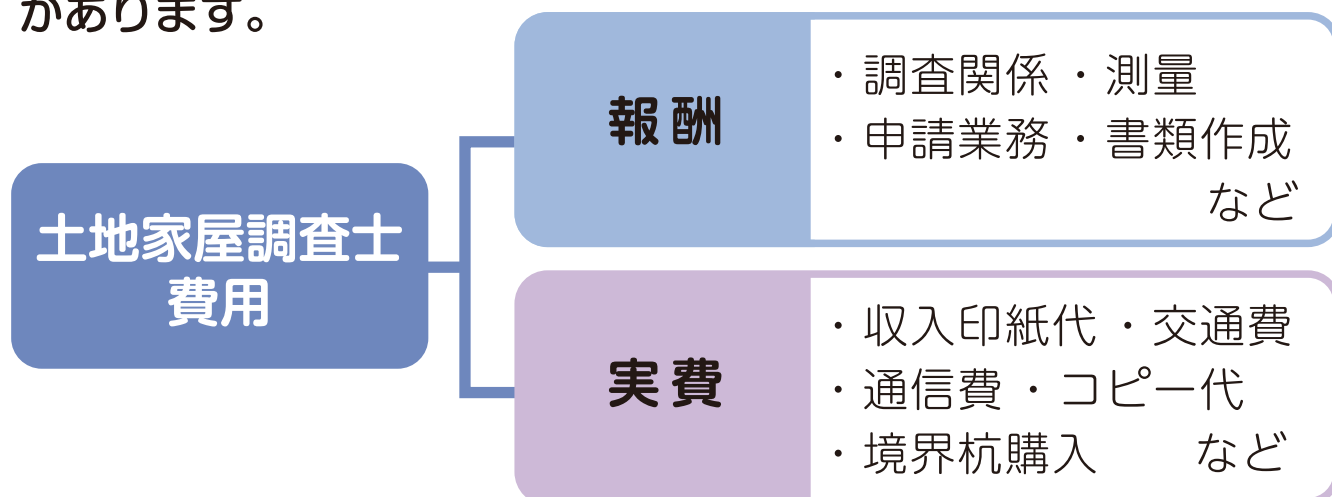
市民の皆様にとって土地家屋調査士に依頼をした場合、いくらかかるか目安が分からなく不安に思うことがあると思います。そこで日本土地家屋調査士会連合会では、3 年に一度、会員に対して報酬のアンケートを行っています。このリーフレットはその結果を要約したものです（消費税は別です）。

土地家屋調査士の仕事と報酬は、依頼される現場の状況、隣地との関係、相続登記が終わっていないなど、条件がさまざまです。それによって必要な時間や旅費もかかります。

このリーフレットに目安として記載した金額は全国の平均となっていますので、土地家屋調査士に依頼するときは、見積りだけを取るのではなく現場の状況や事情をよく説明してご相談ください。

土地家屋調査士費用の種類

土地家屋調査士に依頼するときの費用には、報酬と実費の 2 種類があります。



報酬

ア 調査業務

調査業務は、業務に必要な法務局や市町村等、依頼人・隣接者が持っている図面や書面を収集し検討します。現地の状況を確認しなくてはならない場合は、事前に現地を調査させていただきます。調査の結果において、測量をする位置や測量機械を立てる位置などを決めます。また、隣地や道路など、依頼された土地の境界を確認します（隣地との立会いもあります。）。

イ 測量業務

アにおいて調査した業務を基に土地や建物を測量して、面積等を調査し、書類や図面と合うか精査します。

ウ 申請業務

法務局への申請が必要な業務は、法務局へ申請するため、書類や申請書を作成し申請します。

エ 書類作成

ウの申請業務に必要な書類や図面を作成します。

実費

収入印紙代、交通費、通信費、境界杭の金額は依頼内容によって違ってきます。遠方の現場や遠方の隣接者との打合せなどには交通費が大きくなる場合もありますし、境界杭の種類（プラスチック杭、コンクリート杭、石柱等）・本数によっても費用が変わってきます。また、交通手段や場合によっては出張による打合せの宿泊代金、日当などが加算される場合があります。

委託

土地家屋調査士へ依頼をするときは、業務内容の説明を受け、疑問点などを質問した上で納得して委託をしてください。



土地地目変更登記

全国における報酬額

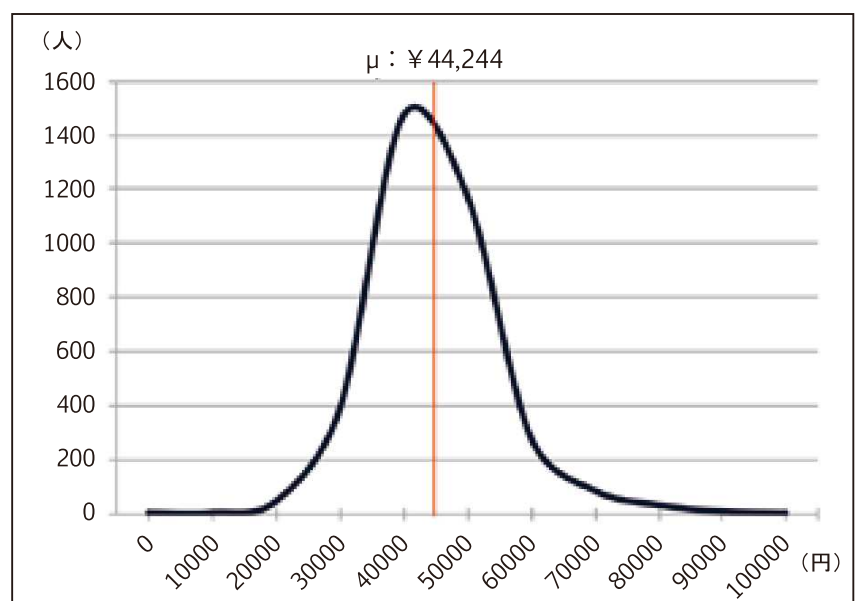
平均報酬額 44,244 円であった。

(条件) 一筆の土地(地目:雑種地)を宅地に
地目変更登記する。

- ・ 事務所から現場まで 4 km、登記所まで 6 km
- ・ 閲覧する筆(個)数=申請土地(1 筆)と隣接地(3 筆)及び建物(1 個)の合計 5 筆
- ・ 地図に準ずる図面と地積測量図(1 筆)及び建物図面、各階平面図(1 個)の閲覧
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書 1 通を交付

報酬額分布図

中央値	43,580 円
平均値	44,244 円
標準偏差	9,753



全国における報酬額

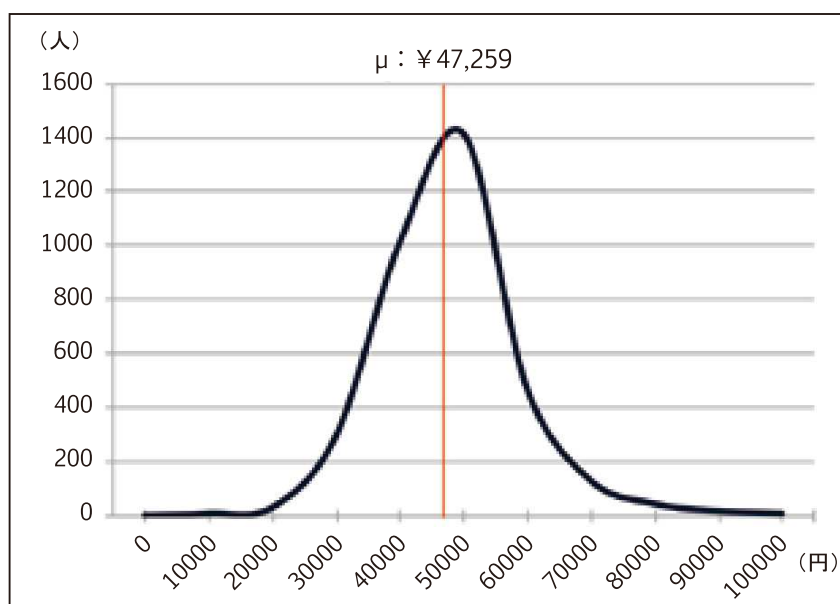
平均報酬額 47,259 円であった。

(条件) 個人が所有する二筆の土地(地目：宅地)を合筆登記し一筆とする。

- ・ 事務所から現場まで 4 km、登記所まで 6 km
- ・ 閲覧する筆数＝申請土地(2 筆)と隣接地(3 筆)の計 5 筆
- ・ 地図に準ずる図面と地積測量図(2 筆)の閲覧
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書 1 通を交付

報酬額分布図

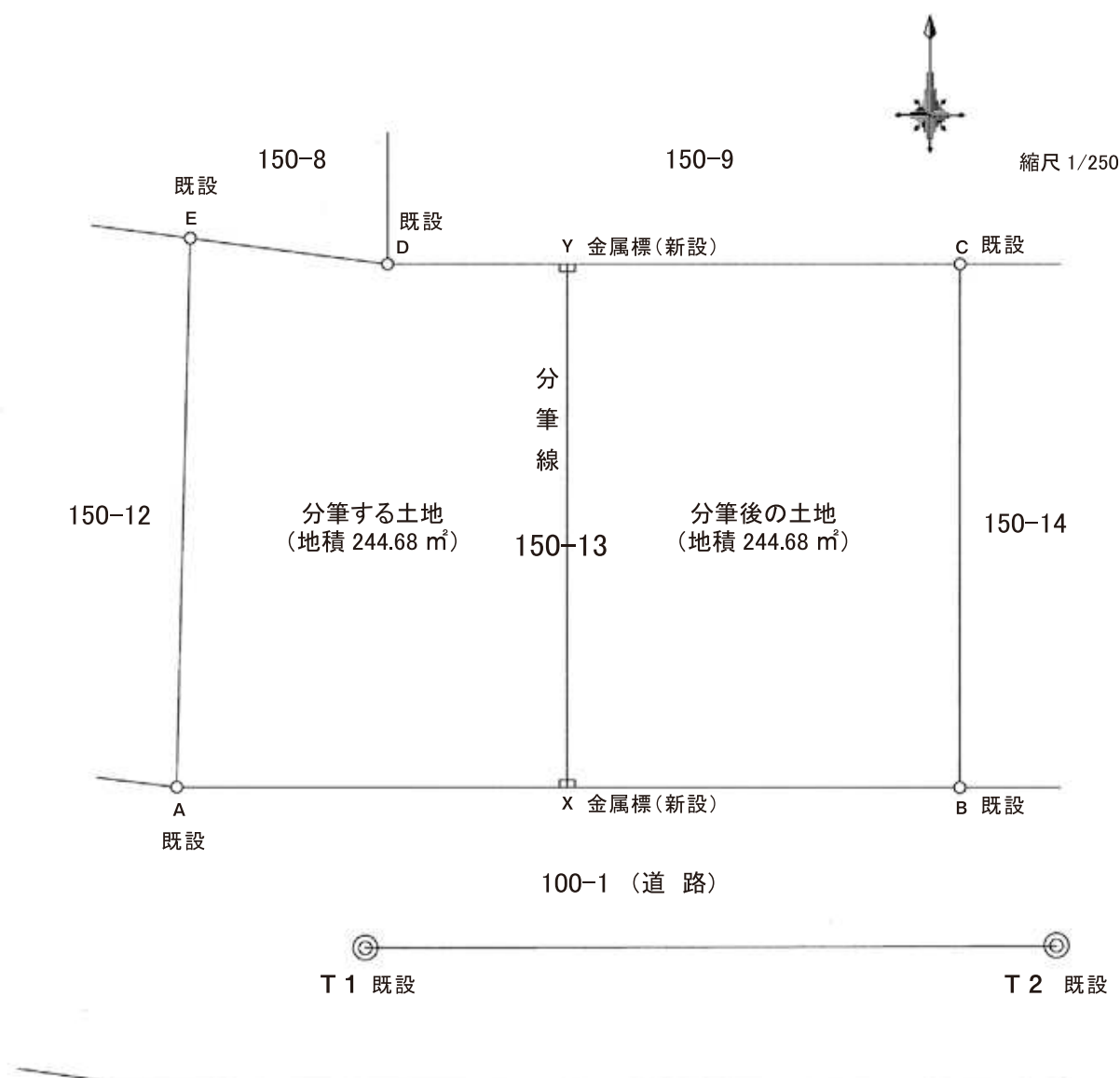
中央値	46,730 円
平均値	47,259 円
標準偏差	10,820



土地分筆登記 (パターン1= 提出済み地積測量図がある場合)

全国における報酬額

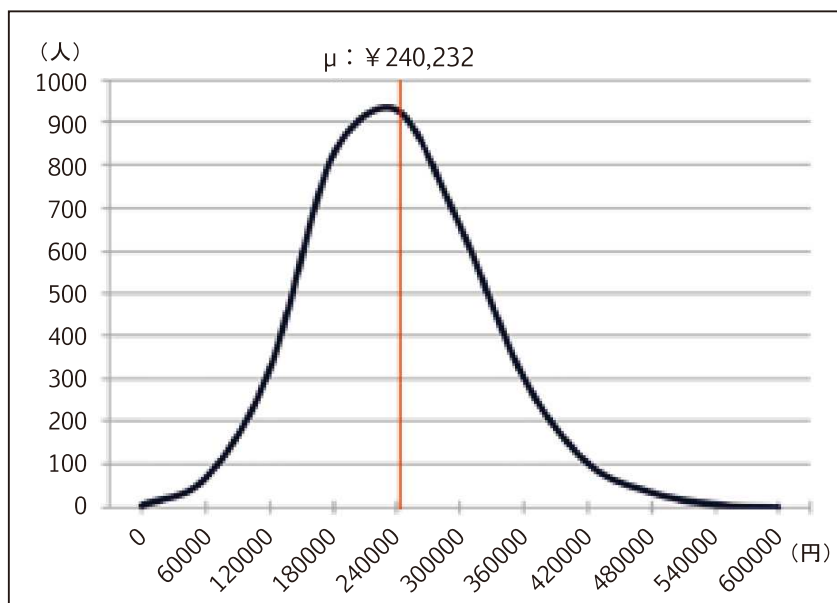
平均報酬額 240,232 円であった。



(調査項目)	地図に準ずる図面	1 葉	多角点(既設点)	2 点
	登記記録	6 筆	民民境界立会決定済	5 点
	地積測量図	4 筆	官民境界立会決定済	2 点
			新設境界標	2 点

報酬額分布図

中央値	235,690 円
平均値	240,232 円
標準偏差	81,693



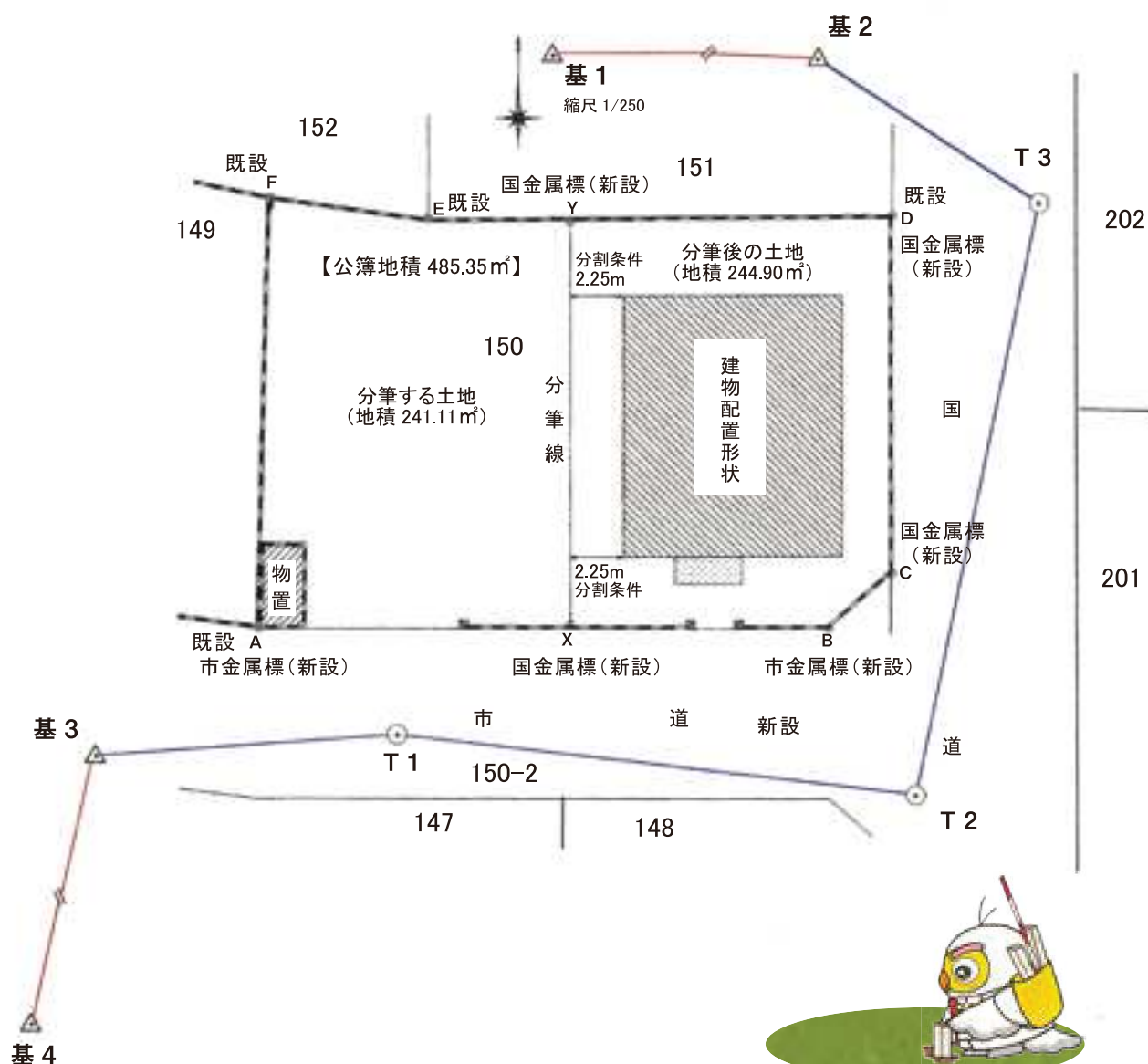
（条件） 準市街地に存する土地 150-13(左記図示) を全体測量し、測量成果の2分の1の面積かつ境界線（B-C）と平行な分筆線（X-Y）を結ぶ線上にて分筆登記をする。

- ・ 近傍に基本三角点等は存在しない。
- ・ 事務所から現場まで 4 km、登記所まで 6 km
- ・ 地目＝雑種地
- ・ 公簿地積 489 m²(平成 17 年提出済み地積測量図有り＝地積 489.36 m²)
- ・ 道路境界確定(明示)済
- ・ 現地境界点(A,B,C,D,E)には、コンクリート杭が存する(地積測量図と合致)。
- ・ 分筆点(X,Y)には、金属標識を設置する。
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書各 1 通(計 2 通)を交付

土地分筆登記 (パターン 2= 測量資料等がない場合)

全国における報酬額

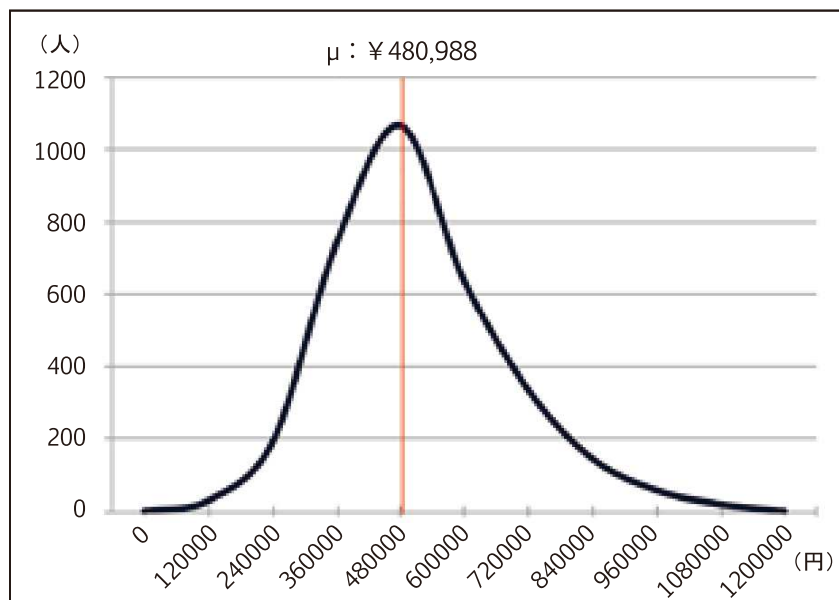
平均報酬額 480,988 円であった。



(調査項目)	地図に準ずる図面	1 葉	多角点(新点)	3 点
	登記記録	5 筆	新設境界標	6 点
	地積測量図	4 筆	境界確定協議書	原本還付
			登記事項証明書	2 通

報酬額分布図

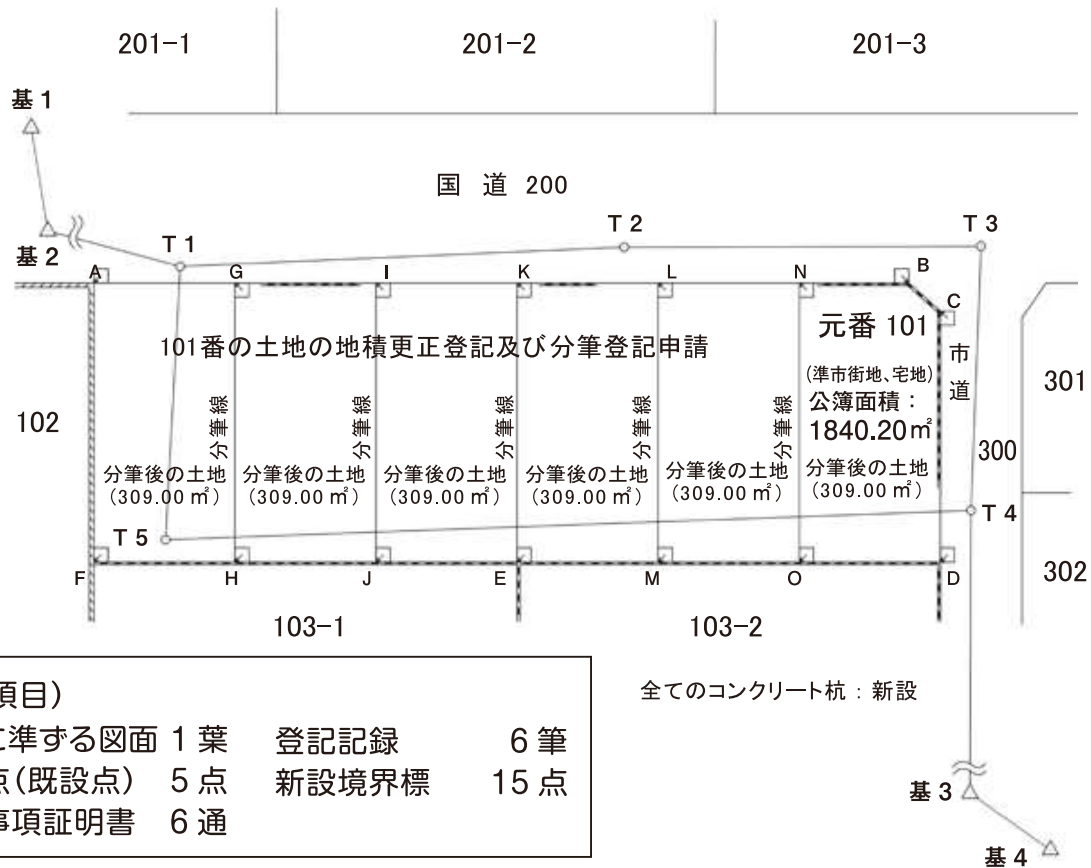
中央値	460,628 円
平均値	480,988 円
標準偏差	164,470



(条件) 準市街地に存する土地150番(左記図示)を全体確定測量し、建物外壁から2.25m空けた点を結ぶ線を延長した分筆線(X-Y)にて分筆登記をする。

- ・ 近傍の基本三角点等を4点(既知点)使用し、現地を測量するため結合トラバース測量を行い、多角点3点(新点)を設置する。
- ・ 事務所から現場まで4km、登記所まで6km
- ・ 地目＝宅地
- ・ 公簿地積 485.35 m²
- ・ 閲覧＝地図に準ずる図面及び申請土地(1筆)と隣接地(4筆)及び隣接地の地積測量図(4筆)
- ・ 前面道路(国道)及び(市道)との官民境界確定(明示)協議を実施する。
- ・ 境界点(A, F, E, D)、民々境界確定(明示)協議を実施する。
- ・ 分筆点(X, Y)には金属標識を設置し、官民境界確定(明示)点(A, B, C, D)には、国・市金属標識を設置する。
- ・ 境界確定(明示)協議書は全て原本還付する。
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書各1通(計2通)を交付

土地分筆登記・地積更正登記（パターン3）



(調査項目)

地図に準ずる図面 1 葉	登記記録	6 筆
多角点(既設点) 5 点	新設境界標	15 点
登記事項証明書 6 通		

(条件) 準市街地に存する土地 101 番を全体確定測量し、6 筆 (上記図示) に分筆登記をする。

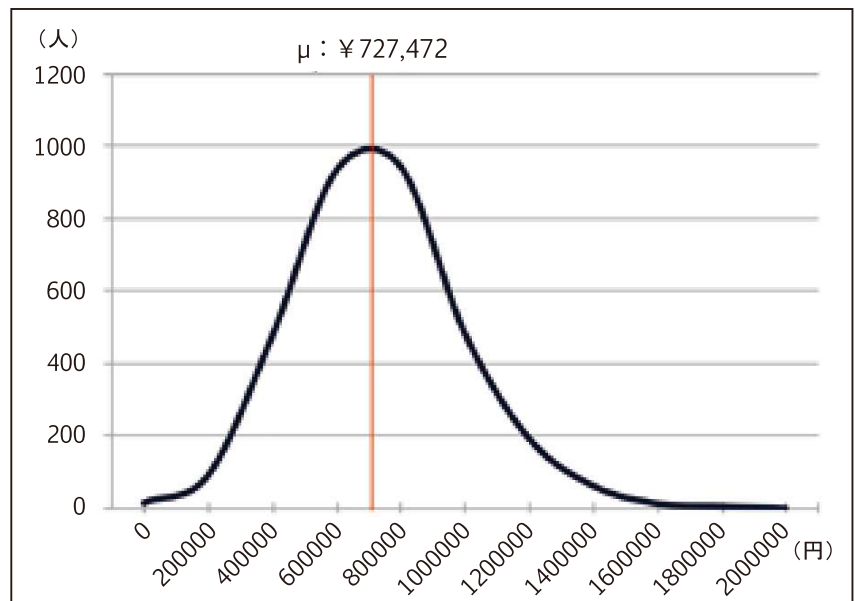
- ・ 近傍の基本三角点等を 4 点(既知点)使用し、現地を測量するため結合トラバース測量を行い、多角点 5 点(新点)を設置する。
- ・ 事務所から現場まで 4 km、登記所まで 6 km
- ・ 地目＝宅地
- ・ 公簿地積 1840.20 ㎡
- ・ 閲覧＝地図に準ずる図面及び申請土地 (1 筆) と隣接地 (5 筆)
- ・ 前面道路 (国道) 及び (市道) との官民境界確定 (明示) 協議を実施する。
- ・ コンクリートブロック塀は存するが境界点 (A, F, E, D) については、民々境界確定 (明示) 協議を実施する。
- ・ 境界点 (6 点) 及び分筆点 (9 点) 全てにコンクリート杭を埋設する。
- ・ 全体の地積更正登記も同時申請を行う。
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書各 1 通 (計 6 通) を交付

全国における報酬額

平均報酬額 727,472 円であった。

報酬額分布図

中央値	709,978 円
平均値	727,472 円
標準偏差	261,260



お気を付けください。

土地家屋調査士に業務を依頼する際には、内容が確実に伝わらないことが原因で、追加料金の発生や業務途中での中断など、トラブルになることもありますのでお気を付けください。

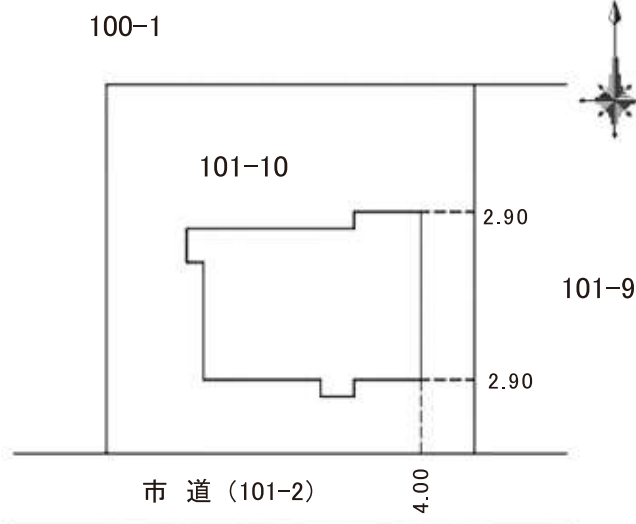
土地家屋調査士は状況に応じて土地利用などのいろいろなアドバイスができますので、気軽にご相談いただくことをお勧めいたします。

建物表題登記 (パターン 1)

全国における報酬額

平均報酬額 81,676円であった。

建物配置図 S=1 : 500m

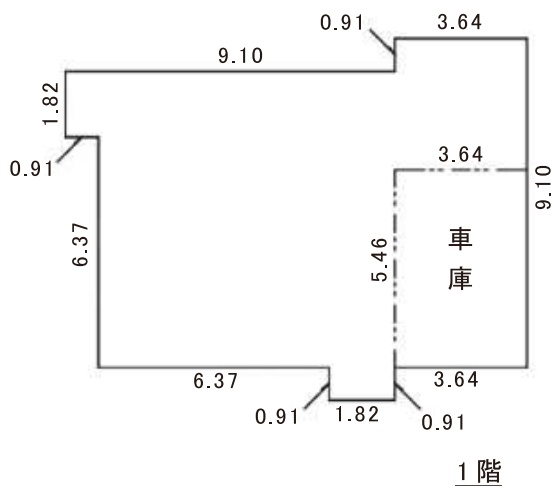


(調査項目)

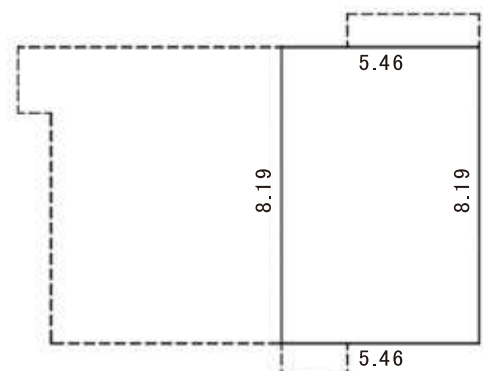
地図に準ずる図面	1 葉
登記記録	4 筆
地積測量図	1 筆
原本還付	4 通
登記事項証明書	1 通



物の形状 S=1 : 250m



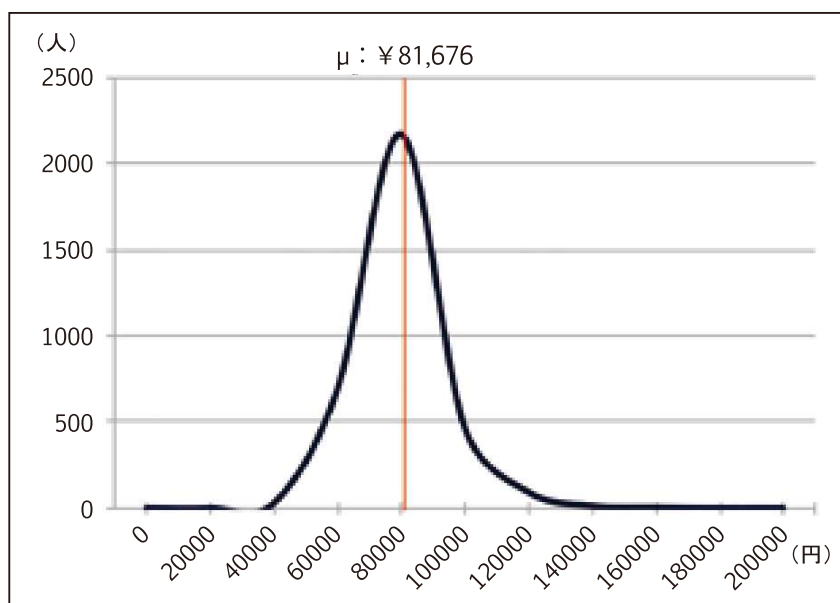
1 階



2 階

報酬額分布図

中央値	80,000 円
平均値	81,676 円
標準偏差	12,700



**(条件) 準市街地に存する A 市 B 町 3 丁目 101 番 10 の
土地上に存する新築建物の表題登記を受託する。**

(建物概要)

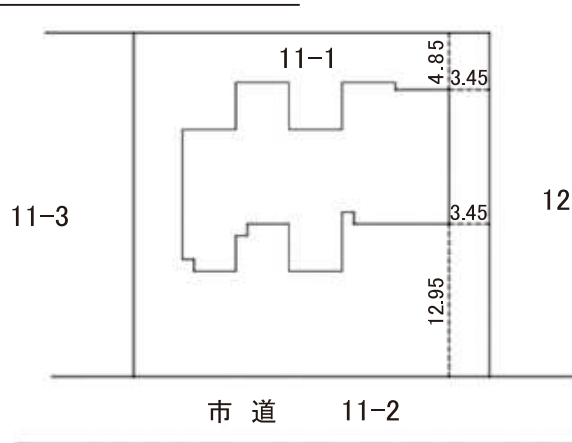
- ・ 種 類＝居宅
- ・ 構 造＝木造スレートぶき 2 階建
- ・ 床面積＝ 1 階 89.21 m²
2 階 46.18 m²
- ・ 事務所から現場まで 4 km、登記所まで 6 km
- ・ 預り書類＝住民票抄本、建築確認済証、
工事完了引渡証明書、法人印鑑証明書
(注：全て原本還付をする。)
- ・ 閲覧＝地図に準ずる図面及び申請土地 (1 筆) と
隣接地 (3 筆) 及び地積測量図 (1 筆)
- ・ 登記完了後の建物登記全部事項証明書 1 通を交付

建物表題登記 (パターン 2)

全国における報酬額

平均報酬額 172,676円であった。

建物配置図 S=1 : 500m

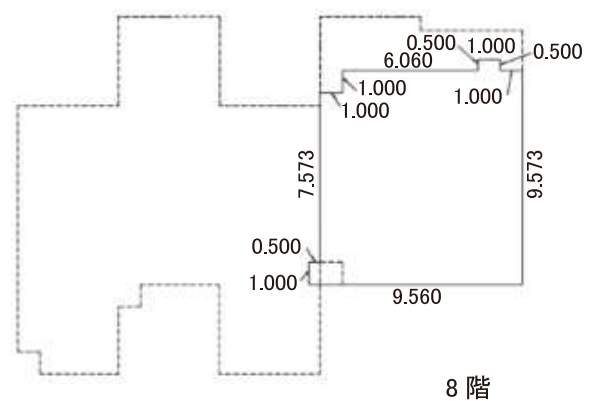
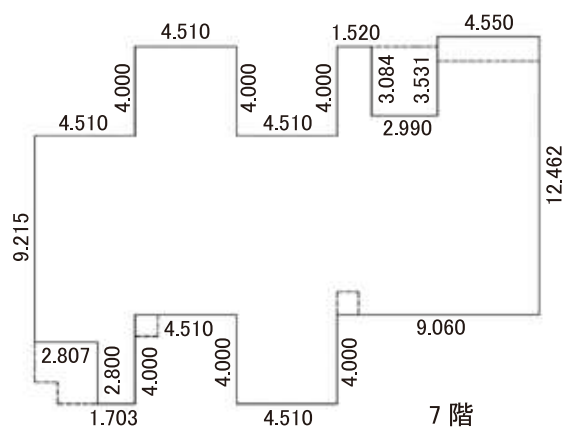
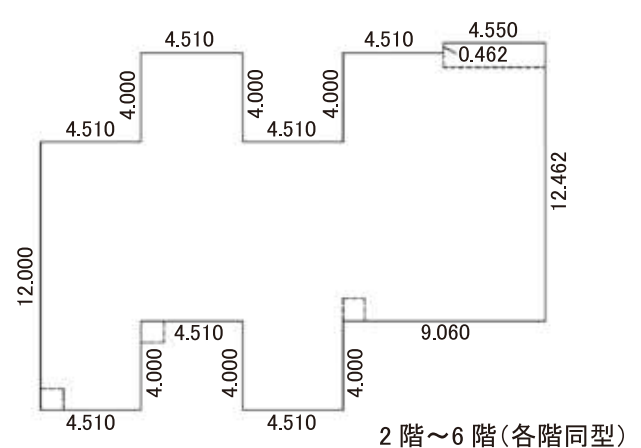
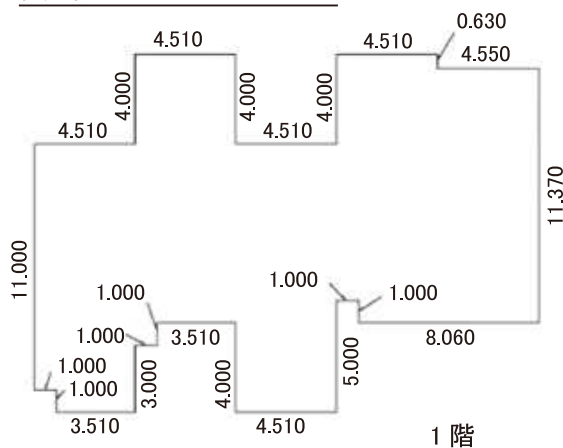


(調査項目)

地図に準ずる図面	1 葉
登記記録	4 筆
地積測量図	1 筆
原本還付	3 通
登記事項証明書	1 通

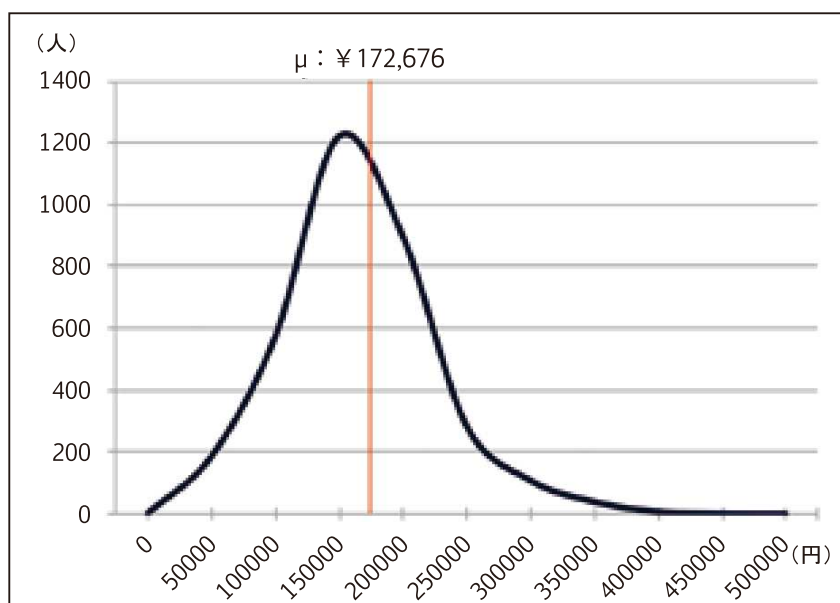


各建物の形状 S=1 : 250m



報酬額分布図

中央値	169,300 円
平均値	172,676 円
標準偏差	53,457



**（条件） 準市街地に存する A 市 B 町 3 丁目 11 番 1 の
土地上に存する新築建物の表題登記を受託する。**

（建物概要）

- ・ 種 類＝店舗・事務所・共同住宅
（床面積内訳：店舗 267.21 m²、
事務所 1365.90 m²、共同住宅 343.10 m²）
- ・ 構 造＝鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
- ・ 床面積＝1 階 267.21 m²、2 階～6 階 273.18 m²（各階同型）
7 階 256.37 m²、8 階 86.73 m²
- ・ 事務所から現場まで 4 km、登記所まで 6 km
- ・ 預り書類＝建築確認済証、工事完了引渡証明書、
法人印鑑証明書（注：全て原本還付をする。）
- ・ 閲覧＝地図に準ずる図面と申請土地（1 筆）、隣接地（3 筆）
及び地積測量図（1 筆）
- ・ 登記完了後の建物登記全部事項証明書 1 通を交付

建物滅失登記



全国における報酬額

平均報酬額 45,911 円であった。

(条件) 準市街地に存する下記建物の所有者甲から建物の滅失登記を受託する。「既登記建物の表示」

(主である建物の表示)

所 在=A市B町3丁目15番地3

家屋番号=15 番 3

種 類=居宅

構 造=木造瓦葺 2 階建

床面積= 1 階 89.21 m²、2 階 46.18 m²

(附属建物符号 1 の表示)

種 類=物置

構 造=木造スレート葺平家建

床面積=36.83 m²

・ 事務所から現場まで 4 km、登記所まで 6 km

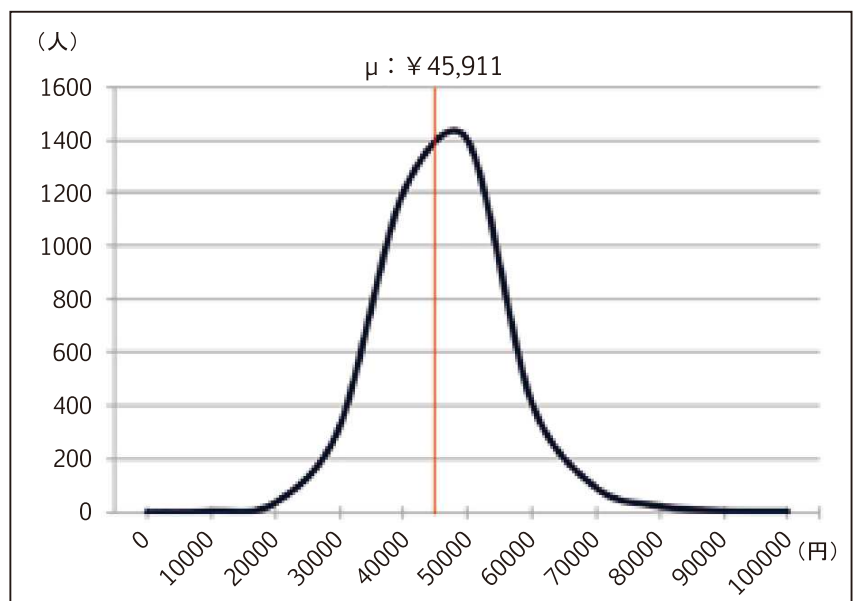
・ 預り書類=建物取壊証明書、法人印鑑証明書

(注: 全て原本還付をする。)

・ 閲覧=地図に準ずる図面と申請土地 (1 筆)、隣接地 (3 筆)、建物 (1 個)、建物図面・各階平面図、地積測量図 (1 筆)

報酬額分布図

中央値	45,180 円
平均値	45,911 円
標準偏差	9,775



Memo



全国の土地家屋調査士会

東京土地家屋調査士会	TEL 03(3295)0587
神奈川県土地家屋調査士会	TEL 045(312)1177
埼玉土地家屋調査士会	TEL 048(862)3173
千葉県土地家屋調査士会	TEL 043(204)2312
茨城土地家屋調査士会	TEL 029(259)7400
栃木県土地家屋調査士会	TEL 028(621)4734
群馬土地家屋調査士会	TEL 027(288)0033
静岡県土地家屋調査士会	TEL 054(282)0600
山梨県土地家屋調査士会	TEL 055(228)1311
長野県土地家屋調査士会	TEL 026(232)4566
新潟県土地家屋調査士会	TEL 025(378)5005
大阪土地家屋調査士会	TEL 06(6942)3330
京都土地家屋調査士会	TEL 075(221)5520
兵庫県土地家屋調査士会	TEL 078(341)8180
奈良県土地家屋調査士会	TEL 0742(22)5619
滋賀県土地家屋調査士会	TEL 077(525)0881
和歌山県土地家屋調査士会	TEL 073(421)1311
愛知県土地家屋調査士会	TEL 052(586)1200
三重県土地家屋調査士会	TEL 059(227)3616
岐阜県土地家屋調査士会	TEL 058(245)0033
福井県土地家屋調査士会	TEL 0776(33)2770
石川県土地家屋調査士会	TEL 076(291)1020
富山県土地家屋調査士会	TEL 076(432)2516
広島県土地家屋調査士会	TEL 082(567)8118
山口県土地家屋調査士会	TEL 083(922)5975

岡山県土地家屋調査士会	TEL 086(222)4606
鳥取県土地家屋調査士会	TEL 0857(22)7038
島根県土地家屋調査士会	TEL 0852(23)3520
福岡県土地家屋調査士会	TEL 092(741)5780
佐賀県土地家屋調査士会	TEL 0952(24)6356
長崎県土地家屋調査士会	TEL 095(828)0009
大分県土地家屋調査士会	TEL 097(532)7709
熊本県土地家屋調査士会	TEL 096(372)5031
鹿児島県土地家屋調査士会	TEL 099(257)2833
宮崎県土地家屋調査士会	TEL 0985(27)4849
沖縄県土地家屋調査士会	TEL 098(834)7599
宮城県土地家屋調査士会	TEL 022(225)3961
福島県土地家屋調査士会	TEL 024(534)7829
山形県土地家屋調査士会	TEL 023(632)0842
岩手県土地家屋調査士会	TEL 019(622)1276
秋田県土地家屋調査士会	TEL 018(824)0324
青森県土地家屋調査士会	TEL 017(722)3178
札幌土地家屋調査士会	TEL 011(271)4593
函館土地家屋調査士会	TEL 0138(23)7026
旭川土地家屋調査士会	TEL 0166(22)5530
釧路土地家屋調査士会	TEL 0154(41)3463
香川県土地家屋調査士会	TEL 087(821)1836
徳島県土地家屋調査士会	TEL 088(626)3585
高知県土地家屋調査士会	TEL 088(825)3132
愛媛県土地家屋調査士会	TEL 089(943)6769

土地家屋調査士 報酬ガイドの見方について

このガイドでは、2016年度のアンケート結果による全国における平均報酬額と報酬額の分布図等を掲載しました。また、8つのブロック協議会ごとにも集計をしておりますので下記の日本土地家屋調査士会連合会のホームページにアクセスしていただき、「日調連の概要」から見られる「情報公開」の末尾にある「業務報酬統計資料」から詳しく知ることができます。

関東ブロック協議会：東京、神奈川、埼玉、千葉、茨城、栃木、群馬、静岡、山梨、長野、新潟

近畿ブロック協議会：大阪、京都、兵庫、奈良、滋賀、和歌山

中部ブロック協議会：愛知、三重、岐阜、福井、石川、富山

中国ブロック協議会：広島、山口、岡山、鳥取、島根

九州ブロック協議会：福岡、佐賀、長崎、大分、熊本、鹿児島、宮崎、沖縄

東北ブロック協議会：宮城、福島、山形、岩手、秋田、青森

北海道ブロック協議会：札幌、函館、旭川、釧路

四国ブロック協議会：香川、徳島、高知、愛媛

土地家屋調査士の仕事は、依頼される現場の状況やお隣さんとの関係、相続登記が終わっていない場合など条件がさまざまです。条件によって必要な時間や旅費などの実費もかかってくる場合があります。

土地家屋調査士費用(報酬)について もっと詳しく知りたいときには……

日調連のホームページにアクセスしてみてください。

<https://www.chosashi.or.jp/association/disclosure/>

全国各地の土地家屋調査士会による裁判外紛争解決手続機関や「市民のための土地家屋調査士報酬の目安」を知ることができます。

日本土地家屋調査士会連合会

〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町 1-2-10 土地家屋調査士会館