

公共調達における 専門家活用についての質問です。

【問】 次の業務の専門家は？

第1問

未登記建物の
表題登記
委託業務は？

第2問

「○○施設」の
表示に関する登記
委託業務は？

第3問

登記に必要な
○○調査
敷地測量等
委託業務は？

第4問

「○○研修所」の
登記に必要な
筆界確認に関する
委託業務は？

安心して任せる専門家を
知ってほしいなあ…！



【答え】

これらの委託業務は、
すべて国家資格者である
「土地家屋調査士」の
業務です。



表示に関する登記に必要な調査・測量・申請手続の代理業務（土地家屋調査士法第3条第1項の業務）は土地家屋調査士（個人事務所）、土地家屋調査士法人、公共嘱託登記土地家屋調査士協会以外の者は業として行うことができません。

**不動産登記は国民の権利保全のための記録・公示制度です。
土地家屋調査士は表示に関する登記・土地境界の専門家です。**

【参考条文】

土地家屋調査士法

（業務）

第3条第1項

調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

- (1) 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
- (2) 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理
- (3) 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第5号において同じ。）の作成
- (4) 筆界特定の手続（不動産登記法（平成16年法律第123号）第6章第2節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をいう。次号において同じ。）についての代理
- (5) 筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

注意1

一般の株式会社、有限会社等は、「不動産登記法に必要とされる業務」を受託することはできません。

(代表者が土地家屋調査士の場合、または、従業員として土地家屋調査士がその会社に在籍している場合でも、受託することはできません。)



注意2

土地家屋調査士の業務には、委任(民法第643条)の規定が適用されるものがあります。名義貸しや非調査士行為等の温床になりやすい契約は避けてください。

【参考】

委任契約と請負契約

- ・委任:委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる(民法第643条)。
- ・請負:請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる(民法第632条)。



(6) 前各号に掲げる事務についての相談

(7) 土地の筆界(不動産登記法第123条第1号に規定する筆界をいう。第25条第2項において同じ。)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(民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続(訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。)をいう。)であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

(8) 前号に掲げる事務についての相談

土地家屋調査士は、 不動産の表示に関する登記に 必要な業務を行う専門資格者です。

表示に関する登記は、権利に関する登記の前提となり、権利の及ぶ範囲を決める重要な役割をもつものであるため、

これに関する業務を行うには、法律的・技術的な知識と能力が必要です。

このため、表示に関する登記を所有者等に代わって行う専門資格者として土地家屋調査士の制度が設けられています。



【参考条文】

土地家屋調査士法 (非調査士等の取締り) 第68条第1項

土地家屋調査士会に入会している土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人でない者(協会を除く。)は、第3条第1項第1号から第5号までに掲げる事務又はこれらの事務に関する同項第6号に掲げる事務を行うことを業とすることができない。

土地家屋調査士会モデル会則 (非調査士等との連携の禁止) 第89条

会員は、土地家屋調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に、自己の名義を貸与する等他人をして調査士の業務を取り扱わせるよう協力し、又は援助してはならない。



日本土地家屋調査士会連合会

〒101-0061 東京都千代田区三崎町一丁目2番10号
土地家屋調査士会館
tel.03(3292)0050 fax.03(3292)0059

www.chosashi.or.jp

e-mail: rengokai@chosashi.or.jp