

令和8年度 事業方針大綱

基本方針 「制度環境の共有から調和 ～新しい時代を共に進む～」

近年、所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両側面から総合的に民事基本法の大きな見直しが実施されました。「民法の一部を改正する法律」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」の施行に続き、令和6年4月1日からは相続登記の申請が義務化され、本年4月1日には「住所等の変更登記の申請義務化」が施行されたところです。この間、土地家屋調査士制度を取り巻く環境も大きく変化しています。相続登記の義務化に関連し、土地家屋調査士業務である表示に関する登記の相談や依頼形態に変化が認められ、これらの情勢を日本土地家屋調査士会連合会として、的確な分析と検討を実施しつつ、社会全体に対して還元していく必要が求められていると認識し、活動してまいりました。

同時に、会員一人一人が土地家屋調査士としての職責を自覚し、制度の歴史的背景と最新情報を共有することにより、「意識の共有」を図り「方向性の共有」から更に「行動の共有」へと深化させ、土地家屋調査士制度を国民生活との調和に結び付ける意識こそが、新時代を切り拓く真の原動力となると確信し、会務に取り組んできました。

また、国策として推進されるデジタル化をはじめ、社会構造や価値観の変化に機動的に対応するためには、新たな業務形態の構築と実践は不可欠だと考え、その過程を通じて、土地家屋調査士という職業の魅力と社会的意義を、より強く、より広く発信し続けることが大切であるという意識を持って組織運営に務めました。

さらに、土地家屋調査士が安定した生活基盤を確保した専門職として、その使命を果たし続けていくためには、各会員が適正かつ正確な業務を遂行することに加え、業務の質に基づく付加価値を創出し、激動する経済環境にも柔軟に対応できる高度な知見と実務能力を備えることが不可欠であるとの考えのもと、積極的な情報発信と自己研鑽機能の充実にも力を注ぎました。

そして、頻発する自然災害への備えとして、平時からの危機意識の醸成と迅速な対応体制の構築を怠ることなく、安定した国民生活を支える専門資格

者としての社会的責務を果たす体制を確立していくことは、必然であると認識しているところです。

私たちは、未来への道しるべとして、令和7年度の定時総会において承認をいただきました令和9年度以降の予算規模を含む組織体制と人的負担等を考慮しつつ、国策とも言えるデジタル化の促進と対応等、社会の様々な動き、価値観や思考枠組みの変化に対応するべく、新しい業務形態の構築も視野に、不動産の表示に関する登記および土地の筆界を明らかにする業務の専門家ならではの活動を核として、今後もその声を強く広く社会へ継続発信します。

以上、多くの先人たちから積み上げてきた実績を基盤としつつ、日本土地家屋調査士会連合会は、国民の皆様の貴重な財産である不動産の権利の明確化に寄与することにより、明るく安全に暮らせる社会の発展に貢献することを目的とする、新しい時代を共に進むにふさわしい活動を展開し続ける資格者団体であるべく、ここに令和8年度事業方針大綱を表します。

1. 土地家屋調査士法改正等への取り組み

令和元年の土地家屋調査士法改正により、使命規定が創設された事実は、私たち土地家屋調査士が制度の在り方自体を含めて責任を担う集団であると社会に向けた宣言であるといえます。そして、ここ数年は、所有者不明土地問題に端を発した社会的な意識の転換にも応え得る法改正が必要だと関係機関に対して訴えてきたところです。

相続土地国庫帰属制度における私たちの関与実績と社会的要請を分析し、土地家屋調査士の業務として「法務局に提出（提供）する図面の作成」等を土地家屋調査士法に規定することが、所有者不明土地問題解消等の国策に沿うことに繋がる事を継続して強調します。また、不動産の表示に関する登記の申請手続にとどまらず、表示に関する登記手続全般が土地家屋調査士の業務である旨、さらに、財産管理人および補佐人としての土地家屋調査士の法的位置付けを明確にすることを引き続き目指します。また、土地家屋調査士法第64条（公嘱協会の業務）を社会的要請にも応えられる条項としてアップデートする必要性を訴求することにより、全国の会員が日常業務を通じて不動産に関する権利の明確化に更に寄与し、国民生活の安定と向上に資する資格者としての意義が拡大し、社会との調和につながると考えます。

2. 平時から有事に備える資格者

近年、頻発する自然災害から私たちは多くのことを学んできました。資格者として、土地家屋調査士として被災地域の復興と復旧のために役に立つ術はたくさん存在します。市町村が実施する「建物の公費解体事業」に必要な「建物性の認定」を判断する資格者として、まさに知識と経験を被災地の皆様に直接的にお届けさせていただいております。かねてより土地家屋調査士としての能力を活かした社会貢献は、重要な事業だと認識し、実践してきましたが、新時代を見据えた復興支援のための社会貢献事業モデルとして、その確立に対し、平時から有事への備えを怠らないことが、人々の財産保全と不安解消のために特に大切であり、大規模災害発生時における被災土地家屋調査士会への活動基金の供給に関する整備に取り組めます。

3. デジタル時代に相応しい資格者

社会の中で加速するデジタル化への対応は、資格者として必然であり急務であると感じています。デジタル社会の大波の中において「登記」の置かれた立ち位置を冷静に見極めるとともに、法的素養と技術的要素を併せ持つ、私たち土地家屋調査士たる資格者こそが、真に国民生活の安心と安全に寄与するためにも、作成し提供する図面データには構造化されたルールに従った品質の確保が求められていることを強く意識することが重要です。そして、デジタル庁における「ベース・レジストリ推進有識者会合」を始めとする会議へ構成員を継続的に派遣し、不動産の表示に関する登記および筆界を明らかにする業務の分野において、国策であるデジタル社会の実現に向けた推進力として土地家屋調査士の責務を果たすことの重要性を継続して発信します。

4. 国家座標による地積測量図作成

頻発する自然災害に加え、南海トラフ巨大地震や首都直下型地震の発生可能性が叫ばれるなか、国民の貴重な財産である不動産に関する大きな拠り所であり、私たちがその主たる供給源となっている「地積測量図」に、災害に耐えうる情報を付加価値として提供してこそ専門資格者と言えるはずです。地理空間情報の高度化や位置情報を整合さ

せるための共通ルールである国家座標の推進、データのオープン化の推進等は、政府が国策と位置づけているところです。土地家屋調査士は平時における日常業務を通じて、地理空間情報の更なる活用や位置情報インフラの整備を意識しつつ、国土強靱化基本計画を念頭に、災害からの復旧・復興に備えるため、国家座標による地積測量図の作成と提供を資格者としての基本姿勢として発信を継続します。

5. 共通言語として「筆界確認」を発信

私たち土地家屋調査士は、土地の筆界を明らかにする業務の専門家たる社会的使命のもと、活動を展開してきました。書証・物証・人証を総合的かつ客観的に解析すると同時に、探索した「筆界」に隣接土地所有者を始めとする関係者と共に命を吹き込むことを道義とし、その成果として「境界確認書」「確定測量図」等、様々な成果を作成し依頼者に提供してきたところだと理解しています。しかし、はたして不動産取引の場面さらには社会通念の認識として「筆界」という概念を浸透させる活動を十分に展開できたでしょうか。私たちの使命に立ち返り、不動産登記の分野から不動産取引の世界へと浸透を図り、国民の疑問と不安を払拭する観点からも、「筆界」「筆界確認」「筆界確認図」等を共通言語とするべく先頭に立って啓発するべきだと考えます。

また、土地の筆界を明らかにする業務の過程等において、いわゆる越境物に関して、私たちの関与可能な射程を整理します。

6. 未登記建物解消に向けた展開

過去から現在に至るまで、私たちは終始一貫して、表示に関する登記のうち、報告的登記には、その創設期から社会秩序的登記義務が所有者に課せられている旨を社会へ継続発信してまいりました。今年度は特に、「未登記建物の存在が我が国の社会経済にどのような支障を及ぼしているのか」をポイントに関係官庁と議論する場を設けます。国民に過度な不安を与える側面ではなく、災害時における復旧・復興への影響や、平時における不動産の有効活用の観点から未登記建物解消に向けた発信と事業展開を強力に実施したいと考えます。

さらに、登記情報と固定資産税情報との対比事業の必要性和私たちの現地確認能力を発信し、資格者として活用を可能にするための手当

てに取り組み、多くの行政手続きの円滑化と紛争予防に役立つことを粘り強く提言します。

7. 各種法（制度）改正への対応

一群の民法・不動産登記法の改正において、土地家屋調査士は土地の筆界を明らかにする業務の担い手として、より一層深く関わり、空家特措法、所有者不明土地特措法、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律、国土調査法、土地基本法等の法律も活用しながら、所有者不明土地問題等の解決と予防に資する責務があります。これらの社会的変革の起点である、所有者不明土地問題への提言を継続的に行ってきた私たちの先人たちの危機意識を共有し、併せて、不動産に関する権利の明確化を通じて、不動産の適正な管理や利用への提言等を行うことが肝要です。

また、相続土地国庫帰属制度の手続き過程において、法務省によるアンケート結果も踏まえ、現場の実情と要望等の声を集約し、土地家屋調査士の活用の必要性を運動として継続交渉します。加えて、「所有者不明土地建物管理人」として不動産の状況を把握する能力を有する土地家屋調査士の適格性を発信するとともに、司法および関連する団体との連携を深化させ、制度の適正かつ効率的な運用を通じて、実績を基軸としての活用拡大に努めます

8. 研修・研究制度の拡充と実践

資格者にとって、質の高い業務を社会に提供し続けるために自己研鑽は必須です。義務研修をはじめとする研修の実施と充実は、実務家として生き残るための生命線とも言えます。社会から必要とされる専門職であり続けるために、日本土地家屋調査士会連合会が実施する全ての研修制度を更に充実させ、システム環境の改善をはじめ必要な方策を実施してまいります。土地家屋調査士特別研修に関し、ADR 認定土地家屋調査士の新たな活用場を見据えての科目内容の検討見直しを引き続き発信し、受講推進を図ります。

年次研修に関して、本年度から実施する第二クールにおいては、土地家屋調査士として生き抜くために必要な研修内容の改良項目を整理し、進化した企画を準備します。

新入会員に対する研修は、制度発展の未来投資であり非常に重要であると認識しています。今回からブロック協議会に研修内容の一部を担っていただきますが、カリキュラム及び指針等の共有に関し、混乱の生じないように努めます。

研究分野に関しては今般、組織改変いたしました土地家屋調査士総合研究所において、進化を続ける資格者として土地家屋調査士の有用性を社会に発信することも意識し、多種多様なデータの収集・蓄積・分析した根拠に基づいた研究及び戦略的提言を行う機能を担います。

また、新たな歩みを始めた「日本地籍学会」に対して、助言と協力、活動分担等に関して協議を続けつつ情報共有します。

9. 地図づくりへの参画と発信・提言

私たち土地家屋調査士がその作成に関与してきた法務局地図作成事業は、「骨太の方針 2025」本文においても、戦略的な社会資本整備の一環として、その必要性和有用性が認知されたと理解しています。本年度以降も継続して、地図づくりの主たる担い手の立場から、経済波及効果、事前復興、政策課題解決などの多角的な観点から地図づくりの重要性を社会に対し、更に強く、広く継続して周知します。さらに、土地家屋調査士の業務能力の高さだけでなく、法務局地図作成事業における地域選定の在り方および新たな枠組みの提案ならびに最新技術の活用策等を提言し、予算措置拡充についても国に対してこれまで以上に強く訴え続けます。

10. 多様化する社会的要請への貢献

土地家屋調査士としての能力を活かした社会貢献事業は、重要な事業だと考えており、専門資格者としての社会的評価は、社会貢献活動を抜きに語ることはできません。

近年における取り組みとして、地図づくりへの参画とともに幅員 4m 未満のいわゆる「狭あい道路」の解消に向けた活動と発信を強化して来ました。緊急車両や介護車両等の日常生活をサポートする車両の侵入を妨げる狭あい道路の解消は、火災時の延焼防止、自然災害時の避難経路の安全確保等、災害に強い国土づくりに繋がります。土地家屋調査士の経験、能力、特性を活かした方策を提言し、実行することに

より、地域互助と地域防災という形で国民生活の安心と安全に寄与することができます。さらに、地球規模で掲げられている持続可能な開発目標（SDGs）のうち、「目標 11・住み続けられる街づくり（都市と人間の居住地を包括的、安全、強靱かつ持続可能にする）」をも念頭に入れた活動と捉え、我が国が直面している様々な社会問題の解決に貢献するべく対処してまいります。

また、全国の土地家屋調査士会に設置された ADR センターに関連し、ODR を推進することによって、利用される多くの国民をはじめ、高齢者や障害を持つ人といった社会的に弱い立場にある人々に更に寄り添うとともに、特定和解の可能性を視野に入れた認定土地家屋調査士に関して活路を見いだす展開を考えます。そして、ADR センターの理念と活動内容を会員へ周知徹底し、認定土地家屋調査士の活躍の場を広げるべく、外部発信をはじめとした打開策を模索し続けます。

1 1. 持続可能な会務運営

近年の社会環境と会員の高齢化および減少傾向を鑑みて、将来世代へ持続可能な組織として継承することから目を逸らすべきではありません。「土地家屋調査士と制度のグランドデザイン」（平成 30 年 2 月 9 日付日調連発 281 号）を踏襲すると同時に検証を重ね、組織集約を実践するために、中長期的展望を視野に入れた組織のスリム化等の対策は怠ることなく継続します。対応として、大規模災害発生時における各土地家屋調査士会の活動基金の充実、様々な情報管理に関して部署間における共有性・統一性の検討、人材育成のための資本投下、職員の待遇改善の検討は不可欠であると認識しています。

引き続き、会務を通して経験してきた事象を活かすことに力点を置き、あらゆる場面を想定しながら組織としての危機管理とコンプライアンスの徹底と継続の観点に立ち、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人の登録に係るシステムの再構築を図る等、その備えを拡充することに努めます。

同時に、今後もメリハリをつけた会務運営を意識する中で、全国の各土地家屋調査士会が抱える多様な実情を踏まえ、助成方策を含めた対応力強化に努めることにより、土地家屋調査士業界全体で調和を見だし、持続可能な資格者組織として信頼と参加が生まれる環境を醸

成します。

1 2 . 受験者数拡大に向けて

令和 7 年度における土地家屋調査士試験の出願者は、5821 名であり前年比 312 名増（5.7%増）となりました。この数字は、令和 2 年度に比べると 1.25 倍であり、補助者に対する受験者の掘り起しや様々な手段による広報活動と啓発戦略の成果であると分析しています。とはいえ、その数は 6000 名に届かない程度に留まっていることも現実です。我が国では、少子化と高齢化問題により、恒常的な担い手不足と志望者不足が叫ばれております。土地家屋調査士をはじめとする資格者の世界においても、同様の現象の中にあることを承知したうえで、土地家屋調査士制度維持発展のためには、未来を担う人材の発掘は絶対的に必要です。引き続き、受験会場増設の要望に加えて、補助者として従事している全国のみなさんを受験の道に誘える姿を示し、職業としての将来性、魅力度を教育分野での啓発活動に加えて、既成概念を超えた分野にも重点を置いた施策を行います。