

2022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
いくらかかるんだろう？



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！！

土地家屋調査士の報酬は、2003年8月1日からそれまで法務大臣認可であった報酬規定が廃止され、業務内容による作業工程ごとの所要時間等に基づき、個々の事務所ごとに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は、土地家屋調査士に業務を依頼をした場合の費用の目安が分からず、不安に思うことがあるのではないのでしょうか。

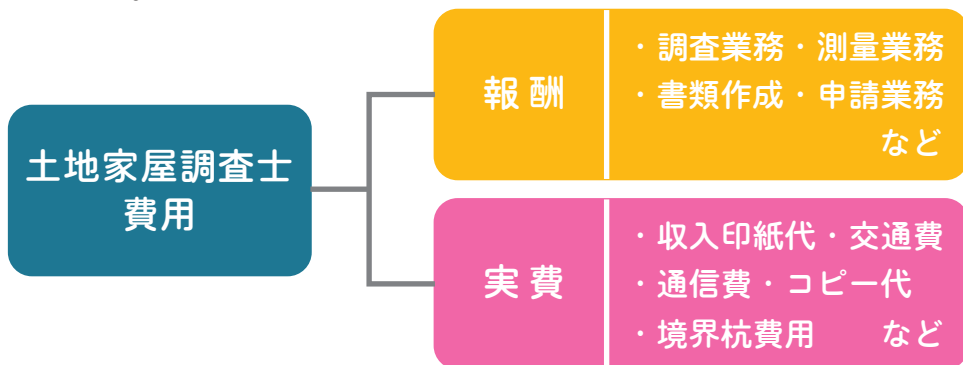
そこで日本土地家屋調査士会連合会では、3年に一度、会員に対して報酬のアンケートを行っています。このリーフレットはその結果を要約したものです（消費税別途）。

土地家屋調査士の仕事は、ご依頼の現場周辺の状況や隣地との関係、相続登記が終わっていない場合など、さまざまな条件によって必要な費用、作業時間が異なり、旅費などの実費がかかることもあります。

このリーフレットに目安として記載した金額は、全国平均となっています。土地家屋調査士に業務を依頼するときは、見積りだけで判断するのではなく、現地の状況や事情を説明、相談のうえ、ご依頼ください。

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、登記所や市町村等、依頼者、隣地所有者が持っている図面や書面を収集して行います。現地の状況を確認しなくてはいけない場合は、事前に現地を調査します。調査の結果に基づき、測量をする位置や測量器械を設置する場所などを決めます。また、依頼された土地と隣地や道路などの境界を、隣地所有者や市町村等との立ち会いによって確認します。

イ 測量業務 **ア**において調査した内容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 登記申請 法務局への登記申請を、代理して行います。

エ 書類作成 **ウ**の登記申請のほか、官公署等への申請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、境界杭の費用は依頼内容によって異なります。例えば、遠方の現場や遠方の隣地所有者との打ち合わせ、利用する交通手段によっては交通費が増え、境界杭の種類（プラスチック杭、コンクリート杭、石柱等）・本数によって費用が変わります。また、出張による打ち合わせが必要な場合は、宿泊代金、日当などが加算されます。

土地地目変更登記

全国における報酬額

平均報酬額 46,589円 であった

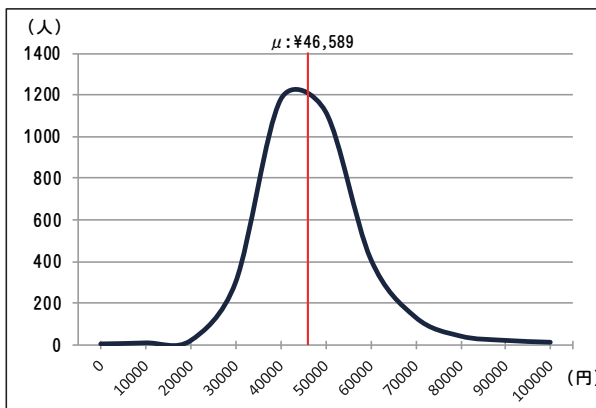
(税抜)

(条件) 一筆の土地(地目:雑種地)を宅地にする
地目変更登記を受託する。

- ・公簿地積: 200 m²
- ・事務所から現場まで約 4 km、登記所まで約 6 km
- ・申請土地(1筆)、隣接地(6筆)及び建物(1個)の調査
- ・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)の調査
- ・登記完了後の土地登記全部事項証明書1通を取得

報酬額分布図

中央値	45,000 円
平均値	46,589 円
標準偏差	11,223



土地合筆登記

全国における報酬額

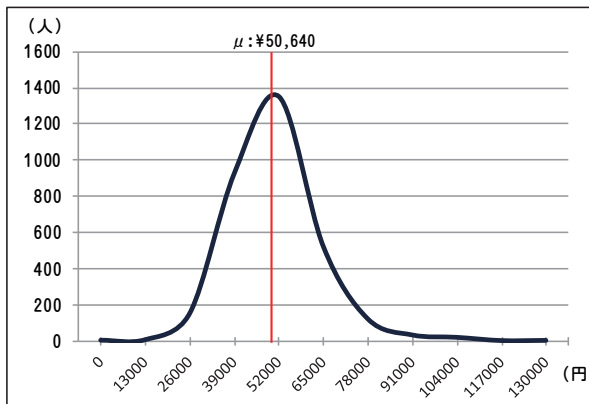
平均報酬額 50,640円 であった
(税抜)

(条件) 個人が所有する二筆の土地(地目:宅地)を一筆とする合筆登記を受託する。

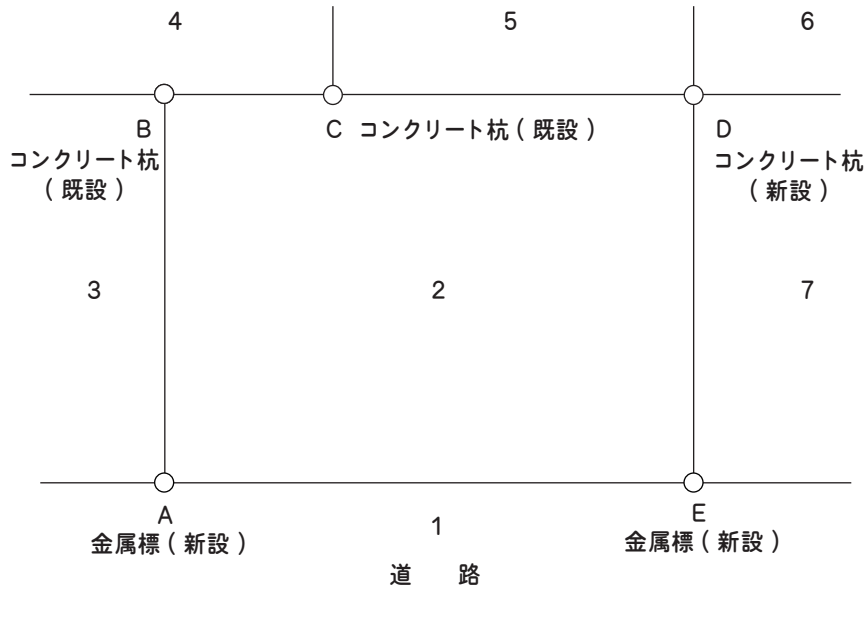
- ・事務所から現場まで約4 km、登記所まで約6 km
- ・申請土地(2筆)と隣接地(6筆)の調査
- ・地図に準ずる図面と地積測量図(2筆)の調査
- ・申請人から登記識別情報通知書及び印鑑証明書を受領
- ・登記完了後の土地登記全部事項証明書1通を取得

報酬額分布図

中央値	50,000円
平均値	50,640円
標準偏差	12,568

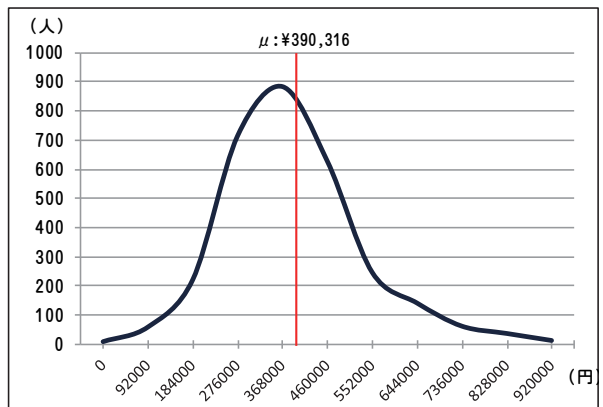


土地地積更正登記



報酬額分布図

中央値	372,584円
平均値	390,316円
標準偏差	140,847



全国における報酬額

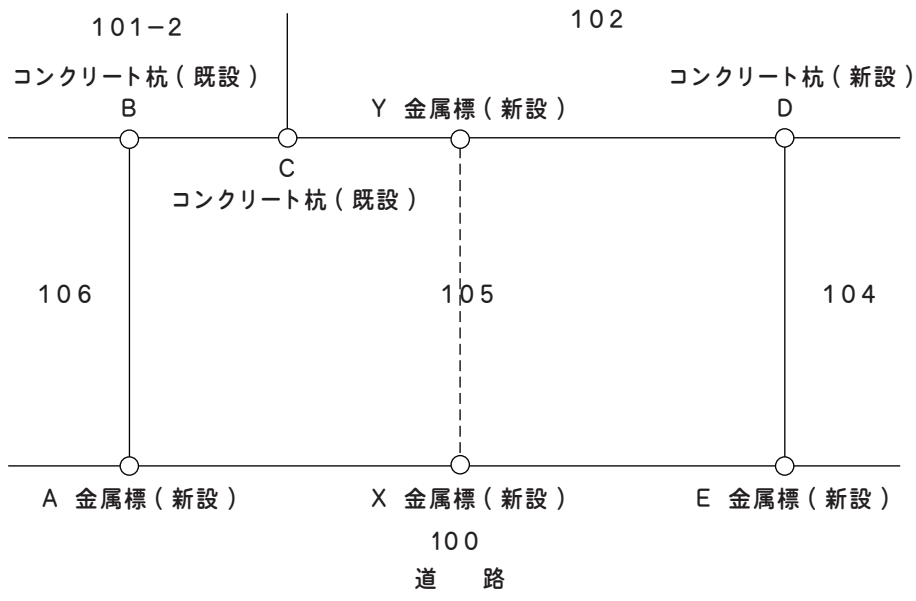
平均報酬額 390,316円 であった

(税抜)

(条件) 土地売買のため、A市C町一丁目2番の土地の地積更正登記を受託する。

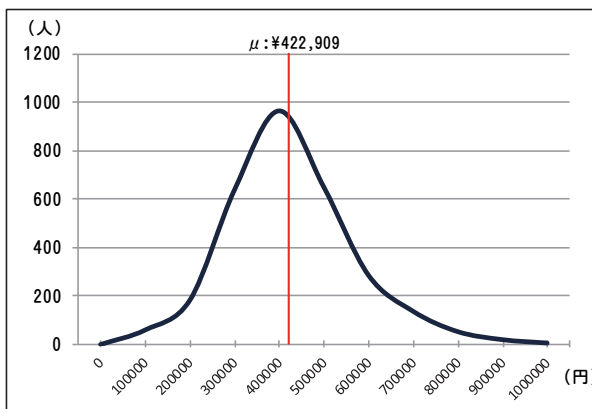
- ・ 近傍の基本三角点等を4点(既知点)使用し、現地を測量するため結合トラバース測量を行い、多角点2点(新点)を設置する
- ・ 事務所から現場まで約4km、登記所まで約6km
- ・ 地目:宅地(市街地)
- ・ 更正後の地積:180.00 m²
- ・ 申請土地(1筆)と隣接地(6筆)の調査
- ・ 地図に準ずる図面及び地積測量図(1筆)の調査
- ・ 道路及び隣接民有地と筆界確認を行う
- ・ 現地境界点(B,C)にはコンクリート杭が存する。
- ・ 現地境界点(A,E)には金属標、(D)にはコンクリート杭を設置する
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書1通を取得

土地分筆登記



報酬額分布図

中央値	403,765円
平均値	422,909円
標準偏差	142,115



全国における報酬額

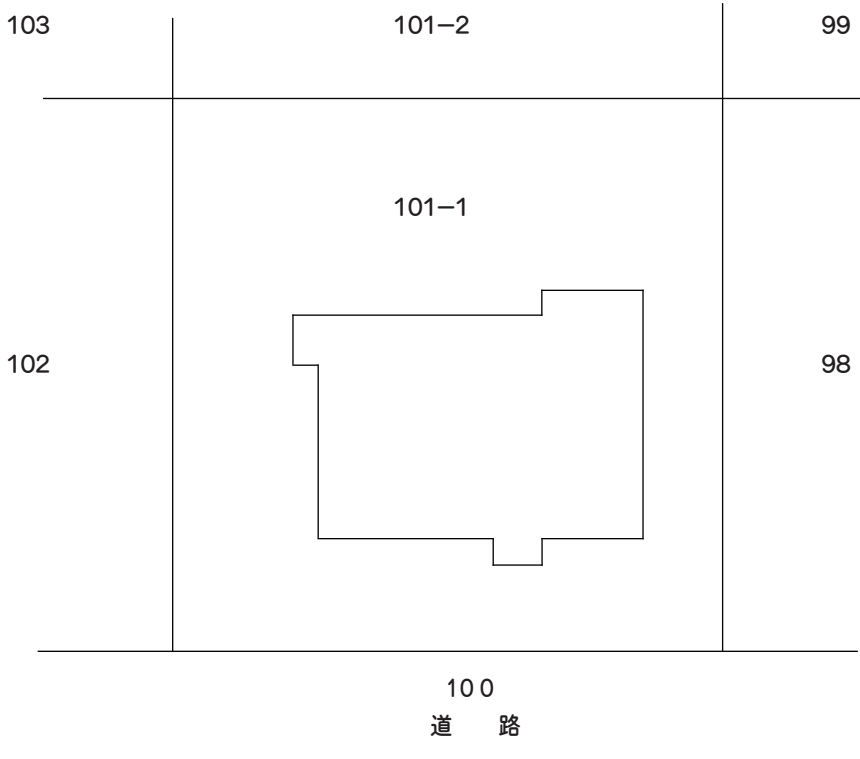
平均報酬額 422,909円 であった

(税抜)

(条件) 個人が所有する A 市 C 町一丁目 105 番の土地を二筆とする分筆登記を受託する。

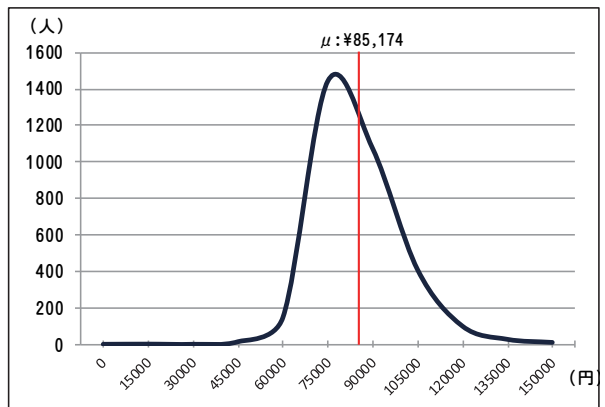
- ・ 一筆の土地全体を測量し、筆界線 (A-B) と平行に面積を等分する (分筆線 X-Y)
- ・ 近傍の基本三角点等を 4 点 (既知点) 使用し、現地を測量するため結合トラバース測量を行い、多角点 2 点 (新点) を設置する
- ・ 事務所から現場まで約 4 km、登記所まで約 6 km
- ・ 地目: 宅地 (市街地)
- ・ 公簿地積: 264.00 m²
- ・ 申請土地 (1 筆) と隣接地 (5 筆) の調査
- ・ 地図に準ずる図面と隣接地 (1 筆) の地積測量図の調査
- ・ 現地境界点 (B, C) にはコンクリート杭が存する (地積測量図と合致)
- ・ 現地境界点 (A, E) には金属標、(D) にはコンクリート杭を設置する
- ・ 分筆点 (X, Y) には金属標を設置する
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書 2 通を取得
- ・ 道路及び隣接民有地と筆界確認を行う。ただし、101 番 2 は地積測量図と合致するため立会省略

建物表題登記（その1）



報酬額分布図

中央値	82,500円
平均値	85,174円
標準偏差	13,825



全国における報酬額

平均報酬額 85,174円 であった

(税抜)

(条件) A市B町三丁目101番1の土地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 103.51 m²
2階 44.71 m²
- ・ 事務所から現場まで約4 km、登記所まで約6 km
- ・ 預り書類：住民票、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)
- ・ 申請土地(1筆)と隣接地(6筆)の調査
- ・ 地図に準ずる図面及び地積測量図(1筆)の調査
- ・ 登記完了後の建物登記全部事項証明書1通を取得

業務を依頼される方へ

土地家屋調査士に業務を依頼される場合には、現地の状況、目的について詳細をお伝えください。

土地家屋調査士は、不動産に関して状況に応じた様々なアドバイスができます。お気軽にご相談ください。

建物表題登記（その2）

100
道 路

5-2

5-3

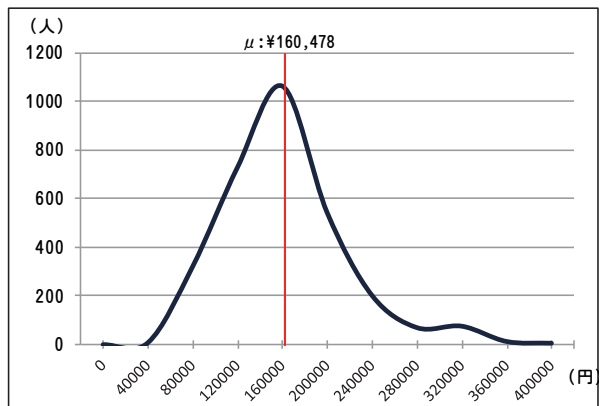
5-4

6-3

6-4

報酬額分布図

中央値	153,729円
平均値	160,478円
標準偏差	54,584



全国における報酬額

平均報酬額 160,478円 であった

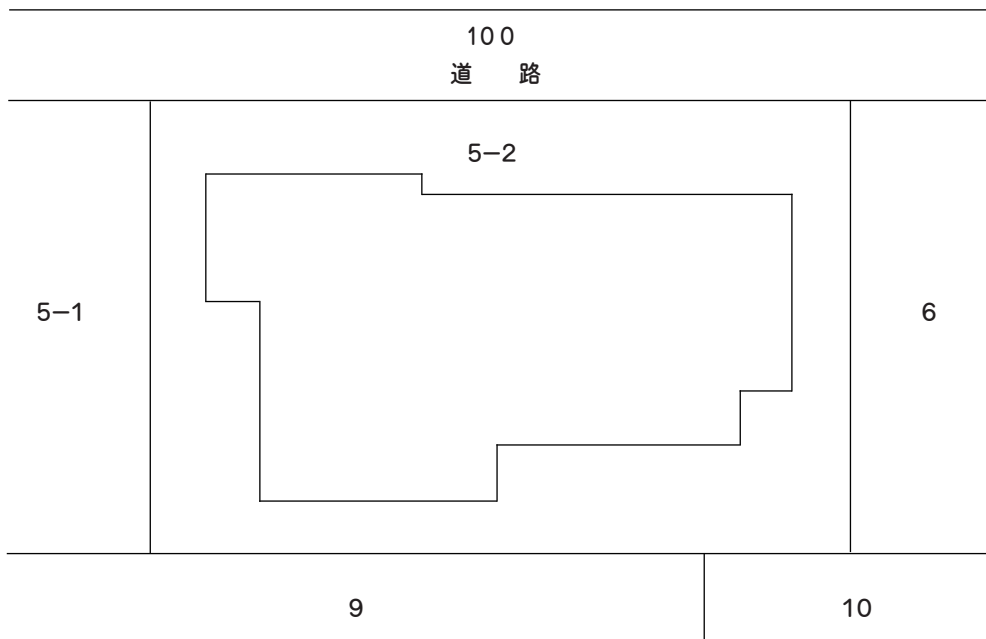
(税抜)

(条件) A市B町三丁目5番3の土地に存する
新築建物の表題登記を受託する。

(建物概要)

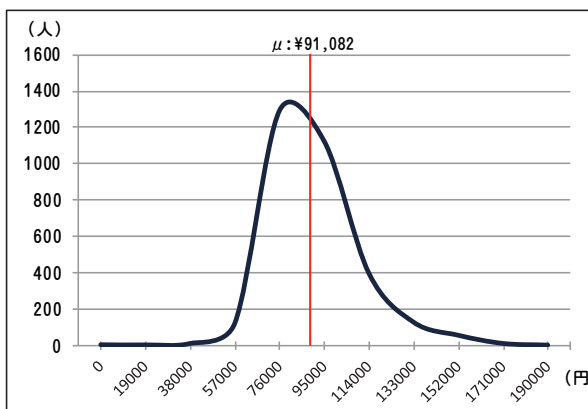
- ・ 種類：共同住宅・事務所・店舗
(1階：店舗、2階：事務所、3階～8階：共同住宅)
- ・ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
- ・ 床面積：1階 180.16 m²
2階～7階 265.38 m² (各階同型)
8階 82.64 m²
- ・ 事務所から現場まで約4 km、登記所まで約6 km
- ・ 預り書類：建築確認済証、工事完了引渡証明書、
法人印鑑証明書
(注：全て原本還付をする)
- ・ 申請土地(1筆)と隣接地(5筆)の調査
- ・ 地図に準ずる図面及び地積測量図(1筆)の調査
- ・ 登記完了後の建物登記全部事項証明書1通を取得

建物表題変更登記



報酬額分布図

中央値	87,665円
平均値	91,082円
標準偏差	19,005



全国における報酬額

平均報酬額 91,082円 であった

(税抜)

(条件) A市B町四丁目5番2の土地上に存する
建物の増築による表題変更登記を受託する。

(建物概要)

- ・ 種類：居宅
- ・ 構造：木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建
- ・ 床面積：1階 115.70 m²
2階 80.64 m²
- ・ 事務所から現場まで約4 km、登記所まで約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)
- ・ 土地(1筆)と建物(1個)及び隣接地(5筆)の調査
- ・ 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)の調査
- ・ 登記完了後の建物登記全部事項証明書1通を取得

建物滅失登記

全国における報酬額

平均報酬額 48,098円 であった

(税抜)

(条件) 下記建物の取壊しにより滅失登記を受託する。

(建物概要)

所 在 : A市B町三丁目15番地3

家屋番号 : 15番3

(主である建物)

種 類 : 居宅

構 造 : 木造かわらぶき2階建

床面積 : 1階 89.21 m²

2階 46.18 m²

(附属建物符号1)

種 類 : 物置

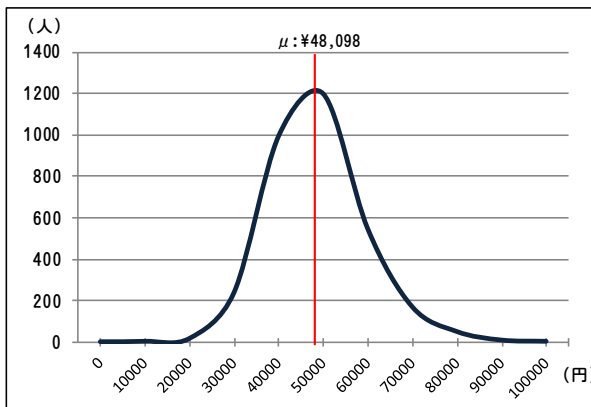
構 造 : 木造スレートぶき平家建

床面積 : 16.56 m²

- ・ 事務所から現場まで約4 km、登記所まで約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)
- ・ 土地(1筆)と建物(1個)及び隣接地(6筆)の調査
- ・ 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)の調査

報酬額分布図

中央値	47,500円
平均値	48,098円
標準偏差	11,096



地識くん

統計用語メモ

- 中央値**：統計調査で得られたデータを大きさの順に並べ、そのちょうど中央にあるデータの値を指す。報告された報酬額のうち、例えば100人の統計であれば報酬額の高い順に50人目と51人目の報酬額の平均報酬額が、99人の統計であれば50人目の報酬額が中央値となる。
- 平均値**：統計調査で得られた全てのデータの値を足して、データの数で割ったものを指す。平均値は通常 μ （ミュー）と表示される。
- 標準偏差**：統計調査で得られたデータの広がり幅（ばらつきの大きさ）を表す値を指す。標準偏差の値が大きければ、同じ業務に対して報酬額のばらつきが大きいことを表している。

(令和04年度実施) 土地家屋調査士報酬に関する実態調査結果
 <土地家屋調査士会別回答報酬額(四国ブロック協議会)(土地)>

設 問		香 川	徳 島	高 知	愛 媛
1 土地地目変更登記	最高値	¥66,730	¥56,000	¥60,000	¥73,450
	最低値	¥8,000	¥26,000	¥3,000	¥30,000
	中央値	¥44,900	¥37,000	¥40,500	¥41,860
	平均値	¥44,492	¥37,875	¥41,363	¥44,118
2 土地合筆登記	最高値	¥68,500	¥93,000	¥82,455	¥70,930
	最低値	¥30,000	¥26,000	¥30,000	¥3,636
	中央値	¥49,176	¥40,000	¥45,425	¥45,000
	平均値	¥49,247	¥44,119	¥48,664	¥45,927
3 土地地積更正登記	最高値	¥517,800	¥600,000	¥691,900	¥742,595
	最低値	¥220,000	¥70,000	¥184,520	¥190,917
	中央値	¥377,448	¥400,000	¥368,880	¥399,950
	平均値	¥374,280	¥377,003	¥385,608	¥410,379
4 土地分筆登記	最高値	¥530,000	¥695,000	¥712,340	¥659,236
	最低値	¥220,000	¥70,000	¥200,000	¥50,000
	中央値	¥380,480	¥500,000	¥413,270	¥440,286
	平均値	¥386,524	¥427,909	¥410,244	¥429,993

(令和04年度実施) 土地家屋調査士報酬に関する実態調査結果
 <土地家屋調査士会別回答報酬額(四国ブロック協議会)(建物)>

設 問		香 川	徳 島	高 知	愛 媛
5 建物表題登記(その1)	最高値	¥116,700	¥90,000	¥114,770	¥110,000
	最低値	¥66,000	¥58,400	¥69,000	¥55,000
	中央値	¥81,290	¥80,000	¥80,000	¥79,365
	平均値	¥83,908	¥79,472	¥83,941	¥78,531
6 建物表題登記(その2)	最高値	¥300,000	¥350,000	¥266,080	¥330,000
	最低値	¥68,000	¥80,000	¥85,000	¥70,000
	中央値	¥146,115	¥142,500	¥144,145	¥141,260
	平均値	¥143,970	¥167,531	¥145,028	¥145,709
7 建物表題変更登記	最高値	¥124,600	¥100,000	¥120,284	¥125,457
	最低値	¥45,000	¥50,000	¥61,850	¥20,000
	中央値	¥84,000	¥80,000	¥84,370	¥80,150
	平均値	¥85,431	¥81,344	¥89,172	¥82,617
8 建物減失登記	最高値	¥70,000	¥50,000	¥75,450	¥65,200
	最低値	¥25,000	¥20,000	¥29,700	¥10,000
	中央値	¥49,480	¥40,000	¥46,885	¥44,152
	平均値	¥50,409	¥36,732	¥48,390	¥45,237