

難関資格の最短ルート、

アガルート

|受|講|相|談|限|定|

最短合格 学習ガイドブック

土地家屋調査士試験

土地家屋調査士試験

合格ハンドブック

AGAROOT ACADEMY

目次

はじめに

第1部: 土地家屋調査士試験の全体像と学習の基本戦略

1. 土地家屋調査士とは
2. 土地家屋調査士試験の概要
3. 試験科目と配点
4. 合格に向けた学習戦略の要点
 - 4.1 学習時間と基本サイクル
 - 4.2 科目別の攻略法
 - 4.3 近年の出題傾向と応用力の強化

第2部: 合格へ導く学習カリキュラム戦略

- **Step 1:** 基礎力養成期(ウォーミングアップ～基礎知識のインプット)
 - 導入講義
 - 合格総合講義
- **Step 2:** 実践力・応用力養成期(アウトプット訓練と知識の深化)
 - 過去問解説講座(択一・記述)
 - 書式ひな形対策講座
 - 定規の使い方講座
 - [中山式]複素数計算
 - 実践答練
 - 法改正対策過去問解説講座
- **Step 3:** 実力完成・総仕上げ
 - 直前予想模試

第3部: 資格取得後の未来

1. 主なキャリアパスと活躍のフィールド(独立開業・組織内勤務)
2. 合格後の手続きと次のステップ(登録・実務経験)
3. 先輩合格者の声
4. 資格を活かすために(求められる実務能力)

はじめに

「土地家屋調査士」という資格に興味を持ち、このハンドブックを手にとっていただき、ありがとうございます

います。

この資格は、不動産に関する国民の権利を守るという、非常に社会的意義の大きな役割を担っています。その分、試験は決して簡単なものではありませんが、正しい戦略を持って学習すれば、必ず合格を掴み取ることができます。

本書は、これから学習を始めるあなたが、最短ルートで合格にたどり着くための「羅針盤」となることを目指して作成しました。

第1部：土地家屋調査士試験の全体像と学習の基本戦略

1. 土地家屋調査士とは

- 資格の位置づけと専門性
土地家屋調査士は、法務省が管轄する国家資格です。不動産の物理的な状況（土地の面積や形状、建物の構造や床面積など）を正確に把握し、不動産登記簿に反映させる「表示に関する登記」の専門家です。不動産取引の安全と、国民の財産権を明確にするという重要な役割を担っています。業界では「不動産の表示登記のプロフェッショナル」「境界確定のスペシャリスト」などと呼ばれています。
- 社会的役割と独占業務
土地家屋調査士の仕事は、私たちの暮らしに不可欠な不動産（土地・建物）の情報を明確にする、社会のインフラを支える仕事です。特に、不動産の表示に関する登記の申請代理業務は、弁護士や司法書士も行うことができない土地家屋調査士だけの独占業務であり、高い専門性が保証されています。
- キャリアパスと将来性
資格取得後は、土地家屋調査士事務所や、司法書士との合同事務所などに勤務して実務経験を積むのが一般的です。経験を積んだ後は、独立開業する道が大きく開かれています。独立すれば、定年なく自分の裁量で働き続けることができ、努力次第で高収入を目指すことも可能です。近年では、ドローン測量や3Dレーザースキャナーといった最新技術が導入されており、新しい技術を積極的に学ぶことで、活躍の場はさらに広がっていく将来性のある資格です。

2. 土地家屋調査士試験の概要

- 受験資格・試験日
 - 受験資格：年齢、学歴、国籍などの制限はなく、誰でも受験できます。
 - 試験日：
 - 筆記試験：例年10月の第3日曜日
 - 口述試験：翌年1月の中旬頃（筆記試験合格者のみ）
 - 申込期間：例年7月下旬から8月上旬
 - 合格発表：翌年2月中旬頃
- 近年の試験結果
合格率8～10%台で推移する難関試験です。

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率
令和5年	5,502人	4,505人	428人	9.50%
令和4年	5,669人	4,646人	443人	9.53%
令和3年	5,463人	4,452人	462人	10.38%
令和2年	5,483人	4,370人	455人	10.41%

- 合格基準
合格するには、午前の部、午後の部それぞれの基準点（足切り点）をクリアした上で、総合得点で合格点を超える必要があります。
 - 基準点: 例年、満点の7割程度で設定されますが、その年の問題の難易度によって変動します。
 - 合格点: 基準点を満たした受験者の中から、上位約400名が合格となる相対評価の側面が強い試験です。
- 午前の部試験の免除
以下の資格を持っていると、出題範囲が重なる「午前の部」の試験が免除されます。
 - 測量士
 - 測量士補
 - 一級・二級建築士
- 多くの受験生は、比較的取得しやすい測量士補の資格を先に取得し、免除制度を利用して土地家屋調査士試験に臨みます。これにより、学習範囲を午後の部に集中させることができ、合格の可能性が大きく高まります。
【参考: 測量士補試験】
 - 試験日: 年1回（例年5月）
 - 形式: マークシート式
 - 合格基準: 28問中18問以上の正解（絶対評価）
 - 特徴: 過去問と類似の問題が多く、対策しやすいのが特徴です。

3. 試験科目と配点

試験は「午前の部」「午後の部」「口述試験」に分かれています。

- 午前の部(筆記試験)
 - 形式: 多肢択一式 10問、記述式 1問
 - 配点: 択一式 50点、記述式 50点(合計100点)
 - 内容: 平面測量、作図など、測量に関する専門知識と計算能力が問われます。
- 午後の部(筆記試験)
 - 形式: 多肢択一式 20問、記述式 2問
 - 配点: 択一式 50点、記述式 50点(合計100点)
 - 内容: 不動産登記法を中心とした法律知識と、それに基づいた登記申請書および図面を作成する実務能力が問われます。学習の中心となる最重要パートです。
- 口述試験
 - 内容: 土地家屋調査士としての倫理観や、基本的な法律知識について問われます。
 - 特徴: 筆記試験合格者に対して行われ、合格率はほぼ100%です。落ち着いて受け答えできれば問題ありません。
- 各科目の学習内容
 - 民法: 膨大な範囲の中から、不動産登記に関連する「総則」「物権」「相続」の3分野が主に出题されます。基本的な法律関係を理解する上で土台となる科目です。
 - 不動産登記法: 試験の核となる最重要科目。択一式・記述式ともに、この法律の理解度が合否を直結します。条文だけでなく、通達や先例といった実務上のルールも問われます。
 - 土地家屋調査士法: 調査士の義務や責任など、職業倫理に関する問題が1問出题されます。比較的対策しやすい科目です。
 - その他(午後の部・択一式): 民事執行法、民事保全法、筆界特定制度などから1問出题されます。深入りは禁物ですが、過去問レベルの知識は必要です。
 - 書式(午後の部・記述式): 土地と建物の2問が出题されます。問題文から事実関係を読み取り、適切な登記申請書と図面(土地所在図、地積測量図、各階平面図、建物図面など)を作成する、総合的な力が試されます。
 - 測量(午前の部): 測量士補試験の範囲と重なります。関数電卓を用いた正確かつ迅速な計算能力が求められます。

4. 合格に向けた学習戦略の要点

4.1 学習時間と基本サイクル

- 学習時間: 合格に必要な学習時間は、一般的に約**1,500時間**と言われています。午前の部免除の場合は、約1,000時間が目安です。1年での合格を目指すなら、1日あたり3～4時間の学習を継続する必要があります。
- 基本サイクル: 知識を「使える武器」にするには、「インプット(講義・テキスト)→アウトプット(問題演習)」のサイクルを高速で繰り返すことが最も重要です。インプットした知識がどのように問われるのかを問題演習で確認し、分からなかった部分を再びインプットに戻って補強する。この往復運動が記憶を定着させます。

4.2 科目別の攻略法

- 民法の攻略：
 - 特徴: 範囲が広く、深入りすると沼にはまります。
 - コツ: まずは全体像を掴むことを優先し、過去問で問われる論点に絞って学習を進めましょう。複雑な法律関係は、図を書いて整理する癖をつけると理解が深まります。
- 不動産登記法の攻略：
 - 特徴: 試験の最重要科目であり、避けては通れません。
 - コツ: 条文の丸暗記ではなく、「なぜこの規定があるのか」という理由や背景を理解することが重要です。特に、登記の「申請適格」や「添付情報」は頻出論点なので、体系的に整理して覚えましょう。
- 書式(記述式)の攻略：
 - 特徴: 配点が大きく、合否を分ける科目です。
 - コツ: 毎日1問は書式問題に触れる習慣をつけましょう。最初は時間がかかっても構いません。解答プロセスを体に覚え込ませることが目的です。また、問題文から情報を正確に読み取る「読解力」と、作図の「スピードと正確性」を意識してトレーニングを積むことが不可欠です。
- 基準点(足切り)対策:

択一式と記述式の両方で基準点をクリアしなければ、その時点で不合格となります。特に択一式の学習をおろそかにしがちですが、安定して8割以上得点できる実力をつけておくことが、記述式に安心して取り組むための鍵となります。

4.3 近年の出題傾向と応用力の強化

近年の試験では、単に知識を暗記しているだけでは解けない**「現場思考型」**の問題が増加しています。初見の問題文や複雑な事案を読み解き、持っている知識を総動員して解答を導き出す「応用力」が問われています。

この応用力を養うには、過去問演習が最も効果的です。ただ解いて答え合わせをするだけでなく、「なぜこの解答になるのか」「別の角度から問われたらどう答えるか」という視点で、一つの問題を深く掘り下げて分析する学習を心がけましょう。また、予備校の答練や模試を活用し、本番さながらの緊張感の中で時間内に問題を解き切る訓練を積むことも、応用力強化に繋がります。

第2部: 合格へ導く学習カリキュラム戦略

ここでは、アガルートアカデミーの講座を例に、合格までの学習ステップと各講座の役割を解説します。独学の方も、これらのステップを参考に自身の学習計画を組み立ててみてください。

Step 1: 基礎力養成期(ウォーミングアップ～基礎知識のインプット)

講座名: 導入講義

- 役割・獲得目標:

本格的な学習に入る前の準備運動として、土地家屋調査士試験の全体像や法律用語の基本を学びます。民法や不動産登記法といった主要科目がどのような法律で、何を目的としているのかを大枠で掴むことで、その後の詳細な学習(総合講義)へのスムーズな移行を可能にします。学習の方向性や年間の学習スケジュールをここで確認し、合格までの道のりを具

体的にイメージすることが目標です。

- 効果的な学習法:

まずはリラックスして視聴し、「そういうものか」と全体像を把握することに努めましょう。ここでは細部の暗記は不要です。これから学習する内容の「地図」を手に入れる感覚で、用語や概念に慣れ親しんでください。

講座名: 合格総合講義

- 役割・獲得目標:

合格に必要な知識を網羅的にインプットする、学習の中心となる講座です。民法から不動産登記法、土地家屋調査士法まで、各科目の理論や条文、判例を体系的に学びます。単なる知識の丸暗記ではなく、「なぜそうなるのか」という理由や背景まで深く理解し、合格の土台となる盤石な基礎知識を固めることが目標です。

- 効果的な学習法:

講義を視聴したら、必ず対応する範囲の過去問を解いてください。インプットした知識が、実際の問題でどのように問われるのかを確認する作業(アウトプット)をセットで行うことで、知識の定着度が飛躍的に向上します。「講義視聴→過去問演習」を1セットとして、高速で繰り返していきましょう。

Step 2: 実践力・応用力養成期(アウトプット訓練と知識の深化)

講座名: 過去問解説講座(択一・記述)

- 役割・獲得目標:

試験で最も重要な教材である「過去問」を徹底的に分析・攻略するための講座です。単に正解を解説するだけでなく、なぜその選択肢が正しく(あるいは誤って)いるのか、出題の意図や背景、関連知識までを深く掘り下げて学びます。過去問を通じて、出題傾向を把握し、知識を「得点力」に転換させることが目標です。

- 効果的な学習法:

まずは自力で問題を解いてから、解説講義を視聴してください。間違えた問題はもちろん、正解した問題でも「なぜ正解できたのか」を自分の言葉で説明できるか確認しながら進めると効果的です。特に記述式は、講師の思考プロセスをトレースすることで、解答に至る道筋を学び取ることができます。

講座名: 定規の使い方講座

- 役割・獲得目標:

記述式試験で必須となる作図スキルを基礎から学ぶ講座です。三角定規やスケールの基本的な使い方から、ミリ単位の正確な作図をスピーディに行うためのテクニックまでを習得します。作図に対する苦手意識をなくし、時間をかけずに正確な図面を描けるようになることが目標です。

- 効果的な学習法:

講義動画を見ながら、実際に手を動かして練習することが不可欠です。講師の動きを真似て、何度も繰り返し練習しましょう。ここで正しい使い方をマスターすれば、作図時間を大幅に短縮でき、他の部分に時間を充てられるようになります。

講座名: [中山式]複素数計算

- 役割・獲得目標:
多くの受験生が苦手とする座標値の計算を、複素数を用いて効率的に解くためのテクニックを習得します。複雑な計算を、より速く、より正確に行うための「武器」を手に入れることが目標です。
- 効果的な学習法:
最初は難しく感じるかもしれませんが、講義で示される解法パターンを覚え、繰り返し練習することで必ずマスターできます。計算ミスを減らし、計算時間を短縮することは、午後の部試験の時間管理において絶大な効果を発揮します。

講座名: 書式ひな形対策講座

- 役割・獲得目標:
記述式問題で出題される様々な登記申請書の「ひな形(テンプレート)」を効率的に暗記するための講座です。登記の種類ごとに、記載事項や添付情報といった基本フォーマットを完璧にマスターし、どんな問題が出ても迷わず申請書を書き始められる状態を目指します。
- 効果的な学習法:
音声データを活用し、通勤中や家事の合間など、スキマ時間に何度も聞き流すのがおすすめです。耳から覚えることで、記憶に定着しやすくなります。テキストを見ながら、実際に何度も書き出す練習も並行して行いましょう。

講座名: 実践答練

- 役割・獲得目標:
本試験レベルのオリジナル予想問題に取り組むことで、これまで培ってきた知識の応用力と実践力を養います。時間配分のシミュレーションや、初見の問題に対応する訓練を行い、本番で実力を最大限に発揮するための最終調整をすることが目標です。
- 効果的な学習法:
必ず本番と同じ制限時間を設けて、緊張感を持って取り組みましょう。結果に一喜一憂するのではなく、「どの分野の知識が曖昧か」「時間配分は適切だったか」といった弱点を分析し、復習に繋げることが最も重要です。

講座名: 法改正対策過去問解説講座

- 役割・獲得目標:
法改正によって、過去問の正解が現在では不正解となっている箇所をアップデートするための講座です。古い知識のまま本番に臨むリスクを回避し、最新の法律に基づいた正確な知識を身につけることが目標です。
- 効果的な学習法:
法改正は合否に直結する重要なポイントです。講義で指摘された箇所は、お持ちのテキストや過去問題集に必ず修正を書き込み、情報を一元化しておきましょう。

Step 3: 実力完成・総仕上げ

講座名: 直前予想模試

- **役割・獲得目標:**
本試験と同一形式・同一レベルの模擬試験です。出題傾向を分析して作成された問題に挑むことで、最終的な実力チェックと本番のシミュレーションを行います。自身の弱点を最後の最後まで洗い出し、万全の態勢で本試験に臨むことが目標です。
- **効果的な学習法:**
本番当日と同じタイムスケジュールで受験することが理想です。試験会場の雰囲気や緊張感を疑似体験することで、メンタル面も鍛えられます。模試の結果は「最後の復習教材」と捉え、間違えた箇所は完璧に理解できるまで徹底的に復習してください。

第3部: 合格後のキャリアと実務

難関試験を突破した先には、どのような未来が待っているのでしょうか。この第3部では、土地家屋調査士としての多様なキャリアパスと、プロフェッショナルとして成功するために不可欠な実務能力について解説します。

1. 独立開業という選択肢

土地家屋調査士は、その専門性と独占業務を背景に、独立開業を目指しやすい資格の代表格です。

- **独立開業の魅力**
 1. **大きな裁量権:** 自分の理念に基づいた事務所運営ができ、仕事の進め方や受注する案件を自分で決められます。
 2. **収入の可能性:** 努力と経営手腕次第で、勤務時代を大きく上回る収入を得ることも夢ではありません。
 3. **定年のない働き方:** 専門職であるため定年がなく、健康であれば生涯現役として活躍し続けることが可能です。
- **独立開業に求められるスキル**
合格レベルの専門知識はもちろんのこと、一人の経営者としてのスキルが不可欠になります。具体的には、事業計画の策定、資金繰り、人材育成、そして何よりも顧客を獲得するための営業力が求められます。
- **開業までの一般的な流れ**
 1. **土地家屋調査士会への登録:** 合格後、日本土地家屋調査士会連合会および各都道府県の土地家屋調査士会に登録します。
 2. **実務経験を積む:** すぐに独立するケースは稀で、多くは調査士事務所などで数年間勤務し、実務ノウハウを学びます。
 3. **事務所・設備の準備:** オフィスを構え、PCや測量機器、専用ソフト(CADソフトなど)を揃えます。
 4. **営業活動の開始:** 地域の不動産業者や司法書士、金融機関などへ挨拶回りを行い、人脈を築きながら仕事の依頼につなげていきます。

実務未経験でいきなり独立することは、非常にリスクが高い選択です。まずは事務所に勤務し、実務の流れや顧客対応、経営のノウハウを肌で感じるのが、成功への着実な一歩となります。

2. 組織内での活躍(勤務)

独立開業だけが選択肢ではありません。組織に所属し、その一員として専門性を発揮する道も魅力的です。

- 主なキャリアパス
 - 同業の事務所(土地家屋調査士事務所)
最も一般的なキャリアパスです。先輩調査士の指導のもと、測量から登記申請まで一連の実務を体系的に学ぶことができます。将来の独立に向けた修業の場として最適です。
 - 関連分野の専門事務所
司法書士や行政書士との合同事務所など、他の専門家と連携して働くスタイルです。ワンストップで顧客にサービスを提供できる強みがあり、幅広い知識と人脈が身につきます。
 - 一般企業の専門部署
不動産会社や建設会社、鉄道会社などの法務部や資産管理部で、自社の不動産を管理・活用する専門家として活躍します。大規模なプロジェクトに携われる可能性があります。
- 組織で勤務するメリット
最大のメリットは、安定した収入を得ながら実務経験を積める点です。高価な測量機器なども会社が用意してくれるため、初期投資のリスクなく専門スキルを磨くことに集中できます。また、組織の信用を背景に仕事ができるため、個人では関われないような大きな案件を担当できるチャンスもあります。

3. 先輩合格者の声

【ケース1: 働きながら合格】Aさん(30代・建設会社勤務)

- 学習スタイル:
平日は仕事から帰宅後の2時間と、通勤中のスキマ時間をインプットに活用。休日は8時間以上を過去問演習、特に記述式の作図練習に充てました。
- 合格の秘訣:
「とにかく毎日ペンを持つ」ことを自分に課しました。疲れていても、関数電卓の操作練習だけは欠かさず行い、計算と作図のスピードを体に覚え込ませたのが合格に繋がったと思います。予備校の答練で、時間配分の感覚を徹底的に磨きました。
- 後輩へのアドバイス:
働きながらの学習は孤独な戦いです。モチベーションを維持するためにも、SNSなどで同じ目標を持つ仲間を見つけることをお勧めします。

【ケース2: 法律知識ゼロから挑戦】Bさん(20代・異業種から転職)

- 学習スタイル:
法律の学習経験が全くなかったため、予備校の導入講義を何度も視聴し、専門用語に慣れることから始めました。インプットとアウトプットを7:3の割合から始め、徐々にアウトプットの比率を高めていく方法を取りました。
- 合格の秘訣:

過去問を解いて分からなかった箇所は、必ずテキストの該当ページに戻り、周辺知識も含めて読み込みました。この「分からないを放置しない」地道な作業の繰り返しで、知識が体系的に整理されていきました。

- 後輩へのアドバイス:

最初は分からなくて当然です。焦らず、一步一步着実に進んでいけば、必ず合格レベルに到達できます。

【ケース3:子育てと両立】Cさん(40代・主婦)

- 学習スタイル:

子供が学校に行っている午前中をインプット、夜寝た後の2時間をアウトプットの時間と決め、生活リズムを確立しました。家事の合間にスマホで講義動画を見るなど、スキマ時間の活用を徹底しました。

- 合格の秘訣:

学習時間が限られていたため、「完璧」を目指さないことを意識しました。基本論点を確実に押さえ、難問・奇問には深入りしないというメリハリのある学習が功を奏したと思います。家族の協力と理解が何よりの支えでした。

- 後輩へのアドバイス:

時間は作るものです。自分の生活の中で、どこに学習時間を組み込めるかを具体的に計画することから始めてみてください。

4. 合格後に必須となる「実務能力」

試験合格は、あくまでスタートラインです。プロとして活躍するためには、試験知識とは別に、実践的な「実務能力」を身につける必要があります。

- 試験知識と実務のギャップ

試験で問われるのは、法律や理論に基づいた画一的な事例です。しかし、現実の業務では、資料が不足していたり、隣地の所有者との主張が食い違っていたりと、一筋縄ではいかないイレギュラーな事案ばかりです。こうした複雑な状況を解決に導く力が、実務では求められます。

- 実務で求められる具体的な能力

- コミュニケーション能力: 依頼者からのヒアリング、法務局の登記官との協議、隣地所有者との境界立会いなど、円滑に業務を進めるための交渉・調整能力。
- 調査・分析能力: 役所や法務局で過去の資料を読み解き、現地の状況と照らし合わせて問題の本質を見抜く力。
- 測量・作図技術: 試験レベルを超えた、あらゆる現場に対応できる高度な測量技術と、誰が見ても分かりやすい図面を作成するCADスキル。
- 営業・コンサルティング能力: 依頼者の抱える問題を的確に把握し、専門家として最適な解決策を提案する力。

- 実務能力を身につける場

これらのスキルは、主に就職した調査士事務所でのOJT(On-the-Job Training)を通じて磨かれます。また、日本土地家屋調査士会連合会が実施する新人研修や、予備校が提供する実務家向けの講座などで、体系的に学ぶことも可能です。

- 実務の基礎: 業務の受注から納品までの流れ、登記申請書の作成ノウハウ。

- 主要業務の実践: 土地の分筆登記、建物の新築登記など、代表的な業務の具体的な進め方。
- 営業・マーケティング: 顧客から信頼され、継続的に仕事の依頼を受けるための手法。