

# 神奈川県青年土地家屋調査士会 研修会

「情報漏洩が怖い」「嘘をつかれそう」その不安、正解です。

## 正しく恐れて120%活用する AI × 調査士 実務の極意

日時：令和8年4月24日 18時～19時30分

講師：AIの杜さいた代表 岡田 拓朗

# 講師プロフィール

## 登記実務 × AI導入支援

### AIの杜さいた 代表 岡田 拓朗

- ▶ 愛知県の土地家屋調査士事務所（大手法人、合同事務所）で計15年補助者として勤務。
- ▶ 2025年、登記事務所向けAI導入支援「AIの杜さいた」を設立。
- ▶ 現場を知るAIのプロとして、安全かつ実用的なAI活用を提案中。

#### 【これまでの主な登壇実績】

(2026年)

京都土地家屋調査士会みやこ南支部・伏見支部

愛知県土地家屋調査士会 名古屋東支部

(2025年)

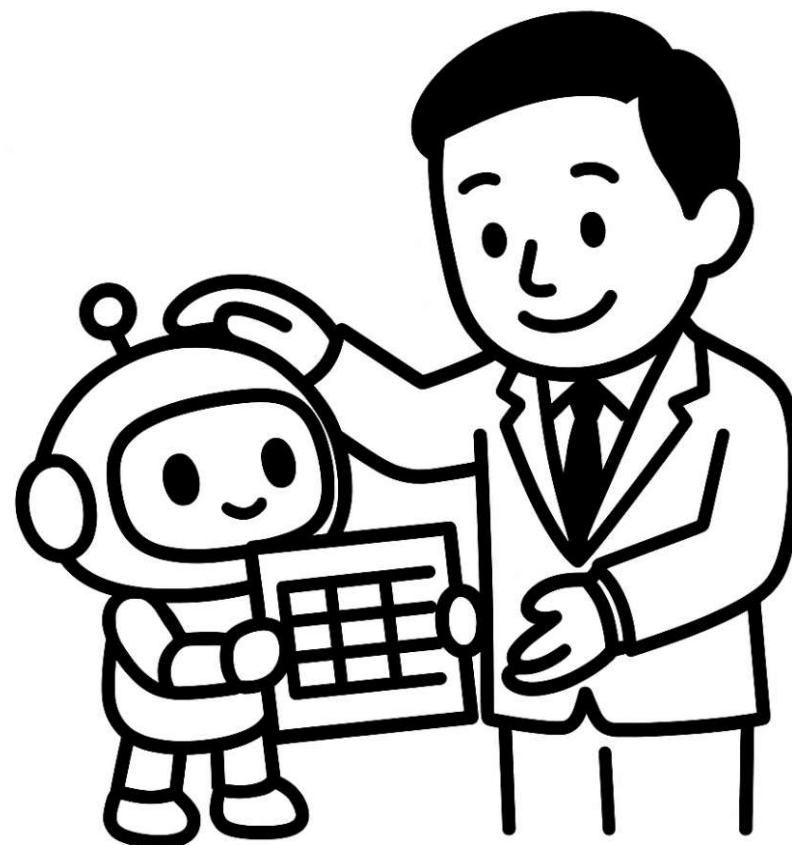
福井県土地家屋調査士会 福井支部

愛知県土地家屋調査士会 名古屋北支部

A.C.B.（あいち調査士勉強会）※愛知県青年調査士会

# 【実践】今のAIはここまでできる (地積測量図の読み取り+テキスト化)

Googleアカウントを準備して、下記ページ（登記サムライドットコム）にアクセスし、  
AIによる地積測量図読み取りを体感してください



# 本日の3本柱

---

## 【第1の柱】 個人情報保護

「無料・有料」プランの契約の違いと、法的な「委託」の要件整理

## 【第2の柱】 精度向上

AIの嘘（ハルシネーション）を封じる「RAG」の論理と匿名化の相乗効果

## 【第3の柱】 爆速実務

地積測量図読取データ化、現場で即戦力になる「神プロンプト」活用

## 【免責事項】

本資料は、AIの安全な業務利用に関する注意喚起を目的としており、AIコンサルティング事業を行う「AIの杜さいた」としての見解および調査結果に基づくものです。

資料の作成にあたっては、個人情報の保護に関する法律、土地家屋調査士法、および関連ガイドライン等を慎重に参照しておりますが、個別の事案における法的な適法性や判断を保証するものではありません。

具体的な法律問題や紛争解決、および個別の個人情報の取り扱いに関する最終的な判断につきましては、弁護士等の法律専門家にご相談いただくか、各所属会の公式見解をご参照ください。

---

# 第1の柱：個人情報保護

# 個人情報保護：AI利用における契約構造と法的整理

---

土地家屋調査士が業務において生成AI（ChatGPT等）を活用する際、最初にして最大の障壁となるのが「機密情報・個人情報の保護」です。

この問題を「AIは怖い」という漠然とした不安で終わらせるのではなく、「どのような契約に基づき」「個人情報保護法のどの条文に該当するのか」という論理・構造に基づいて整理します。

**AIへの個人情報入力は漏洩が気になりますが、日常使っているメールやFAX、個人情報保護対策は十分でしょうか？**

「GmailはGoogleだからセキュリティは大丈夫？」

「FAX誤送信のリスクは？」

「LINEで個人情報を送っていませんか？」

「どこまでが個人情報？」

# 1. よくある誤解：「無料か有料か」ではなく「規約か契約か」

AI導入を検討する際、多くの方が「とりあえず無料版で」「課金してPlusプランにすれば安全だろう」と考えます。しかし、AIの業務利用において重要なのは料金の有無ではありません。

適用されるルールが個人向けの「利用規約」なのか、法人向けの「サービス契約」なのかという構造的な違いです。

プラン名	料金	適用されるルール	入力データの扱い（学習利用）	業務利用の可否
ChatGPT Free	無料	利用規約 (Terms of Use)	原則として学習に利用される	×（推奨されない）
ChatGPT Plus ChatGPT Pro	20ドル／月 200ドル／月		原則として学習に利用される	△（推奨されない）
ChatGPT Business ChatGPT Enterprise	25ドル／月 非公表	サービス契約 (Service Agreement)	学習に利用されない（明言）	◎（推奨）

**利用規約**（無料版・個人向け）：提供側が「うちのシステムを使わせてあげる代わりに、この条件に従ってね」と提示する一方的なルールです。ChatGPTなどでは、「入力されたデータは、提供側（AIの機械学習）の資産として利用させてもらう」という構造が前提となります。

**サービス契約**（法人向け）：「ビジネス利用のために、安全なシステム環境を提供する」と約束する契約です。AIの文脈では、「入力データはユーザーの持ち物であり、AIの学習には一切流用しない」という情報保護のルールが法的に保証されます。

## 2.個人情報保護法に基づく法的整理

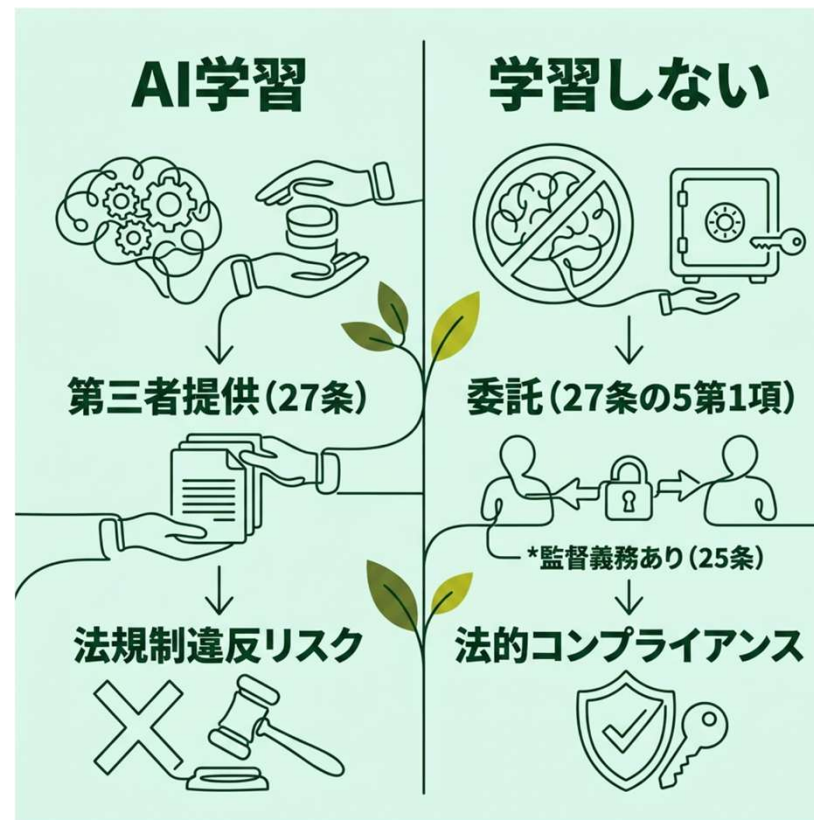
### 「学習される」＝第三者提供のリスク（法第27条）

（第三者提供の制限）第二十七条 個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない。

個人情報保護委員会は、本人の同意なく生成AIに個人データを入力し、回答生成以外の目的（機械学習等）で取り扱われる場合、個人情報保護法違反となる可能性がある」と明示しています。

「学習されないサービス契約」＝委託となり、第三者提供には当たらない。『必要な範囲内における個人情報の入力』であれば、同意なしに可能と考えられる。（法第27条第5項第1号）

5 次に掲げる場合において、当該個人データの提供を受ける者は、前各項の規定の適用については、第三者に該当しないものとする。  
一 個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託することに伴って当該個人データが提供される場合



サービス契約のもと、データが自社の目的（プロンプトへの回答生成）のみに使われ、OpenAI側の学習データとならないことが約款で担保されていれば、法的に適法な「委託」として扱えます。ただし、委託元としての委託先監督義務（法第25条）は引き続き発生します。

### 3.土地家屋調査士としての守秘義務（土地家屋調査士法・調査士倫理）

国家資格者である土地家屋調査士は、更に厳しい守秘義務が課せられています。

**土地家屋調査士法（秘密保持の義務）第二十四条の二**  
調査士又は調査士であつた者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱つた事件について **知ることのできた秘密を他に漏らしてはならない。**

**土地家屋調査士職務倫理規程 第12条（秘密保持等の義務）**  
調査士又は調査士であつた者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱つた事件について **知ることのできた秘密を他に漏らしてはならない。**  
引用：日本土地家屋調査士連合会HP

土地家屋調査士が無料版ChatGPT・ChatGPT Plus（利用規約のみ）に個人情報を入力する場合、**依頼者（+隣地所有者等）のAI利用に関する同意が必要**となり、無断で入力した場合には守秘義務違反・個人情報保護法違反の可能性があります。

➡個人情報を入力してAIを業務利用する場合は、やはりサービス契約のあるChatGPT Business／Enterprise、が必要。

## 4.見落とされがちな2つの重要ポイント

登記記録の情報、個人の病歴・犯罪歴などについても、重要なポイントがあります。



### 誤解①：「公開情報（登記簿）はAIに入力してよい」

これは**状況によって**、×です。

登記簿等の情報は公開されていても、特定の個人を識別できる限り「個人情報」に該当します。

（利用目的の特定）

Q2-4

登記簿等を閲覧して個人情報を取得する場合も利用目的の特定が必要ですか。

A2-4

登記簿等により公開されているものでも個人情報であることに変わりはなく、それを取得する場合には利用目的の特定が必要です。

引用：個人情報保護委員会HP（FAQ索引）より

調査士が業務目的で取得した登記情報を無料版AI等に入力し機械学習に利用された場合、「**当初特定した利用目的の範囲外**」での取り扱いとなる可能性が高いです。



### 誤解②：要配慮個人情報は調査士業務と無関係

令和5年6月2日、個人情報保護委員会はOpenAI社に対し、**本人の同意なく要配慮個人情報を取得しないことを求める**注意喚起を行いました。

調査士実務でも以下のケースで意図せず関与する可能性があります。

- **相続案件の戸籍読み込み**：非嫡出子の事実、病歴等
- **境界紛争の交渉記録**：相手方の精神疾患の疑いや前科に関する記録
- **成年後見人が絡む登記案件**：本人の障害・認知症の事実

要配慮個人情報とは？

要配慮個人情報とは、不当な差別や偏見、その他の不利益が本人に生じないように、その取扱いに特に配慮が必要な個人情報のことです。

例）人種、信条（宗教や思想など）、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪の被害に遭った事実

## 5.調査士事務所におけるAI利用の「3つの鉄則」

これまでの整理を踏まえ、AIの安全な業務利用のためのルールを3点に集約します。

1

### サービス契約が前提

業務利用AIは、学習利用が除外されたサービス契約に限定する。

- ChatGPT Business/Enterprise
- Google Workspace

無料版・個人向けPlusで運用する場合、「個人情報の入力を一切しない」

2

### 要配慮個人情報を入力禁止

「学習されない」環境でも、依頼者・隣地所有者等の承諾なしに病歴・犯罪歴等の『**要配慮個人情報**』をAIに入力することは**厳禁**です。

3

### AI利用の承諾をもらう

サービス契約であれば事前の同意は不要ですが、トラブルを未然に防ぐ「透明性の確保」の観点から、**委任契約書等に「AI利用の承諾」を明記**しておくことは非常に有効なリスクヘッジとなります。

---

## 第2の柱：精度向上

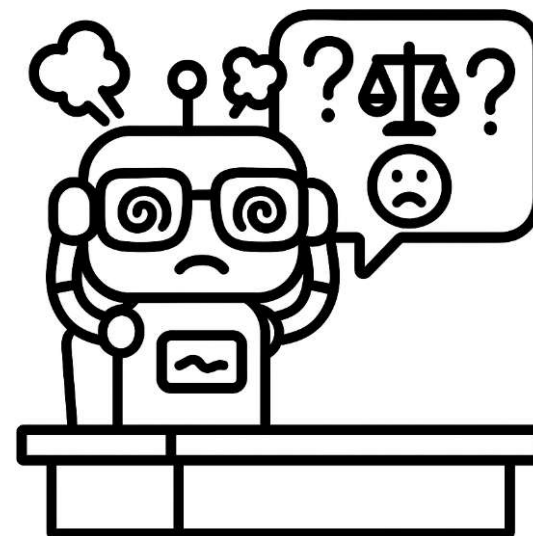
ハルシネーション（嘘）を論理で封じ込める

# なぜAIは自信満々に「嘘」をつくのか？

## 「確率」で動く 思考の限界

- ▶ AIは「事実」を検索しているのではなく、次に続く、「もっともらしい言葉」を確率的に生成しています。  
→『不動産』の次には、屋・登記・業者・売却などから文脈に沿った言葉を生成する
- ▶ 知識の空白を「想像（ハルシネーション）」で埋めてしまうため、自然な嘘が生まれます。  
→AIが建物滅失の**申出**を知らなければ、『建物滅失の』の後に**登記**、が来る可能性が高い

実務では、文字・数値の間違いが致命傷になります。  
「AIの想像（ハルシネーション）」の可能性があるため  
常に、人間の目による最終チェックが必要です



# 解決策：RAG（検索拡張生成）の論理

AIを「物知りな人」から「調べ物が得意な助手」に変える

## 従来のAI（丸投げ）

記憶だけで答える「持ち込み禁止の試験」のようなもの

AIが過去の断片的な学習データから「それらしい数値」や「それらしい文言」を捏造するリスクがあります。

特に、ネット上での「正しい情報」が少ない登記業務、調査士業務ではハルシネーションのリスクがより高まります。

## RAG活用（根拠の固定）

資料を読みながら答える「持ち込み可の試験」

「先例集」や「法令」という正しい根拠を先に検索させ、その範囲内だけで回答させる。

こういった「知識」と「縛り」を与えることで、正確な情報を迅速に収集することができます。

使用例：ノートブックLM「土地家屋調査士×AI×個人情報」  
個人情報保護法、個人情報保護委員会コメント、土地家屋調査士法、  
調査士倫理（日本土地家屋調査士連合会）のみを参照するAIツール

# 調査士実務におけるRAGの具体例

## 「事務所ルール」や「正確なデータ」を外付けする

- ▶ **座標データの構造化**：測量図のPDFと「事務所指定のCSV形式サンプル」をセットで読み込ませる。  
→ 単位や並び順のミスが消える
- ▶ **法令・要件のチェック**：最新の「不動産登記法・規則」や「先例集」を参照させてから判断させる。  
→ 古い記憶による誤回答を防ぐ
- ▶ **定型文の統一**：「隣地挨拶状」や「メール文」といった、過去の文章をデータベース化して参照させる。  
→ 今までの挨拶状やメール文と同等の質の文章を生成できる

「この資料（事実）を読んで答えて」と指示する。  
これだけで、情報の精度が高くなります。



# 「匿名化（変数化）」は最強の精度向上策

## 「実名」はAIを混乱させるノイズ

- ▶ 「佐藤様」「〇〇町」などの固有名詞を入れると、AIはネット上の無関係な情報を思い出そうとして、嘘を混ぜやすくなります。
- ▶ 実名を「A氏」「甲土地」に変える（変数化）ことで、AIは論理的な構造のみに集中でき、ミスが劇的に減ります。

変数化は「情報漏洩対策」であると同時に、AIの性能を引き出す「プロンプト技術」でもあります。

ノイズ例：ChatGPTに「家族信託の相談事例を名前入りで作って」と依頼すると、高確率で「恒一（郎）」「佐伯」という名前が出てくる

---

## 第3の柱：爆速実務

# 実務活用①：地積測量図の読取補助

---

## 定型業務（転記）からの解放

- ▶ PDF図面の座標値をテキストとして一気に抽出。
- ▶ そのままExcelに貼り付けられるCSV形式へ整形。
- ▶ **専用プロンプト**：構造化を徹底させる指示文により、手入力のミスを排除。

### プロンプト例

「地積測量図を読み取って」（丸投げ）

「地積測量図を読んでExcelに貼り付けられるようにして」（出力指示）

「地積測量図を読んで**検算して**からExcelに貼り付けられるようにして」（**条件追加**＋出力指示）

「地積測量図を読んで**靴紐公式を使って検算して**から、Excelに貼り付けられるようにして」（**詳しい条件追加**＋出力指示）

「地積測量図を読んで**靴紐公式を使って検算して**、**誤差が出たら中止**。

**誤差がなければExcelに貼り付けられるように出力して**」（**条件**＋**禁止事項追加**＋詳しい出力指示）

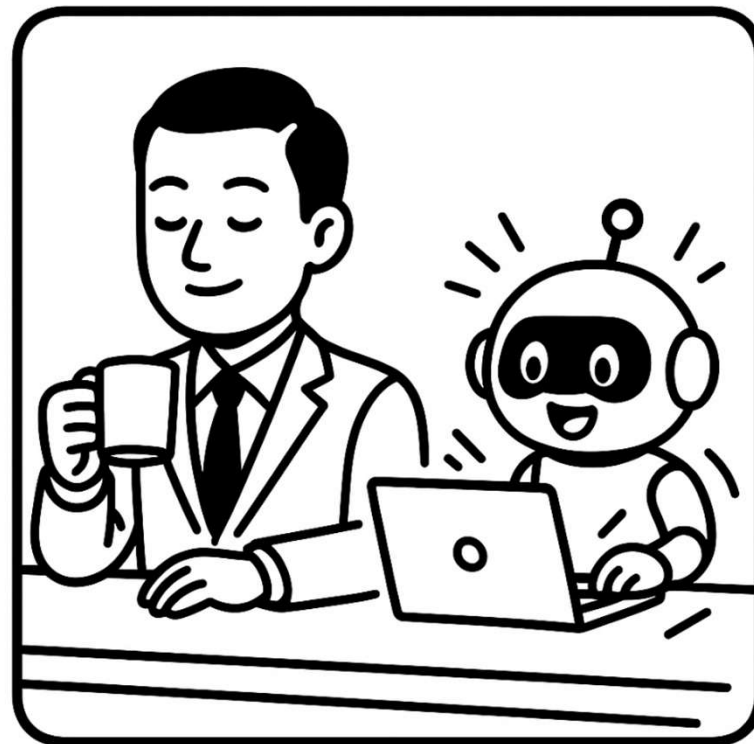
プロンプトはより具体的に、分かりやすく書く。（人間に教えるのと同じ）  
また、禁止事項（誤差が出たら中止 など）も重要です。

## 実務活用②：文案の初稿（たたき台）作成

### ゼロから文章を考える時間を削減する

- ▶ **隣地への挨拶状**：境界立会のお願いなど、状況を指定して丁寧な文面を生成。（※実名等は変数化する）
- ▶ **経緯等の説明文**：複雑な権利関係の経緯を、第三者に分かりやすい文章に要約。
- ▶ **議事録の整理**：乱雑な打合せメモから、指定した議事録のフォーマットへ自動変換。

人が「白紙から書き始める手間」をAIに負担させます。



---

# 総括：AIとの正しい協働

# 調査素図のAI化、どこまで可能？

---

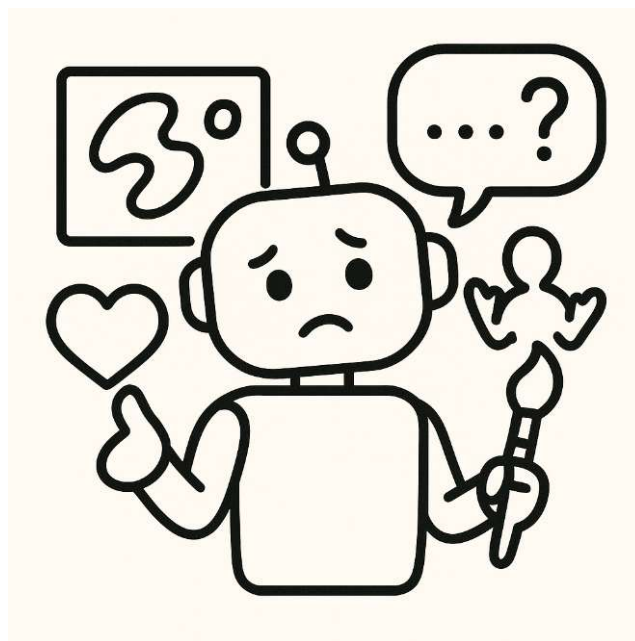
## AIだけに任せるのは、『まだ』難しい

**直接作図は難しい**：2026年4月時点では、AIを使ってPDF（TIFFも）に直接、図面描写・文字入力させることはできません。

人間がCADを操作した方が確実に早いです。

**AIの役割を限定する**：AIは「公図や登記事項の写しの読み取り」と「必要な情報のテキスト化（前処理）」に特化させることが、現時点での最適解。

AIが整理した下準備データをもとに、人がCADで作図を行うハイブリッド運用が現実的です。



# 講師の「AIしくじり録」：知識なきAI利用の罠

## ① アフィリエイトの大敗

AIで量産した記事は「実体験」に勝てず、サーバー代で大赤字。

## ② WEBライティングの限界

AIに測量記事を書かせると、「確定測量・現況測量」をAIが混同。手直しの方が時間がかかった。

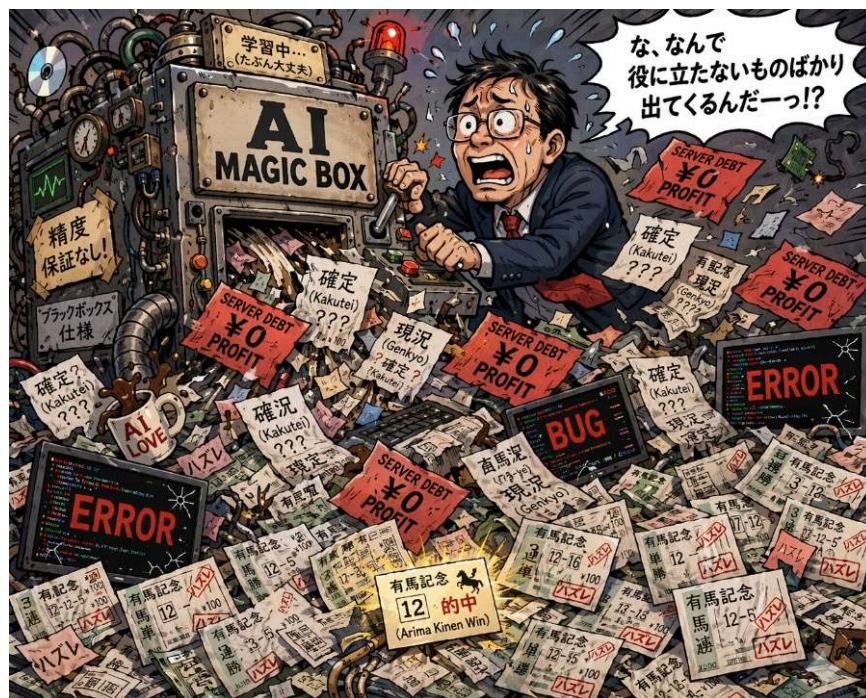
## ③ プログラミングの挫折

基礎知識ゼロでAIを頼ったが、エラーの嵐。1週間かけて成果ゼロ。

## ④ 競馬予想のたまたま

情報の多い有馬記念は当たったものの、他は壊滅。AIは魔法ではない。

結論：自分の「専門知識がある分野」で使って初めて、AIは武器になります。



# 導入ステップ：明日から何を試すか

## ▶ 1. 事務所でAI利用ルールを決める

本格導入前に、以下の基準を明確にします。

- 匿名化のルール：何を入力する・しない
- 利用範囲：どの業務・どのプランで使うか
- 確認体制：提出前に「誰が最終確認するか」

## ≡ 2. まずは1つだけ試す

すべてをAIに任せず「一部の補助」に絞ります。

**文案作成**：隣地挨拶メール作成等

**座標出力**：地積測量図の読み取り

**データ整理**：文章要約（通達等）

※どの作業も、最終的な人間の目による  
チェックを忘れずに

# 事務所のAI導入、伴走サポートします

「AI導入したいけど何から手をつければ良いかわからない」

「細かい設定に自信がない、面倒くさい」

「個人情報保護の設定をして、安心してAIを使いたい」方へ

(たぶん) 日本で唯一、土地家屋調査士向けに特化したAI導入支援を行っている「AIの杜さいた」が、貴事務所のAI導入をサポートします。

## AI顧問

(日常サポート)

AI利用方針の策定、AI導入・設定サポート。「個人情報対応専用チャットボット」の設定。AIに関する質問対応。

## スタンダード

(伴走支援)

業務への組み込みと定着を目指し、事務所専用プロンプトの設計やスタッフ向け研修を実施します。

## プレミアム

(法人向け)

教育・定着まで進め、部門別の展開など社員が自走できる体制づくりに長期で並走します。

詳細・無料相談のお申し込みはこちらのQRコードから



登記サムライドットコム

【参加特典】 本日の研修にご参加いただいた方限定で、**1時間（通常30分）のAI無料相談**を行い、下記の特典もお受け取りできます。

- AI利用方針についての無料相談
- 個人情報保護に関するチャットボット設定（ノートブックLM）
- 地積測量図読み取りプロンプトの設定を行います

※4月30日までのお申し込みに限ります

# AIの杜さいたより（アンケートのお願い）

本日のセミナーの質向上のため、  
簡単なアンケート（約3分）にご協力をお願いします。

## 🎁 ご回答いただいた方への限定特典 🎁

- ・本日のセミナー資料（復習用PDF）
- ・そのままコピペで使える！「地積測量図 読取用 神プロンプトファイル」  
（※アンケート回答完了後、すぐにダウンロードURLが表示されます）

▼ スマートフォンのカメラでQRコードを読み取ってください ▼



**土地家屋調査士のAIに関するご相談は「AIの杜さいた」へ！（無料相談実施中）**

〒769-0402香川県三豊市財田(さいた)町財田中5415番地1

AIの杜さいた 代表 岡田 拓朗 Mail: [takorou21com@gmail.com](mailto:takorou21com@gmail.com)

# 質疑応答

