

公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務委託共通仕様書

（趣旨等）

- 第1条** この共通仕様書は、愛媛県土木部の所掌する公共事業に必要な土地の取得に伴う公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務（以下「公共嘱託登記業務」という。）を公共嘱託登記土地家屋調査士協会、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人へ発注する場合の業務内容その他必要とする事項を定めるものとし、もって業務の適正な執行を確保するものとする。
- 2 本業務の履行に当たっては、この共通仕様書によるほか用地調査等共通仕様書（以下「用地共通仕様書」という。）によるものとする。
- 3 この共通仕様書及び用地共通仕様書に記載されていない一般的事項については、愛媛県公共測量作業規程のとおりとする。

（用語の定義）

- 第2条** この共通仕様書において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
- 一 業務区域 公共嘱託登記業務を行う区域として別途図面等で指示する範囲をいう。
- 二 権利者 業務区域内に存する土地の所有者及び所有権以外の権利を有する者をいう。
- 三 監督員 受注者への指示、受注者との協議又は受注者からの報告を受ける等の事務を行う者で、設計業務等委託契約書（以下「契約書」という。）第9条第1項により発注者が受注者に通知した者をいう。
- 四 検査員 契約書第32条第2項に定める完了検査において検査を実施する者をいう。
- 五 管理技術者 土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）に規定する土地家屋調査士であって、契約書第10条第1項により、受注者が発注者に通知した者をいう。
- 六 指示 発注者の発議により監督員が受注者に対し、公共嘱託登記業務の遂行に必要な方針、事項等を示すこと及び検査員が検査結果を基に受注者に対し、修補等を求めることをいい、原則として、書面により行うものとする。
- 七 協議 監督員と受注者とが相互の立場で書面により公共嘱託登記業務の内容又は取扱い等について合議することをいう。
- 八 報告 受注者が公共嘱託登記業務に係る権利者又は関係者等の情報及び業務の進捗よく状況等を、必要に応じて、監督員に知らせることをいう。
- 九 調査 土地の現状等を把握するための現地踏査、立入調査又は管轄登記所（業務区域内の土地を管轄する地方法務局（支局を含む。））等での調査をいう。

（基本的処理方針）

- 第3条** 受注者は、公共嘱託登記業務を実施する場合において、不動産登記法（平成16年法律第123号）、不動産登記令（平成16年政令第379号）、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）、不動産登記事務取扱手続準則（平成17年法務省民二第456号通達）、不動産の表示に関する登記事務取扱要領（松山地方法務局平成23年9月21日訓令第27号）及びこの仕様書に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならない。また、愛媛県公共測量作業規程に準拠するよう努めなければならない。

(公共嘱託登記業務の内容)

第4条 公共嘱託登記業務の内容は、業務区域に係る別表に掲げる業務とする。

- 2 発注者が行った用地測量のデータに基づき、受注者が公共嘱託登記業務を行う場合の取扱いについては次の各号によるものとする。
 - 一 資料調査（公簿類、地図類、図面類、疎明書面）
 - 二 事前調査
 - 三 境界立会
確認した境界には、境界標を設置すること。
 - 四 登記業務現地調査
 - 五 地積測量図及び不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第93条ただし書きに規定する不動産の調査に関する報告書（以下「93条報告書」という。）の作成
 - 六 その他必要な調査及び図面等の作成等

(施行上の義務及び心得)

第5条 受注者は、公共嘱託登記業務の実施に当たって、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 自ら行わなければならない関係官公署への届出等の手続は、迅速に処理しなければならない。
- 二 公共嘱託登記業務の履行期間中及び公共嘱託登記業務の完了後においても、公共嘱託登記業務を履行する上で知り得た発注者に係る情報及び権利者側の事情、成果品の内容等の公共嘱託登記業務に関する情報を、第三者に開示又は漏洩してはならない。また、管理技術者及び公共嘱託登記業務に従事させる受注者の使用人に対して、そのために必要な措置を講じなければならない。なお、受注者は、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号）第6条第2項、第7条、第53条及び第54条の適用があり得ることに十分留意しなければならない。
- 三 公共嘱託登記業務は補償の基礎となる権利者の財産等に関するものであることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。また、実施に当たっては、権利者に不信の念を抱かせる言動を厳に慎ませるよう、管理技術者及び公共嘱託登記業務に従事させる受注者の使用人に対して必要な措置を講じなければならない。
- 四 権利者から要望等があった場合には、十分にその意向を把握した上で、速やかに、監督員に報告し、指示を受けなければならない。

(提出書類)

第6条 受注者は、別記提出書類一覧表に掲げる書類を提出期日までに監督員に提出しなければならない。提出書類の様式等については、この共通仕様書のほか用地共通仕様書、契約書及び愛媛県公共測量作業規程等による。

(監督員の指示等)

第7条 受注者は、公共嘱託登記業務の実施に先立ち、管理技術者を立ち会わせたうえ、監督員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。

- 2 受注者は、公共嘱託登記業務の実施に当たりこの共通仕様書又は監督員の指示につい

て疑義が生じたときは、監督員と協議するものとする。

(業務工程表の提出)

第8条 受注者は、契約書第3条に定めるとおり、業務工程表（別記様式第1号）を作成し、発注者に提出しなければならない。

(貸与品等)

第9条 受注者は、公共嘱託登記業務を実施するに当たり必要な図面その他の資料を貸与品等（支給材料を含む。以下同じ。）として使用する場合には、発注者から貸与又は支給を受けるものとする。

2 受注者は、前項の貸与品等を受領したときは、借用書又は受領書を監督員に提出するものとする。

3 受注者は、公共嘱託登記業務が完了したときは、完了の日から3日以内に貸与品等を返納するとともに返納書（別記様式第2号）を監督員に提出するものとする。

(立入り及び立会い)

第10条 受注者は、公共嘱託登記業務のために権利者が占有する土地に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、当該土地の権利者の同意を得なければならない。

2 受注者は、前項に規定する同意が得られたものにあつては立入りの日及び時間を、あらかじめ、監督員に報告するものとし、同意が得られないものにあつてはその理由を付して、速やかに、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

3 受注者は、公共嘱託登記業務を行うため土地の立入り調査等を行う場合には、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを得ることができないときは、あらかじめ、権利者の了解を得ることをもって足りるものとする。

(障害物の伐除)

第11条 受注者は、公共嘱託登記業務を行うため障害物を伐除しなければ調査が困難と認められるときは、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

2 監督員からの指示により障害物の伐除を行ったときは、障害物伐除報告書（別記様式第3号）を監督員に提出するものとする。

(身分証明書の携帯)

第12条 受注者は、身分証明書交付願（別記様式第4号）を発注者に提出し、公共嘱託登記業務に従事する者の身分証明書の交付を受け、公共嘱託登記業務に従事する者に携帯させるものとする。

2 公共嘱託登記業務に従事する者は、権利者等から請求があつたときは、前項により交付を受けた身分証明書を提示しなければならない。

3 受注者は、公共嘱託登記業務が完了したときは、速やかに、身分証明書を発注者に返納しなければならない。

(監督員への進捗状況の報告)

第13条 受注者は、公共嘱託登記業務の業務日報（別記様式第5号）を作成するとともに、監

督員から公共嘱託登記業務の進捗状況について調査又は報告を求められたときは、これに応じなければならない。

- 2 受注者は、前項の進捗状況の報告に管理技術者を立ち合わせるものとする。

(成果品の一部提出等)

第14条 受注者は、公共嘱託登記業務の実施期間中であっても、監督員が成果品の一部の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

- 2 受注者は、前項で提出した成果品について監督員が審査を行うときは、管理技術者を立ち合わせるものとする。

(成果品)

第15条 受注者が提出する成果品は、別表のとおりとし、次の各号により成果品を作成するものとする。

- 一 公共嘱託登記業務の区分ごとに整理し、編集する。
- 二 表紙には、業務名、年度（又は履行期限の年月）、発注者及び受注者の名称を記載する。
- 三 目次及び頁を付す。
- 四 容易に取り外すことが可能な方法により編さんする。

- 2 この共通仕様書に様式の定めがないものは、監督員の指示による。

- 3 成果品の提出部数は、正副各1部とする。

- 4 受注者は、成果品の作成に当たり使用した調査表等の原簿を契約書第53条に定める契約不適合責任の期間保管し、監督員が提出を求めたときは、これらを提出するものとする。

(検査)

第16条 受注者は、検査員が公共嘱託登記業務の完了検査を行うときは、管理技術者を立ち合わせるものとする。

- 2 受注者は、検査のため必要な資料の提出その他の処置について、検査員の指示に速やかに従うものとする。

(その他)

第17条 受注者は、この共通仕様書に疑義が生じたとき、この共通仕様書によりがたい事由が発生したとき及びこの共通仕様書に記載のない事項については、別途定めるほか監督員と速やかに協議し、指示を受けるものとする。

別記

提出書類一覧表

1 この共通仕様書に基づく提出書類

条項	名称	様式	宛名	提出先	提出期日	提出部数
第8条	業務工程表	第1号	発注者	監督員	契約締結後14日以内	1
第9条	貸与品の返納について	第2号	〃	〃	業務完了後3日以内	1
第11条	障害物伐除報告書	第3号	〃	〃	障害物を伐除したとき	1
第12条	身分証明書 交付願	第4号	〃	〃	業務着手前	1
第13条	用地調査等 業務日報	第5号	〃	〃	監督員が指示したとき (基本的には 1週間単位で提出)	1
その他	監督員が必要と 認めたもの	適宜 定める	〃	〃	指定期日まで	

2 その他

名称	様式	宛名	提出先	提出期日	提出部数
総括打合せ記録	第6号	—	—	打合せを行ったとき	2
復代理人 選任通知書	第7号	発注者	監督員	受注者が公共嘱託登記 土地家屋調査士協会の 場合が必要があるとき	1
発注者が必要と 認めたもの	適宜 定める	〃	〃	指定期日まで	

別表

業務及び成果品一覧表

業務区分 又は用語	業務内容又は用語の意義	成果品の名称
資料調査 公簿類	<p>発注者が貸与又は受注者が収集した法務局その他の官公署、組合、個人等が備え付け又は保管する簿冊類で、次に掲げるもの等を確認、分析する作業をいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 法務局備え付けの土地又は建物登記簿（共同人名票及び共同担保目録を含む。）、登記事項要約書、登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本、旧土地台帳、旧家屋台帳等 2 地方自治体備え付けの固定資産税台帳、名寄帳、道路台帳、河川台帳、換地明細書等 3 その他の官公署、組合（解散した組合にあっては、個人を含む。）、土地改良区等備え付けの台帳等 	受注者が収集した公簿類
資料調査 地図類	<p>発注者が貸与又は受注者が収集した法務局その他の官公署、組合、個人等が備え付け又は保管する地図類で、次に掲げるもの等を確認、分析する作業をいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 法務局備え付けの地図（不動産登記法第14条に規定する地図及び地図に準ずる図面）、閉鎖公図、土地所在図及び建物所在図 2 地方自治体備え付けの地籍図、明細図、換地図、道路地図、河川地図等 3 区画整理組合、土地改良区、耕地整理組合（解散した組合等にあっては、個人を含む。）等が保有する土地所在図、森林施行図等又は個人が保有する古地図等 	受注者が収集した地図類
資料調査 図面類	<p>発注者が貸与又は受注者が収集した法務局その他の官公署、組合等が備え付け又は保管する面積、辺長、境界点及び数値の記載がある確定測量図等で、次に掲げるもの等を確認、分析する作業をいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 法務局備え付けの地積測量図、建物図面、各階平面図（閉鎖図面を含む。）等 2 地方自治体備え付けの土地区画整理の確定図 3 土地区画整理組合、土地改良区、耕地整理組合（解散した組合等にあっては、個人を含む。）等が保有する確定測量図（換地図面を含む。） 4 管理者が保管する公共用地・長狭物の確定測量図（面積の記載のないものを含む。）その他これに類する確定測量図 	受注者が収集した図面類

資料調査 疎明書面	公共嘱託登記業務に関し、発注者から提示された登記済証又は保証書、印鑑証明書、住所証明書又は不在住を証する書面、戸籍謄抄本又は不在籍を証する書面、農地転用許可書又は届出済証、建築確認済書又は検査済証、工事完了引渡証明書又は固定資産税納付証明書等の所有権を証する書面、規約を証する書面、相続を証する書面等に対する打合せ、分析、照合等を行う作業をいう。	受注者が収集した疎明書面
事前調査	収集した前各号の資料に基づき、土地の物理的状況の調査、公共用地又は民有地に対する立会に関する作業方法及び日程の協議、境界紛争の有無の調査等の諸作業をいう。	—
受注業務打合せ	受託作業の内容及び作業の段取り等について、発注者等との業務打合せのほか、業務の進捗状況の報告、相談及び納品時の成果品の説明等の作業をいう。	協議録
多角測量	筆界点の位置の特定のために行う基礎測量で、国家基準点又はこれに準ずる図根点2点以上を与点として行い、後から実施される各種測量作業の骨格となる測量をいい、準市街地、市街地及び過密市街地においては、精度区分甲2以上の測量とする。	多角点網図、多角点計算書
復元測量	筆界の標識の不明又は亡失等のため、既存の資料又は画地調整の計算資料に基づき筆界点を測設する作業をいう。	復元点写真又は復元点箇所図及び復元座標一覧表
画地調整	数筆の土地の位置の特定又は筆界点の復元をする場合に、基礎測量(現況測量を含む。)で得た既設境界標識、境界周辺の構築物、地形等の筆界確定の要素となるデータと地図類及び資料調査で収集した既存資料とを照合/点検し、面積又は辺長の調整計算を行い、周辺土地との均衡調整を図り、筆界点を確定するための作業をいう。 1筆又は数筆の土地を分割する場合、面積測量の成果に基づき、委託者の求めに応じて各筆の面積、辺長を求める区画計算をいう。	<分筆型> 地積測量図又は丈量図、面積計算書 <復元型> 画地調整計算書、地積測量図又は丈量図、面積計算書
民有地境界立会 立会確認	境界立会において、既存の境界標識が容易に直視でき、明確な資料が存する場合に、相隣者間の合意を得る作業をいう。	立会写真、立会署名
民有地境界立会 測距・探索	境界立会において、境界標識が容易に発見できない場合で、収集資料に基づいて距離及び角度を測定し、おおむね15cm程度の表土除去により境界標識を探索し、相隣者の合意を得る作業をいう。	立会写真、立会署名

民有地境界立会 特殊作業	境界立会において、境界標識の全部又は一部が発見できない場合で、既存の調査資料に基づき距離、角度の測定により掘削、破砕、伐採等の作業を行って境界標識を探索し、相隣者の合意を得る作業をいう。	立会写真、立会署名
公共用地境界立会 Aランク	公共用地を管理する官公署等に対し、境界確認申請書に案内図、付近見取図、公図写等を添付して申請手続を行い、かつ、平易な現地での立会作業をする場合をいう。	立会写真、立会署名
公共用地境界立会 Bランク	境界確認申請書に、Aランクの図面類のほか、現況測量図及び横断図面を添付して申請手続を行った上、現地において添付図面に基づいて状況説明を行い、道水路にあっては、幅員の測距、不動点、永久標識及び構築物等から筆界点の点検、確認を行う作業をする場合をいう。 (Aランクの外業のほか現況平面測量、公共用地横断測量、公共用地境界の事前測設等の作業及びこれに付随した内業を伴う場合をいう。)	立会写真、立会署名、作成した官民平面図、断面図等
公共用地境界立会 Cランク	境界確認申請書に、Aランク及びBランクの図面類のほか、登記簿謄本、現況写真、道水路の場合は、対面する土地所有者の同意書等を添付して申請手続を行った上、立会の事前協議、公共用地境界標の事前測設を行い、現地立会においては各土地所有者全員の立会を得て、筆界を確認する等複雑で特殊な作業（引照点測量及び境界明示証明書交付手続を含む。）をする場合をいう。（A及びBランクの外業のほか、引照点測量、公共用地明示証明書（立会をした全員の同意書添付）の提出、受領等の作業及びこれに付随した内業を伴う場合をいう。）	立会写真、立会署名、作成した官民平面図、断面図、確定書等
登記業務現地調査	発注者より測量成果を提供された場合に土地の表示に関する登記の基礎となるデータを確認調査する次の業務をいう。 ①境界杭間の距離の算出及び照合 ②境界杭と幅杭間の距離の算出及び照合 ③杭の種類照合 ④不動点の照合	—
面積測量	土地の面積測量は、外業（器械の据付、観測、筆界線の整理、筆界点間の検測及び器械の移動）及び内業（観測簿の整理、コンピュータへの入力、面積計算及びその点検、展開・点検並びに測量原図作成）とする。	面積計算書、筆界点精度管理表
境界点測設	分筆をする場合に木杭等をもって現地に分割点を測設する作業をいう。	測設写真又は測設点、箇所図及び測設点座標一覧表

境界標埋設	筆界点に永続性のある標識（石杭、コンクリート杭、金属杭、金属標等）を設置するために必要な作業をいう。	測設写真又は測設点、箇所図及び測設点座標一覧表
引照点測量	筆界点の指示又は亡失した場合の境界標の復元のため、予め近傍の恒久的地物等と筆界との位置関係を明確にするための作業をいう。	準拠点写真又は埋設、点箇所図及び埋設点、座標一覧表もしくは地積測量図(写)
登記申請手続	表題登記、分筆登記、地積の変更・更正登記、合筆登記、地目変更登記、滅失登記、所有者の更正登記及び所有者の表示変更・更正登記に関する嘱託書の作成、提出、受領等を包括して行う作業をいう。	登記嘱託書(写)、登記完了証
測量図	地積測量図の作成を行う作業をいう。 地積測量図には、原則として、境界立会で確認した境界点を全て反映させるものとする。ただし、特別な事情がある場合で、監督員の承認を得られたものについてはこの限りでない。	地積測量図
土地所在図	土地所在図の作成を行う作業をいう。	土地所在図
分筆地形図	分筆地形図の作成を行う作業をいう。	分筆地形図
用地測量等業務（地図訂正を除く）のための官公庁調査	用地測量等業務のための事前調査（地図訂正のための事前調査を除く）のうち、法務局、市町等官公庁を対象に行うもので、事前に発注者が必要と認めた次の業務をその内容とする。 ①法務局における登記官との事前の打ち合わせ ②その他の官公庁調査	官公庁調査記録（別記様式③）
地役権図	地役権図の作成を行う作業をいう。	地役権図
93条報告書	93条報告書の作成を行う作業をいう。	93条報告書
承諾書押印交渉（広大地）	広大地の残地部分に係る関係人に対し、隣接境界に関する説明を行い、承諾を得て、境界確認書に押印をもらい収集する業務をいう。	収集した押印済み境界確認書(参考様式)、押印交渉記録簿（別記様式①）、法務局との広大地に関する協議記録

書類の作成 (文案を要するもの)	次に掲げるものの作成を行う作業をいう。 1 地役権図面 2 区分建物規約を証する書面添付図面(配置図、平面図、専有部分の略断面図等) 3 立会証明書、筆界確認書、地役権証明書その他の証明書 4 隣地所有者承諾書、権利消滅承諾書、所有者更正承諾書その他の承諾書 5 上申書、理由書、同意書(所有者更正に伴う上申又は理由を記載した書面、区分建物の集会の決議による規約又は合意書その他の書面) 6 交付手続を要する書面(換地(仮換地)証明書(図面添付)その他の交付手続を伴う書面) 7 地図訂正図面	作成した書類
書類の作成 (文案を要しないもの)	代理権限証書、所有権証明書及び登記承諾書の作成を行う作業をいう。	作成した書類
実測平面図	実測平面図の作成を行う作業をいう。	実測平面図
建物の図示	建物を測量し実測平面図に図示する作業をいう。	実測平面図
地図訂正申出手続	土地に関する法務局備付地図が、実際の地形と相違している場合の地図に関する訂正の申し出を行う作業をいう。	
承諾書	地図訂正を行うために必要となる関係人の承諾書の作成を行う作業をいう。	収集した押印済み承諾書
承諾書押印交渉	地図訂正を行うため関係人に対し、地図訂正図面等の説明を行い、承諾を得て、承諾書に押印をもらい収集する業務をいう。	収集した押印済み承諾書、押印交渉記録簿(別記様式①)
分合筆経緯表	分合筆経緯表の作成を行う作業をいう。	分合筆経緯表
地図訂正のための現地調査	現地において、地図訂正を要する土地の境界の調査を行う作業をいう。	地図訂正現地調査記録(別記様式②)
地図訂正のための官公庁調査	地図訂正のための事前調査のうち、法務局、市町等官公庁を対象に行うもので、事前に発注者が必要を認めた次の業務をその内容とする。 ①法務局における登記官との事前の打合せ ②その他の官公庁調査	官公庁調査記録(別記様式③)

<p>地図訂正のための民間調査</p>	<p>地図訂正のための事前調査のうち、官公庁以外を対象に行うもので、事前に発注者が必要であると認めた次の業務をその内容とする。</p> <p>①地元土地改良区、水利組合等が保有する畝順帳及び地図等の資料調査</p> <p>②土地の位置、形状等の特定が困難な場合において、筆界線を確定するため関係人の立会を求め、意見を聴取する作業</p>	<p>民間調査記録 (別記様式④)</p>
<p>地図訂正のための内容検討</p>	<p>官公庁調査及び民間調査で収集した全ての資料の整合性等を検討する作業をいう。</p>	<p>作成した資料</p>