

件名) 館山自動車道 富津地区財産整理分筆登記業務

不動産登記（表示に関する登記）業務標準仕様書

令和7年9月
東日本高速道路株式会社関東支社
東京湾アクアライン管理事務所

第1章 総則

(趣旨等)

第1条 業務仕様書は、東日本高速道路株式会社（以下「発注者」という。）が表示に関する登記に必要な調査、書類の作成及び登記申請の業務（以下「登記業務」という。）を土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）第8条第1項の登録を受けた土地家屋調査士又は同法第26条の土地家屋調査士法人又は同法第63条の公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「調査士」という。）へ発注する場合の登記業務の内容その他必要とする事項を定めるものとし、もって登記業務の適正な実施を確保するものとする。

2 登記業務の発注にあたり、登記業務の実施上業務仕様書記載の内容により難いとき又は特に指示しておく必要があるときは、業務仕様書とは別に、特記仕様書を定めることができるものとし、適用にあたっては特記仕様書を優先するものとする。

(用語の定義)

第2条 業務仕様書における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

- 一 「業務仕様書」とは、受注者が本業務を円滑に遂行する為、発注者が設定した本業務仕様書をいう。
- 二 「監督員」とは、受注者への指示、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、役務契約書第8条により、発注者が受注者に通知した者をいう。
- 三 「完了検査員」とは、役務契約書第25条に基づく完了検査を行うために発注者が定めた者をいう。
- 四 「履行責任者」及び「履行者」とは、「履行責任者及び履行者通知書（様式第1号）」により受注者が発注者に通知した調査士をいう。
- 五 「関係者」とは、登記業務を実施するうえで関係する土地及び建物（以下「土地等」という。）の所有者及び所有権以外の権利を有する者をいう。
- 六 「指示」とは、発注者の発議により監督員が受注者に対し、登記業務の遂行に必要な方針事項等を示すこと及び、検査の結果を基に受注者に対し修正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 「報告」とは、受注者が関係者の情報及び業務の進捗状況等を、必要に応じて監督員に報告することをいう。

(再委任等の禁止)

第3条 再委任は、軽微な部分以外は一切の業務を除き禁止するものとする。

2 前項に規定する「軽微な部分」とは、コピー、ワープロ、着色、印刷、製本、計算処理、貸与図書の搬送及び資料整理作業をいう。

(基本的処理方針)

第4条 受注者は、登記業務を実施する場合において、業務仕様書、特記仕様書及び不動産登記法（平成16年法律第123号）その他各種法令等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に実施しなければならない。

2 受注者は、発注者から登記業務に関する指示があったときは、ただちにその指示に基づき、迅速に処理しなければならない。

第2章 登記業務の基本的処理方法

(施行上の義務及び心得)

第5条 受注者は、登記業務の実施にあたり、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 登記業務で知り得た関係者の事情及び成果品の内容は、他に漏らしてはならない。
- 三 関係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うえで、すみやかに監督員に報告し、指示を受けなければならない。

(作業計画の策定)

第6条 受注者は、登記業務を着手するにあたっては、業務仕様書及び特記仕様書を基に登記業務に係る作業計画を策定するものとする。

2 受託者は、前項の作業計画が確実に実施できる体制を整備するものとする。

(監督員の指示等)

第7条 受注者は、登記業務の実施にあたっては、監督員から必要な指示を受けるものとする。

2 受注者は、登記業務の実施にあたり、業務仕様書、特記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。

(貸与資料等)

第8条 受注者は、登記業務の実施にあたり必要な資料を使用する場合は、発注者から貸与又は交付を受けるものとする。

- 2 貸与資料等の品名は特記仕様書によるものとし、貸与資料等の引渡しは、「貸与資料等引渡通知書（様式第2号）」により行うものとする。
- 3 受注者は、前項の貸与資料等を受領したときは、「貸与資料等受領書（様式第3号）」を監督員に提出するものとする。
- 4 受注者は、登記業務が完了したときは、すみやかに貸与資料等を返納するとともに「貸

与資料等返納書（様式第4号）」を監督員に提出するものとする。

（立入り）

第9条 受注者は、登記業務を実施するにあたり、関係者が占有する土地等に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、監督員と緊密な連絡をとらなければならない。

2 受注者は、前項の土地等に立入る場合には、あらかじめ関係者の了解を得なければならない。

（障害物の伐除）

第10条 受注者は、登記業務を実施するにあたり、障害物を伐除しなければ調査が困難と認められるとき又は農作物を踏み荒す恐れがあるときは、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

2 受注者は、監督員の指示により障害物の伐除を行ったときは又は農作物を踏み荒らしたときは、「障害物伐除報告書（様式第5号）」を監督員に提出するものとする。

（監督員への進捗状況の報告）

第11条 受注者は、監督員から登記業務の進捗状況について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履行責任者を立ち会わせるものとする。

（登記完了報告）

第12条 受注者は、登記が完了したときは、速やかに「登記完了報告書（様式第6号）」及び「登記完了一覧（様式第7号）」及び地積測量図を添えて発注者に提出するものとする。なお、登記が完了しなかったものについては、「登記処理困難案件一覧（様式第8号）」を発注者に提出するものとする。

（成果品等）

第13条 受注者は、次の各号により成果品を作成するものとする。

- 一 登記業務の種別及び内容ごとに整理し、編集する。
 - 二 表紙には、契約件名、年度（又は履行期限の年月）、会社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綴する。
- 2 本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 提出する成果品は、別記成果品一覧表に掲げる成果品とする。
- 4 受注者は、成果品の作成にあたり使用した調査表等の原簿を契約書第41条に定める契約不適合責任期間の間保管し、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。

(完了検査)

第14条 受注者は、完了検査員が登記業務の完了検査を行うときは、履行責任者を立ち会わせるものとする。

2 受注者は、完了検査のために必要な資料の提出、その他の処理について、完了検査員の指示に速やかに従うものとする。

第3章 調査・書類作成業務

(現地調査A)

第15条 現地調査Aは、第17条の土地所在図作成、第18条の地積測量図作成及び第19条の不動産調査報告書作成のために、発注者が貸与する境界確認、境界測量及び面積計算等用地測量の成果、地図の写し、土地の登記事項証明書並びにその他登記申請に必要な書類（以下「用地測量成果等」という。）に基づき、対象物件の位置の調査、確認及び境界調査等並びにこれらに伴う図面整理及び調査結果整理等により行うものとする。

(現地調査B)

第16条 現地調査Bは、第21条の登記申請手続のうち第1項第四号から第七号において現地の調査が必要と認められる際に、申請に係る不動産の所在、地番、位置、形状及び地目等の調査確認により行うものとする。

(土地所在図作成)

第17条 不動産登記令（平成16年政令第379号）第2条第二号の土地所在図は、登記業務を実施するにあたり必要となる場合には、発注者が貸与する用地測量成果等に基づき作成するものとする。

2 受注者は、土地所在図の作成者欄に現地調査を行った調査士の氏名を記載し職印を押印するものとする。

(地積測量図作成)

第18条 不動産登記令第2条第三号の地積測量図作成は、発注者が貸与する用地測量成果等に基づき作成するものとする。

2 受注者は、地積測量図の作成者欄に現地調査を行った調査士の氏名を記載し職印を押印するものとする。

3 第21条第3項に基づき地積更正と分筆を併せて登記申請するときに添付する地積測量図を作成するときは、分筆にかかる地積測量図のみを作成するものとし、地積更正にかかる地積測量図及び地図訂正は、これを準用するものとする。

(不動産調査報告書作成)

第19条 不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)第93条現地調査は、申請に係る不動産の調査に関する報告として作成するものとし、管轄法務局の様式を確認、発注者が貸与する用地測量成果等に基づき、作成するものとする。

2 受注者は、第1項に基づき作成する書類の作成欄に現地調査を行った調査士の氏名を記載し職印を押印するものとする。

(申請書添付書類作成)

第20条 申請書添付書類作成は、資料審査及び文案作成により、文案を要する書類として第一号から第七号の書類又は文案を要しない書類として第八号の書類を作成するものとする。

- 一 地役権図面、地形図、成果図
- 二 証明書
- 三 承諾書
- 四 上申書、理由書、同意書
- 五 相続関係説明図
- 六 現地への案内図
- 七 交付手続を要する書面
- 八 所有権証明書

第4章 申請手続業務

(登記申請手続)

第21条 土地の表示に関する登記の申請手続は、第15条から第20条で作成した書類に加え、発注者が貸与する用地測量成果等に基づき、申請書(副本を含む。)、法定添付図面(土地所在図、地積測量図及び地役権図面を除く。)の作成、提出及び受領を包括して行うものとし、その申請内容には次の各号に区分するものとする。

- 一 表題
- 二 分筆
- 三 地積の変更、更正
- 四 合筆
- 五 地目の変更
- 六 滅失
- 七 表題部所有者の更正
- 八 表題部所有者の表示変更、更正
- 九 地図訂正

- 2 受注者は、前項の申請に伴い、不動産登記法第29条に基づく実地調査への立会の要請があったときは、すみやかにその要請に応じ、登記申請が円滑に進むよう努めなければならない。
- 3 第1項の登記申請手続のうち分筆の登記申請を行うにあたり、地積の変更、更正が必要となるときは、地積更正を伴う分筆と併せて申請するものとする。

(原本の複製)

第22条 原本の複製は、登記申請の際に前条に基づき原本還付を要する書類についての複製及び原本と相違ない旨の証明として、資料審査、文案作成、点検整理及び点検認証により行うものとする。

第5章 その他業務

(謄本等の請求及び受領)

第23条 謄抄本交付申請及び受領は、発注者の指示により、受注者において謄抄本、登記事項証明書、登記要約書又は印鑑証明書等の交付申請手続及び受領を行うものをいい、委任状作成を含むものとする。

様式第 1 号

令和 年 月 日

東日本高速道路株式会社

監督員 _____ 殿

受注者 _____

履行責任者及び履行者通知書

(業務名) _____

標記について、業務仕様書第 2 条第 4 項に基づき、下記のとおり通知します。

記

履行責任者	土地家屋調査士	〇〇	〇〇
履行者	土地家屋調査士	〇〇	〇〇

様式第 2 号

貸与資料等引渡通知書

令和 年 月 日

受注者
(業務実施責任者) _____ 殿

東日本高速道路株式会社
監督員 _____

下記のとおり貸与資料等を引渡します。

業 務 名			契約年月日	年 月 日
品 名	規 格	単 位	数 量	備 考

- 注 1 貸与資料等の交付又は貸与の区分を備考欄に記入する。
- 2 用紙の大きさは、日本工業規格 A 列 4 判縦とする。

様式第 3 号

貸 与 資 料 等 受 領 書

令和 年 月 日

東日本高速道路株式会社

監督員 _____ 殿

受注者

(業務実施責任者)

下記のとおり貸与資料等を受領しました。

業 務 名			契約年月日	年 月 日
品 名	規 格	単 位	数 量	備 考

- 注 1 貸与資料等の交付又は貸与の区分を備考欄に記入する。
- 2 用紙の大きさは、日本工業規格 A 列 4 判縦とする。

様式第4号

貸与資料等返納書

令和 年 月 日

東日本高速道路株式会社

監督員 殿

受注者

(業務実施責任者)

下記のとおり貸与資料等を返納します。

業 務 名			契約年月日	年 月 日
品 名	規 格	単 位	数 量	備 考

注1 用紙の大きさは、日本工業規格A列4判縦とする。

様式第5号

障 害 物 伐 除 報 告 書

令和 年 月 日

東日本高速道路株式会社

監督員 殿

受注者

(業務実施責任者)

下記の土地の現況調査のため障害物を伐除したので、報告します。

業 務 名			契約年月日	年 月 日
土地の所在	伐除等の内容	伐除等を行った日	数量	備考

注1 用紙の大きさは、日本工業規格A列4判縦とする。

様式第 6 号

令和 年 月 日

東日本高速道路株式会社

監督員 殿

受注者

登記完了報告書（第〇回）

（業務名）

標記業務について、下記のとおり完了しましたので、業務仕様書第 1 2 条に基づき報告
します。

- 1 処 理 済 金 額 金 円
- 2 処 理 済 内 容 別添登記完了一覧のとおり

登記完了一覧

様式第7号

業務名)

整理 番号	登記 種別	申 請 年 月 日	受 付 年 月 日	受付 番号	登 記 年 月 日	市町村	大字 (丁目)	字	元地番	変更後 の地目	分筆後 又は 合筆後 の地番	分筆後 又は 合筆後 の地積 (㎡)	疎明書類		分筆登記					地図 訂正		合筆 登記		地目 変更		現 地 調 査	現 地 調 査 書	民地境界 立会			公 共 用 地 境 界 立 会			
													書類名	件 数	基 本	加 算	地 積 更 正	地 形 図	基 本	加 算	基 本	加 算	基 本	加 算	立 会 確 認			距 離 探 索	特 殊 作 業					
	(記載例)																																	
1	分筆 地積更正	H24. 9. 1	H24. 9. 2	〇〇	H24. 9. 20	〇〇市	〇〇	〇〇	1000 - 1	-	1000 - 1 1000 - 2 1000 - 3 1000 - 4	100.00 70.00 50.00 30.00	立会証明書 境界確認書	1	1		1	1								1	1							
2	合筆	H24. 9. 1	H24. 9. 2	〇〇	H24. 9. 20	〇〇市	〇〇	〇〇	2000 - 1 2000 - 2 2000 - 3 2000 - 4	-	2000 - 1	1,500.00	-								1					1	1	分筆と重複のため カウントしない						
3	地目変更	H24. 10. 1	H24. 10. 2	〇〇	H24. 10. 20	〇〇市	〇〇	〇〇	1000 - 1 1000 - 2 1000 - 3 1000 - 4	公衆用道路 公衆用道路 用悪水路 用悪水路	- - - -	- - - -	- - - -										1		1 1 1		1	1						
4	地図訂正	H24. 10. 1	H24. 10. 2	〇〇	H24. 10. 20	〇〇市	〇〇	〇〇	1500 - 1 1500 - 2 1500 - 3										1		1 1					1 1 1	1	1						
合 計																																		

分筆と重複のため
カウントしない

別 添

成果品一覧表

種 別	成 果 品	備 考
現地調査 A	—	作成された土地所在図等にて確認可
現地調査 B	—	登記申請書の写しにて確認可
土地所在図作成	土地所在図の原本（又は写し）	原本が無い場合は写し※
地積測量図作成（表題）	地積測量図の原本（又は写し）	原本が無い場合は写し※
地積測量図作成（分筆）	地積測量図の原本（又は写し）	原本が無い場合は写し※
地積測量図作成（地積の変更・更正）	地積測量図の原本（又は写し）	原本が無い場合は写し※
地図訂正申出書（図面添付要）	申出書の原本（又は写し）	原本が無い場合は写し※
不動産調査報告書作成	現地調査書の原本（又は写し）	原本が無い場合は写し※
申請書添付書類作成（文案を要する書類）	作成した書類の写し	
申請書添付書類作成（文案を要しない書類）	作成した書類の写し	
申請手続業務（表題）	申請書の写し及び登記完了証（又は登記済証）	
申請手続業務（分筆）	申請書の写し及び登記完了証（又は登記済証）	
申請手続業務（地積の変更・更正）	申請書の写し及び登記完了証（又は登記済証）	
申請手続業務（地図訂正）	申請書の写し及び登記完了書（又は登記済証）	
申請手続業務（合筆）	申請書の写し及び登記完了証（又は登記済証）	
申請手続業務（地目の変更）	申請書の写し及び登記完了証（又は登記済証）	
申請手続業務（滅失）	申請書の写し及び登記完了証（又は登記済証）	
原本の複製	—	登記申請書の写しにて確認可
謄本等の請求及び受領	取得した謄本等の原本（又は写し）	原本が無い場合は写し※

※作成した資料を登記申請に使用しており、成果品納入時に原本が無い場合は写しとする