

不動産登記（表示に関する登記）業務標準仕様書

令和6年10月

東日本高速道路株式会社

第1章 総則

(趣旨等)

第1条 この仕様書は、東日本高速道路株式会社（以下「会社」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（以下「調査士」という。）へ委託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 登記業務の委託にあたり、登記業務の実施上この仕様書記載の内容により難しいとき又は特に指示しておく必要があるときは、この仕様書とは別に、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 この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 「監督員」とは、受託者への指示、協議又は受託者からの報告を受ける等の事務を行う者で、契約書第●条により、会社が受託者に通知した者をいう。
- 二 「完了検査員」とは、契約書第●条に基づく完了検査を行うために会社が定めた者をいう。
- 三 「管理技術者」とは、契約書第●条により受託者が会社に届け出た調査士をいう。
- 四 「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。
- 五 「指示」とは、会社の発議により監督員が受託者に対し、登記業務の遂行に必要な方針、事項等を示すこと及び完了検査員が完了検査の結果を基に受託者に対し、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。
- 六 「報告」とは、受託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。

(基本的処理方針)

第3条 受託者は、登記業務を実施する場合において、この仕様書、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 受託者は、会社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4条 受託者は、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5条 受託者は、登記業務を着手するにあたっては、この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6条 受託者は、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 受託者は、登記業務の実施にあたり、この仕様書、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7条 受託者は、登記業務の実施にあたり必要な図面その他の資料を使用する場合は、会社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1号)により行うものとする。
- 3 受託者は、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2号)を監督員に提出するものとする。
- 4 受託者は、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3号)を監督員に提出するものとする。

(立入り及び立会)

第8条 受託者は、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 受託者は、前項の土地等に立ち入る場合には、関係者の立会を得なければならない。ただし、立会を得ることができないときは、あらかじめ関係者の了解を得るをもつ

て足りるものとする。

(障害物の伐除)

第9条 受託者は、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 受託者は、監督員の指示により障害物の伐除を行ったとき又は農作物を踏み荒したときは、障害物伐除報告書（様式第4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10条 受託者は、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 受託者は、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)

第11条 受託者は、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）、会社及び受託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綴綴する。

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 受託者は、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●条に定めるかし担保の期間保管し、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。

(完了検査)

第12条 受託者は、完了検査員が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 受託者は、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すみ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13条 現地調査Aは、第15条の土地所在図作成、第16条の地積測量図作成及び第

17条の現地調査書作成のために、会社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14条 現地調査Bは、第19条の登記申請手続のうち第4号から第7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15条 土地所在図作成は、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について、会社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 受託者は、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16条 地積測量図作成は、不動産登記令第2条第三号の地積測量図について、会社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 受託者は、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は、これを準用するものとする。

（現地調査書作成）

第17条 現地調査書作成は、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第93条の申請に係る不動産の調査に関する報告としての現地調査書について、会社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 受託者は、現地調査書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18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 現地への案内図の作成
- 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19条 土地の表示に関する登記の申請手続は、第14条から第18条で作成した書類に加え、会社が貸与する用地測量成果等に基づき、申請書(副本を含む。)及び法定添付図面(土地所在図、地積測量図及び地役権図面を除く。)等の作成、提出及び受領を包括して行うものとし、その申請内容により、次の各号に区分するものとする。なお、申請に伴う委任状については、会社が作成し交付するものとする。

- 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
- 2 受託者は、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して併せて申請するものとする。

(原本の複製)

第20条 原本の複製は、登記申請の際に原本還付を要する書類についての複製およ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21条 謄抄本交付申請及び受領は、会社の指示により、受託者において謄抄本、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

貸与資料等引渡通知書

(元号) 年 月 日

受託者

管理技術者

(現場作業責任者) _____ 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2号

貸与資料等受領書

(元号) 年 月 日

東日本高速道路株式会社

監督員 _____ 殿

受託者

管理技術者

(現場作業責任者)

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3号

貸与資料等返納書

(元号) 年 月 日

東日本高速道路株式会社

監督員 _____ 殿

受託者

管理技術者

(現場作業責任者)

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4号

障害物伐除報告書

(元号) 年 月 日

東日本高速道路株式会社

監督員 _____ 殿

受託者

管理技術者

(現場作業責任者)

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。

別記

成果品一覧表

- 1 成果品一覧は下表のとおりとし、管理技術者が十分に点検を行うものとする。
- 2 成果品の原本を登記申請に使用した場合は、成果品の写しを提出するものとする。

区分	成果品名	数量	備考
土地所在図作成	土地所在図	通	第 15 条
地積測量図作成	地積測量図	通	第 16 条
現地調査書作成	現地調査書	通	第 17 条
申請書添付書類作成 (文案を要する書類)	地役権図面、地形図、成果図	通	第 18 条第一号
	証明書	通	第 18 条第二号
	承諾書	通	第 18 条第三号
	上申書、理由書、同意書	通	第 18 条第四号
	相続関係説明図	通	第 18 条第五号
	現地への案内図の作成	通	第 18 条第六号
	交付手続を要する書面	通	第 18 条第七号
申請書添付書類作成 (文案を要しない書類)	所有権証明書	通	第 18 条第八号
登記申請手続 (表題)	申請書の写し及び登記完了書	件	第 19 条第一号
登記申請手続 (分筆)	申請書の写し及び登記完了書	件	第 19 条第二号
登記申請手続 (地積の変更、更正)	申請書の写し及び登記完了書	件	第 19 条第三号
登記申請手続 (合筆)	申請書の写し及び登記完了書	件	第 19 条第四号
登記申請手続 (地目の変更)	申請書の写し及び登記完了書	件	第 19 条第五号
登記申請手続 (滅失)	申請書の写し及び登記完了書	件	第 19 条第六号
登記申請手続 (表題部所有者の更正)	申請書の写し及び登記完了書	件	第 19 条第七号
登記申請手続 (表題部所有者の表示変更、更正)	申請書の写し及び登記完了書	件	第 19 条第八号
原本の複製	原本の複製	通	第 20 条
謄本等の請求及び受領	謄本等	通	第 21 条

