

不動産登記（権利に関する登記）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。）が権利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。）を司法書士法（昭和25年法律第197号）第8条第1項の登録を受けた司法書士又は同法第26条の司法書士法人（以下「書士」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書士をいう。
- 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。

(監督員への進捗状況の報告)

第8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9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10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
会わせるものとする。

- 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 登記業務

(登記申請手続)

第11条 権利に関する登記申請手続は、会社が貸与する登記事項証明書、登記原因証明
情報、住民票及び固定資産税課税証明書等の登記に必要な書類に基づき、管轄法務局へ
の事前相談、事前調査並びに登記申請書等の作成、提出及び受領並びに登記記載事項確
認等を包括して行うものとし、次の各号に区分するものとする。

- 一 所有権保存
- 二 相続
- 三 所有権移転
- 四 用益権、担保権の設定
- 五 用益権、担保権の移転又は処分
- 六 登記名義人の表示変更、更正
- 七 所有権の登記の更正、抹消
- 八 所有権以外の登記の変更、更正、抹消

(書類の作成等)

第12条 書類の作成等は、次の各号により行うものとする。

- 一 文案を要する書類の作成は、民法（明治29年法律第89号）903条の特別受益証明書等の正本及びその写しの作成について、起案、作成、確認及び法務局への事前相談等により行うものをいう。
- 二 文案を要しない書類の作成は、定型的な書類の作成について、作成、確認及び法務局への事前相談等により行うものをいう。
- 三 謄本等の請求及び受領は、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。

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
登記申請手続（所有権保存）	申請書の写し及び登記完了書	件	第 11 条第一号
登記申請手続（相続）	申請書の写し及び登記完了書	件	第 11 条第二号
登記申請手続（所有権移転）	申請書の写し及び登記完了書	件	第 11 条第三号
登記申請手続（用益権、担保権の設定）	申請書の写し及び登記完了書	件	第 11 条第四号
登記申請手続（用益権、担保権の移転又は処分）	申請書の写し及び登記完了書	件	第 11 条第五号
登記申請手続（登記名義人の表示変更、更正）	申請書の写し及び登記完了書	件	第 11 条第六号
登記申請手続（所有権の登記の更正、抹消）	申請書の写し及び登記完了書	件	第 11 条第七号
登記申請手続（所有権以外の登記の変更、更正、抹消）	申請書の写し及び登記完了書	件	第 11 条第八号
書類の作成等 （文案を要する書類）	作成した書類	通	第 12 条第一号
書類の作成等 （文案を要しない書類）	作成した書類	通	第 12 条第二号
書類の作成等 （謄本等）	謄本等	通	第 12 条第三号