

令和3年度南部九州土地改良調査管理事務所
公共嘱託登記業務（土地家屋調査士）単価契約

特別仕様書

九州農政局南部九州土地改良調査管理事務所

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 この特別仕様書は、令和3年度南部九州土地改良調査管理事務所 公共嘱託登記業務（土地家屋調査士）単価契約（以下「本業務」という。）に適用する。

2 本業務は、平成16年4月7日付「国営土地改良事業等における公共嘱託登記（土地家屋調査士）業務積算基準及び公共嘱託登記（司法書士）業務積算基準の制定について」によるほか、当特別仕様書に基づき実施するものとする。

(目的)

第2条 本業務は、南部九州土地改良調査管理事務所の権利保全事業等の実施に伴う土地の表示に関する登記を行うことを目的とする。

(業務概要)

第3条 本業務の概要は、次のとおりである。

(1) 対象地の所在

鹿児島県内

(2) 契約期間

契約締結の日から令和4年3月31日まで

(一般事項)

第4条

(1) 障害物の伐除

本業務実施のための草木伐除は枝払い、下刈り等とする。

(2) 現地立入り等

現地立入りに際しては、関係者と連絡を密にし遺漏のないように処理するものとする。(上記(1)の説明を行うこと。)

第2章 貸与資料、交付書類等

(貸与資料等)

第5条 本業務実施のために別紙1「貸与資料」により必要な資料を貸与する。
なお、貸与資料は、業務完了時に一括返還（法務局提出資料は写しを添付）するものとする。

2 受注者が、土地登記簿等若しくは戸籍簿等を閲覧し、又はその謄本等の交付を受けるために必要な閲覧申請書若しくは交付申請書は、発注者が交付する。

第3章 作業依頼等

(作業依頼等)

第6条 登記業務の作業依頼については、別紙2「登記作業依頼書兼受領書」（以下「依頼書」）に発注者が収集した別紙1「貸与資料」の各書面を添付して通知を行い、受注者は確認のうえ記名押印した依頼書と別紙3「業務受託届」により担当者を発注者へ提出し、依頼書に記載された処理期限までに登記を完了するものとする。

また、その際農林水産省所管不動産登記嘱託指定職員九州農政局南部九州土地改良調査管理事務所長の代理人である旨を証する別紙4「委任状」を交付するものとする。

2 発注者から依頼を受けた内容において、受注者の責ではない処理困難なものがある場合には、別紙5「業務処理困難届」を発注者に提出し、発注者は速やかに調査を行い必要に応じて受注者と協議した後に、発注者が困難が相当とし

て受理したものについては、変更した内容の依頼書を通知するものとする。

第4章 作業内容及び予定数量

(作業内容)

第7条 本業務における作業内容は、次のとおりである。

(1) 資料調査

① 公簿類

登記簿等、法務局その他の官公署等が備え付け又は保管する公簿類について、閲覧申請書の作成、申請手続、公簿類の受領、登記簿その他の公簿の閲覧謄写、閲覧による記載事項の点検、公簿類に係る調査事項の分析整理、調書の作成、調書の点検を行う。

② 地図類

字図、土地所在図等、法務局その他の官公署備え付け又は保管する地図類について、閲覧申請書の作成、申請手続、地図類の受領・謄写、謄写事項の点検、謄写地図類の整理、登記事項等の記入、測量図・確定図等の調査事項記入、各記載事項の点検を行う。

③ 図面類

地積測量図等法務局その他の官公署等が備え付け又は保管する確定測量図等について、閲覧申請書の作成、申請手続、図面等の受領、測量図・確定測量図・筆界確定資料等の謄写、謄写事項の点検、謄写図面類の整理・合成、登記事項等の記入、各記載事項の点検を行う。

④ 疎明書面

受注事件に関し、発注者から提示された登記済証、登記識別情報、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、固定資産税納付調書等の所有権を証する書面、相続を証する書面等の証明書等、発注者持参の図書類の受領、打合せ、受領図書類の分析、照合を行う。

(2) 現地調査

① 筆界確認

ア) 事前調査

発注者が現地において指示した事項と前各号の収集した資料に基づき、対象物件の位置調査・確認、境界標識の有無又は測量上準拠すべき基準点の有無等の調査並びに公共用地若しくは私有地に対する立会に関する作業方法及び日程の協議又は境界紛争の有無の調査を行い、調査結果を整理する。

イ) 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精度区分甲2以上の測量を行う(多角点からの細部現況測量を含む)。

なお、復元測量に必要なトラバース測量にも適用する。

具体的には、現地において、多角点の決定、立入りの承諾等、杭の設置、観測点の調査、器械の据付・移動、各視準点までの障害物の除去・整理、観測、観測点間の検測を行うと共に、観測簿等の整理、コンピュータへの入力及び点検、座標計算、点間距離計算及び点検、展開及び点検を行う。

ウ) 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行う。

具体的には、現地において器械の据付・移動、各筆界点までの障害物の撤去・整理、筆界点の逆打ち、対象筆界点付近の構築物等の位置関係の点検、筆界点への木杭の打設、筆界点間の検測、設置した筆界点付近の構築物等からの点検測量を行うと共に、対象筆界点座標、筆界点付近の障害物のデータの整理、コンピュータへの対象筆界点、各種障害物等のデータ入力及び点検、復元点の角度・距離の計算及び点検、対象筆界点・各種障害物等の作図及び点検を行う。

エ) 画地調整

A) 復元型

数筆の土地の位置の特定又は筆界点の復元を行う場合に、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・辺長の調整計算を行い、周辺土地との均衡調整を図り、筆界点を確定する作業を行う。

B) 分筆型

1筆又は数筆の土地を分割する場合に面積測量の成果に基づき、発注者の求めに応じて各筆の面積・辺長を求める区画計算を行う。

②立会

ア) 民有地境界立会

民有地の境界について、隣接所有者の立会を得て境界標の認否、合意の有無等を確認し、筆界の確認を行う。

A) 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行う。

B) 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に、収集資料に基づいて距離及び角度を測定し、概ね15cm程度の表土除去により境界標を探索し、相隣者の合意を得る作業を行う。

C) 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に、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を探索し、相隣者の合意を得る作業を行う。

イ) 公共用地境界立会

公共用地(道路、水路等の長狭物及びその他の公有地)と民有地との境界の確認(明示)申請及び筆界確認作業を行うが、業務及び作業の内容によって、Aランク、Bランク、Cランクに区分する。

【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。

【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面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。

【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。

(3) 測量業務

①面積測量

数値測量を行うものとし、具体的には、現地において器械の据付・移動、観測、筆界線の整理、筆界点間の検測を行うと共に、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、測量原図作製を行う。

②境界標設置

ア) 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い、具体的には、現地において器械の据付・移動、分筆境界点までの障害物の撤去、整理、分筆点の逆打ち、分筆点に木杭の打設、筆界点間の検測、点検測量を行うと共に、対象分筆点座標、分筆点付近のデータの整理、コンピュータへの分筆点のデータの入力・点検、測設点の角度、距離計算、作図、点検等を行う。

イ) 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、金属標等)を設置するために必要な作業をいい、具体的には、対象筆界点の位置の記録、埋設部分の掘削、破碎作業、根巻セメントの調合、永久境界標識の位置決め・固定作業、寝巻き・埋戻し、筆界点の位置の確認・調整・距離検測、筆界点付近の現況のスケッチを行う。

ウ) 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の位置関係を明確にするための作業をいい、具体的には、現地において器械の据付・移動、視準点までの障害物の撤去、整理、観測、点間の検測、点の記の記録を行うと共に、観測簿等のデータの整理、コンピュータへのデータの入力・点検、点間の計算・展開等、点の記の整理、製図を行う。

(4) 登記嘱託手続業務(土地の表題に関する登記)

土地の表示に関する登記の嘱託手続は、嘱託書(副本を含む。)、委任状、法定添付図面(地役権図面を除く。)、共同担保目録等の作成及び嘱託書の提出、受領等を包括して行う作業をいい、具体的には、以下に示す各種申請について事前調査又は現地調査、地積測量図の作製、土地所在図の作製、嘱託書・委任状の作成、コピー・嘱託書の編綴、書面の調査・点検、嘱託書の提出・受領を行う。

- ①表示、②分筆、③地積の変更・更正(地図訂正を含む)、④地目の変更、⑤所有者の更正、⑥所有者の表示変更・更正⑦現地調査費(実施調査)

なお、実地調査に立会を求められたときは、これに立会い、必要に応じ説明を行う。

(5) 書類の作成その他

①文案を要するものの作成

- ・地形図
 - ・土地実地調査書(法務局、地方法務局長の訓令等に基づき添付を求められている場合)
 - ・土地所在図
- ※土地実地調査書の作成は、現地への案内図の作成を含む。
上記書類について正本一部を作成し、必要に応じ副本を1部を作成するものとする。

②文案を要しないものの作成

- ・地形図(上記①に該当しない軽微なもの)
- ・民有地立会証明書
- ・公共用地境界確認申請書

- ※①及び②に掲げる以外の書類については別途協議により区分決定する。
- ③謄抄本交付手続き及び受領
 - ④原本の複製
原本還付請求に伴う原本及び登記完了に伴う嘱託書等について、原本の複製を行う。
 - ⑤相談
登記について発注者から相談を受けた場合は、これに応じるものとする。

(予定数量)

第8条 作業項目毎の予定数量は、別紙6「予定数量表」次のとおりである。
予定数量はあくまで予定であり、実際の発注は増減が生ずる場合がある。

第5章 成果品等

(成果品等)

第9条 受注者は、発注者の依頼した依頼書に基づく業務が完了したときは、別紙7「業務完了届」とともに、その依頼内容に応じた以下の成果品を発注者へ提出するものとする。
なお、提出方法については、成果品を書類及び電子データとして各々を提出するものとする。

業 務 内 容	成 果 品
資料調査業務	公簿類の写し・各記載事項の点検結果
現地調査等業務	地積測量図・土地実地調査書等
申請手続業務	法務局が発行する登記完了証・法務局へ提出した申請書類一式の写し
書類作成業務	作成した書類

第6章 その他

(打合せ)

第10条 受注者は業務実施に当たり、必要に応じ電話またはメール等で発注者と打合せを行うものとする。

(疑義)

第11条 本仕様書に疑義が生じたとき又は定めのない事項については、監督職員の指示を受けるものとする。

(別紙1)

貸 与 資 料

令和 年 月 日付け第 号の登記作業依頼書兼受領書による関係書類について、下記のとおりの資料を貸与します。

記

業 務 名	令和2年度南部九州土地改良調査管理事務所 公共嘱託登記業務(土地家屋調査士)単価契約				備 考
	対 象 地				
資 料	〇〇町123-1	〇〇町大字〇〇123-2	〇〇町大字〇〇123-3	〇〇町大字〇〇123-4	
分筆前 登記簿	1	本表は例である			
分筆前 公図	1				
従前登記の地積測量図	1				
申請用 地積測量図	1				
不動産調査報告書	1				
境界立会証明書					
引照点・写真等					
契約書 又は 区分地上権設定登記確認書					
登記原因証明情報兼 登記承諾書					
抵当権抹消承諾書					
委任状					申請者毎に作成
住民票					
戸籍関係書類					
相続関係図					
印鑑証明					
分筆を実施した登記完了証等					分筆した申請関係一式
分筆後の登記簿					
分筆後の公図					
委任状					申請者毎に作成

(別紙2)

登記作業依頼書兼受領書

〇〇会社等 御中

依頼年月日	令和 年 月 日	第 号	処理期限	令和 年 月 日
-------	----------	-----	------	----------

九州農政局南部九州土地改良調査管理事務所
監督職員

課

㊞

下記の登記業務を委託します。

種 別	資料調査業務				現地調査等業務			申請手続業務										書類作成業務			計				
	公簿類	地図類	図面類	疎明書面	測量業務 (地積測量図作成・実 地調査書等)	現地調査 (事前)	現地調査費 (実施調査)	土地表示	// 加算	分筆申請	// 加算	地積の変更・更正	// 加算	地目の変更	// 加算	所有権の更正	// 加算	所有権の表示変 更・更正	// 加算	文案を要する書面		文案を要しない書面	謄抄本交付申請手 続及び受領	原本の複製	
上段 登記権利者 下段 対象地の住所字・地番 単位	筆	筆	筆	件	件	件	件	筆	筆	筆	筆	筆	筆	筆	筆	筆	筆	筆	筆	筆	件	件	件	件	
合 計																									

上記業務について受託します。
関係書類については、別紙「貸与資料」にて受領しました。

令和 年 月 日 受託者

㊞

(別紙3)

業 務 受 託 届

令和 年 月 日

九州農政局
南部九州土地改良調査管理事務所
財産管理課 ○○ ○○ 殿

受託者

令和 年 月 日付け第 号で業務依頼のあったこのことについて、登記業務
単価契約書第3条第2項に基づき業務受託届を提出します。
なお、当該業務の担当は下記の者を担当者とします。

記

担 当 者 名 :

住 所 :

電 話 番 号 :

(別紙4)

委任状

次の者を代理人と定め、末尾に掲げる不動産に関する下記事項を処理する一切の権限を委任する。

受任者

令和 年 月 日

委任者 宮崎県都城市志比田町4778-1
農林水産省所管不動産登記嘱託指定職員
九州農政局南部九州土地改良調査管理事務所長

- 1 土地、建物の表示に関する登記嘱託の件
- 2 登記嘱託書に添付した書類の原本環付請求、並びに受領に関する件
- 3 登記嘱託書の補正又は取り下げ、及び取り下げに伴う登録免許税の環付請求に関する件
- 4 前記各号に掲げる行為をするにつき復代理人選任に関する件

不動産の表示

(別紙5)

業 務 処 理 困 難 届

令和 年 月 日

九州農政局
南部九州土地改良調査管理事務所
財産管理課 ○○ ○○ 殿

受託者

令和 年 月 日付け第 号で業務依頼のあったこのことについて、下記の理由により処理困難なため、登記業務単価契約書第5条に基づき、協議したく提出します。

記

処理困難理由：

担当者名：

住所：

電話番号：

【公共嘱託登記業務(土地家屋調査士)】 予定数量表

(別紙6)

種別	細別	単位	予定数量	備考
1)資料調査	ア. 公簿類	1筆	4	予定筆数
	イ. 地図類	1筆	4	予定筆数
	ウ. 図面類	1筆	4	予定筆数
	エ. 疎明書面	1件	4	予定件数

種別	細別	単位	予定数量	備考
2)現地調査				
①事前調査		1件	1	境界測量予定範囲
②筆界確認	ア. 多角測量	1点	4	多角測量予定数量
	イ. 復元測量	1点	19	復元測量予定数量
③立会	ウ. 画地調整	1区画	4	予定画地数
	〃	加算1区画ごと	2	上記の予定加算数
	ア. 民有地境界 A. 立会確認	1点	1	境界測量による民有地境界予定点 必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	B. 測距・探索	1点	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	C. 特殊作業	1点	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	イ. 公共用地境界 Aランク	1点	18	境界測量による公共用地境界予定点 必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	Bランク	1点	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	Cランク	1点	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。

種別	細別	単位	予定数量	備考
3)測量作業				
①面積測量(土地)	地積			
	100㎡以下	1件	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	200㎡以下	1件	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	300㎡以下	1件	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	400㎡以下	1件	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	600㎡以下	1件	1	予定面積
	800㎡以下	1件	1	予定面積
	1,000㎡以下	1件	1	予定面積
	2,000㎡以下	1件	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	3,000㎡以下	1件	1	予定面積
	4,000㎡以下	1件	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	5,000㎡以下	1件	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	5,000㎡超	1,000㎡	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	②境界標設置	ア. 境界点測設	1点	7
イ. 境界標埋設		1点	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
ウ. 引照点測量		1点	3	予定引照点数

種別	細別	単位 (1件当たり)	予定数量	備考
4)登記手続(土地)				
①表示	申請手続き	1筆	4	表示登記申請予定筆数
	申請手続き	加算 1筆増すごと	2	表示登記申請(加算)予定筆数
	所在図	1筆	4	予定所在図数
	所在図	加算 1筆増すごと	2	予定所在図(加筆)数
	地積測量図	1筆	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	地積測量図	加算 1筆増すごと	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
②分筆	申請手続き	分筆後の土地2筆まで	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	申請手続き	加算 1筆増すごと	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	地積測量図	分筆後の土地2筆まで	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	地積測量図	加算 1筆増すごと	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
③地積の変更・更正	申請手続き	1筆	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	申請手続き	加算 1筆増すごと	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	地積測量図	1筆	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
	地積測量図	加算 1筆増すごと	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
④地目の変更		1筆	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
		加算 1筆増すごと	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
⑤所有者の更正		1筆	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
		加算 1筆増すごと	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
⑥所有者の表示変更・更正		1筆	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
		加算 1筆増すごと	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
⑦現地調査費		1件	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。

種別	細別	単位 (1件当たり)	予定数量	備考
5)書類の作成その他				
①文案を要するもの		1通	4	境界測量に伴う作成予定書類
②文案を要しないもの		1通	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
③謄抄本交付申請 手続及び受領		1通	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。
④原本の複製		1通	4	登記申請に伴う複製予定書類 (法務局へ提出した書類は原本還付又は複製を登記完了時に提出)
⑤相談		1時間	1	必要なときに対応できるよう予定数量1を見込んでいる。

(別紙7)

業 務 完 了 届

令和 年 月 日

九州農政局
南部九州土地改良調査管理事務所
財産管理課 ○○ ○○ 殿

受託者

令和 年 月 日付け第 号で業務依頼のあったこのことについて、完了したので登記業務単価契約書第22条に基づき提出します。