

別 紙

仕 様 書

本仕様書は、単価契約に基づき国土調査成果の「認証後の誤り等訂正」に係る境界測量及び嘱託登記業務を適正かつ迅速に遂行するために、必要な事務手続きを定める。

(総 則)

第1条 この仕様書は、沖縄県企画部 県土・跡地利用対策課（以下「発注者」という）の所掌する地籍調査成果の「認証後の誤り等訂正」に伴い、修正業務を委託に付する場合の一般仕様を示すもので、これによりがたいとき、又はこれに記載のない事項については、別に発注者が指示するものとする。

(修正業務)

第2条 本業務は、国土調査の成果「地図及び簿冊」との照合調査により、誤りであることの実事確認ができる事案について、修正を行い管轄法務局に修正申出(申請)を行う作業の境界測量及び地積測量図作成並びに嘱託登記業務である。

(業務処理)

第3条 発注者は、業務を依頼しようとするときは、必要な都度、業務依頼書(様式第2号)及び業務依頼調書(別記)を作成する。

2 発注者は、受託者に事務処理に関する連絡員を連絡員選任通知書(様式第6号)をもって通知し、受託者は、受託した業務を実施するときは、復代理人を選任する場合は、復代理人選任通知書(様式第7号)により発注者に通知し、あらかじめ連絡員と打合せを行うものとする。

3 業務依頼書(様式第2号)に掲げる完了予定年月日は、連絡員及び復代理人が協議のうえ定めるものとする。

(図書等の貸与又は交付)

第4条 発注者は、受託者に業務に必要な図書等の関係資料を提供又は貸与するものとする。

2 発注者は、業務に必要な諸公簿閲覧等申請書、その他必要な用紙類を受託者に交付するものとする。

3 受託者は、交付された用紙は他に使用してはならない。

(業務数量及び単価表の事前運用協議)

第5条 受託者が選任した調査員は、業務数量及び単価表の加減率を連絡員と協議するものとする。

(調査員及び運用協議書等の届出)

第6条 受託者は、調査員の届出書(様式第8号)及び業務数量及び単価表の事前運用協議書(様式第9号)を発注者へ届出するものとする。

(業務数量及び単価表加減率の変更協議)

第7条 調査員は、業務数量及び単価表の加減率に変更が生じた場合は、連絡員と速やかに協議するものとする。

(処理困難なものの取り扱い)

第8条 受託者は、業務の履行について、書類等の不備や問題点を発見したときは、速やかに連絡員に報告し、その指示を受けるものとする。

2 受託者は、業務の処理に困難な状況が発生したときは、速やかに処理困難届出書(様式第10号)を提出し、発注者の指示を求めなければならない。

(委任状の交付)

第9条 発注者が、登記申請業務等を受託者に委任する場合、受託者は登記申請業務を行う都度、委任状(様式第11号)の交付を受けるものとする。

(公印の押印)

第10条 受託者は、嘱託登記(表示)申請する場合には、発注者に書類を提出して公印を受けるものとする。

(個人情報の取り扱い)

第11条 受託者は、本業務の実施にあたり、別に定める「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

(成果品の提出及び業務料の請求)

第12条 受託者は、業務が完了したときは、業務完了報告書(様式第3号)に成果品を添えて、速やかに発注者へ提出するものとする。

2 受託者は、業務料を請求する際には、報酬料算定調書(様式第4号)を作成し、請求書(様式第5号)に添付するものとする。

3 前1項及び2項の規定は、受託者の責に帰せざる理由により、業務が休止せざるを得ない場合に、休止前に完了した業務について準用する。

業 務 及 び 作 業 内 容

A. 業務内容

1. 資料調査

- ①公簿類調査 ②地図類調査 ③図面類調査 ④疎明書面調査

2. 現地調査

- ①事前調査 ②筆界確認のための基礎測量（基準点測量、多角測量） ③画地調整
④復元測量 ⑤民有地境界立会 ⑥公共用地境界立会

3. 測量業務

- ①一筆測量（面積測量） ②境界点測設 ③境界標埋設 ④引照点測量

4. 申請手続

- ①申請図作成（地積測量図） ②申請書（嘱託書）作成
③登記申請の補正及び登記完了証受領 ④登記官の实地調査立会

5. 書類の作成等

- ①文案を要するもの ②文案を要しないもの ③謄抄本交付手続き及び受領
④原本の複製 ⑤調査報告書

6. 登記完了証、成果品の引渡

B. 作業内容

第1 調査業務

1. 調査資料

資料調査とは、法務局等の公的機関その他の者が保管する公簿類、地図類、図面類等の閲覧、謄写、収集、照合及び分析整理、調書の作成並びに疎明書面の照合及び点検の作業をいう。

(1) 公簿類調査

- ①登記所登記簿調査（申請地及び隣接地）
- ②市町村固定資産課税台帳調査（土地管理者の確認）
- ③公文書館土地所有権委員会申告書調査（土地所有申告者及び保証人の確認）
- ④土地調査事務局地籍調査票調査（地籍立会者等の確認）
- ⑤土地調査表作成

(2) 地図類調査

- ①登記所地図閲覧（申請地及び隣接地）
- ②登記所旧土地台帳付属地図閲覧（申請地及び隣接地）
- ③土地調査事務局調査素図閲覧、境界標等の確認
- ④土地調査事務局基準点網図、成果簿閲覧

(3) 図面類調査

- ①登記所保管地積測量図閲覧
- ②土地区画整理組合保管確定測量図閲覧
- ③個人所有土地境界関係資料等の確認

(4) 疎明書面類調査

- ①住所証明書関係資料（住民票、戸籍の附票、不在住・不在籍証明書等）
- ②相続関係証明書関係資料（戸籍謄抄本、遺産分割協議書等）
- ③農地法関係資料（非農地証明、転用許可書、現況証明等）
- ④土地売買契約書、境界確定書等の私的資料等

2. 事前調査

事前調査とは、委託者の指示事項と資料調査で収集した資料を踏まえて現地を調査し、作業工程全般にわたり、委託目的を実現するため、留意しなければならない事項を確認して、作業計画を策定するための基礎的な調査である。

- ①位置の調査
- ②資料と現地の対照
- ③地権者、居住者、耕作者等からの事情聴取
- ④土地の利用状況、占有状況の調査
- ⑤境界標、境界に関連する構築物等の調査
- ⑥復元測量の要否の確認
- ⑦地域区分、精度区分の調査
- ⑧基準点等の調査

調査、測量の範囲と方法は、報酬にも関係する。委託者に事前の説明のうえ、合意（事前打ち合わせ）を得て着手する。

3. 筆界確認

筆界確認とは、筆界確認のための、多角測量、復元測量、画地調整、立会等の諸作業を行って得られた調査測量の成果と、収集した既存の調査諸資料との照合、分析を行い、筆界を現地に特定する作業である。

(1) 筆界確認作業

既存の地積測量図、法14条地図等の資料があり、現地の境界標、構築物の位置形状が誤差の限度内であり、かつ、当事者間で認めているときは、筆界として差し支えない。

(2) 筆界未定地の筆界確認作業

既存の資料がなく、現地の境界標、構築物等の位置形状で当事者間で異議がないときは、その区画を筆界として差し支えない。

(3) 筆界確認の協議

復元測量、立会協議で確認されたものは、筆界として差し支えない。

(4) 筆界が確認されたときは、筆界確認書を作成する。

4. 筆界確認のための基礎測量

(1) 基礎測量は、筆界確認の要素となるものを測量する。

(2) 基礎測量は、原則として公共基準点を既知点として行う。近傍に適当な公共基準点がない場合には、基準点測量あるいは多角点測量に基づき基準点あるいは多角点を設置する。

(3) 委託業務が一筆地で、調整地周辺に筆界確認の準拠点が予め明確に特定できる場合には、現地に任意の器械点を設置して局地測量の方法で行うことができる。

5. 基準点測量

基準点測量は、国家基準点または公共基準点を既知点として、調査士会の会則第78条に定める調査・測量実施要領（以下「要領」という。）に準拠して行う。「要領」が定める基準点測量は、国土交通省公共測量作業規程（以下「公測規程」という）の3、4級基準点測量作業方式と一致する。

6. 多角測量

多角測量は、国家基準点または公共基準点もしくは、地籍図根点を既知点として、「要領」に準拠して行う。「要領」が定める多角測量は、地籍調査作業規程準則の運用基準の細部図根測量の作業方式と一致する。

多角測量は、筆界点の位置の特定のために行う基礎測量で、後から行われる各種測量の骨格となる測量である。筆界特定のために必要な範囲の細部現況測量を含む。

7. 画地調整

画地調整とは、土地の分割又は、筆界を復元する場合には、基礎測量で得た既設境界標識、境界周辺の構築物、地形等の筆界特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地積測量図等既存資料とを照合、点検して、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、筆界を確認するための作業をいう。

(1) 復元型の画地調整

①確定測量図がある場合

既存の地積測量図、法第14条地図、土地区画整理図等の基礎資料と、現地の境界標、構築物、自然地形等の位置形状と位置誤差の公差の規定を基準として、筆界確認の調整計算を行う。

②確定測量図がない場合又は、筆界未定地の場合

土地所有権委員会への申告図、旧土地台帳附属地図、国調地籍調査時の調査素図等の基礎資料と、現地の境界標、構築物、地形等の位置形状とを比較、照合して、考察を加え、以下の方法で調整計算を行う。

(ア) 現地の物証や現地精通者等の証言等を検証して現地に即して区画調整を行う。

(イ) 現地に物証がない場合は、占有面積と登記簿面積との比較など、調査資料との総合的な分析と考察により、客観的合理的な理由付けにより区画調整を行う。

(ウ) 合理的な理由付けも困難な場合には、対立する境界線について公簿面積と実測面積との比例配分により区画を調整する。

(エ) それぞれが主張する境界線の間接線で見合を調整する。

(2) 分筆型の画地調整

1筆又は数筆の土地を分筆する場合に、一筆測量の成果に基づき、委託者の指示する分筆地の辺長や面積を求める区画計算をいう。

8. 復元測量

復元測量とは、筆界の標識の不明又は亡失のため、既存の測量成果等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。

筆界の復元は、収集した資料の精度にしたがって、国土調査法施行令別表第5に掲げる公差の範囲内でなければならない。公差を超える場合は、地図訂正の必要性について、委託者に経緯を説明して承諾を求める。

9. 利害関係者等の立会、筆界確認の協議

(1) 利害関係者等の立会を要するときは、委託者と協議のもとに計画的に実施する。

対象地が市町村界に接している場合には、原則として関係市町村の立会を求める。

(2) 筆界確認の協議においては、筆界確認の基礎測量等調査結果及び復元資料を示し、恣意的に筆界が定められないことがないように配慮する。

立会を行った結果、合意が得られなかった場合には、合意しない場合のデメリットの説明と説得を関係者に行い、できるだけ解決されるように努力する。なおかつ合意を得られない場合は、業務を休止する。

業務を休止する場合は、委託者に処理困難届出書を提出して指示を求めなければならない。

10. 民有地境界立会

立会とは、隣接地土地所有者と境界を確認して、合意を得る作業をいう。

(1) 土地所有者が境界を指示できる場合は、必要に応じて別個に立会を求め、準拠点を確認する。

①事前調査における地権者等からの事情聴取

②事前調査等における地権者等の指示に基づく境界の確認

③地権者の指示する地点と、画地調整資料に基づく復元点と齟齬する場合は、必要に応じて立会を求め境界を確認する。

(2) 土地所有者が境界を指示できない場合は、画地調整資料に基づき復元測量を行い立会する。

11. 公共用地境界立会

公共用地境界立会とは、公共用地との境界の確認申請及び筆界の確認作業をいう。

公共用地との立会が必要なものについては、委託者に確認して、連絡員の指示を受けて、各官公署等が定めた規定に基づき実施する。

第2 測量業務

1. 一筆測量（面積測量）

一筆地測量とは、器械点（基準点、多角点）に基づき、筆界点、分筆点、復元点の位置を測定する作業をいう。数値測量を原則とし、観測手簿、計算簿、筆界点間距離検測簿を成果品として提出する。

2. 筆界点の測設

分筆のための画地調整の結果に基づき、木杭等をもって現地に分割点を測設する作業をいう。

3. 境界標の設置及び引照点測量

境界の復元、境界点測設により、新たに境界標を設置する場合は、原則として永続性のある境界標を設置する。

隣地に接して境界標を設置する場合には、隣接地土地所有者の承諾を得て埋設する。

永続性のある境界標の設置、あるいは引照点測量は、後日の紛争の発生を未然に防止するための措置である。

(1) 境界標埋設

境界標埋設とは、筆界点に永続性のある境界標を設置する作業をいう。

永続性のある境界標の埋設作業が必要な箇所については、委託者に確認して、指示を受けて行う。永続性のある境界標を埋設する場合には、一筆地測量（面積測量）着手前に永久標識の埋設を完了し、点検測量を行う。

(2) 引照点測量

引照点測量とは、永久標識を設置できない筆界点等の位置を特定するために、近傍の恒久的地物から距離、角度を測定して、地積測量図に記載する作業をいう。

引照点の座標値を求める場合には、器械点（基準点又は多角点）から引照点の位置を測定する方法による。

恒久的地物は、永続性があり、かつ公共座標値をもつ地籍図根点、基準点、多角点が最も適当である。適当な基準点がない場合は、次に永続的性のある隣接地の境界標や近傍の堅固な構築物を選択する。

第3 申請手続き業務

1. 嘱託手続き

地積測量図等申請図面、登記嘱託書、筆界確認書等登記嘱託に必要な書類等の作成及び嘱託手続きを委託者に代理して行う。

(1) 代位による表示に関する登記の嘱託

不動産の表示に関する登記は、当該不動産の所有者が申請人となるのが原則であるが、所有者の債権者は、自らの債権保全するために、代位申請という形で自ら申請人となることができる。

代位申請権は、債権保全の必要性が存在する限り、表示の変更（更正）の登記、土地の分筆登記、土地所有者の表示変更（更正）登記等について代位原因が認められる。

各種公共事業の実施手続きの中で、法令の特別規定により、事業施行者に代位登記嘱託の権限が付与される場合は、法定代位が認められる。（滞納処分による差し押さえの登記、土地区画整理に事業者による代位登記）

登 記 の 目 的	代 位 原 因	代位原因証書
地 積 更 正 登 記	年月日収用裁決手続き開始	裁決手続開始決定書
土 地 分 筆 登 記	年月日収用裁決手続き開始	裁決手続開始決定書
土 地 分 筆 登 記	年月日売買の所有権移転登記請求権	土地売買契約書
所有者表示変更（更正）登記	年月日売買の所有権移転登記請求権	土地売買契約書

(2) 現地調査

合筆、地目の変更及び滅失登記について現地調査を行う。

合筆の調査は、土地が接続しているかどうか、地目が同一であるかどうかを現地において確認する。

地目についての調査は、現況及び利用目的について、総合的に判断して行う。

(3) 登記官の实地調査立会

登記官の实地調査に立会を求められたときは、調査測量の適正さ及び登記嘱託の真正さを明らかにするために必ず同行する。

2. 書類の作成等

受託者は、表示に関する登記嘱託に必要な添付書類、資料を作成する。

(1) 現地調査書

現地調査書は、業務処理の真正を担保するものであることに留意し、不実を記載することがあってはならない。

(2) 立会証明書他

不存在、不在籍証明書、相続関係説明図及び関係証明書、土地所有者の立会証明書及び地図訂正承諾書等。

(3) 謄抄本交付手続き及び受領

登記簿、戸籍謄抄本、住民票、不存在・不在籍証明書、原本の複製（原本還付の場合に適用）

(4) 調査報告書

調査報告書とは、不動産登記規則第 93 条に規定する不動産の調査に関する報告書をいう。（当該不動産の写真、調査素図の作成を含む）

第 4 成果品

1. 成果品

①境界標設置図

②位置図

③潰地調書

④地番別成果

登記完了証（登記嘱託業務の場合）、地積測量図、調査報告書、立会証明書、現況併合図

⑤調査資料

公簿類、地図類、図面類、疎明書面

⑥基準点測量、多角測量

成果表、網図、観測手簿、観測記簿、計算簿、精度管理表、写真

⑦一筆地測量

逆打計算書、画地調整図、境界点間精度管理表

⑧現場写真

⑨参考資料

⑩その他官公署の要求する資料

業 務 数 量 表

種 別			細 別	単位	数量	加減率	摘 要
調 							

業務数量表

種 別				細 別	単位	数量	加減率	摘 要
			イ.公共用地	Aランク	1点	5	1.0	
			Bランク	1点	1	1.0		
			Cランク	1点	1	1.0		
			点数加算	1点	1	1.0		
測 								

業 務 数 量 表

種 別		細 別	単位	数量	加減率	摘 要
申 請 手 続	土地 表示登記	土地表示登記	1筆	0		
		1筆増すごとに	1筆	0		
	分筆登記	分筆後の土地2筆まで	1筆	0		
		1筆増すごとに	1筆	0		
	地積更正登記(変更・更正)	土地地積更正登記	1筆	1		
		1筆増すごとに	1筆	1		
	合筆登記	合筆前の土地2筆まで	1筆	1		
		1筆増すごとに	1筆	1		
	地目変更登記	土地地目変更登記	1筆	5		
		1筆増すごとに	1筆	1		
	滅失登記	滅失登記	1筆	1		
		1筆増すごとに	1筆	1		
	所有者更正登記	土地所有者更正登記	1筆	0		
		1筆増すごとに	1筆	0		
	所有者表示変更・更正登記	土地所有者表示変更・更正登記	1筆	0		
		1筆増すごとに	1筆	0		
	現地調査費	現地調査費	1件	5		
	地積測量図作成(表示)	地積測量図作成	1筆	1		
	地積測量図作成(分筆)	地積測量図作成	1筆	5		
		1筆増すごとに	1筆	1		
申 請 手 続	地積測量図作成(地積更正)	地積測量図作成	1筆	10		
	分属図面加算	地積測量図作成	1葉	1		
	土地所在図作成(訂正前・訂正後)	土地所在図・照合図	1筆	5		
	地図訂正申出	地図訂正申出	1筆	1		
		1筆増すごとに	1筆	1		
書 類 の 作 成	書 類 の 作 成	文案を要するもの	1通	10		同意書、隣接所有者承諾書
		文案を要しないもの	1通	1		
		謄抄本交付申請手続及び受領	1通	1		
		原本の複製(原本還付)	1通	1		
		調査報告書	1通	10		

業 務 数 量 表

種 別		細 別	単位	数量	加減率	摘 要
材 料 費	材 料 費	コンクリート杭	1本	1		
		金属標	1本	30		
		プラスチック杭	1本	20		
		木杭	1枚	1		
		測量鋸 No.1	1本	1		
		測量鋸 No.7	1本	1		

【附 則】

- (1) この表に定めのない事項については発注者の同意を得て、実費日当を請求することができる。
 - ① 標石、材料費及びこれらの運搬費は実費とする。
 - ② 目的地まで往復20kmを超える旅費については、別途実費を加算することができる。
- (2) この表に定めのない事項については、この表中最も類似した事項と同一の単価によるものとする。
- (3) この表により難い場合等については、別途定めることができる。
- (4) この表に定める単価には消費税及び地方消費税相当分は含まれていない。