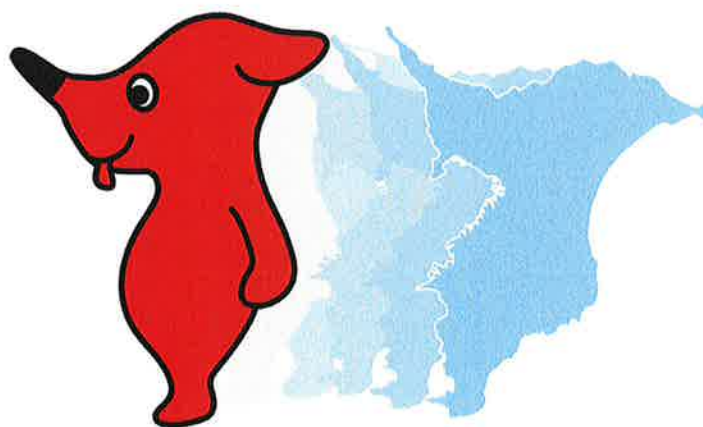


**官公署等が不動産登記に必要な
調査・測量・登記の嘱託は、
千葉県公嘱協会に！**



千葉県PRマスコットキャラクター チーバくん

公益社団法人

千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

目次



公益社団法人 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会とは (公嘱協会と略称)

・設立趣旨	1
・ごあいさつ	1
・公嘱協会の目的	2
・公嘱協会へ登記委託する趣旨	2-3
・公嘱協会に委任する意味は	3
・官公署と公嘱協会との契約はどのようになっていますか	3-4
・公嘱協会の報酬額はどのようになっているのか	4

公嘱協会の事業案内

・地図に関する事業	5
地図整備の促進にかかる事業（法14条地図作成作業）	
境界標埋設事業	
・登記に関する事業	5
公共嘱託登記に係る受託事業	
公有建物表示登記事業	
・測量に関する事業	5
境界確認測量業務	
官民境界確認代行業務	
用地取得測量業務	
・その他の事業	5
登記の現状に関する情報提供、登記制度の普及啓発	

嘱託登記業務処理の流れ

・事前調査から再検査・成果品納入まで	6
--------------------	---

地積測量図の作成者について

7-8

地籍調査推進委員会の構成員です

8

不動産登記規則第93条調査報告書の取り扱い

9

公嘱協会は千葉県全区域に対応いたします

10

・13地区の管轄区域図

官公署別受託先一覧表（平成29～平成30年度実績）

11

あとがき

■名 称

公益社団法人 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

■主たる事務所

千葉市中央区中央港一丁目23番25号

TEL 043(204)2525

FAX 043(204)2526

●設立趣旨

昭和60年4月12日第102国会の衆議院法務委員会の司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律案の島崎法務大臣の趣旨の説明（要旨）

官公署等が公共の利益になる事業に関して行う不動産の登記の嘱託又は申請に必要な手続は、その規模、性質等にかんがみ、専門的知識、技能を有する司法書士または土地家屋調査士が組織的に受託して処理することが望ましいところではありますが、現行法のもとでは種々の隘路があり、司法書士または土地家屋調査士がこれらの登記の嘱託等の手続を受託しているのはわずかの部分にしかすぎず、これがひいては官公署等のする登記の嘱託等の手続の適正、円滑な処理の目的を十分果たし得ない実情となっております。

そこで、官公署等が公共の利益となる事業に関して行う不動産の登記の嘱託等の手続の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的として、司法書士または土地家屋調査士を社員とする民法第34条の規定による社団法人が当該嘱託等に係る事務を受託してこれを処理することができるものとする制度を創設することとしております。

■ごあいさつ

理事長 内山 一哉

当協会は昭和61年1月に法務大臣の認可を受けて「社団法人」として設立しました。その後、平成25年2月1日に千葉県知事の認定を受けて「社団法人」から「公益社団法人」に移行いたしました。

当協会の事業目的は、土地家屋調査士がその専門的能力を結合して官公署等による不動産の表示に関する登記手続きの円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することです。千葉県内に事務所を有する土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人の約250名を社員とし、業務処理を行う際には業務に精通した地元事情に詳しい社員を選定しています。

設立以来、多くの官公署等から深いご理解をいただき、公嘱協会をご活用いただいております。今後も公益社団法人として誠意と熱意をもって事業を推進し、専門的能力を結集して、嘱託登記の適正かつ迅速な実施に努め、信頼とご期待に応えてまいります。

更なるご理解とご活用を賜りますようお願い申し上げます。

公共嘱託登記土地家屋調査士協会 (公嘱協会)の目的

官公署等が行う公共事業の不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量・登記の嘱託又は申請手続きを適正・迅速に行い、公共事業の円滑な実現に寄与することを目的として設立された公益法人です。

専門家集団である公共嘱託登記土地家屋調査士協会が、公共の利益となる事業を行う官公署の不動産の表示に関する登記の嘱託手続きを適正かつ迅速な実施に寄与することを目的に、国の施策として、「年次ごとに増大する嘱託登記事件の処理対策に対して、その受託組織の法人化を図り、公共事業を実施する発注官公署からの嘱託登記が適正、迅速に処理されることが公益性に繋がるもの」と説明されて公共嘱託登記を受託できる唯一の公益法人として千葉県知事の認可を受けて設立されました。

公嘱協会へ登記委託する趣旨

公嘱協会は、公共事業実施に伴って必要となる土地又は家屋に関する調査、測量及び登記、地図訂正等業務委託を官公署より受託しています。

国の関係省庁、千葉県及び市町村等の管内の官公署が土地家屋調査士法第64条の趣旨に鑑み、公嘱協会と委託契約を締結しています。

公嘱協会は専門的能力を結合して官公署が行う表示登記等の適正、迅速な実施に寄与することを目的として設立された公益社団法人であり、土地家屋調査士法に位置付けられた千葉県下に存する唯一の社団法人であります。

複雑多岐にわたる案件の適正処理のため、協会社員を千葉県下一円に配し、地域に精通している公嘱協会に委託することは事業の円滑な進捗を図る上で必要不可欠であると自負しております。

公嘱協会（法人）に委任する意味は？

官公署が公嘱協会に嘱託登記を委任する場合、代理権限証書を交付され、協会は社員である土地家屋調査士に復代理委任状を交付して登記に臨ませます。代理権限を付与した私人の事故・死亡等による業務執行不能となる危険性あるいは代理権限の乱用等を回避いたします。

そこで、人的代替性、損害賠償に対する担保性、組織による集中処理等、公益法人として、極めて公共性のある事業を行う専門家集団として設立された社団法人に委任することで、公共事業の円滑な推進を安心して任せられるのです。上記の委任形態は法務省「昭和60年12月2日付」民三第7507号の第三課長依命回答で根拠付けされています。

官公署と公嘱協会との契約はどのように なっていますか？

嘱託登記業務は事前見積が困難で、事案毎の「仕様書」が作成できません。何故なら、法務局の資料調査、現地調査をして、初めて地図訂正事案、地積測量図訂正事案、地積更正事案等が現れてくるからです。

このように、土地家屋調査士業務の公共性及び専門性の観点より、事前に業務の特定が困難です。従って、報酬額基準により具体的な業務内容の単価契約を締結し、1業務毎の積算見積りを行い、出来高により精算という方法を採用しているのです。

土地家屋調査士業務は請負業務と異なり、土地家屋調査士自らの判断力を必要とする委任業務です。これは信任を基礎とするものであり、医者や弁護士の業務が入札に適さないのと同様、土地家屋調査士業務は種々の資料調査や現地調査、又官民境界や民々境界等の立会、測量を行わないと具体的に処理すべき作業の内容や数量が定まらないのです。

発注官公署にとっても入札をしようにも見積の前提となる条件（設計説明書）の提示が不確定であり、その業務の性質上、毎年度ごとの単価契約による随意契約が望ましく、指名競争入札には馴染まないのです。

公嘱協会の報酬額はどのようになっているのか？

公嘱協会の報酬額基準については、平成10年7月1日付法務省民三第1254号で法務大臣の認可を得た「土地家屋調査士報酬額基準表」の約80%となっていましたが、平成15年8月1日からは、この報酬額基準表が廃止されたことにより、国や地方公共団体等関係機関で組織する中央用地対策連絡協議会で示された業務報酬額基準を参考にして当協会の積算基準を作成し、運用しています。



チーバくん



公嘱協会の事業案内

《 地図に関する事業 》

- ・ 地図整備の促進等に係る事業
法務局が備える不動産登記法第14条第1項地図の作成のお手伝いをしています。
- ・ 境界標埋設事業
不動産に係る国民の権利の明確化を実現するため境界標を埋設しています。

《 登記に関する事業 》

- ・ 公共嘱託登記に係る受託事業
公共事業のための用地取得や公共用地の管理に必要な分筆登記、地目変更登記等を行います。
- ・ 公有建物表示登記事業
建物を新築したとき、増築したとき、取り壊したときには、1ヶ月以内に登記をしなければなりません。
建物の登記も公嘱協会がお手伝いします。

《 測量に関する事業 》

- ・ 境界確認測量業務
官公署等の所有する土地の境界がわからない、払い下げ等のために境界をはっきりさせなければならない。
こんなときも公嘱協会がお手伝いします。
- ・ 官民境界確認代行業務
道路、水路等の公共用地と民有地との境界を管理官庁が確認する業務を公嘱協会が代行してお手伝いします。
- ・ 用地取得測量業務
用地取得測量のほか、狭隘道路・水路用地測量業務や道路後退用地調査測量業務など、嘱託登記に関係するものをお手伝いします。

《 その他の事業 》

- ・ 登記の現状に関する情報提供、登記制度の普及啓発事業
官公署で未解決の登記問題等相談のお手伝いします。

嘱託登記業務処理の流れ

1 事前調査 — 資料調査



関係官公署及び民有の資料図書等の調査・分析

2 現地調査 — 比較調査 — 沿革調査



官民・民民・境界立会協議・確定

3 測量



地積測量・建物測量・分割測量
復元測量等境界標設置



チーバくん

4 成果品作成・検査



計算製図・建物図面
地積測量図・調査報告書

5 登記嘱託・申請書類作成



添付書類・附属書類

6 登記申請・登記完了証受領



登記所に出向協議・登記完了

7 再検査・成果品納入

納入図書等の最終検査

■表示に関する登記制度とは

不動産登記制度は、不動産に関する物件の権利関係を公示し、取引の安全、円滑に資するためのものですが、そのためにはまず権利の客体である不動産の物理的状況を公示する必要があります。そのため、不動産登記法には、権利に関する登記とは別に表示に関する登記の制度が設けられています。

表示に関する登記には不動産の客観的・物理的な形状・位置及びその変化を公示する土地の地目変更の登記や建物の新築・滅失の登記等の報告的なものと、不動産の物理的状態の変化を伴わず、登記記録上一個の不動産とされるものの範囲を変更する土地の分筆・合筆の登記や建物の分割・区分・合併の登記等の創設的・形成的な機能を有するものがあります。

表示に関する登記のうちの報告的な登記については、権利に関する登記とは異なり不動産の所有者にその申請義務が課せられています。

地積測量図の作成者について



不動産登記規則第74条第2項で地積測量図には申請人が記名するとともに、その作成者が署名し、又は記名押印しなければならないとされていますが、その趣旨は当該土地の現況を正確に登記簿の表題部に反映させる必要上、作成者に対し調査・測量の成果を正確に地積測量図に表示することを要請し、もって当該登記申請の真正を担保するとともにその結果に対する責任の所在を明確にするためと解されているので、地積測量図の作成者欄に記名押印すべき者は、実際に筆界等の「調査及び測量を行った者」でなければならないこととなります。

平成17年の不動産登記法改正により分筆する際は、原則分筆しようとする土地全体の調査測量を実施し、分筆後の各々の土地の土地全筆の求積を行うことになりました。作成者はその全筆について調査・測量した結果を担保しなければなりません。

測量士等が業として地積測量図を作成することは調査士法第68条に違反します。そして作成者として押印した者は裁判上も地積測量図に対しての責任を負うこととなります。

(仮に作成者が官公署の方であり、その職を退いても例外ではありません。)

法務局(登記所)に提出する書類、図面を作るということは本人申請の場合を除いて土地家屋調査士の事務とされていますが、その事務を測量士等(土地家屋調査士の資格のないもの)が業として受けるという場合には、調査士法第68条違反になると考えられます。契約行為(業務内容に「登記用図面作成」、「地積測量図作成」等が入っているもの)も同条違反となりうる可能性があります。



このように依頼を受けて土地の登記に関する地積測量図を作成することができるのは土地家屋調査士以外にありません。この地積測量図は原則として法務局（登記所）に永久保存されます。

◆参考通達等◆

昭和 61 年 9 月 29 日付法務省民三第 7271 号回答（法務省民事局長）

昭和 61 年 9 月 29 日付法務省民三第 7272 号依命通知（法務省民事局第三課長）

昭和 61 年 9 月 29 日付法務省民三第 7271 号（法務省民事局長）に関して法務省民事局第三課 坂巻豊氏の解説

昭和 57 年 9 月 27 日付法務省民三第 6010 号回答（法務省民事局長）



公益社団法人 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会は千葉県地籍調査推進委員会の構成員として地籍調査を推進しています。

参加 4 団体

千葉県土地家屋調査士会

(公社) 千葉県測量設計業協会

千葉県測量設計補償協同組合

(公社) 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

不動産登記規則第93条の取り扱い

不動産登記規則

(抜粋)

(平成十七年二月十八日法務省令第十八号)

第93条 登記官は、表示に関する登記をする場合には、法第29条の規定により実地調査を行わなければならない。ただし、申請に係る不動産の調査に関する報告(土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人が代理人として登記を申請する場合において、当該土地家屋調査士(土地家屋調査士法人の場合にあっては、その代表者)が作成したものに限り、)その他の申請情報と併せて提供された情報又は公知の事実若しくは登記官が職務上知り得た事実により登記官が実地調査をする必要がないと認めるときは、この限りでない。

土地建物実地調査要領

(抜粋)

平成23年11月25日不G1第602号千葉地方法務局長通達

(調査報告書の提供及び確認)

- 第11条 登記官は、調査士等が代理人として申請する場合には、規則第93条に基づき、土地については別紙第3号様式、建物については別紙第4号様式による調査報告書の提供を求めるものとする。
- 2 調査報告書は実際に調査及び測量したものが作成し、作成者が署名又は記名押印もしくは電子署名を付したものでなければならない。
 - 3 登記官は、調査報告書の記載内容について、必要に応じて作成者から説明又は資料の提供を求めて、その正確性を確認するものとする。
 - 4 登記官は、官公署から嘱託がされる場合には、前3項に準じて取り扱うものとする。

千葉地方法務局管内において、官公署からの不動産の表示に関する登記が嘱託された場合、不動産登記規則第93条に基づく調査報告情報の提供を求められております。

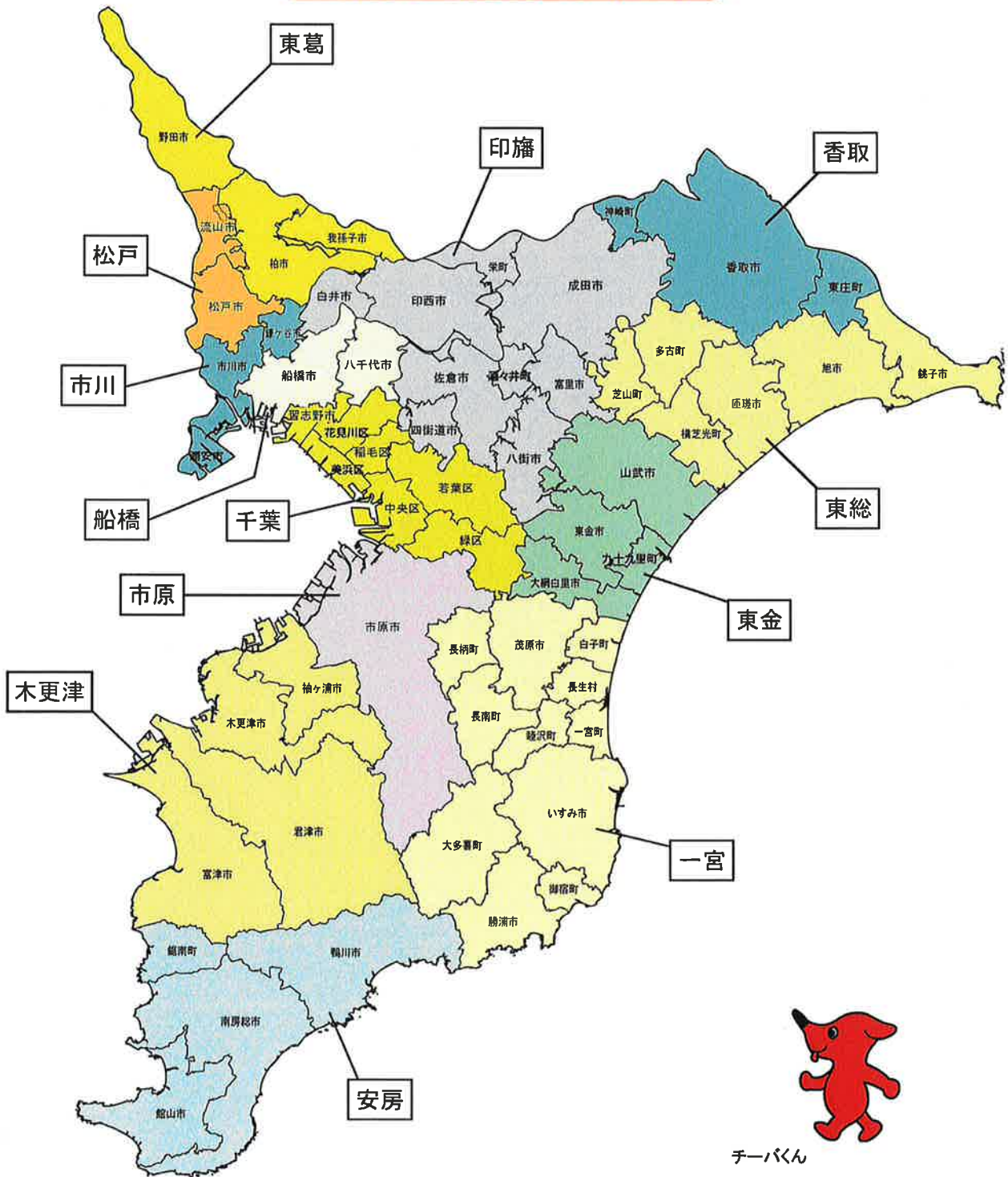
そして、この調査報告情報は、実際に調査及び測量した者が作成し、作成者が署名又は記名押印、又は電子署名を付したものでなければなりません。

したがって、実際に調査及び測量を行っていない官公署職員が、調査報告書を作成し登記嘱託がされた場合、永年責任を問われることとなります。

公嘱協会が依頼を受けた業務は、調査測量から登記嘱託まで一貫処理され、完了後も将来にわたり保証を提供します。

当協会は13地区に分かれており、千葉県全区域に対応いたします

13地区の管轄区域図



チーバくん

平成 29・30 年度官公署別受託先一覧表

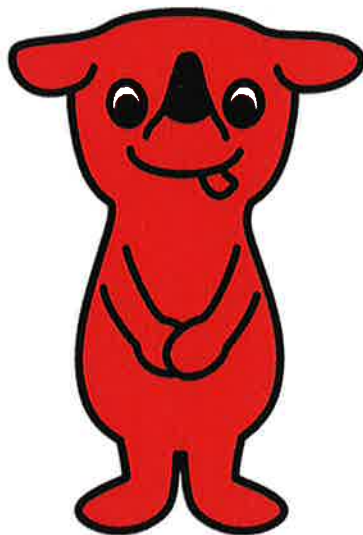
平成29年7月1日～令和元年6月30日

受 託 先	
国の機関 その他官公署	千葉地方法務局
	関東地方整備局千葉国道事務所
	関東農政局
	矯正局千葉刑務所
	東京国税局
	職業安定局
	東総地区広域市町村圏事務組合
	国保国吉病院組合
	九十九里地域水道事業団
	(独) 鉄道建設・運輸施設整備支援機構
	(独) 水資源機構
千 葉 県	総務部資産経営課
	商工労働部観光企画課
	防災危機管理部消防課
	企業土地管理局
	水産総合研究センター
	野田健康福祉センター
	銚子水産事務所
千葉県県土整備部	住宅課
	千葉土木事務所
	山武土木事務所
	市原土木事務所
	成田土木事務所
	印旛土木事務所
	夷隅土木事務所
	長生土木事務所
	柏土木事務所
	東葛飾土木事務所
	葛南土木事務所
	君津土木事務所
	安房土木事務所
	銚子土木事務所
	海匝土木事務所
	香取土木事務所
北千葉道路建設事務所	

受 託 先	
千葉県農林水産部	農地・農村振興課
	担い手支援課
	農林水産政策課
	千葉農業事務所
	山武農業事務所
	印旛農業事務所
	夷隅農業事務所
	長生農業事務所
	君津農業事務所
	安房農業事務所
海匝農業事務所	
市 役 所	千葉市
	大網白里市
	山武市
	東金市
	市原市
	印西市
	成田市
	勝浦市
	茂原市
	いすみ市
	柏市
	流山市
	松戸市
	我孫子市
	市川市
	浦安市
	船橋市
	木更津市
	君津市
	袖ヶ浦市
	富津市
	南房総市
	館山市
	鴨川市
	旭市
	銚子市
	香取市
町・村役場	印旛郡栄町
	山武郡九十九里町
	夷隅郡御宿町
	長生郡長生村
	山武郡横芝光町
香取郡神崎町	

あ と が き

この冊子は官公署の皆様及び関係者の方々に公益社団法人 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会をご理解いただくよう、わかりやすく大幅に改訂いたしました。ぜひ嘱託登記業務等にご活用下さい。



千葉県 PRマスコットキャラクター
チーバくん
千葉県許諾第 A 737-1 号

- 編集 公益社団法人 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
- 発行 公益社団法人 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

ホームページアドレス：<https://www.koshoku-chiba.or.jp/>

メールアドレス：chiba.ky@siren.ocn.ne.jp

〒260-0024 千葉市中央区中央港1-23-25

TEL 043-204-2525

FAX 043-204-2526