

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にて区画を調整する。

(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、自らの債権保全のために、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) 登記官の現地調査立会

登記官の現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