

## 用地業務処理に関するご提案

用地業務 担当者 様

公益社団法人  
栃木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

### 用地業務の問題点

#### 「こんなことで困っていませんか？」

- ◆ 公図、提出済み地積測量図と現地が相違して用地の取得が出来ない。
- ◆ 所有権界で立会確認を行った為、不動産登記法における筆界と相違し、以後の分筆登記などの手続きに支障をきたしている。
- ◆ 過年度の未登記物件（用地は取得したが、何らかの原因で分筆登記等が出来ていないもの）の処理の方法がわからない。

解決するには、まず平成18年3月に施行された改正不動産登記法のご理解が必要です！

例えば、道路拡幅整備事業等では後退用地部分を市町に所有権移転することから土地の分筆登記が必要となります。

平成17年3月の不動産登記法の改正に伴い、平成23年に宇都宮地方不動産表示登記調査要領が定められました。ご存知のとおり、旧法では便宜、法務局に提出する地積測量図に一筆の必要な部分のみを求積し、残りの土地は登記簿面積から求積した面積を差し引きし対応してきましたが、新法においては原則一筆の全ての筆界点を明確にし、分筆する際にも分筆する全ての区画を求積しなければならなくなりました。

嘱託登記についても、現在各官公署でその対応がなされてきたかと思われませんが、今後、登記の電子申請が進む中、より厳密に対応していく必要が出てきています。

特に注意点として、周知のとおり、道路買収線を分筆する際、同時にその測量図をもって民境界まで保証することとなります。言い換えれば、道路買収後、万一、私有地の境界紛争等が発生した場合には、地積測量図の作成者がその責任を負うことになりました。

#### ※ 法改正による調査・測量及び登記手続きの注意点

- ◆ 法第123条1号で『筆界』の定義づけが明記
- ◆ 規則第75条『全筆測量』の義務化
- ◆ 規則第77条『公共座標による』業務処理の義務化
- ◆ 規則第93条『調査報告書』の導入  
(実際に調査測量した者が作成・嘱託登記についても準用する)
- ◆ 調査要領第33条『筆界確認書等』の添付

#### 公嘱協会とは

- ◆ 信頼と実績 不動産表示に関する登記のスペシャリスト
- ◆ 昭和61年設立より24年の実績をもつ公益法人
- ◆ 広範囲にわたる即応体制  
栃木県では約120名の専門資格者が協力体制
- ◆ 迅速的確、高品質の業務処理  
地元に着した市町単位等で迅速対応  
公共の利益となる事業のサポーター  
公共事業のすみやかな実施と安定のお手伝い
- ◆ 登記専門職としてのコンプライアンス

## 公嘱協会の概要

社団法人公共嘱託登記土地家屋調査士協会(以下協会)は、昭和60年の土地家屋調査士法の一部を改正する法律により、官庁・公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行うもの(以下官公署等という)による不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することにより、公共の利益となる事業の成果の速やかな安定を図り、登記に関する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も目的として、民法第34条の規定に基づいて法務大臣の許可により設立された、官公庁の嘱託登記を受託できる資格者団体です。

業務は、専門家である土地家屋調査士がその能力を結集し、組織的に一貫して処理していますので、公共事業が一層円滑に推進され、事業の速やかな処理、そして、事業実施の安定がもたらされます。

協会は、全国47都道府県に組織し、栃木県内には社団法人栃木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会があり各地に地元精通した社員がおり、社員の中には建築士、測量士、司法書士、行政書士などを兼務する土地、建物に関する専門家も多く揃っています。

## 損害賠償責任について

「土地家屋調査士」の有資格者である社員は、専門的知識と技能を駆使して常に綿密な注意を払って業務を執行しております。また協会では業務の成果について、成果品の内容を点検・確認するなど業務上の責任を組織が保証することとなっていますが、協会の受託した事件の処理に関し、万一、発注者から損害賠償の請求を受けた場合の損害補償は「損害賠償責任保険」により補償するものとしています。

## 土地家屋調査士(公嘱協会)の専門性

道路拡幅の買収等で、境界を決めるためには、公図、境界杭、土地の占有状況、法務局に備えられている地積測量図、道路管理者等が保管する境界確定通知書等の資料、関係者が保管する筆界確認書、実測図等の資料、関係者の立会、登記簿面積と実測面積の比較、自然の地形、構造物等の状況、林相など様々な要素から多面的に筆界の位置を割り出さなければなりません。

従って、買収(分筆登記)が必要な公共事業を行うには、専門性を備え、日頃から地域の実情を知り地域に密着した業務をしている土地家屋調査士(公嘱協会)を利用いただくことが有益と考えられます。

## コンサルタント業務と嘱託登記との業務分

平成17年の不動産登記法の改正等に伴い、道路買収等を行う際の嘱託登記に関しても民有地と民有地の境界について分筆測量図に記載された数値、座標等において、その責任の所在を明確にしていくことが求められるようになりました。

そのために、私たち公嘱協会では、買収を伴う分筆嘱託登記に必要な民有境界の確定、測量、登記手続きを分離発注して頂くお願いをしています。今後の業務発注の形態について是非、ご検討をお願い申し上げます。

## 分離発注とは……

一般的な公共事業の路線測量に関するコンサルタント業務は下記の通りです。

- ① 作業準備(事業計画の立案、現地踏査等)
- ② 資料調査(公図写、土地調書、転写連続図作成等含む)
- ③ 基準点測量
- ④ 地形測量
- ⑤ 線形決定
- ⑥ 境界測量(境界立会、確定測量)
- ⑦ 縦横断測量(幅杭設置含む)
- ⑧ 登記処理(嘱託分筆等)

上記の内 ②、⑥、⑧ の業務をコンサルタント業務から切り離して、発注する業務形態です。

## 土地家屋調査士法と測量法との違いは

土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量、表示に関する登記の申請手続等の代理と規定しており、登録した土地家屋調査士以外は業務を行うことはできません。

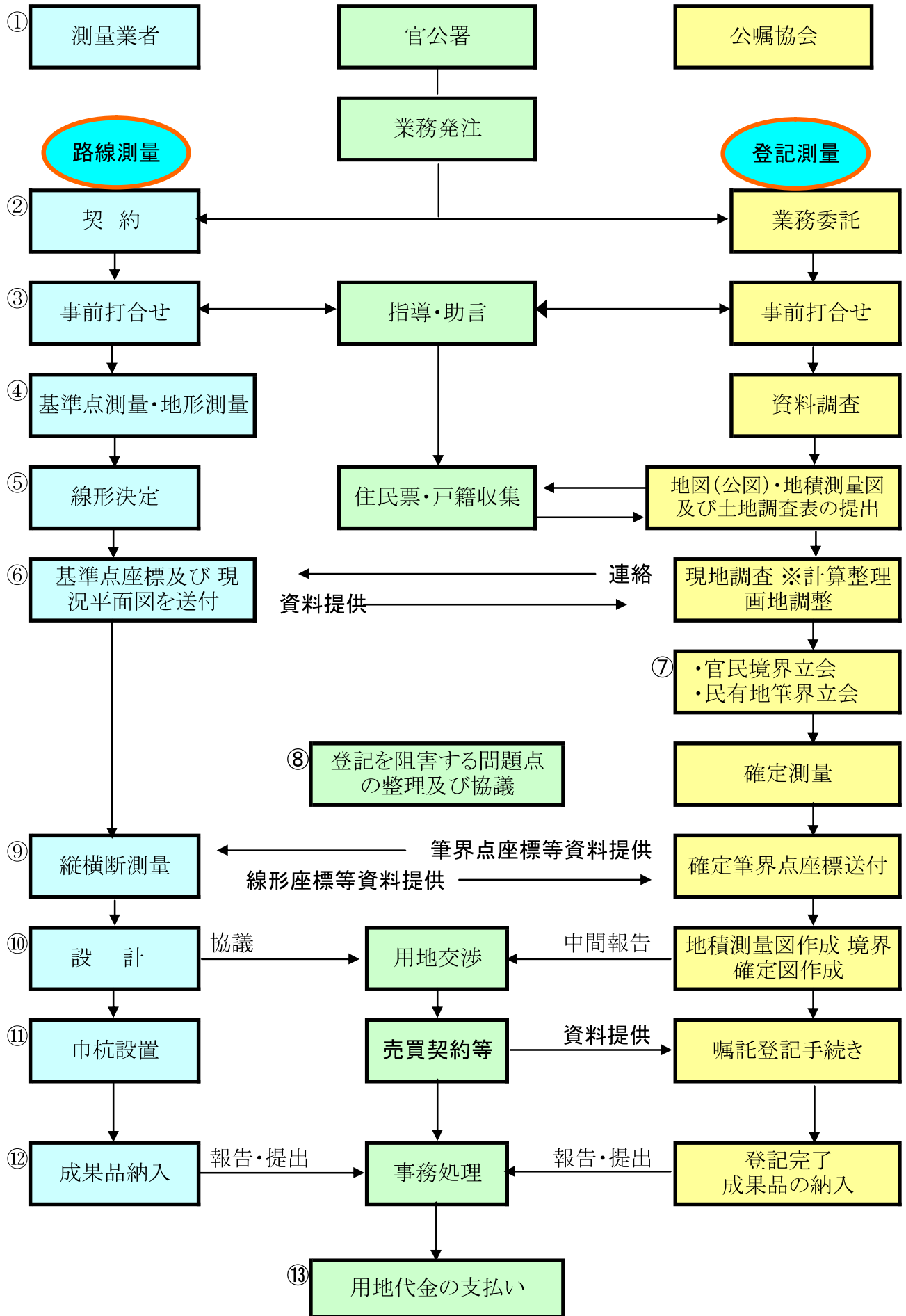
測量法は、土地の測量は法律が定める場合を除いて、この法律の定めるところによると規定しています。① 基本測量、② 公共測量、等3種類に分類し、一定規模以上測量を、官公署が行う場合の測量であります。作業規定には登記のために、必要な地積測量図、登記申請書等、不動産の表示に関する登記の申請手続に関する規定は、作業項目にはありません。

[参考:測量法抜粋]

(他の法律との関係)

第2条 土地の測量は、他の法律に特別な定めがある場合を除いては、この法律の定めるところによる。

# 登記・測量分離発注業務委託フローチャート



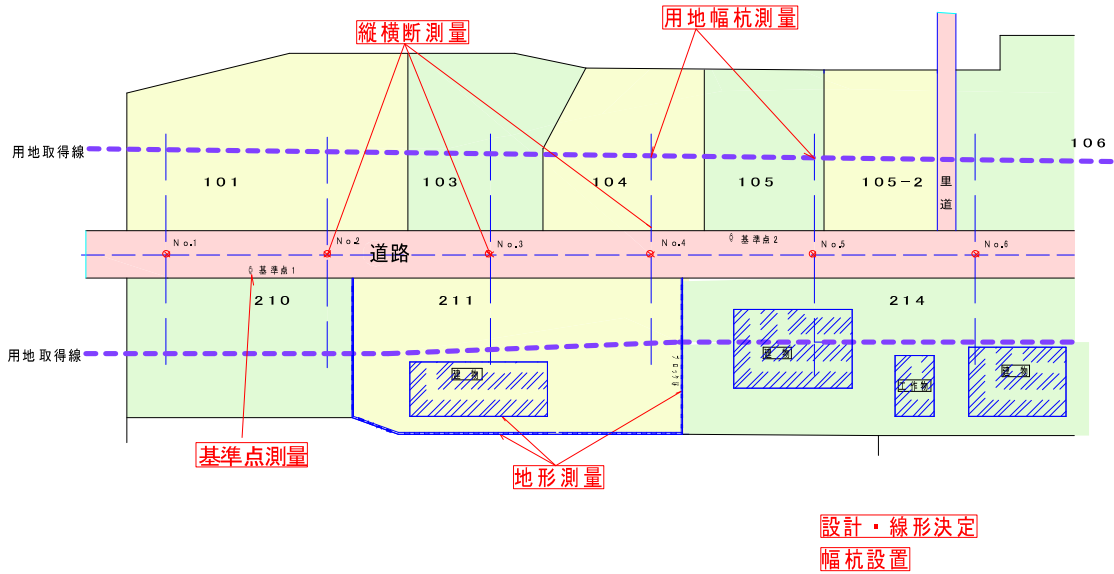
## 「登記測量分離発注業務委託フローチャート」補足説明(業務発注例)

### 『官公署から道路の拡幅事業の業務が発注された場合』

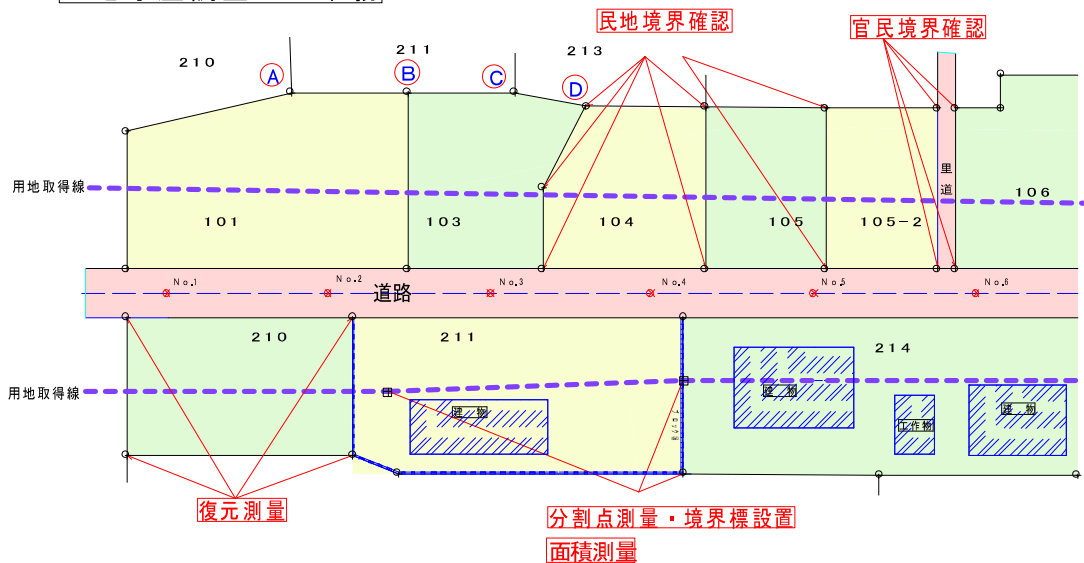
- ①測量業者が路線測量を、公嘱協会が登記測量を受託。公嘱協会は官公署より連絡を受け、業務打合せを行う。測量業者、公嘱協会はお互いに業務についての助言、意見交換を行う。
- ②測量業者は入札後契約する。公嘱協会は年間単価契約に従い業務委託を受ける。
- ③官公署の指導・助言の下、事前打合せを行う。
- ④測量業者が基準点測量、地形測量(現況測量)を行っている間に、公嘱協会は立会業務に備え資料調査(法務局・市町税務課等)、所有者に関する情報を整理し、土地調書等を作成する。(所有者の住所等が登記簿と符合しない場合などは官公署に住民票や戸籍などの収集を依頼する)
- ⑤測量業者が仮に線形決定した現況平面データ(座標含む)と公嘱協会の調査資料の情報交換を行う。
- ⑥測量業者は基準点座標、現況平面図の各データを公嘱協会に提供。公嘱協会はそれを基に筆界検討のための現地調査を行い、画地調整の上、現地立会に備え一筆地の仮杭を設置する。
- ⑦公嘱協会が官民境界立会、民有地筆界立会を行う。
- ⑧公嘱協会は確定測量を行い、筆界確認書等を作成し、関係者の署名・捺印により承諾を得る。なお、この際に登記を阻害する問題点等が発生した場合は、それを整理し官公署と協議を行う。
- ⑨測量業者は公嘱協会から確定筆界点座標の提供を受け、縦横断測量を行う。公嘱協会は測量業者から嘱託分筆に備え線形座標(幅杭の座標)の提供を受ける。
- ⑩測量業者は設計業務を行う。公嘱協会は地積測量図、境界確定図等を作成し、官公署の用地交渉のための中間報告を行う。
- ⑪測量業者は巾杭設置を行う。公嘱協会は、売買契約された資料を官公署から受け、分筆登記手続きを行う。
- ⑫測量業者は成果品を納入する。公嘱協会も分筆登記完了証等の成果品を納入する。官公署は成果品納入を受け、検査・事務処理を行う。
- ⑬官公署は用地代金の支払いを行う。

# 測量業と調査士業の区分

## 測量士の業務



## 土地家屋調査士の業務



分筆登記をする場合に、以前は道路になる部分の求積だけで足りましたが、法改正後は道路を拡幅した場所とは直接関係の無い、民間と民間いわゆる民地の筆界(境界点A、B、C、D等)の立会・調査測量までも必要になりました。道路内の部分は名義も公有地になり、工事後筆界の形状が分からなくなっても問題は生じませんが、民地界は原則永久に残ります。法務局に提出する地積測量図も永久保存です。地積測量図には作成者の氏名も記載し、万が一のトラブルには、その作成者も関与することがあります。

# 別紙

## 土地家屋調査士法の業務等についての説明

(業務)

第3条 調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

- 一 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量
  - 二 不動産の表示に関する登記の申請手続き又はこれに関する審査請求の手続きについての代理
  - 三 不動産の表示に関する登記の申請手続き又はこれに関する審査請求の手続きについて法務局又は地方法務局に提出し、又は提出する書類又は電磁的記録の作成
- (以下省略)

(非調査士等の取締り)

**第68条** 調査士会に入会している調査士でない者は、第3条第1項第1号から第5号までに掲げる事務又はこれらの事務に関する同項第6号に掲げる事務を行うことを業とすることができない。(以下省略)

**第73条** 第68条第1項の規定に違反した者は、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。(以下省略)

表示に関する登記に必要な調査・測量・申請手続の代理業務は土地家屋調査士、土地家屋調査士法人、公共嘱託登記土地家屋調査士協会以外の者は、業として行うことができません。(土地家屋調査士法3条第1項)

一般の株式会社、有限会社等は、「不動産登記に必要とされる業務」を受託することはできません。(代表者や、従業員が土地家屋調査士の場合でも、受託することはできません。)

官公署の土地の測量等をおこなうにあたり、土地の測量と共に、土地地積更正登記・分筆登記・地目変更登記等の嘱託登記を前提とする場合には、上記3条業務となり、土地家屋調査士等に委託しない限りは、これらの測量・申請手続は担当職員等が直接行い、不動産調査報告書も作成しなければなりません。

不動産の表示に関する登記は、権利に関する登記の前提となり、権利の及ぶ範囲を決める重要な役割をもつものであり、法律的・技術的な知識と能力が必要です。このため表示に関する登記を所有者等に代わって行う専門資格者として土地家屋調査士の制度が設けられています。

土地の分筆等嘱託登記についてのご相談、質問等ございましたら、栃木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会には、登記アドバイザー(無料での登記相談)制度がありますので、是非ご活用ください。

事務局 宇都宮市野沢町 3-3 電話 028-678-9990 FAX028-666-4735