

登記業務共通仕様書

(総則)

第1条 この共通仕様書は、公共嘱託登記に関する業務（以下「登記業務」という。）に適用するものとする。

2 この仕様書により難しい場合又はこれに記載のない事項については、この仕様書とは別に指示する特記仕様書によるものとし、適用に当たっては特記仕様書を優先するものとする。

(用語の定義)

第2条 この仕様書における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

一 「監督職員」とは、発注者が登記業務の施行について受注者に指示、または受注者との協議を行う者として、契約書第5条により発注者が受注者に通知した者をいう。

二 「業務責任者」とは、土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）に規定する土地家屋調査士又は司法書士法（昭和25年法律第197号）に規定する司法書士で、契約書第5条により受注者が発注者に通知した者をいう。

三 「協力者」とは、受注者が登記業務の遂行にあたって再委託する者をいう。

四 「指示」とは、発注者の発議により監督職員が受注者に対し、登記業務の実施方針、業務工程等の詳細を示して実施させることをいう。

五 「協議」とは、監督職員と受注者又は業務責任者とが相互の立場で登記業務の内容又は取扱い等について合議することをいう。

(基本的処理方針)

第3条 受注者は、登記業務を実施する場合において、確実に実施できる執行体制を整え、公正かつ的確に登記業務を処理しなければならない。

2 登記業務の実施に当たっては、別記1個人情報に関する取扱要領を遵守しなければならない。

(行政情報流出防止対策の強化)

第3条の2 受注者は、登記業務の履行に関する全ての行政情報について、適切な流出防止対策をとらなければならない。

2 受注者は、登記業務の履行に関する全ての行政情報の取扱いについては、関係法令を遵守しなければならない。

(暴力団員等の不当介入を受けた場合の措置)

第3条の3 受注者は、暴力団員等による不当介入を受けた場合は、断固としてこれを拒否することとし、不当介入を受けた時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行わなければならない。なお、協力者が不当要求を受けたことを認知した場合も同様とする。

2 受注者は、前項により警察に通報又は捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を書面にて発注者に報告しなければならない。

3 第1項及び第2項の行為を受注者が怠ったことが確認された場合には、発注者は受注者に対し、指名停止等の措置を講じる場合がある。

4 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議しなければならない。

(登記業務)

第4条 登記業務は、不動産登記法(平成16年法律123号)、不動産登記令(平成16年政令第379号)及び不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)等の各規定に基づき、正確かつ誠実に行わなければならない。

(代理権の授与)

第5条 発注者は、登記の囑託に関する代理権を受注者又は受注者の選任した者に授与するものとし、受注者は登記の囑託に必要な委任状の交付を受けけるものとする。

2 受注者は、発注者の代理権を授与する者を選任したときは、書面により発注者に通知するものとする。

3 発注者は、前項の規定により受注者が選任した者が不相当と認めるときは、その事由を明記して受注者に対してその変更を求めることができる。

(登記業務発注書)

第6条 発注者は、登記業務発注書(様式第1号)により登記業務を発注するものとし、受注者は、登記業務発注書に指定する期限内に成果品を提出するものとする。

(図書等の貸与又は提供)

第7条 発注者は、受注者に登記業務の処理に必要な図書を貸与し、又は登記囑託書に添付する図書を提供するものとし、その受け渡しは、貸与図書借用書(様式第2号)、提供図書受領書(様式第3号)、貸与図書返納書(様式第4号)により明確にしておかななくてはならない。

(公印の押印)

第8条 受注者は、登記に必要な書類を作成し、国土交通省所管不動産登記囑託指定職員の公印の押印が必要なときは、発注者に書類を提出して押印を受

けるものとする。

(処理状況の報告)

第 9 条 発注者は、必要があると認めるときは、受注者に対し登記業務の処理状況その他関連する事項について報告を求めることができる。

(成果品の提出)

第 10 条 受注者は、登記業務が完了したときは、速やかに登記業務処理済報告書 (様式第 5 号) に登記完了証等の成果品を添えて発注者に提出するものとする。

2 三者契約を締結し不動産登記法第 116 条第 2 項を適用する場合は、受注者は、登記識別情報を成果品として発注者に提出するものとする。

(処理困難の届け出)

第 11 条 受注者は、登記業務のうち処理困難の届け出をするときは、その都度、発注者に処理困難届出書 (様式第 6 号) を提出し、発注者の指示を受けるものとする。

(再委託)

第 12 条 契約書第 4 条第 1 項に規定する「主たる部分」とは、登記嘱託書の作成及び登記所への提出、取下げ、登記所から交付される登記完了証及び第 10 条第 2 項を適用する場合に通知される登記識別情報の受領をいい、受注者は、これを再委託することはできない。

2 受注者は、前項及び契約書に規定する「軽微な業務」以外の再委託に当たっては、発注者の承諾を得なければならない。

3 受注者は、登記業務を再委託する場合は、書面により協力者との契約関係を明確にしておくとともに、協力者に対し登記業務の実施について適切な指導、管理を行い、登記業務を実施しなければならない。

(打合せ)

第 13 条 打合せは、業務着手前に行うものとし、その他の打合せは監督職員又は業務責任者の判断により、必要に応じて行うものとする。

2 前項の打合せには、業務責任者が出席するものとする。

(検査等)

第 14 条 受注者は、検査の実施にあたり、発注者が立ち会いを求めた場合は、検査に立ち会わなければならない。

2 前項の検査に立ち会う者は、業務責任者とする。

(低入札価格契約における品質確保対策)

第15条 受注者は、本業務の入札の結果、基準単価に基づく各単価に予定数量を乗じた額の合計(消費税及び地方消費税を含む。以下「予定価格相当額」という。)が1,000万円を超える業務で予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第85条に基づく調査基準価格を下回る価格で契約した場合、又は予定価格相当額が100万円を超えて1,000万円以下の業務で、品質確保基準価格(予算決算及び会計令第85条に基づく調査基準価格に準じて算出された価格)を下回る価格で契約した場合、当該落札価格によって品質を確保した適正な業務が確実に行われる特段の事情があると認められた場合を除き、受注者は、次の各号に掲げる品質確保対策を実施しなければならない。

- 一 登記嘱託書の作成、これに係る関係書類の作成・調製、関係機関との連絡・調整及び現地調査にあたっては、業務責任者自ら実施するものとする
- 二 作成した登記嘱託書(添付書類を含む。)は、登記申請前に調査職員に事前提出し、その内容及び作成経緯(関係資料との整合、関係機関との協議及び現地調査の結果等)について、業務責任者から調査職員に対し説明を行うものとする。