

文書検索支援ツール 利用者ガイド

はじめに

必要な情報を入手したいとき、ブラウザーで検索するのが便利です。しかし、ブラウザーで得られる情報は一般に公開されている情報のみです。この点は、最近話題になっているChatGPTも同様です。ChatGPTは知りたい情報を整理した形で得るのに非常に便利なのですが、生成AI（推論に基づき新しい情報を生成する）であるため、間違った情報を本当であるかのように回答する場合があります。この現象はハルシネーション（幻覚）と呼ばれており、生成された情報を正確な情報に修正して活用するためには、別のアプローチにより真偽を確認する作業（ファクトチェック）が必要となります。

ブラウザーによる検索またはChatGPTは一般に公開されている情報から検索し回答するものですので、特定の組織に関する情報、または専門的知識に関する情報など、公開されていない情報にはアクセスできません。また、回答がどの文書を参照したのかを確認できても、その文書のどの部分に情報が記載されているのかを明確に知ることができません。

本ツールでは専門家が作成した文書を記憶し、知りたい情報が文書のどこに含まれているのかを確認できます。この点で、通常のブラウザーでの検索とは一線を画するものです。従って、特定の組織に関する情報または専門家の知見を取得するためのツール、ChatGPTによる回答のファクトチェックのためのツールとしてご活用いただけます。

文書検索支援ツール～URL



1. 文書検索支援ツールのURLにアクセスすると、初回のみ「データの準備中です。しばらくお待ちください。」のメッセージが出ます。データの準備に約10秒程度の時間が必要になります。
2. テーマはデフォルトで「00003 税務編のサンプル」として選択されます。本ガイドではこのテーマで操作の解説を行います。

<https://ds.21-pub.co.jp/>

文書検索支援ツール～利用ガイド (1/2)



1. 「利用ガイド」タブをクリックすると、[お知らせ]、[質問または要望の受付]の方法、[利用者ガイド]（本ガイドのPDF）へのリンクが表示されます。
2. 検索内容についての質問またはその他の要望がある場合は、メールアドレスのリンクをクリックしてください。
3. 本ガイドPDFのダウンロードが可能です。「PDFファイルはこちら」をクリックし、PDFの「上書き保存」ボタンでダウンロードしてください。

文書検索支援ツール～利用ガイド (2/2)

文書検索支援ツールへの質問または要望 - メッセージ (HTML 形式)

ファイル メッセージ 挿入 オプション 書式設定 校閲 ヘルプ 何をしますか

送信(S)

差出人(M) ▼ kajiyama@yhat.co.jp

宛先(T) m21@21-pub.co.jp

CC(C)

件名(U) 文書検索支援ツールへの質問または要望

(以下の内容をお知らせください。) ↓

1. ユーザーID: ↓
2. 氏名 (または会社名): ↓
3. 質問または要望の内容: ←

1. メールアドレスのリンクをクリックするとメールのひな形が表示されますので、ユーザーID (必須)、氏名、質問または要望の内容を入力して送信してください。
2. 回答はユーザーIDに登録のメールアドレス宛に送付されます。メールの差出人宛てではありませんので、ご注意ください。
3. 営業日で5日以内に回答します。返信がない場合は、その旨をお知らせください。

段落単位とブロック単位

問3 青色申告をした場合には、どんな特典がありますか。

答 ①棚卸資産の評価関係、②償却費関係、③引当金・準備金関係、④所得の特別控除関係、⑤その他の所得計算特例関係、⑥税額控除関係、⑦純損失関係、⑧更正等の手続き関係など多岐にわたります。

主に、青色申告特別控除や青色事業専従者給与の必要経費算入など節税効果がありますので、青色申告を選択することをお勧めします。

1. 一般に「段落」とは複数の文により構成される文章を意味のあるまとまりで区分したものです。
2. 本ツールではワード文書における段落と同様に、改行により区切られた文の集まりを「段落」と呼びます。赤枠は段落を示しています。
3. 本ツールでは複数の段落で構成される文章の意味あるまとまりをブロックと呼びます。
4. 例えば、Q&A集の場合には問と答えの内容のセットをブロックとすることが適切です。青枠はブロックを示しています。

段落単位の検索

問 3 青色申告をした場合には、どんな特典がありますか。

答 ①棚卸資産の評価関係、②償却費関係、③引当金・準備金関係、④所得の特別控除関係、⑤その他の所得計算特例関係、⑥税額控除関係、⑦純損失関係、⑧更正等の手続き関係など多岐にわたります。

主に、青色申告特別控除や青色事業専従者給与の必要経費算入など節税効果がありますので、青色申告を選択することをお勧めします。

1. 検索文字列が「青色申告」の場合、この文書では、1番目の段落と3番目の段落が検出されます。
2. 段落単位で検索条件に一致するかどうかを判定する検索を、本ツールでは「段落単位」の検索と呼びます。

ブロック単位の検索

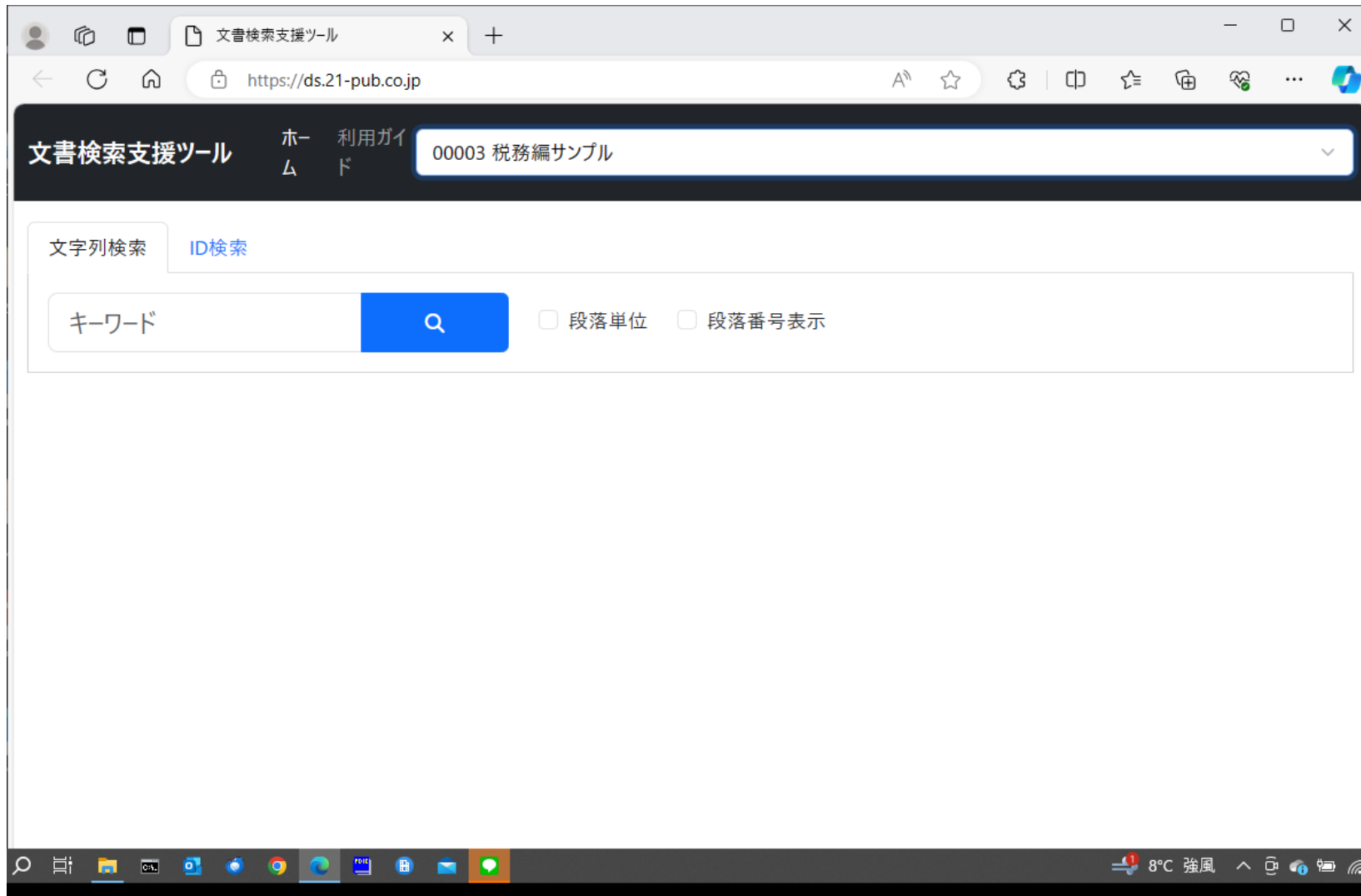
問3 青色申告をした場合には、どんな特典がありますか。

答 ①棚卸資産の評価関係、②償却費関係、③引当金・準備金関係、④所得の特別控除関係、⑤その他の所得計算特例関係、⑥税額控除関係、⑦純損失関係、⑧更正等の手続き関係など多岐にわたります。

主に、青色申告特別控除や青色事業専従者給与の必要経費算入など節税効果がありますので、青色申告を選択することをお勧めします。

1. 複数の文字列を空白で区切って入力することで、複数の文字列を同時に含むブロックを検出することができます。
2. 検索文字列が「青色申告 棚卸資産」の場合、左に示すブロックにはこの2つの文字列が含まれているため、このブロックが検出されます。
3. 段落検索では、この2つの文字列を同時に含む段落はないため、検出される段落はありません。
4. 以上の様に、ブロック単位の検索は段落単位の検索とは異なった結果になります。

テーマの選択



1. 文書検索支援ツールの白抜き文字のタイトルの右端にあるプルダウンリストより「0003 税務編サンプル」のテーマを選択してください。
2. ブロック単位の検索、段落番号表示なしがデフォルトです。

検索文字列入力

文書検索支援ツール

ホーム 利用ガイド

00003 税務編サンプル

文字列検索 ID検索

不動産所得

段落単位 段落番号表示

検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル 検索モード: ブロック単位 検索文字列: 不動産所得

検索結果 検索文書

ID1: 問1 **不動産所得**について教えてください。

ID3: 問4 青色申告特別控除について教えてください。

1. 文字列入力欄に「不動産所得」と入力してください。
2. 検索ボタン（虫眼鏡のマーク）をクリックすると「不動産所得」の文字列があるブロックのタイトルが表示されます。
3. タイトルに指定の文字列が含まれている場合は、その文字列の背景が黄色でマーキングされます。
4. ここで[検索文書]ボタンをクリックします。

検索文書の表示



文書検索支援ツール

https://ds.21-pub.co.jp

文書検索支援ツール

文字列検索

不動産所得

検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル 検索モード: ブロック単位 検索文字列: 不動産所得

検索結果 検索文書

ID1: 問1 不動産所得について教えてください。

問1 不動産所得について教えてください。

答 不動産所得とは、①不動産、②不動産の上に存する権利、③船舶又は航空機の貸付による所得を言います。ここでいう貸付には、地上権や永小作権の設定その他他人に不動産を使用される行為も含まれます（所法26）。

(不動産所得)

(所法26) 第二十六条 不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機（以下この項において「不動産等」という。）の貸付け（地上権又は永小作権の設定その他他人に不動産等を使用させることを含む。）による所得（事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。）をいう。

2 不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とする。

1. 文字列が含まれるブロックの内容が表示され、指定の文字列の背景は黄色でマーキングされます。

検索文字列～文字の同一視 (1/2)

文書検索支援ツール

ホーム 利用ガイド

00003 税務編サンプル

文字列検索 ID検索

措法25の2

段落単位 段落番号表示

検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル 検索モード: ブロック単位 検索文字列: 措法25の2

検索結果 検索文書

ID3: 問4 青色申告特別控除について教えてください。

1. 例えば、「措置法25の2」が参照されているブロックを検索したい場合、文字列として、「措置法25の2」と入力します。
2. しかしながら、原典の数字は半角とは限らず全角かもしれません。
3. そこで本ツールでは、数字の全角半角を同一視するよう作成しています。そのため数字を「25の2」と全角で入力しても検索可能です。
4. さらに、本ツールではアルファベットの全角半角も同一視します。そのため、「Abc」は「A b c」でも検索可能です。

検索文字列～文字の同一視 (2/2)

文書検索支援ツール

https://ds.21-pub.co.jp/test/

検索文書

検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル 検索モード: ブロック単位 検索文字列: 措法25の2

ID3: 問4 青色申告特別控除について教えてください。

問4 青色申告特別控除について教えてください。

答 青色申告特別控除制度は、青色申告者で不動産所得及び事業所得を生ずべき事業を営む者が、その事業につき適正な記帳慣行を確立し、申告水準を一層向上させることにより青色申告制度の健全な発展を図るための制度です（措法25の2）。

55万円の青色申告特別控除、②65万円の青色申告特別控除の特例、③10万円の青色申告特別控除があります。

青色申告特別控除額を控除する前の不動産所得の金額、事業所得の金額の合計額が、①～③の金額に満たない場合は、所得金額の合計額が限度となります。

検索文書

1. 検索文書をクリックすると「措置法25の2」で一致ブロックが表示されます。
2. 全角半角も完全に一致する場合は、黄色いマークが付きます。
3. 本ツールでは、アルファベットは大文字小文字を同一視します。そのため、原典に「ABC」と記述されている場合でも、「abc」で検出可能です(注)。(事例は示していません)。

注:本ツールでは記号（-, \$, ^。など）の全角半角は同一視しません。そのため、「措法25の2-5」のようにハイフンが全角で入られている場合は、全角での入力が必要です。

検索文字列～正規表現 (1/2)

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ds.21-pub.co.jp>. The page title is "文書検索支援ツール" (Document Search Support Tool). The search bar contains "00003 税務編サンプル". Below the search bar, there are two tabs: "文字列検索" (Text Search) and "ID検索" (ID Search). The search input field contains the regular expression "^青色". To the right of the input field, there are two checkboxes: "段落単位" (Paragraph Unit) which is checked, and "段落番号表示" (Paragraph Number Display) which is unchecked. Below the search bar, there is a summary bar showing "検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル", "検索モード: 段落単位", and "検索文字列: ^青色". There are two buttons: "検索結果" (Search Results) and "検索文書" (Search Documents). The search results section shows "ID3: 問4 青色申告特別控除について教えてください。" and a detailed text block for "ID3-05: 青色申告特別控除額を控除する前の不動産所得の金額、事業所得の金額の合計額が、①～③の金額に満たない場合は、所得金額の合計額が限度となります。"

1. 検索文字列として「正規表現」を使えます。「正規表現」は特定の文字列のパターンを表現する方法です。
2. 例えば、段落単位の検索で、「^青色」は段落の先頭が「青色」で始まる段落を検出します。このような目的で使う文字をメタ文字と言います。
3. 「万\$」は段落の最後が「万」で終わる文字列です。

検索文字列～正規表現 (2/2)

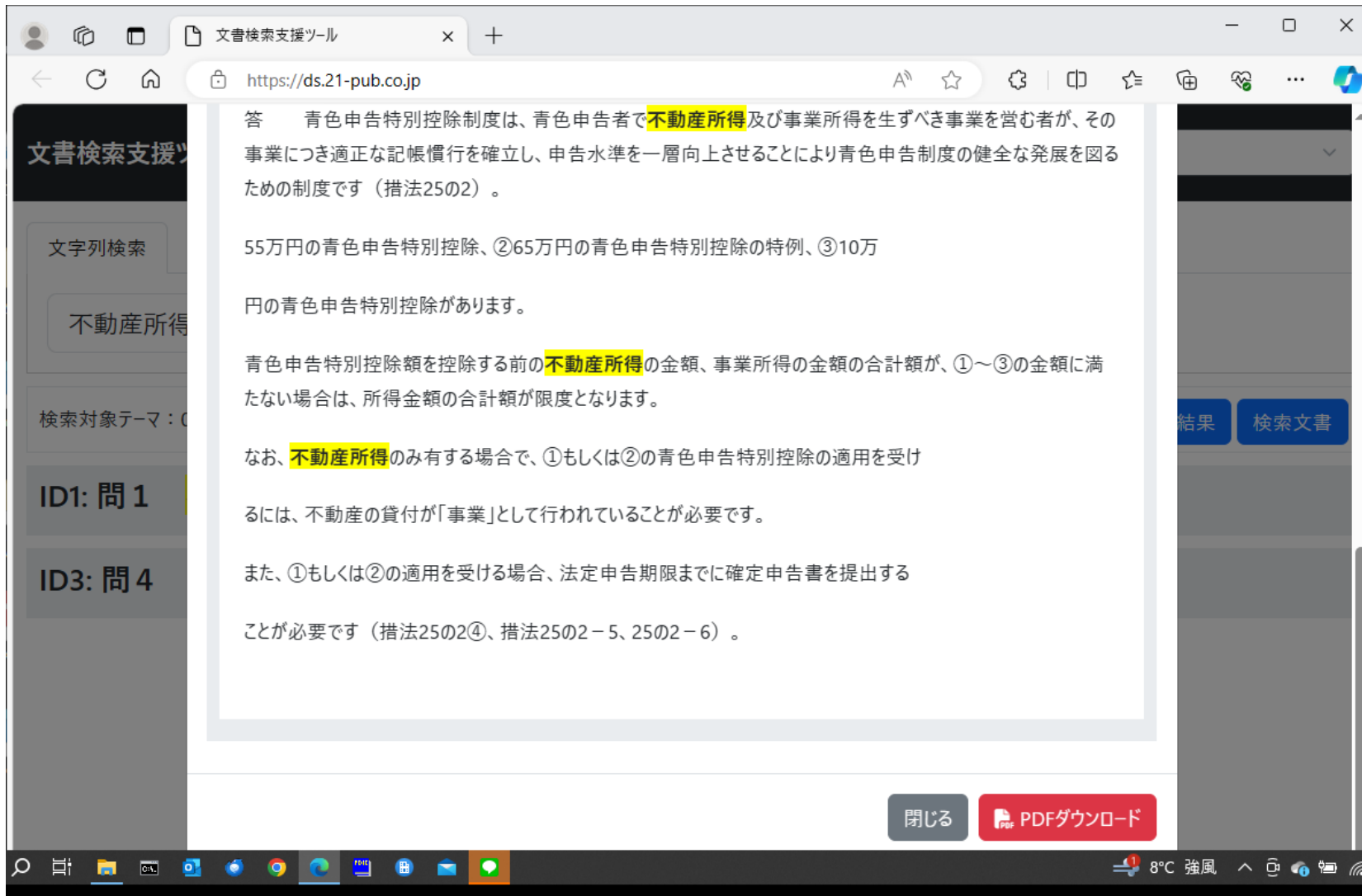
The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ds.21-pub.co.jp>. The page title is '文書検索支援ツール' (Document Search Support Tool). The search bar contains the text '00003 税務編サンプル'. Below the search bar, there are two tabs: '文字列検索' (Text Search) and 'ID検索' (ID Search). The search input field contains '事業所得.*青色'. To the right of the input field, there are two checkboxes: '段落単位' (Paragraph Unit) which is checked, and '段落番号表示' (Paragraph Number Display) which is unchecked. Below the search bar, the search parameters are displayed: '検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル', '検索モード: 段落単位', and '検索文字列: 事業所得.*青色'. There are two buttons: '検索結果' (Search Results) and '検索文書' (Search Documents). The search results are displayed in a light gray box with the following content:

ID3: 問 4 青色申告特別控除について教えてください。

ID3-02: 答 青色申告特別控除制度は、青色申告者で不動産所得及び事業所得を生ずべき事業を営む者が、その事業につき適正な記帳慣行を確立し、申告水準を一層向上させることにより青色申告制度の健全な発展を図るための制度です（措法25の2）。

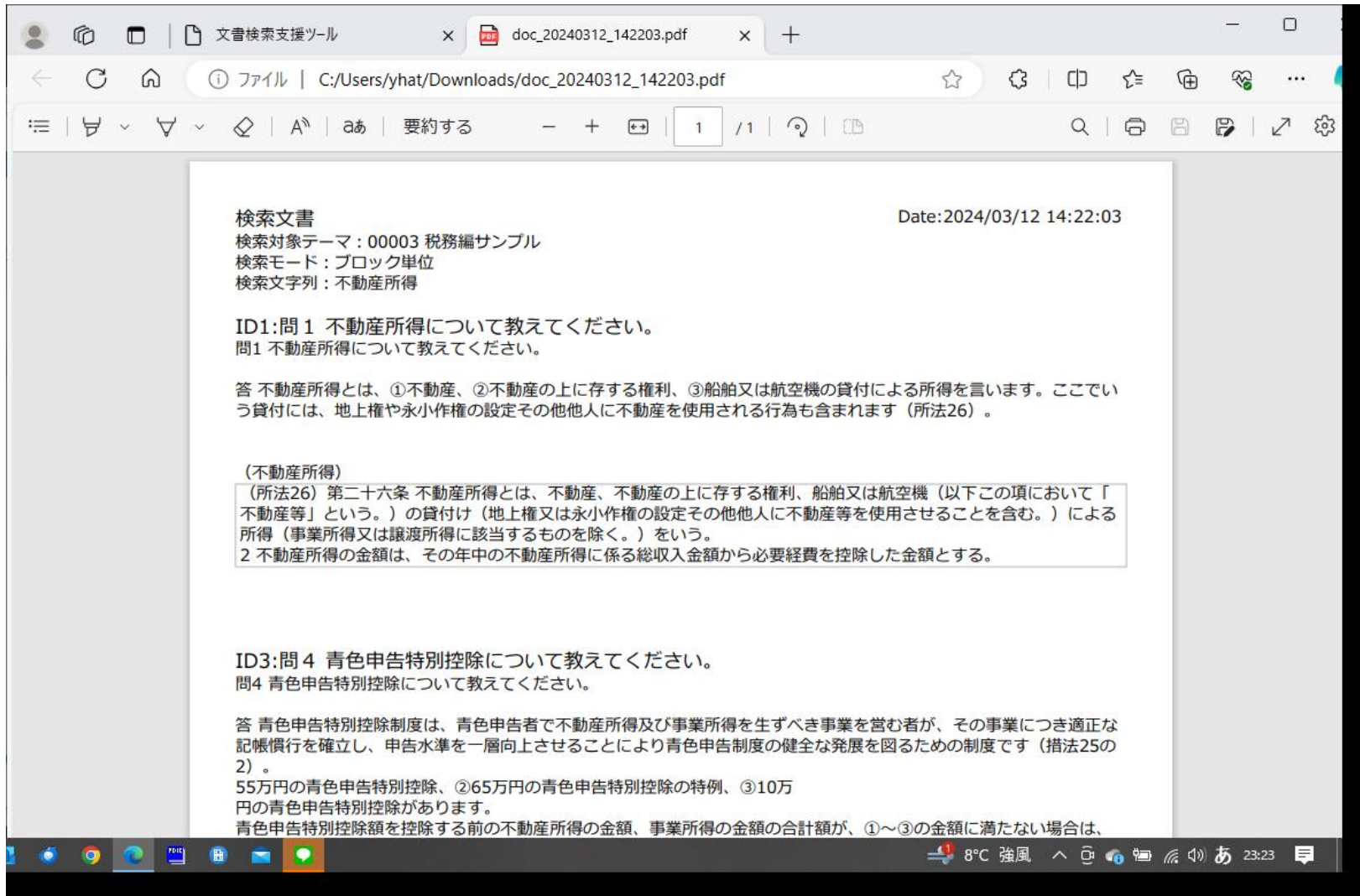
1. 「事業所得.*青色」は「事業所得」の後に、0個以上の何かの文字列があり「青色」が出現するパターンを検出します。
2. ここで、「.」（ピリオド）は任意の文字を表し、「*」はそれが0回以上続くことを表します。
3. この機能を用いて、文字列の一部が明確でない場合、不明の部分を「.*」と入力して検索することが可能です。
4. 例えば「措法25の2-5」は「措法25の2.*5」で検索可能です。

PDFダウンロード (1/2)



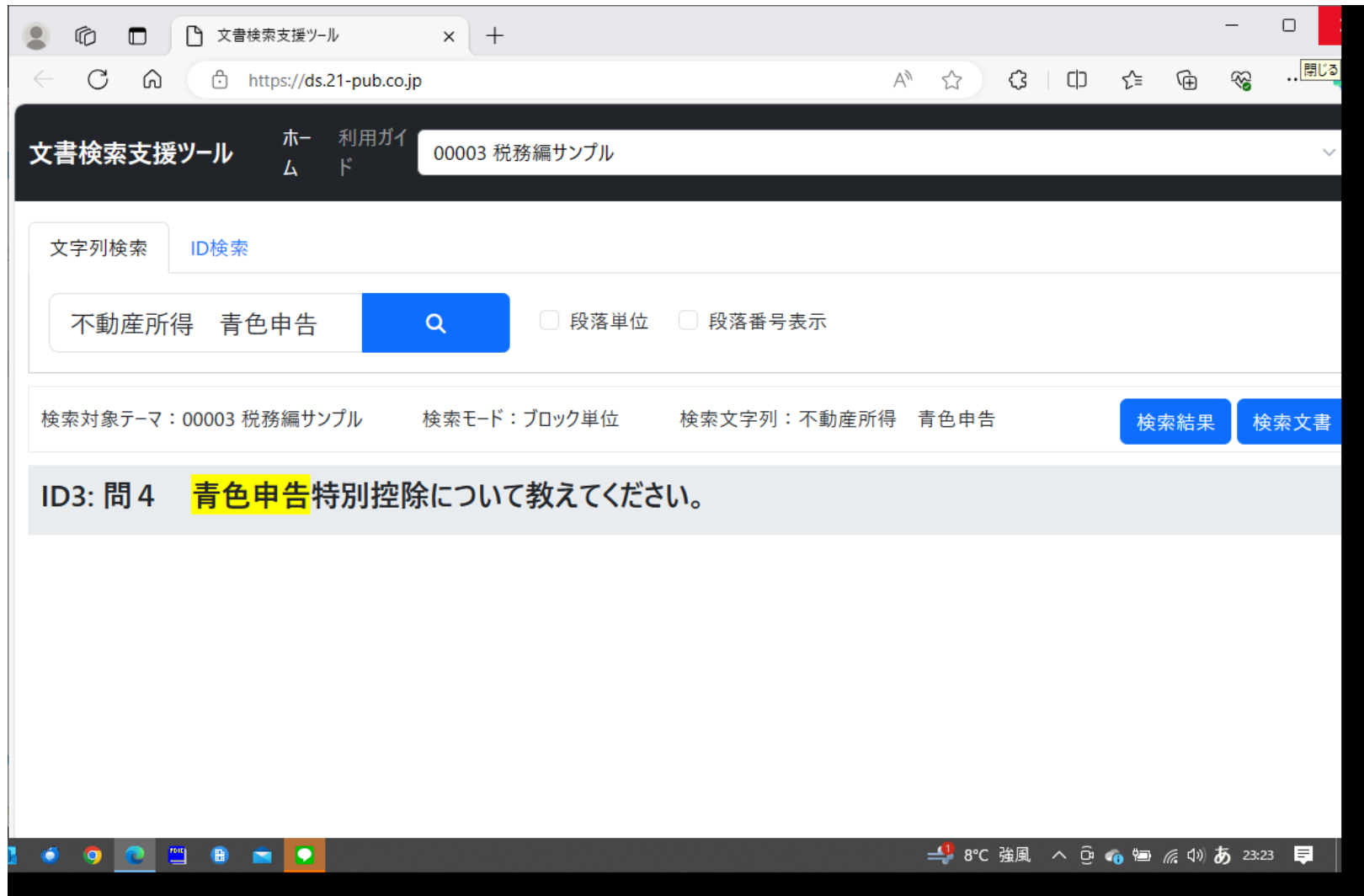
1. 検索文書は[PDFダウンロード] ボタンをクリックすることによりダウンロードできます。
2. [閉じる] ボタンで終了してください。

PDFダウンロード (2/2)



1. ダウンロードしたファイルには検索対象テーマ、検索モード、検索文字列の情報が含まれています。

複数文字列のAND検索 (1/5)



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ds.21-pub.co.jp>. The page title is "文書検索支援ツール" (Document Search Support Tool). The search interface includes a search bar with the text "不動産所得 青色申告" (Real Estate Income Blue Return) and a search button. Below the search bar, there are options for "段落単位" (Paragraph Unit) and "段落番号表示" (Paragraph Number Display). The search results show a block titled "ID3: 問4 青色申告特別控除について教えてください。" (ID3: Question 4: Please teach me about the special deduction for blue returns).

1. 複数の文字列を空白で区切って列挙することで、それらの文字列が同時に (AND条件) 含まれるブロックを検出し、そのタイトルを表示します。
2. ここで、[検索文書] をクリックします。

複数文字列のAND検索 (2/5)



1. 文字列が含まれるブロックの内容が表示され、指定の文字列の背景は黄色でマーキングされます。
2. [X] ボタンまたは[閉じる] ボタンで終了します。

複数文字列のAND検索 (3/5)

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ds.21-pub.co.jp>. The page title is '文書検索支援ツール'. The search bar contains '不動産所得 青色申告'. The search mode is set to '段落単位' (Paragraph Unit). The search results are displayed in a list format. The first result is 'ID3: 問4 青色申告特別控除について教えてください。'. The text of this result is highlighted in yellow, indicating that the search terms '青色申告' and '不動産所得' were found within the paragraph. The search bar also shows '段落単位' selected and '段落番号表示' (Show Paragraph Numbers) unselected. The search bar also shows '検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル' and '検索文字列: 不動産所得 青色申告'. There are buttons for '検索結果' (Search Results) and '検索文書' (Search Documents).

1. 段落単位のにチェックをいれると、段落単位で条件を満たす段落を検出し、その段落の内容が表示されます。
2. 条件にマッチする文字列の背景は黄色くマーキングされます。
3. ここで、[検索結果] ボタンをクリックしてください。

複数文字列のAND検索 (4/5)

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ds.21-pub.co.jp>. The page title is '文書検索支援ツール' (Document Search Support Tool). A modal window titled '検索結果' (Search Results) is open, displaying the following information:

検索対象テーマ：00003 税務編サンプル 検索モード：段落単位
検索文字列：不動産所得 青色申告

ID3: 問4 青色申告特別控除について教えてください。

ID3-02: 答 青色申告特別控除制度は、青色申告者で不動産所得及び事業所得を生ずべき事業を営む者が、その事業につき適正な記帳慣行を確立し、申告水準を一層向上させることにより青色申告制度の健全な発展を図るための制度です（措法25の2）。

ID3-05: 青色申告特別控除額を控除する前の不動産所得の金額、事業所得の金額の合計額が、①～③の金額に満たない場合は、所得金額の合計額が限度となります。

ID3-06: なお、不動産所得のみ有する場合で、①もしくは②の青色申告特別控除の適用を受け

At the bottom of the modal window, there are two buttons: '閉じる' (Close) and 'PDFダウンロード' (PDF Download).

1. 検索結果は[PDFダウンロード] ボタンをクリックすることによりダウンロードできます。
2. [閉じる] ボタンで終了してください。

複数文字列のAND検索 (5/5)

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ds.21-pub.co.jp>. The page title is '文書検索支援ツール'. A search modal titled '検索文書' is open, displaying the search criteria: '検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル', '検索モード: 段落単位', and '検索文字列: 不動産所得 青色申告'. The search results are displayed in a list format, with the first result highlighted in yellow. The result text is: 'ID3: 問4 青色申告特別控除について教えてください。' followed by '問4 青色申告特別控除について教えてください。' and '答 青色申告特別控除制度は、青色申告者で不動産所得及び事業所得を生ずべき事業を営む者が、その事業につき適正な記帳慣行を確立し、申告水準を一層向上させることにより青色申告制度の健全な発展を図るための制度です（措法25の2）。' and '55万円の青色申告特別控除、②65万円の青色申告特別控除の特例、③10万円の青色申告特別控除があります。' and '青色申告特別控除額を控除する前の不動産所得の金額、事業所得の金額の合計額が、①～③の金額に満たない場合は、所得金額の合計額が限度となります。' The browser's taskbar at the bottom shows the system tray with the date '23:26' and temperature '8°C 強風'.

1. [検索文書] ボタンをクリックすると段落単位で条件にマッチしたブロックが表示されます。

条件に合う文字列がない場合



1. ここでは、段落単位のチェックを外してください。
2. 検索文字列の条件にマッチするブロックがない場合は、「条件に合う文字列はありませんでした」と表示されます。
3. (この場合は「継承」ではなく「承継」であればマッチします。

複数文字列のAND・OR検索

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ds.21-pub.co.jp>. The page title is "文書検索支援ツール" (Document Search Support Tool). The search bar contains the text "00003 税務編サンプル". Below the search bar, there are two tabs: "文字列検索" (Text Search) and "ID検索" (ID Search). The search input field contains "相続 継承|承継". There are two checkboxes: "段落単位" (Paragraph Unit) and "段落番号表示" (Paragraph Number Display). Below the search bar, the search parameters are displayed: "検索対象テーマ: 00003 税務編サンプル", "検索モード: ブロック単位" (Block Unit), and "検索文字列: 相続 継承|承継". There are two buttons: "検索結果" (Search Results) and "検索文書" (Search Documents). The search results are displayed in a list format:

- ID4: 問3 法定**相続**について教えてください。
- ID6: 問6 **相続税**における**相続人**について、教えてください。

1. 「継承」か「承継」のいずれかだが、どちらかわからない場合、「継承|承継」と入力することによりOR条件で検索できます。

ID検索

文書検索支援ツール

ホーム 利用ガイド 00003 税務編サンプル

文字列検索 ID検索

6

検索対象テーマ：00003 税務編サンプル 検索モード：ID検索 検索文字列：6

検索結果 検索文書

ID6: 問 6 相続税における相続人について、教えてください。

ID6-01:

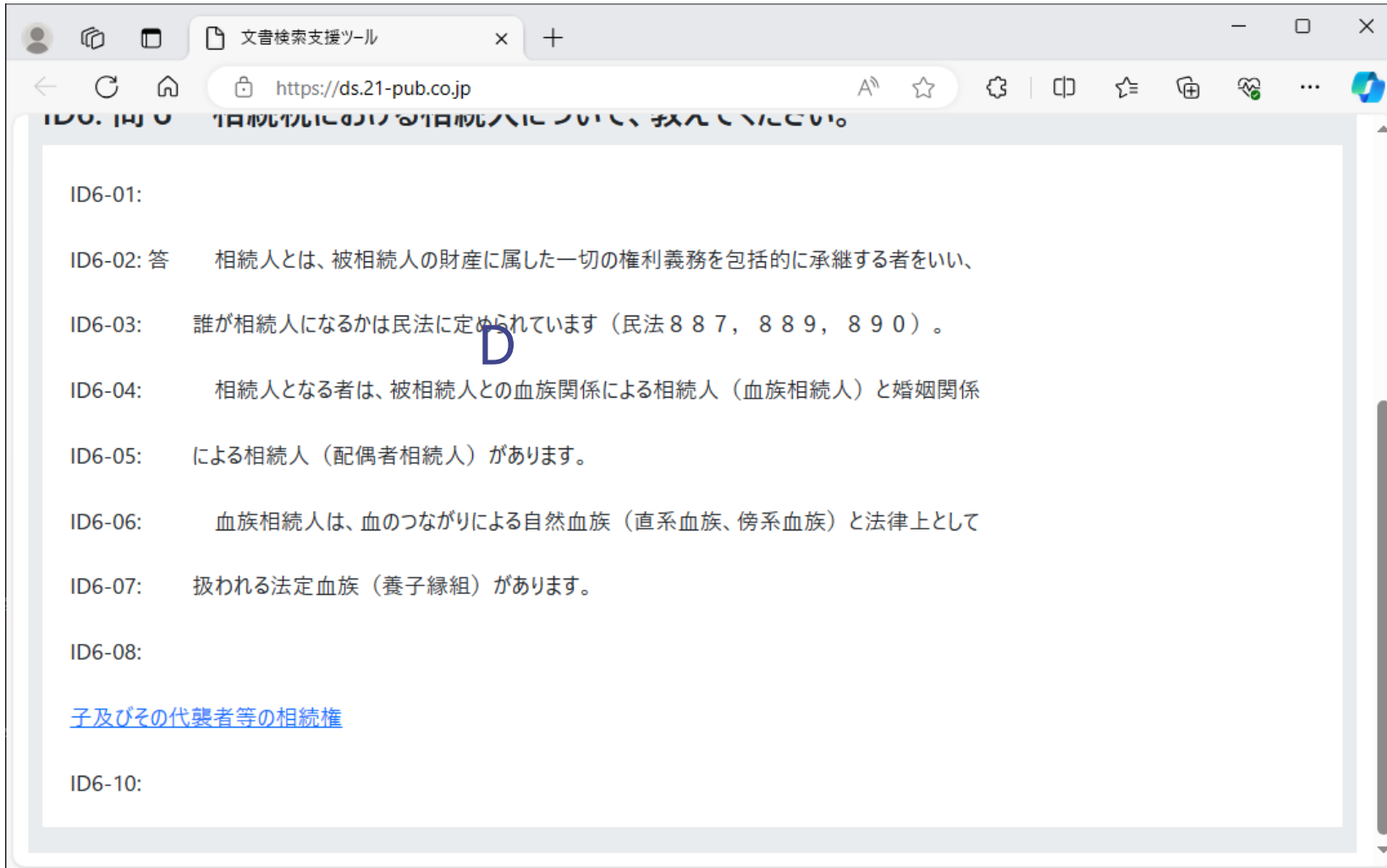
ID6-02: 答 相続人とは、被相続人の財産に属した一切の権利義務を包括的に承継する者をいい、

ID6-03: 誰が相続人になるかは民法に定められています（民法 887, 889, 890）。

ID6-04: 相続人となる者は、被相続人との血族関係による相続人（血族相続人）と婚姻関係

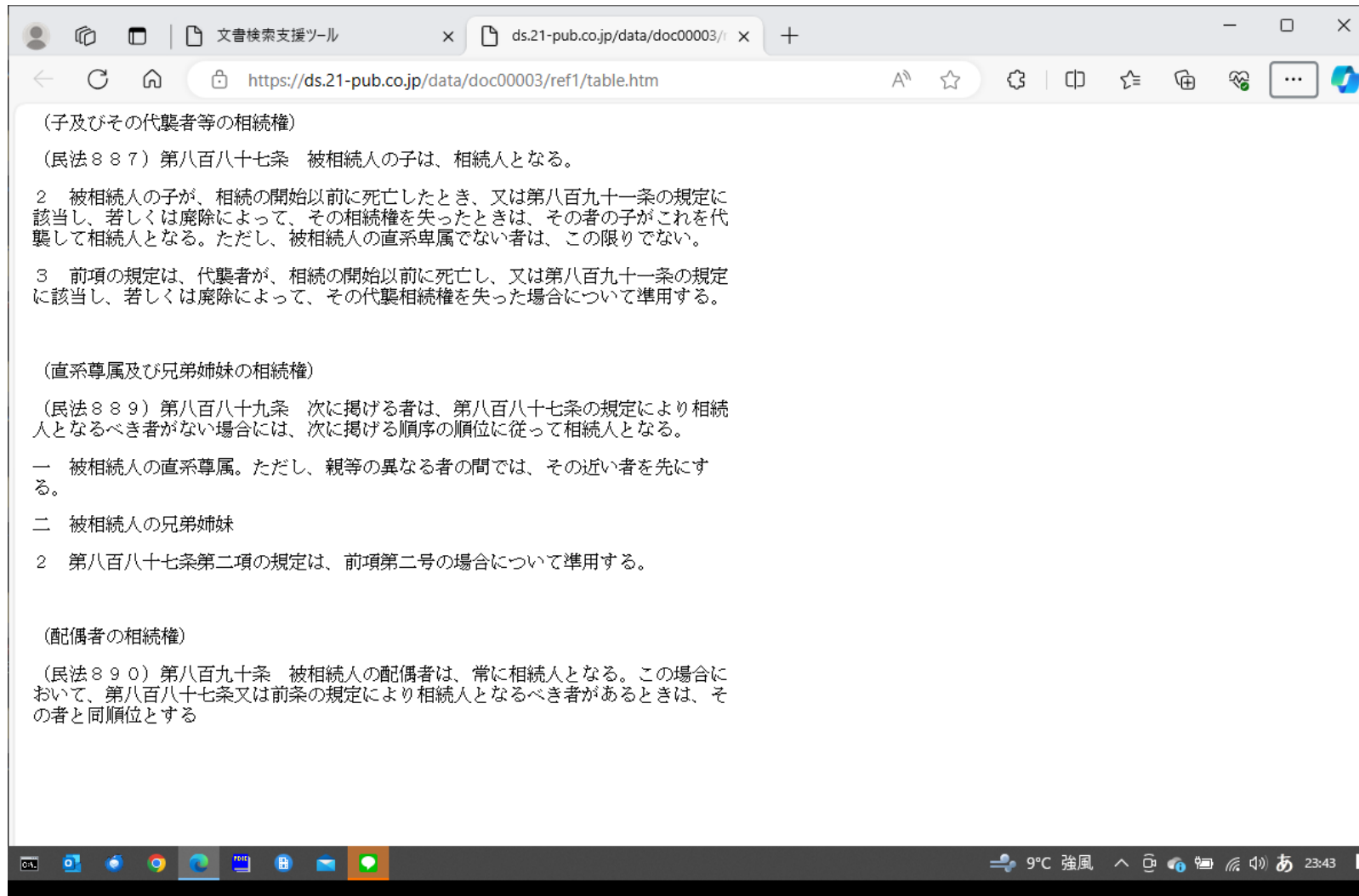
1. 任意のブロックの内容を表示することができます。[ID検索]タブをクリックしてください。
2. 入力欄に 6 と入力すると、6 番目のブロック（ID6）の内容が表示されます。

外部参照 (1/2)



1. ID6の最後に、外部参照「子及びその子の代表者等の相続権」へのリンクがあります。
2. このリンクをクリックしてください。

外部参照 (2/2)



1. 図表や参考資料などのリンク先の情報が表示されます。

事例～法律編 10001 (1/2)

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ds.21-pub.co.jp>. The page title is "文書検索支援ツール" (Document Search Support Tool). The search target theme is "10001 23-04 1.『売買・仲介① 契約成立時のトラブル対処』". The search mode is set to "ブロック単位" (Block Unit). The search text is "痴呆症 意思能力 判例". The search results show a block for ID11: 【問 1 1】具体的にどのような場合に意思能力が認められないとされているのか？. The text "意思能力" is highlighted in yellow.

文書検索支援ツール

ホーム 利用ガイド

10001 23-04 1.『売買・仲介① 契約成立時のトラブル対処』

文字列検索 ID検索

痴呆症 意思能力 判例

段落単位 段落番号表示

検索対象テーマ：10001 23-04 1.『売買・仲介① 契約成立時のトラブル対処』

検索モード：ブロック単位

検索文字列：痴呆症 意思能力 判例

検索結果 検索文書

ID11: 【問 1 1】具体的にどのような場合に意思能力が認められないとされているのか？

1. テーマ「10001」を選択してください。
2. 検索文字列に「痴呆症 意思能力 判例」と入力し検索ボタンをクリックしてください。
3. ID11のブロックが検出されますので、[検索文書]をクリックしてください。

事例～法律編 10001 (2/2)

文書検索支援ツール

https://ds.21-pub.co.jp

文書検索

検索文書

検索対象テーマ：10001 23-04 1.『売買・仲介① 契約成立時のトラブル対処』

検索モード：ブロック単位 検索文字列：痴呆症 意思能力 判例

ID11: 【問 1 1】具体的にどのような場合に**意思能力**が認められないとされているのか？

【問11】具体的にどのような場合に**意思能力**が認められないとされているのか？

【答】

意思能力の有無については以下のような**判例**がある。

1 **意思能力**があり、代理権授与に基づく売買が有効とされた事例

(東京地判平成8年11月27日判決 (判時1680-120) RETIO NO38)

検索文書

1. 判例の内容が表示されます。

事例～法律編 10003 (1/3)

検索文書

検索対象テーマ：10003 23-08 3『売買・仲介③手付・通行・境界・測量・筆界特定』 検索モード：ブロック単位 検索文字列：砂利

ID37: 【問 2 8】土地の売主の父親が20年以上前に取得し、現在売主が住んでいる土地は公道に接していない。売主の父親はこの土地を買ってから、隣のA氏の土地を幅2メートルで使わせてもらい、売主の父親の代には砂利を敷き、売主の代になってからは、アスファルトで舗装して使っている。売主の父親の話では、この土地の売主が隣のA氏に対しお金を払って通路を開通させてもらったとのことである。しかし、何の書類もないし登記もされていない。

【問28】土地の売主の父親が20年以上前に取得し、現在売主が住んでいる土地は公道に接していない。売主の父親はこの土地を買ってから、隣のA氏の土地を幅2メートルで使わせてもらい、売主の父親の代には砂利を敷き、売主の代になってからは、アスファルトで舗装して使っている。売主の父親の話では、この土地の売主が隣のA氏に対しお金を払って通路を開通させてもらったとのことである。しかし、何の書類もないし登記もされていない。

昨年隣地のA氏が亡くなり、その相続人から「自分達の土地であるから明け渡して欲しい」と請求されてしまった。

この通路部分をA氏の相続人に明け渡さなければいけないのか？

【答】

1 通行する側で、砂利やアスファルトを敷き、20年以上にわたり通路として通行していれば、通行地役権を時効で取得することができる。

1. テーマ「10003」を選択してください。
2. 検索文字列として「砂利」と入力するとID37のブロックが検出されます。
3. [検索文書] をクリックして内容確認してください。

事例～法律編 10003 (2/3)



文書検索支援ツール

https://ds.21-pub.co.jp/?

所有者の所有権の行使を妨害するものである。

4) よって、原告らによる本件私道の利用についての取り決め（本件私道の通行を非常時に制限する旨）は、被告土地上の建物に出入りする者について、自動車通行することや駐車することを禁ずる限度で有効な制限と解されるが、その余の部分については、第三者に対し主張し得ないものである。

[位置指定道路の位置関係](#)

3.『売買・仲介 手付・通行・境界・測量・筆界特定のトラブル解決策』

第2部 通行・インフラ設置

第8章 紛争事例

第3 黙示の通行地役権の設定を認めた判例

東京地裁平成24年12月4日判決（平成22年（ワ）第37318号）

【事案と判決内容】

1) 被相続人が一筆の土地を4筆（私道部分と3宅地）に分け、3宅地を子供たちに贈与し、その中央に位置する本件私道を公衆用道路として登記した。

2) その後子供たちは本件私道を通路として使用し、その後この私道はアスファルト舗装され、公道側の1宅地と本件私道を購入した被告が、原告の土地の一部（駐車場）と本件私道との境界に工事用コンクリートを設置した。

1. このリンクの後半に「位置指定道路の位置関係」の参照があります。
2. クリックしてください。

事例～法律編 10003 (3/3)

	分譲地 (位置指定道路共有者)	分譲地 (位置指定道路共有者)	分譲地 (位置指定道路共有者)
	アパート (位置指定道路共有持分なし)	位置指定道路	分譲地 (位置指定道路共有者)
	隣家		分譲地 (位置指定道路共有者)

公道

1. 「位置指定道路の位置関係」の内容が表示されます。

事例～法律編 10018 (1/2)

文書検索支援ツール [ホーム](#) [利用ガイド](#) 10018 23-07借地の実務とトラブル解決法（その3）「増改築禁止特約」と「建替え等（条件変更）」の3

文字列検索 ID検索

承諾書 段落単位 段落番号表示

検索対象テーマ：10018 23-07借地の実務とトラブル解決法（その3）「増改築禁止特約」と「建替え等（条件変更）」の実務
 検索モード：段落単位 検索文字列：承諾書 [検索結果](#) [検索文書](#)

ID4: 【問4】旧法借地で木造所有目的の借地を借りている借地人が、新しい木造建物への全面建替えを希望し、地主との交渉を当社に依頼してきた。増改築禁止特約がある場合、実務上、地主とどのような交渉をすればよいか？

ID4-14: 7 借地人が銀行融資のため地主の「**抵当権設定承諾書**」を必要とする場合は、**抵当権設定承諾書**を発行してもらう交渉。

ID11: 【問1 1】増改築禁止特約があり、地主が借地上の建物の増改築を許可しなかったため、借地人が借地非訟を申立て、裁判所の許可を得て増改築を行うこととした。裁判所の許可を得て増改築を行う場合、実務上何か問題はあるか？

ID11-02: 1 借地人が建替えの銀行融資を得るための、地主の**承諾書**(地主の**抵当権設定承諾書**)が得られないという問題点がある。

地主の**抵当権設定承諾書**
 抵当権**承諾書**
 2000年 月 日
 ○○銀行 御中
 住 所
 貸 主 (印鑑証明書添付)
 【建物の表示】
 所在地

1. テーマ「10018」を選択してください。
2. 文字列検索に「承諾書」段落単位にチェックをいれると、段落単位で条件を満たす段落を検出し、その段落の内容を表示します。
3. 条件にマッチする文字列の背景は黄色くマーキングされます。
4. ここで、[検索結果] ボタンをクリックしてください。

事例～法律編 10018 (2/2)

The screenshot displays a search results window titled "検索結果" (Search Results) over a background interface. The search parameters are: "検索対象テーマ: 10018 23-07借地の実務とトラブル解決法 (その3)「増改築禁止特約」と「建替え等 (条件変更)」の実務" and "検索モード: ID検索" with "検索文字列: 11".

The search results for ID11 are as follows:

ID11: 【問 1 1】増改築禁止特約があり、地主が借地上の建物の増改築を許可しなかったことで、借地人が借地非訟を申立て、裁判所の許可を得て増改築を行うこととした。裁判所の許可を得て増改築を行う場合、実務上何か問題はあるか？

ID11-01: 【答】

ID11-02: 1 借地人が建替えの銀行融資を得るための、地主の承諾書(地主の抵当権設定承諾書)が得られないという問題点がある。

The attached document is a "地主の抵当権設定承諾書" (Landlord's Mortgage Setting Consent Letter). The visible text includes:

地主の抵当権設定承諾書
抵当権承諾書
2000年 月 日
〇〇銀行 御中
住所
貸主 (印鑑証明書添付)

Below the document text, there are sections for "【建物の表示】" (Building Information) and "所在地" (Location).

1. ID11:に「承諾書」が表示されます。
2. ID検索で「11」を入力して「検索文書」をクリックすると「承諾書」の内容が表示されます。

事例～法律編 10012 (1/2)

文書検索支援ツール ホーム 利用ガイド 10012 23-06『居住用賃貸借契約の逐条解説と特約の作成』

文字列検索 ID検索

特約 段落単位 段落番号表示

検索対象テーマ：10012 23-06『居住用賃貸借契約の逐条解説と特約の作成』 検索モード：ブロック単位
検索文字列：特約

ID1: 【居住用建物賃貸借契約書】

ID2: 【第 1 本契約の特色】

ID3: 【第 1 入居者の変更に関する特約】

ID4: 【第 2 支払委託契約（クレジットカード払い等）を利用する場合の特約】

ID5: 【第 3 付属施設の賃貸に関する特約】

ID6: 【第 4 貸主からの中途解約条項】

ID7: 【第 5 入居開始前キャンセルの特約】

ID8: 【第 6 原状回復義務に関する特約】

ID9: 【第 7 連帯保証人に関する特約】

1. テーマ「10012」を選択してください。
2. 検索ボタン（虫眼鏡のマーク）をクリックすると「特約」の文字列がID1～ID9までブロックのタイトルが表示されます。
3. このブロックのタイトルから「ID7: 【第 5 入居開始前キャンセルの特約】」を選択すると次のスライドで検索できます。

事例～法律編 10012 (2/2)

The screenshot shows a search window titled "検索文書" (Search Documents). The search criteria are: "検索対象テーマ: 10012 23-06『居住用賃貸借契約の逐条解説と特約の作成』" (Search target theme: 10012 23-06 '逐条解説と特約の作成'), "検索モード: ID検索" (Search mode: ID search), and "検索文字列: 7" (Search text: 7). The search results display the document title "ID7: 【第5 入居開始前キャンセルの特約】" and its content. The content includes Article 0 (Cancellation before move-in) and Article 1 (Cancellation after signing the lease agreement but before move-in).

検索文書

検索対象テーマ: 10012 23-06『居住用賃貸借契約の逐条解説と特約の作成』 検索モード: ID検索
検索文字列: 7

ID7: 【第5 入居開始前キャンセルの特約】

第〇条 (入居開始前の中途解約)

- 1 本契約成立後、乙が貸室の引渡しを受ける前に本契約を解約する場合は、第〇条の定めにかかわらず、借主は、半月分の賃料等相当額を違約金として支払うことにより、本契約を即時解約することができるものとします。
- 2 前項の解約の場合、甲は乙に対し、礼金の返還義務を負わないものとします。

第1条 (賃貸借契約締結後、入居(契約期間)開始前に、借主の都合(例えば、急な転勤等)で本契約を中途解約する場合であっても、何ら特約がなければ、中途解約条項に従って解約の処理がなされることとなります。)

- 1 賃貸借契約締結後、入居(契約期間)開始前に、借主の都合(例えば、急な転勤等)で本契約を中途解約する場合であっても、何ら特約がなければ、中途解約条項に従って解約の処理がなされることとなります。
- 2 しかし、入居開始前にもかかわらず、1ヶ月前予告(または1ヶ月分の違約金の支払)でしか解約ができなくなると、借主は、全く住んでいない貸室であるにもかかわらず、相当額の負担を負うことになり、借主から不満が出る可能性が高くなります。なぜなら、借主は、通常、初期費用として、礼金・仲介手数料等を貸主・仲介業者に支払っているためです。
- 3 そのため、本特約では、入居開始前(貸室の引渡しを受ける前)の中途解約の場合には、貸室に損傷等が発生していないこと等を踏まえ、通常の中途解約の違約金の半額(半月分の賃料等相当額)で即時解約できる旨を規定しています。
- 4 また、礼金は、借家権設定(賃貸借契約締結)の対価(お礼)であるため、一度、賃貸借契約が締結されて借家権が設定された以上、入居前に本契約が中途解約されても、貸主に礼金の返還義務は発生しません。ただ、礼金を返還しないことを本契約に明文で定めておいた方がトラブル防止につながるため、本特約では、礼金の条文(6条2項)に加えて、入居開始前の中途解約の場合、貸主が礼金の返還義務を負わないことを注意的に規定しています。

1. 「ID7: 【第5 入居開始前キャンセルの特約】」の選択はID検索でID7の「7」を入力して「検索文書」をクリックすると特約条項が表示されます。