

(19) 日本国特許庁(JP)

(12) 公開特許公報(A)

(11) 特許出願公開番号

特開2017-33187
(P2017-33187A)

(43) 公開日 平成29年2月9日(2017.2.9)

(51) Int. Cl. F 1 テーマコード (参考)
G 0 6 Q 5 0 / 1 6 (2 0 1 2 . 0 1) G O 6 Q 5 0 / 1 6 5 L O 4 9

審査請求 未請求 請求項の数 13 O L (全 19 頁)

(21) 出願番号	特願2015-151100 (P2015-151100)	(71) 出願人	598040488 株式会社 J O N 東京都新宿区新小川町 5 - 1 ニューリバー 5 1 ビル 4 F
(22) 出願日	平成27年7月30日 (2015. 7. 30)	(74) 代理人	110000154 特許業務法人はるか国際特許事務所
		(72) 発明者	中川 元 東京都新宿区新小川町 5 - 1 ニューリバー 5 1 ビル 4 F 株式会社 J O N 内
		(72) 発明者	真木 仁 東京都新宿区新小川町 5 - 1 ニューリバー 5 1 ビル 4 F 株式会社 J O N 内
		F ターム (参考)	5L049 CC27

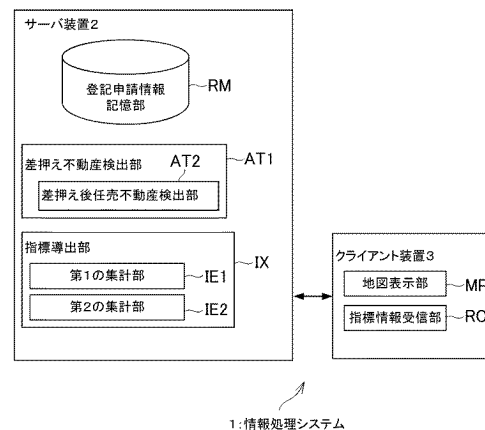
(54) 【発明の名称】 情報処理システム、情報処理方法およびプログラム

(57) 【要約】 (修正有)

【課題】 不動産価値の客観的な判断に寄与できる指標を導出する情報処理システムを提供する。

【解決手段】 情報処理システム 1 は、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出部 A T 1 と、差押え対象となった不動産の件数、差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数、のうちの少なくとも 2 つの件数に基づいて、区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出部 I X と、を有する。

【選択図】 図 1



【特許請求の範囲】**【請求項 1】**

予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出手段と、

前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数、のうちの少なくとも2つの件数に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段と、

を有することを特徴とする情報処理システム。

【請求項 2】

予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出手段と、

前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が解除された不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が維持されたままの不動産の件数のうちのいずれかの件数と、

前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数のうちの一方の件数と、に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段と、

を有することを特徴とする情報処理システム。

【請求項 3】

請求項 1 に記載された情報処理システムであって、

前記指標導出手段は、

前記差押え対象の不動産の件数を集計する手段、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数を集計する手段、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数を集計する手段のうちの少なくとも2つの手段を有する、

ことを特徴とする情報処理システム。

【請求項 4】

請求項 1 又は 2 に記載された情報処理システムであって、

登記の申請時に必要となる情報を含む登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶部をさらに有し、

前記差押え不動産検出手段は、前記予め定められた区画内の不動産を申請の対象とする登記申請情報であって、処分の制限を示す情報を登記の目的に含む不動産の登記申請情報を、前記登記申請情報記憶部から検出することにより前記差押え対象の不動産を検出する、

ことを特徴とする情報処理システム。

【請求項 5】

請求項 4 に記載された情報処理システムであって、

前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数は、前記差押え不動産検出手段によって検出された差押え対象の不動産と同一の物件特定情報を含み、差し押さえの登記申請の受付年月日より後に受け付けられた登記申請情報であって、有償の譲渡契約を原因とする所有権の移転に関する情報を登記の目的に含む登記申請情報の有無を判定することにより、集計される、

ことを特徴とする情報処理システム。

【請求項 6】

予め定められた区画において所有権保存の対象となった建物の不動産を検出する所有権保存建物検出手段と、

前記所有権保存の対象となった建物の件数と、前記所有権保存の対象となった建物であって、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転され

10

20

30

40

50

た建物の件数と、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転されてない建物の件数と、のうちの少なくとも2つに基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段と、

を有することを特徴とする情報処理システム。

【請求項7】

請求項6に記載された情報処理システムであって、

登記の申請時に必要となる情報を含む登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶部をさらに有し、

前記所有権保存建物検出手段は、前記予め定められた区画内の不動産を申請の対象とする登記申請情報であって、所有権の保存を示す情報を登記の目的に含む建物の登記申請情報を前記登記申請情報記憶部から検出することにより、前記所有権保存の対象となった建物を検出する、

ことを特徴とする情報処理システム。

【請求項8】

差押え不動産検出手段が、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出し、

指標導出手段が、前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数、のうちの少なくとも2つの件数に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する、

ことを特徴とする情報処理方法。

【請求項9】

差押え不動産検出手段が、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出し、

指標導出手段が、前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が解除された不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が維持されたままの不動産の件数のうちのいずれかの件数と、

前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数のうちの一方の件数と、に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する、

ことを特徴とする情報処理方法。

【請求項10】

所有権保存建物検出手段が、予め定められた区画において所有権保存の対象となった建物の不動産を検出し、

指標導出手段が、前記所有権保存の対象となった建物の件数と、前記所有権保存の対象となった建物であって、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転された建物の件数と、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転されてない建物の件数と、のうちの少なくとも2つに基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する、

ことを特徴とする情報処理方法。

【請求項11】

コンピュータを、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出手段と、

前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数、のうちの少なくとも2つの件数に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段として機能させるためのプログラム。

【請求項12】

10

20

30

40

50

コンピュータを、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出手段と、

前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が解除された不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が維持されたままの不動産の件数のうちのいずれかの件数と、

前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数のうちの一方の件数と、に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段として機能させるためのプログラム。

【請求項 13】

コンピュータを、予め定められた区画において所有権保存の対象となった建物の不動産を検出する所有権保存建物検出手段と、

前記所有権保存の対象となった建物の件数と、前記所有権保存の対象となった建物であって、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転された建物の件数と、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転されていない建物の件数と、のうちの少なくとも2つに基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段として機能させるためのプログラム

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本発明は、情報処理システム、情報処理方法およびプログラムに関する。

【背景技術】

【0002】

一般の土地取引に対しての指標や不動産鑑定基準として、公示地価が知られている。

【0003】

公示地価は、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するものであり、土地取引における売り手側と買い手側の価格上の合意を形成するために広く用いられている。

【先行技術文献】

【特許文献】

【0004】

【特許文献1】特開2010-15322号公報

【発明の概要】

【発明が解決しようとする課題】

【0005】

各標準地におけるそれぞれの公示地価は、例えば、複数の不動産鑑定士による評価によって求められる。

【0006】

公示地価は、土地や建物といった不動産の価値の基準として参照される指標であるものの、上述のようにして求められる公示地価は、不動産鑑定士の主観的な印象が影響しやすくなり、不動産の実質的な価値が正確に反映されているとは言い難いものと考えられる。

【0007】

本発明は、上記の課題に鑑みて、不動産価値の客観的な判断に寄与できる指標を導出する情報処理システム、情報処理方法およびプログラムを提供することを目的とする。

【課題を解決するための手段】

【0008】

本発明にかかる情報処理システムは、上記課題に鑑みて、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出手段と、前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移

10

20

30

40

50

転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数、のうちの少なくとも2つの件数に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段と、を有することを特徴とする。

【0009】

本発明に係る情報処理システムは、上記課題に鑑みて、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出手段と、前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が解除された不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が維持されたままの不動産の件数のうちのいずれかの件数と、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数のうちの一方の件数と、に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段と、を有することを特徴とする。

10

【0010】

また、本発明にかかる情報処理システムの一態様では、前記指標導出手段は、前記差押え対象の不動産の件数を集計する手段、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数を集計する手段、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数を集計する手段のうちの少なくとも2つの手段を有する、ことを特徴としてもよい。

【0011】

また、本発明にかかる情報処理システムの一態様では、登記の申請時に必要となる情報を含む登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶部をさらに有し、前記差押え不動産検出手段は、前記予め定められた区画内の不動産を申請の対象とする登記申請情報であって、処分の制限を示す情報を登記の目的に含む不動産の登記申請情報を、前記登記申請情報記憶部から検出することにより前記差押え対象の不動産を検出する、ことを特徴としてもよい。

20

【0012】

また、本発明にかかる情報処理システムの一態様では、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数は、前記差押え不動産検出手段によって検出された差押え対象の不動産と同一の物件特定情報を含み、差し押さへの登記申請の受付年月日より後に受け付けられた登記申請情報であって、有償の譲渡契約を原因とする所有権の移転に関する情報を登記の目的に含む登記申請情報の有無を判定することにより、集計される、ことを特徴としてもよい。

30

【0013】

本発明にかかる情報処理システムは、上記課題に鑑みて、予め定められた区画において所有権保存の対象となった建物の不動産を検出する所有権保存建物検出手段と、前記所有権保存の対象となった建物の件数と、前記所有権保存の対象となった建物であって、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転された建物の件数と、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転されてない建物の件数と、のうちの少なくとも2つに基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段と、を有することを特徴とする。

40

【0014】

また、本発明に係る情報処理システムの一態様では、登記の申請時に必要となる情報を含む登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶部をさらに有し、前記所有権保存建物検出手段は、前記予め定められた区画内の不動産を申請の対象とする登記申請情報であって、所有権の保存を示す情報を登記の目的に含む建物の登記申請情報を前記登記申請情報記憶部から検出することにより、前記所有権保存の対象となった建物を検出する、ことを特徴としてもよい。

【0015】

本発明に係る情報処理方法は、上記課題に鑑みて、差押え不動産検出手段が、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出し、指標導出手段が、前記差押え

50

対象となった不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数、のうちの少なくとも2つの件数に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

【0016】

本発明に係る情報処理方法は、上記課題に鑑みて、差押え不動産検出手段が、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出し、指標導出手段が、前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が解除された不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が維持されたままの不動産の件数のうちのいずれかの件数と、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数のうちの一方の件数と、に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

10

【0017】

本発明に係る情報処理方法は、上記課題に鑑みて、所有権保存建物検出手段が、予め定められた区画において所有権保存の対象となった建物の不動産を検出し、指標導出手段が、前記所有権保存の対象となった建物の件数と、前記所有権保存の対象となった建物であって、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転された建物の件数と、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転されていない建物の件数と、のうちの少なくとも2つに基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

20

【0018】

本発明に係るプログラムは、上記課題に鑑みて、コンピュータを、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出手段と、前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数、のうちの少なくとも2つの件数に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段として機能させる。

【0019】

本発明に係るプログラムは、上記課題に鑑みて、コンピュータを、予め定められた区画における差押えの対象となった不動産を検出する差押え不動産検出手段と、前記差押え対象となった不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が解除された不動産の件数、前記差押え対象となった不動産のうち処分の制限が維持されたままの不動産の件数のうちのいずれかの件数と、前記差押え対象の不動産であって任意で成立した売買により所有権が移転した不動産の件数、前記差押え対象の不動産であって競売により所有権が移転した不動産の件数のうちの一方の件数と、に基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段として機能させる。

30

【0020】

本発明に係るプログラムは、上記課題に鑑みて、コンピュータを、予め定められた区画において所有権保存の対象となった建物の不動産を検出する所有権保存建物検出手段と、前記所有権保存の対象となった建物の件数と、前記所有権保存の対象となった建物であって、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転された建物の件数と、所有権保存の対象となった日と同日に当該建物が存在する土地の所有権が移転されていない建物の件数と、のうちの少なくとも2つに基づいて、前記区画における不動産の市場性に関する指標を導出する指標導出手段として機能させる。

40

【0021】

本発明に係る情報処理システムは、上記課題に鑑みて、予め定められた区画における不動産であって、抵当権の抹消登記があつて、かつ、抹消登記とは別の抵当権の設定登記が同時になされた不動産の検出をする借換え不動産検出手段と、前記借換え不動産検出手段によって検出された不動産のうち、第1の期間内に抵当権の抹消登記と別の抵当権の設定

50

登記とが同時になされた不動産の件数と、前記第 1 の期間とは異なる第 2 の期間内に抵当権の抹消登記と別の抵当権の設定登記とが同時になされた不動産の件数とを、比較可能なように表示をする表示手段と、を有する、ことを特徴とする。

【 0 0 2 2 】

本発明に係る情報処理システムは、上記課題に鑑みて、予め定められた区画において、所定期間内に抵当権の設定登記がなされた不動産の検出をする抵当権設定不動産検出手段と、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった不動産であって、抵当権の設定登記とは別の抵当権の抹消登記が同時になされた不動産の件数を集計する第 1 の集計手段と、前記所定期間内に、抵当権の抹消登記、所有権の移転登記、所有権の保存登記のいずれも伴わずに抵当権の設定登記がなされた、前記予め定められた区画における不動産の件数を集計する第 2 の集計手段と、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった不動産であって、抵当権の設定登記と所有権の移転登記が同時になされた不動産の件数を集計する第 3 の集計手段と、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった建物の不動産であって、抵当権の設定登記と所有権の保存登記が同時になされた建物の不動産の件数を集計する第 4 の集計手段と、前記第 1 乃至第 4 の集計手段によって集計された不動産の件数を比較可能なように表示をする表示手段と、を有する、ことを特徴とする。

10

【 0 0 2 3 】

本発明に係る情報処理方法は、上記課題に鑑みて、借換え不動産検出手段が、予め定められた区画における不動産であって、抵当権の抹消登記があつて、かつ、抹消登記とは別の抵当権の設定登記が同時になされた不動産の検出をし、表示手段が、前記借換え不動産検出手段によって検出された不動産のうち、第 1 の期間内に抵当権の抹消登記と別の抵当権の設定登記とが同時になされた不動産の件数と、前記第 1 の期間とは異なる第 2 の期間内に抵当権の抹消登記と別の抵当権の設定登記とが同時になされた不動産の件数とを、比較可能なように表示をする、ことを特徴とする。

20

【 0 0 2 4 】

本発明に係る情報処理方法は、上記課題に鑑みて、抵当権設定不動産検出手段が、予め定められた区画において、所定期間内に抵当権の設定登記がなされた不動産の検出をし、第 1 の集計手段が、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった不動産であって、抵当権の設定登記とは別の抵当権の抹消登記が同時になされた不動産の件数を集計し、第 2 の集計手段が、前記所定期間内に、抵当権の抹消登記、所有権の移転登記、所有権の保存登記のいずれも伴わずに抵当権の設定登記がなされた、前記予め定められた区画における不動産の件数を集計し、第 3 の集計手段が、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった不動産であって、抵当権の設定登記と所有権の移転登記が同時になされた不動産の件数を集計し、第 4 の集計手段が、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった建物の不動産であって、抵当権の設定登記と所有権の保存登記が同時になされた建物の不動産の件数を集計し、表示手段が、前記第 1 乃至第 4 の集計手段によって集計された不動産の件数を比較可能なように表示をする、ことを特徴とする。

30

【 0 0 2 5 】

本発明に係るプログラムは、上記課題に鑑みて、コンピュータを、予め定められた区画における不動産であって、抵当権の抹消登記があつて、かつ、抹消登記とは別の抵当権の設定登記が同時になされた不動産の検出をする借換え不動産検出手段と、前記借換え不動産検出手段によって検出された不動産のうち、第 1 の期間内に抵当権の抹消登記と別の抵当権の設定登記とが同時になされた不動産の件数と、前記第 1 の期間とは異なる第 2 の期間内に抵当権の抹消登記と別の抵当権の設定登記とが同時になされた不動産の件数とを、比較可能なように表示をする表示手段として機能させる。

40

【 0 0 2 6 】

本発明に係るプログラムは、上記課題に鑑みて、コンピュータを、予め定められた区画において、所定期間内に抵当権の設定登記がなされた不動産の検出をする抵当権設定不動

50

産検出手段と、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった不動産であって、抵当権の設定登記とは別の抵当権の抹消登記が同時になされた不動産の件数を集計する第1の集計手段と、前記所定期間内に、抵当権の抹消登記、所有権の移転登記、所有権の保存登記のいずれも伴わずに抵当権の設定登記がなされた、前記予め定められた区画における不動産の件数を集計する第2の集計手段と、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった不動産であって、抵当権の設定登記と所有権の移転登記が同時になされた不動産の件数を集計する第3の集計手段と、前記予め定められた区画における前記所定期間内に抵当権の設定登記があった建物の不動産であって、抵当権の設定登記と所有権の保存登記が同時になされた建物の不動産の件数を集計する第4の集計手段と、前記第1乃至第4の集計手段によって集計された不動産の件数を比較可能なように表示をする表示手段として機能させる。

10

【発明の効果】

【0027】

本発明によれば、不動産価値の客観的な判断に寄与できる指標を導出する情報処理システム、情報処理方法およびプログラムを提供することができる。

【図面の簡単な説明】

【0028】

【図1】本発明の第1の実施形態に係る情報処理システムの機能的構成を示す図である。

【図2】登記申請情報記憶部に記録された登記申請情報の例を示す図である。

【図3】第1の実施形態における不動産指標導出システムにて導出された、各区画における差押え件数や不動産指標と、地図上に表示された不動産指標の様子を示す図である。

20

【図4】第1の実施形態における情報処理システムにおける処理のフローを説明するための図である。

【図5】第2の実施形態に係る情報処理システムの機能的構成を示す図である。

【図6】第2の実施形態における不動産指標（建売割合）の導出結果を示す図となっている。

【図7】第3の実施形態に係る情報処理システムの機能的構成を示す図である。

【図8】第3の実施形態における情報処理システムによる、借換え不動産等の集計件数の結果の一例を示す図である。

【図9】複数種類の区画内における借換え件数を時系列的に比較するためのグラフである。

30

【発明を実施するための形態】

【0029】

[第1の実施形態]

以下においては、本発明の第1の実施形態に係る情報処理システム1についての説明をする。

【0030】

図1は、本発明の第1の実施形態に係る情報処理システム1の機能的構成を示す図である。同図で示されるように、本実施形態の情報処理システム1は、サーバ装置2とクライアント装置3とを含んで構成されて、サーバ装置2とクライアント装置3はWANやLANなどのネットワークを介して相互にデータ通信可能に接続されている。

40

【0031】

本実施形態のサーバ装置2およびクライアント装置3は、RAM(Random Access Memory)やROM(Read Only Memory)等の記憶素子、ならびにハードディスク等によって構成される記憶領域と、CPU(Central Processing Unit)等のプログラム制御デバイスを含むことによって実現される。サーバ装置2およびクライアント装置3では、ハードディスク等の記憶領域に格納されたプログラムをCPUが実行することによって各機能が実現される。

【0032】

サーバ装置2は、登記申請情報記憶部RMと、差押え不動産検出部AT1及び差押え後

50

任売不動産検出部 A T 2 と、指標導出部 I X を有して構成される。また、クライアント装置 3 は、地図表示部 M P と、指標情報受信部 R C を有している。

【 0 0 3 3 】

以下においては、サーバ装置 2 とクライアント装置 3 について順番に説明をする。

【 0 0 3 4 】

サーバ装置 2 は、クライアント装置 3 から要求された一又は複数の区画にて所定期間内に発生した、「差押え不動産」と、「差押え後に任意で売買が成立した不動産（任売）」を検出し、これらを区画ごとに集計をして後述のように不動産指標を導き出してクライアント装置 3 に出力する。サーバ装置 2 は、不動産指標の導出に際しては、差押え不動産の件数と、任売の件数とに基づいて区画毎に集計をして演算を行うものとなっており、クライアント装置 3 は、サーバ装置 2 から送信された不動産指標を地図上に表示する。

10

【 0 0 3 5 】

ここで区画とは、所定範囲の領域が複数に区分けされた一つ一つの領域のことをいい、日本国土を区分する区画としては、例えば、都道府県や市区町村、町丁目といったものが知られている。本実施形態の情報処理システムとしては、町丁目単位の区画ごとに不動産指標を導出するものとなっているため、以下においては、このことを前提として説明をするが、市や区等の他の単位の区画ごとに不動産指標を導出するようにしてもよい。

【 0 0 3 6 】

登記申請情報記憶部 R M は、ハードディスク等によって構成されて、複数の登記申請情報を記憶するものとなっており、例えば、法務局から紙媒体ベースで登記申請情報の記載された不動産登記受付簿が取得され、これらの記載内容をデータ化して蓄積することによって登記申請情報記憶部 R M を構成することができる。本実施形態における登記申請情報記憶部 R M における記録内容は、予め定められた都道府県市区町村の自治体において新たに登記申請がなされるごとに原則的に更新されて、新たな登記申請情報が生成されるようになっている。

20

【 0 0 3 7 】

図 2 (a) は、本実施形態における登記申請情報記憶部 R M に記録された登記申請情報の内容の一例を示す図となっている。同図において示されるように、登記申請情報の 1 レコードは、その登記申請が行われた受付年月日、その申請を特定する受付番号、登記の目的、用途のほかに、登記申請された対象物件を特定するための情報（物件特定情報）としての都道府県名、市区町村名、大字・町名、地番及び家屋番号を含んで構成される。また登記申請が行われた不動産が存在する位置は、物件特定情報によって特定されることとなるが、以下においては、この物件特定情報を単に所在・地番ともいうこととする。また地番および家屋番号については、登記申請の対象物件が「土地」の場合には「地番」であり、「建物」や「区分建物」の場合には「家屋番号」となる。

30

【 0 0 3 8 】

差押え（「登記の目的」に、処分の制限を示す情報が含まれる登記申請）が発生した場合の登記変化としては、差押えが抹消される場合（図 2 (a) における地番「 2 0 0 」のケース）と、差押え後に任意で売買が成立する場合（図 2 (a) における家屋番号「 2 1 0 - 1 」のケース）と、差押え後に競売にて所有権が移転される場合（図 2 (a) における地番「 2 2 0 」のケース）と、差押えされた状態が維持される場合（図 2 (a) における家屋番号「 2 3 0 - 1 」のケース）の 4 パターンが存在する。

40

【 0 0 3 9 】

図 2 (a) で示されるように、差押えが抹消された不動産の場合には、差押えが発生したタイミングよりも後の受付期間にて、「登記の目的」に、処分の制限が解除（抹消）されたことを示す情報を含む登記申請情報が検出され、任意で売買が成立した不動産の場合には、差押えが発生したタイミングよりも後の受付期間にて、「登記の目的」に、有償の譲渡契約を原因とする所有権の移転に関する情報（所有権の移転（売買））を含む登記申請情報が検出され、競売にて所有権が移転された不動産の場合には、差押えが発生したタイミングよりも後の受付期間にて、「登記の目的」に、競売によって所有権が移転された

50

ことに対応する情報（所有権の移転（その他の原因））を含む登記申請情報が検出される。また、差押えされている状態が維持されている場合には、差押えが発生したタイミングよりも後の受付期間には、原則的に登記変化が発生せず、「抹消」や「所有権移転（売買）」や「所有権移転（その他の原因）」といった「登記の目的」の登記申請情報が検出されないことになる。

【 0 0 4 0 】

差押え不動産検出部 A T 1 は、登記申請情報記憶部 R M に記録された登記申請情報を検索して、クライアント装置 3 から要求された区画内における差押えの対象となった不動産を検出する。具体的には差押え不動産検出部 A T 1 は、「受付年月日」のフィールドが所定の期間内に該当し、都道府県～丁目までのフィールドの内容が要求された区画に対応して、かつ、「登記の目的」のフィールドに、「処分の制限」を含む登記申請情報を検出する。そしてさらに差押え不動産検出部 A T 1 は、検出された登記申請情報から物件特定情報を取得して、差押え対象となった不動産を特定する。

10

【 0 0 4 1 】

差押え後任売不動産検出部 A T 2 は、差押え不動産検出部 A T 1 で検出された差押えの対象となった不動産のうち、差押え後に任意で売買が成立することで所有権が移転された不動産を検出する。具体的には、差押え後任売不動産検出部 A T 2 は、差押え不動産検出部 A T 1 にて取得された各物件特定情報をキーとして登記申請情報記憶部 R M を検索し、「処分の制限」の登記申請の受付年月日以降であって、「所有権の移転（売買）」を登記の目的に含む登記申請情報が存在する不動産を検出する。なお、この際、差押え後任売不動産検出部 A T 2 は、「処分の制限」の登記申請と、「所有権の移転（売買）」の登記申請の間に、「抹消」の登記申請が存在する不動産は排除するようにする。

20

【 0 0 4 2 】

なお、「所有権の移転（売買）」とは、所有権の移転かつ売買を示す情報であって、有償の譲渡契約を原因とする所有権の移転に関する情報であり、相続、遺贈、法人合併、贈与等については、対価の支払いを原則的に伴わないことから、本実施形態における有償の譲渡契約を原因とする所有権の移転に関する情報には含まれないこととなっている。また、「所有権の移転（その他）」は、上記（売買や相続、贈与等）以外によって所有権が移転される場合をいうが、差押えの発生後に、「所有権の移転（その他）」を登記の目的とする登記申請が為された場合には、競売によって所有権が移転されたことを示すものとなる。

30

【 0 0 4 3 】

次に指標導出部 I X は、差押え不動産検出部 A T 1 によって検出された差押え対象の不動産の件数と、差押え後任売不動産検出部 A T 2 によって検出された差押え後に売却された不動産の件数とに基づいて、不動産指標を導出する。本実施形態における不動産指標は、差押え後に、競売によらずに任意で売却しやすい地域であるか否かを示すものであり、不動産の市場性を示す指標となっている。一般的に、差押えが発生して不動産が換金される際には、「競売」よりも「任売」のほうが高い金額で換金されることとなっており、「競売」は、任意で買い手を募っても買い手が現われなかった場合に実行される。したがって差押えの件数に対して「任売」が成立する件数が多くなるほど（「競売」となる件数が少なくなるほど）、不動産の市場性が高く不動産の価値が高い地域であることを示すこととなる。

40

【 0 0 4 4 】

本実施形態の指標導出部 I X は、第 1 の集計部 I E 1 と、第 2 の集計部 I E 2 を含んで構成される。第 1 の集計部 I E 1 は、差押え不動産検出部 A T 1 によって検出された、所定期間内に差押え対象となった不動産の件数を、区画毎に集計する。また第 2 の集計部 I E 2 は、差押え後任売不動産検出部 A T 2 によって検出された、所定期間内に差押え対象となった後に任意で売買が成立した不動産の件数を、区画毎に集計する。指標導出部 I X は、第 1 の集計部 I E 1 によって集計された件数と、第 2 の集計部 I E 2 によって集計された件数とに基づいて、不動産の市場性に関する指標を導出する。本実施形態では、第 2

50

の集計部 I E 2 によって集計される差押え後に売却された不動産の件数を、第 1 の集計部 I E 1 によって集計される差押え対象の不動産の件数で除すことにより不動産指標が導出されて、区画毎の不動産指標がクライアント装置 3 へと送信される。

【 0 0 4 5 】

図 3 (a) は、クライアント装置 3 から要求された 5 つの町丁目に対応する区画 (東京都世田谷区奥沢 1 ~ 5 丁目) の、所定期間内における不動産指標の導出結果を示す図であり、図 3 (b) は、当該 5 つの町丁目に対応する地図に併せて不動産指標が表示されるクライアント装置 3 の表示画面の様子を示す図となっている。図 3 (a) や図 3 (b) で示されるように、奥沢 2 丁目や奥沢 4 丁目は、不動産指標が大きく (任売が成立している比率が大きく) 、奥沢 1 丁目等よりも不動産の市場性が高いものと考えられる。このため不動産の購入検討者としては、価格等の他の条件が同等である場合には、奥沢 1 丁目等よりも買い手のつきやすい奥沢 2 丁目や 4 丁目の不動産の購入を志向することができる。すなわち本実施形態の情報処理システム 1 は、不動産の価値判断を行なうための指標を提示して、不動産取引の際に客観的な判断材料を提供して効率的な不動産の活用を促進するものとなっている。

10

【 0 0 4 6 】

図 4 は、本実施形態における情報処理システム 1 の処理のフローを示す図である。同図で示されるように、まず S 4 0 1 では、クライアント装置から不動産指標を導出すべき区画の指示を受付ける。そして S 4 0 2 では、S 4 0 1 にて受け付けられた各区画についての登記申請情報を検索することにより、差押え対象の不動産を検出する。S 4 0 3 では、さらに、S 4 0 1 にて受け付けられた各区画についての登記申請情報を検索することにより、差押え後に売却された不動産を検出する。そして S 4 0 4 では、S 4 0 2 および S 4 0 3 にて検出された不動産をそれぞれ集計し、S 4 0 5 では、この集計された不動産の件数に基づいて不動産指標を導出する。S 4 0 6 では、S 4 0 5 にて導き出された不動産指標をクライアント装置 3 に送信し、S 4 0 7 では、クライアント装置 3 が地図表示とともに不動産指標の表示をする。

20

【 0 0 4 7 】

なお本実施形態においては、差押え後に任意で売却された不動産の件数を、差押え対象の不動産の件数で除すことにより不動産指標を導出するようにしているが、差押え後に競売によって売却された不動産の件数を用いて不動産指標を導出するようにしてもよい。具体的には、差押え対象となった不動産の件数と、差押え後に任意で売却された不動産の件数と、差押え後に競売によって所有権が移転された不動産の件数のうち、いずれか少なくとも 2 つに基づいて不動産指標を導出するようにしてもよく、例えば、差押え後に競売によって所有権が移転された不動産の件数を、差押え対象の不動産の件数で除すことにより不動産指標を導出するようにしてもよいし、差押え後に競売によって所有権が移転された不動産の件数と、差押え後に任意で売却された不動産の件数との比により、不動産指標を導出するようにしてもよい。

30

【 0 0 4 8 】

またさらに不動産指標としては、差押えが解除 (処分の制限が抹消) された不動産の件数や、差押えが維持されている状態の不動産の件数を用いて導出するようにしてもよい。この場合には、差押え対象となった不動産の件数、差押えが維持されている不動産の件数、差押えが解除された不動産の件数のうちの少なくとも 1 つと、差押え後に任意で売却された不動産の件数、差押え後に競売によって所有権が移転された不動産の件数のうちの少なくとも一方を用いて不動産指標を導出するようにしてもよい。また不動産指標としては、差押え後に任意で売却された不動産の件数、差押え後に競売によって所有権が移転された不動産の件数の他に、例えば、区画における不動産の件数 (土地の筆数や家屋の戸数) や、区画面積を用いて導出するようにしてもよい。

40

【 0 0 4 9 】

なお本実施形態においては、所定期間内における不動産指標が出力されるようになっているが、この所定期間としては、不動産指標を出力する際の日時を基準として 1 ヶ月以前

50

までの期間であってもよいし3ヶ月や半年以前までの期間であってもよい。また、情報処理システム1としては、一か月ごと、あるいは、1～3月、4～6月というように4半期ごとに、差押え件数等が集計されて不動産指標が時系列的に比較できるように導出されるようになっていてもよいし、1～6月、7～12月というように半年ごとに、不動産指標が導出されるようになっていてもよい。

【0050】

また不動産指標としては、差押え対象となった後に任意で売却された不動産の件数を増加関数とし、差押え対象となった後に競売で売却された不動産の件数を減少関数として導出されるようにしてもよいし、その逆であってもよい。

【0051】

[第2の実施形態]

次に、第2の実施形態の情報処理システム1について説明をする。

【0052】

第2の実施形態における情報処理システム1は、第1の実施形態とは異なり、建売住宅と注文住宅の比率から不動産の市場性に関する指標を導出するようになっている。一般に、注文住宅のほうが建売住宅よりも高価であり、建売住宅よりも注文住宅が多い区画はそうでない区画に比べて裕福な住宅街であって不動産価値が高いものと見込まれる。第2の実施形態の情報処理システム1は、このような不動産の価値判断を行うための不動産指標を出力することにより、不動産取引の際に客観的な判断材料を提供して効率的な不動産の活用を促進するものとなっている。

【0053】

図2(b)は、第2の実施形態の登記申請情報記憶部RMにて記録される登記申請情報の一例を示す図であって、建売住宅と注文住宅の登記変化を説明するための図である。同図で示されるように、建売住宅の場合には、住宅を建築した業者による建物の「表題」の登記がなされた後に、建売住宅の購入者による建物の「所有権保存」の登記と、土地の「所有権移転(売買)」の登記とが同日になされるようになっている。また、注文住宅の場合には、住宅を建築した業者による建物の「表題」登記の後、購入者による建物の「所有権保存」の登記がなされるようになっており、注文住宅が建築された土地の登記については、建物を建設する前に購入者が土地を購入するケース(地番428-1の登記申請情報を参照)や、予め購入者が土地を所有しており特に登記がなされないケース(家屋番号138-1の登記申請情報を参照)がある。

【0054】

したがって、「所有権保存」を目的とする建物の登記申請と、「所有権移転(売買)」を目的とする土地の登記申請とが、同日になされている場合には建売住宅となり、「所有権保存」を目的とする建物の登記申請と、「所有権移転(売買)」を目的とする土地の登記申請とが、同日になされていない場合には注文住宅となる。

【0055】

図5は、第2の実施形態における情報処理システム1の機能的構成を示す図である。同図で示されるように、第2の実施形態の情報処理システム1は、登記申請情報記憶部RMと、指標導出部IXの他に、所有権保存建物検出部PR1と所有権保存時土地売買検出部PR2とを含んで構成される。

【0056】

所有権保存建物検出部PR1は、まず、登記申請情報記憶部RMに記録された登記申請情報を検索して、クライアント装置3から要求された区画内の所定期間内において、「所有権保存」の対象となった不動産を検出する。具体的には、所有権保存建物検出部PR1は、「受付年月日」のフィールドが所定の期間内に該当し、都道府県～丁目までのフィールドが要求された区画に対応して、かつ、「登記の目的」のフィールドに、「所有権保存」を示す情報を含む家屋の不動産の登記申請情報を検出する。そしてさらに所有権保存建物検出部PR1は、検出された登記申請情報から物件特定情報を取得して、「所有権保存」の登記の対象となった家屋(建物)の不動産を特定する。

10

20

30

40

50

【 0 0 5 7 】

次に、所有権保存時土地売買検出部 P R 2 は、所有権保存建物検出部 P R 1 にて特定された「所有権保存」の対象となった建物の不動産のうち、「所有権保存」の登記が行われたのと同じ日に、土地の所有権が売買により移転された不動産を検出する。具体的には、所有権保存時土地売買検出部 P R 2 は、所有権保存建物検出部 P R 1 にて取得された家屋の物件特定情報に対応する土地の物件特定情報を含み、かつ、登記の目的に、有償の譲渡契約を原因とする所有権の移転に関する情報を含む登記申請情報であって、所有権保存建物検出部 P R 1 にて特定された家屋の「所有権保存」を目的とする登記申請情報と受付年月日が同日となる登記申請情報を、登記申請情報記憶部 R M から検出をする。

【 0 0 5 8 】

なお、家屋の物件特定情報における「家屋番号」は、土地の物件特定情報における「地番」に対応するものであって、「地番」を構成する番号（親番や枝番）を含んで構成されるものとなっている。登記申請情報記憶部 R M に記録された登記申請情報のデータベースには、例えば、図 2 (b) の受付番号第 7 8 5 4 3 0 号、第 8 0 9 2 0 1 号、第 8 0 9 2 0 2 号のように、土地と家屋における「地番および家屋番号」のフィールドの情報が記録されている。

【 0 0 5 9 】

指標導出部 I X は、所有権保存建物検出部 P R 1 によって検出された所有権保存の対象となった建物の不動産の件数と、所有権保存時土地売買検出部 P R 2 によって検出された、建物が「所有権保存」の対象となったのと同じ日に当該建物が建設されている土地の所有権が売買により移転された建物の件数とに基づいて、不動産指標を導出する。

【 0 0 6 0 】

本実施形態の指標導出部 I X は、第 1 の集計部 I E 1 と、第 2 の集計部 I E 2 を含んで構成される。第 1 の集計部 I E 1 は、所有権保存建物検出部 P R 1 によって検出された、所定期間内に所有権保存の対象となった建物の件数を、区画ごとに集計する。また、第 2 の集計部 I E 2 は、所有権保存時土地売買検出部 P R 2 によって検出された、所定期間内に所有権保存の対象となった建物が存在する土地が、当該建物の所有権保存登記と同じ日に売却された件数を、区画ごとに集計する。指標導出部 I X は、第 1 の集計部 I E 1 によって集計された件数と、第 2 の集計部 I E 2 によって集計された件数とに基づいて、不動産の市場性に関する指標を導出する。本実施形態では、第 2 の集計部 I E 2 によって集計された不動産の件数を、第 1 の集計部 I E 1 によって集計された不動産の件数で除すことにより不動産指標が導出されて、区画毎の不動産指標がクライアント装置 3 へと送信される。

【 0 0 6 1 】

図 6 は、第 2 の実施形態におけるクライアント装置 3 から要求された 5 つの町丁目に対応する区画（東京都世田谷区奥沢 1 ~ 5 丁目）の、所定期間内における不動産指標（建売割合）の導出結果を示す図となっている。具体的には、第 1 の集計部 I E 1 によって集計された建物の件数は、図 6 における「総計」の値に対応しており、第 2 の集計部 I E 2 によって集計された建物の件数は、図 6 における「建売住宅件数」の値に対応している。なお注文住宅件数は、「総計」の値と「建売住宅件数」の値の差に対応するものとなっている。同図で示されるように、これらの 5 つの区画を比較すると、建売住宅件数の比率が低い（注文住宅件数の比率が高い）奥沢 3 丁目の不動産価値が最も高いものと考えられる。

【 0 0 6 2 】

なお第 2 の実施形態においては、「建売住宅件数」を、所有権保存の対象となった建物の件数である「総計」で除すことにより、不動産指標を導出するようにしているが、「注文住宅件数」を「総計」で除すことにより、不動産指標を導出するようにしてもよいし、「建売住宅件数」と「注文住宅件数」のうちの一方を他方で除すことにより、不動産指標を導出するようにしてもよい。また換言すると、「建売住宅件数」と「注文住宅件数」と「総計」のうちの少なくとも 2 つに基づいて不動産指標を導出するようにしてもよい。またこれらの件数を用いて、不動産指標が大きくなるほうが、市場性が向上することを示す

ように演算するのであってもよいし、不動産指標が小さくなるほうが、市場性が向上することを示すように演算するのであってもよい。したがって第2の実施形態における不動産指標としては、建売住宅件数に関する増加関数であってもよいし、注文住宅件数に関する増加関数であってもよい。また逆に、建売住宅件数に関する減少関数であってもよいし、注文住宅件数に関する減少関数であってもよい。また第2の実施形態における不動産指標としては、「建売住宅件数」等の他に、例えば、区画における不動産の件数（土地の筆数や家屋の戸数）や、区画面積を用いて導出するようにしてもよい。

【0063】

以上、第2の実施形態の情報処理システム1について説明をしたが上記のように説明をした内容以外については、第1の実施形態と略同様であるため説明を省略する。

10

【0064】

[第3の実施形態]

次に、第3の実施形態の情報処理システム1について説明をする。

【0065】

第3の実施形態における情報処理システム1は、借換え等による抵当権設定の件数の表示に関するものとなっている。一般的に、住宅の新築時等には住宅ローンなどによる抵当権設定がなされることがあるが、その後の金融情勢の変化により、抵当権の債務者がより有利な金利設定となる金融機関にローンの乗り換えをすることがある（借換え）。第3の実施形態の情報処理システム1は、金融機関による借換え営業の活発な区画とそうでない区画、あるいは、所定の区画において借換え営業が活発な時期とそうでない時期等を認識できるようになっており、情報処理システム1のユーザ（すなわち、ローンを提供する金融機関）としては、他の金融機関による借換え営業の実態を認識しつつ、ローンの再設定を促す借換え営業を効率的に行うことができるようになる。

20

【0066】

図2(c)は、借換え等による登記変化を説明するための図である。まずローンの借り換えによる登記変化は、受付番号「第643132号」と「第643133号」のレコードで示されるように、原則として同日に「抵当権設定」と「抵当権抹消」の登記申請がなされる。また、借換えではなく新たに抵当権が設定される場合としては、抵当権が単独で設定される場合や、不動産の購入に伴って設定される場合、建物の新築時に新たに抵当権が設定される場合がある。受付番号「第648091号」および「第648092号」の場合は、不動産の購入に伴って設定される場合であり、「所有権移転（売買）」を目的とする登記申請と、「抵当権設定」を目的とする登記申請とが同日になされる。また、受付番号「第648184号」と「第648185号」の場合は、建物の新築時に新たに抵当権が設定される住宅ローンの場合であって、「所有権保存」を目的とする登記申請と「抵当権設定」を目的とする登記申請とが同日になされ、受付番号「第643529号」は、抵当権が単独設定される場合であって、「所有権移転（売買）」や「所有権保存」といった登記申請を伴わないようになっている。

30

【0067】

図7は、第3の実施形態に係る情報処理システム1の機能的構成を示す図である。同図で示されるように、情報処理システム1は、サーバ装置2とクライアント装置3を含んで構成され、サーバ装置2は、登記申請情報記憶部RMの他に、抵当権設定不動産検出部ASXと、第1～第4の集計部IE1～IE4を含んで構成される。またクライアント装置は、地図表示部MPの他に、受信部REを含んで構成される。

40

【0068】

まず、抵当権設定不動産検出部ASXは、登記申請情報記憶部RMに記録された登記申請情報を検索して、クライアント装置3から要求された区画内において、所定期間内に「抵当権設定」の対象となった不動産を検出する。また、抵当権設定不動産検出部AS1は、借換え不動産検出部AS1と、単独設定不動産検出部AS2と、売買時抵当権設定不動産検出部AS3と、新築時抵当権設定不動産検出部AS4を含んで構成される。

【0069】

50

借換え不動産検出部 A S 1 は、抵当権設定不動産検出部 A S X で検索された「抵当権設定」の対象となった不動産であって、かつ、「抵当権設定」の登記と同日に「抵当権抹消」の登記申請が行われた不動産を検出する。具体的には、借換え不動産検出部 A S 1 は、都道府県～丁目までのフィールドが要求された区画に対応する不動産であって、「登記の目的」のフィールドに「抵当権設定」を示す情報を含む所定期間内の登記申請と、「抵当権抹消」を含む登記申請とが同日になされている不動産を検出する。

【 0 0 7 0 】

単独設定不動産検出部 A S 2 は、抵当権設定不動産検出部 A S X で検索された「抵当権設定」の対象となった不動産であって、かつ、「抵当権設定」の登記と同日に、「抵当権抹消」や「所有権移転（売買）」、「所有権保存」といった登記申請がなされていない不動産を検出する。具体的には、単独設定不動産検出部 A S 2 は、「登記の目的」のフィールドに「抵当権設定」を示す情報を含む登記申請がなされている不動産であって、「抵当権抹消」等の登記申請が同日になされていない不動産を検出する。

10

【 0 0 7 1 】

売買時抵当権設定不動産検出部 A S 3 は、抵当権設定不動産検出部 A S X で検索された「抵当権設定」の対象となった不動産であって、かつ、「抵当権設定」の登記と同日に「所有権移転（売買）」の登記申請が行われた不動産を検出する。具体的には、売買時抵当権設定不動産検出部 A S 3 は、都道府県～丁目までのフィールドが要求された区画に対応する不動産であって、「登記の目的」のフィールドに「抵当権設定」を示す情報を含む所定期間内の登記申請と、「所有権移転（売買）」を含む登記申請とが同日になされている不動産を検出する。

20

【 0 0 7 2 】

新築時抵当権設定不動産検出部 A S 4 は、抵当権設定不動産検出部 A S X で検索された「抵当権設定」の対象となった建物の不動産であって、かつ、「抵当権設定」の登記と同日に「所有権保存」の登記申請が行われた建物の不動産を検出する。具体的には、新築時抵当権設定不動産検出部 A S 4 は、都道府県～丁目までのフィールドが要求された区画に対応する不動産であって、「登記の目的」のフィールドに「抵当権設定」を示す情報を含む所定期間内の登記申請と、「所有権保存」を含む登記申請とが同日になされている建物の不動産を検出する。

【 0 0 7 3 】

第 1 の集計部 I E 1 ～ 第 4 の集計部 I E 4 は、借換え不動産の件数、抵当権が単独設定された不動産の件数、「所有権移転（売買）」の際に抵当権が設定された不動産の件数、新築時に抵当権が設定された不動産の件数をそれぞれ集計する。第 3 の実施形態の情報処理システム 1 では、第 1 の集計部 I E 1 ～ 第 4 の集計部 I E 4 にて集計された不動産の件数がクライアント装置 3 へと送信されて、クライアント装置 3 の受信部 R E がこれらの件数を受信する。

30

【 0 0 7 4 】

図 8 は、クライアント装置 3 から要求された 5 つの町丁目に対応する区画（東京都世田谷区奥沢 1 ～ 5 丁目）の、2014 年 4 月～10 月における 1 ヶ月毎の借換え不動産等の集計件数の結果を示す図である。同図で示されるように、奥沢 2 丁目と 5 丁目は借換え件数が多くなっており、金融機関による積極的な営業がなされた地域であるものと考えられるのに対し、他の奥沢 1 丁目、3 丁目、4 丁目は借換え件数が少なく、これらは今後の借換えニーズが見込まれる地域となっている。ただしローンの借換えは新築の後に複数年経過してから発生するものであるから、新築が多く活発な地域開発が行われている奥沢 3 丁目は、借換えニーズが小さいものとも予測することができる。

40

【 0 0 7 5 】

図 9 は、奥沢 5 丁目と、奥沢全体のそれぞれにおける借換え件数を時系列的に比較するためのグラフである。このように複数の期間のそれぞれにおいて借換え件数が比較できるように表示をすることで、所定の区画において借換え件数の時系列・季節的な変化を読み取ることが出来る。また同グラフでは、奥沢 5 丁目と奥沢全体の借換え件数が比較される

50

ようになっており、複数の区画のそれぞれにおいて借換え件数を比較できるように表示をすることで、いずれの区画においてローンの借換えが為されているかを判断することが出来るようになってきている。このような比較表示としては、借換え件数ではなくとも抵当権が単独設定された不動産等の件数であってもよい。また第1、第2の実施形態において、不動産指標を時系列的に（あるいは、地域的に）比較できるように表示をしてもよい。

【0076】

なお、各実施形態においては、登記申請情報記憶部RMが含まれて、その記録内容等に基づいて不動産指標が導出されるようになってきているが、このような態様には必ずしも限定されず、例えば、情報処理システム1が特定の区画における登記情報を網羅的に記憶する登記情報データベースにアクセス可能になっており、不動産指標がその記録内容に基づいて導出されるようになっていてもよい。

10

【0077】

なお上記の各実施形態においては、町丁目単位の区画ごとに不動産指標を導出するものとなっているが、市区町村単位の区画ごとに不動産指標を導出するものであってもよい。また、所定範囲の地図が升目上のメッシュで区切られて、各メッシュを一つの区画として、メッシュごとに不動産指標が導出されるのであってもよい。また、情報処理システム1においては、例えば、奥沢1～5丁目の全範囲における不動産指標を導出するようにしてもよく、クライアント装置3において、所定の基準で複数の町丁目区画を統合して、統合された複数の町丁目区画ごとに不動産指標を導出するようにしてもよい。

【0078】

なお本発明は、上述した各実施形態に限定されるものではなく種々の変形が可能であることは言うまでもない。

20

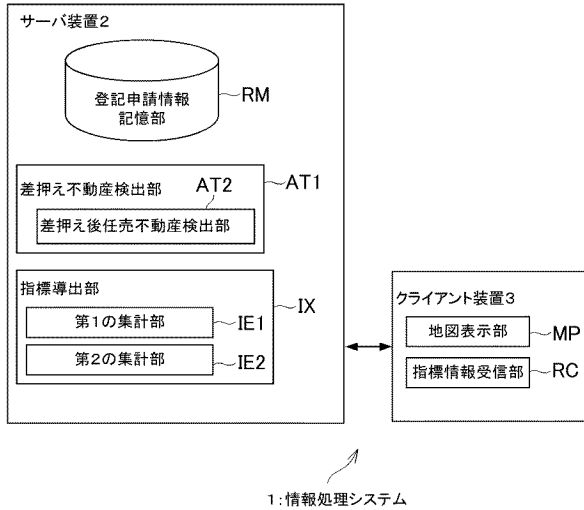
【符号の説明】

【0079】

1 情報処理システム、2 サーバ装置、3 クライアント装置、RM 登記申請情報記憶部、AT1 差押え不動産検出部、AT2 差押え後任売不動産検出部、PR1 所有権保存建物検出部、PR2 所有権保存時土地売買検出部、AS1 借換え不動産検出部、AS2 単独設定不動産検出部、AS3 売買時抵当権設定不動産検出部、AS4 新築時抵当権設定不動産検出部、IX 指標導出部、MP 地図表示部、RC 指標情報受信部、RE 受信部、IE1～IE4 第1～第4の集計部。

30

【図1】



【図2】

客住年月日	客住番号	都道府県名	市区町村名	大字・丁目	新番及び仮番番号	登記の目的	用途
2013/12/14	第64313号	A県	B市	C丁目	210-1	所有権移転(売買)	土地
2012/12/15	第564378号	A県	B市	C丁目	210-1	所有権移転(売買)	土地
2012/12/16	第564380号	A県	B市	C丁目	220	所有権移転(売買)	土地
2012/12/17	第564381号	A県	B市	C丁目	230-1	所有権移転(売買)	土地
2013/12/1	第781234号	A県	B市	C丁目	200	抹消	土地
2013/12/3	第781334号	A県	B市	C丁目	210-1	所有権移転(売買)	土地
2013/12/5	第781434号	A県	B市	C丁目	220	所有権移転(その他の登記)	土地
2013/12/20	第785430号	A県	B市	C丁目	315-1	登記の目的	建物
2014/1/10	第609201号	A県	B市	C丁目	315-1	所有権移転(売買)	建物
2014/1/10	第609202号	A県	B市	C丁目	315	所有権移転(売買)	土地
2014/3/10	第609202号	A県	B市	C丁目	428-1	所有権移転(売買)	土地
2014/9/20	第605430号	A県	B市	C丁目	428-1-2	所有権移転(売買)	建物
2014/10/10	第609201号	A県	B市	C丁目	428-1-2	所有権移転(売買)	建物
2014/12/20	第815430号	A県	B市	C丁目	138-1	登記の目的	建物
2015/1/10	第815431号	A県	B市	C丁目	138-1	登記の目的	建物
2015/7/10	第643132号	A県	B市	C丁目	451-3	登記の目的	土地
2015/7/10	第643133号	A県	B市	C丁目	451-3	所有権移転(売買)	土地
2015/7/18	第643529号	A県	B市	C丁目	210	所有権移転(売買)	土地
2015/7/24	第646001号	A県	B市	C丁目	397	所有権移転(売買)	土地
2015/7/24	第646002号	A県	B市	C丁目	397	所有権移転(売買)	土地
2015/7/27	第648134号	A県	B市	C丁目	414-2-1	所有権移転(売買)	建物
2015/7/27	第648135号	A県	B市	C丁目	414-2-1	所有権移転(売買)	建物

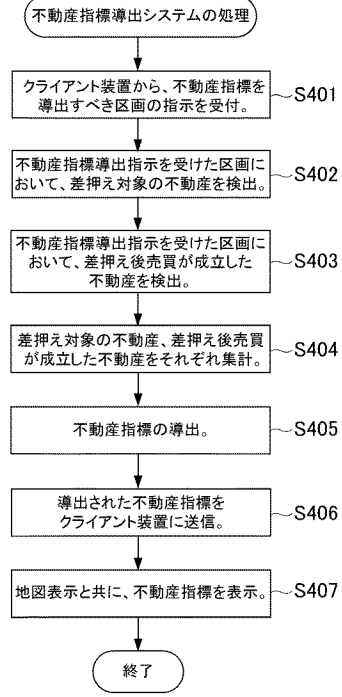
【図3】

(a)

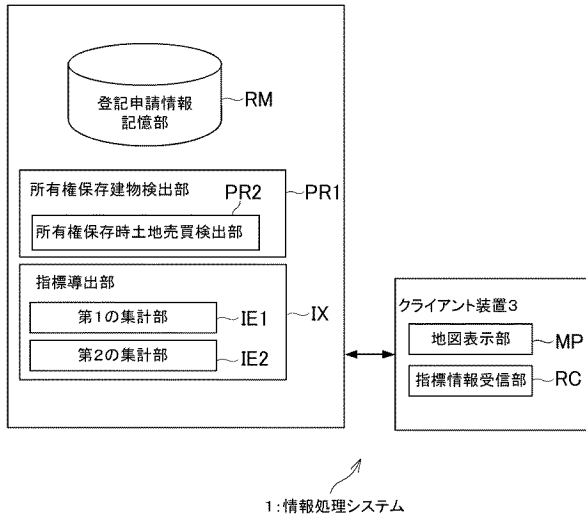
	差押え件数	抹消	競売	任売	差押え維持	不動産指標
奥沢1丁目	30	13	2	4	11	0.13
奥沢2丁目	6	2	0	4	0	0.67
奥沢3丁目	13	5	4	1	3	0.08
奥沢4丁目	6	1	2	3	0	0.50
奥沢5丁目	9	8	0	1	0	0.11



【図4】



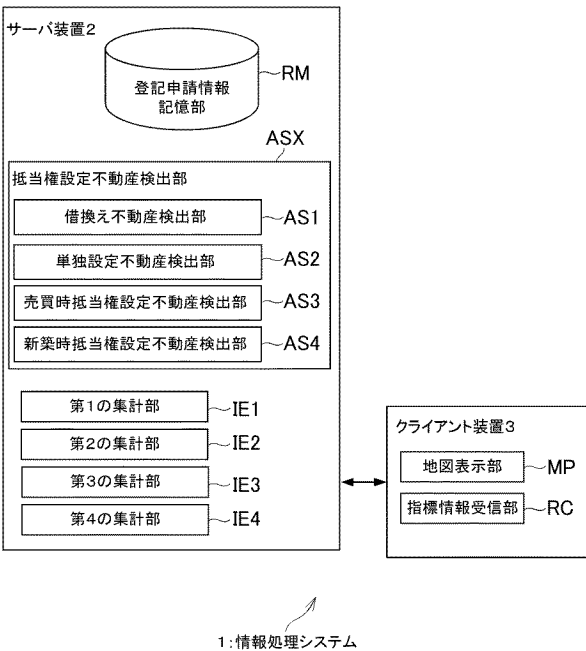
【 図 5 】



【 図 6 】

奥沢1丁目	奥沢2丁目	奥沢3丁目	奥沢4丁目	奥沢5丁目	合計	(建売割合)
8	3	0	2	6	74	10%
74	64	35	27	40	67	4%
0	0	35	29	46	35	0%
2	2	2	2	2	27	7%
6	6	6	6	6	46	13%

【 図 7 】



【 図 8 】

奥沢1丁目	2014年4月	2014年5月	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月	計
借換え	0	0	2	1	0	0	0	3
新築	0	3	1	1	2	7	16	16
売却	2	3	2	0	1	2	10	10
売却	8	2	1	1	3	7	22	22
計	10	6	8	3	6	16	51	51

奥沢2丁目	2014年4月	2014年5月	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月	計
借換え	2	0	1	0	7	0	0	10
新築	6	5	2	2	0	1	16	16
売却	3	1	0	1	0	4	8	8
売却	3	0	0	1	8	6	43	43
計	8	7	7	6	8	6	67	67

奥沢3丁目	2014年4月	2014年5月	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月	計
借換え	0	0	0	0	0	1	0	1
新築	3	23	2	2	0	3	34	34
売却	3	2	0	2	0	7	7	7
売却	1	2	5	2	1	2	12	12
計	7	28	7	6	2	5	53	53

奥沢4丁目	2014年4月	2014年5月	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月	計
借換え	0	0	0	0	0	0	0	0
新築	0	1	0	0	1	1	2	2
売却	1	0	0	0	0	1	0	2
売却	2	0	0	2	2	0	6	6
計	3	1	0	2	4	0	10	10

奥沢5丁目	2014年4月	2014年5月	2014年6月	2014年7月	2014年8月	2014年9月	2014年10月	計
借換え	0	2	4	0	2	3	11	11
新築	1	1	2	2	0	2	8	8
売却	0	0	0	5	2	0	7	7
売却	1	3	0	0	3	0	7	7
計	2	6	6	7	7	5	33	33

【 図 9 】

