

(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2016-118922
(P2016-118922A)

(43) 公開日 平成28年6月30日(2016.6.30)

(51) Int. Cl.		F I		テーマコード (参考)
G06Q 50/26	(2012.01)	G06Q 50/26		5L049
G06Q 50/16	(2012.01)	G06Q 50/16	100	

審査請求 未請求 請求項の数 28 O L (全 21 頁)

<p>(21) 出願番号 特願2014-257974 (P2014-257974)</p> <p>(22) 出願日 平成26年12月19日 (2014.12.19)</p>	<p>(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51ビル4F</p> <p>(74) 代理人 110000154 特許業務法人はるか国際特許事務所</p> <p>(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51ビル4F 株式会社 J O N 内</p> <p>(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51ビル4F 株式会社 J O N 内</p> <p>Fターム(参考) 5L049 CC28 CC35</p>
--	--

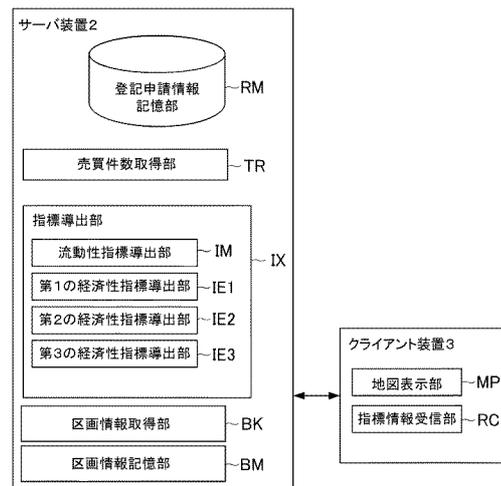
(54) 【発明の名称】 不動産指標導出システム、不動産指標導出方法およびプログラム

(57) 【要約】

【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不動産指標導出システムを提供する。

【解決手段】 予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得部 T R と、売買件数取得部 T R によって取得された土地売買の件数と、土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動性に関する指標を導出する指標導出部 I X とを備えた不動産指標導出システム。

【選択図】 図 1



1: 不動産指標導出システム

【特許請求の範囲】

【請求項 1】

予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動性に関する指標を導出する指標導出手段と、

を備えた不動産指標導出システム。

【請求項 2】

予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、

を備えた不動産指標導出システム。

【請求項 3】

予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、

を備えた不動産指標導出システム。

【請求項 4】

予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画における一筆の土地が有する平均的面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、

を備えた不動産指標導出システム。

【請求項 5】

予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動性に関する指標を導出する指標導出手段と、

を備えた不動産指標導出システム。

【請求項 6】

予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、

を備えた不動産指標導出システム。

【請求項 7】

予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取

10

20

30

40

50

得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、

を備えた不動産指標導出システム。

【請求項 8】

予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画における一戸の家屋が有する平均的面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、

10

を備えた不動産指標導出システム。

【請求項 9】

請求項 1 乃至 8 のいずれかに記載の不動産指標導出システムであって、

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手段をさらに有し、

前記売買件数取得手段は、前記登記申請情報記憶手段から、前記予め定められた区画において前記所定期間内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土地又は家屋の登記申請情報を集計することにより、前記土地又は家屋の売買件数を取得する、

20

ことを特徴とする不動産指標導出システム。

【請求項 10】

請求項 1 乃至 9 のいずれかに記載の不動産指標導出システムであって、

複数の区画を含む地図を表示する地図表示手段をさらに有し、

前記売買件数取得手段は、前記複数の区画のそれぞれにおける前記所定期間内の土地売買の件数又は家屋売買の件数を取得し、

前記指標導出手段は、前記複数の区画のそれぞれについての前記指標を導出し、

30

前記地図表示手段に表示された前記複数の区画を含む地図には、前記指標導出手段によって導出された前記複数の区画のそれぞれについての前記指標が表示される、

ことを特徴とする不動産指標導出システム。

【請求項 11】

予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得する土地売買件数取得手段と、

前記区画において前記所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得する家屋売買件数取得手段と、

前記土地売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動性に関する土地流動性指標を導出する土地指標導出手段と、

40

前記家屋売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動性に関する家屋流動性指標を導出する家屋指標導出手段と、を有する不動産指標導出システムであって、

前記区画に存在する家屋の戸数と前記区画に存在する土地の筆数に基づいて、前記区画における家屋流動性指標と土地流動性指標のいずれを出力するかを判定する判定手段をさらに有する、

ことを特徴とする不動産指標導出システム。

【請求項 12】

50

請求項 1 乃至 11 のいずれかに記載された不動産指標導出システムであって、
前記予め定められた区画は、町丁目単位の区画となる、
ことを特徴とする不動産指標導出システム。

【請求項 13】

売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数
を取得し、

指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前
記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積と
に基づいて、土地の流動性に関する指標を導出する、

ことを特徴とする不動産指標導出方法。

10

【請求項 14】

売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数
を取得し、

指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前
記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積と
、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売
買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、

ことを特徴とする不動産指標導出方法。

【請求項 15】

売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数
を取得し、

指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前
記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画の面積と、
前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売
買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、

ことを特徴とする不動産指標導出方法。

20

【請求項 16】

売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数
を取得し、

指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前
記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画における一
筆の土地が有する平均的面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関す
る情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出
する、

ことを特徴とする不動産指標導出方法。

30

【請求項 17】

売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数
を取得し、

指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前
記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積と
に基づいて、家屋の流動性に関する指標を導出する、

ことを特徴とする不動産指標導出方法。

40

【請求項 18】

売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数
を取得し、

指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前
記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積と
、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記土地売
買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、

ことを特徴とする不動産指標導出方法。

50

【請求項 19】

売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得し、

指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、

ことを特徴とする不動産指標導出方法。

【請求項 20】

売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数

10

を取得し、
指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画における一戸の家屋が有する平均的面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、

ことを特徴とする不動産指標導出方法。

【請求項 21】

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生じた土地売買の件数を取

20

得する売買件数取得手段と、
前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動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 22】

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生じた土地売買の件数を取

得する売買件数取得手段と、
前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模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。

30

【請求項 23】

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生じた土地売買の件数を取

得する売買件数取得手段と、
前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模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 24】

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生じた土地売買の件数を取

得する売買件数取得手段と、
前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画における一筆の土地が有する平均的面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模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。

40

【請求項 25】

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生じた家屋売買の件数を取

得する売買件数取得手段と、

50

前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動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 26】

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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模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。

10

【請求項 27】

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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模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 28】

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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、

前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画における一戸の家屋が有する平均的面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模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。

20

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本発明は、不動産指標導出システム、不動産指標導出方法およびプログラムに関する。

30

【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

40

50

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不動産指標導出システム、不動産指標導出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】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動性に関する指標を導出する指標導出手段と、を備えることを特徴とする。

10

【0009】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、を備えることを特徴とする。

20

【0010】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、を備えることを特徴とする。

【0011】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画における一筆の土地が有する平均的面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、を備えることを特徴とする。

30

【0012】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動性に関する指標を導出する指標導出手段と、を備えることを特徴とする。

40

【0013】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、を備えることを特徴とする。

【0014】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数

50

取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、を備えることを特徴とする。

【0015】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画における一戸の家屋が有する平均的面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する指標導出手段と、を備えることを特徴とする。

10

【0016】

また、本発明にかかる不動産指標導出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手段をさらに有し、前記売買件数取得手段は、前記登記申請情報記憶手段から、前記予め定められた区画において前記所定期間内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土地又は家屋の登記申請情報を集計することにより、前記土地又は家屋の売買件数を取得する、ことを特徴としてもよい。

【0017】

また、本発明にかかる不動産指標導出システムの一態様では、複数の区画を含む地図を表示する地図表示手段をさらに有し、前記売買件数取得手段は、前記複数の区画のそれぞれにおける前記所定期間内の土地売買の件数又は家屋売買の件数を取得し、前記指標導出手段は、前記複数の区画のそれぞれについての前記指標を導出し、前記地図表示手段に表示された前記複数の区画を含む地図には、前記指標導出手段によって導出された前記複数の区画のそれぞれについての前記指標が表示される、ことを特徴としてもよい。

20

【0018】

本発明にかかる不動産指標導出システムは、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生じた土地売買の件数を取得する土地売買件数取得手段と、前記区画において前記所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得する家屋売買件数取得手段と、前記土地売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動性に関する土地流動性指標を導出する土地指標導出手段と、前記家屋売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動性に関する家屋流動性指標を導出する家屋指標導出手段と、を有する不動産指標導出システムであって、前記区画に存在する家屋の戸数と前記区画に存在する土地の筆数に基づいて、前記区画における家屋流動性指標と土地流動性指標のいずれを出力するかを判定する判定手段をさらに有する、ことを特徴とする。

30

【0019】

また、本発明にかかる不動産指標導出システムの一態様では、前記予め定められた区画は、町丁目単位の区画となる、ことを特徴としてもよい。

40

【0020】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得し、指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動性に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

【0021】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、売買件数取得手段が、予め

50

定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得し、指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

【 0 0 2 2 】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得し、指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

10

【 0 0 2 3 】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得し、指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画における一筆の土地が有する平均的面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

20

【 0 0 2 4 】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得し、指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動性に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

【 0 0 2 5 】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得し、指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

30

【 0 0 2 6 】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得し、指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

40

【 0 0 2 7 】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、売買件数取得手段が、予め定められた区画において所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得し、指標導出手段が、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画における一戸の家屋が有する平均的面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模に関する指標を導出する、ことを特徴とする。

【 0 0 2 8 】

本発明にかかる不動産指標導出方法は、上記課題に鑑みて、土地売買件数取得手段が、

50

予め定められた区画において所定期間内に生じた土地売買の件数を取得し、家屋売買件数取得手段が、前記区画において前記所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得し、土地指標導出手段が、前記土地売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動性に関する土地流動性指標を導出し、家屋指標導出手段が、前記家屋売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動性に関する家屋流動性指標を導出し、判定手段が、前記区画に存在する家屋の戸数と前記区画に存在する土地の筆数に基づいて、前記区画における家屋流動性指標と土地流動性指標のいずれを出力するかを判定する、ことを特徴とする。

10

【 0 0 2 9 】

本発明にかかるプログラムは、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生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動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。

【 0 0 3 0 】

本発明にかかるプログラムは、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生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模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。

20

【 0 0 3 1 】

本発明にかかるプログラムは、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生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画の面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模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

【 0 0 3 2 】

本発明にかかるプログラムは、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生じた土地売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数と、前記土地売買が生じた区画における一筆の土地が有する平均的面積と、前記土地売買が生じた区画に対応する土地の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取引の規模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。

【 0 0 3 3 】

本発明にかかるプログラムは、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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動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

【 0 0 3 4 】

本発明にかかるプログラムは、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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記土地売買が生じた区画で発生した取

50

引の規模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。

【0035】

本発明にかかるプログラムは、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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画の面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模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。

【0036】

本発明にかかるプログラムは、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生じた家屋売買の件数を取得する売買件数取得手段と、前記売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数と、前記家屋売買が生じた区画における一戸の家屋が有する平均的面積と、前記家屋売買が生じた区画に対応する家屋の価値に関する情報に基づいて、前記家屋売買が生じた区画で発生した取引の規模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。

【0037】

本発明にかかるプログラムは、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生じた土地売買の件数を取得する土地売買件数取得手段と、前記区画において前記所定期間内に生じた家屋売買の件数を取得する家屋売買件数取得手段と、前記土地売買件数取得手段によって取得された前記土地売買の件数と、前記土地売買が生じた区画に存在する土地の筆数または前記土地売買が生じた区画の面積とに基づいて、土地の流動性に関する土地流動性指標を導出する土地指標導出手段と、前記家屋売買件数取得手段によって取得された前記家屋売買の件数と、前記家屋売買が生じた区画に存在する家屋の戸数または前記家屋売買が生じた区画の面積とに基づいて、家屋の流動性に関する家屋流動性指標を導出する家屋指標導出手段と、を有する不動産指標導出システムのコンピュータを、前記区画に存在する家屋の戸数と前記区画に存在する土地の筆数に基づいて、前記区画における家屋流動性指標と土地流動性指標のいずれを出力するかを判定する判定手段として機能させることを特徴とする。

【発明の効果】

【0038】

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不動産指標導出システム、不動産指標導出方法およびプログラムを提供することを目的とする。

【図面の簡単な説明】

【0039】

【図1】本発明の第1の実施形態に係る不動産指標導出システムの機能的構成を示す図である。

【図2】第1の実施形態における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3A】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不動産指標を説明するための図である。

【図3B】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不動産指標が地図上に表示された様子を示す図である。

【図4】第1の実施形態における不動産指標導出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の実施形態における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6】第2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不動産指標を説明するための図である。

10

20

30

40

50

【図 7】第 3 の実施形態における不動産指標導出システムの機能的構成を示す図である。

【発明を実施するための形態】

【0040】

[第 1 の実施形態]

以下においては、本発明の第 1 の実施形態に係る不動産指標導出システムについての説明をする。

【0041】

図 1 は、本発明の第 1 の実施形態に係る不動産指標導出システム 1 の機能的構成を示す図である。同図で示されるように、本実施形態の不動産指標導出システム 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 W A N や L A N 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。

10

【0042】

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、R A M (Random Access Memory) や R O M (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、C P U (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 C P U が実行することによって各機能が実現される。

【0043】

サーバ装置 2 は、登記申請情報記憶部 R M と、売買件数取得部 T R と、指標導出部 I X と、区画情報取得部 B K と、区画情報記憶部 B M 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。

20

【0044】

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。

【0045】

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土地の売買件数を区画ごとに集計することにより、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、区画ごとに集計された土地売買の件数と、予めサーバ装置 2 において保持されている区画情報に基づい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。

30

【0046】

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。本実施形態の不動産指標導出システムとしては、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。

【0047】

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。

40

【0048】

図 2 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。同図で示されるように、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、登記申請された対象物件を特定する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、登

50

記の目的、用途などのデータを含んで構成される。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。

【 0 0 4 9 】

売買件数取得部 T R 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集計して、クライアント装置 3 から要求された区画内にて発生した土地の売買についての件数を取得する。具体的には売買件数取得部 T R 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、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の件数を検索・集計することにより、予め定められた区画にて発生した土地売買の件数を取得する。ここで、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土地の登記申請情報とは、例えば、所有権の移転かつ売買を示す情報（所有権の移転（売買））を登記の目的に含む登記申請情報のことをいう。なお、「所有権の移転（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している。

10

【 0 0 5 0 】

指標導出部 I X は、売買件数取得部 T R にて取得された土地売買の件数と、区画情報記憶部 B M に記録された情報に基づいて不動産指標を導出する。また本実施形態における指標導出部 I X は、流動性指標導出部 I M と、第 1 の経済性指標導出部 I E 1 と、第 2 の経済性指標導出部 I E 2 と、第 3 の経済性指標導出部 I E 3 を含んで構成されて、4 つの不動産指標を導出するものとなっている。以下においては、図 3 A 及び図 3 B を用いてこれら不動産指標を導出する 4 つの構成についての説明をする。

20

【 0 0 5 1 】

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（東京都渋谷区代々木 1 ～ 5 丁目）にて、2014 年 8 月の土地売買件数に基づく不動産指標の導出した結果を示すものである。また、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。本実施形態においては、直近の末日を迎えた一か月（すなわち先月）の土地売買件数を集計して各区画の不動産指標が導出されるようになってきているが、一か月ごとに土地売買件数が集計されて不動産指標が導出されるようになっていてもよいし、1 ～ 3 月、4 ～ 6 月といった 4 半期ごと、あるいは、1 ～ 6 月、7 ～ 12 月といった半年ごとに土地売買件数が集計されて半年ごとの不動産指標が導出されるようになっていてもよい。

30

【 0 0 5 2 】

流動性指標導出部 I M は、売買件数取得部 T R にて取得された売買件数を、売買が発生した区画に存在する土地の筆数、あるいは、売買が発生した区画全体の面積にて除すことにより、不動産の流動性に関する流動性指標を導出する（図 3 においては、前者の流動性指標が表示されており、後者の流動性指標の表示は省略されている）。すなわち流動性指標は、売買件数が増大すればその値が増大し、かつ、区画内の筆数または区画面積が増大すればその値が減少するようになってきている（売買件数に関する増加関数であって、かつ、区画内の筆数または区画面積に関する減少関数となっている）。流動性指標は、1 つの区画における一筆の土地にて所定期間内に発生する土地売買件数、あるいは、1 つの区画における単位面積あたりに所定期間内に発生する土地売買件数を示すものとなっており、当該 1 つの区画に存在する土地の「取引されやすさ」や「取引の対象になりやすさ」を示す指標となっている。

40

【 0 0 5 3 】

ここで土地の購入を検討する際に、流動性指標が高い区画の土地と、流動性指標の低い区画の土地とが購入対象として挙げられている場合には、購入後の売却が容易となることを見越すと前者の価値が高いものと考えられる。したがって土地の価格等のその他の条件が同一であって流動性指標のみが異なる 2 つの購入対象物件が存在する場合には、流動性

50

指標の高い土地のほうが売り手と買い手のバランスが崩れにくいことから値段が下落しづらく（買い手不在の状態では投げ売り等せざるを得ないリスクが低く）、土地の購入検討者としては、流動性指標の高い土地の購入を優先するものと考えられる。また当面売却の予定がないというような事情がある場合には、流動性指標の低い区画であっても安価な土地の購入を志向することが想定され、土地の購入者の事情に合わせて流動性指標が参照されることとなる。すなわち本実施形態の不動産指標導出システム1は、土地の価値判断を行うための新たな指標となる流動性指標を提示して、土地取引の検討者に対して客観的な判断材料を提供するものとなっており、このような指標が利用されることで効率的な不動産活用が促進されることとなる。

【0054】

第1の経済指標導出部IE1は、流動性指標（所定期間における区画内の土地売買件数/区画内の筆数、あるいは、所定期間における区画内の土地売買件数/区画面積）に、土地売買件数が集計された区画における土地の価値に関する指標（具体的には、土地の価値を比較可能のように、平米単価あるいは坪単価で数値化された情報）を乗じることによって、第1の経済性指標を導出する。すなわち、第1の経済性指標は、流動性指標および土地の価値に関する指標についての増加関数となっている。ここで土地の価値に関する指標としては、土地売買件数が集計された区画から最も近い位置にある標準地の公示地価自体であってもよいし、当該区画の付近に存在する複数の標準地の公示地価に基づいて導出するようにしてもよく、区画内の路線価等に基づいて導出するようにしてもよいが、本実施形態においては、図3Aに示されるように、区画の代表点に最も近い位置に存在する公示地価を用いるものとしている。

【0055】

第1の経済性指標は、区画内で生じた所定期間における土地売買取引の規模を示すものとなっており、土地取引に用いられた金銭の量の目安を与えるものとなっている。土地の売買を仲介する金融業や不動産業に携わる者としては、手数料や金利収入等が取引の規模に応じて増減することとなるため、第1の経済性指標が大きい区画（例えば、流動性が大きく、かつ、土地の価値が高い区画）にビジネスの重点を置くようにすることで効率的なビジネスを行うことができるようになる。

【0056】

第2の経済性指標導出部IE2は、所定期間における区画内の土地売買件数を、当該区画内に存在する筆数で除して、さらに、当該区画における土地の価値に関する指標および当該区画の面積を乗じることによって、第2の経済性指標を導出する。換言すると、この第2の経済性指標は、土地売買件数に、一筆あたりの面積と、土地の価値に関する指標を乗じたものとなっており、第2の経済性指標は、これらの増加関数となっている。この第2の経済性指標は、第1の経済性指標と同様に、土地の流動性や土地の価値が加味された指標であって、所定期間に区画内で生じた土地売買取引の規模を示すものとなっており、第1の経済性指標よりも取引金額を正確に反映するものとなっている。土地の売買を仲介する金融業や不動産業に携わる者としては、第2の経済性指標を目安としてビジネスの重点を置く区画を選択することで効率的なビジネスを行うことができるようになる。

【0057】

第3の経済性指標導出部IE3は、所定期間における区画内の土地売買件数を、当該区画内に存在する筆数で除して、当該区画における土地の価値に関する指標および一筆あたりの面積（当該区画の面積を当該区画内に存在する筆数で除した値）を乗じることによって、第3の経済性指標を算出する。この第3の経済性指標は、第1～第2の経済性指標と同様に、区画内で所定期間に生じた土地売買取引の規模を示すものとなっているが、土地の流動性に、一筆あたりの面積や土地の価値が加味されることによって、第1の経済性指標よりも土地売買取引の規模がより厳密に導出されるものとなっている。第3の経済性指標は、土地売買件数、土地の価値に関する指標、および、一筆あたりの面積の増加関数となっており、かつ、区画内の筆数の減少関数となっている。2つの区画を比較する際に、第1の経済性指標が同一であっても第3の経済性指標に差がある場合には、第3の経済

10

20

30

40

50

性指標が大きい区画の方が1回の土地取引の規模が大きくなる傾向にあり、土地売買の仲介者等としては、いずれの区画の土地を詳細に検討すべきかの目安となる。

【0058】

区画情報記憶部BMは、指標導出部IXにおいて実行される演算にて用いられる区画に関する情報を記憶する。区画情報記憶部BKとしては、具体的には、町丁目単位の区画ごとに、区画内に存在する筆数や区画全体の面積（町丁目面積）、さらには区画内における土地の価値に関する指標等を記憶しており、指標導出部IXによる演算の際にこれらの値や情報が参照される。

【0059】

区画情報取得部BKは、町丁目を一単位とする区画ごとに、区画内に存在する筆数や面積についての情報や土地の価値に関する指標を取得する。区画内に存在する筆数としては、例えば、民事法務協会のウェブサイトを利用して網羅的に調べることが可能である。また区画内に存在する筆数としては土地の分筆や合筆の登記により変動することから、特定の時点における筆数を民事法務協会のウェブサイトの情報等に基づいて取得したのち、登記申請情報記憶部RMに記録された特定の時点以降の登記申請情報によって新たに取得することができる。具体的には、区画情報取得部BKとしては、特定の時点以降の登記申請情報であって、土地の分筆や合筆を示す情報を登記の目的に含むものを集計することにより、区画内に存在する筆数を更新することができる。区画情報取得部BKとしては、クライアント装置3から流動性指標等の出力を要求された際に、その時点における筆数を取得（更新）して、指標導出部IXによる演算に用いられるようにしてもよいし、一か月ごとに更新するようにしてもよい。なお区画情報取得部BKとしては、公に開示されている情報が別途入力されることにより、区画面積（町丁目面積）や土地の価値に関する指標を取得するようになっている。

【0060】

クライアント装置3は、ユーザによって要求された1または複数の区画の指標値をサーバ装置2から受信する指標情報受信部RCと、当該1又は複数の区画を含む範囲の地図表示を画面上に出力する地図表示部MPと、を有して構成される。

【0061】

地図表示部MPとしては、インターネット等のネットワークを介して地図表示用のデータを受信し、これによって特定地域の地図を表示するようにしても良いし、クライアント装置3にて保持された地図表示用のデータにしたがって地図表示を行うのであっても良い。また地図表示部MPとしては、図3Bのように、指標情報受信部RCが受信をした指標値を、表示される区画の位置に対応して表示するように制御する。このような指標値が複数の区画において表示されることで、クライアント装置3のユーザとしては、各区画における不動産の流動性や経済性の判断をすることができるようになる。

【0062】

なおクライアント装置3においては、各区画における指標値をグラフ化して表示されるようになっていてもよい。また不動産指標導出システム1においては、所定の区画における一又は複数月（あるいは年）ごとの指標値がそれぞれ集計・表示されてもよいし、一又は複数月（あるいは年）ごとの指標値の変遷を示すグラフがクライアント装置3にて表示されるようになっていてもよい。これにより、所定の区画内の不動産の価値の変遷を把握することができ、将来のトレンドを予測することも可能となる。

【0063】

またクライアント装置3においては、不動産指標が複数の区画について導出されて、不動産指標により複数の区画がランク付け・分類されて表示されるようになっていてもよいし、不動産指標の値にて順番に複数の区画が表示されたり、順位付けされて表示されるようになっていてもよい。複数の区画の順位付けの表示等は、地図表示を伴わずになされてもよいし、地図表示上にて色分けされることで順位づけやランク付け等の表示がされるようになっていてもよい。

【0064】

10

20

30

40

50

次に、図 4 は、本実施形態における不動産指標導出システム 1 における処理のフローを示す図である。まず S 4 0 1 では、クライアント装置 3 のユーザが不動産指標を導出すべき 1 又は複数の区画を入力することにより、不動産指標を導出・出力する指示の受け付けをする。次に S 4 0 2 では、S 4 0 1 にて受け付けられた区画における所定期間内（本実施形態においては、先月初日～先月末日までの期間）の土地売買件数を集計する。

【 0 0 6 5 】

S 4 0 3 では、サーバ装置 2 は、S 4 0 2 にて集計された土地売買件数を、区画情報記憶部 B M に記録された筆数で除すことにより流動性指標を導出する。また S 4 0 4 では、サーバ装置 2 は、S 4 0 3 にて導出された流動性指標に、土地の価値に関する指標を乗じることにより第 1 の経済性指標を導出する。S 4 0 5 および S 4 0 6 においても、同様にしてサーバ装置 2 は、第 2 の経済性指標および第 3 の経済性指標を導出し、S 4 0 7 においては、導出された各指標値をクライアント装置 3 に送信する。その後 S 4 0 8 において、クライアント装置 3 は、S 4 0 1 にて入力された複数の区画を含む地図表示とともに、S 4 0 7 にて送信された各指標値を表示する。

【 0 0 6 6 】

[第 2 の実施形態]

次に本発明の第 2 の実施形態の不動産指標導出システムについて説明をする。

【 0 0 6 7 】

第 1 の実施形態では、予め定められた区画における土地の売買件数を集計して、これにより不動産指標を導出するようにしていたが、第 2 の実施形態では、予め定められた区画における家屋の売買件数を集計することで不動産指標を導出ようになってきている点で、相違している。以下においては第 2 の実施形態と第 1 の実施形態の相違点を中心として説明を進める。

【 0 0 6 8 】

図 5 は、第 2 の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である。同図の登記申請情報は、「用途」のフィールドが「建物」や「区分建物」となっており、「建物」とは、不動産登記法の建物であって、土地に定着した建造物のことをいう。また「区分建物」とは、独立して住居等の用途に供することができる構造上区分された数個の部分（専有部分）を有した「建物」のことをいい、マンションやアパートのような建造物がこれに該当する。なお、図 4 における受付番号が第 4 3 1 8 6 号の「家屋番号」は、親番「1 0 0」と、枝番「4」と、部屋番号「1 8 0 2」を含んで構成されるものとなっている。また、「家屋番号」には、枝番が含まれないものが存在することがある。

【 0 0 6 9 】

次に、第 2 の実施形態における売買件数取得部 T R 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集計して、クライアント装置 3 から要求された区画内にて発生した家屋（「建物」と「区分建物」）の売買についての件数を取得する。具体的には売買件数取得部 T R 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、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の件数を検索・集計することにより、予め定められた区画にて発生した土地売買の件数を取得する。ここで、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家屋の登記申請情報とは、所有権の移転かつ売買を示す情報（所有権の移転（売買））を登記の目的に含む登記申請情報の他に、例えば、所有権の保存を示す情報（所有権の保存）を登記の目的に含む登記申請情報がある。所有権の保存を示す情報を登記の目的に含む登記申請情報は、抵当権の設定あるいは根抵当権の設定を登記の目的に含んで同一の地番を有する（同一の所在となる）登記申請情報を連番にて伴うこと等が多く、所有権の移転と売買が行われるものとして取り扱っても差し支えがないものとなっている。

【 0 0 7 0 】

また第 2 の実施形態における指標導出部 I X は、建物の流動性指標や経済性指標を導出

するようになっている。以下においては、図6を用いて第2の実施形態の不動産指標導出システムにて導出される各指標について説明をする。

【0071】

図6には、代々木1～5丁目における、「建物」および「区分建物」の総計に該当する「戸数」や、所定期間（本実施形態では2014年8月）における「家屋売買件数」のほか、家屋の価値（価格）に関する指標である家屋価値関連情報が記載されており、これらの値に基づく演算により流動性指標等が導出される。

【0072】

第2の実施形態における流動性指標（家屋）は、所定期間における家屋売買の件数を、当該家屋売買が生じた区画に存在する戸数、あるいは、当該家屋売買が生じた区画の面積を除すことによって導出される。すなわち流動性指標（家屋）は、家屋売買件数が増大すればその値が増大し、かつ、区画内の戸数または区画面積が増大すればその値が減少するようになっている（家屋売買件数に関する増加関数であって、かつ、区画内の戸数または区画面積に関する減少関数となっている）。流動性指標（家屋）は、第1の実施形態の場合と同様に、当該家屋売買が生じた区画に存在する家屋の「取引されやすさ」や「取引の対象になりやすさ」を示す指標となっており、これにより家屋取引の検討者に対して客観的な判断材料が提供されることとなる。

【0073】

第1の経済性指標導出部IE1は、流動性指標（家屋）に、家屋売買件数が集計された区画における家屋の価値に関する指標（例えば、家屋の価値を比較可能のように、家屋の平米単価あるいは坪単価で数値化された情報）を乗じることによって第1の経済性指標（家屋）を導出する。すなわち、第1の経済性指標は、流動性指標（家屋）および家屋の価値に関する指標についての増加関数となっている。ここで家屋の価値に関する指標としては、家屋売買件数が集計された区画における路線価に基づいて導出してよいし、当該区画における標準的な物件の固定資産税認定価格等に基づいて導出してよい。

【0074】

第1の経済性指標（家屋）は、区画内で生じた所定期間における家屋売買取引の規模を示すものとなっており、家屋取引に用いられた金銭の量の目安を与えるものとなっている。家屋の売買に関わる金融業者や不動産業者としては、第1の経済性指標（家屋）が大きい区画（例えば、流動性が大きく、かつ、家屋の価値が高い区画）にビジネスの重点を置くようにすることで効率的なビジネスを行うことができるようになる。

【0075】

第2の経済性指標導出部IE2は、所定期間における区画内の家屋売買件数に、当該区画における1戸あたりの平均的面積、および、家屋の価値に関する指標を乗じることによって、第2の経済性指標（家屋）を導出する。すなわち第2の経済性指標（家屋）は、家屋売買件数、1戸あたりの平均的面積、家屋の価値に関する指標の増加関数となっている。この第2の経済性指標（家屋）は、第1の経済性指標（家屋）と同様に、土地の流動性や土地の価値が加味された指標であって、所定期間に区画内で生じた家屋売買取引の規模を示すものとなっており、第1の経済性指標（家屋）よりも取引金額を正確に反映するものとなっている。

【0076】

第3の経済性指標導出部IE3は、所定期間における区画内の家屋売買件数に、当該区画における1戸あたりの平均的面積、および、家屋の価値に関する指標を乗じて、さらに、当該区画において存在する戸数を除すことによって第3の経済性指標（家屋）を導出する。すなわち第3の経済性指標（家屋）は、家屋売買件数、家屋の価値に関する指標、および、一戸あたりの面積の増加関数となっており、かつ、区画内の戸数の減少関数となっている。この第3の経済性指標（家屋）は、第1の経済性指標（家屋）と同様に、区画内で所定期間内に生じた土地売買取引の規模を示し、かつ、土地の流動性をも考慮された指標となっている。

【0077】

10

20

30

40

50

区画情報記憶部 B M は、指標導出部 I X において実行される演算にて用いられる区画に関する情報を記憶する。区画情報記憶部 B K としては、具体的には、町丁目単位の区画ごとに、区画内に存在する家屋の戸数や、区画内における家屋の価値に関する指標、家屋 1 戸あたりの平均的面積等を記憶しており、指標導出部 I X による演算の際にこれらの値や情報が参照される。

【 0 0 7 8 】

区画情報取得部 B K は、町丁目を一単位とする区画ごとに、区画内に存在する家屋の戸数や、家屋の平均的面積についての情報や、家屋の価値に関する指標を取得する。区画内に存在する戸数としては、例えば、民事法務協会のウェブサイトを利用して網羅的に調べることが可能である。また区画内に存在する戸数としては建物の滅失登記や表題登記により変動することから、特定の時点における戸数を民事法務協会のウェブサイトの情報等に基づいて取得したのち、登記申請情報記憶部 R M に記録された特定の時点以降の登記申請情報によって新たに取得することができる。具体的には、区画情報取得部 B K としては、特定の時点以降の登記申請情報であって、家屋の滅失を示す情報や家屋の表題を示す情報を登記の目的に含むものを集計することにより、区画内に存在する戸数を更新することができる。区画情報取得部 B K としては、クライアント装置 3 から流動性指標等の出力を要求された際に、その時点における戸数を取得（更新）して、指標導出部 I X による演算に用いられるようにしてもよいし、一か月ごとに更新するようにしてもよい。なお区画情報取得部 B K としては、サーバ装置 2 の管理者やクライアント装置 3 のユーザが公に公開されている情報等を適宜入力することにより、区画面積（町丁目面積）や家屋の価値に関する指標を取得するようになっている。

【 0 0 7 9 】

[第 3 の実施形態]

次に本発明の第 3 の実施形態にかかる不動産指標導出システムについて説明をする。

【 0 0 8 0 】

第 3 の実施形態における登記申請情報記憶部 R M においては、土地の登記申請情報と家屋の登記申請情報とが混在しており、サーバ装置 2 は、土地および家屋のいずれによる流動性・経済性指標を導出するののかについての判定をする判定部 J D を備えている。

【 0 0 8 1 】

判定部 J D 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のそれぞれについて、土地の指標と家屋の指標のいずれを重視すべきかを判定するようになっており、区画における土地の筆数と家屋の戸数に基づいて判定をするようになっている。具体的には、判定部 J D は、区画情報記憶部 B M の記録内容に基づいて、特定の時点における区画に存在する家屋の戸数を、当該特定の時点における区画に存在する土地の筆数で除した値（高度利用地区指数）を導き出し、高度利用地区指数が所定値以上（例えば 5 以上）となる場合に、区分建物が多く存在して住居が密集している区画（高度利用地区）であると判定をして、指標導出部 I X が、家屋の流動性・経済性指標を導出するように判定をする。一方、判定部 J D は、高度利用地区指数が所定値未満である場合には、指標導出部 I X が、土地の流動性・経済性指標を導出するように判定をする。

【 0 0 8 2 】

クライアント装置 3 の地図表示部 M P は、例えば、高度利用地区となる区画と高度利用地区でない区画とを色分けして表示するようにして、いずれの指標が表示されているのかをユーザに知らしめるようにする。第 3 の実施形態の不動産指標導出システム 1 は、このような判定部 J D を備えていることで、不動産の流動性や経済性の実情（土地の取引、家屋の取引のいずれが活発であるか）をユーザに対して正確に知らしめることができるようになる。

【 0 0 8 3 】

第 3 の実施形態の不動産指標導出システム 1 は、このような点で第 1 ~ 第 2 の実施形態の不動産指標導出システム 1 と相違をしており、このような点以外は、第 1 ~ 第 2 の実施形態の不動産指標導出システム 1 であるため説明を省略するものとする。

【 0 0 8 4 】

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、不動産指標導出システム1においては、例えば、代々木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。

【 0 0 8 5 】

なお第1の実施形態及び第2の実施形態においては、それぞれ土地の流動性・経済性指標、家屋の流動性・経済性指標が導出されるようになっているが、これらの場合における登記申請情報記憶部RMとしては、土地の登記申請情報のみが保持されていてもよいし、家屋の登記申請情報のみが保持されていてもよく、第3の実施形態の場合と同様に、土地の登記申請情報と家屋の登記申請情報の双方が保持されていてもよい。

10

【 0 0 8 6 】

なお、第2の実施形態においては、用途のフィールドが「建物」と、「区分建物」の双方の登記申請情報に基づいて、売買件数が集計されるようになっているが、一方の登記申請情報に基づいて、一戸建ての売買件数を集計してその流動性・経済性指標を導出してもよいし、区分建物（集合住宅の一部屋）の売買件数を集計してその流動性・経済性指標を導出するようにしてもよい。

20

【 0 0 8 7 】

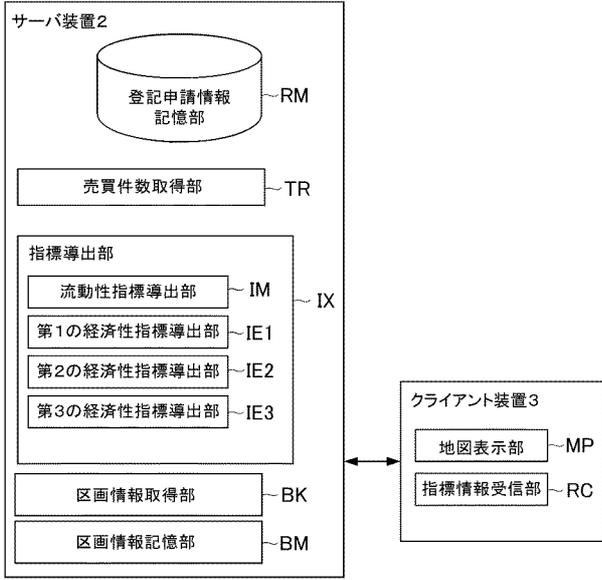
なお本発明は、上述した各実施形態に限定されるものではなく種々の変形が可能であることは言うまでもない。

【 符号の説明 】

【 0 0 8 8 】

1 不動産指標導出システム、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、TR 売買件数取得部、IX 指標導出部、BK 区画情報取得部、BM 区画情報記憶部、MP 地図表示部、RC 指標情報受信部、IM 流動性指標導出部、IE1～IE3 第1～第3の経済性指標導出部、JD 判定部。

【 図 1 】



1: 不動産指標導出システム

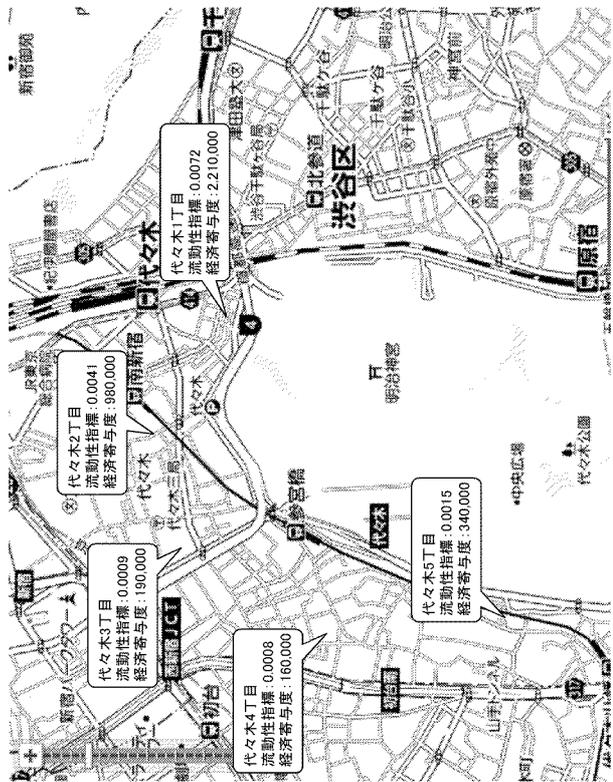
【 図 2 】

受付年月日	受付番号	都道府県名	市区町村名	大字・丁目	字名・丁目	地番及び家屋番号	登記の目的	用途
2013/12/14	第98226号	A県	B区	C	2丁目	110	所有権の移転(売買)	土地
2013/12/15	第98229号	A県	B区	C	2丁目	137	所有権の移転(売買)	土地
2013/12/15	第98232号	A県	B区	C	2丁目	572	所有権の移転(相続)	土地
2013/12/16	第98234号	A県	B区	C	2丁目	600-1	所有権の移転(相続)	土地

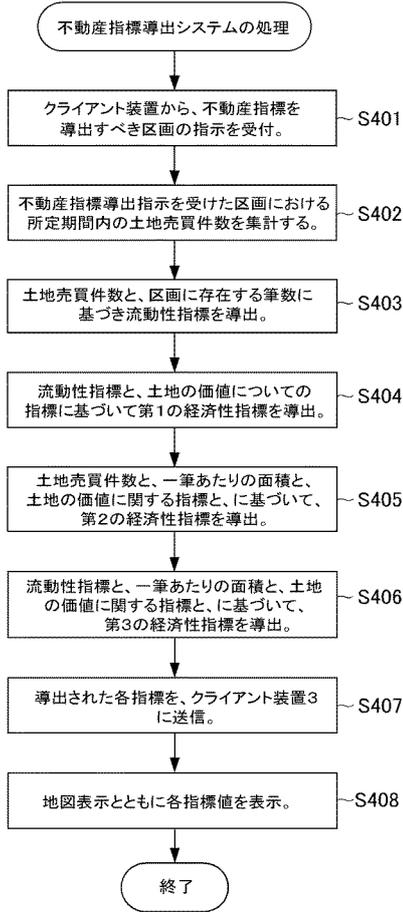
【 図 3 A 】

筆数	町丁目面積 (m ²)	一筆あたりの面積 (m ²)	公示地価 (土地の価値指標)	売買件数	売買面積	流動性指標	第1の経済性指標 (経済寄与度)	第2の経済性指標 (出来高)	第3の経済性指標 (経済寄与度)
代々木1丁目	1241	203253.4	164	9	1474.0	0.0073	13480	2,741,710,000	2,210,000
代々木2丁目	882	220753	225	4	899.2	0.0041	4360	962,140,000	980,000
代々木3丁目	1113	262839.8	236	1	236.2	0.0009	790	206,640,000	190,000
代々木4丁目	1226	256420.3	209	1	209.2	0.0008	790	201,620,000	160,000
代々木5丁目			232	2	484.6	0.0016	1480	428,790,000	340,000

【 図 3 B 】



【 図 4 】



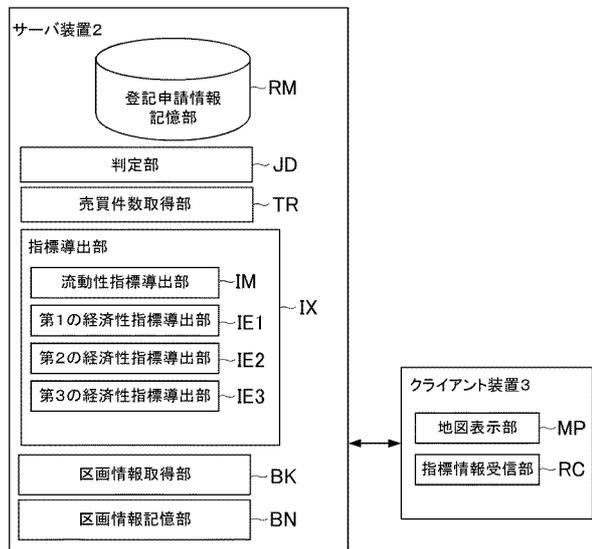
【 図 5 】

受付年月日	受付番号	郵便番号	市区町村名	大字・町名	字名・丁目	地番及び家屋番号	登記の目的	用途
2013/12/10	第42936号	A県	B区	C	2丁目	110	所有権の移転(売買)	建物
2013/12/10	第42952号	A県	B区	C	2丁目	600-1-1	所有権の移転(相継)	建物
2013/12/15	第42968号	A県	B区	C	2丁目	150-1-2007	所有権の移転(売買)	区建
2013/12/15	第43075号	A県	B区	C	2丁目	150-1-3006	所有権の移転(相継)	区建
2013/12/20	第43186号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	所有権の保存(申請)	区建
2013/12/20	第43187-(イ)	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	抵当権の設定	区建
2013/12/20	第43187-(あ)	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	抵当権の設定	区建
2013/12/20	第43200号	A県	B区	C	1丁目	100-4-2301	所有権の保存(申請)	区建

【 図 6 】

戸数	戸丁目面積	一戸あたりの平均面積	平均坪単価(家屋価格関連情報)	家屋売買件数	売買面積	流動性指標	第1の経済性指標	第2の経済性指標(出来高)	第3の経済性指標(経済集中度)
2801	203263.4	72.6	2700000	30	2176.9	0.0107	28920	5,677,730,000	2,100,000
3492	220753	63.2	2000000	5	316.1	0.0014	2860	632,170,000	180,000
2902	262639.8	90.6	1600000	5	452.9	0.0017	2760	724,950,000	250,000
5157	256420.3	49.7	1900000	7	346.1	0.0014	2580	661,310,000	130,000
4055	293837.9	72.5	1700000	7	507.2	0.0017	2930	662,310,000	210,000

【 図 7 】



1: 不動産指標導出システム