

(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2015-138411
(P2015-138411A)

(43) 公開日 平成27年7月30日(2015.7.30)

(51) Int. Cl. F 1 テーマコード (参考)
G06Q 50/00 (2012.01) G06Q 50/00 100 5L049

審査請求 未請求 請求項の数 6 O L (全 15 頁)

(21) 出願番号 特願2014-9857(P2014-9857)
(22) 出願日 平成26年1月22日(2014.1.22)

特許法第30条第2項適用申請有り 平成25年7月23日「ブックマークサービス」のセミナーによる公開。【刊行物等】平成25年7月23日以降「ブックマークサービス」のパンフレットによる公開。【刊行物等】平成25年7月23日以降「ブックマークサービス」のパンフレットの配布を伴う顧客提案・営業による公開。【刊行物等】平成25年9月3日「ブックマークサービス」のウェブ公開。掲載アドレスhttp://www.jon.co.jp/services/bm.html

(71) 出願人 598040488
株式会社JON
東京都新宿区新小川町5-1 ニューリバー51ビル4F
(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51ビル4F 株式会社JON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51ビル4F 株式会社JON内
Fターム(参考) 5L049 CC60

(54) 【発明の名称】 登記情報処理システム、登記情報処理方法およびプログラム

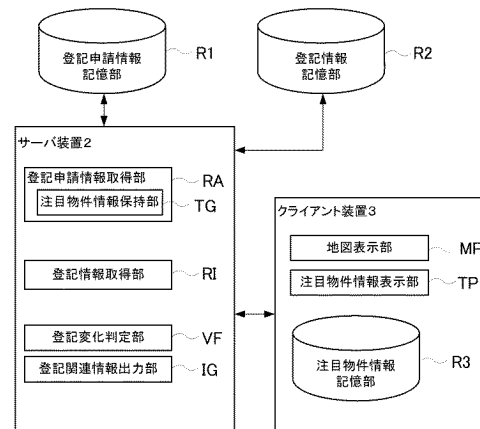
(57) 【要約】

【課題】 登記情報の変化から派生する多様な業務の円滑化に寄与する登記情報処理システムを提供することを目的とする。

【解決手段】

登記の申請があったことを示す登記申請情報を取得する登記申請情報取得部RAと、登記申請情報に対応する不動産を特定するための物件特定情報に基づいて、登記情報を取得する登記情報取得部RIと、登記申請情報および登記情報の少なくとも一方に基づいて、物件特定情報にて特定される不動産の登記情報に所定の条件を満たす変化が生じたか否かを判定する登記変化判定部VFと、登記変化判定部VFによって所定の条件を満たすと判定された、物件特定情報にて特定される不動産の登記情報の少なくとも一部を登記関連情報として出力する登記関連情報出力部IGと、を有することを特徴とする登記情報処理システム1。

【選択図】 図1



1: 登記情報処理システム

【特許請求の範囲】**【請求項 1】**

登記の申請があったことを示す登記申請情報を取得する登記申請情報取得手段と、
前記登記申請情報に対応する不動産を特定するための物件特定情報に基づいて、登記情報
を取得する登記情報取得手段と、

前記登記申請情報および前記登記情報の少なくとも一方に基づいて、前記物件特定情報
にて特定される不動産の登記情報に所定の条件を満たす変化が生じたか否かを判定する登
記変化判定手段と、

前記登記変化判定手段によって前記所定の条件を満たすと判定された、前記物件特定情
報にて特定される不動産の登記情報の少なくとも一部を登記関連情報として出力する登記
関連情報出力手段と、

を有することを特徴とする登記情報処理システム。

【請求項 2】

請求項 1 に記載された登記情報処理システムであって、

前記登記変化判定手段は、前記物件特定情報にて特定される不動産の所有者が変化した
場合に前記所定の条件を満たすと判定し、

前記登記関連情報出力手段は、前記所有者に関する情報を、前記登記関連情報として出
力する、

ことを特徴とする登記情報処理システム。

【請求項 3】

請求項 1 又は 2 に記載された登記情報処理システムであって、

前記登記申請情報に基づいて、不動産の所有権が変動する頻度を導出する所有権変動頻
度導出手段と、

前記所有権変動頻度導出手段によって導出された前記頻度が所定の基準を満たすか否か
に応じて、前記登記関連情報取得手段によって前記登記関連情報が出力されるのを抑制す
るための登記関連情報出力抑制手段と、

を有することを特徴とする登記情報処理システム。

【請求項 4】

請求項 1 乃至 3 のいずれかに記載された登記情報処理システムであって、

前記登記変化判定手段は、

前記登記情報に基づいて、不動産の所有者の住所または居所を示す住所情報を取得する
住所情報取得手段と、

前記物件特定情報に含まれる不動産の位置を示す情報と、前記住所情報とに基づいて、
前記所有者による管理の難度を評価する管理難度評価手段と、を有し、

前記登記変化判定手段は、

前記管理難度評価手段が前記不動産所有者による管理が困難であると評価する場合に、
前記所定の条件を満たすと判定する、

ことを特徴とする登記情報処理システム。

【請求項 5】

登記申請情報取得手段が、登記の申請があったことを示す登記申請情報を取得し、

登記情報取得手段が、前記登記申請情報に対応する不動産を特定するための物件特定情
報に基づいて、登記情報を取得し、

登記変化判定手段が、前記登記申請情報および前記登記情報の少なくとも一方に基づい
て、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報に所定の条件を満たす変化が生じ
たか否かを判定し、

登記関連情報出力手段が、前記登記変化判定手段によって前記所定の条件を満たすと判
定された、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報の少なくとも一部を登記関
連情報として出力する、

ことを特徴とする登記情報処理方法。

【請求項 6】

10

20

30

40

50

コンピュータを、登記の申請があったことを示す登記申請情報を取得する登記申請情報取得手段と、

前記登記申請情報に対応する不動産を特定するための物件特定情報に基づいて、登記情報を取得する登記情報取得手段と、

前記登記申請情報および前記登記情報の少なくとも一方に基づいて、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報に所定の条件を満たす変化が生じたか否かを判定する登記変化判定手段と、

前記登記変化判定手段によって前記所定の条件を満たすと判定された、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報の少なくとも一部を登記関連情報として出力する登記関連情報出力手段として機能させるためのプログラム。

10

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本発明は、不動産の登記情報を取り扱う登記情報処理システム、登記情報処理方法およびプログラムに関する。

【背景技術】

【0002】

土地や家屋といった不動産の登記情報は、財団法人民事法務協会によるインターネット登記情報提供サービスを利用することで閲覧できることが知られている。

【0003】

不動産業務に携わる者は、対象となる物件の調査を行う上でこのような登記情報の閲覧サービスを利用することがある。

20

【0004】

なお、特許文献1には、現に効力を有する登記情報のみを実質的に登載する登記情報ファイルを生成する方法および装置を提供する旨が記載されている。

【0005】

また、特許文献2には、不動産登記申請情報を用いてユーザがビジネス価値の向上する不動産を検索できて、容易にその位置を把握することが出来る情報検索装置が記載されている。

【先行技術文献】

30

【特許文献】

【0006】

【特許文献1】特開2011-186787号公報

【特許文献2】特開2010-015322号公報

【発明の概要】

【発明が解決しようとする課題】

【0007】

不動産業務において、着目する物件の登記情報に変化が生じたか否かを把握するためには、例えば、当該物件の登記情報を継続的に取得することが考えられる。

【0008】

40

しかしながら、このようにして登記情報の変化を把握する場合には、登記変化が発生していなければ登記情報の取得コストが無駄になってしまう。

【0009】

また登記情報の変化の種類によっては、不動産営業の機会だけでなく、ケーブルテレビや新聞、インターネット回線の勧誘や、NHKのような公共放送の受信料金契約や徴収という多様な業務が発生することとなり、不動産業界以外の業界においても、登記情報の変化を把握して業務を円滑にすることが望まれている。

【0010】

本発明は、上記のような課題に鑑みて、登記情報の変化から派生する多様な業務の円滑化に寄与する登記情報処理システム、登記情報処理方法、および、プログラムを提供する

50

ことを目的とする。

【課題を解決するための手段】

【0011】

本発明にかかる登記情報処理システムは、上記課題に鑑みて、登記の申請があったことを示す登記申請情報を取得する登記申請情報取得手段と、前記登記申請情報に対応する不動産を特定するための物件特定情報に基づいて、登記情報を取得する登記情報取得手段と、前記登記申請情報および前記登記情報の少なくとも一方に基づいて、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報に所定の条件を満たす変化が生じたか否かを判定する登記変化判定手段と、前記登記変化判定手段によって前記所定の条件を満たすと判定された、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報の少なくとも一部を登記関連情報として出力する登記関連情報出力手段と、を有することを特徴とする。

10

【0012】

また、本発明に係る登記情報処理システムの一態様では、前記登記変化判定手段は、前記物件特定情報にて特定される不動産の所有者が変化した場合に前記所定の条件を満たすと判定し、前記登記関連情報出力手段は、前記所有者に関する情報を、前記登記関連情報として出力する、ことを特徴としてもよい。

【0013】

また、本発明に係る登記情報処理システムの一態様では、前記登記申請情報に基づいて、不動産の所有権が変動する頻度を導出する所有権変動頻度導出手段と、前記所有権変動頻度導出手段によって導出された前記頻度が所定の基準を満たすか否かに応じて、前記登記関連情報取得手段によって前記登記関連情報が出力されるのを抑制するための登記関連情報出力抑制手段と、を有することを特徴としてもよい。

20

【0014】

また、本発明に係る登記情報処理システムの一態様では、前記登記変化判定手段は、前記登記情報に基づいて、不動産の所有者の住所または居所を示す住所情報を取得する住所情報取得手段と、前記物件特定情報に含まれる不動産の位置を示す情報と、前記住所情報とに基づいて、前記所有者による管理の難度を評価する管理難度評価手段と、を有し、前記登記変化判定手段は、前記管理難度評価手段が前記不動産所有者による管理が困難であると評価する場合に、前記所定の条件を満たすと判定する、ことを特徴としてもよい。

【0015】

また本発明にかかる登記情報処理方法は、上記課題に鑑みて、登記申請情報取得手段が、登記の申請があったことを示す登記申請情報を取得し、登記情報取得手段が、前記登記申請情報に対応する不動産を特定するための物件特定情報に基づいて、登記情報を取得し、登記変化判定手段が、前記登記申請情報および前記登記情報の少なくとも一方に基づいて、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報に所定の条件を満たす変化が生じたか否かを判定し、登記関連情報出力手段が、前記登記変化判定手段によって前記所定の条件を満たすと判定された、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報の少なくとも一部を登記関連情報として出力する、ことを特徴とする。

30

【0016】

また本発明にかかるプログラムは、コンピュータを、登記の申請があったことを示す登記申請情報を取得する登記申請情報取得手段と、前記登記申請情報に対応する不動産を特定するための物件特定情報に基づいて、登記情報を取得する登記情報取得手段と、前記登記申請情報および前記登記情報の少なくとも一方に基づいて、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報に所定の条件を満たす変化が生じたか否かを判定する登記変化判定手段と、前記登記変化判定手段によって前記所定の条件を満たすと判定された、前記物件特定情報にて特定される不動産の登記情報の少なくとも一部を登記関連情報として出力する登記関連情報出力手段として機能させる、ことを特徴とする。

40

【発明の効果】

【0017】

本発明によれば、登記情報の変化から派生する多様な業務の円滑化に寄与する登記情報

50

処理システム、登記情報処理方法、および、プログラムを提供できる。

【図面の簡単な説明】

【0018】

【図1】本発明の第1の実施形態に係る登記情報処理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取得部によって取得をする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登記情報取得部が取得をする登記情報の例を示す図である。

【図4】第1の実施形態のクライアント装置へと出力をする登記関連情報の例を示す図である。

10

【図5】第1の実施形態および第2の実施形態の登記情報処理システムにおいて実行される処理のフローを示す図である。

【図6】第3の実施形態に係る登記情報処理システム1の機能的構成を示す図である。

【図7】第3の実施形態に登記情報処理システムにおいて実行される処理のフローを示す図である。

【図8】第4の実施形態に係る登記情報処理システム1の機能的構成を示す図である。

【図9】第4の実施形態に登記情報処理システムにおいて実行される処理のフローを示す図である。

【発明を実施するための形態】

20

【0019】

[第1の実施形態]

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

【0020】

図1は、本発明の第1の実施形態に係る登記情報処理システム1の機能的構成を示す図である。同図で示されるように、本実施形態の登記情報処理システム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。またサーバ装置2は、後述の登記申請情報が記録された外部のデータベースとして構成される登記申請情報記憶部R1や、登記情報が記録された登記情報記憶部R2にアクセスできるようになっており、これらに記憶される情報については後述するものとする。

30

【0021】

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。

【0022】

40

登記申請情報記憶部R1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、紙媒体ベースにて登記申請情報の記載された不動産登記受付簿を法務局から定期的を取得することができ、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R1を構成することができる。

【0023】

登記情報記憶部R2は、例えば、財団法人民事法務協会によるインターネット登記情報提供サービスを利用して実現することが出来る。登記情報記憶部R2およびサーバ装置2は、インターネットを介して情報通信をし、登記情報記憶部R2は、サーバ装置2から要求された登記情報を送信する。

【0024】

50

サーバ装置 2 は、登記申請情報取得部 R A と、登記情報取得部 R I と、登記変化判定部 V F と、登記関連情報出力部 I G とを含んで構成される。また、クライアント装置 3 は、地図表示部 M P と、注目物件情報表示部 T P と、注目物件情報記憶部 R 3 とを含んで構成される。

【 0 0 2 5 】

本実施形態におけるサーバ装置 2 は、例えば一ヶ月毎に登記申請情報記憶部 R 1 にアクセスして、クライアント装置 3 のユーザが注目する物件の登記申請情報を取得する。そしてサーバ装置 2 は、取得された注目物件の登記申請情報から、予め定められた条件を満たす登記変化（登記簿上の変化）が生じているか否かを判断し、当該条件を満たす登記変化が生じた物件の登記情報を、別途、登記情報記憶部 R 2 にアクセスして取得し、さらに、登記情報記憶部 R 2 から取得された登記情報の一部を登記関連情報としてクライアント装置 3 に出力をする。

10

【 0 0 2 6 】

クライアント装置 3 における注目物件情報記憶部 R 3 には、クライアント装置 3 のユーザが注目する複数の不動産の登記関連情報が予め蓄積されており、サーバ装置 2 から送信される登記関連情報によって注目物件情報記憶部 R 3 が更新されるようになっている。これによりクライアント装置 3 のユーザは、直近に生じた登記変化を反映した注目物件の登記関連情報を把握でき、不動産業界等における業務の円滑化を図ることができる。

【 0 0 2 7 】

以下においては、サーバ装置 2 とクライアント装置 3 の構成についてさらに詳しく説明をする。

20

【 0 0 2 8 】

まず、登記申請情報取得部 R A は、外部のネットワークを介して定期的に登記申請情報記憶部 R 1 にアクセスして、登記申請情報を取得する機能ブロックとなっている。本実施形態における登記申請情報取得部 R A は、具体的には、注目物件情報保持部 T G を有しており、クライアント装置 3 のユーザが予め監視対象として選択をした物件（注目物件）に対応する登記申請情報を登記申請情報記憶部 R 1 にて検索をして抽出する。

【 0 0 2 9 】

注目物件情報保持部 T G は、例えば、ユーザが予め選択をした地域内の全ての不動産に対応する情報（例えば、市の全ての「建物」）、あるいは、予め選択をした任意の不動産を特定するための情報を注目物件情報として確保している。登記申請情報取得部 R A は、注目物件情報保持部 T G にて確保された各不動産を特定するための情報をキーとして、登記申請情報記憶部 R 1 に前回アクセスした日付から今回アクセスした日付までの受付年月日に対応する登記申請情報を検索して取得をするようになっている。

30

【 0 0 3 0 】

図 2 は、第 1 の実施形態における登記申請情報取得部 R A によって取得をする登記申請情報の例を示す図となっており、登記申請情報記憶部 R 1 に記録される登記申請情報も同様である。以下においては、同図を用いて登記申請情報を説明するものとする。

【 0 0 3 1 】

図 2 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。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。また、図 2 における受付番号が第 3 9 6 7 7 号の「家屋番号」は、親番「1 0 0」と、枝番「4」と、部屋番号「1 0 0 1」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。

40

【 0 0 3 2 】

50

また図2において、「用途」のフィールドにおける「区建」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）を有した区分建物のことをいい、例えば、マンションやアパートのような土地に定着した集合住宅がこれに該当する。また、「建物」とは、区分建物ではない家屋を示す建造物のことをいう。

【0033】

またさらに、「登記の目的」のフィールドにおける「区分建物の表題」は、新たに集合住宅が建設されて登記申請されたことを示す情報が格納されたものとなっており、登記申請情報記憶部R1では、集合住宅の各専有部分のそれぞれについての登記申請情報が記録される。また、「登記の目的」のフィールドにおける「所有権の移転（売買）」は、所有権の移転かつ売買を示す情報に対応しており、「所有権の保存（申請）」は、所有権の保存を示す情報に対応している。なお図2における、受付番号第43176号と第43177号や、受付番号第43186号、第43187-（あ）号、第43187-（い）号は、集合住宅が新築されて初めて分譲される場合に見られる登記申請情報の一例を示すものであり、互いに同一の物件特定情報に対応して受付番号が連番となる2以上の登記申請情報であって、1つの登記申請情報が、所有権の保存を示す情報（所有権の保存）を登記の目的に含み、他の登記申請情報が、「抵当権の設定」あるいは「根抵当権の設定」を登記の目的に含むものとなっている。

10

【0034】

また図2における受付番号第98226号と第98227号は、物件特定情報に含まれる不動産の位置を示す情報が同一となる「土地」と「建物」の所有権が同時に移転されたことが読み取れる登記申請情報となっており、受付番号第98228号と第98229号は、建物が取り壊されて更地となった状態の土地の所有権が移転されたことを読み取ることが出来る登記申請情報となっている。またさらに、受付番号第98230号の登記申請情報は、区分建物（例えば、マンションの一室）の所有権が相続によって移転されたことを読み取れるものとなっており、受付番号第98232号の登記申請情報は、土地の所有権が相続によって移転されたことを、受付番号第98233号と第98234号の登記申請情報は、土地と建物の所有権が相続によって同時に移転されたことを読み取ることが出来るものとなっている。

20

【0035】

登記変化判定部VFは、登記申請情報取得部RAが取得をした登記申請情報に基づいて登記情報に所定の条件を満たす変化が生じているか否かを判定する。本実施形態における登記変化判定部VFは、登記申請情報に含まれる物件特定情報によって特定される不動産の所有者が変化しているか否かを判定する。

30

【0036】

そして登記情報取得部RIは、登記変化判定部VFによって不動産の所有者が変化していると判定された場合に、登記情報記憶部R2にアクセスをして登記情報を取得する。具体的には、登記情報取得部RIは、登記申請情報取得部RAによって取得された登記申請情報のうち、登記の目的が「所有権の移転（売買）」や「所有権の移転（相続）」等となっている登記申請情報から物件特定情報を抽出し、抽出された物件特定情報のそれぞれに対応する登記情報を登記情報記憶部R2にアクセスして取得する。

40

【0037】

図3は、本実施形態の登記情報取得部RIによって取得される登記情報の一例を示すものであり、登記情報記憶部R2に記録される登記情報も同様となっている。なお、図3における「*」印は、表記を省略しているに過ぎず、同一の文字や数字に対応することを意味するものではなく、この点については後述の図4においても同様である。

【0038】

図3において示されるように、登記情報は、「表示部」と、「権利部（甲区）（所有権に関する事項）」と、「権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）」、「共同担保目録」といった内容の情報を含んで構成される。

【0039】

50

登記情報取得部 R I は、例えば、図 3 のような登記情報を P D F 形式のファイルにて取得し、登記関連情報出力部 I G は、登記情報取得部 R I が取得をしたファイルにテキスト化処理を施し、さらに、「権利部（甲区）」における「権利者その他の事項」欄から、最新の所有者名称を示す情報や、当該所有者の住所または居所を示す情報（住所情報）を取得する。そしてさらに、登記関連情報出力部 I G は、登記情報から取得された所有者名称を示す情報、および、所有者の住所等を示す情報等に、当該登記情報に含まれる物件特定情報を関連づけて、これらを登記関連情報としてクライアント装置 3 へと出力する。なお、登記関連情報出力部 I G としては、登記の目的や受付年月日等の他の情報を登記関連情報に含めるようにしてクライアント装置 3 へと出力してよいことは言うまでもない。

【 0 0 4 0 】

図 4 は、登記関連情報出力部 I G がクライアント装置 3 へと出力をする登記関連情報の一例を示す図であり、注目物件情報記憶部 R 3 に記録される登記関連情報も同様のものとなっている。

【 0 0 4 1 】

同図で示されるように、登記関連情報出力部 I G から出力される登記関連情報の各レコードは、物件特定情報と、用途を示す情報と、登記申請を受付けた受付年月日を示す情報と、登記の目的を示す情報と、その所有者の名称や所有者の住所等の情報とが関連づけられている。クライアント装置 3 は、サーバ装置 2 からの各登記関連情報に含まれる物件特定情報をキーとして、注目物件情報記憶部 R 3 を検索し、注目物件情報記憶部 R 3 において物件特定情報が合致した登記申請情報をサーバ装置 2 から送信された登記関連情報に更新する。

【 0 0 4 2 】

また、クライアント装置 3 としては、注目物件情報記憶部 R 3 に記録された各登記関連情報をディスプレイ等の表示手段にて表示する制御を実行する注目物件情報表示部 T P を含んでいても良い。またさらに、クライアント装置 3 としては、注目物件情報記憶部 R 3 に記録された各登記関連情報に対応する物件を、ディスプレイ等を介して表示される地図上にて反映する地図表示部 M P を備えていてもよい。

【 0 0 4 3 】

図 5 (a) は、本実施形態の登記情報処理システム 1 が実行する処理のフローを示す図である。本実施形態の登記情報処理システム 1 では、サーバ装置 2 およびクライアント装置 3 の記憶領域において保持されたプログラムによって下記の処理が実行されるようになっている。

【 0 0 4 4 】

同図で示されるように、S 1 0 1 では、クライアント装置 3 のユーザが注目する各物件に対応する登記申請情報が、登記申請情報記憶部 R 1 内を検索することによりサーバ装置 2 によって取得される。S 1 0 1 においては、各注目物件につき、登記申請情報記憶部 R 1 に前回アクセスした日付から今回アクセスした日付までの受付年月日の登記申請情報が存在する場合に、登記申請情報が取得される。そして S 1 0 2 においては、サーバ装置 2 によって取得された登記申請情報のそれぞれにつき、例えば、所有者等の登記変化が生じたか否かを、登記申請情報における登記の目的のフィールドに格納された情報から判断され、当該変化が生じたと判断される登記申請情報が特定される。

【 0 0 4 5 】

次に、S 1 0 3 においては、サーバ装置 2 は、S 1 0 2 において特定された登記申請情報に対応する登記情報を、登記情報記憶部 R 2 にアクセスすることにより取得する。S 1 0 4 においては、サーバ装置 2 は、S 1 0 3 で取得された各登記情報から登記関連情報を生成し、その後、生成された登記関連情報をクライアント装置 3 へと送信する (S 1 0 5) 。

【 0 0 4 6 】

なお、サーバ装置 2 における注目物件情報保持部 T G は、クライアント装置 3 における注目物件情報記憶部 R 3 の記録内容と同期するようになっており、ユーザが注目する物件

10

20

30

40

50

を特定するための情報が両者の間で共有されるようになっている。S 1 0 1 ~ S 1 0 4 においての処理対象となる登記申請情報、登記情報、登記関連情報は、ユーザによって予め設定された注目物件に対応しており、クライアント装置 3 は、S 1 0 5 にて受入れた登記関連情報により、注目物件情報記憶部 R 3 にて対応するレコードの内容を更新する。

【 0 0 4 7 】

また、本実施形態の登記情報処理システム 1 としては、注目物件に対応する登記申請情報であって、登記の目的に、土地の「分筆」が生じた場合や新規に住宅等が建設された場合（「表題」）を示す情報を含む登記申請情報が抽出された場合においても、所有者が変化している場合と同様に、これらの登記情報を取得し、登記関連情報を生成して送付するようにしてもよい。これにより、クライアント装置 3 における登記関連情報記憶部 R 3 の利便性が向上することとなる。

【 0 0 4 8 】

[第 2 の実施形態]

次に、本発明の第 2 の実施形態にかかる登記情報処理システム 1 についての説明をする。第 1 の実施形態における登記情報処理システム 1 では、サーバ装置 2 において取得された登記申請情報に基づいて、所定の条件を満たす登記変化が生じているか否かを判断し、当該所定の条件を満たす登記変化が生じた不動産の登記情報を取得するのに対し、第 2 の実施形態における登記情報処理システム 1 では、サーバ装置 2 において取得された登記申請情報に基づいて一律に登記情報を取得し、一律に取得された登記情報に基づいて、所定の条件を満たす登記変化が生じているか否かを判定する点で相違している。

【 0 0 4 9 】

図 5 (b) は、第 2 の実施形態の登記情報処理システム 1 が実行する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 2 0 1 では、クライアント装置 3 のユーザが注目する物件に対応する登記申請情報がサーバ装置 2 によって取得される。そして S 2 0 2 においては、サーバ装置 2 によって取得された登記申請情報のそれぞれから物件特定情報が抽出され、登記情報記憶部 R 2 から各物件特定情報に対応する登記情報が取得される。

【 0 0 5 0 】

そして次の S 2 0 3 では、サーバ装置 2 により、S 2 0 2 において取得された登記情報の内容に基づいて、所定の条件を満たす登記変化が生じている登記情報が判断されて、当該登記変化が生じた登記情報が特定される。S 2 0 4 では、S 2 0 3 において特定された各登記情報から登記関連情報が生成され、S 2 0 5 では、S 2 0 4 で生成された各登記関連情報がクライアント装置 3 へと送信される。

【 0 0 5 1 】

第 2 の実施形態の登記情報処理システム 1 は、上記のような観点で第 1 の実施形態の登記情報処理システム 1 と相違しているが、このような観点以外については、第 1 の実施形態の構成と略同様であるため、説明を省略するものとする。なお、第 2 の実施形態の登記情報処理システム 1 は、第 1 の実施形態の場合よりも、登記変化判定部 V F における登記変化の判断の条件を複雑化することが可能となる。

【 0 0 5 2 】

[第 3 の実施形態]

次に、本発明の第 3 の実施形態の登記情報処理システム 1 についての説明をする。図 6 は、第 3 の実施形態の登記情報処理システム 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 3 の実施形態のサーバ装置 2 は、所有権変動頻度導出部 P F を含み、さらにサーバ装置 2 における登記情報取得部 R I は、頻度判定部 F J を含んで構成される。

【 0 0 5 3 】

所有権が変動する頻度が高い物件は、投資用の物件となっている可能性が高いものと推測され、このような物件は、不動産の管理やリフォーム、有効活用の提案といった不動産営業の対象として相応でないものと判断される場合がある。また同様に、不動産営業以外の多様なサービスの新規勧誘や公共放送の新規の受信料金契約といった対象としても相応

10

20

30

40

50

ではないものと判断される場合がある。第3の実施形態の登記情報処理システム1では、所有権変動頻度が高い物件に対応する登記関連情報の出力が制限されるようになっており、これにより、クライアント装置3のユーザの営業・勧誘先の選別作業が効率化されるようになっている。

【0054】

以下では、第3の実施形態の登記情報処理システム1をさらに詳しく説明する。

【0055】

第3の実施形態における登記情報処理システム1では、ユーザが予め選択をした都道府県・市区町村内の全ての不動産が注目物件として選定されている。所有権変動頻度導出部PFは、予め選択された都道府県・市区町村内の登記申請情報を過去数年間（所定の時期から現在までの期間）にわたって検索・取得し、各不動産の所有権が変動する頻度を導出して保持するものとなっている。

10

【0056】

所有権変動頻度導出部PFとしては、上記の検索期間において、登記の目的が、「所有権の移転（売買）」となっている登記申請情報が検出される件数を各不動産に関して計数し、登記申請情報を取得した期間にて除すことにより、各不動産の所有権変動頻度を導出して保持する。なお、所有権の変動頻度を導出する上で、登記の目的が「所有権の移転（相続）」となる所有権の移転は、投資用の物件であるか否かにかかわらず発生するものであるため、このような場合を除外するほうが所有権の変動頻度を導出する上での確度が向上するが、登記の目的が「所有権の移転（相続）」となっている場合を含めるようにしてもよい。また、登記の目的が「所有権の移転（売買）」となっている場合以外をも含めるようにしてもよいことはいうまでもないことである。

20

【0057】

ここで、第3の実施形態における登記変化判定部VFは、所有者の変化等の登記変化が生じたか否かを、登記申請情報における「登記の目的」のフィールドに格納された情報から判断し、登記情報取得部RIは、当該変化が生じたと判断される登記申請情報に対応する登記情報を、登記情報記憶部R2から取得する。そしてこの際、登記情報取得部RIは、頻度判定部FJによる判定結果に基づいて、登記情報を取得するか否かを決定するものとなっている。

【0058】

頻度判定部FJは、所有権変動頻度導出部PFによって導出された不動産の所有権の変動頻度が所定の基準を満たす場合に、サーバ装置2から登記関連情報が出力されるのを抑制するための機能ブロックとなっている（登記関連情報出力抑制手段）。具体的には、頻度判定部FJは、登記変化判定部VFによって所定の条件を満たす登記変化が生じたと判断された登記申請情報に対応する不動産が、所定の基準値を超える頻度で所有権が変動しているか否かを、所有権変動頻度導出部PFによって保持される所有権変動頻度を参照することにより判定する。頻度判定部FJによる判定の対象となる物件が、所定の基準値を超えて所有権の変動を生じている場合には、登記情報取得部RIは、外部から登記情報を取得する処理を実行しないように制御し、結果的に登記関連情報出力部IGによる処理が実行されないようこととなる。

30

40

【0059】

図7は、本実施形態の登記情報処理システム1が実行する不動産の所有権が変動する頻度を導出する処理のフローを示す図である。本実施形態の登記情報処理システム1は、まず、S301において、受付年月日が過去の特定の時点から現在までの期間にあり、予め定められた地域内の不動産に関する登記申請情報を取得する。そしてS302では、当該地域内の不動産毎に所有権変動頻度を導出し、サーバ装置2は、導出された所有権変動頻度を保持する。

【0060】

不動産ごとに保持された所有権変動頻度は、図5(a)におけるS103の処理の際に参照され、所有権変動頻度が所定の基準よりも高い不動産の場合には、S103において

50

登記情報を取得しないように処理し、所有権変動頻度が所定の基準以下となる不動産の場合には、通常通り、登記情報を取得するように処理をする。このようにすることで、登記情報記憶部 R 2 の利用コスト等を削減できることとなる。

【 0 0 6 1 】

なお、所有権変動頻度導出部 P F としては、登記申請情報記憶部 R 1 の更新のタイミングに同期して定期的に導出するようにしてもよく、この場合には、受付年月日が所有権変動頻度を前回導出した時点から現在までの期間となる登記申請情報を新たに取得して、前回に導出された所有権変動頻度を更新するようにしてもよい。また、ユーザの注目物件に絞って、所有権変動頻度を導出して保持するようにしてもよいし、注目物件であるか否かにかかわらず所定の地域内の不動産の所有権変動頻度を導出して保持するようにしてもよい。

10

【 0 0 6 2 】

なお、本実施形態における頻度判定部 F J は、登記情報取得部 R I に含まれているが、登記申請情報取得部 R A に含まれるようにしても良いし、登記変化判定部 V F や登記関連情報出力部 I G に含まれるようにしても良い。具体的には、頻度判定部 F J によって所定の基準を満たすと判定された物件については、ユーザの注目物件に該当する場合であっても登記申請情報を取得しないようにしてもよいし、所定の条件を満たす登記変化が生じているか否かの判定をしないようにしてもよい。また、登記情報記憶部 R 2 から登記情報を取得した後に、所有権の変動頻度を参照し、その結果に応じて登記関連情報の生成や出力をしないようにしてもよい。

20

【 0 0 6 3 】

また、所有権変動頻度導出部 P F としては、用途が「区分建物」となる物件に関しては、「都道府県名」、「市区町村名」、「大字・町名」、「字名・丁目」と、「親番」および「枝番」とが共通する物件毎に所有権の変動頻度を導出するようにしてもよい。換言すると、部屋番号のみが異なる複数の物件を束ねて、所有権の変動頻度を導出するようにしてもよい。これらの場合には、登記申請情報記憶部 R 1 から取得される登記申請情報から「部屋番号」数を集計して集合住宅における部屋数を導き出し、集合住宅において所定期間内に所有権の変動が生じた回数と、集合住宅における部屋数と、当該所定期間の長さに基づいて、変動頻度を導出するようにしてもよい。

【 0 0 6 4 】

30

[第 4 の実施形態]

次に、本発明の第 4 の実施形態の登記情報処理システム 1 についての説明をする。図 8 は、第 4 の実施形態の登記情報処理システム 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 4 の実施形態のサーバ装置 2 は、登記変化判定部 V F において、所有者情報取得部 P G と、管理難度評価部 M V とを有しており、クライアント装置 3 は、管理難度評価案件記憶部 R 4 と、管理難度評価案件表示部 V P を備えている。

【 0 0 6 5 】

相続等に起因して物件の所有者が変化し、その者が遠方に居住しているような場合には、当該物件の管理・活用・処分（以下、「管理等」ともいうが、本明細書においては、活用・処分は「管理」に含まれる概念であるとする。）に関するニーズが発生することとなる。このようなケースは、当該物件の所有者自身による管理等が困難であるものと判断される場合があって、物件の管理等の委託等を提案する不動産営業の機会として好適であり、本実施形態の登記情報処理システム 1 を用いて迅速に把握することで、不動産営業活動の効率化を図ることが出来る。

40

【 0 0 6 6 】

以下では、第 4 の実施形態の登記情報処理システム 1 をさらに詳しく説明する。第 1 の実施形態における登記情報処理システム 1 の登記変化判定部 V F では、登記申請情報における「登記の目的」を参照して、所定の条件を満たす登記変化が生じているか否かを判定していたが、第 4 の実施形態の登記変化判定部 V F では、さらに複雑な判断を行うものとなっている。

50

【 0 0 6 7 】

登記変化判定部 V F の所有者情報取得部 P G は、登記情報取得部 R I によって取得された登記情報に基づいて、当該登記情報を取得した時点における所有者情報を抽出する。この所有者情報は、所有者の住所あるいは居所を示す情報（住所情報）と所有者名称を示す情報とを含むものとなっており、図 3 における権利部（甲区）の権利者その他事項の内容に対応している。

【 0 0 6 8 】

そして管理難度評価部（管理等難度評価部）M V は、登記情報における物件特定情報と、所有者の住所情報とに基づいて、当該所有者が当該物件を管理する難易度を評価する。具体的には、まず管理難度評価部 M V は、登記情報の物件特定情報に対応する地図上の座標情報（緯度経度）と、所有者の住所情報に対応する地図上の座標情報（緯度経度）とを導きだして、両者の間の距離を算出する。そして、両者間の距離が所定の基準（例えば、50 km）を超えて大きい場合に、管理難度評価部 M V は当該所有者による物件の管理が困難であると評価して、登記変化判定部 V F は、条件を満たす登記変化が生じているものと判定をする。また、登記情報に対応する不動産が複数の所有者によって共有されている場合には、当該不動産の所在から最も近い所有者の住所情報に基づいて管理難度を評価するようにしてもよい。

10

【 0 0 6 9 】

そして登記関連情報出力部 I G は、物件の管理が困難であると評価された登記情報に基づいて登記関連情報をクライアント装置 3 に出力をし、サーバ装置 2 から出力された登記関連情報は、管理難度評価案件記憶部 R 4 に記録される。クライアント装置 3 では、管理難度評価案件表示部 V P により、所有者による管理が困難であると評価された物件の登記関連情報がディスプレイ等に表示され、ユーザはその内容を確認することが可能となっている。

20

【 0 0 7 0 】

図 9 は、本実施形態の登記変化判定部 V F が、登記情報が取得された物件の管理難度を評価する処理のフローを示す図となっている。同図で示されるように、まず S 4 0 1 では、外部の登記情報記憶部 R 2 から取得された登記情報から所有者情報を抽出する。そして S 4 0 2 では、所有者の住所情報を緯度・経度に変換し、S 4 0 3 では、所有者情報を抽出する元となった登記情報から物件特定情報を取得して、当該物件特定情報を緯度・経度に変換する。これらの後、S 4 0 4 においては、所有者の住所情報に対応する緯度・経度と、登記情報に対応する物件の緯度・経度とにより、2つの緯度・経度間の距離を算出し、S 4 0 5 においては、当該距離が所定の基準よりも大きいか否かを判断することにより管理難度を評価する。

30

【 0 0 7 1 】

なお、図 9 における管理難度を評価する処理のフローとしては、例えば、図 5 (a) の S 1 0 3 と S 1 0 4 の間にて実行されるようにすればよい。この場合には、S 1 0 4 の前の段階において所有者による管理が困難であると評価されることで、S 1 0 4 および S 1 0 5 による処理を実行するようにし、所有者による管理が困難ではないと評価されることで、S 1 0 4 および S 1 0 5 による処理が実行されないようにする。またこの場合においては、S 1 0 2 にて、「登記の目的」が「所有権の移転（相続）」となっているか否かを判定し、さらに、S 1 0 3 では、「登記の目的」が「所有権の移転（相続）」となっている登記申請情報に対応する登記情報を取得するようにしてもよい。

40

【 0 0 7 2 】

またさらに、図 9 における管理難度を評価する処理のフローとしては、例えば、図 5 (b) の S 2 0 3 において実行されるようにしてもよい。この場合には、取得された注目物件に対応する登記申請情報に対して、一律に登記情報の取得・管理難度の評価が実行されることとなる。

【 0 0 7 3 】

なお、第 4 の実施形態においては、物件の所有者の住所情報と、登記情報の物件特定情

50

報に含まれる不動産の位置を示す情報とに基づいて、両者間の距離が導き出され、これにより管理難度の評価をしているが、この態様に限定されず、例えば、前者および後者における「都道府県名」等の一致性から判断をするようにしてもよいし、前者及び後者における「都道府県名」、「市区町村名」等を地図上の座標情報に変換することにより管理難度の評価を行うようにしてもよい。

【0074】

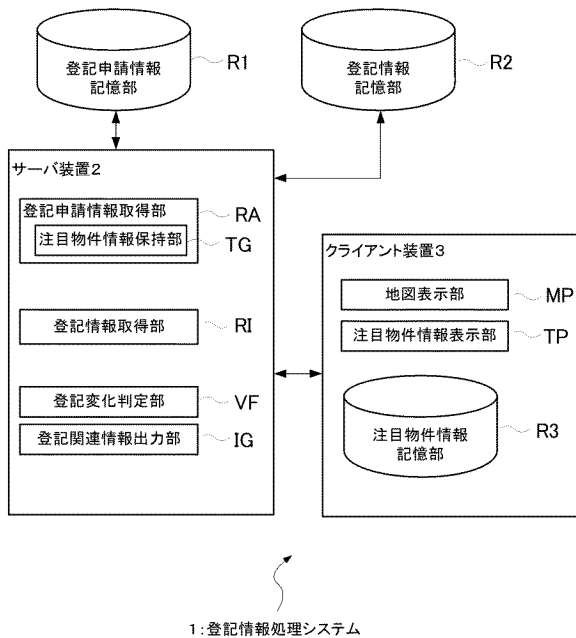
なお、上述した各実施形態の登記情報システムにおいては、例えば、登記申請情報記憶部 R 1 や、登記情報記憶部 R 2 は、サーバ装置 2 にて構築されてもよいし別のサーバにて構築されてもよい。また、登記情報システムとしては、例えば、クライアント装置 3 がサーバ装置 2 の各機能を有するように構成されてもよい。本発明は、上述した各実施形態に限定されるものではなく種々の変形が可能であり、各実施形態を適宜組み合わせた構成としてもよいことは言うまでもない。

【符号の説明】

【0075】

1 不動産情報処理システム、2 サーバ装置、3 クライアント装置、R 1 登記申請情報記憶部、R 2 登記情報記憶部、R A 登記申請情報取得部、R I 登記情報取得部、V F 登記変化判定部、I G 登記関連情報出力部、M P 地図表示部、T P 注目物件情報表示部、R 3 注目物件情報記憶部。

【図 1】



【図 2】

発行者月日	発行番号	都道府県名	市区町村名	大字・町名	呼名・丁目	地番及び部屋番号	登記の目的	用途
2013/10/13	第39677号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1001	区分建物の表題	区建
2013/10/13	第39678号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1002	区分建物の表題	区建
2013/10/13	第39683号	A県	B区	C	1丁目	100-4-3005	区分建物の表題	区建
2013/11/13	第43176号	A県	B区	C	1丁目	100-4-2001	所有権の移転(申請)	区建
2013/11/13	第43177号	A県	B区	C	1丁目	100-4-2001	租税当座の指定	区建
2013/11/13	第43186号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	所有権の移転(申請)	区建
2013/11/13	第43187(1)号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	租当座の指定	区建
2013/11/13	第43187(2)号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	租当座の指定	区建
2013/12/15	第88228号	A県	B区	C	2丁目	110	所有権の移転(売買)	土地
2013/12/15	第88227号	A県	B区	C	2丁目	110	所有権の移転(売買)	建物
2013/12/15	第88228号	A県	B区	C	2丁目	137	滅失	建物
2013/12/15	第88229号	A県	B区	C	2丁目	137	所有権の移転(売買)	土地
2013/12/15	第88230号	A県	B区	C	2丁目	150-1-3006	所有権の移転(相除)	区建
2013/12/15	第88231号	A県	B区	C	2丁目	150-1-2007	所有権の移転(売買)	土地
2013/12/15	第88232号	A県	B区	C	2丁目	572	所有権の移転(相除)	土地
2013/12/15	第88233号	A県	B区	C	2丁目	800-1-1	所有権の移転(相除)	建物
2013/12/15	第88234号	A県	B区	C	2丁目	800-1	所有権の移転(相除)	土地

【図3】

表題部(土地の表示)		調整	平成*年*月*日	不動産番号
地図番号	B市C町*丁目		筆界特定	
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付[登記の日付]	
*番**	宅地	136		

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成*年*月*日 第*****号	原因 平成〇年〇月×日売買 所有者 A県D市E町*丁目**番 *号 *****
.	.	.	.
.	.	.	.

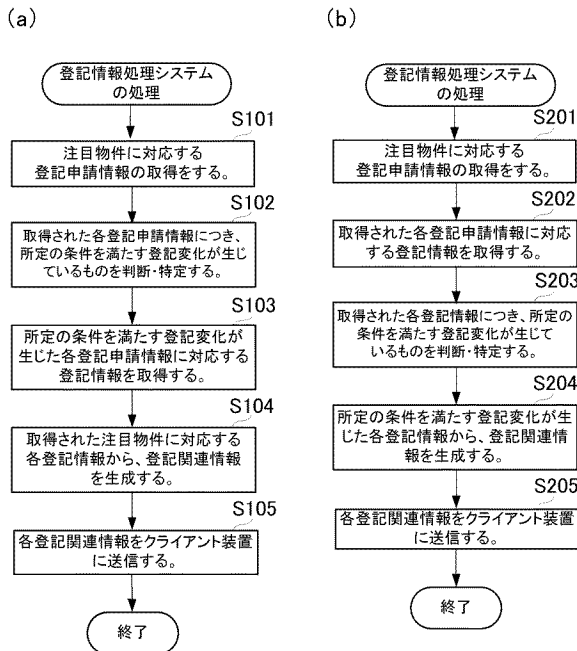
権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成*年*月*日 第*****号	原因 債権額 利息 損害金 債務者 抵当権者 共同担保
2	抵当権抹消	平成*年*月*日 第*****号	原因
.	.	.	.
.	.	.	.

共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的たる権利の表示	調整	平成*年*月*日
番号	(*)第*****号	予備	
1	B市C町*丁目 *番**の土地	1	
2	B市C町*丁目 *番** 家屋番号 *番**の建物	1	

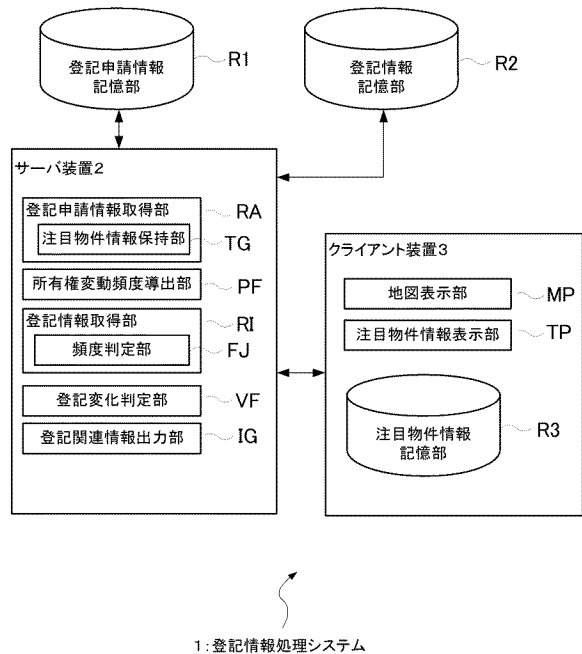
【図4】

登記簿番号	市区町村名	大字・町名	丁目	番	丁目	地番及び家屋番号	用途	受付年月日	登記の目的	所有者	所有権の住所
A県	B区	C	2丁目	10		10	土地	2013/2/15	所有権移転(売買)	**	**
A県	B区	C	2丁目	10		10	建物	2013/2/15	所有権移転(売買)	**	**
A県	B区	C	2丁目	137		137	土地	2013/2/15	所有権移転(売買)	**	**
A県	B区	C	2丁目	150-3	3006	150-3-3006	区建	2013/2/15	所有権移転(相続)	**	**
A県	B区	C	2丁目	150-1	2007	150-1-2007	区建	2013/2/15	所有権移転(売買)	**	**
A県	B区	C	2丁目	572		572	土地	2013/2/15	所有権移転(相続)	**	**
A県	B区	C	2丁目	600-1-1		600-1-1	建物	2013/2/15	所有権移転(相続)	**	**
A県	B区	C	2丁目	600-1		600-1	土地	2013/2/15	所有権移転(相続)	**	**
A県	B区	C	2丁目	810		810	土地	2013/2/15	所有権移転(売買)	**	**

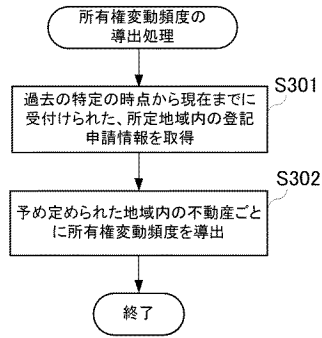
【図5】



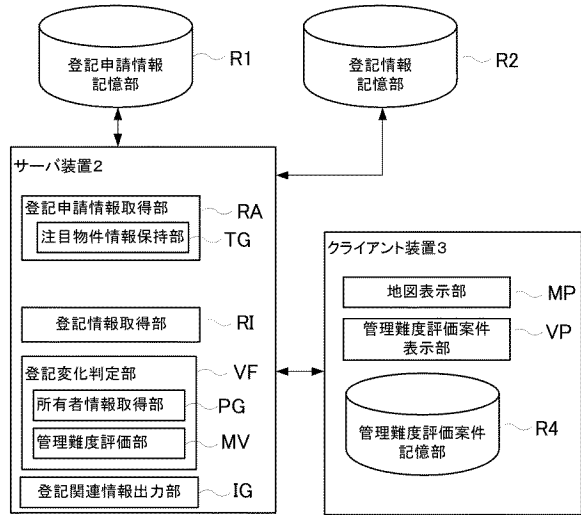
【図6】



【図7】



【図8】



1: 登記情報処理システム

【図9】

