

(19) 日本国特許庁(JP)

(12) 特 許 公 報(B1)

(11) 特許番号

特許第5559371号
(P5559371)

(45) 発行日 平成26年7月23日(2014.7.23)

(24) 登録日 平成26年6月13日(2014.6.13)

(51) Int. Cl.

G06Q 50/16 (2012.01)

F I

G06Q 50/16

請求項の数 8 (全 15 頁)

<p>(21) 出願番号 特願2013-18416 (P2013-18416)</p> <p>(22) 出願日 平成25年2月1日(2013.2.1)</p> <p>審査請求日 平成25年2月6日(2013.2.6)</p>	<p>(73) 特許権者 508200366 全日本地理空間情報収集活用推進株式会社 A C A 愛媛県松山市南江戸5丁目5-5</p> <p>(73) 特許権者 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</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 愛媛県松山市南江戸5丁目5-5 全日本 地理空間情報収集活用推進株式会社 A C A 内</p> <p style="text-align: right;">最終頁に続く</p>
--	--

(54) 【発明の名称】 集合住宅評価システムおよびプログラム

(57) 【特許請求の範囲】

【請求項 1】

登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

前記登記申請情報記憶手段から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索手段と、

前記移転関係情報検索手段によって検索された、前記特定の集合住宅に対応する前記登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する評価情報出力手段と、

前記特定の集合住宅における複数の専有部分についての位置関係を示す専有部分配置情報を表示する専有部分配置情報表示手段と、を有し、

前記評価情報出力手段は、前記複数の専有部分のそれぞれの譲渡契約を原因とする所有権の移転回数に基づいて、前記専有部分配置情報における前記複数の専有部分のそれぞれに対応して、前記評価情報を出力する、

ことを特徴とする集合住宅評価システム。

【請求項 2】

登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

前記登記申請情報記憶手段から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索手段と、

前記移転関係情報検索手段によって検索された、前記特定の集合住宅に対応する前記登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する評価情報出力手段と、を有し、

前記評価情報出力手段は、

前記特定の集合住宅における所定比率の専有部分が売却された時点において、当該所定比率の専有部分の各戸について、譲渡契約を原因とする所有権の移転が初めて生じるまでの期間を導出し、当該期間の合計値を求める第1の手段、あるいは、

前記特定の集合住宅が新築された時期から開始する所定期間において、譲渡契約を原因とする所有権の移転が生じた件数を集計する第2の手段、を有し、

前記評価情報出力手段は、前記第1の手段によって求められた前記合計値または前記第2の手段によって求められた前記件数と、前記特定の集合住宅における専有部分の数に関する情報とに基づいて、前記特定の集合住宅における所定比率以上の専有部分が新築後初めて売却が完了するまでの期間または速さに関する前記評価情報を出力する、

ことを特徴とする集合住宅評価システム。

【請求項3】

登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

前記登記申請情報記憶手段から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索手段と、

前記移転関係情報検索手段によって検索された、前記特定の集合住宅に対応する前記登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する評価情報出力手段と、を有し、

前記評価情報出力手段は、

前記特定の集合住宅の各専有部分において生じた転売件数の合計値を求める手段を有し、

前記特定の集合住宅における専有部分の数に関する情報と前記合計値とに基づいて、前記評価情報を出力する、

ことを特徴とする集合住宅評価システム。

【請求項4】

請求項2乃至3のいずれか一項に記載された集合住宅評価システムであって、

所定範囲の地図を表示する地図表示手段をさらに有し、

前記評価情報出力手段によって出力される前記評価情報は、前記所定範囲の地図に表示された複数の集合住宅のそれぞれに対応して表示される、

ことを特徴とする集合住宅評価システム。

【請求項5】

請求項2乃至3のいずれか一項に記載された集合住宅評価システムであって、

所定の地域内における複数の集合住宅に対応する登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅と比較をするための比較情報を生成する比較情報生成手段をさらに有する、

ことを特徴とする集合住宅評価システム。

【請求項6】

登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索手段

、
前記移転関係情報検索手段によって検索された、前記特定の集合住宅に対応する前記登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する評価情報出力手段、

前記特定の集合住宅における複数の専有部分についての位置関係を示す専有部分配置情報を表示する専有部分配置情報表示手段、としてコンピュータを機能させるためのプログラムであって、

前記評価情報出力手段は、前記複数の専有部分のそれぞれの譲渡契約を原因とする所有権の移転回数に基づいて、前記専有部分配置情報における前記複数の専有部分のそれぞれに対応して、前記評価情報を出力する、

ことを特徴とするプログラム。

【請求項 7】

登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索手段

、前記移転関係情報検索手段によって検索された、前記特定の集合住宅に対応する前記登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する評価情報出力手段、としてコンピュータを機能させるためのプログラムであって、

前記評価情報出力手段は、

前記特定の集合住宅における所定比率の専有部分が売却された時点において、当該所定比率の専有部分の各戸について、譲渡契約を原因とする所有権の移転が初めて生じるまでの期間を導出し、当該期間の合計値を求める第 1 の手段、あるいは、

前記特定の集合住宅が新築された時期から開始する所定期間において、譲渡契約を原因とする所有権の移転が生じた件数を集計する第 2 の手段、を有し、

前記評価情報出力手段は、前記第 1 の手段によって求められた前記合計値または前記第 2 の手段によって求められた前記件数と、前記特定の集合住宅における専有部分の数に関する情報とに基づいて、前記特定の集合住宅における所定比率以上の専有部分が新築後初めて売却が完了するまでの期間または速さに関する前記評価情報を出力する、

ことを特徴とするプログラム。

【請求項 8】

登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索手段

、前記移転関係情報検索手段によって検索された、前記特定の集合住宅に対応する前記登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する評価情報出力手段、としてコンピュータを機能させるためのプログラムであって、

前記評価情報出力手段は、

前記特定の集合住宅の各専有部分において生じた転売件数の合計値を求める手段を有し、前記特定の集合住宅における専有部分の数に関する情報と前記合計値とに基づいて、前記評価情報を出力する、

ことを特徴とするプログラム。

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本発明は、集合住宅評価システムおよびプログラムに関する。

【背景技術】

【0002】

分譲マンションやアパート等の集合住宅における一室の販売は、不動産業者の仲介等によって行われるのが一般的となっている。分譲マンション等の購入予定者は、不動産業者等の仲介人によって与えられる情報を参考にして、物件の購入を検討することとなる。

【0003】

なお、特許文献 1 には、不動産登記申請情報を用いて、将来ビジネス価値が向上する不

10

20

30

40

50

動産を検索することができる不動産登記申請情報検索装置が記載されている。

【先行技術文献】

【特許文献】

【0004】

【特許文献1】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】

【0005】

上述のように、集合住宅の一室の購入予定者は、その仲介人等から与えられる情報を参考にして、その購入を検討する。しかしながら、購入予定者にとっては、仲介人等からの情報のみを参考にして物件の評価をするのでは不十分となる場合があり、購入予定の物件の周辺環境や相場等の評価に関する情報をさらに集めようとする、大きな労力がかかるのが実情となっている。

【0006】

本発明は、上述のような課題に鑑みて、特定のマンションにおける物件の購入を検討する者に対して、購入検討物件の評価に寄与する集合住宅評価システムおよび、その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】

【0007】

本発明に係る集合住宅評価システムは、上記課題に鑑みて、登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、前記登記申請情報記憶手段から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索手段と、前記移転関係情報検索手段によって検索された、前記特定の集合住宅に対応する前記登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報出力する評価情報出力手段と、を有することを特徴とする。

【0008】

また、本発明に係る集合住宅評価システムの一態様では、前記評価情報出力手段は、前記特定の集合住宅における専有部分の数、または、前記特定の集合住宅が新築された時期についての情報に基づいて、前記評価情報を出力する、ことを特徴としてもよい。

【0009】

また、本発明に係る集合住宅評価システムの一態様では、所定範囲の地図を表示する地図表示手段をさらに有し、前記評価情報出力手段によって出力される前記評価情報は、前記所定範囲の地図に表示された複数の集合住宅のそれぞれに対応して表示される、ことを特徴としてもよい。

【0010】

また、本発明に係る集合住宅評価システムの一態様では、前記評価情報出力手段は、前記特定の集合住宅における複数の専有部分のそれぞれに対応する登記申請情報に基づいて、前記複数の専有部分の評価を行うための情報を出力する、ことを特徴としてもよい。

【0011】

また、本発明に係る集合住宅評価システムの一態様では、前記特定の集合住宅における前記複数の専有部分についての位置関係を示す専有部分配置情報を表示する専有部分配置情報表示手段をさらに有し、前記評価情報出力手段によって出力される評価情報は、前記専有部分配置情報表示手段によって表示された前記複数の専有部分に対応して表示される、ことを特徴としてもよい。

【0012】

また、本発明に係る集合住宅評価システムの一態様では、所定の地域内における複数の集合住宅に対応する登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅と比較をするための比較情報を生成する比較情報生成手段をさらに有する、ことを特徴としてもよい。

【0013】

10

20

30

40

50

また、本発明に係る集合住宅評価システムの一態様では、前記評価情報出力手段は、前記特定の集合住宅において、所定比率以上の専有部分における新築後の初めての売却が完了するまでの期間または速さに関する情報を、前記評価情報として出力する、ことを特徴としてもよい。

【0014】

また、本発明に係る集合住宅評価システムの一態様では、前記評価情報出力手段は、前記特定の集合住宅が有する複数の専有部分において転売が生じた件数に関する情報を、前記評価情報として出力する、ことを特徴としてもよい。

【0015】

また、本発明に係るプログラムは、上記課題に鑑みて、登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索手段、前記移転関係情報検索手段によって検索された、前記特定の集合住宅に対応する前記登記申請情報に基づいて、前記特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する評価情報出力手段、としてコンピュータを機能させることを特徴とする。

【発明の効果】

【0016】

本発明によれば、特定のマンションにおける物件の購入を検討する者に対して、購入検討物件の評価に寄与する集合住宅評価システムおよび、そのプログラムを提供することができる。

【図面の簡単な説明】

【0017】

【図1】本発明の第1の実施形態に係る集合住宅評価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3】第1の実施形態における集合住宅評価システムにおいて出力される画面の例を示す図である。

【図4】第1の実施形態における集合住宅評価システムにおいて実行されるフローを示す図である。

【図5】第3の実施形態における集合住宅評価システムにおいて出力される画面の例を示す図である。

【図6】第3の実施形態における集合住宅評価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】

【0018】

[第1の実施形態]

以下においては、本発明の第1の実施形態に係る集合住宅評価システムについての説明をする。

【0019】

図1は、本発明の第1の実施形態に係る集合住宅評価システム1の機能的構成を示す図である。同図で示されるように、本実施形態の集合住宅評価システム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。

【0020】

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

イ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。

【0021】

サーバ装置2は、登記申請情報記憶部RMと、集合住宅登記情報取得部IGと、移転関係情報検索部TAと、評価情報出力部EPとを有して構成される。また、クライアント装置3は、指示受付部IPと、地図表示部MPを有している。

【0022】

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。

【0023】

サーバ装置2は、クライアント装置3の指示受付部IPからの要求により、まず、登記申請情報記憶部RMから特定の集合住宅についての登記申請情報を取得する。そして取得された当該登記申請情報から、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有する登記申請情報をさらに検索し、検索された登記申請情報に基づいて特定の集合住宅に関する評価情報を生成してクライアント装置3に出力する。クライアント装置3は、サーバ装置2からの評価情報を地図上に表示する。

【0024】

登記申請情報記憶部RM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RMを構成することができる。

【0025】

図2は、本実施形態における登記申請情報記憶部RM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。また、図2における受付番号が第39677号の「家屋番号」は、親番「100」と、枝番「4」と、部屋番号「1001」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。

【0026】

集合住宅登記情報取得部IGは、クライアント装置3からの指示に基づいて、特定の集合住宅に対応する登記申請情報を登記申請情報記憶部RMから取得する。本実施形態における集合住宅とは、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（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建造物がこれに該当する。またクライアント装置3からサーバ装置2への指示には、当該特定の集合住宅についての所在を示す登記簿上の情報（すなわち、都道府県の情報と、市区町村名の情報と、大字・町名の情報と、字名・丁目の情報と、家屋番号の部屋番号に対応する部分を除いた情報）が含まれており、集合住宅登記情報取得部IGは、当該登記簿上の情報と合致するデータを有した登記申請情報を収集する。

【0027】

移転関係情報検索部TAは、集合住宅登記情報検索部IGによって取得された特定の集合住宅の登記申請情報から、さらに、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を検索する。ここで、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、あるいは、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であって、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同一の家屋番号等を有する登記申請情報を伴うものをいう。後者の登記申請情報は、例えば、図2で示される受付番号第43176号、43186号、43195号の登記申請情報であり、これらの受付番号の連番にて、

抵当権の設定等を登記の目的に含む同一の家屋番号等を有する登記申請が行われている。なお、「所有権の保存」を登記の目的に含む登記申請と、これに伴って同時期にされる「抵当権の設定」等を登記の目的とする登記申請は、同一の譲渡契約を原因とするものであると推測され、集合住宅が新築されて初めて分譲される場合の同一の分譲契約を原因とすることが多くなっている。また、「相続」や「遺贈」、「法人合併」、「贈与」については、集合住宅の評価とは無関係に生ずる性質であって、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。

【 0 0 2 8 】

ここで特に、評価情報出力部 E P は、移転関係情報検索部 T A で検索された登記申請情報に基づいて、特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する機能ブロックとなっている。

【 0 0 2 9 】

売買によって所有権が移転した場合や、抵当権等の設定を伴って所有権の保存を目的とする登記申請が行われた場合には、区分所有権の目的たる建物の専有部分（すなわち、集合住宅において構造上・利用上独立した部分であって、一戸に相当する部分。）の所有者が変化することが推定される。集合住宅が優良な物件である場合には、集合住宅の各戸で所有者が変化する頻度が小さくなる傾向にあり、集合住宅が住居としてあまり優良でない場合には、所有者が変化する頻度が高くなる傾向にある。本実施形態の集合住宅評価システム 1 は、移転関係情報検索部 T A によって検索される登記申請情報に基づいて、集合住宅の所有者が変化した回数や頻度等に関する評価情報を出力することにより、集合住宅の評価をする際に有用となる情報をクライアント装置 3 のユーザに提供するものとなっている。

【 0 0 3 0 】

本実施形態における評価情報出力部 E P は、具体的には、集合住宅情報取得部 B T と、完売情報生成部 S O と、転売情報生成部 R S とを有して構成されて、後述の完売率や転売率といった情報をクライアント装置 3 に出力する。

【 0 0 3 1 】

まず、集合住宅情報取得部 B T は、評価情報を生成する際に必要となる特定の集合住宅に関する情報を取得する機能ブロックであり、本実施形態では、評価情報を出力するための基準となる時期に関する基準時期情報と、集合住宅が構造上有している専有部分の数についての情報（専有部分情報）とを取得する。基準時期情報は、例えば、集合住宅の新築の際の分譲が開始された時期を示す情報であり、これらの情報は、クライアント装置 3 からのユーザによる入力を介して取得するようにしても良いし、サーバ装置 2 やクライアント装置 3 において予め保持されているようにしてもよい。また、集合住宅の新築時の分譲開始時期や集合住宅の専有部分の数についての情報は、登記申請情報記憶部 R M に記録された登記申請情報から導出するようにしても良く、この場合には、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「区分建物の表題」を登記の目的に含む特定の集合住宅の各専有部分に対応する登記申請情報を検出し、これらの受付年月日を抽出することで基準時期情報を取得し、さらに、「区分建物の表題」を登記の目的に含む集合住宅の登記申請情報の件数をカウントすることにより専有部分情報を取得するようにしても良い。

【 0 0 3 2 】

次に、完売情報生成部 S O は、移転関係情報検索部 T A によって検索された登記申請情報と、集合住宅情報取得部 B T によって取得された情報に基づいて、特定の集合住宅における所定割合以上を占める専有部分が、新築時を基準としてひととおり売却されるまでの期間や売却される速さに関する情報（例えば、完売率）を生成する。

【 0 0 3 3 】

本実施形態における完売率とは、新築の集合住宅の各戸について、譲渡契約を原因とする所有権の移転が初めて生じるまでの期間（初回分譲期間）をそれぞれ導出し、各初回分譲期間の合計値を、当該集合住宅が備えている戸数にて除すことによって求められる指標

である。なお、完売情報生成部 S O が生成する情報としては、例えば、集合住宅の全戸ではなく所定比率の戸（例えば 9 割）が売却等された時点にて、所定比率の各戸についての初回分譲期間をそれぞれ導出し、その合計値を当該所定比率に対応する戸数にて除すことによって求めるようにしてもよいし、集合住宅が新築された時期からの所定期間（例えば 3 カ月等）における、譲渡契約を原因とする所有権の移転が生じた件数を、専有部分の数によって除すこととしてもよい。

【 0 0 3 4 】

本実施形態の完売情報生成部 S O は、まず、集合住宅の全戸のそれぞれについて、「区分建物の表題」の登記申請が受け付けられた時点に基づいて、譲渡契約を原因とする所有権の移転が初めて生じるまでの期間を登記申請情報に基づいて導出する。そして、完売情報生成部 S O は、導出された初回分譲期間の合計値を求めて、さらに、集合情報取得部 B T で取得された専有部分情報で除すことにより完売率を求める。

【 0 0 3 5 】

次に、転売情報生成部 R S は、移転関係情報検索部 T A によって検索された登記申請情報と、集合住宅情報取得部 B T によって取得された情報に基づいて、特定の集合住宅において、初めて分譲された後（初回分譲期間の後）に、さらに「所有権の移転（売買）」等の所有権の変化が生じた件数に関する情報（例えば、転売率）を生成する。

【 0 0 3 6 】

ここで本実施形態における転売率（回転濃度ともいう）とは、集合住宅の各専有部分において生じた転売件数の合計値を、集合住宅の全ての戸数で除して、さらに、各戸についての初回入居時（初回分譲期間の終了時）から現時点までの経過時間の合計値で除すことにより求められる指標である。なお、新築時以降に 1 回のみ所有権の移転が発生している戸（初回入居のみの戸）については、転売件数がゼロとなり、同一の戸において複数回の「所有権の移転（売買）」等の登記申請が発生している場合には、当該複数回よりも 1 回少ない回数の転売件数となる。

【 0 0 3 7 】

本実施形態の転売情報生成部 R S は、まず、特定の集合住宅の全体において生じた譲渡契約を原因とする所有権の移転件数を導出し、各専有部分で初めて生じた所有権の移転についての件数を差し引くことにより、特定の集合住宅の全体で生じた転売件数を求める。そしてさらに、集合住宅の各専有部分にて、所有権の移転が初めて生じた時点から現時点までの期間を求めてその合計値を算出し、求められた転売件数を当該合計値で除して、さらに、集合情報取得部 B T で取得された専有部分の数で除すことにより転売率を求める。

【 0 0 3 8 】

次に、クライアント装置 3 の説明をする。クライアント装置 3 は、ユーザの操作によって定められた範囲の地図表示を画面上に出力する地図表示部 M P と、特定の集合住宅についての評価を要求する旨の指示をユーザから受け付ける指示受付部 I P とを有して構成される。

【 0 0 3 9 】

地図表示部 M P は、ユーザの操作等によって決定された表示範囲における地図を画面上に表示するように制御する。地図表示部 M P 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良い。また、クライアント装置 3 による地図表示の機能としては、表示画面内の一部に地図が表示されるようにして、地図を重ねて表示される目盛をマウスで操作することにより地図の縮尺が変化するようにしてもよいし、マウスの操作にて上下左右（東西南北）にスクロールするようにしてもよい。

【 0 0 4 0 】

指示受付部 I P は、集合住宅評価システム 1 におけるユーザからの入力を受け付けて、特定の集合住宅についての評価情報を要求する旨の指示をサーバ装置 2 に送信する。本実施形態における指示受付部 I P は、地図表示部 M P によって表示された範囲において、所

定戸数以上の専有部分を有する複数の集合住宅についての評価情報を要求するものとなっている。クライアント装置 3 では、地図表示用のデータから集合住宅についての住所を示す情報が取得され、さらに、取得された住所を示す情報を登記簿上の情報（登記申請情報に対応する家屋番号等の情報）に変換するためのデータベースを備えている。指示受付部 I P は、地図表示部 M P によって表示された集合住宅の評価情報の要求と共に、その家屋番号等についての情報を送信する。サーバ装置 2 では、送信された集合住宅の家屋番号等の情報をキーとして、集合住宅登記情報取得部 I G 等の登記申請情報の取得処理が実行される。

【 0 0 4 1 】

図 3 は、第 1 の実施形態におけるクライアント装置 3 の表示画面の一部についての例を示す図である。本実施形態のクライアント装置 3 は、評価情報出力部 E P からの評価情報を、地図表示部 M P によって表示された地図上の複数の集合住宅のそれぞれの住所に対応して円グラフの形式で表示するものとなっており、集合住宅の戸数（円グラフの大きさ）と、完売率と、転売率とを視覚的に表すものとなっている。図 3 における円グラフでは、中段の円グラフが完売率に対応し、上段の円グラフが転売率に対応しており、下段の円グラフは視認性を向上させるために配置されたものとなっている。

【 0 0 4 2 】

本実施形態の集合住宅評価システム 1 は、図 3 で示されるように、地図上に存在する複数の集合住宅の評価情報を同時に表示するため、所定の地域内における集合住宅の優劣の判断がしやすくなっている。

【 0 0 4 3 】

図 4 は、本実施形態の集合住宅評価システム 1 が実行する処理のフローを示す図である。本実施形態の集合住宅評価システム 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。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 におけるユーザの操作により地図表示の範囲を決定する。

【 0 0 4 4 】

次に S 1 0 2 では、S 1 0 1 で表示された地図表示範囲内の複数の集合住宅についての評価情報を要求する旨を、指示受付部 I P からサーバ装置 2 へと送信をする。サーバ装置 2 では、評価情報の要求が受けられて、登記申請情報記憶部 R M から各集合住宅についての登記申請情報が取得され（S 1 0 3）、さらに、取得された各集合住宅の登記申請情報から「所有権の移転（売買）」等を登記の目的に含む登記申請情報が検索されて、サーバ装置 2 の記憶領域にて保持される（S 1 0 4）。

【 0 0 4 5 】

なお、S 1 0 3 において取得される登記申請情報は、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ほかに、例えば、「区分建物の表題」を登記の目的に含む登記申請情報等のさまざまな登記申請情報が含まれることとなる。また S 1 0 4 では、S 1 0 3 にて取得された登記申請情報のそれぞれにおける登記の目的等が判断されることにより、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が抽出されることとなる。

【 0 0 4 6 】

S 1 0 5 においては、S 1 0 4 で検索された「所有権の移転（売買）」等の登記申請情報に基づいて生成される各集合住宅についての評価情報が、クライアント装置 3 に出力される。クライアント装置 3 では、サーバ装置 2 から受信した評価情報を地図表示に重ね合わせて表示をする。

【 0 0 4 7 】

[第 2 の実施形態]

次に、本発明の第 2 の実施形態にかかる集合住宅評価システム 1 についての説明をする。第 1 の実施形態における集合住宅評価システム 1 は、完売率や転売率といった評価情報を出力するようにしているが、第 2 の実施形態では、移転関係情報取得部 T A で取得され

た登記申請情報に基づいて、例えば、直近の3年間で当該特定の集合住宅にて生じた「所有権の移転（売買）」等の登記申請の件数、あるいは、直近の3年間で当該特定の集合住宅の1戸あたりに生じた「所有権の移転（売買）」等の登記申請の件数を評価情報として出力する。

【0048】

したがって、第2の実施形態における評価情報出力部EPは、完売情報生成部SO、転売情報生成部RSを有しておらず、新築の際の分譲時と転売時に生じた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の件数が区別されずにカウントされることとなり、これにより、評価情報が出力されるようになっている。

【0049】

第2の実施形態に係る集合住宅評価システムは、以上のような点を除いて第1の実施形態の集合住宅評価システムとほぼ同様であり、ほぼ同様である点についての詳細な説明は省略するものとする。

【0050】

[第3の実施形態]

次に、本発明の第3の実施形態にかかる集合住宅評価システム1についての説明をする。第1の実施形態および第2の実施形態における評価情報は、特定の集合住宅の全体に関するものとなっているが、第3の実施形態における評価情報は、特定の集合住宅の各専有部分についての情報となっている。

【0051】

図5は、第3の実施形態におけるクライアント装置3の表示画面の一例についての様子を示す図である。第3の実施形態のクライアント装置3は、地図表示部MPの代わりに、専有部分配置情報表示部を備えて構成されており、サーバ装置2からの評価情報は、集合住宅における各専有部分の配置に対応して出力されるようになっている。具体的には、第3の実施形態のクライアント装置3では、集合住宅の各専有部分の位置に、譲渡契約を原因とする所有権の移転が生じた回数や、その所有権の移転回数に応じた濃淡が評価情報として表示されるようになっている。図5における(1)は、新築の際の分譲時以降、一回も転売されていないことを示しており、図5における(2)は、新築の際の分譲時以降、購入者が一回のみ転売をした状態であることを示している。

【0052】

図5の集合住宅におけるいずれかの専有部分の購入を検討する者は、クライアント装置3に出力された評価情報を参照することで、集合住宅の入居に関するおおよその傾向を確認することが出来る。図5の例の場合には、集合住宅の図中右側に位置する専有部分の転売回数が多く、日照等の住み心地を悪くする何らかの要因が存在するものと推測できる。また、105号室の周囲の部屋の転売回数が高いことから、105号室の住人やその周辺環境に何らかの問題があることも推測できる。さらに、例えば、402号室が売却の対象となっている場合には、新築時の分譲後に初めて転売されることから住み心地がよい優良な物件であることが推測される。

【0053】

第3の実施形態における評価情報出力部EPは、移転関係情報検索部TAが検索をした登記申請情報を、各専有部分につき個別に分類して（家屋番号等が完全に一致する登記申請情報で分類して）、譲渡契約を原因とする所有権の移転が生じた件数を各専有部分につき出力をする。

【0054】

図6は、第3の実施形態の集合住宅評価システム1が実行する処理のフローを示す図である。本実施形態の集合住宅評価システム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。同図で示されるように、まずS201において、クライアント装置3のユーザは、地図表示の中から1つの集合住宅を選択する。その後、クライアント装置3は、選択された集合住宅の所在を示す登記簿上の情報を、登記簿上の表記と住所とを関連づけて記憶

したデータベースを参照することにより取得する（S202）。そしてS203では、クライアント装置3は、集合住宅の所在を示す登記簿上の情報と共に、その評価情報を要求する旨の信号をサーバ装置2に送信をする。

【0055】

サーバ装置2は、登記申請情報記憶部RMから、集合住宅の所在を示す情報を含む登記申請情報を取得し、さらに、取得された登記申請情報から、「所有権の移転（売買）」を登記の目的に含む登記申請情報を抽出する（S204）。また、抽出された登記申請情報は、評価情報出力部EPによって専有部分毎に分類されて（S205）、専有部分毎に評価情報を生成してクライアント装置3に出力する（S206）。S207においては、クライアント装置3における専有部分配置情報表示部が専有部分の位置関係を示す表示を実行すると共に、表示された専有部分の各位置に対応して評価情報を出力する。

【0056】

[その他]

なお、第1～第3の実施形態の集合住宅評価システム1としては、クライアント装置3において表示された評価情報と比較をするための比較情報を生成する比較情報生成部をさらに有して構成されていても良い。

【0057】

比較情報生成部としては、ユーザによって指定された特定の集合住宅が属する県・市・町・村等の所定の地域内における複数の集合住宅についての情報を生成するものとなっており、例えば、第1の実施形態の場合には、地図表示部MPによって表示された地域が属する市内の集合住宅における完売率の平均値や転売率の平均値を登記申請情報によって別途導出し、クライアント装置3に出力するようにしてもよい。また、第3の実施形態の場合には、例えば、ユーザによって選択された集合住宅の半径3km以内に存在して、かつ、選択された集合住宅の築年数と同等の築年数（例えば±2年程度の築年数）を有する1又は複数の集合住宅における各専有部分の平均的な所有権の移転件数を、比較情報として表示するようにしても良い。

【0058】

また、評価情報としては、完売率や転売率以外の指標を用いてもよいことは言うまでもなく、例えば、集合住宅の各専有部分について1つの所有権が維持された期間（所有権維持期間）を導き出して、導き出された所有権維持期間に基づいて評価情報を出力するようにしても良い。また例えば、所定の地域内における複数の集合住宅を母集団として、標準偏差等の統計量を用いて特定の集合住宅についての評価情報を出力するようにしてもよい。

【0059】

なお、上記の各実施形態における集合住宅評価システム1は、集合住宅登記情報取得部IGと移転関係情報検索部TAを含んで構成されて2段階の検索を実行するようになっているが、必ずしも集合住宅登記情報取得部IGを含まずともよく、例えば、移転関係情報検索部TAが、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有する登記申請情報を登記申請情報記憶部RMから抽出するようにしてもよい。

【0060】

なお、上記の各実施形態では、地図表示部MPによって表示された地図を介して評価情報を要求する集合住宅を特定するようにしているが、例えば、集合住宅の所在を示す登記簿上の情報を入力するためのメニュー画面を表示して、ユーザが入力をするようにしてもよい。また、複数の集合住宅の候補がクライアント装置3にて表示されて、ユーザがこれらのうちのいずれかを選択することにより、評価情報を要求する集合住宅の入力を受けられるようにしても良く、クライアント装置3にて地図が表示されなくとも良い。

【0061】

なお、第3の実施形態では、図5のように2次元の態様で専有部分配置情報を表示するようにしているが、例えば、3次元の態様により専有部分の位置関係を細かく表示するようにしてもよい。

10

20

30

40

50

【 0 0 6 2 】

なお、上記の各実施形態における集合住宅評価システム 1 は、サーバ装置 2 とクライアント装置 3 とがネットワークで接続されて構成されているが、ネットワークを介さずに 1 つの端末によって構成されても良い。また、例えば、サーバ装置 2 が登記申請情報記憶部 R M を含み、クライアント装置 3 が、移転関係情報検索部 T A、評価情報出力部 E P、地図表示部 M P を含んで構成されるようにしても良い。

【 0 0 6 3 】

なお、上記の各実施形態における集合住宅評価システム 1 としては、居住物件としての優良品性を判断するために使用するだけでなく、例えば、投資物件としての優良品性を判断するために使用をしても良い。

10

【 0 0 6 4 】

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 6 5 】**

1 集合住宅評価システム、2 サーバ装置、3 クライアント装置、R M 登記申請情報記憶部、I G 集合住宅登記情報取得部、T A 移転関係情報検索部、E P 評価情報出力部、B T 集合住宅情報取得部、S O 完売情報生成部、R S 転売情報生成部、I P 指示受付部、M P 地図表示部。

20

【要約】 (修正有)

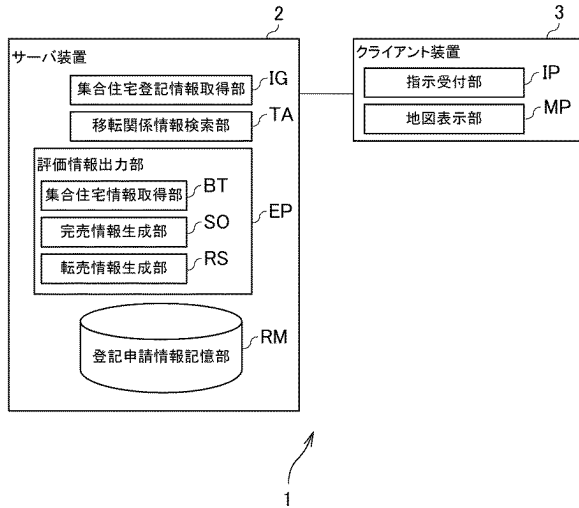
【課題】 特定のマンションにおける物件の購入を検討する者に対して、購入検討物件の評価に寄与する集合住宅評価システムおよび、そのプログラムを提供する。

【解決手段】 登記の申請時に必要となる情報が記載された登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶部 R M と、登記申請情報記憶部 R M から、特定の集合住宅に対応する登記申請情報であって、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を検索する移転関係情報検索部 T A と、移転関係情報検索部 T A によって検索された、特定の集合住宅に対応する登記申請情報に基づいて、特定の集合住宅に関する評価を行うための評価情報を出力する評価情報出力部 E P と、を有することを特徴とする集合住宅評価システム 1。

30

【選択図】 図 1

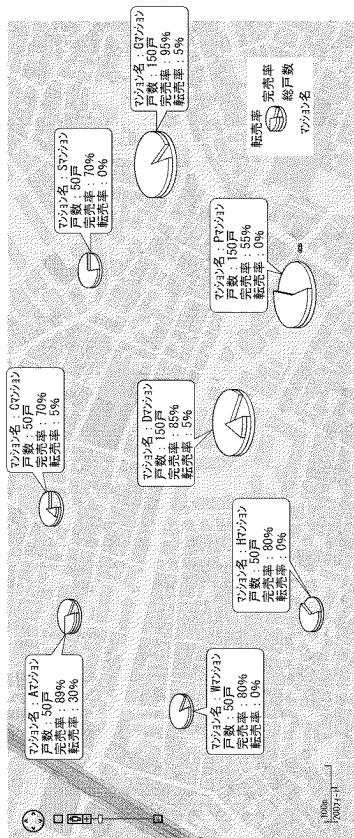
【 図 1 】



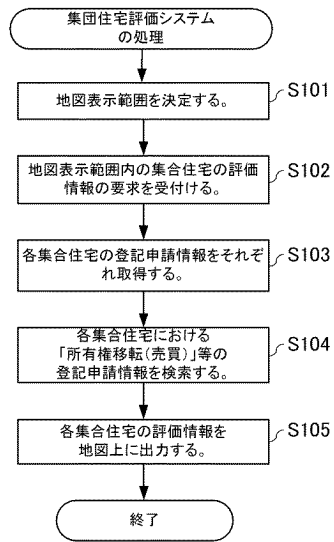
【 図 2 】

発行年月日	受付番号	都道府県名	市区町名	大字・町名	字名・丁目	地番及び家屋番号	登記の目的	用途
2006-10-13	第 39677 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1001	区分建物の表題	区建
2006-10-13	第 39678 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1002	区分建物の表題	区建
2006-10-13	第 39679 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1003	区分建物の表題	区建
2006-10-13	第 39851 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-3503	区分建物の表題	区建
2006-10-13	第 39852 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-3504	区分建物の表題	区建
2006-10-13	第 39853 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-3505	区分建物の表題	区建
2006-11-13	第 43176 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-2001	所有権の保存(申請)	区建
2006-11-13	第 43177 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-2001	抵当権の設定	区建
2006-11-13	第 43187 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	所有権の保存(申請)	区建
2006-11-13	第 43187-(イ)号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	抵当権の設定	区建
2006-11-13	第 43187-(ロ)号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1802	抵当権の設定	区建
2006-11-13	第 43185 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1404	所有権の保存(申請)	区建
2006-11-13	第 43186 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1404	抵当権の設定	区建
2007-9-27	第 98225 号	A県	B区	C	1丁目	100-4-1701	所有権の移転(売買)	区建

【 図 3 】



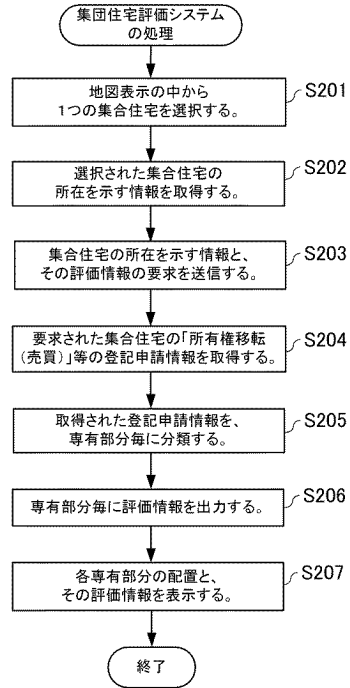
【 図 4 】



【 図 5 】

		701 (1)	702 (2)	703 (1)	704 (2)	
		601 (2)	602 (1)	603 (1)	604 (1)	605 (2)
501 (1)	502 (2)	503 (1)		505 (1)	506 (1)	
401 (1)	402 (1)	403 (1)	404 (1)	405 (1)	406 (1)	
301 (2)	302 (1)	303 (2)	304 (1)	305 (1)	306 (2)	307 (2)
201 (1)	202 (1)	203 (1)	204 (2)	205 (4)	206 (2)	207 (2)
101 (1)	102 (2)	103 (1)		105 (1)	106 (4)	107 (1)

【 図 6 】



フロントページの続き

(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JON内

審査官 山内 裕史

(56)参考文献 特開平10 - 302051 (JP, A)

特開平11 - 073469 (JP, A)

特開2010 - 015322 (JP, A)

特開2004 - 094606 (JP, A)

特開2003 - 233662 (JP, A)

特開平10 - 301990 (JP, A)

特開2005 - 004634 (JP, A)

特開2011 - 186787 (JP, A)

賃貸情報・不動産情報サイトCariruno(キャリアルーン), 広尾・代官山・原宿憧れの立地のヴィンテージマンション, 日本, 株式会社オウチーノ, 2011年10月21日, URL, <http://www.uccino.jp/chintai/contents/toku/vintage.html>

(58)調査した分野(Int.Cl., DB名)

G06Q 50 / 16