

(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2020-119610
(P2020-119610A)

(43) 公開日 令和2年8月6日(2020.8.6)

(51) Int. Cl.

G06Q 50/16 (2012.01)

F I

G06Q 50/16

テーマコード(参考)

5L049

審査請求 有 請求項の数 10 O L (全 23 頁)

(21) 出願番号	特願2020-82278 (P2020-82278)	(71) 出願人	598040488 株式会社 J O N
(22) 出願日	令和2年5月7日 (2020.5.7)		東京都新宿区新小川町5-1 ニューリバー51ビル4F
(62) 分割の表示	特願2016-124509 (P2016-124509) の分割	(74) 代理人	110000154 特許業務法人はるか国際特許事務所
原出願日	平成28年6月23日 (2016.6.23)	(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
		Fターム(参考)	5L049 CC27

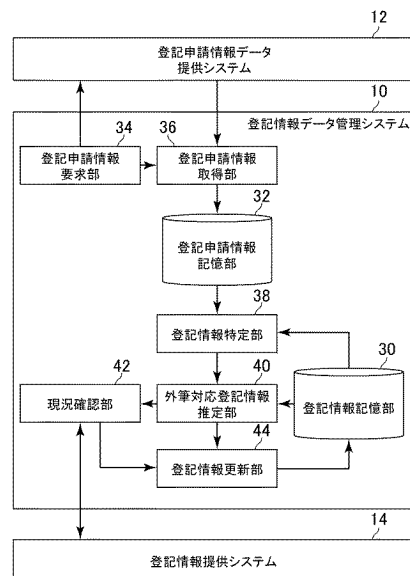
(54) 【発明の名称】 登記情報更新システム、登記情報更新方法及びプログラム

(57) 【要約】

【課題】 外筆情報に対応する不動産を推定できる外筆対応登記情報推定システム、外筆対応登記情報推定方法及びプログラムを提供する。

【解決手段】 登記申請情報取得部36は、外筆情報が記録されている登記申請情報を取得する。登記情報特定部38は、登記情報記憶部30に記憶されている複数の登記情報のうちから登記申請情報に示されている不動産の登記情報を特定する。外筆対応登記情報推定部40は、登記情報記憶部30に記憶されている複数の登記情報のうちの、登記情報特定部38が特定する登記情報が示す不動産と所有者が同じである不動産又は登記情報特定部38が特定する登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する。

【選択図】 図4



【特許請求の範囲】**【請求項 1】**

外筆情報が記録されている登記申請情報を取得する登記申請情報取得手段と、

登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定する登記情報特定手段と、

前記登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちの、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す不動産と所有者が同じである不動産又は当該登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する外筆対応登記情報推定手段と、

を含むことを特徴とする外筆対応登記情報推定システム。

10

【請求項 2】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている不動産の種別、登記の目的、外筆の数、又は、登記申請の受付年月日に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する、

ことを特徴とする請求項 1 に記載の外筆対応登記情報推定システム。

【請求項 3】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に外筆が 1 つであることを示す外筆情報が記録されており、当該登記申請情報に示されている不動産が土地である場合に、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す土地と敷地上物関係にある建物を示す登記情報を、当該外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する、

ことを特徴とする請求項 2 に記載の外筆対応登記情報推定システム。

20

【請求項 4】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている不動産が建物である場合に、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す建物と所有者が同じである建物又は当該建物の共同担保である不動産である建物を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する、

ことを特徴とする請求項 2 又は 3 に記載の外筆対応登記情報推定システム。

【請求項 5】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている登記の目的が、担保に関連するものである場合に、当該登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項に示されている受付番号又は共同担保目録に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する、

ことを特徴とする請求項 2 から 4 のいずれか一項に記載の外筆対応登記情報推定システム。

30

【請求項 6】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている登記の目的が、不動産の分割又は統合に関連するものである場合に、当該登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項の表題部に示されている原因及びその日付に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する、

ことを特徴とする請求項 2 から 5 のいずれか一項に記載の外筆対応登記情報推定システム。

40

【請求項 7】

前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定される登記情報に対応付けられる不動産の現況の不動産登記全部事項を確認する現況確認手段と、

確認される前記現況に基づいて、前記登記情報記憶手段に記憶されている、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定される登記情報を更新する登記情報更新手段と、をさらに含む、

ことを特徴とする請求項 1 から 6 のいずれか一項に記載の外筆対応登記情報推定システム。

50

【請求項 8】

登記申請情報取得手段が、外筆情報が記録されている登記申請情報を取得するステップと、

登記情報特定手段が、登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定するステップと、

外筆対応登記情報推定手段が、前記登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちの、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す不動産と所有者が同じである不動産又は当該登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定するステップと、

を含むことを特徴とする外筆対応登記情報推定方法。

10

【請求項 9】

外筆情報が記録されている登記申請情報を取得する手順、

登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定する手順、

前記登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちの、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す不動産と所有者が同じである不動産又は当該登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する手順、

をコンピュータに実行させることを特徴とするプログラム。

20

【発明の詳細な説明】**【技術分野】****【0001】**

本発明は外筆対応登記情報推定システム、外筆対応登記情報推定方法及びプログラムに関する。

【背景技術】**【0002】**

不動産業者や金融機関などといった事業者のなかには、法務省等から入手可能な不動産登記全部事項等の不動産登記情報のデータが記録されたデータベースによって顧客が所有する不動産を管理しているものがある。不動産登記情報は、例えば特許文献1に記載されているような不動産登記情報提供サーバにアクセスすることによって取得可能である。

30

【先行技術文献】**【特許文献】****【0003】**

【特許文献1】特開2015-22066号公報

【発明の概要】**【発明が解決しようとする課題】**

40

【0004】

不動産登記全部事項が変更されたとしても、上述の事業者にはそのことは通知されない。そのため上述の事業者は、データベースで管理している不動産登記情報を現況の不動産登記全部事項に整合させるためには、管理している全ての不動産登記情報のそれぞれについて、現況の不動産登記全部事項と照合させる必要があり手間がかかっていた。

【0005】

ここで法務局の不動産登記受付簿の記載内容を表す登記申請情報を参照することにより、管理している不動産登記情報のうちから、対応する不動産登記全部事項が変更された一部を推定できれば、不動産登記情報の管理の手間の軽減が期待できる。

【0006】

50

ところが複数の不動産についての不動産登記申請がまとめて行われた場合は、代表となる不動産以外の不動産については所在、地番、家屋番号などといった対応する不動産を示す情報が登記申請情報として登録されない。そのため登記申請情報だけからでは、代表となる不動産以外の不動産を特定できない。

【 0 0 0 7 】

しかしこの場合は、代表となる不動産を示す情報とともに、「外 1」、「外 2」などといった、代表となる不動産以外の不動産の登記申請の存在を示す外筆情報が登記申請情報として記録される。ここで外筆情報に対応する不動産が推定できれば、登記申請情報を参照することによって、対応する不動産登記全部事項が変更された不動産登記情報をより多く推定できる。そうなれば不動産登記情報の管理の手間のさらなる軽減が期待できる。

10

【 0 0 0 8 】

本発明は上記実情に鑑みてなされたものであって、その目的の一つは、外筆情報に対応する不動産を推定できる外筆対応登記情報推定システム、外筆対応登記情報推定方法及びプログラムを提供することにある。

【課題を解決するための手段】

【 0 0 0 9 】

上記課題を解決するために、本発明に係る外筆対応登記情報推定システムは、外筆情報が記録されている登記申請情報を取得する登記申請情報取得手段と、登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定する登記情報特定手段と、前記登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちの、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す不動産と所有者が同じである不動産又は当該登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する外筆対応登記情報推定手段と、を含む。

20

【 0 0 1 0 】

本発明の一態様では、前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている不動産の種別、登記の目的、外筆の数、又は、登記申請の受付年月日に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する。

【 0 0 1 1 】

この態様では、前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に外筆が 1 つであることを示す外筆情報が記録されており、当該登記申請情報に示されている不動産が土地である場合に、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す土地と敷地上物関係にある建物を示す登記情報を、当該外筆情報に対応付けられる登記情報として推定してもよい。

30

【 0 0 1 2 】

また、前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている不動産が建物である場合に、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す建物と所有者が同じである建物又は当該建物の共同担保である不動産である建物を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定してもよい。

【 0 0 1 3 】

また、前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている登記の目的が、担保に関連するものである場合に、当該登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項に示されている受付番号又は共同担保目録に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定してもよい。

40

【 0 0 1 4 】

また、前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている登記の目的が、不動産の分割又は統合に関連するものである場合に、当該登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項の表題部に示されている原因及びその日付に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定してもよい。

【 0 0 1 5 】

50

また、本発明の一態様では、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定される登記情報に対応付けられる不動産の現況の不動産登記全部事項を確認する現況確認手段と、確認される前記現況に基づいて、前記登記情報記憶手段に記憶されている、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定される登記情報を更新する登記情報更新手段と、をさらに含む。

【0016】

また、本発明に係る外筆対応登記情報推定方法は、登記申請情報取得手段が、外筆情報が記録されている登記申請情報を取得するステップと、登記情報特定手段が、登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定するステップと、外筆対応登記情報推定手段が、前記登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちの、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す不動産と所有者が同じである不動産又は当該登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定するステップと、を含む。

10

【0017】

また、本発明に係るプログラムは、外筆情報が記録されている登記申請情報を取得する手順、登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定する手順、前記登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちの、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す不動産と所有者が同じである不動産又は当該登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する手順、をコンピュータに実行させる。

20

【図面の簡単な説明】

【0018】

【図1】本発明の一実施形態に係るコンピュータネットワークの全体構成の一例を示す図である。

【図2A】登記情報のデータの一例を示す図である。

【図2B】登記情報のデータの一例を示す図である。

【図2C】登記情報のデータの一例を示す図である。

【図2D】登記情報のデータの一例を示す図である。

30

【図3】登記申請情報のデータの一例を示す図である。

【図4】本発明の一実施形態に係る登記情報データ管理システムで実装される機能の一例を示す機能ブロック図である。

【図5】本発明の一実施形態に係る登記情報データ管理システムにおいて行われる処理の流れの一例を示すフロー図である。

【図6A】本発明の一実施形態に係る登記情報データ管理システムにおいて行われる処理の流れの一変形例を示すフロー図である。

【図6B】本発明の一実施形態に係る登記情報データ管理システムにおいて行われる処理の流れの一変形例を示すフロー図である。

【図7】登記申請情報のデータの別の一例を示す図である。

40

【図8】登記情報のデータの別の一例を示す図である。

【図9】登記申請情報のデータのさらに別の一例を示す図である。

【発明を実施するための形態】

【0019】

以下、本発明の一実施形態について図面に基づき詳細に説明する。

【0020】

図1は、本発明の一実施形態に係るコンピュータネットワークの全体構成の一例を示す図である。図1に示すように、インターネットなどのコンピュータネットワーク16には、いずれもコンピュータを中心に構成された登記情報データ管理システム10、登記申請情報データ提供システム12、登記情報提供システム14が接続されている。

50

【 0 0 2 1 】

登記情報データ管理システム 1 0 は、例えば不動産業者や金融機関などといったユーザが利用するコンピュータシステムである。本実施形態に係る登記情報データ管理システム 1 0 には、例えばユーザの顧客が所有する不動産の登記情報や、当該ユーザが関係する法務局の管轄する地域に属するすべての不動産の登記情報などといった登記情報が登録されている。なお以下の説明では、登記情報データ管理システム 1 0 には、ユーザの顧客が所有する不動産の登記情報のデータが登録されていることとする。

【 0 0 2 2 】

図 1 に示すように、登記情報データ管理システム 1 0 には、制御部 1 0 a、記憶部 1 0 b、通信部 1 0 c、出力部 1 0 d、入力部 1 0 e が含まれる。

10

【 0 0 2 3 】

制御部 1 0 a は、例えば C P U 等のプログラム制御デバイスであって、記憶部 1 0 b に記憶されたプログラムに従って各種の情報処理を実行する。

【 0 0 2 4 】

記憶部 1 0 b は、例えば R O M や R A M 等の記憶素子やハードディスクドライブなどである。記憶部 1 0 b には、制御部 1 0 a によって実行されるプログラムなどが記憶される。

【 0 0 2 5 】

通信部 1 0 c は、例えばコンピュータネットワーク 1 6 を介して登記申請情報データ提供システム 1 2 や登記情報提供システム 1 4 との間でデータを授受するための通信インタフェースである。登記情報データ管理システム 1 0 は、通信部 1 0 c を経由して登記申請情報データ提供システム 1 2 や登記情報提供システム 1 4 との間で情報の送受信を行う。

20

【 0 0 2 6 】

出力部 1 0 d は、例えば制御部 1 0 a から入力される指示に従って情報を表示出力するディスプレイ等の表示部や音声出力するスピーカ等の音声出力部である。

【 0 0 2 7 】

入力部 1 0 e は、例えばユーザが行った操作の内容を制御部 1 0 a に出力するゲームコントローラ、タッチパッド、マウス、キーボード、マイク等である。

【 0 0 2 8 】

登記申請情報データ提供システム 1 2 は、例えば法務局で管理されている不動産登記受付帳の記載内容に相当する登記申請情報がデータとして登録されたコンピュータシステムである。登記申請情報データ提供システム 1 2 は、例えば登記情報データ管理システム 1 0 等のコンピュータシステムからの要求に応じて、要求された登記申請情報のデータを当該コンピュータシステムに提供する。

30

【 0 0 2 9 】

登記情報提供システム 1 4 は、例えば一般財団法人民事法務協会などによる登記情報提供サービスを提供するコンピュータシステムである。登記情報提供システム 1 4 は、例えば登記情報データ管理システム 1 0 等のコンピュータシステムからの要求に応じて、要求された不動産登記全部事項等の登記情報を当該コンピュータシステムに提供する。

【 0 0 3 0 】

本実施形態に係る登記情報提供システム 1 4 は、不動産登記全部事項の情報を、例えば P D F 形式のファイルで登記情報データ管理システム 1 0 に提供する。そして本実施形態では登記情報データ管理システム 1 0 が、当該ファイルに対してテキスト化処理を実行する。そして本実施形態では、テキスト化処理により生成されたテキストの内容に応じた登記情報のデータが登記情報データ管理システム 1 0 に登録される。

40

【 0 0 3 1 】

図 2 A ~ 図 2 D は、登記情報データ管理システム 1 0 に登録される登記情報のデータの一例である登記情報データ 2 0 を示す図である。なお 1 個の登記情報データ 2 0 が図 2 A ~ 図 2 D の全体で表現されていることとする。

【 0 0 3 2 】

50

本実施形態に係る登記情報データ20は、登記情報提供システム14が提供する、1の不動産についての不動産登記全部事項の情報に対応付けられる。図2A～図2Dに示すように、本実施形態に係る登記情報データ20には、顧客ID、表題部データ、権利部(甲区)データ、権利部(乙区)データ、共同担保目録データが含まれる。図2A～図2Dの例では、登記情報データ20に2個の共同担保目録データが含まれている。なお登記情報データ20では、抹消された値に下線が引かれている。

【0033】

図2Aに示す顧客IDは、登記情報データ管理システム10のユーザの顧客の識別情報である。本実施形態に係る登記情報データ管理システム10に登録される登記情報データ20は、顧客IDによって名寄せされている。すなわち本実施形態では同一の顧客が所有する不動産の登記情報データ20には、同一の顧客IDが設定される。以下、同一の顧客IDが設定されている登記情報データ20が示す不動産を、所有者共通不動産と呼ぶこととする。本実施形態では、顧客IDはユーザによって設定されることとする。

10

【0034】

図2Aに示す表題部データは、対応する不動産登記全部事項の表題部の記載内容に相当するデータである。表題部データには、表示種別データ、調製年月日データ、不動産番号データ、地図番号データ、筆界特定データ、所在データ、が含まれる。

【0035】

表示種別データは、不動産登記全部事項の表題部との記載の右側に括弧書きで記載されている、不動産の種別を示すデータである。調製年月日データ、不動産番号データ、地図番号データ、筆界特定データ、所在データは、それぞれ、不動産登記全部事項の表題部の調製、不動産番号、地図番号、筆界特定、所在の記載内容を示すデータである。

20

【0036】

また表題部データには、地番データ、地目データ、地積データ、原因及びその日付[登記の日付]データの組合せが1又は複数含まれる。

【0037】

地番データ、地目データ、地積データ、原因及びその日付[登記の日付]データは、それぞれ、不動産登記全部事項の表題部の地番、地目、地積、原因及びその日付[登記の日付]の記載内容を示すデータである。

【0038】

図2Bに示す権利部(甲区)データは、対応する不動産登記全部事項の権利部(甲区)の記載内容に相当するデータである。権利部(甲区)データには、順位番号、登記の目的データ、受付年月日データ、受付番号、権利者その他の事項データの組合せが1又は複数含まれる。

30

【0039】

順位番号、登記の目的データは、それぞれ、不動産登記全部事項の権利部(甲区)の順位番号、登記の目的の記載内容を示すデータである。受付年月日データ、受付番号は、それぞれ、不動産登記全部事項の権利部(甲区)の受付年月日・受付番号に含まれる受付年月日、受付番号の記載内容を示すデータである。権利者その他の事項データは、不動産登記全部事項の権利部(甲区)の権利者その他の事項の記載内容を示すデータである。

40

【0040】

図2Bに示す権利部(乙区)データは、対応する不動産登記全部事項の権利部(乙区)の記載内容に相当するデータである。権利部(乙区)データには、順位番号、登記の目的データ、受付年月日データ、受付番号、権利者その他の事項データの組合せが1又は複数含まれる。

【0041】

順位番号、登記の目的データは、それぞれ、不動産登記全部事項の権利部(乙区)の順位番号、登記の目的の記載内容を示すデータである。受付年月日データ、受付番号は、それぞれ、不動産登記全部事項の権利部(乙区)の受付年月日・受付番号に含まれる受付年月日、受付番号の記載内容を示すデータである。権利者その他の事項データは、不動産登

50

記全部事項の権利部（乙区）の権利者その他の事項の記載内容を示すデータである。

【 0 0 4 2 】

図 2 C 及び図 2 D に示す共同担保目録データは、対応する不動産登記全部事項の共同担保目録の記載内容に相当するデータである。共同担保目録データには、調製年月日データ、記号及び番号が含まれる。

【 0 0 4 3 】

調製年月日データ、記号及び番号は、それぞれ、不動産登記全部事項の共同担保目録の調製、記号及び番号の記載内容を示すデータである。

【 0 0 4 4 】

また共同担保目録データには、番号、担保目的権利データ、順位番号、予備データの組合せが複数含まれる。番号、担保目的権利データ、順位番号、予備データは、それぞれ、不動産登記全部事項の共同担保目録の番号、担保の目的である権利の表示、順位番号、予備の記載内容を示すデータである。このように 1 の共同担保目録データにおいては記号及び番号をキーとして、共同担保である複数の不動産が互いに関連付けられている。以下、1 の共同担保目録データにおいて互いに関連付けられている不動産を共同担保不動産と呼ぶこととする。

10

【 0 0 4 5 】

図 3 は、登記申請情報データ提供システム 1 2 が提供する登記申請情報のデータの一例である登記申請情報データ 2 2 を示す図である。図 3 に例示する登記申請情報データ 2 2 は、1 の不動産登記申請に対応付けられる。本実施形態に係る登記申請情報データ 2 2 には、受付年月日データ、受付番号、物件特定データ、登記目的データ、不動産種別データ、外筆データが含まれる。

20

【 0 0 4 6 】

受付年月日データは、例えば当該登記申請情報データ 2 2 に対応付けられる登記申請の受付年月日を示すデータである。受付番号は、例えば当該登記申請情報データ 2 2 に対応付けられる登記申請の受付順序に従って設定される番号である。物件特定データは、例えば当該登記申請情報データ 2 2 に対応付けられる登記申請の対象となる不動産を特定するためのデータである。図 3 に示すように物件特定データには、都道府県名データ、市区町村名データ、大字名町名データ、字名丁目データ、地番家屋番号データ、が含まれる。都道府県名データ、市区町村名データ、大字名町名データ、字名丁目データ、地番家屋番号データは、それぞれ、登記申請の対象となる不動産の都道府県名、市区町村名、大字名又は町名、字名又は丁目、地番又は家屋番号を示すデータである。登記目的データは、当該登記申請情報データ 2 2 に対応付けられる登記申請の目的を示すデータである。外筆データは、物件特定データにより特定される不動産とともに 1 の登記申請により登記申請がされた不動産の存在の有無や数を示すデータである。以下、2 以上の不動産についての 1 の登記申請による登記申請を、一括申請と呼ぶこととする。

30

【 0 0 4 7 】

一括申請がされた他の不動産が存在する場合は、登記申請情報に「外 1」、「外 2」などといった外筆情報が記録される。ここで「外 1」は、物件特定データにより特定される不動産とともに一括申請がされた不動産が 1 つ存在することを意味する。また「外 2」は、物件特定データにより特定される不動産とともに一括申請された不動産が 2 つ存在することを意味する。

40

【 0 0 4 8 】

本実施形態では外筆情報が記録されている登記申請情報については、外筆データに 1 以上の値が設定される。本実施形態では例えば「外 1」との外筆情報が記録されている登記申請情報に相当する登記申請情報データ 2 2 の外筆データには値として 1 が設定されることとする。また、「外 2」との外筆情報が記録されている登記申請情報に相当する登記申請情報データ 2 2 の外筆データには値として 2 が設定されることとする。また本実施形態では、外筆情報が記録されていない登記申請情報については、外筆データの値として 0 が設定されることとする。

50

【 0 0 4 9 】

法務局が不動産の登記申請を受け付けると、当該登記申請の内容に応じて、当該不動産の不動産登記全部事項などといった登記情報が更新される。ここで不動産登記全部事項が更新されてもそのことはユーザには通知されないが、登記申請情報データ22を用いれば、更新された不動産登記全部事項を的確に推定できるものと期待できる。例えば登記申請情報データ22の物件特定データの値に相当する所在データの値及び地番データの値を含む登記情報データ20を、更新された不動産登記全部事項に対応付けられる登記情報データ20として推定することが考えられる。

【 0 0 5 0 】

しかしこのようにしても、物件特定データにより特定される不動産とともに一括申請がされた、登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が登記申請情報データ22に示されていない不動産については、登記申請情報データ22だけでは特定できない。

10

【 0 0 5 1 】

そこで本実施形態では以下のようにして、物件特定データにより特定される不動産とともに一括申請がされた、登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が登記申請情報データ22に示されていない不動産を推定できるようにした。

【 0 0 5 2 】

以下、物件特定データにより特定される不動産とともに一括申請がされた不動産の推定を中心に、本実施形態に係る登記情報データ管理システム10の機能及び登記情報データ管理システム10で行われる処理についてさらに説明する。

20

【 0 0 5 3 】

図4は、本実施形態に係る登記情報データ管理システム10で実装される機能の一例を示す機能ブロック図である。なお、本実施形態に係る登記情報データ管理システム10で、図4に示す機能のすべてが実装される必要はなく、また、図4に示す機能以外の機能が実装されていても構わない。

【 0 0 5 4 】

図4に示すように、本実施形態に係る登記情報データ管理システム10は、機能的には例えば、登記情報記憶部30、登記申請情報記憶部32、登記申請情報要求部34、登記申請情報取得部36、登記情報特定部38、外筆対応登記情報推定部40、現況確認部42、登記情報更新部44、を含んでいる。登記情報記憶部30、登記申請情報記憶部32は、記憶部10bを主として実装される。登記申請情報要求部34は、制御部10a、通信部10c、出力部10d、入力部10eを主として実装される。登記申請情報取得部36、現況確認部42は、通信部10cを主として実装される。登記情報特定部38、外筆対応登記情報推定部40、登記情報更新部44は、制御部10aを主として実装される。登記情報データ管理システム10は、本実施形態において、外筆データに対応付けられる不動産登記全部事項等の不動産登記情報を推定する外筆対応登記情報推定システムとしての役割を担うこととなる。

30

【 0 0 5 5 】

以上の機能は、コンピュータである登記情報データ管理システム10にインストールされた、以上の機能に対応する指令を含むプログラムを制御部10aで実行することにより実装されてもよい。このプログラムは、例えば、光ディスク、磁気ディスク、磁気テープ、光磁気ディスク、フラッシュメモリ等のコンピュータ読み取り可能な情報記憶媒体を介して、あるいは、インターネットなどを介して登記情報データ管理システム10に供給されてもよい。

40

【 0 0 5 6 】

登記情報記憶部30は、本実施形態では例えば、登記情報データ20などといった登記情報を記憶する。

【 0 0 5 7 】

登記申請情報記憶部32は、本実施形態では例えば、登記申請情報データ22などといった登記申請情報を記憶する。

50

【 0 0 5 8 】

登記申請情報要求部 3 4 は、本実施形態では例えば、登記申請情報を要求する。登記申請情報要求部 3 4 は例えば、出力部 1 0 d に表示される検索画面（図示せず）に入力部 1 0 e を介してユーザにより入力される検索条件に関連付けられた検索コマンドを登記申請情報データ提供システム 1 2 に送信する。ここで検索条件の一例としては、受付年月日データの値の範囲や物件特定データの値の範囲などが挙げられる。

【 0 0 5 9 】

すると登記申請情報データ提供システム 1 2 は、登記申請情報要求部 3 4 が送信する検索コマンドの受信に応じて、当該検索コマンドに関連付けられた検索条件を満足する 1 又は複数の登記申請情報データ 2 2 を特定する。そして登記申請情報データ提供システム 1 2 は特定された登記申請情報データ 2 2 を登記情報データ管理システム 1 0 に送信する。

10

【 0 0 6 0 】

登記申請情報取得部 3 6 は、本実施形態では例えば、登記申請情報を取得する。登記申請情報取得部 3 6 は例えば、登記申請情報データ提供システム 1 2 が送信する登記申請情報データ 2 2 を受信して、登記申請情報記憶部 3 2 に記憶させる。なお本実施形態において登記申請情報取得部 3 6 が取得する登記申請情報には、外筆情報が記録されている登記申請情報が含まれていることとする。

【 0 0 6 1 】

登記情報特定部 3 8 は、本実施形態では例えば、登記情報記憶部 3 0 に記憶されている複数の登記情報のうちから、登記申請情報取得部 3 6 が取得する登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定する。ここでは、登記申請情報取得部 3 6 が取得する登記申請情報データ 2 2 に示されている不動産の登記情報データ 2 0 が特定される。ここで登記情報特定部 3 8 は、例えば、登記申請情報取得部 3 6 が取得する登記申請情報データ 2 2 に含まれる市区町村名データ、大字名町名データ、字名丁目データのそれぞれの値を結合した結合所在文字列を特定する。また登記情報特定部 3 8 は、地番家屋番号データの値に含まれるハイフンを「番」に置換する。そして登記情報特定部 3 8 は、特定された結合所在文字列の値を所在データの値として含み、置換された地番家屋番号データの値を地番データの値として含む登記情報データ 2 0 を特定する。なお登記申請情報取得部 3 6 が取得する登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報の特定方法はこの方法に限定されない。他の方法によって登記申請情報取得部 3 6 が取得する登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報が特定されてもよい。

20

30

【 0 0 6 2 】

外筆対応登記情報推定部 4 0 は、本実施形態では例えば、登記申請情報取得部 3 6 が取得する、外筆情報が記録されている登記申請情報について、当該外筆情報に対応付けられる不動産の登記情報を推定する。ここで外筆対応登記情報推定部 4 0 は、登記情報特定部 3 8 が特定する登記情報が示す不動産の所有者共通不動産又は当該登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、外筆情報に対応付けられる登記情報として推定してもよい。外筆情報に対応付けられる不動産の登記情報の推定方法については後述する。

40

【 0 0 6 3 】

現況確認部 4 2 は、本実施形態では例えば、登記情報に対応付けられる不動産の現況の不動産登記全部事項を確認する。ここで現況確認部 4 2 は、外筆情報に対応付けられる登記情報として推定される登記情報に対応付けられる不動産の現況の不動産登記全部事項を確認してもよい。現況確認部 4 2 は例えば、外筆情報に対応付けられる不動産の登記情報データ 2 0 に含まれる不動産番号データの値を登記情報提供システム 1 4 に送信する。すると登記情報提供システム 1 4 は、当該不動産番号データの値により識別される不動産登記全部事項の情報のファイルを登記情報データ管理システム 1 0 に送信する。

【 0 0 6 4 】

50

登記情報更新部 4 4 は、本実施形態では例えば、現況確認部 4 2 により確認される現況に基づいて、登記情報記憶部 3 0 に記憶されている登記情報を更新する。ここで登記情報更新部 4 4 は、現況確認部 4 2 により確認される現況に基づいて、登記情報記憶部 3 0 に記憶されている、外筆情報に対応付けられる登記情報として推定される登記情報を更新してもよい。登記情報更新部 4 4 は例えば、現況確認部 4 2 が受信した不動産登記全部事項の情報のファイルに対してテキスト化処理を実行する。そして登記情報更新部 4 4 は例えば、テキスト化処理により生成されたテキストの内容を登記情報データ 2 0 の値に反映させることにより、登記情報データ 2 0 を更新する。

【 0 0 6 5 】

以下、本実施形態に係る登記情報データ管理システム 1 0 において行われる処理の流れの一例を、図 5 に例示するフロー図を参照しながら説明する。なお図 5 に示されている処理例を第 1 の処理例と呼ぶこととする。

【 0 0 6 6 】

まず登記申請情報要求部 3 4 が、検索条件に関連付けられた検索コマンドを登記申請情報データ提供システム 1 2 に送信する (S 1 0 1) 。

【 0 0 6 7 】

そして登記申請情報取得部 3 6 が、 S 1 0 1 に示す処理で送信された検索コマンドの受信に応じて登記申請情報データ提供システム 1 2 が送信する 1 又は複数の登記申請情報データ 2 2 を受信する (S 1 0 2) 。

【 0 0 6 8 】

そして登記情報特定部 3 8 が、 S 1 0 2 に示す処理で取得された登記申請情報データ 2 2 のうちから以下の S 1 0 4 ~ S 1 1 0 に示す処理が実行されていない 1 の登記申請情報データ 2 2 を選択する (S 1 0 3) 。

【 0 0 6 9 】

そして登記情報特定部 3 8 が、 S 1 0 3 に示す処理で選択された登記申請情報データ 2 2 に対応する、登記情報記憶部 3 0 に記憶されている登記情報データ 2 0 を、上述のようにして特定する (S 1 0 4) 。

【 0 0 7 0 】

そして外筆対応登記情報推定部 4 0 は、 S 1 0 3 に示す処理で選択された登記申請情報データ 2 2 に含まれる外筆データの値を確認する (S 1 0 5) 。

【 0 0 7 1 】

ここで外筆データの値が 1 以上であることが確認されたとする。この場合、外筆対応登記情報推定部 4 0 は、登記情報記憶部 3 0 に記憶されている登記情報データ 2 0 のうちから、 S 1 0 4 に示す処理で特定された登記情報データ 2 0 が示す不動産の所有者共通不動産の登記情報データ 2 0 を特定する (S 1 0 6) 。ここでは例えば、 S 1 0 4 に示す処理で特定された登記情報データ 2 0 と同じ顧客 I D の値をふくむ登記情報データ 2 0 が特定される。

【 0 0 7 2 】

そして外筆対応登記情報推定部 4 0 は、登記情報記憶部 3 0 に記憶されている登記情報データ 2 0 のうちから、 S 1 0 4 に示す処理で特定された登記情報データ 2 0 が示す不動産の共同担保不動産の登記情報データ 2 0 を特定する (S 1 0 7) 。ここでは例えば、 S 1 0 4 に示す処理で特定された登記情報データ 2 0 の所在データの値と地番データの値とを結合した文字列が特定される。そして特定される文字列が、当該登記情報データ 2 0 の担保目的権利データの値として設定されている共同担保目録データが特定される。そして特定される共同担保目録データに含まれる他の担保目的権利データの値に対応付けられる所在データの値及び地番データの値が設定された登記情報データ 2 0 が特定される。

【 0 0 7 3 】

外筆データの値が 0 であることが確認された (S 1 0 5 : N) 、あるいは、 S 1 0 7 に示す処理が終了したとする。この場合、現況確認部 4 2 が、 S 1 0 4 、 S 1 0 6 、及び、 S 1 0 7 に示す処理で特定された登記情報データ 2 0 に対応する不動産登記全部事項の情

10

20

30

40

50

報の送信要求を登記情報提供システム14に送信する(S108)。そして現況確認部42が、不動産登記全部事項の送信要求の受信に応じて登記情報提供システム14が送信する不動産登記全部事項の情報を受信する(S109)。

【0074】

そして登記情報更新部44は、S109に示す処理で受信した不動産登記全部事項に基づいて、S104、S106、又は、S107に示す処理で特定された登記情報データ20を更新する(S110)。

【0075】

そして登記情報特定部38が、S102に示す処理で取得された登記申請情報データ22のすべてがS103に示す処理で選択されたか否かを確認する(S111)。登記申請情報データ22のすべてがS103に示す処理で選択されていない場合は(S111:N)、S103に示す処理に戻る。登記申請情報データ22のすべてがS103に示す処理で選択されている場合は(S111:Y)、本処理例に示す処理が終了される。

【0076】

なお第1の処理例において、S104に示す処理で特定される登記情報データ20については、S105に示す処理の前に、S108～S110に示す処理が先行して実行されてもよい。すなわちS104に示す処理で特定される登記情報データ20については、S106、又は、S107に示す処理で特定される登記情報データ20よりも先に現況の不動産登記全部事項に基づいて登記情報データ20の更新が行われてもよい。

【0077】

また第1の処理例において、S106及びS107に示す処理が、S103に示す処理で選択された登記申請情報データ22に相当する登記申請情報に記録されている外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する処理に相当する。

【0078】

不動産登記の実務上、同一の登記所の管轄区域内にある2以上の不動産について申請する「登記の目的」、「登記原因」、当該登記原因の「日付」が同一であるときは、一括申請が可能となっている。なお登記申請の申請人の同一性がない場合は、一括申請の対象とはならない。本実施形態ではこの点に着目して、外筆情報に対応する不動産として所有者共通不動産が推定されるようになっている(上記S106参照)。

【0079】

また例えば、抵当権の設定や抹消登記などの登記申請は、共同担保不動産について一括申請により行われると考えられる。本実施形態ではこの点に着目して、外筆情報に対応する不動産として共同担保不動産が推定されるようになっている(上記S107参照)。

【0080】

そして以上のようにすることで、本実施形態では、外筆情報に対応する不動産を含む、不動産登記全部事項が更新された不動産を的確に推定できる。そして不動産登記全部事項が更新されたと推定される不動産の登記情報データ20に絞って現況の不動産登記全部事項の内容の確認、及び当該内容に基づく登記情報データ20の更新が行われる。このようにして本実施形態によれば、登記情報記憶部30に記憶されている登記情報データ20のすべてにつき現況の不動産登記全部事項と照合して登記情報データ20の更新を行う場合よりも、登記情報データ20の管理の手間を軽減できることとなる。

【0081】

次に、図5に示す第1の処理例の変形例である、本実施形態に係る登記情報データ管理システム10において行われる処理の流れの別の一例を、図6A及び図6Bに例示するフロー図を参照しながら説明する。なお図6A及び図6Bに示されている処理例を第2の処理例と呼ぶこととする。

【0082】

まず登記申請情報要求部34が、検索条件に関連付けられた検索コマンドを登記申請情報データ提供システム12に送信する(S201)。

【0083】

10

20

30

40

50

そして登記申請情報取得部 36 が、S 201 に示す処理で送信された検索コマンドの受信に応じて登記申請情報データ提供システム 12 が送信する 1 又は複数の登記申請情報データ 22 を受信する (S 202)。

【0084】

そして登記情報特定部 38 が、S 202 に示す処理で取得された登記申請情報データ 22 のうちから以下の S 204 ~ S 210 に示す処理が実行されていない 1 の登記申請情報データ 22 を選択する (S 203)。

【0085】

そして登記情報特定部 38 が、S 203 に示す処理で選択された登記申請情報データ 22 に対応する、登記情報記憶部 30 に記憶されている登記情報データ 20 を、上述のようにして特定する (S 204)。

10

【0086】

そして現況確認部 42 が、S 204 に示す処理で特定された登記情報データ 20 に対応する不動産登記全部事項の情報の送信要求を登記情報提供システム 14 に送信する (S 205)。そして現況確認部 42 が、不動産登記全部事項の送信要求の受信に応じて登記情報提供システム 14 が送信する不動産登記全部事項の情報を受信する (S 206)。

【0087】

そして登記情報更新部 44 は、S 205 に示す処理で受信した不動産登記全部事項に基づいて、S 203 に示す処理で特定された登記情報データ 20 を更新する (S 207)。

【0088】

そして外筆対応登記情報推定部 40 は、S 203 に示す処理で選択された登記申請情報データ 22 に含まれる外筆データの値を確認する (S 208)。

20

【0089】

ここで外筆データの値が 1 以上であることが確認されたとする。この場合、外筆対応登記情報推定部 40 は、後述する、外筆情報に対応付けられる登記情報の先行推定処理を実行する (S 209)。S 209 に示す処理では例えば、S 203 に示す処理で選択された登記申請情報データ 22 に示されている不動産の種別、登記の目的、外筆の数、又は、登記申請の受付年月日に基づいて、外筆情報に対応付けられると推定される登記情報データ 20 が特定される。

【0090】

そして現況確認部 42 が、S 209 に示す処理で特定された登記情報データ 20 に対応する不動産登記全部事項の情報の送信要求を登記情報提供システム 14 に送信する (S 210)。そして現況確認部 42 が、不動産登記全部事項の送信要求の受信に応じて登記情報提供システム 14 が送信する不動産登記全部事項の情報を受信する (S 211)。

30

【0091】

そして登記情報更新部 44 は、S 211 に示す処理で受信した不動産登記全部事項に基づいて、S 209 に示す処理で特定された登記情報データ 20 を更新する (S 212)。

【0092】

そして外筆対応登記情報推定部 40 は、S 209 に示す処理で特定された登記情報データ 20 の数を示す値が、S 208 に示す処理で確認された外筆データの値以上であるか否かを確認する (S 213)。

40

【0093】

ここで S 209 に示す処理で特定された登記情報データ 20 の数を示す値が、S 208 に示す処理で確認された外筆データの値以上でないことが確認されたとする (S 213 : N)。この場合、外筆対応登記情報推定部 40 は、S 106 に示す処理と同様にして、S 204 に示す処理で特定された登記情報データ 20 が示す不動産の所有者共通不動産の登記情報データ 20 を特定する (S 214)。

【0094】

そして外筆対応登記情報推定部 40 は、S 107 に示す処理と同様にして、S 204 に示す処理で特定された登記情報データ 20 が示す不動産の共同担保不動産の登記情報デー

50

タ 20 を特定する (S 2 1 5)。

【 0 0 9 5 】

そして現況確認部 4 2 が、 S 2 1 5 に示す処理で特定された登記情報データ 20 に対応する不動産登記全部事項の情報の送信要求を登記情報提供システム 1 4 に送信する (S 2 1 6)。そして現況確認部 4 2 が、不動産登記全部事項の送信要求の受信に応じて登記情報提供システム 1 4 が送信する不動産登記全部事項の情報を受信する (S 2 1 7)。そして登記情報更新部 4 4 は、 S 2 1 7 に示す処理で受信した不動産登記全部事項に基づいて、 S 2 1 5 に示す処理で特定された登記情報データ 20 を更新する (S 2 1 8)。

【 0 0 9 6 】

S 2 0 8 に示す処理で外筆データの値が 0 であることが確認された、 S 2 1 3 に示す処理で登記情報データ 20 の数を示す値が外筆データの値以上であることが確認された (S 2 1 3 : Y)、又は、 S 2 1 8 に示す処理が終了したとする。この場合、 S 2 0 2 に示す処理で取得された登記申請情報データ 2 2 のすべてが S 2 0 3 に示す処理で選択されたか否かを確認する (S 2 1 9)。登記申請情報データ 2 2 のすべてが S 2 0 3 に示す処理で選択されていない場合は (S 2 1 9 : N)、 S 2 0 3 に示す処理に戻る。登記申請情報データ 2 2 のすべてが S 2 0 3 に示す処理で選択されている場合は (S 2 1 9 : Y)、本処理例に示す処理が終了される。

【 0 0 9 7 】

第 2 の処理例では、 S 2 0 9、 S 2 1 4 及び S 2 1 5 に示す処理が、 S 1 0 3 に示す処理で選択された登記申請情報データ 2 2 に相当する登記申請情報に記録されている外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する処理に相当する。

【 0 0 9 8 】

なお S 2 1 3 に示す処理において、 S 2 1 2 に示す処理で更新が成功した登記情報データ 20 の数を示す値が、 S 2 0 8 に示す処理で確認された外筆データの値以上であるか否かが確認されるようにしてもよい。

【 0 0 9 9 】

また S 2 1 6 に示す処理において、 S 2 0 4、 S 2 0 9、 S 2 1 4、及び、 S 2 1 5 に示す処理で特定された登記情報データ 20 についての対応する不動産登記全部事項の情報の送信要求が登記情報提供システム 1 4 に送信されてもよい。そして不動産登記全部事項の送信要求に応じて登記情報提供システム 1 4 が送信する不動産登記全部事項に基づいて、 S 2 0 4、 S 2 0 9、 S 2 1 4、及び、 S 2 1 5 に示す処理で特定された登記情報データ 20 が S 2 1 8 に示す処理でまとめて更新されてもよい。

【 0 1 0 0 】

ここで上述の S 2 0 9 に示す先行推定処理では、例えば以下の (1) ~ (4) に示す処理のうちの 1 又は複数が実行される。

【 0 1 0 1 】

(1) 登記申請情報に外筆が 1 つであることを示す外筆情報が記録されており、当該登記申請情報に示されている不動産が土地であるとする。この場合に、外筆対応登記情報推定部 4 0 は、登記情報特定部 3 8 が特定する登記情報が示す土地と敷地上物関係にある建物を示す登記情報を、当該外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する。

【 0 1 0 2 】

例えば外筆対応登記情報推定部 4 0 が、 S 2 0 3 に示す処理で選択された登記申請情報データ 2 2 に含まれる不動産種別データの値が「土地」であり、かつ、外筆データの値が 1 であるという条件を満足するか否かを確認する。ここで当該条件を満足することが確認された場合は、外筆対応登記情報推定部 4 0 が、 S 2 0 4 に示す処理で特定された登記情報データ 20 に対応する土地と敷地上物関係にある建物の登記情報データ 20 を特定する。なお S 2 0 4 に示す処理で特定された登記情報データ 20 に対応する土地と敷地上物関係にある建物の登記情報データ 20 は、登記情報データ 20 が示す不動産の所有者共通不動産の地番や家屋番号などの関係から特定可能である。

【 0 1 0 3 】

10

20

30

40

50

所有者が同一である土地と建物は、同時に利用や処分がされることが多い。また不動産登記の実務上、不動産登記の一括申請が土地と建物について行われる場合、土地が登記申請情報データ22に所在が記載される代表の不動産となる。そのため、登記申請情報データ22に含まれる不動産種別データの値が「土地」であり、かつ、外筆データの値が1であるという条件を満足する場合は、外筆情報に対応する不動産は敷地上物関係にある建物であると考えられる。上記(1)の先行推定処理はこの点に着目したものであり、当該先行推定処理により外筆情報に対応する登記情報をよりの確に推定できることとなる。

【0104】

(2) 登記申請情報に示されている不動産が建物であるとする。この場合に、外筆対応登記情報推定部40は、登記情報特定部38が特定する登記情報が示す建物と所有者が同じである建物又は当該建物の共同担保不動産である建物を示す登記情報を、外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する。

10

【0105】

例えば外筆対応登記情報推定部40が、S203に示す処理で選択された登記申請情報データ22に含まれる不動産種別データの値が「建物」であるか否かを確認する。ここで「建物」であることが確認された場合は、外筆対応登記情報推定部40は、S204に示す処理で特定された登記情報データ20に対応する建物の共同担保不動産である建物の登記情報データ20を特定する。

【0106】

上述のように不動産登記の実務上、不動産登記の一括申請が土地と建物について行われる場合、土地が代表の不動産となる。そのため建物が代表の不動産である登記申請情報については外筆情報に対応する不動産は土地ではなく建物ということとなる。上記(2)の先行推定処理はこの点に着目したものであり、当該先行推定処理により外筆情報に対応する登記情報をよりの確に推定できることとなる。

20

【0107】

(3) 登記申請情報に示されている登記の目的が、担保に関連するものであるとする。この場合に、外筆対応登記情報推定部40は、当該登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項に示されている受付番号又は共同担保目録に基づいて、外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する。

【0108】

例えば外筆対応登記情報推定部40が、S203に示す処理で選択された登記申請情報データ22に含まれる登記目的データの値が担保に関連するものであるか否かを確認する。例えば登記申請情報データ22に含まれる登記目的データの値が「抵当権の設定」、「抹消登記」、「処分の制限に関する登記」などである場合に、当該登記目的データの値が担保に関連するものであると特定される。ここで登記目的データの値が担保に関連するものであることが確認された場合は、外筆対応登記情報推定部40は、S204に示す処理で特定された登記情報データ20に対応する不動産の共同担保不動産の登記情報データ20を特定する。

30

【0109】

またこのとき、S204に示す処理で特定された登記情報データ20に含まれる権利部(乙区)データのなかから、例えば受付番号としてS203に示す処理で選択された登記申請情報データ22に含まれる受付番号が設定されているものが特定されてもよい。そして当該権利部(乙区)データにおいて当該受付番号に関連付けられている受付年月日データと同じ年月日が調製年月日データの値として設定されている、当該登記申請情報データ22の共同担保目録データが特定されてもよい。そして当該共同担保目録データに示されている共同担保不動産の登記情報データ20が特定されてもよい。

40

【0110】

ここで例えばS207に示す処理で登記情報データ20の更新が行われる場合は、登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産については、現況の不動産登記全部事項の内容が反映されている。そのためこの場合は、S203

50

に示す処理で選択された登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項に示されている受付番号又は共同担保目録に基づいて、外筆情報に対応付けられる登記情報が推定されることとなる。

【 0 1 1 1 】

登記の目的が担保に関連する場合は、外筆情報に対応する不動産は共同担保不動産である可能性が高い。上記(3)の先行推定処理はこの点に着目したものであり、当該先行推定処理により外筆情報に対応する登記情報をよりの確に推定できることとなる。

【 0 1 1 2 】

(4) 登記申請情報に示されている登記の目的が、不動産の分割又は統合に関連するものであるとする。この場合に、外筆対応登記情報推定部40は、当該登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項の表題部に示されている原因及びその日付に基づいて、外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する。

10

【 0 1 1 3 】

例えば外筆対応登記情報推定部40が、S203に示す処理で選択された登記申請情報データ22に含まれる登記目的データの値が不動産の分割又は統合に関連するものであるか否かを確認する。例えば登記申請情報データ22に含まれる登記目的データの値が土地の「分筆」又は「合筆」、建物の「合体」又は「分割」などである場合に、当該登記目的データの値が不動産の分割又は統合に関連するものであると特定される。ここで登記目的データの値が不動産の分割や統合に関連するものであることが確認されたとする。この場合は、外筆対応登記情報推定部40は、S204に示す処理で特定された登記情報データ20に含まれる原因及びその日付[登記の日付]データに示されている地番の不動産の登記情報データ20を特定する。

20

【 0 1 1 4 】

例えばS203に示す処理で、登記目的データの値が「合筆」である、登記申請情報のデータの別の一例である図7に示す登記申請情報データ50が選択されたとする。またS204に示す処理で、登記情報のデータの別の一例である図8に示す登記情報データ52が特定されたとする。

【 0 1 1 5 】

この場合、図7に示す登記申請情報データ50の受付年月日データが示す日付から当該所定期間後(例えば1週間後)の日付までの期間が特定される。ここでは例えば、2014年9月6日から2014年9月13日までの期間が特定されるとする。そして図8に示す登記情報データ52に含まれる、特定された期間の日付及び「合筆」の両方を値として含む、表題部データの原因及びその日付[登記の日付]データが特定される。そして例えば当該原因及びその日付[登記の日付]データの値に含まれる地番が特定される。ここでは例えば、223番2の地番が特定される。そして特定される地番の不動産の登記情報のデータが、外筆情報に対応付けられる登記情報のデータとして推定される。

30

【 0 1 1 6 】

また例えばS203に示す処理で、登記目的データの値が「分筆」である、登記申請情報のデータのさらに別の一例である図9に示す登記申請情報データ54が選択されたとする。またS204に示す処理で図8に示す登記情報データ52が特定されたとする。

40

【 0 1 1 7 】

この場合、図9に示す登記申請情報データ54の受付年月日データが示す日付から当該所定期間後(例えば1週間後)の日付までの期間が特定される。ここでは例えば、2014年9月6日から2014年9月13日までの期間が特定されるとする。そして図8に示す登記情報データ52に含まれる、特定された期間の日付及び「分筆」を値として含む、表題部データの原因及びその日付[登記の日付]データが特定される。そして例えば当該原因及びその日付[登記の日付]データの値に含まれる地番が特定される。なお図8に示す登記情報データ52の地番データが示す地番は除外される。そのためここでは例えば223番4ないし223番7の地番が特定される。そして特定される地番の不動産の登記情報のデータが、外筆情報に対応付けられる登記情報のデータとして推定される。

50

【 0 1 1 8 】

ここで例えば S 2 0 7 に示す処理で登記情報データ 2 0 の更新が行われる場合は、登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産については、現況の不動産登記全部事項の内容が反映されている。そのためこの場合は、S 2 0 3 に示す処理で選択された登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項の表題部に示されている原因及びその日付に基づいて、外筆情報に対応付けられる登記情報が推定されることとなる。

【 0 1 1 9 】

なお、本発明は上述の実施形態に限定されるものではない。

【 0 1 2 0 】

例えば、外筆対応登記情報推定部 4 0 が外筆情報に対応付けられる不動産の登記情報として推定する登記情報の不動産番号データの値のリストがディスプレイに表示されるようにしてもよい。そしてユーザが、当該リストを用いて、現況の不動産登記全部事項の確認や、登記情報のデータの更新を行うようにしてもよい。

【 0 1 2 1 】

また例えば登記情報データ管理システム 1 0、登記申請情報データ提供システム 1 2、登記情報提供システム 1 4 の役割分担は上述のものに限定されない。例えば、上述の実施形態では登記申請情報データ提供システム 1 2 に登録される登記申請情報データが登記情報データ管理システム 1 0 に記憶されてもよい。そして登記申請情報取得部 3 6 は、登記情報データ管理システム 1 0 に記憶されている登記申請情報データ 2 2 を取得してもよい。

【 符号の説明 】

【 0 1 2 2 】

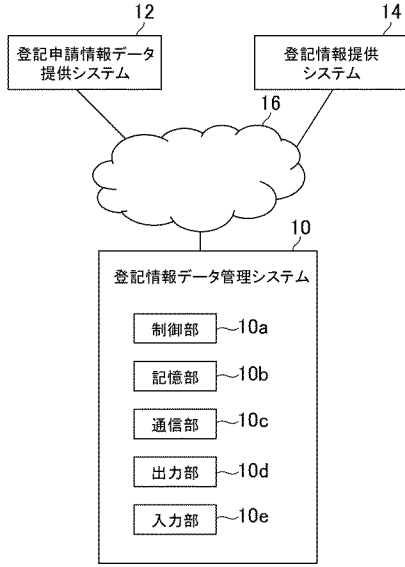
1 0 登記情報データ管理システム、1 0 a 制御部、1 0 b 記憶部、1 0 c 通信部、1 0 d 出力部、1 0 e 入力部、1 2 登記申請情報データ提供システム、1 4 登記情報提供システム、1 6 コンピュータネットワーク、2 0 登記情報データ、2 2 登記申請情報データ、3 0 登記情報記憶部、3 2 登記申請情報記憶部、3 4 登記申請情報要求部、3 6 登記申請情報取得部、3 8 登記情報特定部、4 0 外筆対応登記情報推定部、4 2 現況確認部、4 4 登記情報更新部、5 0 登記申請情報データ、5 2 登記情報データ、5 4 登記申請情報データ。

10

20

30

【図1】



【図2A】

顧客ID	0012	
表示種別データ	土地の表示	表題部データ
調製年月日データ	平成17年6月1日	
不動産番号データ	011xxxxxxxxxx	
地図番号データ	A42 - 1	
境界特定データ	B市大字C字D	
所在データ		
地番データ	地目データ	地種データ
123番1	畑	原因及びその日付登記の日付データ
	405	123番2を合筆 [昭和44年9月1日]
	510	123番1、123番5に分筆 [昭和48年11月1日]
	480	123番1、123番6に分筆 [平成3年7月1日]
	475	123番1、123番9、123番10に分筆 [平成6年5月2日]
	400	平成7年3月7日地目変更
	宅地	400

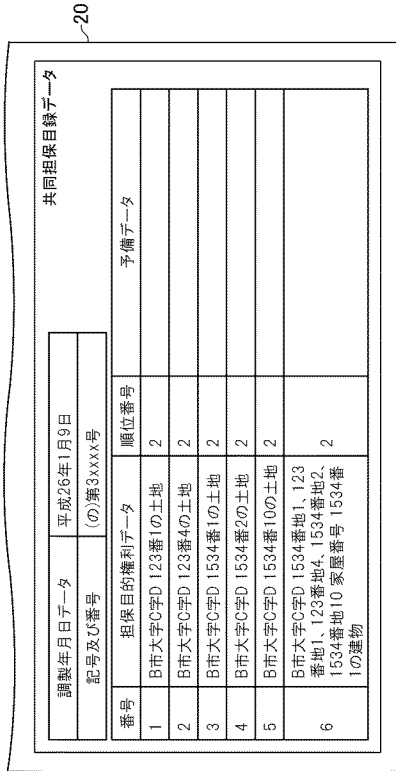
【図2B】

権利部(甲区)データ			
順位番号	登記の目的データ	受付年月日データ	権利者その他の事項データ
1	所有権移転	昭和48年5月20日	原因 昭和48年5月19日売買 所有者 B市大字C字D124番地1E 順位4番の登記を移記
		受付番号	10526
権利部(乙区)データ			
順位番号	登記の目的データ	受付年月日データ	権利者その他の事項データ
1	抵当権設定	平成17年8月31日	原因 平成5年9月10日保証委託契約 による求償債権...
2	抵当権設定	平成26年1月9日	原因 平成25年11月24日金銭消費 貸借...
3	1番抵当権抹消	平成26年1月12日	原因 平成25年12月26日解除

【図2C】

共同担保目録データ			
調製年月日データ	平成17年8月31日	記号及び番号	(せ)第7xxx/0xxx号
番号	担保目的権利データ	順位番号	予備データ
1	B市大字C字D 123番1の土地	1	平成26年1月12日受付第619号抹消
2	B市大字C字D 123番4の土地	1	平成26年1月12日受付第619号抹消
3	B市大字C字D 1534番1の土地	1	平成26年1月12日受付第619号抹消
4	B市大字C字D 1534番2の土地	1	平成26年1月12日受付第619号抹消
5	B市大字C字D 1534番10の土地	1	平成26年1月12日受付第619号抹消
6	B市大字C字D 1534番地1、123番地1、123番地4、1534番地2、1534番地10 家屋番号1534番1の建物	1	平成26年1月12日受付第619号抹消
			平成26年1月12日全部抹消

【図2D】

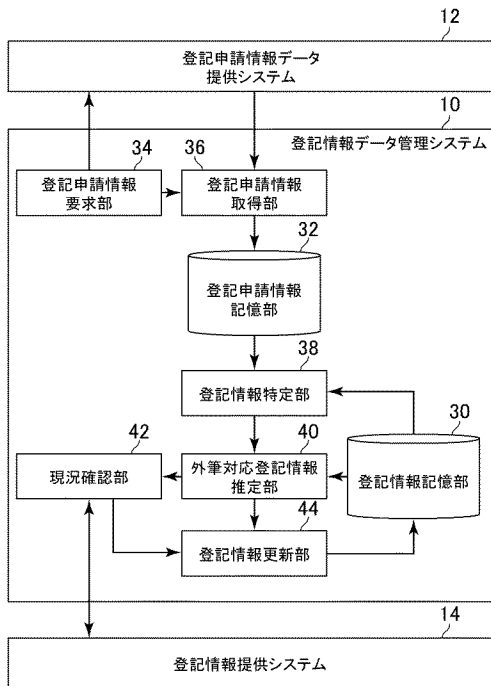


【図3】

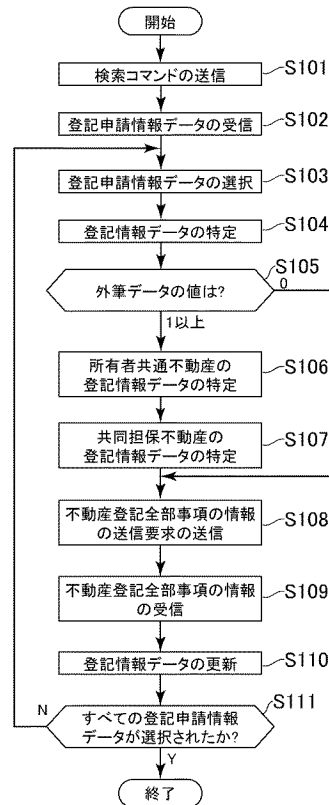
受付年月日データ	2013/1/7	
受付番号	123	
物件特定データ	都道府県名データ	A県
	市区町村名データ	B市
	大字名町名データ	大字C
	字名丁目データ	字D
地番家屋番号データ	763-1	
登記目的データ	抵当権の設定	
不動産種別データ	土地	
外筆データ	5	

22

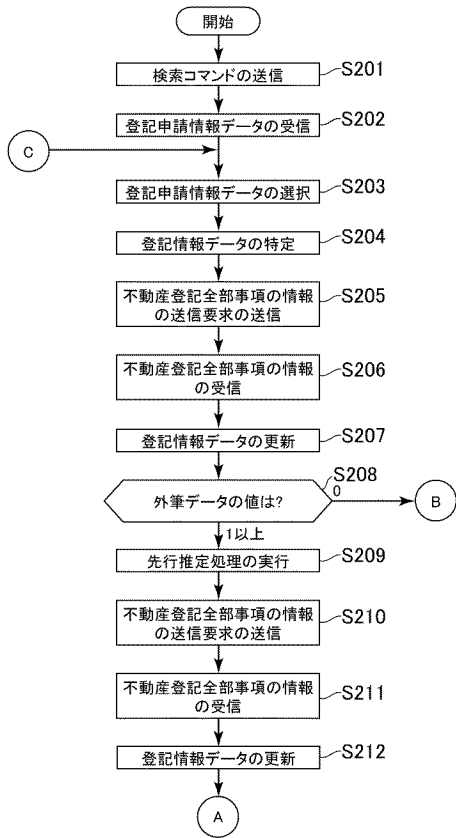
【図4】



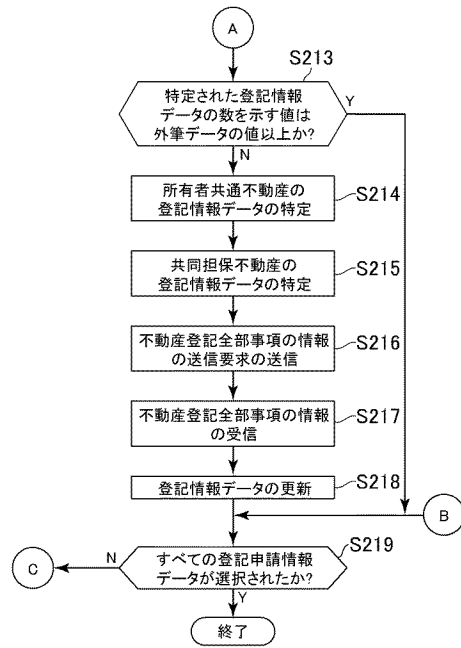
【図5】



【図6A】



【図6B】



【図7】

受付年月日データ	2014/9/6	
受付番号	31214	
物件特定データ	都道府県名データ	F県
	市区町村名データ	G市
	大字名町名データ	H町
	字名丁目データ	1丁目
	地番家屋番号データ	223-1
登記目的データ	合筆	
不動産種別データ	土地	
外筆データ	1	

50 ↗

【図8】

顧客ID	0023		
表題部データ			
土地の表示	平成10年2月15日		
調製年月日データ	041xxxxxxxx		
不動産番号データ	G市H町1丁目		
地図番号データ	所在地		
地番データ	地目データ	地積データ	原因及びその日付登記の日付データ
223番1	宅地	200	223番1、223番3に分筆 [平成26年5月20日]
		198	223番2を合筆 [平成26年9月9日]
		332	223番4ないし223番7に分筆 [平成26年9月9日]
		81	

【 図 9 】

受付年月日データ	2014/9/6	
受付番号	31214	
物件特定データ	都道府県名データ	F県
	市区町村名データ	G市
	大字名町名データ	H町
	字名丁目データ	1丁目
	地番家屋番号データ	223-1
登記目的データ	分筆	
不動産種別データ	土地	
外筆データ	4	

54

【 手続補正書 】

【 提出日 】 令和2年5月11日(2020.5.11)

【 手続補正 1 】

【 補正対象書類名 】 特許請求の範囲

【 補正対象項目名 】 全文

【 補正方法 】 変更

【 補正の内容 】

【 特許請求の範囲 】

【 請求項 1 】

登記申請情報を取得する登記申請情報取得手段と、

登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定する登記情報特定手段と、

特定される前記登記情報に対応付けられる不動産の現況の不動産登記全部事項を確認する現況確認手段と、

確認される前記現況に基づいて、前記登記情報記憶手段に記憶されている、特定される前記登記情報を更新する登記情報更新手段と、

を含むことを特徴とする登記情報更新システム。

【 請求項 2 】

前記登記申請情報取得手段は、外筆情報が記録されている前記登記申請情報を取得し、

前記登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちの、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す不動産と所有者が同じである不動産又は当該登記情報が示す不動産の共同担保である不動産を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する外筆対応登記情報推定手段、をさらに含み、

前記現況確認手段は、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報に対応付けられる

30

40

50

不動産の現況の不動産登記全部事項、及び、前記外筆対応登記情報推定手段によって前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定される登記情報に対応付けられる不動産の現況の不動産登記全部事項を確認し、

前記登記情報更新手段は、確認される前記現況に基づいて、前記登記情報記憶手段に記憶されている、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報、及び、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定される登記情報を更新する、

ことを特徴とする請求項 1 に記載の登記情報更新システム。

【請求項 3】

前記登記情報更新手段は、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報を、前記外筆対応登記情報推定手段が前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する前に先行して更新する、

ことを特徴とする請求項 2 に記載の登記情報更新システム。

【請求項 4】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている不動産の種別、登記の目的、外筆の数、又は、登記申請の受付年月日に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する、

ことを特徴とする請求項 2 又は 3 に記載の登記情報更新システム。

【請求項 5】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に外筆が 1 つであることを示す外筆情報が記録されており、当該登記申請情報に示されている不動産が土地である場合に、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す土地と敷地上物関係にある建物を示す登記情報を、当該外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する、

ことを特徴とする請求項 4 に記載の登記情報更新システム。

【請求項 6】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている不動産が建物である場合に、前記登記情報特定手段が特定する前記登記情報が示す建物と所有者が同じである建物又は当該建物の共同担保である不動産である建物を示す登記情報を、前記外筆情報に対応付けられる登記情報として推定する、

ことを特徴とする請求項 4 又は 5 に記載の登記情報更新システム。

【請求項 7】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている登記の目的が、担保に関連するものである場合に、当該登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項に示されている受付番号又は共同担保目録に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する、

ことを特徴とする請求項 4 から 6 のいずれか一項に記載の登記情報更新システム。

【請求項 8】

前記外筆対応登記情報推定手段は、前記登記申請情報に示されている登記の目的が、不動産の分割又は統合に関連するものである場合に、当該登記申請情報に示されている不動産の現況の不動産登記全部事項の表題部に示されている原因及びその日付に基づいて、前記外筆情報に対応付けられる登記情報を推定する、

ことを特徴とする請求項 4 から 7 のいずれか一項に記載の登記情報更新システム。

【請求項 9】

登記申請情報を取得するステップと、

登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定するステップと、

特定される前記登記情報に対応付けられる不動産の現況の不動産登記全部事項を確認するステップと、

10

20

30

40

50

確認される前記現況に基づいて、前記登記情報記憶手段に記憶されている、特定される前記登記情報を更新するステップと、

を有することを特徴とする登記情報更新方法。

【請求項 10】

登記申請情報を取得する手順、

登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のうちから前記登記申請情報に登記申請の対象となる不動産を特定可能な情報が示されている不動産の登記情報を特定する手順、

特定される前記登記情報に対応付けられる不動産の現況の不動産登記全部事項を確認する手順、

確認される前記現況に基づいて、前記登記情報記憶手段に記憶されている、特定される前記登記情報を更新する手順、

をコンピュータに実行させることを特徴とするプログラム。