

(51)Int.Cl.

G 0 6 Q 50/16

(2024.01)

F I

G 0 6 Q 50/16

テーマコード (参考)

5 L 0 5 0

審査請求 有 請求項の数3 O L

(21)出願番号 特願2024-69931(P2024-69931)
(22)出願日 令和6年4月23日(2024.4.23)
(11)特許番号 特許第7689695号(P7689695)
(45)特許公報発行日 令和7年6月9日(2025.6.9)

(71)出願人 598040488
株式会社 J O N
東京都新宿区新小川町 5 - 1 ニューリバー
5 1 ビル 4 F
(74)代理人 110000154
弁理士法人はるか国際特許事務所
(72)発明者 中川 元
東京都新宿区新小川町 5 - 1 ニューリバー
5 1 ビル 4 F 株式会社 J O N 内
F ターム(参考) 5L050 CC27

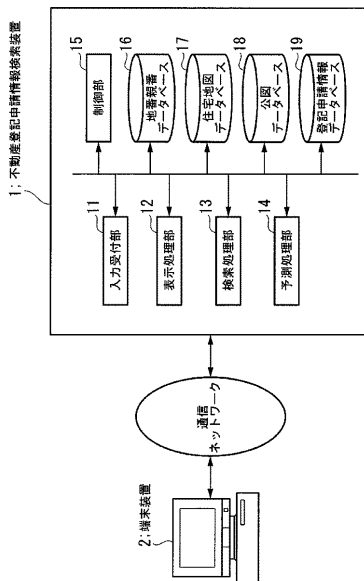
(54)【発明の名称】不動産登記申請情報検索装置、不動産登記申請情報検索方法及びプログラム

(57)【要約】

【課題】ローン借換え見込み対象物件の抽出精度が高い不動産登記申請情報検索装置、不動産登記申請情報検索方法及びプログラムを提供する。

【解決手段】第1から第3の条件に合致するローン借換え見込み対象物件を抽出する。第2の条件は、抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である抹消を示す情報が含まれる登記申請情報が存在しない物件であるとの条件、抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が存在し、根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が存在しない物件であるとの条件、又は、抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、存在しない物件であるとの条件、のいずれかである。

【選択図】図1



【特許請求の範囲】

【請求項 1】

登記申請の受付年月日を示す情報と、

登記申請された不動産の位置を特定するための情報と、

登記の目的を示す情報と、

登記申請された不動産の用途を示す情報と、に対応付けられた登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

固定金利期間から変動金利への移行が発生する際の不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性がある不動産の検索指示を受付けるローン借換え検索入力受け手段と、

前記固定金利期間から前記変動金利への移行に対応する不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性のあるローン借換え発生期間を取得するローン借換え発生期間受け手段と

、
予め記憶された金利固定期間、または、入力されることにより取得される金利固定期間と、前記ローン借換え発生期間とに基づいて、不動産住宅ローンが開始した期間を示すローン開始期間を算出するローン開始期間算出手段と、

前記検索指示に基づいて、第 1 の条件、第 2 の条件、及び、第 3 の条件のいずれにも合致する物件であるローン借換え見込み対象物件を抽出するローン借換え見込み対象物件検索手段と、を有し、

前記第 1 の条件は、前記登記の目的を示す情報に新規を示す情報が含まれ、前記不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在する物件であるとの条件であり、

前記第 2 の条件は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、又は

、
前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、のいずれかであり、

前記第 3 の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報における前記登記申請の受付年月日を示す情報が、前記ローン開始期間内であるとの条件である、

ことを特徴とする不動産登記申請情報検索装置。

【請求項 2】

登記申請情報記憶手段が、

登記申請の受付年月日を示す情報と、

登記申請された不動産の位置を特定するための情報と、

登記の目的を示す情報と、

登記申請された不動産の用途を示す情報と、に対応付けられた登記申請情報を記憶し、

ローン借換え検索入力受け手段が、固定金利期間から変動金利への移行が発生する際の不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性がある不動産の検索指示を受付け、

ローン借換え発生期間受け手段が、前記固定金利期間から前記変動金利への移行に対応する不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性のあるローン借換え発生期間を取得し

、

10

20

30

40

50

ローン開始期間算出手段が、予め記憶された金利固定期間、または、入力されることにより取得される金利固定期間と、前記ローン借換え発生期間とに基づいて、不動産住宅ローンが開始した期間を示すローン開始期間を算出し、

ローン借換え見込み対象物件検索手段が、前記検索指示に基づいて、第1の条件、第2の条件、及び、第3の条件のいずれにも合致する物件であるローン借換え見込み対象物件を抽出し、

前記第1の条件は、前記登記の目的を示す情報に新規を示す情報が含まれ、前記不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在する物件であるとの条件であり、

前記第2の条件は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、又は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、のいずれかであり、

前記第3の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報における前記登記申請の受付年月日を示す情報が、前記ローン開始期間内であるとの条件である、

ことを特徴とする不動産登記申請情報検索方法。

【請求項3】

登記申請の受付年月日を示す情報と、

登記申請された不動産の位置を特定するための情報と、

登記の目的を示す情報と、

登記申請された不動産の用途を示す情報と、に対応付けられた登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段を備えた不動産登記申請情報検索装置のコンピュータを、

固定金利期間から変動金利への移行が発生する際の不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性がある不動産の検索指示を受付けるローン借換え検索入力受け手段、

前記固定金利期間から前記変動金利への移行に対応する不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性のあるローン借換え発生期間を取得するローン借換え発生期間受け手段、

予め記憶された金利固定期間、または、入力されることにより取得される金利固定期間と、前記ローン借換え発生期間とに基づいて、不動産住宅ローンが開始した期間を示すローン開始期間を算出するローン開始期間算出手段、

前記検索指示に基づいて、第1の条件、第2の条件、及び、第3の条件のいずれにも合致する物件であるローン借換え見込み対象物件を抽出するローン借換え見込み対象物件検索手段、

として機能させ、

前記第1の条件は、前記登記の目的を示す情報に新規を示す情報が含まれ、前記不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在する物件であるとの条件であり、

前記第2の条件は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の

10

20

30

40

50

目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、又は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、のいずれかであり、 10

前記第3の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報における前記登記申請の受付年月日を示す情報が、前記ローン開始期間内であるとの条件である、

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、不動産登記申請情報検索装置、不動産登記申請情報検索方法及びプログラム 20 に関する。

【背景技術】

【0002】

特許文献1には、登記の目的を示す情報が新規を示す情報を含み、不動産の用途を示す情報が家屋を示す情報を含む登記申請情報が登記申請情報記憶手段に存在する物件であるという第1の条件、登記の目的を示す情報が抵当権設定を示す情報を含む登記申請情報が登記申請情報記憶手段に存在する物件であるという第2の条件、及び、登記の目的を示す情報が抵当権設定を示す情報を含む登記申請情報における登記申請の受付年月日を示す情報がローン開始期間内であるという第3の条件を満たす物件をローン借換え見込み対象物件として抽出する技術が記載されている。 30

【先行技術文献】

【特許文献】

【0003】

【特許文献1】特開2015-179553号公報

【発明の概要】

【発明が解決しようとする課題】

【0004】

しかし、特許文献1に記載の技術ではローン借換え見込み対象物件である可能性が低い物件がローン借換え見込み対象物件として抽出されることがあった。

【0005】

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、ローン借換え見込み対象物件の抽出精度が高い不動産登記申請情報検索装置、不動産登記申請情報検索方法及びプログラムを提供することにある。 40

【課題を解決するための手段】

【0006】

上記課題を解決するために、本発明に係る不動産登記申請情報検索装置は、登記申請の受付年月日を示す情報と、登記申請された不動産の位置を特定するための情報と、登記の目的を示す情報と、登記申請された不動産の用途を示す情報と、に対応付けられた登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、固定金利期間から変動金利への移行が発生する際の不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性がある不動産の検索指示を受付ける口 50

ローン借換え検索入力受け手段と、前記固定金利期間から前記変動金利への移行に対応する不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性のあるローン借換え発生期間を取得するローン借換え発生期間受け手段と、予め記憶された金利固定期間、または、入力されることにより取得される金利固定期間と、前記ローン借換え発生期間とに基づいて、不動産住宅ローンが開始した期間を示すローン開始期間を算出するローン開始期間算出手段と、前記検索指示に基づいて、第1の条件、第2の条件、及び、第3の条件のいずれにも合致する物件であるローン借換え見込み対象物件を抽出するローン借換え見込み対象物件検索手段と、を有し、前記第1の条件は、前記登記の目的を示す情報に新規を示す情報が含まれ、前記不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在する物件であるとの条件であり、前記第2の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、又は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、のいずれかであり、前記第3の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報における前記登記申請の受付年月日を示す情報が、前記ローン開始期間内であるとの条件である。

【 0 0 0 7 】

また、本発明に係る不動産登記申請情報検索方法は、登記申請情報記憶手段が、登記申請の受付年月日を示す情報と、登記申請された不動産の位置を特定するための情報と、登記の目的を示す情報と、登記申請された不動産の用途を示す情報と、に対応付けられた登記申請情報を記憶し、ローン借換え検索入力受け手段が、固定金利期間から変動金利への移行が発生する際の不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性がある不動産の検索指示を受け、ローン借換え発生期間受け手段が、前記固定金利期間から前記変動金利への移行に対応する不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性のあるローン借換え発生期間を取得し、ローン開始期間算出手段が、予め記憶された金利固定期間、または、入力されることにより取得される金利固定期間と、前記ローン借換え発生期間とに基づいて、不動産住宅ローンが開始した期間を示すローン開始期間を算出し、ローン借換え見込み対象物件検索手段が、前記検索指示に基づいて、第1の条件、第2の条件、及び、第3の条件のいずれにも合致する物件であるローン借換え見込み対象物件を抽出し、前記第1の条件は、前記登記の目的を示す情報に新規を示す情報が含まれ、前記不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在する物件であるとの条件であり、前記第2の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、のいずれかであり、前記第3の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示

す情報が含まれる登記申請情報における前記登記申請の受付年月日を示す情報が、前記ローン開始期間内であるとの条件である。

【 0 0 0 8 】

また、本発明に係るプログラムは、登記申請の受付年月日を示す情報と、登記申請された不動産の位置を特定するための情報と、登記の目的を示す情報と、登記申請された不動産の用途を示す情報と、に対応付けられた登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段を備えた不動産登記申請情報検索装置のコンピュータを、固定金利期間から変動金利への移行が発生する際の不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性がある不動産の検索指示を受付けるローン借換え検索入力受け手段、前記固定金利期間から前記変動金利への移行に対応する不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性のあるローン借換え発生期間を取得するローン借換え発生期間受け手段、予め記憶された金利固定期間、または、入力されることにより取得される金利固定期間と、前記ローン借換え発生期間とに基づいて、不動産住宅ローンが開始した期間を示すローン開始期間を算出するローン開始期間算出手段、前記検索指示に基づいて、第 1 の条件、第 2 の条件、及び、第 3 の条件のいずれにも合致する物件であるローン借換え見込み対象物件を抽出するローン借換え見込み対象物件検索手段、として機能させ、前記第 1 の条件は、前記登記の目的を示す情報に新規を示す情報が含まれ、前記不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在する物件であるとの条件であり、前記第 2 の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、又は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、のいずれかであり、前記第 3 の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報における前記登記申請の受付年月日を示す情報が、前記ローン開始期間内であるとの条件である。

【図面の簡単な説明】

【 0 0 0 9 】

【図 1】不動産登記申請情報検索装置の構成を示すブロック図である。

【図 2】検索画面の一例を示す図である。

【図 3】不動産登記申請情報検索装置の処理フローの一例を示す図である。

【図 4】検索結果画面の一生成例を示す図である。

【図 5】検索結果画面の一例を示す図である。

【図 6】不動産登記申請情報検索装置の別の処理フローの一例を示す図である。

【図 7】登記申請情報のデータの一例を示す図である。

【図 8 A】不動産登記申請情報検索装置の別の処理フローの一例を示す図である。

【図 8 B】不動産登記申請情報検索装置の別の処理フローの一例を示す図である。

【発明を実施するための形態】

【 0 0 1 0 】

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。

【 0 0 1 1 】

図 1 は、本実施形態に係る不動産登記申請情報検索装置 1 の構成を示すブロック図である。そして、図 1 に示すように、本実施形態に係る不動産登記申請情報検索装置 1 は、入力受付部 1 1、表示処理部 1 2、検索処理部 1 3、予測処理部 1 4、制御部 1 5、地番親番データベース 1 6、住宅地図データベース 1 7、公図データベース 1 8、登記申請情報

データベース 19 を備えている。また本実施形態において不動産登記申請情報検索装置 1 は、通信ネットワークを介して外部の端末装置 2 と接続されている。本実施形態による不動産登記申請情報検索装置 1 は、端末装置 2 からの要求に基づいて登記申請情報の検索等の処理を行い、その結果を端末装置 2 に送信する。なお、端末装置 2 からの要求に基づいて検索処理を行う場合以外にも、直接要求を受け付けて、自装置に接続されているモニタに検索結果を出力する形態であってもよい。

【 0 0 1 2 】

ここで、入力受付部 11 は通信ネットワークを介して端末装置 2 から情報の入力を受け付ける処理部である。また表示処理部 12 は検索結果などを表示した画面情報を生成して端末装置 2 等へ送出する処理部である。また検索処理部 13 は、端末装置 2 を利用するユーザ所望の登記申請情報や、その登記申請情報に記載されている不動産の位置を特定するための地図や公図を検索する処理部である。また予測処理部 14 は、検索処理部 13 の検索結果の中から、将来的にビジネス価値が向上すると予測できる不動産に関する登記申請情報を抽出する処理部である。また制御部 15 は不動産登記申請情報検索装置 1 の各処理部を制御する制御部である。また地番親番データベース 16 は地番の親番号と、その親番号のアイコンを地図上に重ねて表示するための親番号画像とを記憶している。なお親番号とは、たとえば〇〇町 100 - 1 という表記であれば 100 が親番号である。またハイフオン以下の「1」が枝番号となる。また住宅地図データベース 17 は地番の親番号に対応する住所情報と住宅地図画像の情報を記憶している。また公図データベース 18 は地番の親番号に対応する公図画像の情報を記憶している。また登記申請情報データベース 19 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を記憶している。

【 0 0 1 3 】

そして、本実施形態における不動産登記申請情報検索装置 1 は、地番の親番の選択を受け付けることにより、当該地番の親番に対応する公図を親番表示地図とは別に表示出力する処理や、当該地番の親番の選択に基づいて、当該親番に対応する登記申請情報を表示出力する処理を行う。また、不動産登記申請情報検索装置 1 は、検索した登記申請情報の中から、将来的にビジネス価値が向上すると予測できる不動産に関する登記申請情報を抽出する処理を行う。

【 0 0 1 4 】

図 2 は、不動産登記申請情報検索装置 1 が端末装置 2 からのアクセスに基づいて当該端末装置 2 に送信する検索画面の一例を示す図である。この検索画面には図 2 で示すように、住所検索の指示を行うための情報入力欄、登記目的の指定を行うための情報入力欄、期間の指定を行うための情報入力欄、将来的にビジネス価値が向上すると予測できる不動産に関する登記申請情報の抽出の指示を行うための情報入力欄（ロジックボタン）などが表示されている。端末装置 2 を利用するユーザは、この端末装置 2 のモニタに表示された検索画面において、各情報の指定、選択を行い、検索の開始等の指示を行う。

【 0 0 1 5 】

図 3 は不動産登記申請情報検索装置 1 の処理フローの一例を示す図である。以下、不動産登記申請情報検索装置 1 の処理の詳細について説明する。

【 0 0 1 6 】

ユーザが特定の地域における登記申請情報を閲覧したいと希望する場合、ユーザは端末装置 2 を操作して不動産登記申請情報検索装置 1 へアクセスする。すると、不動産登記申請情報検索装置 1 の表示処理部 12 は、検索画面（図 2）のデータを端末装置 2 へ送信し（ステップ S101）、これにより端末装置 2 のモニタに検索画面が表示される。ユーザはこの検索画面において、検索したい住所の入力、登記目的の入力、期間（登記申請情報が申請された期間）の入力を行い、検索ボタンを押下する。すると端末装置 2 は検索画面で入力された情報を格納した検索要求を不動産登記申請情報検索装置 1 へ送信し、不動産登記申請情報検索装置 1 の入力受付部 11 がその検索要求を受け付ける（ステップ S102）。そして、不動産登記申請情報検索装置 1 の検索処理部 13 は検索要求に格納されて

いる端末装置 2 で入力された情報を検出し、その検索条件に基づいて検索処理を開始する（ステップ S 1 0 3 ）。

【 0 0 1 7 】

まず、検索処理部 1 3 は入力を受け付けた検索要求に格納された検索対象の住所の情報に基づいて、住宅地図データベース 1 7 から地番の親番号を特定する（ステップ S 1 0 4 ）。例えば、住所が東京都新宿区である場合には、当該東京都新宿区の情報に対応付けられて記録されている所定の地点の地番の親番号を住宅地図データベース 1 7 から読み取る。そして、その特定した地番の親番号を中心とする所定の表示範囲の親番号画像を地番親番データベース 1 6 から読み取る（ステップ S 1 0 5 ）。また、特定した地番の親番号に対応する前記所定の地点を中心とする所定の表示範囲の地図画像を住宅地図データベース 1 7 から読み取り（ステップ S 1 0 6 ）、また地番親番データベース 1 6 から読み取った地番とその親番号に対応付けられて公図データベース 1 8 に記録されている公図画像を読み取る（ステップ S 1 0 7 ）。さらに検索処理部 1 3 は、地番親番データベース 1 6 から読み取った地番とその親番号を情報に含む登記申請情報を登記申請情報データベース 1 9 から検索する（ステップ S 1 0 8 ）。例えば、住所が東京都新宿区である場合には、その東京都新宿区に対応する地番とその親番号に基づいてその番号が記録された登記申請情報が複数検索される。そして検索処理部 1 3 は検索結果である地図画像と公図画像と親番号画像の各データと、登記申請情報のデータを表示処理部 1 2 に出力する。表示処理部 1 2 は、検索処理部 1 3 から出力された地図画像のデータ、公図画像のデータ、親番号画像データ、および登記申請情報に基づいて、それら地図画像、公図画像、親番号画像、検索結果の登記申請情報を端末装置 2 に表示させる検索結果画面を生成し、その検索結果画面のデータを、通信ネットワークを介して端末装置 2 へ送信する（ステップ S 1 0 9 ）。そして、端末装置 2 においては、検索結果画面をモニタに表示する。

【 0 0 1 8 】

図 4 は検索結果画面の一生成例を示す図である。図 5 は検索結果画面の一例を示す図である。図 4 で示すように、表示処理部 1 2 は、特定した地番の親番号を基準にして、当該地番の親番号の前記所定の地点の位置を中心とする所定の表示範囲の地図画像と親番号画像とを重ねる処理を行い、地図画像に親番号が表示された親番号表示地図画像を生成する。そして、その親番号表示地図画像と、公図画像および登記申請情報とを別々に表示する検索結果画面のデータを生成して、端末装置 2 に送信する。なお、地図画像に表示される親番号は、例えばアイコンとして地図画像に埋め込まれており、この親番号のアイコンの表示範囲をユーザがマウス等で選択することにより、その地番と親番号を格納した登記申請情報抽出要求を端末装置 2 が送信するためのプログラムが検索結果画面のデータに格納されているものとする。したがって、ユーザは検索結果画面に表示された複数の親番号から特定の親番号をマウスなどで選択することにより、その親番号が記録された登記申請情報を絞り込んで検索することができる。なお、不動産登記申請情報検索装置 1 においては登記申請情報抽出要求に基づいて、指定された地番の親番号の記載されている登記申請情報のみを抽出して、その抽出結果を端末装置 2 へ送信する処理を行うこととなる。

【 0 0 1 9 】

これにより、検索の指示を行ったユーザは、指定した住所に対応する地図と、公図を労力なく閲覧することができ、またその公図内の地番の親番号で特定される不動産登記申請情報を容易に閲覧することができる。したがって、所望の地域における登記申請情報に基づいて、不動産に関する権利移動等によるビジネスの検討において、労力なく不動産の動向調査を行うことができる。

【 0 0 2 0 】

図 6 は不動産登記申請情報検索装置 1 の別の処理フローの一例を示す図である。次に、不動産登記申請情報検索装置 1 の予測処理部 1 4 の処理フローについて説明する。

【 0 0 2 1 】

端末装置 2 のユーザは、検索結果画面に表示された登記申請情報、または登記申請情報データベース 1 9 に格納された登記申請情報の中から、将来的にビジネス価値が向上する

10

20

30

40

50

と予測できる不動産に関する登記申請情報の抽出指示を行うことができる。本実施形態においては、将来的にローンの借り換えが発生する人の居住する不動産（戸建、マンション）に関する登記申請情報（以下、ローン借り換え見込み対象物件）、将来的に新築が見込まれる土地に関する登記申請情報（以下、新築見込み対象物件）、将来的に売却が見込まれる土地や建物に関する登記申請情報（以下、売却見込み対象物件）の抽出を行う。なお、ローン借り換え見込み対象物件に関する登記申請情報を抽出することにより、金融機関などの業者は、その不動産を保有する人がローンの借り換えを行う可能性があることを把握することができ、これによりローンの借り換えを自社で行うよう勧誘することが可能となる。また新築見込み対象物件に関する登記申請情報を抽出することにより、建築業者は、その不動産を保有する人に対して自社に建築依頼をするよう勧誘することが可能となる。また売却見込み対象物件に関する登記申請情報を抽出することにより、不動産売買仲介業者は、その不動産を保有する人に対して自社で不動産仲介を行うよう勧誘することが可能となる。

10

【 0 0 2 2 】

そして、この処理においては、まず、端末装置 2 はユーザより、検索画面に表示されている登記申請情報の抽出の指示を行うための情報入力欄（ロジックボタン）のうち、「ローン借り換え見込み対象物件」、「新築見込み対象物件」、「売却見込み対象物件」のいずれかの抽出対象物件の選択を受け付ける（ステップ S 2 0 1）。すると、端末装置 2 は、必要な場合には、その選択された抽出対象物件情報（ローン借り換え見込み対象物件、新築見込み対象物件、売却見込み対象物件）を検索するための検索条件の入力欄を表示する。検索条件の入力欄が検索画面にあらかじめ表示されていてもよい。また検索条件の入力欄が特に表示されない場合があってもよい。そして、選択された抽出対象物件情報（ローン借り換え見込み対象物件、新築見込み対象物件、売却見込み対象物件）と、必要であれば、検索条件の入力欄で入力された情報とを格納した抽出要求を不動産登記申請情報検索装置 1 へ送信する（ステップ S 2 0 2）。不動産登記申請情報検索装置 1 が抽出要求を受信すると（ステップ S 2 0 3）、予測処理部 1 4 がその抽出要求から抽出対象物件情報（ローン借り換え見込み対象物件または新築見込み対象物件または売却見込み対象物件）と検索条件とを抽出し、それらの情報に基づいて、抽出対象物件情報に該当する登記申請情報の抽出を行う（ステップ S 2 0 4）。そして、表示処理部 1 2 がその抽出結果を示す抽出結果画面を生成して（ステップ S 2 0 5）、端末装置 2 へ送信する（ステップ S 2 0 6）。これにより、端末装置 2 が抽出結果画面を表示することにより（ステップ S 2 0 7）、ユーザは、ローン借り換え見込み対象物件、新築見込み対象物件、売却見込み対象物件に関する登記申請情報を参照することができる。

20

30

【 0 0 2 3 】

次に、ローン借り換え見込み対象物件の抽出の処理の詳細について説明する。まず、ローン借り換え見込み対象物件の選択を受けた場合、端末装置 2 は、ローン借換え発生対象期間の入力を受け付けるための検索条件の入力欄をモニタに表示する。ローン借換え発生対象期間とは、その期間の間に、ローンの金利がローン開始後当初の固定金利から変動金利に変更される不動産物件を特定するための期間である。不動産住宅ローンは、借り入れ後 3 年や 5 年などで固定金利期間が終了し、その後、変動金利へと移行するローンが存在する。したがって、ローン借り換え発生対象期間を検索条件に指定することで、その期間に固定金利期間が終了する物件を検索できるため、その不動産物件の保有者に対してローンの借り換えを行うよう勧誘することが可能となる。そして、端末装置 2 は検索条件の入力欄にローン借換え発生対象期間の入力を受け付けると、ローン借り換え見込み対象物件を示す情報と、ローン借換え発生対象期間と、を格納した抽出要求を不動産登記申請情報検索装置 1 へ送信する。

40

【 0 0 2 4 】

次に、不動産登記申請情報検索装置 1 が抽出要求を受信すると、予測処理部 1 4 が、その抽出要求からローン借り換え見込み対象物件を示す情報と、ローン借換え発生対象期間とを検出する。そして、予測処理部 1 4 は、予めメモリなどで記憶する金利固定期間（ 3

50

年または5年などの情報)を読み取る。なお、この金利固定期間は端末装置2のユーザが検索条件の入力欄に入力してそれを受け付けるようにしてもよい。そして、予測処理部14はローン借換え発生対象期間より金利固定期間で示される期間分前の期間を示すローン開始期間を算出する。つまり、ローン借換え発生対象期間として現在の年月日から半年後～1年後の各年月日の入力を受け付けた場合、金利固定期間が3年であれば、現在の年月日から2年半前～2年前の各年月日のローン開始期間が算出される。なお、このローン開始期間に登録申請されている場合には、ローン借換え発生対象期間においてローンの借り換えが発生するローン借り換え見込み対象物件である可能性があるかと判定できる。

【0025】

そして予測処理部14は、ローン借換え見込み検索第1条件、ローン借換え見込み検索第2条件、及び、ローン借換え見込み検索第3条件のいずれにも合致するローン借換え対象となる物件の登録申請情報をローン借り換え見込み対象検索結果として、登録申請情報データベース19または、検索結果画面に出力した登録申請情報の中から抽出する。ここで、ローン借換え見込み検索第1条件は、例えば、登録の目的を示す情報に新規を示す情報(登録目的=表題)が含まれ、不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報(用途=建物、区分建物)を含む登録申請情報が存在する物件であるとの条件である。ローン借換え見込み検索第2条件は、例えば、登録の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報(登録目的=抵当権設定)が含まれる登録申請情報が存在し、当該登録申請情報よりも受付年月日が後である登録の目的を示す情報に抹消を示す情報(登録目的=抹消)が含まれる登録申請情報も、登録の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報(登録目的=根抵当権設定)が含まれる登録申請情報も、存在しない物件であるとの条件である。ローン借換え見込み検索第3条件は、登録の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登録申請情報における登録申請の受付年月日を示す情報が、ローン開始期間内であるとの条件である。

【0026】

なお、登録の目的を示す情報が、所有権保存を示す情報(登録目的=所有権保存)を含む登録申請情報が存在する物件であるとの条件をさらに満たす物件が、ローン借り換え見込み対象検索結果として抽出されてもよい。

【0027】

図7は登録申請情報のデータ例を示す図である。図7に示すように、登録申請情報は、その申請を特定するID、その申請に関連する関連ファイル名、登録申請の請求が行われた請求日、請求期間の開始日および終了日、法務局名、登録申請の受付年月日、受付番号、登録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、分筆後地番、外筆数、住所、登録の目的、用途、などが対応付けられたデータであり、登録申請情報ごとに、これらの図7に示す情報が記録されている。

【0028】

ここで、予測処理部14の上記処理の流れの一例を、図8A及び図8Bを参照しながら説明する。なお、以下の説明では、ステップS301からS313に示す処理の実行対象となる登録申請情報(以下、対象登録申請情報と呼ぶ。)の全体が予め定められていることとする。予測処理部14の上記処理によれば、まず、対象登録申請情報の全体のうちから登録目的が「表題」と記録されている登録申請情報を抽出する(ステップS301)。これは登録目的が「表題」となっていれば新規の登録申請であることを示し、新しく家屋やマンションなどの建物が購入された場合には、登録目的が「表題」として登録申請されるためである。また予測処理部14は、ステップS301での抽出結果から、用途が「建物」もしくは「区分建物」と記録されている登録申請情報を抽出する(ステップS302)。これは用途が「建物」であれば一戸建住宅の登録申請情報であり、また用途が「区分建物」であればマンションの登録申請情報であると判定できるためである。そして、予測処理部14は、このようにして抽出された登録申請情報が示す登録申請の対象物件を特定する(ステップS303)。以下、このようにして特定された対象物件を第1次ローン借り換え見込み対象物件候補と呼ぶこととする。なお、上述のように登録申請情報には登録申請された対象物件を特定する情報が含まれているので、登録申請情報に基づいて、当該

登記申請情報が示す登記申請の対象物件を特定することは可能である。

【 0 0 2 9 】

また次に予測処理部 1 4 は、対象登記申請情報の全体のうちから登記目的が「所有権保存」と記録されている登記申請情報を抽出する（ステップ S 3 0 4）。これは登記目的が「所有権保存」であれば、それは登記申請者が不動産物件の所有権を自身に保存するという申請をしていることを示しており、これにより不動産の保有の権利がその登記申請者に渡ることを示しているためである。そして、予測処理部 1 4 は、第 1 次ローン借り換え見込み対象物件候補のうちから、このようにして抽出された登記申請情報が示す登記申請の対象物件を絞り込む（ステップ S 3 0 5）。このようにして絞り込まれた対象物件を第 2 次ローン借り換え見込み対象物件候補と呼ぶこととする。

10

【 0 0 3 0 】

また予測処理部 1 4 は、対象登記申請情報の全体のうちから登記目的が「抵当権設定」と記録されている登記申請情報を抽出する（ステップ S 3 0 6）。これは登記目的が「抵当権設定」であれば、金融機関が融資を行ったことによりその物件に抵当権の設定を行ったことが明確な登記申請情報と特定できるからである。そして、予測処理部 1 4 は、第 2 次ローン借り換え見込み対象物件候補のうちから、このようにして抽出された登記申請情報が示す登記申請の対象物件を絞り込む（ステップ S 3 0 7）。このようにして絞り込まれた対象物件を第 3 次ローン借り換え見込み対象物件候補と呼ぶこととする。

【 0 0 3 1 】

そして、予測処理部 1 4 は、対象登記申請情報の全体のうちから、第 3 次ローン借り換え見込み対象物件候補を特定する情報を含む登記申請情報であって、当該第 3 次ローン借り換え見込み対象物件候補について登記目的が「抵当権設定」と記録されている登記申請情報よりも受付年月日が後である、当該第 3 次ローン借り換え見込み対象物件候補について登記目的が「抹消」と記録されている登記申請情報を抽出する（ステップ S 3 0 8）。すなわち、第 3 次ローン借り換え見込み対象物件候補についての抵当権設定登記の後にされた当該第 3 次ローン借り換え見込み対象物件候補についての抹消登記に係る登記申請情報を抽出する。抵当権設定登記の後の抹消登記がされていれば、既にローンが完済された物件、あるいは、既にローンの借り換えが発生したことがある物件である可能性が高く、このような物件についてはさらにローンの借り換えが行われる可能性が低いからである。そして、予測処理部 1 4 は、第 3 次ローン借り換え見込み対象物件候補から、このようにして抽出された登記申請情報が示す登記申請の対象物件を除外する（ステップ S 3 0 9）。このようにして第 3 次ローン借り換え見込み対象物件候補から一部が除外された対象物件を第 4 次ローン借り換え見込み対象物件候補と呼ぶこととする。

20

30

【 0 0 3 2 】

そして、予測処理部 1 4 は、対象登記申請情報の全体のうちから登記目的が「根抵当権設定」と記録されている登記申請情報を抽出する（ステップ S 3 1 0）。ここで例えば、予測処理部 1 4 は、登記目的に「根」との文字が含まれる登記申請情報を抽出してもよい。根抵当権の設定がされている物件は、法人が所有する物件（すなわち、事業性融資の対象である物件）である可能性が高く、このような物件についてはローンの借り換えが行われる可能性が低いからである。そして、予測処理部 1 4 は、第 4 次ローン借り換え見込み対象物件候補から、このようにして抽出された登記申請情報が示す登記申請の対象物件をさらに除外する（ステップ S 3 1 1）。このようにして第 4 次ローン借り換え見込み対象物件候補から一部が除外された対象物件を、第 5 次ローン借り換え見込み対象物件候補と呼ぶこととする。

40

【 0 0 3 3 】

そして予測処理部 1 4 は、上記算出したローン開始期間に登記申請された、つまりその期間の年月日が登記申請情報の受付年月日に記録された登記申請情報を抽出する（ステップ S 3 1 2）。これは、上記算出したローン開始期間に登記申請されていれば、ユーザより入力を受け付けたローン借換え発生対象期間（例えば半年後～1年後）にローン借り換えの発生する可能性のある物件であると判定できるためである。そして、予測処理部 1 4

50

は、第5次ローン借り換え見込み対象物件候補のうちから、このようにして抽出された登記申請情報が示す登記申請の対象物件を特定する(ステップS313)。そして、このようにして特定された対象物件が、最終的に、ローン借り換え見込み対象物件(ローン借り換え見込み対象検索結果の物件)として抽出されることとなる。そして、例えば、上述のように、このようにして抽出されたローン借り換え見込み対象物件に関する登記申請情報(例えばローン借り換え見込み対象物件を特定する情報が含まれる登記申請情報)が抽出されて、抽出結果を示す抽出結果画面が端末装置2に表示されるようにしてもよい。

【0034】

以上の予測処理部14におけるローン借り換え見込み対象物件の抽出の処理によれば、金融機関などの業者は、その不動産を保有する人がローンの借り換えを行う可能性があることを精度よく把握することができ、これによりローンの借り換えを自社で行うよう勧誘することが可能となる。

10

【0035】

なお、ローン借換え見込み検索第2条件は、登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報(登記目的=抵当権設定)が含まれる登記申請情報が存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である登記の目的を示す情報に抹消を示す情報(登記目的=抹消)が含まれる登記申請情報が存在しない物件であるとの条件であってもよい。この場合、登記目的が「根抵当権設定」と記録されている登記申請情報が示す登記申請の対象物件を除外する処理(例えば、図8Bに示すステップS310及びステップS311に示す処理)が実行されなくてもよい。

20

【0036】

また、ローン借換え見込み検索第2条件は、登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報(登記目的=抵当権設定)が含まれる登記申請情報が存在し、登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報(登記目的=根抵当権設定)が含まれる登記申請情報が存在しない物件であるとの条件であってもよい。この場合、登記目的が「抹消」と記録されている登記申請情報が示す登記申請の対象物件を除外する処理(例えば、図8Bに示すステップS308及びステップS309に示す処理)が実行されなくてもよい。

【0037】

新築見込み対象物件の抽出の処理、及び、売却見込み対象物件の抽出の処理については、例えば、特開2015-179553号公報に記載されている手法を採用すればよいため、説明を省略する。

30

【0038】

以上、本発明の実施形態について説明したが、上述の処理によれば、ユーザは、指定した住所に対応する地図と、公図を労力なく閲覧することができ、またその公図内の地番の親番号で特定される不動産登記申請情報を容易に閲覧することができる。したがって、所望の地域における登記申請情報に基づいて、不動産に関する権利移動等によるビジネスの検討において、労力なく不動産の動向調査を行うことができる。また、不動産登記申請情報を用いて将来のビジネス価値が向上すると予測できる物件を検索したい事業者のユーザが、そのような不動産に関する登記申請情報の抽出を容易に行うことができる。

【0039】

なお、上述の不動産登記申請情報検索装置1は内部に、コンピュータシステムを有している。そして、上述した各処理の過程は、プログラムの形式でコンピュータ読み取り可能な記録媒体に記憶されており、このプログラムをコンピュータが読み出して実行することによって、上記処理が行われる。ここでコンピュータ読み取り可能な記録媒体とは、磁気ディスク、光磁気ディスク、CD-ROM、DVD-ROM、半導体メモリ等をいう。また、このコンピュータプログラムを通信回線によってコンピュータに配信し、この配信を受けたコンピュータが当該プログラムを実行するようにしても良い。

40

【0040】

また、「コンピュータシステム」は、ホームページ提供環境(あるいは表示環境)を備えたWWWシステムも含むものとする。また、上記プログラムは、前述した機能の一部を

50

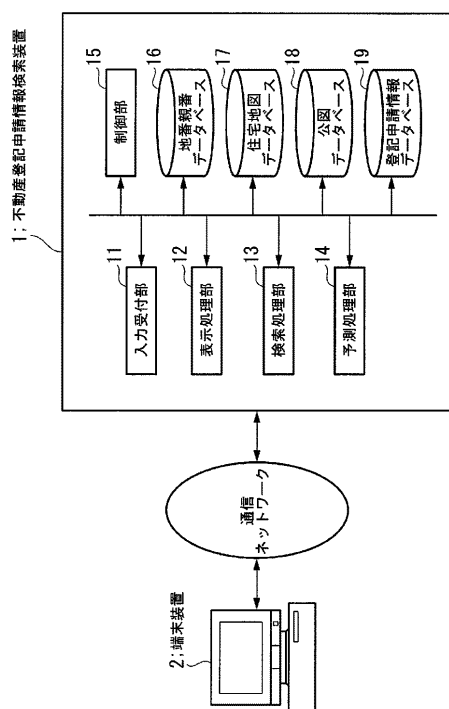
実現するためのものであって良い。さらに、前述した機能をコンピュータシステムにすでに記録されているプログラムとの組み合わせで実現できるもの、いわゆる差分ファイル（差分プログラム）であっても良い。

【符号の説明】

【 0 0 4 1 】

1 不動産登記申請情報検索装置、2 端末装置、11 入力受付部、12 表示処理部、13 検索処理部、14 予測処理部、15 制御部、16 地番親番データベース、17 住宅地図データベース、18 公図データベース、19 登記申請情報データベース。

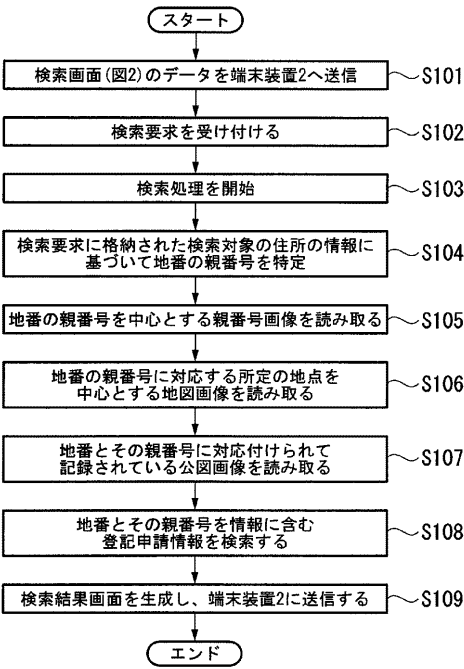
【 义 1 】



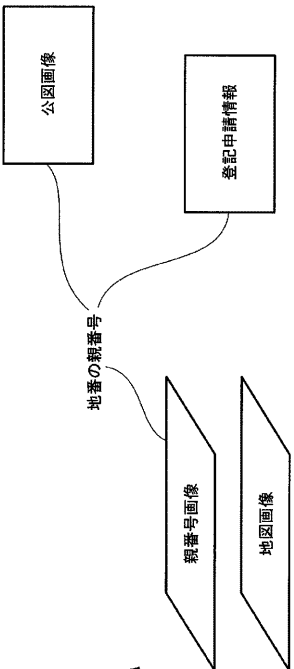
【 図 2 】

検索画面			
住所検索			
区を選択	市町村を選択	所在地を選択	地番を選択
すべて	千代田区 港区 文京区		
都心地区	中央区 江東区 墨田区 荒川区 足立区		
近郊地区	台東区 江戸区 葛飾区 江戸区 足立区		
遠郊地区	新習志野区 中野区 杉並区		
臨海地区	渋谷区 目黒区 品川区 大田区 世田谷区		
登記目的のワード検索			
登記目的を選択	登録目的のワード検索		
期間			
年	月	年	月
ロジックボタン			
新規読み込み 対象物件	更新読み込み 対象物件	ローンを借換 見込み対象物件	
データ条件			
新着情報	最終情報	全体	

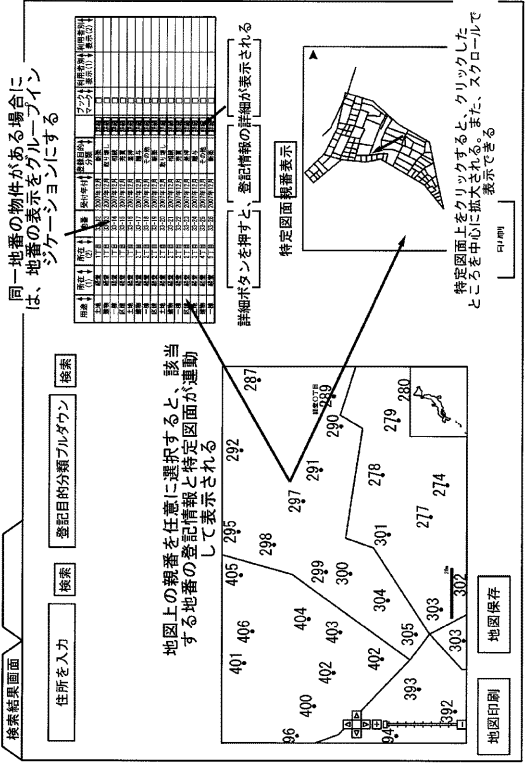
【 図 3 】



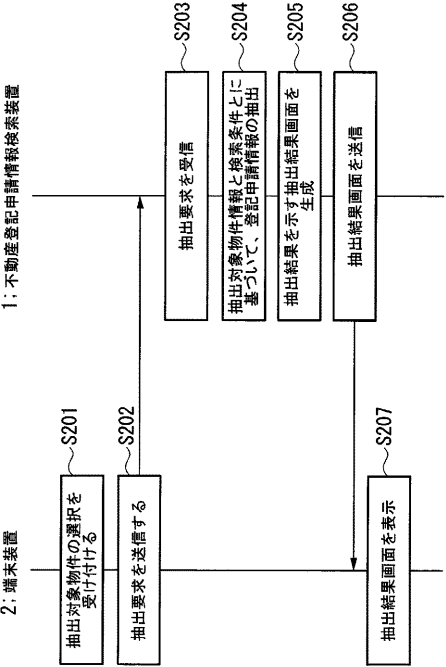
【 図 4 】



【 図 5 】



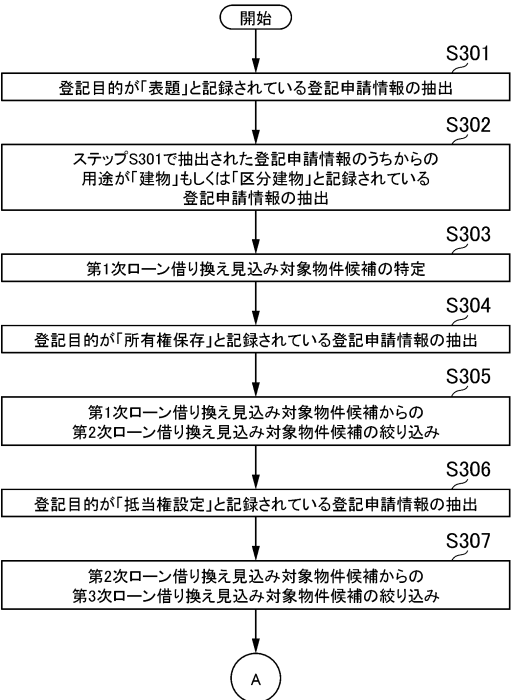
【 図 6 】



【 図 7 】

N0	フィールド名	説明
1	ID	
2	関連ファイル名	
3	加除コード	
4	レコード区分	所在を表す11桁のコード
5	請求日	
6	請求期間(開始)	
7	請求期間(終了)	
8	法務局名	
9	受付年月日	申請の受け付けられた年月日
10	受付番号	
11	都道府県名	
12	市区町村名	
13	大字・町名	
14	大字・町名	
15	地番及び家屋番号	
16	分筆後地番	
17	外筆数	
18	住所(その他)	
19	申請単位	
20	登記の目的	登記の目的 表題 ・表題:新規で登記簿を備えるための登記 ・分割合併:建物の登記簿を分割・合併するための登記 ・分合筆:土地の登記簿を分割・合併するための登記 ・滅失:登記簿を閉鎖するための登記 ・表示の変更・更生に関する登記 権利 ・所有権保存:甲区に所有権者を登録するための登記 ・所有権移転:甲区所有者の移転をするための登記 (売買・相続・遺贈・贈与・その他など) (抵)当権設定:乙区に担保権を設定するための登記 ・抹消:設定している権利を抹消するための登記 ・信託:信託に関する登記 ・登記名義人の氏名・住所に関する登記
21	負担	
22	新設/既設	該当の登記簿が新規か既設
23	用途	土地・建物・区分建物・一棟
24	物件なしフラグ	
25	小グループ	
26	大グループ	

【 図 8 A 】



【 図 8 B 】



【 手 続 補 正 書 】

【 提 出 日 】 令 和 7 年 4 月 30 日 (2025 . 4 . 30)

【 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 の 受 付 年 月 日 を 示 す 情 報 と、

登 記 申 請 さ れ た 不 動 産 の 位 置 を 特 定 す る た め の 情 報 と、

登 記 の 目 的 を 示 す 情 報 と、

登 記 申 請 さ れ た 不 動 産 の 用 途 を 示 す 情 報 と、 に 対 応 付 け ら れ た 登 記 申 請 情 報 を 記 憶 す る
登 記 申 請 情 報 記 憶 手 段 と、

固 定 金 利 期 間 か ら 変 動 金 利 へ の 移 行 が 発 生 す る 際 の 不 動 産 住 宅 ロ ー ン の 借 換 え が 発 生 す
る 可 能 性 が あ る 不 動 産 の 検 索 指 示 を 受 付 け る ロ ー ン 借 換 え 検 索 入 力 受 付 け 手 段 と、

前 記 固 定 金 利 期 間 か ら 前 記 変 動 金 利 へ の 移 行 に 対 応 す る 不 動 産 住 宅 ロ ー ン の 借 換 え が 発
生 す る 可 能 性 の あ る ロ ー ン 借 換 え 発 生 期 間 を 取 得 す る ロ ー ン 借 換 え 発 生 期 間 受 付 け 手 段 と

、
予 め 記 憶 さ れ た 金 利 固 定 期 間、 ま た は、 入 力 さ れ る こ と に よ り 取 得 さ れ る 金 利 固 定 期 間
と、 前 記 ロ ー ン 借 換 え 発 生 期 間 と に 基 づ い て、 不 動 産 住 宅 ロ ー ン が 開 始 し た 期 間 を 示 す ロ
ー ン 開 始 期 間 を 算 出 す る ロ ー ン 開 始 期 間 算 出 手 段 と、

前 記 検 索 指 示 に 基 づ い て、 第 1 の 条 件、 第 2 の 条 件、 及 び、 第 3 の 条 件 の い ず れ に も 合
致 す る 物 件 で あ る ロ ー ン 借 換 え 見 込 み 対 象 物 件 を 抽 出 す る ロ ー ン 借 換 え 見 込 み 対 象 物 件 検
索 手 段 と、 を 有 し、

前 記 第 1 の 条 件 は、 前 記 登 記 の 目 的 を 示 す 情 報 に 新 規 を 示 す 情 報 が 含 ま れ、 前 記 不 動 産
の 用 途 を 示 す 情 報 に 家 屋 を 示 す 情 報 が 含 ま れ る 登 記 申 請 情 報 が 前 記 登 記 申 請 情 報 記 憶 手 段
に 存 在 す る 物 件 で あ る と の 条 件 で あ り、

前 記 第 2 の 条 件 は、

前 記 登 記 の 目 的 を 示 す 情 報 に 抵 当 権 設 定 を 示 す 情 報 が 含 ま れ る 登 記 申 請 情 報 が 前 記 登 記 申
請 情 報 記 憶 手 段 に 存 在 し、 前 記 登 記 の 目 的 を 示 す 情 報 に 根 抵 当 権 設 定 を 示 す 情 報 が 含 ま れ
る 登 記 申 請 情 報 が 前 記 登 記 申 請 情 報 記 憶 手 段 に 存 在 し な い 物 件 で あ る と の 条 件、 又 は、

前 記 登 記 の 目 的 を 示 す 情 報 に 抵 当 権 設 定 を 示 す 情 報 が 含 ま れ る 登 記 申 請 情 報 が 前 記 登
記 申 請 情 報 記 憶 手 段 に 存 在 し、 当 該 登 記 申 請 情 報 よ り も 受 付 年 月 日 が 後 で あ る 前 記 登 記 の
目 的 を 示 す 情 報 に 抹 消 を 示 す 情 報 が 含 ま れ る 登 記 申 請 情 報 も、 前 記 登 記 の 目 的 を 示 す 情 報
に 根 抵 当 権 設 定 を 示 す 情 報 が 含 ま れ る 登 記 申 請 情 報 も、 前 記 登 記 申 請 情 報 記 憶 手 段 に 存 在
し な い 物 件 で あ る と の 条 件、 の い ず れ か で あ り、

前 記 第 3 の 条 件 は、 前 記 登 記 の 目 的 を 示 す 情 報 に 抵 当 権 設 定 を 示 す 情 報 が 含 ま れ る 登 記
申 請 情 報 に お け る 前 記 登 記 申 請 の 受 付 年 月 日 を 示 す 情 報 が、 前 記 ロ ー ン 開 始 期 間 内 で あ る
と の 条 件 で あ る、

こ と を 特 徴 と す る 不 動 産 登 記 申 請 情 報 検 索 装 置。

【 請 求 項 2 】

登 記 申 請 情 報 記 憶 手 段 が、

登 記 申 請 の 受 付 年 月 日 を 示 す 情 報 と、

登 記 申 請 さ れ た 不 動 産 の 位 置 を 特 定 す る た め の 情 報 と、

登 記 の 目 的 を 示 す 情 報 と、

登 記 申 請 さ れ た 不 動 産 の 用 途 を 示 す 情 報 と、 に 対 応 付 け ら れ た 登 記 申 請 情 報 を 記 憶 し、

ロ ー ン 借 換 え 検 索 入 力 受 付 け 手 段 が、 固 定 金 利 期 間 か ら 変 動 金 利 へ の 移 行 が 発 生 す る 際
の 不 動 産 住 宅 ロ ー ン の 借 換 え が 発 生 す る 可 能 性 が あ る 不 動 産 の 検 索 指 示 を 受 付 け、

ロ ー ン 借 換 え 発 生 期 間 受 付 け 手 段 が、 前 記 固 定 金 利 期 間 か ら 前 記 変 動 金 利 へ の 移 行 に 対

応する不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性のあるローン借換え発生期間を取得し、

ローン開始期間算出手段が、予め記憶された金利固定期間、または、入力されることにより取得される金利固定期間と、前記ローン借換え発生期間とに基づいて、不動産住宅ローンが開始した期間を示すローン開始期間を算出し、

ローン借換え見込み対象物件検索手段が、前記検索指示に基づいて、第1の条件、第2の条件、及び、第3の条件のいずれにも合致する物件であるローン借換え見込み対象物件を抽出し、

前記第1の条件は、前記登記の目的を示す情報に新規を示す情報が含まれ、前記不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在する物件であるとの条件であり、

前記第2の条件は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、又は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、のいずれかであり、

前記第3の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報における前記登記申請の受付年月日を示す情報が、前記ローン開始期間内であるとの条件である、

ことを特徴とする不動産登記申請情報検索方法。

【請求項3】

登記申請の受付年月日を示す情報と、

登記申請された不動産の位置を特定するための情報と、

登記の目的を示す情報と、

登記申請された不動産の用途を示す情報と、に対応付けられた登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段を備えた不動産登記申請情報検索装置のコンピュータを、

固定金利期間から変動金利への移行が発生する際の不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性がある不動産の検索指示を受付けるローン借換え検索入力受け手段、

前記固定金利期間から前記変動金利への移行に対応する不動産住宅ローンの借換えが発生する可能性のあるローン借換え発生期間を取得するローン借換え発生期間受け手段、

予め記憶された金利固定期間、または、入力されることにより取得される金利固定期間と、前記ローン借換え発生期間とに基づいて、不動産住宅ローンが開始した期間を示すローン開始期間を算出するローン開始期間算出手段、

前記検索指示に基づいて、第1の条件、第2の条件、及び、第3の条件のいずれにも合致する物件であるローン借換え見込み対象物件を抽出するローン借換え見込み対象物件検索手段、

として機能させ、

前記第1の条件は、前記登記の目的を示す情報に新規を示す情報が含まれ、前記不動産の用途を示す情報に家屋を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在する物件であるとの条件であり、

前記第2の条件は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、又は、

前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報が前記登記申請情報記憶手段に存在し、当該登記申請情報よりも受付年月日が後である前記登記の

目的を示す情報に抹消を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記の目的を示す情報に根抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報も、前記登記申請情報記憶手段に存在しない物件であるとの条件、のいずれかであり、

前記第3の条件は、前記登記の目的を示す情報に抵当権設定を示す情報が含まれる登記申請情報における前記登記申請の受付年月日を示す情報が、前記ローン開始期間内であるとの条件である、

ことを特徴とするプログラム。