

(51)Int.Cl.

G 0 6 Q 50/163

(2024.01)

F I

G 0 6 Q 50/163

テーマコード (参考)

5 L 0 5 0

審査請求 有 請求項の数24 O L

(21)出願番号 特願2024-114340(P2024-114340)
(22)出願日 令和6年7月17日(2024.7.17)
(11)特許番号 特許第7760194号(P7760194)
(45)特許公報発行日 令和7年10月27日(2025.10.27)

(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 CC28

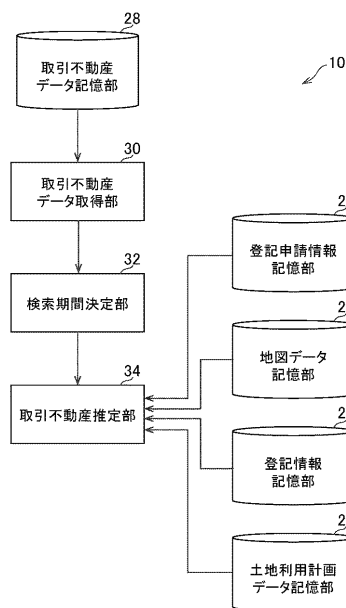
(54)【発明の名称】取引不動産推定システム、取引不動産推定方法及びプログラム

(57)【要約】

【課題】不動産情報ライブラリで管理されている不動産取引価格データがどの不動産の取引価格を示しているのかを推定できる取引不動産推定システム、取引不動産推定方法及びプログラムを提供する。

【解決手段】取引不動産データ取得部 3 0 は、取引価格を示す取引価格データと、複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引不動産データを取得する。取引不動産推定部 3 4 は、土地の登記申請に係るものであり、所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が取引時期データに基づいて決定される検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する。

【選択図】図 1



【特許請求の範囲】**【請求項 1】**

複数の登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する取引不動産データ取得手段と、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する検索期間決定手段と、

前記複数の前記登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する推定手段と、

を含む取引不動産推定システム。

【請求項 2】

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産に含まれる土地の面積を示す土地面積データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の面積を特定する土地面積特定手段、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記面積と前記土地面積データが示す面積との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 3】

前記面積特定手段は、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の面積を特定する、

請求項 2 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 4】

前記面積特定手段は、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の登記情報に示されている地積の値に基づいて、当該土地の面積を特定する、

請求項 2 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 5】

前記取引不動産データに対応付けられる不動産は土地及び建物であり、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる建物の属性を示す建物属性データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の家屋番号を特定する家屋番号特定手段と、

特定される家屋番号により識別される建物の属性を特定する建物属性特定手段と、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記建物の属性と前記建物属性データが示す建物の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 6】

前記取引不動産データに含まれる前記建物属性データには、当該取引不動産データに対応付けられる建物の建築年を示す建築年データが含まれており、

前記建物属性特定手段は、特定される前記家屋番号に基づいて、前記建物の建築時期を特定し、

前記推定手段は、特定される前記建築時期と前記取引不動産データに含まれる前記建築

10

20

30

40

50

年データが示す建築年との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 5 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 7】

前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の表題登記が示されている登記申請情報の受付年月日を当該建物の前記建築時期として特定する、

請求項 6 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 8】

前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の登記情報に示されている新築に係る年月日を当該建物の前記建築時期として特定する、

10

請求項 6 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 9】

前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の登記情報に基づいて、当該建物の属性を特定する、

請求項 5 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 10】

前記推定手段は、前記登記申請情報に外筆情報が記録されているか否かにさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 11】

20

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の土地利用計画を示す土地利用計画データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の土地利用計画を特定する土地利用計画特定手段、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記土地利用計画と前記土地利用計画データが示す土地利用計画との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 12】

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の最寄り駅を示す最寄り駅データが含まれており、

30

前記登記申請情報が示す登記申請情報の対象である不動産の最寄り駅を特定する最寄り駅特定手段、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記最寄り駅と前記最寄り駅データが示す最寄り駅との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 13】

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の形状を示す土地形状データが含まれており、

40

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の形状を特定する土地形状特定手段、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記形状と前記土地形状データが示す形状との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 14】

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の前面道路の属性を示す前面道路データが含まれており、

地図データに基づいて、当該土地の前面道路の属性を特定する接道属性特定手段、をさ 50

らに含み、

前記推定手段は、特定される前記前面道路の属性と前記前面道路データが示す前面道路の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 1 5】

取引不動産データ取得手段が、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

10

検索期間決定手段が、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

推定手段が、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、

を含む取引不動産推定方法。

【請求項 1 6】

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

20

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、

30

をコンピュータに実行させるためのプログラム。

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本発明は、取引不動産推定システム、取引不動産推定方法及びプログラムに関する。

【背景技術】

【0002】

国土交通省の不動産情報ライブラリ (<https://www.reinfo.lib.mlit.go.jp>) を介して、不動産取引価格 (取引価格・成約価格) を示すデータ (以下、不動産取引価格データと呼ぶ。) を入手することができるようになっている。

40

【0003】

また、特許文献 1 には、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取得して管理するシステムが記載されている。

【先行技術文献】

【特許文献】

【0004】

【特許文献 1】特開 2018 - 112781 号公報

【発明の概要】

【発明が解決しようとする課題】

50

【 0 0 0 5 】

上述の不動産取引価格データでは、取引があった不動産の所在地については、所在地の一部（市区町村名に続く地区名（大字名）まで）を示す文字列しか管理されていない。そのため、不動産取引価格データだけでは、当該不動産取引価格データに示されている取引価格がどの不動産の取引価格であるのかを把握できなかった。

【 0 0 0 6 】

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、不動産情報ライブラリで管理されている不動産取引価格データがどの不動産の取引価格を示しているのかを推定できる取引不動産推定システム、取引不動産推定方法及びプログラムを提供することにある。

10

【課題を解決するための手段】

【 0 0 0 7 】

（１）本発明に係る取引不動産推定システムは、複数の登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する取引不動産データ取得手段と、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する検索期間決定手段と、前記複数の前記登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する推定手段と、を含む。

20

【 0 0 0 8 】

（２）前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産に含まれる土地の面積を示す土地面積データが含まれており、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の面積を特定する土地面積特定手段、をさらに含み、前記推定手段は、特定される前記面積と前記土地面積データが示す面積との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、上記（１）に記載の取引不動産推定システムであってもよい。

30

【 0 0 0 9 】

（３）前記面積特定手段は、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の面積を特定する、上記（２）に記載の取引不動産推定システムであってもよい。

【 0 0 1 0 】

（４）前記面積特定手段は、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の登記情報に示されている地積の値に基づいて、当該土地の面積を特定する、上記（２）に記載の取引不動産推定システムであってもよい。

【 0 0 1 1 】

（５）前記取引不動産データに対応付けられる不動産は土地及び建物であり、前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる建物の属性を示す建物属性データが含まれており、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の家屋番号を特定する家屋番号特定手段と、特定される家屋番号により識別される建物の属性を特定する建物属性特定手段と、をさらに含み、前記推定手段は、特定される前記建物の属性と前記建物属性データが示す建物の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、上記（１）から（４）のいずれかに記載の取引不動産推定システムであってもよい。

40

【 0 0 1 2 】

（６）前記取引不動産データに含まれる前記建物属性データには、当該取引不動産データに対応付けられる建物の建築年を示す建築年データが含まれており、前記建物属性特定

50

手段は、特定される前記家屋番号に基づいて、前記建物の建築時期を特定し、前記推定手段は、特定される前記建築時期と前記取引不動産データに含まれる前記建築年データが示す建築年との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、上記(5)に記載の取引不動産推定システムであってもよい。

【 0 0 1 3 】

(7) 前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の表題登記が示されている登記申請情報の受付年月日を当該建物の前記建築時期として特定する、上記(6)に記載の取引不動産推定システムであってもよい。

【 0 0 1 4 】

(8) 前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の登記情報に示されている新築に係る年月日を当該建物の前記建築時期として特定する、上記(6)に記載の取引不動産推定システムであってもよい。

10

【 0 0 1 5 】

(9) 前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の登記情報に基づいて、当該建物の属性を特定する、上記(5)に記載の取引不動産推定システムであってもよい。

【 0 0 1 6 】

(1 0) 前記推定手段は、前記登記申請情報に外筆情報が記録されているか否かにさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、(1) から(9) のいずれかに記載の取引不動産推定システムであってもよい。

20

【 0 0 1 7 】

(1 1) 前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の土地利用計画を示す土地利用計画データが含まれており、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の土地利用計画を特定する土地利用計画特定手段、をさらに含み、前記推定手段は、特定される前記土地利用計画と前記土地利用計画データが示す土地利用計画との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、(1) から(1 0) のいずれかに記載の取引不動産推定システムであってもよい。

【 0 0 1 8 】

(1 2) 前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の最寄り駅を示す最寄り駅データが含まれており、前記登記申請情報が示す登記申請情報の対象である不動産の最寄り駅を特定する最寄り駅特定手段、をさらに含み、前記推定手段は、特定される前記最寄り駅と前記最寄り駅データが示す最寄り駅との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、(1) から(1 1) のいずれかに記載の取引不動産推定システムであってもよい。

30

【 0 0 1 9 】

(1 3) 前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の形状を示す土地形状データが含まれており、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の形状を特定する土地形状特定手段、をさらに含み、前記推定手段は、特定される前記形状と前記土地形状データが示す形状との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、(1) から(1 2) のいずれかに記載の取引不動産推定システムであってもよい。

40

【 0 0 2 0 】

(1 4) 前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の前面道路の属性を示す前面道路データが含まれており、地図データに基づいて、当該土地の前面道路の属性を特定する接道属性特定手段、をさらに含み、前記推定手段は、特定される前記前面道路の属性と前記前面道路データが示す前面道路の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する

50

、(1) から (1 3) のいずれかに記載の取引不動産推定システムであってもよい。

【 0 0 2 1 】

(1 5) 本発明に係る取引不動産推定方法は、取引不動産データ取得手段が、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、検索期間決定手段が、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、推定手段が、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、を含む。

10

【 0 0 2 2 】

(1 6) 本発明に係るプログラムは、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、をコンピュータに実行させる。

20

【図面の簡単な説明】

【 0 0 2 3 】

【図 1】本発明の一実施形態に係る取引不動産推定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 2】登記申請情報データの一例を示す図である。

【図 3】登記情報データの一例を示す図である。

30

【図 4】登記情報データの一例を示す図である。

【図 5】取引不動産データの一例を示す図である。

【図 6】本発明の一実施形態に係る取引不動産推定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。

【発明を実施するための形態】

【 0 0 2 4 】

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 2 5 】

図 1 は、本実施形態に係る取引不動産推定システム 1 0 で実装される機能の一例を示す機能ブロック図である。

40

【 0 0 2 6 】

図 1 に示すように、本実施形態に係る取引不動産推定システム 1 0 は、機能的には例えば、登記申請情報記憶部 2 0、地図データ記憶部 2 2、登記情報記憶部 2 4、土地利用計画データ記憶部 2 6、取引不動産データ記憶部 2 8、取引不動産データ取得部 3 0、検索期間決定部 3 2、取引不動産推定部 3 4、を含んでいる。

【 0 0 2 7 】

取引不動産推定システム 1 0 は、例えば CPU、メモリ、通信インタフェース、入力デバイス及びディスプレイを含む、公知のコンピュータにより構成されてよい。そして、図 1 に示す機能ブロックは、コンピュータである取引不動産推定システム 1 0 において取引不動産推定プログラムが実行されることにより実現される。取引不動産推定プログラムは

50

、半導体メモリなどの各種のコンピュータ可読情報記憶媒体に格納され、当該媒体から取引不動産推定システム10にロードされてもよい。あるいは、インターネットなどのデータ通信回線を介して取引不動産推定システム10にダウンロードされてもよい。

【0028】

登記申請情報記憶部20は、本実施形態では例えば、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にアクセスすることで取得可能な登記申請情報を記憶する。本実施形態では例えば、所与の対象地域内における現時点までの登記申請についての登記申請情報が登記申請情報記憶部20に記憶されていることとする。

【0029】

図2は、登記申請情報記憶部20に記憶される、登記申請情報のデータ(以下、登記申請情報データと呼ぶ。)の一例を示す図である。図2に例示する登記申請情報データは、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、用途データ、外筆データが含まれる。

【0030】

受付年月日データは、例えば当該登記申請情報データ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に対応付けられる登記申請の対象である不動産を特定するためのデータである。図2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。都道府県名データが示す都道府県名の文字列、市区町村名データが示す市区町村名の文字列、大字名町名データが示す大字名又は町名の文字列、字名丁目データが示す字名又は丁目の文字列、及び、地番家屋番号データが示す地番又は家屋番号の文字列を結合した文字列は、当該不動産の所在地の文字列に相当する。登記目的データは、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請の目的を示すデータである。用途データは、例えば、当該登記申請情報データに対応付けられる登記申請に係る不動産の用途(種別)を示すデータである。当該登記申請に係る不動産が土地である場合は、用途データには「土地」との値が設定される。また、当該登記申請に係る不動産が建物である場合は、用途データには「建物」との値が設定される。また、当該登記申請に係る不動産が区分建物である場合は、用途データには「区分」との値が設定される。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。

【0031】

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。

【0032】

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

10

20

30

40

50

ることとする。

【 0 0 3 3 】

地図データ記憶部 2 2 は、本実施形態では例えば、地図データを記憶する。地図データには、例えば、複数の土地（筆）のそれぞれについての、地名及び地番を示す地名地番データ、位置及び形状を示す土地ポリゴンデータ、などが含まれている。また、当該地図データには、道路の種類、位置、及び形状を示すデータも含まれている。本実施形態では例えば、上述の対象地域内の地図を表す地図データが地図データ記憶部 2 2 に記憶されていることとする。

【 0 0 3 4 】

登記情報記憶部 2 4 は、本実施形態では例えば、一般財団法人民事法務協会などによる 10
登記情報提供サービスにアクセスすることで取得可能な、不動産登記全部事項等の登記情報を記憶する。当該登記情報提供サービスは、例えば、不動産登記全部事項の情報を、例えば P D F 形式のファイルで取引不動産推定システム 1 0 に提供する。そして本実施形態では取引不動産推定システム 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（以下、登記情報データと呼ぶ。）が登記情報記憶部 2 4 に記憶される。

【 0 0 3 5 】

図 3、及び、図 4 は、登記情報記憶部 2 4 に記憶される登記情報データの一例を示す図である。図 3 には、土地の登記情報データの一例が示されている。図 4 には、建物の登記情報データの一例が示されている。本実施形態では例えば、上述の対象地域内のすべての 20
土地及び建物についての最新の登記情報が登記情報記憶部 2 4 に記憶されていることとする。

【 0 0 3 6 】

図 3 に示すように、土地の登記情報データには、当該登記情報データに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表題部データが含まれている。そして、図 3 に示す表題部データには、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。

【 0 0 3 7 】

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 30
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。

【 0 0 3 8 】

また、図 3 に示す表題部データには、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。

【 0 0 3 9 】

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。

【 0 0 4 0 】

図 4 に示すように、建物の登記情報データには、当該登記情報データに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表題部データが含まれている。そして、図 4 に示す表題部データには、表示種別データ、調製年月日データ、不動産番号データ、所在 40
図番号データ、所在データ、家屋番号データが含まれる。

【 0 0 4 1 】

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、所在 図番号データ、所在データ、家屋番号データは、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、所在図番号、所在、家屋番号の記載内容を示すデータである。

【 0 0 4 2 】

また、図 4 に示す表題部データには、種類データ、構造データ、床面積データ、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。

【 0 0 4 3 】

種類データ、構造データ、床面積データ、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種類、構造、床面積、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。

【 0 0 4 4 】

土地利用計画データ記憶部 2 6 は、本実施形態では例えば、国土数値情報ダウンロードサイト (<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A29.html>) からダウンロード可能な用途地域データに相当する土地利用計画データを記憶する。当該土地利用計画データには、全国の用途地域について、行政区域コード、都道府県名、市区町村名、用途地域分類コード、用地地域名、建蔽率、容積率、総括図作成団体名、総括図作成年等が示されている。本実施形態では例えば、上述の対象地域内についての最新の土地利用計画データが土地利用計画データ記憶部 2 6 に記憶されていることとする。

【 0 0 4 5 】

取引不動産データ記憶部 2 8 は、本実施形態では例えば、国土交通省の不動産情報ライブラリ (<https://www.reinfolib.mlit.go.jp>) の「不動産価格(取引価格・成約価格)情報の検索・ダウンロード」のページからダウンロード可能な情報に相当する取引不動産データを記憶する。

【 0 0 4 6 】

図 5 は、取引不動産データ記憶部 2 8 に記憶されている取引不動産データの一例を示す図である。取引不動産データは、取引された不動産に対応付けられるデータである。そして、図 5 に示すように、取引不動産データには、例えば、種類データ、所在地データ、最寄り駅データ、取引価格データ、土地データ、建物データ、前面道路データ、土地利用計画データ、取引時期データ、などが含まれる。

【 0 0 4 7 】

取引不動産データに含まれる種類データは、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の種類を示すデータである。種類データの値としては、例えば、宅地(土地と建物)、宅地(土地)、中古マンション等、農地、林地、が挙げられる。本実施形態では、取引不動産データに含まれる種類データの値は、宅地(土地と建物)、又は、宅地(土地)であることとする。取引不動産データに含まれる種類データの値が宅地(土地と建物)である場合は、当該取引不動産データに対応付けられる不動産は土地及び建物である。また、取引不動産データに含まれる種類データの値が宅地(土地)である場合は、当該取引不動産データに対応付けられる不動産は土地である。このように、本実施形態では、取引不動産データに対応付けられる不動産には土地が含まれることとする。

【 0 0 4 8 】

取引不動産データに含まれる所在地データは、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の所在を示すデータである。また、所在地データには、例えば、当該不動産の都道府県名を示す都道府県名データ、当該不動産の市区町村名を示す市区町村名データ、及び、当該不動産の地区名又は大字名を示す地区名データが含まれる。このように、本実施形態に係る取引不動産データに含まれる所在地データには、大字名又は町名までしか示されていない。すなわち、取引不動産データに含まれる所在地データには、登記申請情報データに含まれる物件特定データとは異なり、字名、丁目、地番、家屋番号は示されていない。このように、本実施形態に係る取引不動産データに含まれる所在地データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列が示されていることとなる。

【 0 0 4 9 】

取引不動産データに含まれる最寄り駅データは、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の最寄り駅を示すデータである。最寄り駅データには、例えば、最寄り駅名称データ、及び、最寄り駅距離データが含まれる。最寄り駅名称データには、当該不動産の最

寄りの鉄道駅の名称が示されている。最寄り駅距離データには、当該不動産の位置から当該不動産の最寄りの鉄道駅（地下駅の場合には地表への出入口）までの時間距離（分）が示されている。なお、30分未満は分単位で示され、30分以上については、30分以上1時間未満、1時間以上1時間30分未満、1時間30分以上2時間未満、2時間以上のいずれかが示される。

【 0 0 5 0 】

取引不動産データに含まれる取引価格データは、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の取引価格（取引総額）を示すデータである。なお、当該取引価格データの値として、上位3桁目を四捨五入した上位2桁の値が示されている。

【 0 0 5 1 】

取引不動産データに含まれる土地データは、当該取引不動産データに対応付けられる土地の属性を示すデータである。また、土地データには、例えば、当該土地の面積を示す土地面積データ、及び、当該土地のおおよその形状を示す土地形状データが含まれる。

【 0 0 5 2 】

土地面積データの値として、200平方メートル未満については5平方メートル刻みの値、200平方メートル以上2000平方メートル未満については上位3桁目を四捨五入した上位2桁の値、2000平方メートル以上については「2000平方メートル以上」との値（ただし、「農地」「林地」については5000平方メートル以上については「5000平方メートル以上」との値）が設定される。

【 0 0 5 3 】

土地形状データの値としては、例えば、「正方形」、「ほぼ正方形」、「長方形」、「ほぼ長方形」、「台形」、「ほぼ台形」、「不整形」、「ほぼ整形」、「袋地等」のいずれかが設定される。

【 0 0 5 4 】

取引不動産データに含まれる建物データは、当該取引不動産データに対応付けられる建物の属性を示すデータである。また、建物データには、例えば、当該建物の延床面積を示す延床面積データ、当該建物の建築年を示す建築年データ、当該建物の構造を示す構造データ、及び、当該建物の用途を示す用途データが含まれる。

【 0 0 5 5 】

延床面積データの値としては、10平方メートル以上200平方メートル未満については5平方メートル刻みの値、200平方メートル以上2000平方メートル未満については上位3桁目を四捨五入した上位2桁の値、2000平方メートル以上については「2000平方メートル以上」との値、10平方メートル未満については「10平方メートル未満」との値が設定される。

【 0 0 5 6 】

構造データの値としては、例えば、「SRC」、「RC」、「鉄骨造」、「軽量鉄骨造」、「ブロック造」、又は、「木造」のいずれかが設定される。

【 0 0 5 7 】

用途データの値としては、例えば、「住宅」、「事務所」、「店舗」、「工場」、「倉庫」、「作業場」、「駐車場」などが設定される。

【 0 0 5 8 】

取引不動産データに含まれる前面道路データは、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の前面道路の属性を示すデータである。また、前面道路データには、例えば、当該前面道路の幅員を示す幅員データ、当該前面道路の種類を示す道路種類データ、及び、当該不動産に対する当該前面道路の方位を示す方位データが含まれる。道路種類データの値としては、例えば、「国道」、「都道府県道」、「市町村道」、「区画街路」、「私道」、又は、「道路」のいずれかが設定される。

【 0 0 5 9 】

取引不動産データに含まれる土地利用計画データは、当該取引不動産データに対応付けられる土地の土地利用計画を示すデータである。また、土地利用計画データには、例えば

10

20

30

40

50

、当該土地の用途地域等を示す都市計画データ、当該土地の建蔽率を示す建蔽率データ、及び、当該土地の容積率を示す容積率データが含まれる。都市計画データの値としては、例えば、第一種低層住居専用地域に相当する「1低住専」、第二種低層住居専用地域に相当する「2低住専」、第一種中高層住居専用地域に相当する「1中住専」、第二種中高層住居専用地域に相当する「2中住専」、第一種住居地域に相当する「1種住居」、第二種住居地域に相当する「2種住居」、準住居地域に相当する「準住居」、田園住居地域に相当する「田園住居」、近隣商業地域に相当する「近隣商業」、商業地域に相当する「商業」、準工業地域に相当する「準工業」、工業地域に相当する「工業」、工業専用地域に相当する「工業専用」、市街化調整区域に相当する「調整区域」、市街化区域及び市街化調整区域外の都市計画区域に相当する「非線引き」、準都市計画区域に相当する「準都計」、都市計画区域外に相当する「都計外」のいずれかが設定される。なお、国土交通省の不動産情報ライブラリ (<https://www.reinfoilb.mlit.go.jp>) では、上述の土地利用計画データは、「用途地域」と示されているデータに相当する。 10

【 0 0 6 0 】

取引不動産データに含まれる取引時期データは、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の取引時期を示すデータである。取引時期データでは、1月から3月までが「第1四半期」、4月から6月までが「第2四半期」、7月から9月までが「第3四半期」、10月から12月までが「第4四半期」と示される。すなわち、図5に示す取引不動産データでは当該取引不動産データに対応付けられる不動産が2023年の4月から6月までの間に取引されたことが示されている。 20

【 0 0 6 1 】

取引不動産データ取得部30は、本実施形態では例えば、取引された不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する。ここでは例えば、取引不動産データ記憶部28に記憶されている上述の取引不動産データが取得される。以下、このようにして取得される取引不動産データを、ターゲット取引不動産データと呼ぶこととする。

【 0 0 6 2 】

検索期間決定部32は、本実施形態では例えば、所与の基準に従って、ターゲット取引不動産データに含まれる取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する。ここで、例えば、取引時期データが示す取引時期の始期から、当該取引時期データが示す取引時期の終期の所定期間後（例えば1か月後） 30
まで、の期間が検索期間として決定されてもよい。

【 0 0 6 3 】

例えば、図5に示すように、取引時期データの値が「2023年第2四半期」である場合は、2023年4月1日から2023年7月31日までの期間が検索期間と決定されてもよい。

【 0 0 6 4 】

取引不動産推定部34は、本実施形態では例えば、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する。

【 0 0 6 5 】

ここで例えば、取引不動産推定部34は、登記申請情報記憶部20に記憶されている複数の登記申請情報のうちから、土地の登記申請に係るものであり、ターゲット取引不動産データに含まれる所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が検索期間決定部32により決定される検索期間内である少なくとも1つの登記申請情報を抽出する。 40

【 0 0 6 6 】

以下、土地の登記申請に係るものであるとの条件を第1条件と呼び、ターゲット取引不動産データに含まれる所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されているとの条件を第2条件と呼び、登記目的が所有権移転売買であるとの条件を第3条件と呼び、受付年月日が検索期間決定部32により決定される検索期間内であるとの条件を第4条件と呼ぶこととする。すなわち、取引不動産推定部34は、第1条件、 50

第 2 条件、第 3 条件、及び、第 4 条件のいずれも満たす少なくとも 1 つの登記申請情報を抽出することとなる。

【 0 0 6 7 】

第 1 条件は、例えば、登記申請情報データに含まれる用途データの値が「土地」であるとの条件に相当する。

【 0 0 6 8 】

第 2 条件は、例えば、ターゲット取引不動産データに含まれる所在地データが示す所在地文字列を、登記申請情報データに含まれる物件特定データに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、及び、地番家屋番号データを結合した文字列に前方一致で含む、との条件に相当する。

10

【 0 0 6 9 】

第 3 条件は例えば、登記申請情報データに含まれる登記目的データの値が「所有権移転売買」であるとの条件に相当する。

【 0 0 7 0 】

第 4 条件に関し、取引不動産データに含まれる取引時期データが示す取引時期は、アンケートで申告された「売買契約日」か、登記簿に記載された「登記原因日（すなわち、所有権移転の日）」をもとに四半期で表わされている。ここで、「売買契約日」と「登記原因日」は一致することも多いが、代金支払時を所有権移転の日とする特約がある場合など、「売買契約日」が「登記原因日」とは異なる（登記原因日の方が遅れる）ことも多い。また、「登記申請日（受付年月日）」は「登記原因日」と同じか「登記原因日」よりも遅れることが通常である。このことから、本実施形態では、検索期間決定部 3 2 により決定される検索期間は、取引時期データが示す取引時期の後に一定程度のバッファ期間を加えた期間としている。

20

【 0 0 7 1 】

なお、「売買契約日」や「登記原因日」よりも前に売買登記の申請がされることは理論上ないことから、取引時期データが示す取引時期は「登記申請日」と同じかそれよりも前ということになる。そのため、本実施形態において取引時期よりも前にバッファ期間を設ける必要性は低い。しかしながら、取引不動産データがアンケートに基づくものであり必ずしも正しい取引時期が申告されるとは限らないことを考慮して、本実施形態に係る検索期間を、当該取引時期データが示す取引時期よりも前にバッファ期間を設けた期間としてもよい。

30

【 0 0 7 2 】

そして、取引不動産推定部 3 4 は、例えば、以上のようにして抽出される登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する。取引不動産推定部 3 4 により抽出される登記申請情報が 1 つである場合は、取引不動産データ取得部 3 0 が取得する取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる一筆の土地が推定されることとなる。

【 0 0 7 3 】

なお、上述の第 1 条件、第 2 条件、第 3 条件、及び、第 4 条件を満たす登記申請情報が複数存在することが考えられる。このことを踏まえ、以下で説明する追加処理を実行することで、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地の推定精度を向上させるようにしてもよい。

40

【 0 0 7 4 】

ここでは、例えば、取引不動産推定部 3 4 は、上述の第 1 条件、第 2 条件、第 3 条件、及び、第 4 条件を満たす少なくとも 1 つの登記申請情報のそれぞれに初期値が 0 であるスコアを関連付けることとする。以下、上述の第 1 条件、第 2 条件、第 3 条件、及び、第 4 条件を満たす登記申請情報を、候補登記申請情報と呼ぶこととする。そして、以下で説明する追加処理を実行した後における、それぞれの候補登記申請情報に関連付けられているスコアに基づいて、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定されてもよい。例えば、以下で説明する追加処理を実行した後において最

50

も大きな値のスコアに関連付けられている候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地が、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定されてもよい。

【 0 0 7 5 】

例えば、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の面積を特定してもよい。

【 0 0 7 6 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、ターゲット取引不動産データに含まれる土地面積データが示す面積とこのようにして特定される面積との関係にさらに基づいて、当該ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定してもよい 10

【 0 0 7 7 】

ここで例えば、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、地図データ記憶部 2 2 に記憶されている地図データに含まれる複数の土地ポリゴンデータのうちから、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータを特定してもよい。そして特定される土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の面積が特定されてもよい。例えば、当該土地ポリゴンデータが示すポリゴンの地図における面積と、当該地図の縮尺と、に基づいて、当該土地の面積が特定されてもよい。

【 0 0 7 8 】

あるいは、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、登記情報記憶部 2 4 に記憶されている複数の登記情報データのうちから、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の登記情報データを特定してもよい。ここで例えば、当該候補登記申請情報に対応する登記申請情報データの物件特定データが示す市区町村名データが示す文字列と、大字名町名データが示す文字列と、字名丁目データが示す文字列と、地番家屋番号データが示す文字列とを結合した文字列が特定されてもよい。そして、所在データが示す文字列と地番データが示す文字列とを結合した文字列がこのようにして特定された文字列と一致する登記情報データが、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の登記情報データとして特定されてもよい。

【 0 0 7 9 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、当該登記情報データに示されている地積の値に基づいて、当該土地の面積を特定してもよい。例えば、当該登記情報データに含まれる地積データの値（図 3 の例では 1 3 0 ）が当該土地の面積を示す値として特定されてもよい。ここで登記情報データにおいて地積データの値に変遷がみられることがある。このような場合には、原因及びその日付[登記の日付]データに基づいて、ターゲット取引不動産データに対応付けられる不動産の取引が行われた時期における地積データの値が当該土地の面積を示す値として特定されてもよい。

【 0 0 8 0 】

そして、ターゲット取引不動産データに含まれる土地面積データの値の 0 . 9 倍以上 1 . 1 倍以下の範囲に、このようにして特定される面積を示す値が含まれる場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。 40

【 0 0 8 1 】

また、ターゲット取引不動産データに対応付けられる不動産が土地及び建物である、すなわち、ターゲット取引不動産データに含まれる種類データの値が宅地（土地と建物）である場合、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の家屋番号を特定してもよい。ここで例えば、民事法務協会登記情報提供サービスが提供する、所在地番から家屋番号を応答するサービスの A P I を用いることで、当該候補登記申請情報 50

が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の家屋番号は特定可能である。

【 0 0 8 2 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、このようにして特定される家屋番号により識別される建物の属性を特定してもよい。例えば、取引不動産推定部 3 4 が、このようにして特定される家屋番号に基づいて、当該建物の建築時期を特定してもよい。

【 0 0 8 3 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、ターゲット取引不動産データに含まれる建築年データが示す建築年とこのようにして特定される建築時期との関係にさらに基づいて、当該取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定してもよい。

【 0 0 8 4 】

ここで例えば、登記申請情報記憶部 2 0 に記憶されている複数の登記申請情報データのうちから、用途データの値が建物であり、特定される家屋番号が物件特定データに示されており、登記目的データの値が表題である登記申請情報データを特定してもよい。そして、取引不動産推定部 3 4 が、当該登記申請情報の受付年月日（当該登記申請情報に係る登記申請情報データに含まれる受付年月日データの値）を、特定される家屋番号により識別される建物の建築時期として特定してもよい。

10

【 0 0 8 5 】

あるいは例えば、取引不動産推定部 3 4 が、特定される家屋番号により識別される建物の登記情報に示されている新築の年月日を当該建物の建築時期として特定してもよい。例えば、取引不動産推定部 3 4 が、建物の登記情報データの原因及びその日付〔登記の日付〕データの「新築」との文字列の左側に配置されている年月日（図 4 の例では平成 1 9 年 3 月 1 5 日）を、当該建物の建築時期として特定してもよい。あるいは、取引不動産推定部 3 4 が、建物の登記情報データの原因及びその日付〔登記の日付〕データの「新築」との文字列の下側に括弧書きで配置されている年月日（図 4 の例では平成 1 9 年 3 月 1 7 日）を、当該建物の建築時期として特定してもよい。

20

【 0 0 8 6 】

そして、このようにして特定される建築時期が、ターゲット取引不動産データに含まれる建築年データが示す年に含まれる年月日、又は、当該年の次の年の 1 月に含まれる年月日、である場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

30

【 0 0 8 7 】

なお、建築時期以外の属性に着目して、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定されてもよい。

【 0 0 8 8 】

例えば、取引不動産推定部 3 4 が、上述のようにして特定される家屋番号により識別される建物の登記情報に基づいて、当該建物の属性（建築時期以外の属性）を特定してもよい。

【 0 0 8 9 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、特定される建物の属性とターゲット取引不動産データに含まれる建物データが示す建物の属性との関係にさらに基づいて、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定してもよい。

40

【 0 0 9 0 】

例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の登記情報に示されている建物の延床面積（すなわち、登記情報データに含まれる床面積データに示されている各階の床面積を示す値の合計）と、ターゲット取引不動産データに含まれる延床面積データの値と、の差が所定値以下である場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

50

【 0 0 9 1 】

また、例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の登記情報に示されている建物の構造を示す文字列（すなわち、登記情報データに含まれる構造データの値）と、ターゲット取引不動産データに含まれる構造データが示す文字列と、の類似度や近似度が所定値以上である場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 0 9 2 】

また、例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の登記情報に示されている建物の種類を示す文字列（すなわち、登記情報データに含まれる種類データの値）と、ターゲット取引不動産データに含まれる用途データが示す文字列と、の類似度や近似度が所定値以上である場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 0 9 3 】

ここで、文字列間の類似度や近似度を特定する手法は特に問わず、公知の手法を用いて類似度や近似度が特定されればよい。

【 0 0 9 4 】

また、取引不動産推定部 3 4 が、登記申請情報に外筆情報が記録されているか否かにさらに基づいて、取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定してもよい。

【 0 0 9 5 】

例えば、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、当該候補登記申請情報に外筆情報が記録されているか否か（当該候補登記申請情報に係る登記申請情報データに含まれる外筆データの値が 1 以上であるか否か）を特定してもよい。

【 0 0 9 6 】

そして、ターゲット取引不動産データに対応付けられる不動産が土地及び建物である、すなわち、ターゲット取引不動産データに含まれる種類データの値が宅地（土地と建物）である場合は、当該候補登記申請情報に外筆情報が記録されている（当該候補登記申請情報に係る登記申請情報データに含まれる外筆データの値が 1 以上である）場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 0 9 7 】

また、ターゲット取引不動産データに対応付けられる不動産が土地である、すなわち、ターゲット取引不動産データに含まれる種類データの値が宅地（土地）である場合は、当該候補登記申請情報に外筆情報が記録されていない（当該候補登記申請情報に含まれる外筆データの値が 0 である）場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 0 9 8 】

また、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、当該登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の土地利用計画を特定してもよい。

【 0 0 9 9 】

ここで例えば、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞ

10

20

30

40

50

れについて、地図データ記憶部 2 2 に記憶されている地図データに含まれる複数の土地ポリゴンデータのうちから、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータを特定してもよい。

【 0 1 0 0 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、土地利用計画データ記憶部 2 6 に記憶されている土地利用計画データに基づいて、特定される土地ポリゴンデータが示す位置の土地における土地利用計画（例えば、用途地域の種類、建蔽率、及び、容積率）を特定してもよい。

【 0 1 0 1 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、このようにして特定される土地利用計画と、ターゲット取引不動産データに含まれる土地利用計画データが示す土地利用計画との関係にさら
10
に基づいて、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定してもよい。

【 0 1 0 2 】

例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の用途地域の種類が、ターゲット取引不動産データに含まれる都市計画データが示す用途地域の種類と同じである場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 1 0 3 】

また、例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の建蔽率が、ターゲ
20
ット取引不動産データに含まれる建蔽率データが示す建蔽率と同じである場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 1 0 4 】

また、例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の容積率が、ターゲ
ット取引不動産データに含まれる建蔽率データが示す容積率と同じである場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。
30

【 0 1 0 5 】

また、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である不動産の最寄り駅を特定してもよい。ここで例えば、取引不動産推定部 3 4 が、地図データに基づいて、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を特定してもよい。そして、取引不動産推定部 3 4 が、G o o g l e M a p s（登録商標）A P I の D i r e c t i o n s A P I、あるいは、D i s t a n c e M a t r i x A P I を用いて、当該土地の最寄り駅、当該土地から最寄り駅までの経路、道のり、及び、徒歩による所要時間を特定してもよい。

【 0 1 0 6 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、ターゲット取引不動産データに含まれる最寄り駅データが示す最寄り駅とこのようにして特定される最寄り駅との関係にさら
40
に基づいて、ターゲット取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定してもよい。

【 0 1 0 7 】

例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の最寄り駅の名称が、ターゲット取引不動産データに含まれる最寄り駅名称データが示す名称と同じである場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。
50

【 0 1 0 8 】

また、例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地から最寄り駅までの徒歩による所要時間と、ターゲット取引不動産データに含まれる最寄り駅距離データの値と、の差が所定値以下である場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、取引不動産推定部 3 4 は、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 1 0 9 】

また、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の形状を特定してもよい。ここで例えば、取引不動産推定部 3 4 が、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、当該候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータを特定してもよい。そして、取引不動産推定部 3 4 が、当該土地ポリゴンデータが示す土地の形状を特定してもよい。

【 0 1 1 0 】

そして、取引不動産推定部 3 4 が、このようにして特定される形状とターゲット取引不動産データに含まれる土地形状データが示す形状との関係にさらに基づいて、取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定してもよい。

【 0 1 1 1 】

ここで例えば、公知の形状解析技術を用いて、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の形状を表す文字列が生成されてもよい。そして、取引不動産推定部 3 4 が、生成される文字列と、ターゲット取引不動産データに含まれる土地形状データが示す文字列と、の類似度や近似度が所定値以上である場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 1 1 2 】

ここで、上述のように、文字列間の類似度や近似度を特定する手法は特に問わず、公知の手法を用いて類似度や近似度が特定されればよい。

【 0 1 1 3 】

また、取引不動産推定部 3 4 が、上述の地図データに基づいて、少なくとも 1 つの候補登記申請情報のそれぞれについて、当該登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の前面道路の属性（例えば、種類、位置、及び、幅員）を特定してもよい。

【 0 1 1 4 】

そして、取引不動産推定部 3 4 は、特定される前面道路の属性とターゲット取引不動産データに含まれる前面道路データが示す前面道路の属性との関係にさらに基づいて、取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定してもよい。

【 0 1 1 5 】

例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の前面道路の種類が、ターゲット取引不動産データに含まれる道路種類データの値と同じである場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、取引不動産推定部 3 4 は、そうでない場合に、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 1 1 6 】

また、例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の前面道路の幅員と、ターゲット取引不動産データに含まれる幅員データの値と、の差が所定値以下である場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 3 4 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 1 1 7 】

10

20

30

40

50

また、例えば、候補登記申請情報が示す登記申請の対象である土地に対する前面道路の方位が、ターゲット取引不動産データに含まれる方位データの値と、同じである場合に、取引不動産推定部 34 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアに所定値を足してもよい。そして、そうでない場合に、取引不動産推定部 34 は、当該候補登記申請情報に関連付けられているスコアを所定値だけ減らしてもよい。

【 0 1 1 8 】

本実施形態において、以上で説明した追加処理のすべてが実行される必要はない。

【 0 1 1 9 】

また、候補登記申請情報に関連付けられているスコアに対して加算される値や減算される値は、すべての処理において同じであってもよいし、処理によって異なってもよい。例えば、候補登記申請情報に関連付けられているスコアに対して加算される値や減算される値が、土地の面積に係る追加処理、及び、建物の建築時期に係る追加処理については、他の追加処理よりも大きくてもよい。

【 0 1 2 0 】

以下、本実施形態に係る取引不動産推定システム 10 において行われる処理の流れの一例を、図 6 に例示するフロー図を参照しながら説明する。

【 0 1 2 1 】

まず、取引不動産データ取得部 30 が、取引不動産データを取得する (S 1 0 1)。

【 0 1 2 2 】

そして、検索期間決定部 32 が、 S 1 0 1 に示す処理で取得された取引不動産データに基づいて、検索期間を決定する (S 1 0 2)。

【 0 1 2 3 】

そして、取引不動産推定部 34 が、 S 1 0 1 に示す処理で取得された取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地の登記申請に係る登記申請情報を推定して (S 1 0 3)、本処理例に示す処理は終了される。

【 0 1 2 4 】

以上のようにして、本実施形態によれば、不動産情報ライブラリで管理されている不動産取引価格データがどの不動産についての取引価格を示しているのかを推定することができることとなる。

【 0 1 2 5 】

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 6 】

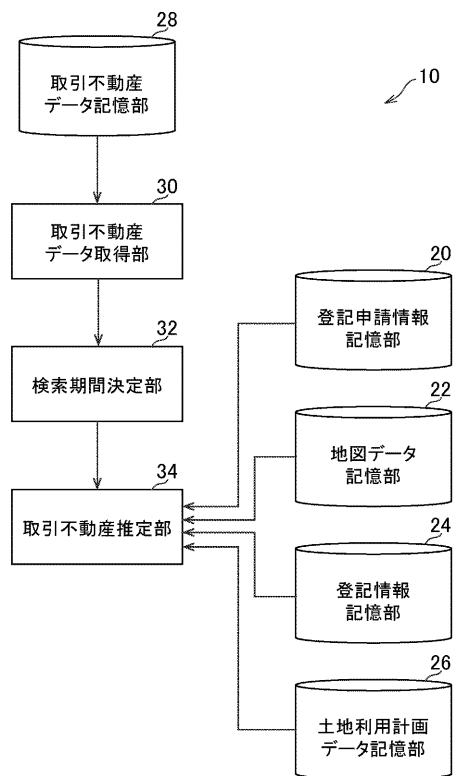
また、上述の具体的な文字列や数値、並びに、図面中の具体的な文字列は例示であり、これらの文字列や数値には限定されない。

【符号の説明】

【 0 1 2 7 】

10 取引不動産推定システム、20 登記申請情報記憶部、22 地図データ記憶部、24 登記情報記憶部、26 土地利用計画データ記憶部、28 取引不動産データ記憶部、30 取引不動産データ取得部、32 検索期間決定部、34 取引不動産推定部。

【 図 1 】



【 図 2 】

受付年月日データ		2023/5/7
受付番号		234
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	C
	字名丁目データ	D
	地番家屋番号データ	763-1
登記目的データ		所有権移転売買
用途データ		土地
外筆データ		1

【 図 3 】

表題部データ					
表示種別データ			土地の表示		
調製年月日データ			-		
不動産番号データ			500xxxxxxxxxx		
地図番号データ			2510		
筆界特定データ			-		
所在データ			B市C町D		
地番データ 763番1	地目データ	宅地	地積データ	130	原因及びその日付[登記の日付]データ

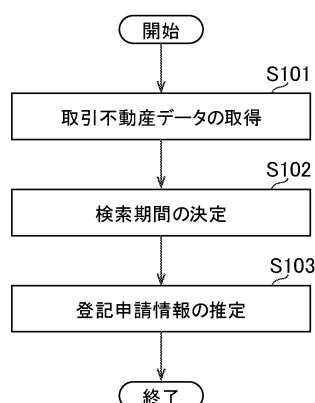
【 図 4 】

表題部データ					
表示種別データ			主である建物の表示		
調製年月日データ			-		
不動産番号データ			500xxxxxxxxxx		
所在図番号データ			-		
所在データ			B市C町D 763番地1		
家屋番号データ			763番1		
種類データ 共同住宅	構造データ 木造...	床面積データ 1階 50 2階 50	原因及びその日付[登記の日付]データ 平成19年3月15日新築 [平成19年3月17日]		

【 図 5 】

種類データ		宅地(土地と建物)
所在地データ	都道府県名データ	A県
	市区町村名データ	B市
	地区名データ	C
最寄り駅データ	最寄り駅名称データ	P駅
	最寄り駅距離データ	5分
取引価格データ		2200万円
土地データ	土地面積データ	130平方メートル
	土地形状データ	-
建物データ	延床面積データ	100平方メートル
	建築年データ	2007年
	構造データ	木造
	用途データ	-
前面道路データ	幅員データ	4.3m
	道路種類データ	公道
	方位データ	東
土地利用計画データ	都市計画データ	1種住居
	建蔽率データ	60%
	容積率データ	200%
取引時期データ		2023年第2四半期

【 図 6 】



【 手 続 補 正 書 】

【 提 出 日 】 令和7年6月24日 (2025.6.24)

【 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 】

複数の登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する取引不動産データ取得手段と、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する検索期間決定手段と、

前記複数の前記登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する推定手段と、を含み、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産に含まれる土地の面積を示す土地面積データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の面積を特定する土地面積特定手段、
をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記面積と前記土地面積データが示す面積との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

取引不動産推定システム。

【請求項 2】

前記土地面積特定手段は、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の面積を特定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 3】

前記土地面積特定手段は、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の登記情報に示されている地積の値に基づいて、当該土地の面積を特定する、

請求項 1 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 4】

複数の登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する取引不動産データ取得手段と、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する検索期間決定手段と、

前記複数の前記登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する推定手段と、を含み、

前記取引不動産データに対応付けられる不動産は土地及び建物であり、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる建物の属性を示す建物属性データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の家屋番号を特定する家屋番号特定手段と、

特定される家屋番号により識別される建物の属性を特定する建物属性特定手段と、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記建物の属性と前記建物属性データが示す建物の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

取引不動産推定システム。

【請求項 5】

前記取引不動産データに含まれる前記建物属性データには、当該取引不動産データに対応付けられる建物の建築年を示す建築年データが含まれており、

前記建物属性特定手段は、特定される前記家屋番号に基づいて、前記建物の建築時期を特定し、

前記推定手段は、特定される前記建築時期と前記取引不動産データに含まれる前記建築年データが示す建築年との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

請求項 4 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 6】

前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の表題登記が示されている登記申請情報の受付年月日を当該建物の前記建築時期として特定する、

請求項 5 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 7】

前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の登記情報に示されている新築に係る年月日を当該建物の前記建築時期として特定する、

請求項 5 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 8】

前記建物属性特定手段は、特定される家屋番号により識別される建物の登記情報に基づいて、当該建物の属性を特定する、

請求項 4 に記載の取引不動産推定システム。

【請求項 9】

複数の登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する取引不動産データ取得手段と、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する検索期間決定手段と、

前記複数の前記登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する推定手段と、を含み、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の土地利用計画を示す土地利用計画データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の土地利用計画を特定する土地利用計画特定手段、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記土地利用計画と前記土地利用計画データが示す土地利用計画との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

取引不動産推定システム。

【請求項 10】

複数の登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する取引不動産データ取得手段と、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する検索期間決定手段と、

前記複数の前記登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する推定手段と、を含み、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の最寄り駅を示す最寄り駅データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請情報の対象である不動産の最寄り駅を特定する最寄り駅特定手段、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記最寄り駅と前記最寄り駅データが示す最寄り駅との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

取引不動産推定システム。

【請求項 11】

複数の登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する取引不動産データ取得手段と、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する検索期間決定手段と、

前記複数の前記登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する推定手段と、を含み、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の形状を示す土地形状データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の形状を特定する土地形状特定手段、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記形状と前記土地形状データが示す形状との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

取引不動産推定システム。

【請求項 1 2】

複数の登記申請情報を記憶する登記申請情報記憶手段と、

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得する取引不動産データ取得手段と、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定する検索期間決定手段と、

前記複数の前記登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定する推定手段と、を含み、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の前面道路の属性を示す前面道路データが含まれており、

地図データに基づいて、当該土地の前面道路の属性を特定する接道属性特定手段、をさらに含み、

前記推定手段は、特定される前記前面道路の属性と前記前面道路データが示す前面道路の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地を推定する、

取引不動産推定システム。

【請求項 1 3】

取引不動産データ取得手段が、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

検索期間決定手段が、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

推定手段が、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示され

ており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、を含み、
前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産に含まれる土地の面積を示す土地面積データが含まれており、
土地面積特定手段が、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の面積を特定するステップ、をさらに含み、
前記推定するステップでは、特定される前記面積と前記土地面積データが示す面積との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、
を含む取引不動産推定方法。

【請求項 14】

取引不動産データ取得手段が、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、
検索期間決定手段が、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、
推定手段が、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、を含み、
前記取引不動産データに対応付けられる不動産は土地及び建物であり、
前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる建物の属性を示す建物属性データが含まれており、
家屋番号特定手段が、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の家屋番号を特定するステップと、
建物属性特定手段が、特定される家屋番号により識別される建物の属性を特定するステップと、をさらに含み、
前記推定するステップでは、特定される前記建物の属性と前記建物属性データが示す建物の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、
取引不動産推定方法。

【請求項 15】

取引不動産データ取得手段が、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、
検索期間決定手段が、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、
推定手段が、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、を含み、
前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の土地利用計画を示す土地利用計画データが含まれており、
土地利用計画特定手段が、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の土地利用計画を特定するステップ、をさらに含み、

前記推定するステップでは、特定される前記土地利用計画と前記土地利用計画データが示す土地利用計画との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

取引不動産推定方法。

【請求項 16】

取引不動産データ取得手段が、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

検索期間決定手段が、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

推定手段が、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、を含み、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の最寄り駅を示す最寄り駅データが含まれており、

最寄り駅特定手段が、前記登記申請情報が示す登記申請情報の対象である不動産の最寄り駅を特定するステップ、をさらに含み、

前記推定するステップでは、特定される前記最寄り駅と前記最寄り駅データが示す最寄り駅との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

取引不動産推定方法。

【請求項 17】

取引不動産データ取得手段が、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

検索期間決定手段が、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

推定手段が、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、を含み、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の形状を示す土地形状データが含まれており、

土地形状特定手段が、前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の形状を特定するステップ、をさらに含み、

前記推定するステップでは、特定される前記形状と前記土地形状データが示す形状との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

取引不動産推定方法。

【請求項 18】

取引不動産データ取得手段が、土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

検索期間決定手段が、所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、
推定手段が、複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、を含み、
前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の前面道路の属性を示す前面道路データが含まれており、
接道属性特定手段が、地図データに基づいて、当該土地の前面道路の属性を特定するステップ、をさらに含み、
前記推定するステップでは、特定される前記前面道路の属性と前記前面道路データが示す前面道路の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、
取引不動産推定方法。

【請求項 19】

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、をコンピュータに実行させるための、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産に含まれる土地の面積を示す土地面積データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の面積を特定するステップ、を前記コンピュータにさらに実行させ、

前記推定するステップでは、特定される前記面積と前記土地面積データが示す面積との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

プログラム。

【請求項 20】

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、をコンピュータに実行させるための、

前記取引不動産データに対応付けられる不動産は土地及び建物であり、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる建物の属性を示す建物属性データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の上物である建物の家屋番号を特定するステップと、

特定される家屋番号により識別される建物の属性を特定するステップと、を前記コンピュータにさらに実行させ、

前記推定するステップでは、特定される前記建物の属性と前記建物属性データが示す建物の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

プログラム。

【請求項 2 1】

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、をコンピュータに実行させるための、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の土地利用計画を示す土地利用計画データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の土地利用計画を特定するステップ、を前記コンピュータにさらに実行させ、

前記推定するステップでは、特定される前記土地利用計画と前記土地利用計画データが示す土地利用計画との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

プログラム。

【請求項 2 2】

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、をコンピュータに実行させるための、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる不動産の最寄り駅を示す最寄り駅データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請情報の対象である不動産の最寄り駅を特定するステップ、を前記コンピュータにさらに実行させ、

前記推定するステップでは、特定される前記最寄り駅と前記最寄り駅データが示す最寄り駅との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

プログラム。

【請求項 2 3】

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に

共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、をコンピュータに実行させるための、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の形状を示す土地形状データが含まれており、

前記登記申請情報が示す登記申請の対象である土地の位置及び形状を示す土地ポリゴンデータに基づいて、当該土地の形状を特定するステップ、を前記コンピュータにさらに実行させ、

前記推定するステップでは、特定される前記形状と前記土地形状データが示す形状との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

プログラム。

【請求項 24】

土地を含む不動産の取引価格を示す取引価格データと、前記不動産を含む複数の不動産に共通する所在地文字列を示す所在地データと、前記不動産の取引時期を示す取引時期データと、を含む、取引された前記不動産に対応付けられる取引不動産データを取得するステップと、

所与の基準に従って、前記取引時期データに基づいて、当該取引時期データが示す取引時期を含む期間である検索期間を決定するステップと、

複数の登記申請情報のうちから抽出される、土地の登記申請に係るものであり、前記所在地データが示す所在地文字列を含む文字列が所在地の文字列として示されており、登記目的が所有権移転売買であり、受付年月日が前記検索期間内である登記申請情報が示す登記申請の対象である土地を、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地と推定するステップと、をコンピュータに実行させるための、

前記取引不動産データには、当該取引不動産データに対応付けられる土地の前面道路の属性を示す前面道路データが含まれており、

地図データに基づいて、当該土地の前面道路の属性を特定するステップ、を前記コンピュータにさらに実行させ、

前記推定するステップでは、特定される前記前面道路の属性と前記前面道路データが示す前面道路の属性との関係にさらに基づいて、前記取引不動産データに取引価格が示されている不動産に含まれる土地が推定される、

プログラム。