

(19)日本国特許庁(J P)

(12)公開特許公報(A)

JP 2026-106150 A 2026.6.29

(11)特許出願公開番号

特開2026-106150

(P 2 0 2 6 - 1 0 6 1 5 0 A)

(43)公開日 令和8年6月29日(2026.6.29)

(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 未請求 請求項の数8 O L

(21)出願番号 特願2024-220931(P2024-220931)

(22)出願日 令和6年12月17日(2024.12.17)

(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

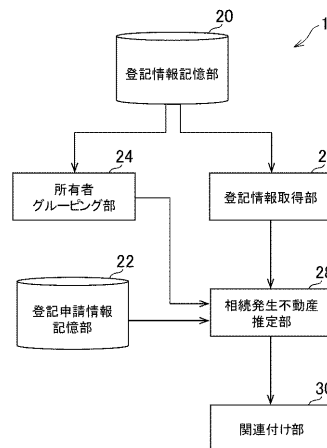
(54)【発明の名称】相続発生不動産推定システム、相続発生不動産推定方法及びプログラム

(57)【要約】

【課題】相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産を的確に推定できる相続発生不動産推定システム、相続発生不動産推定方法及びプログラムを提供する。

【解決手段】相続発生不動産推定部 2 8 は、登記申請情報記憶部 2 2 に記憶されている複数の登記申請情報のうちに、着目登記情報に対応付けられる不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報が存在するか否かを判定する。相続発生不動産推定部 2 8 は、着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、1 又は複数の所有者が着目登記情報と共通である、着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産として推定する。

【選択図】図 1



【特許請求の範囲】**【請求項 1】**

登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のそれぞれについて、当該登記情報に示されている、当該登記情報に対応付けられる不動産の最新の所有者を特定する所有者特定手段と、

登記申請情報記憶手段に記憶されている複数の登記申請情報のうちに、前記複数の登記情報のうちの 1 つである着目登記情報に対応付けられる不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報が存在するか否かを判定する判定手段と、

前記着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、1 又は複数の前記所有者が前記着目登記情報と共通である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産として推定する相続発生不動産推定手段と、

を含む相続発生不動産推定システム。

【請求項 2】

前記相続発生不動産推定手段は、前記着目登記情報について特定される前記所有者である着目所有者が複数である場合に、特定される前記所有者が複数であり、当該複数の前記所有者のすべてが前記着目所有者である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、前記相続発生不動産として推定する、

請求項 1 に記載の相続発生不動産推定システム。

【請求項 3】

前記相続発生不動産推定手段は、前記着目登記情報について特定される前記所有者である着目所有者が 1 人である場合に、特定される前記所有者が複数であり、当該複数の前記所有者のいずれかが前記着目所有者である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、前記相続発生不動産として推定する、

請求項 1 に記載の相続発生不動産推定システム。

【請求項 4】

前記相続発生不動産推定手段は、前記着目登記情報について特定される前記所有者である着目所有者が複数である場合に、特定される前記所有者が 1 人であり、当該所有者が複数の前記着目所有者のうちのいずれかである、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、前記相続発生不動産として推定する、

請求項 1 に記載の相続発生不動産推定システム。

【請求項 5】

前記相続発生不動産推定手段は、前記着目登記情報について特定される前記所有者である着目所有者が複数である場合に、特定される前記所有者が複数であり、当該複数の前記所有者のいずれかが複数の前記着目所有者のうちのいずれかである、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、前記相続発生不動産として推定する、

請求項 1 に記載の相続発生不動産推定システム。

【請求項 6】

前記着目登記申請情報と、当該着目登記申請情報の受付年月日以後に取得される、前記不動産の登記情報と、を関連付ける関連付け手段、をさらに含む、

請求項 1 に記載の相続発生不動産推定システム。

【請求項 7】

所有者特定手段が、登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のそれぞれについて、当該登記情報に示されている、当該登記情報に対応付けられる不動産の最新の所有者を特定するステップと、

判定手段が、登記申請情報記憶手段に記憶されている複数の登記申請情報のうちに、前記複数の登記情報のうちの 1 つである着目登記情報に対応付けられる不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報が存在するか否かを判定するステップと、

相続発生不動産推定手段が、前記着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、1又は複数の前記所有者が前記着目登記情報と共通である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産として推定するステップと、

を含む相続発生不動産推定方法。

【請求項 8】

登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のそれぞれについて、当該登記情報に示されている、当該登記情報に対応付けられる不動産の最新の所有者を特定するステップと、

登記申請情報記憶手段に記憶されている複数の登記申請情報のうちに、前記複数の登記情報のうちの1つである着目登記情報に対応付けられる不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報が存在するか否かを判定するステップと、

前記着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、1又は複数の前記所有者が前記着目登記情報と共通である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産として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プログラム。

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本発明は、相続発生不動産推定システム、相続発生不動産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。

【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】

【0004】

顧客が死亡した際には、当該顧客が所有する不動産等の財産は相続される。しかし、相続登記前の不動産の登記情報を確認するだけでは、当該不動産が、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産であるか否かを判別することができなかった。

【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、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産を的確に推定できる相続発生不動産推定システム、相続発生不動産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】

【0006】

(1) 本発明に係る相続発生不動産推定システムは、登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のそれぞれについて、当該登記情報に示されている、当該登記情報に対

応付けられる不動産の最新の所有者を特定する所有者特定手段と、登記申請情報記憶手段に記憶されている複数の登記申請情報のうちに、前記複数の登記情報のうちの1つである着目登記情報に対応付けられる不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報が存在するか否かを判定する判定手段と、前記着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、1又は複数の前記所有者が前記着目登記情報と共通である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産として推定する相続発生不動産推定手段と、を含む。

【 0 0 0 7 】

(2) (1) に記載の相続発生不動産推定システムにおいて、前記相続発生不動産推定手段は、前記着目登記情報について特定される前記所有者である着目所有者が複数である場合に、特定される前記所有者が複数であり、当該複数の前記所有者のすべてが前記着目所有者である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、前記相続発生不動産として推定してもよい。

10

【 0 0 0 8 】

(3) (1) に記載の相続発生不動産推定システムにおいて、前記相続発生不動産推定手段は、前記着目登記情報について特定される前記所有者である着目所有者が1人である場合に、特定される前記所有者が複数であり、当該複数の前記所有者のいずれかが前記着目所有者である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、前記相続発生不動産として推定してもよい。

20

【 0 0 0 9 】

(4) (1) に記載の相続発生不動産推定システムにおいて、前記相続発生不動産推定手段は、前記着目登記情報について特定される前記所有者である着目所有者が複数である場合に、特定される前記所有者が1人であり、当該所有者が複数の前記着目所有者のうちのいずれかである、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、前記相続発生不動産として推定してもよい。

【 0 0 1 0 】

(5) (1) に記載の相続発生不動産推定システムにおいて、前記相続発生不動産推定手段は、前記着目登記情報について特定される前記所有者である着目所有者が複数である場合に、特定される前記所有者が複数であり、当該複数の前記所有者のいずれかが複数の前記着目所有者のうちのいずれかである、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、前記相続発生不動産として推定してもよい。

30

【 0 0 1 1 】

(6) (1) から (5) のいずれかに記載の相続発生不動産推定システムにおいて、前記着目登記申請情報と、当該着目登記申請情報の受付年月日以後に取得される、前記不動産の登記情報と、を関連付ける関連付け手段、をさらに含んでもよい。

【 0 0 1 2 】

(7) 本発明に係る相続発生不動産推定方法は、所有者特定手段が、登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報のそれぞれについて、当該登記情報に示されている、当該登記情報に対応付けられる不動産の最新の所有者を特定するステップと、判定手段が、登記申請情報記憶手段に記憶されている複数の登記申請情報のうちに、前記複数の登記情報のうちの1つである着目登記情報に対応付けられる不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報が存在するか否かを判定するステップと、相続発生不動産推定手段が、前記着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、1又は複数の前記所有者が前記着目登記情報と共通である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産として推定するステップと、を含む。

40

【 0 0 1 3 】

(8) 本発明に係るプログラムは、登記情報記憶手段に記憶されている複数の登記情報

50

のそれぞれについて、当該登記情報に示されている、当該登記情報に対応付けられる不動産の最新の所有者を特定するステップと、登記申請情報記憶手段に記憶されている複数の登記申請情報のうちに、前記複数の登記情報のうちの１つである着目登記情報に対応付けられる不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報が存在するか否かを判定するステップと、前記着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、１又は複数の前記所有者が前記着目登記情報と共通である、前記着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産として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プログラムである。

【図面の簡単な説明】

10

【 0 0 1 4 】

【図 1】本発明の一実施形態に係る相続発生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 A】登記情報データの一例を示す図である。

【図 2 B】登記情報データの一例を示す図である。

【図 3】登記申請情報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相続発生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。

【図 5 A】所有者管理データの一例を示す図である。

【図 5 B】所有者管理データの一例を示す図である。

【図 5 C】所有者管理データの一例を示す図である。

【図 5 D】所有者管理データの一例を示す図である。

20

【発明を実施するための形態】

【 0 0 1 5 】

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 6 】

図 1 は、本実施形態に係る相続発生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。なお、本実施形態に係る相続発生不動産推定システム 1 0 で、図 1 に示す機能のすべてが実装される必要はなく、また、図 1 に示す機能以外の機能が実装されていても構わない。

30

【 0 0 1 7 】

図 1 に示すように、本実施形態に係る相続発生不動産推定システム 1 0 は、機能的には例えば、登記情報記憶部 2 0、登記申請情報記憶部 2 2、所有者グルーピング部 2 4、登記情報取得部 2 6、相続発生不動産推定部 2 8、関連付け部 3 0、を含んでいる。

【 0 0 1 8 】

相続発生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相続発生不動産推定システム 1 0 において相続発生推定プログラムが実行されることにより実現される。相続発生推定プログラムは、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、当該媒体から相続発生不動産推定システム 1 0 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相続発生不動産推定システム 1 0 にダウンロードされてもよい。

40

【 0 0 1 9 】

登記情報記憶部 2 0 は、本実施形態では例えば、複数の登記情報を記憶する。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から通信インタフェースを介して予め登記情報のデータが取得されてもよい。そして、取得された登記情報のデータである登記情報データが登記情報記憶部 2 0 に記憶されてもよい。

【 0 0 2 0 】

図 2 A、及び、図 2 B は、登記情報データの一例を示す図である。なお、１個の登記情

50

報データが図 2 A、及び、図 2 B の全体で表現されていることとする。

【 0 0 2 1 】

本実施形態に係る登記情報データは、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。なお、図 2 A、及び、図 2 B には、土地の不動産登記全部事項の情報に対応付けられる登記情報データが示されている。図 2 A、及び、図 2 B に示すように、本実施形態に係る登記情報データには、取得日時データ、表題部データ、権利部（甲区）データ、が含まれる。なお登記情報データでは、抹消された値に下線が引かれている。

【 0 0 2 2 】

図 2 A に示す取得日時データは、登記情報提供サービスから当該登記情報データを取得した日時を示すデータである。

10

【 0 0 2 3 】

図 2 A 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。

【 0 0 2 4 】

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。

【 0 0 2 5 】

なお、建物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登記情報データについては、地図番号データの代わりに、不動産登記全部事項の表題部の所在図番号の記載内容を示す所在図番号データが含まれる。

20

【 0 0 2 6 】

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。

【 0 0 2 7 】

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。

30

【 0 0 2 8 】

なお、建物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登記情報データについては、表題部データに、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〕データの組合せの代わりに、家屋番号データ、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。家屋番号データ、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家屋番号、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 2 9 】

図 2 B 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。以下、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を、甲区要素データと呼ぶこととする。図 2 B に示す権利部（甲区）データには、甲区要素データが 3 個含まれている。

40

【 0 0 3 0 】

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

50

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。

【 0 0 3 1 】

なお、本実施形態に係る登記情報データに、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権利部（乙区）や、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共同担保目録データが含まれていてもよい。

【 0 0 3 2 】

なお、本実施形態では、登記情報記憶部 2 0 には、所定の都道府県（例えば、A 県）の登記情報データが記憶されていることとする。

【 0 0 3 3 】

登記申請情報記憶部 2 2 は、本実施形態では例えば、複数の登記申請情報を記憶する。 10
ここで、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登記申請情報データ提供システムから通信インタフェースを介して予め登記申請情報のデータが取得されてもよい。そして、取得された登記申請情報のデータである登記申請情報データが登記申請情報記憶部 2 2 に記憶されてもよい。

【 0 0 3 4 】

図 3 は、登記申請情報データの一例を示す図である。図 3 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、申請単位データ、登記目的データ、用途データ、外筆データが含まれる。

【 0 0 3 5 】

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。 20

【 0 0 3 6 】

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がされた年における、当該登記申請の受付順序に従って設定される番号である。

【 0 0 3 7 】

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。 30

【 0 0 3 8 】

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。

【 0 0 3 9 】

地番家屋番号データは、登記申請の対象となる不動産が土地である場合は、当該不動産の地番を示すデータである。また、地番家屋番号データは、登記申請の対象となる不動産が建物である場合は、当該不動産の家屋番号を示すデータである。

【 0 0 4 0 】

本実施形態では、物件特定データに基づいて、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となる不動産の所在が特定できるようになっている。例えば、都道府県名データ、市区町村名データ、大字名町名データ、字名丁目データの値を結合した文字列が当該不動産の所在を表す文字列に相当する。 40

【 0 0 4 1 】

申請単位データは、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が単独申請によってされたか連件申請によってされたかを示すデータである。不動産登記受付帳における「単独」、「連先」、「連続」との記載内容に相当する。連件申請によってされた登記申請の最初の登記申請に対応付けられる登記申請情報データの申請単位データには「連先」との値が設定される。当該申請単位データとともにされた登記申請に対応付けられる登記申請情報データの申請単位データには「連続」との値が設定される。また、単独 50

申請によってされた登記申請に対応付けられる登記申請情報データの申請単位データには「単独」との値が設定される。

【 0 0 4 2 】

登記目的データは、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目的を示すデータである。なお、登記申請情報データに含まれる登記目的データの値の文字列と、当該登記申請情報データに対応付けられる不動産登記受付帳における登記目的を表す文字列とは、必ずしも一致していなくてもよい。

【 0 0 4 3 】

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「区建」との値が設定される。

【 0 0 4 4 】

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。

【 0 0 4 5 】

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。

【 0 0 4 6 】

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0が設定されることとする。

【 0 0 4 7 】

また、本実施形態では、登記申請情報記憶部22に記憶されている登記申請情報データにおいて、連件申請された登記申請に係る登記申請情報データ同士が関連付けられていることとする。例えば、連件申請された登記申請に係る登記申請情報データには、同じ連件申請グループIDが付与されていることとする。

【 0 0 4 8 】

例えば、申請単位データの値が「連先」である登記申請情報データと、受付番号が当該登記申請情報データに後続する、1又は複数の、申請単位データの値が「連続」である登記申請情報データと、に同じ連件申請グループIDが付与されていてもよい。

【 0 0 4 9 】

所有者グルーピング部24は、本実施形態では例えば、登記情報記憶部20に記憶されている複数の登記情報のそれぞれについて、当該登記情報に示されている、当該登記情報に対応付けられる不動産の最新の所有者を特定する。ここでは例えば、所有者グルーピング部24は、登記情報データに基づいて、当該登記情報データに示されている、当該登記情報データに対応付けられる不動産の最新の所有者を特定する。なお、登記情報データの取得日時が古い場合は、当該着目登記情報データに示されている、当該登記情報に対応付けられる不動産の最新の所有者が、現時点における当該不動産の所有者であるとは限らない。

【 0 0 5 0 】

10

20

30

40

50

そして、所有者グルーピング部 24 は、特定される所有者によって、登記情報記憶部 20 に記憶されている複数の登記情報をグルーピングする。ここでは例えば、所有者グルーピング部 24 は、複数の登記情報データのそれぞれに、所有者グループ ID を関連付ける処理を実行する。

【 0 0 5 1 】

本実施形態では例えば、登記情報記憶部 20 に記憶されている複数の登記情報データのすべてに対して、所有者グループ ID を関連付ける処理が実行される。ここで、一例として、図 2 B に示す、不動産の登記情報データに含まれる権利部（甲区）データに基づいて、2018 年 4 月 1 日 9 時 12 分に取得された、当該登記情報データにおいて示されている当該不動産の最新の所有者を特定し、当該登記情報データに所有者グループ ID を関連付ける処理の流れの一例を、図 4 に例示するフロー図を参照しながら説明する。以下、所有者グループ ID が関連付けられる登記情報データを、グルーピング対象登記情報データと呼ぶこととする。

10

【 0 0 5 2 】

まず、所有者グルーピング部 24 は、図 5 A に例示されている、初期状態の所有者管理データを生成する（S101）。所有者管理データは、不動産に対応付けられるデータである。図 5 A に示すように、所有者管理データには、例えば、当該所有者管理データに対応付けられる不動産の所有者の名称（例えば氏名）を示す所有者名称データ、当該不動産の所有者の住所を示す所有者住所データ、当該所有者の当該不動産の持分を示す持分データ、が含まれている。初期状態では、所有者名称データの値は「不明」であり、所有者住所データの値は「不明」であり、持分データの値は 100 % であることとする。

20

【 0 0 5 3 】

そして、所有者グルーピング部 24 は、変数 N の値に 1 を設定する（S102）。そして、所有者グルーピング部 24 は、順位番号が N である甲区要素データに含まれる登記の目的データの値に「移転」との文字列が含まれているか否かを確認する（S103）。

【 0 0 5 4 】

含まれていない場合は（S103：N）、S105 に示す処理に進む。含まれている場合は（S103：Y）、所有者グルーピング部 24 は、グルーピング対象登記情報データに含まれる、順位番号が N である甲区要素データに含まれる登記の目的データの値、及び、権利者その他の事項データに基づいて、所有者管理データを更新する（S104）。S104 に示す処理の具体例については後述する。

30

【 0 0 5 5 】

そして、所有者グルーピング部 24 は、N が最後の順位番号であるか否かを確認する（S105）。N が最後の順位番号でない場合は（S105：N）、所有者グルーピング部 24 は、N の値を 1 増やして（S106）、S103 に示す処理に進む。

【 0 0 5 6 】

N が最後の順位番号である場合は（S105：Y）、所有者グルーピング部 24 は、最新の所有者管理データに基づいて、グルーピング対象登記情報データにおいて示されている、当該グルーピング対象登記情報データに対応付けられる不動産の最新の所有者を特定する（S107）。S107 に示す処理の具体例については後述する。

40

【 0 0 5 7 】

そして、所有者グルーピング部 24 は、S107 に示す処理で特定された所有者がグルーピング対象登記情報データと同じであり、所有者グループ ID が既に関連付けられている別の登記情報データが存在するか否かを確認する（S108）。

【 0 0 5 8 】

存在する場合は（S108：Y）、当該別の登記情報データに関連付けられている所有者グループ ID を、グルーピング対象登記情報データに関連付けて（S109）、本処理例に示す処理は終了される。

【 0 0 5 9 】

存在しない場合は（S108：N）、新規の所有者グループ ID を、グルーピング対象

50

登記情報データに関連付けて (S 1 1 0)、本処理例に示す処理は終了される。

【 0 0 6 0 】

S 1 0 4 に示す処理では、例えば、固有表現抽出 (N E R) 技術等を用いて、登記の目的データの値に氏名等の名称を示す文字列が含まれるか否かが確認される。

【 0 0 6 1 】

ここで、登記の目的データの値に氏名等の名称を示す文字列が含まれないことが確認された場合には、固有表現抽出技術等を用いて、予め定められた規則に従って、権利者その他の事項データから住所を示す文字列と名称 (例えば、氏名) を示す文字列が抽出される。ここで例えば、「所有者」との文字列に後続する「住所を示す文字列」、及び、「名称を示す文字列」の組合せが抽出されてもよい。また、「共有者」との文字列に後続する「住所を示す文字列」、「持分を示す文字列」、及び、「名称を示す文字列」の組合せが1又は複数抽出されてもよい。

10

【 0 0 6 2 】

そして、所有者名称データの値が「不明」である所有者管理データが更新される。

【 0 0 6 3 】

例えば、図 2 B に示す権利部 (甲区) データでは、順位番号が 1 である甲区要素データに基づいて、権利者その他の事項データから所有者の住所「B 市 C 町 D 1 2 4 番 1 号」と所有者の名称「M 田 N 男」の組合せが抽出される。そして、このことに基づいて、所有者管理データが図 5 A に示すものから図 5 B に示すものに更新される。すなわち、所有者名称データの値が「不明」であり、所有者住所データの値が「不明」であり、持分データが「1 0 0 %」である権利者管理データが、所有者名称データの値が「M 田 N 男」であり、所有者住所データの値が「A 県 B 市 C 町 D 1 2 4 番 1 号」であり、持分データが「1 0 0 %」である権利者管理データに更新される。このように、権利者その他の事項データから抽出される所有者の住所の前に所定の文字列「A 県」が付加された文字列が所有者住所データの値に設定されてもよい。

20

【 0 0 6 4 】

また、順位番号が 2 である甲区要素データに基づいて、権利者その他の事項データから所有者の住所「B 市 C 町 D 1 2 5 番 2 号」と持分「2 分の 1」と所有者の名称「M 田 O 男」の組合せが抽出されるとともに、所有者の住所「B 市 C 町 D 1 2 5 番 3 号」と持分「2 分の 1」と所有者の名称「M 田 P 子」の組合せが抽出される。

30

【 0 0 6 5 】

そして、このことに基づいて、所有者管理データが図 5 B に示すものから図 5 C に示すものに更新される。すなわち、所有者名称データの値が「M 田 N 男」であり、所有者住所データの値が「A 県 B 市 C 町 D 1 2 4 番 1 号」であり、持分データが「1 0 0 %」である権利者管理データが、所有者名称データの値が「M 田 O 男」であり、所有者住所データの値が「A 県 B 市 C 町 D 1 2 5 番 2 号」であり、持分データが「5 0 %」である権利者管理データ、及び、所有者名称データの値が「M 田 P 子」であり、所有者住所データの値が「A 県 B 市 C 町 D 1 2 5 番 3 号」であり、持分データが「5 0 %」である権利者管理データに更新される。

【 0 0 6 6 】

登記の目的データの値に氏名等の名称を示す文字列が含まれることが確認された場合も、上述の処理と同様にして、固有表現抽出技術等を用いて、権利者その他の事項データから住所を示す文字列と名称を示す文字列が抽出される。

40

【 0 0 6 7 】

そして、この場合は、登記の目的データにおいて確認された氏名等の名称が所有者名称データの値として設定されている所有者管理データが更新される。

【 0 0 6 8 】

例えば、順位番号が 3 である甲区要素データに基づいて、登記の目的データの値から「M 田 O 男」が抽出され、権利者その他の事項データから所有者の住所「E 市 F 町 G 2 4 番 1 号」と持分「2 分の 1」と所有者の名称「Q 川 R 太郎」の組合せが抽出される。

50

【 0 0 6 9 】

そして、このことに基づいて、所有者管理データが図 5 C に示すものから図 5 D に示すものに更新される。すなわち、所有者名称データの値が「M 田 O 男」であり、所有者住所データの値が「A 県 B 市 C 町 D 1 2 5 番 2 号」であり、持分データが「5 0 %」である権利者管理データが、所有者名称データの値が「Q 川 R 太郎」であり、所有者住所データの値が「A 県 E 市 F 町 G 2 4 番 1 号」であり、持分データが「5 0 %」である権利者管理データに更新される。この例では、図 5 D に示す所有者管理データが S 1 0 7 に示す処理で用いられる所有者管理データとなる。

【 0 0 7 0 】

S 1 0 7 に示す処理では、図 5 D に示す所有者管理データに基づいて、グルーピング対象登記情報データに示されている最新の所有者が 2 人であることが特定される。そして、一方の所有者の名称及び住所がそれぞれ「Q 川 R 太郎」、「A 県 E 市 F 町 G 2 4 番 1 号」であり、他方の所有者の名称及び住所がそれぞれ「M 田 P 子」、「A 県 B 市 C 町 D 1 2 5 番 3 号」であることが特定される。 10

【 0 0 7 1 】

なお、最新の所有者の特定処理は上述のものには限定されない。例えば、権利部（甲区）データに含まれる甲区要素データが 1 つしかない場合に、所有者グルーピング部 2 4 は、当該甲区要素データの権利者その他の事項データの「所有者」との文字列に続く住所を、最新の所有者の住所として特定し、当該住所を表す文字列に続く名称を、最新の所有者の名称として特定してもよい。 20

【 0 0 7 2 】

なお、本処理例では、S 1 0 8 に示す処理において、例えば、所有者の名称と所有者の住所の組合せがグルーピング対象登記情報データと同じであり、所有者グループ ID が既に関連付けられている別の登記情報データが存在するか否かが確認される。ここで、グルーピング対象登記情報データに対応付けられる不動産が共有に係る不動産である場合には、例えば、所有者の名称と所有者の住所の組合せがグルーピング対象登記情報データとすべての所有者について同じであり、所有者グループ ID が既に関連付けられている別の登記情報データが存在するか否かが確認される。

【 0 0 7 3 】

上述の例では、所有者が 2 人であり、一方の所有者の名称及び住所がそれぞれ「Q 川 R 太郎」、「A 県 E 市 F 町 G 2 4 番 1 号」であり、他方の所有者の名称及び住所がそれぞれ「M 田 P 子」、「A 県 B 市 C 町 D 1 2 5 番 3 号」である、所有者グループ ID が既に関連付けられている別の登記情報データが存在するか否かが確認される。この例では、所有者の人数が同じであり、すべての所有者について名称と住所の組合せが一致する、所有者グループ ID が既に関連付けられている別の登記情報データが存在するか否かが確認されることとなる。 30

【 0 0 7 4 】

登記情報取得部 2 6 は、本実施形態では例えば、複数の登記情報のうちの 1 つである着目登記情報を取得する。登記情報取得部 2 6 は、例えば、登記情報記憶部 2 0 に記憶されている複数の登記情報データのうちの任意の 1 つを着目登記情報データとして取得する。 40
以下、着目登記情報データに対応付けられる不動産を着目不動産と呼ぶこととする。

【 0 0 7 5 】

相続発生不動産推定部 2 8 は、本実施形態では例えば、着目登記情報に示されている不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報が存在するか否かを判定する。相続発生不動産推定部 2 8 は、例えば、登記申請情報記憶部 2 2 に記憶されている複数の登記申請情報データのうちに、着目不動産に係る登記申請情報であって、登記の目的が所有権移転相続であることが示されている登記申請情報である着目登記申請情報データが存在するか否かを判定する。

【 0 0 7 6 】

そして、相続発生不動産推定部 28 は、着目登記申請情報が存在すると判定される場合、1 又は複数の所有者が着目登記情報と共通である、着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産として推定する。以下、着目登記情報について特定される所有者を、着目所有者と呼ぶこととする。

【 0 0 7 7 】

ここで、相続発生不動産推定部 28 は、着目所有者が複数である場合に、特定される所有者が複数であり、当該複数の所有者のすべてが着目所有者である、着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続発生不動産として推定してもよい。

【 0 0 7 8 】

例えば、相続発生不動産推定部 28 は、着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、登記情報記憶部 20 に記憶されている複数の登記情報データのうちから、関連付けられている所有者グループ ID が着目登記情報データと同じである 1 又は複数の他の登記情報データを特定してもよい。そして、このようにして取得される 1 又は複数の他の登記情報データのそれぞれに対応付けられる不動産が、相続発生不動産として推定されてもよい。

10

【 0 0 7 9 】

例えば、図 2 A、及び、図 2 B に示す登記情報データが着目登記情報データであることとする。この場合、当該着目登記情報データに基づいて、所定の文字列「A 県」、所在データの値「B 市 C 町 D」、及び、地番データの値「1 2 3 番 1」を結合した文字列「A 県 B 市 C 町 D 1 2 3 番 1」が、当該着目登記情報データに対応付けられる着目不動産である土地の地番として特定される。

20

【 0 0 8 0 】

そして、登記申請情報記憶部 22 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、都道府県名データの値、市区町村名データの値、大字名町名データの値、字名丁目データの値、地番家屋番号データの値を結合した文字列が「A 県 B 市 C 町 D 1 2 3 - 1」であり、用途データの値が「土地」であるものが特定される。以下、このようにして特定される 1 又は複数の登記申請情報データのそれぞれを、着目登記申請情報データと呼ぶこととする。

【 0 0 8 1 】

そして、1 又は複数の着目登記申請情報データのうちに、登記目的データの値が「所有権移転相続」であるものが存在するか否かが確認される。確認された場合は、当該着目登記申請情報データが着目登記申請情報に相当することとなる。

30

【 0 0 8 2 】

そして、着目登記申請情報が存在すると判定される場合に、上述のように、登記情報記憶部 20 に記憶されている複数の登記情報データのうちから、関連付けられている所有者グループ ID が着目登記情報データと同じである 1 又は複数の他の登記情報データが特定されてもよい。そして、このようにして取得される 1 又は複数の他の登記情報データのそれぞれに対応付けられる不動産が、相続発生不動産として推定されてもよい。

【 0 0 8 3 】

以上のようにして、本実施形態によれば、登記情報を所有者によりグルーピングした上で、登記申請情報を活用することで、相続が発生した不動産又は相続が発生する可能性が高い不動産である相続発生不動産を的確に推定できることとなる。

40

【 0 0 8 4 】

なお、以上の例では、着目不動産が土地であったが、着目不動産が建物であっても区分建物であっても、同様の手法により、相続発生不動産を推定することは可能である。

【 0 0 8 5 】

また、本実施形態において、上述のように、着目登記情報について特定される所有者と住所と名称の組合せにおいて完全一致する他の登記情報に示されている不動産が、相続発生不動産として推定される必要はない。

50

【 0 0 8 6 】

例えば、相続発生不動産推定部 2 8 は、着目所有者が 1 人である場合に、特定される所有者が複数であり、当該複数の所有者のいずれかが着目所有者である、着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続発生不動産として推定してもよい。

【 0 0 8 7 】

例えば、第 1 の不動産が A 氏の専有であり、第 2 の不動産が A 氏と B 氏の共有であるとする。ここで、第 1 の不動産についての登記情報データが着目登記情報データである場合には、A 氏が着目所有者である。この場合、第 2 の不動産について特定される所有者に A 氏が含まれていることから、第 2 の不動産が相続発生不動産であると推定されてもよい。

【 0 0 8 8 】

また、例えば、相続発生不動産推定部 2 8 は、着目所有者が複数である場合に、特定される所有者が 1 人であり、当該所有者が複数の着目所有者のうちのいずれかである、着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続発生不動産として推定してもよい。

10

【 0 0 8 9 】

例えば、第 1 の不動産が A 氏と B 氏の共有であり、第 2 の不動産が A 氏の専有であるとする。ここで、第 1 の不動産についての登記情報データが着目登記情報データである場合には、A 氏と B 氏の 2 名が着目所有者である。この場合、第 2 の不動産について特定される所有者が A 氏であることから、第 2 の不動産が相続発生不動産であると推定されてもよい。なお、この場合、第 2 の不動産が 5 0 % の確率で相続発生不動産であると推定されて

20

【 0 0 9 0 】

また、例えば、相続発生不動産推定部 2 8 は、着目所有者が複数である場合に、特定される所有者が複数であり、当該複数の所有者のいずれかが複数の着目所有者のうちのいずれかである、着目登記情報とは異なる登記情報に対応付けられる不動産を、相続発生不動産として推定してもよい。

【 0 0 9 1 】

例えば、第 1 の不動産が A 氏と B 氏の共有であり、第 2 の不動産が A 氏と C 氏の共有であるとする。ここで、第 1 の不動産についての登記情報データが着目登記情報データである場合には、A 氏と B 氏の 2 名が着目所有者である。この場合、第 2 の不動産について特定される所有者が A 氏が含まれていることから、第 2 の不動産が相続発生不動産であると推定されてもよい。なお、この場合、第 2 の不動産が 5 0 % の確率で相続発生不動産であると推定されてもよい。

30

【 0 0 9 2 】

また、着目登記申請情報である登記申請情報データに含まれる外筆データが示す数だけ、相続発生不動産が推定されるようにしてもよい。また、特開 2 0 1 7 - 2 2 8 1 2 3 号に記載されている、外筆情報に対応する不動産を推定する方法を用いて、相続発生不動産が推定されるようにしてもよい。

【 0 0 9 3 】

関連付け部 3 0 は、本実施形態では例えば、着目登記申請情報と、当該着目登記申請情報の受付年月日以後に取得される、着目登記申請情報に係る不動産の登記情報と、を関連付ける。

40

【 0 0 9 4 】

例えば、登記情報記憶部 2 0 に記憶されている複数の登記情報データのうちから、着目登記申請情報である登記申請情報データに含まれる受付年月日データが示す年月日と同じ年月日を示す受付年月日データと、着目登記申請情報である登記申請情報データに含まれる受付番号と同じ受付番号を示す受付番号と、を含む甲区要素データを含む登記情報データが特定されてもよい。そして、関連付け部 3 0 が、このようにして特定される登記情報データと着目登記申請情報である登記申請情報データとを関連付けてもよい。

【 0 0 9 5 】

50

このようにすることで、着目登記申請情報に係る登記申請の対象となった不動産の相続人、被相続人、死亡日等の把握が可能となる。

【 0 0 9 6 】

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 0 9 7 】

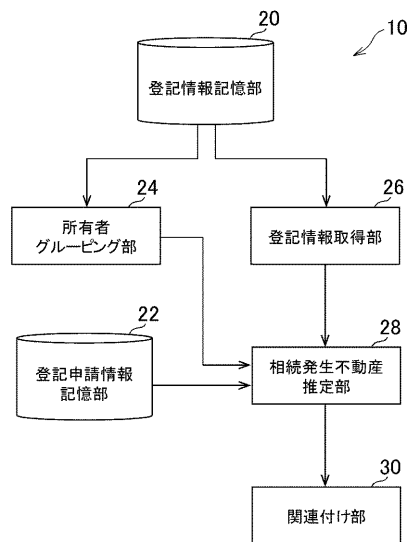
また、上述の具体的な文字列や数値、並びに、図面中の具体的な文字列は例示であり、これらの文字列や数値には限定されない。

【 符号の説明 】

【 0 0 9 8 】

10 相続発生不動産推定システム、20 登記情報記憶部、22 登記申請情報記憶部、24 所有者グルーピング部、26 登記情報取得部、28 相続発生不動産推定部、30 関連付け部。

【 図 1 】



【 図 2 A 】

取得日時データ		2018/4/1 09:12	
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		平成12年10月12日	
不動産番号データ		011xxxxxxxx	
地図番号データ			
筆界特定データ			
所在データ		B市C町D	
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
123番1	宅地	284.30	
		142.00	123番1、123番5に分筆 [令和3年3月1日]

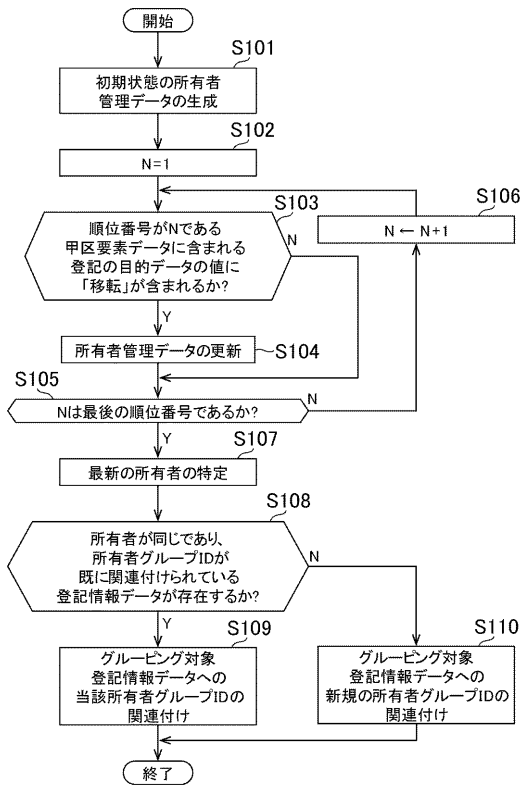
【 図 2 B 】

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	受付番号	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	10526	原因 昭和48年5月19日売買 所有者 B市C町D124番1号 M田 N男 順位 16番の登記を移記
2	所有権移転	昭和51年3月23日	12221	原因 昭和50年7月7日相続 共有者 B市C町D125番2号 持分2分の1 M田 O男 B市C町D125番3号 持分2分の1 M田 P子
3	M田O男持分全部移転	平成2年2月4日	12354	原因 平成2年2月3日売買 共有者 E市F町G24番1号 持分2分の1 O田 R太郎

【 図 3 】

受付年月日データ		2023/9/22
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	C町
	字名丁目データ	D
	地番家屋番号データ	123-1
申請単位データ		単独
登記目的データ		所有権移転相続
用途データ		土地
外筆データ		4

【 図 4 】



【 図 5 A 】

所有者名称データ	所有者住所データ	持分データ
不明	不明	100%

【 図 5 B 】

所有者名称データ	所有者住所データ	持分データ
M田 N男	A県B市C町D124番1号	100%

【 図 5 C 】

所有者名称データ	所有者住所データ	持分データ
M田 O男	A県B市C町D125番2号	50%
M田 P子	A県B市C町D125番3号	50%

【 図 5 D 】

所有者名称データ	所有者住所データ	持分データ
Q川 R太郎	A県E市F町G24番1号	50%
M田 P子	A県B市C町D125番3号	50%