

(19) 日本国特許庁(JP)

(12) 公開特許公報(A)

(11) 特許出願公開番号

特開2016-71452
(P2016-71452A)

(43) 公開日 平成28年5月9日(2016.5.9)

(5) Int.Cl.		F I	テーマコード (参考)	
G06Q	50/16	(2012.01)	G06Q 50/16	5B029
G06Q	50/26	(2012.01)	G06Q 50/26	5B064
G06Q	30/08	(2012.01)	G06Q 30/08	5L049
G06K	9/00	(2006.01)	G06K 9/00	S
G06K	9/20	(2006.01)	G06K 9/20	340K

審査請求 有 請求項の数 17 O L (全 24 頁)

(21) 出願番号 特願2014-197385 (P2014-197385)
 (22) 出願日 平成26年9月26日 (2014.9.26)
 (11) 特許番号 特許第5717908号 (P5717908)
 (45) 特許公報発行日 平成27年5月13日 (2015.5.13)

(71) 出願人 514278566
 遠藤 栄一
 東京都港区元麻布2-4-4
 (74) 代理人 100153268
 弁理士 吉原 朋重
 (72) 発明者 遠藤 栄一
 東京都品川区西五反田1-30-6 株式会社ユープロパティ内
 Fターム(参考) 5B029 BB02 CC26 CC28
 5B064 AA07 BA01 CA08 EA19 FA02
 5L049 BB73 CC27 CC35

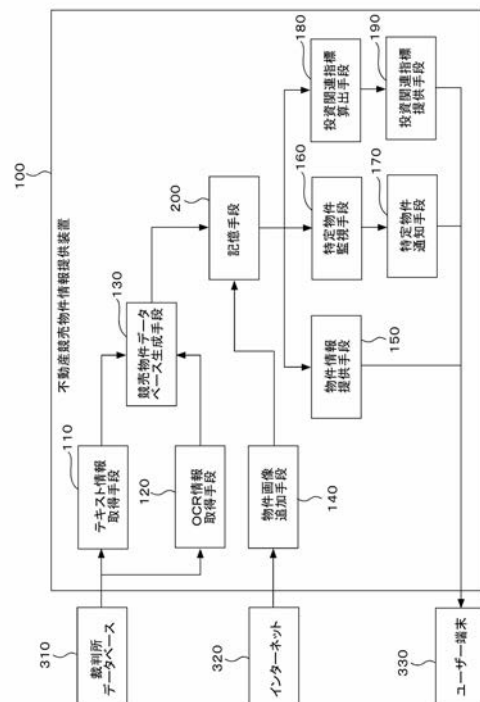
(54) 【発明の名称】 不動産競売物件情報提供装置、不動産競売物件情報提供方法及び不動産競売物件情報提供プログラム

(57) 【要約】 (修正有)

【課題】 裁判所が画像データとしてPDF形式で公開している情報に含まれる重要な文字情報をコンピュータにより管理することを可能とし、ユーザーによる不動産競売物件に係る情報検索の利便性を向上させる不動産競売物件情報提供装置を提供する。

【解決手段】 装置は、裁判所が公開している不動産競売物件情報においてテキストデータとして公開される情報を取得する手段110と、不動産競売物件情報において画像データとして公開される3点セット情報に対し光学文字認識処理を施すことによって文字情報を抽出する手段120と、これら手段が取得した情報を記憶手段に書き込む処理を行う手段140と、光学文字認識処理により取得される情報により特定される不動産競売物件に関する情報に係る提供要求に基づいて、記憶手段に記憶される該当不動産競売物件に関する情報を提供する手段150と、を有する。

【選択図】 図2



【特許請求の範囲】**【請求項 1】**

裁判所が公衆通信回線網上で公開している不動産競売物件情報においてテキストデータとして公開される情報であって、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するテキスト情報取得手段と、

前記不動産競売物件情報において画像データとして P D F (Portable Document Format) 形式で公開される、物件明細書、現況調査報告書及び評価書を含む所謂 3 点セットと呼ばれる情報に対し、光学文字認識処理を施すことによって前記画像データ内に描画されている文字情報を抽出し、抽出した前記文字情報から、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得する O C R 情報取得手段と、

前記テキスト情報取得手段が取得した情報及び前記 O C R 情報取得手段が取得した情報を前記不動産競売物件毎に区別して記憶手段に書き込む処理を行う競売物件データベース生成手段と、

前記 O C R 情報取得手段により取得される情報を含む条件で検索した場合の検索結果である前記不動産競売物件に関する情報に係るユーザー端末からの提供要求に基づいて、前記記憶手段に記憶される前記検索結果である不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供する物件情報提供手段と、を有することを特徴とする不動産競売物件情報提供装置。

【請求項 2】

前記 O C R 情報取得手段によって取得される情報が、前記不動産競売物件に係るマンション名称であり、前記ユーザー端末からの前記提供要求が一の前記マンション名称で特定される前記不動産競売物件に関する情報の提供要求である場合、

前記物件情報提供手段が、前記記憶手段に記憶される情報から前記マンション名称を検索条件として前記一の前記マンション名称で特定される前記不動産競売物件に関する情報を抽出し、抽出された前記不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供することを特徴とする請求項 1 に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項 3】

前記ユーザー端末からの前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを監視する監視要求に基づいて、前記記憶手段において前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられているか否かを監視する特定物件監視手段と、

前記特定物件監視手段が、前記監視要求に係る前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを検知した場合、前記ユーザー端末に対し、前記監視要求に係る一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを知らせる通知を送付する特定物件通知手段と、を有することを特徴とする請求項 2 に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項 4】

前記物件情報提供手段が、前記一の前記マンション名称を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報を提供することを特徴とする請求項 2 に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項 5】

前記一の前記マンション名称を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報が保存されている U R L (Uniform Resource Locator) を、前記記憶手段に記憶される前記一の前記マンション名称で識別される前記不動産競売物件の情報に関連付けて前記記憶手段に書き込む処理を行う物件画像追加手段を有し、

前記物件情報提供手段が、前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件に関する情報と共に、該情報と関連付けられている前記 U R L で指定される場所に保存される前記画像情報を提供することを特徴とする請求項 2 に記載の不動産競売物件情報提供装置。

10

20

30

40

50

【請求項 6】

前記OCR情報取得手段が、前記抽出した文字情報から、前記不動産競売物件の購入が投資活動である場合における投資条件指標を試算するために必要な情報に係る見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得し、

前記ユーザー端末からの特定の不動産競売物件を購入する投資活動に係る前記投資条件指標の算出要求に基づいて、前記投資条件指標を試算するために必要な情報に係る前記項目値情報を利用して前記投資条件指標を算出する投資関連指標算出手段と、

前記投資関連指標算出手段が算出した前記投資条件指標を前記ユーザー端末へ提供する投資関連指標提供手段と、を有することを特徴とする請求項1に記載の不動産競売物件情報提供装置。

10

【請求項 7】

前記投資条件指標を試算するために必要な情報が、月額賃料など対象物件を他人に貸した場合の収入情報、及び管理費・修繕積立金や前記対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報であり、

前記投資関連指標算出手段が、前記対象物件の入札価格、該対象物件を他人に貸した場合の所定期間の収益及び該対象物件を購入する場合の投資利回りのうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出することを特徴とする請求項6に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項 8】

前記投資条件指標を計算するために必要な情報が、管理費・修繕積立金や対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報であり、

前記投資関連指標算出手段が、前記対象物件の入札価格並びに前記対象物件を自身が売却する場合の販売価格及び販売利益のうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出することを特徴とする請求項6に記載の不動産競売物件情報提供装置。

20

【請求項 9】

不動産競売物件に係る情報を提供する装置において実行される不動産競売物件情報提供方法であって、

テキスト情報取得手段が、裁判所が公衆通信回線網上で公開している不動産競売物件情報においてテキストデータとして公開される情報であって、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するステップと、

30

OCR情報取得手段が、前記不動産競売物件情報において画像データとしてPDF(Portable Document Format)形式で公開され、物件明細書、現況調査報告書及び評価書を含む所謂3点セットと呼ばれる情報に対し光学文字認識処理を施すことによって前記画像データ内に描画されている文字情報を抽出し、抽出した前記文字情報から、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するステップと、

競売物件データベース生成手段が、前記テキスト情報取得手段が取得した情報及び前記OCR情報取得手段が取得した情報を前記不動産競売物件毎に区別して記憶手段に書き込む処理を行うステップと、

40

物件情報提供手段が、前記OCR情報取得手段により取得される情報を含む条件で検索した場合の検索結果である前記不動産競売物件に関する情報に係るユーザー端末からの提供要求に基づいて、前記記憶手段に記憶される前記検索結果である不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供するステップと、を含むことを特徴とする不動産競売物件情報提供方法。

【請求項 10】

前記OCR情報取得手段によって取得される情報が、前記不動産競売物件に係るマンション名称であり、前記ユーザー端末からの前記提供要求が一の前記マンション名称で特定される前記不動産競売物件に関する情報の提供要求である場合、

前記物件情報提供手段が、前記記憶手段に記憶される情報から前記マンション名称を検

50

索条件として前記一のマンション名称で特定される前記不動産競売物件に関する情報を抽出し、抽出された前記不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供することを特徴とする請求項9に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項11】

特定物件監視手段が、前記ユーザー端末からの前記一のマンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを監視する監視要求に基づいて、前記記憶手段において前記一のマンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられているか否かを監視するステップと、

前記特定物件監視手段が、前記監視要求に係る前記一のマンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを検知した場合、特定物件通知手段が、前記ユーザー端末に対し、前記監視要求に係る一のマンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを知らせる通知を送付するステップと、を含むことを特徴とする請求項10に記載の不動産競売物件情報提供方法。

10

【請求項12】

前記物件情報提供手段が、前記一のマンション名称を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報を提供することを特徴とする請求項10に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項13】

物件画像追加手段が、前記一のマンション名称を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報が保存されているURL (Uniform Resource Locator) を、前記記憶手段に記憶される前記一のマンション名称で識別される前記不動産競売物件の情報に関連付けて前記記憶手段に書き込む処理を行うステップを含み、

20

前記物件情報提供手段が、前記一のマンション名称で特定される不動産競売物件に関する情報と共に、該情報と関連付けられている前記URLで指定される場所に保存される前記画像情報を提供することを特徴とする請求項10に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項14】

前記OCR情報取得手段が、前記抽出した文字情報から、前記不動産競売物件の購入が投資活動である場合における投資条件指標を試算するために必要な情報に係る見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得し、

30

投資関連指標算出手段が、前記ユーザー端末からの特定の不動産競売物件を購入する投資活動に係る前記投資条件指標の算出要求に基づいて、前記投資条件指標を試算するために必要な情報に係る前記項目値情報を利用して前記投資条件指標を算出するステップと、

投資関連指標提供手段が、前記投資関連指標算出手段が算出した前記投資条件指標を前記ユーザー端末へ提供するステップと、を含むことを特徴とする請求項9に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項15】

前記投資条件指標を試算するために必要な情報が、月額賃料など対象物件を他人に貸した場合の収入情報、及び管理費・修繕積立金や前記対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報であり、

40

前記投資関連指標算出手段が、前記対象物件の入札価格、該対象物件を他人に貸した場合の所定期間の収益及び該対象物件を購入する場合の投資利回りのうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出することを特徴とする請求項14に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項16】

前記投資条件指標を計算するために必要な情報が、管理費・修繕積立金や対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報であり、

前記投資関連指標算出手段が、前記対象物件の入札価格並びに前記対象物件を自身が売却する場合の販売価格及び販売利益のうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの

50

項目を算出することを特徴とする請求項 1 4 に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項 1 7】

コンピュータに、請求項 9 乃至 1 6 の何れか一に記載の方法を実行させるための不動産競売物件情報提供プログラム。

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

裁判所が提供する不動産競売物件に係る情報を、ユーザーの利便性を向上させた上で提供する装置の技術に関する。

【背景技術】

【0002】

不動産競売物件情報は、裁判所によってインターネット上で情報開示が行われており（例えば、<http://bit.sikkou.jp/>）、物件種別、所在地、交通、閲覧開始日等の情報を入力すれば、条件に合致する不動産競売物件の詳細な情報を入手することができる。

【0003】

しかし、裁判所が公開する情報については、一部はテキスト形式の情報でありコンピュータによる管理が容易ではあるものの、重要情報（例えば、所謂 3 点セット）が画像データとして P D F（Portable Document Format）形式で公開されているため、画像データ内に描画されている重要な文字情報をコンピュータにより管理することが困難である。

【0004】

一方で、不動産競売に係るシステムの研究開発は、従来盛んに行われており、例えば、特許文献 1 では地方裁判所が公開で行っている競売・任意売却不動産情報を取り扱うシステムが提案され、特許文献 2 では地方裁判所が公開で行っている競売・任意売却不動産情報を取り扱うシステムが提案されている。また、特許文献 3 乃至 5 では国税徴収法に基づく手順に則って不動産の公売に関わる各種情報開示や手続きをオンラインで行うためのコンピュータシステム、パソコン等を通じて競売不動産の物件情報を安価に且つ迅速に提供できるシステム、不動産競売支援サーバーで構成されたシステムによって不動産仲介方法がそれぞれ提案されている。

【先行技術文献】

【特許文献】

【0005】

【特許文献 1】特開 2 0 1 0 - 1 9 8 5 8 2 号公報

【特許文献 2】特開 2 0 1 0 - 1 7 6 6 5 4 号公報

【特許文献 3】特開 2 0 0 6 - 2 6 8 8 4 1 号公報

【特許文献 4】特開 2 0 0 2 - 8 3 0 3 0 号公報

【特許文献 5】特開 2 0 0 1 - 2 8 3 0 4 8 号公報

【発明の概要】

【発明が解決しようとする課題】

【0006】

しかしながら、上記の従来技術では、裁判所が画像データとして P D F 形式で公開している情報（例えば、所謂 3 点セット）に含まれる重要な文字情報をコンピュータにより管理することが困難であるという問題点は解消されない。

【0007】

そこで本発明では、上記問題点を鑑み、裁判所が画像データとして P D F 形式で公開している情報に含まれる重要な文字情報をコンピュータにより管理することを可能とし、ユーザーによる不動産競売物件に係る情報検索の利便性を向上させる不動産競売物件情報提供装置を提供することを目的とする。

【課題を解決するための手段】

【0008】

開示する不動産競売物件情報提供装置の一形態は、裁判所が公衆通信回線網上で公開し

10

20

30

40

50

ている不動産競売物件情報においてテキストデータとして公開される情報であって、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するテキスト情報取得手段と、前記不動産競売物件情報において画像データとしてPDF形式で公開され、物件明細書、現況調査報告書及び評価書を含む所謂3点セットと呼ばれる情報に対し光学文字認識処理を施すことによって前記画像データ内に描画されている文字情報を抽出し、抽出した前記文字情報から、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するOCR情報取得手段と、前記テキスト情報取得手段が取得した情報及び前記OCR情報取得手段が取得した情報を前記不動産競売物件毎に区別して記憶手段に書き込む処理を行う競売物件データベース生成手段と、前記OCR情報取得手段により取得される情報を含む条件で検索した場合の検索結果である前記不動産競売物件に関する情報に係るユーザー端末からの提供要求に基づいて、前記記憶手段に記憶される前記検索結果である不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供する物件情報提供手段と、を有することを特徴とする。

【発明の効果】

【0009】

開示する不動産競売物件情報提供装置は、裁判所が画像データとしてPDF形式で公開している情報に含まれる重要な文字情報をコンピュータにより管理することを可能とし、ユーザーによる不動産競売物件に係る情報検索の利便性を向上させる。

【図面の簡単な説明】

【0010】

【図1】本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置の概要を示す図である。

【図2】本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置の機能ブロック図である。

【図3】裁判所による不動産競売物件情報の開示態様を説明する図(その1)である。

【図4】裁判所による不動産競売物件情報の開示態様を説明する図(その2)である。

【図5】裁判所による不動産競売物件情報の開示態様を説明する図(その3)である。

【図6】裁判所による不動産競売物件情報の開示態様を説明する図(その4)である。

【図7】裁判所による不動産競売物件情報の開示態様を説明する図(その5)である。

【図8】本実施の形態に係る記憶手段に記憶される競売物件データベースの一例を示す図である。

【図9】本実施の形態に係る物件情報提供手段による処理の一例を示す図(その1)である。

【図10】本実施の形態に係る物件情報提供手段による処理の一例を示す図(その2)である。

【図11】本実施の形態に係る特定物件通知手段による処理の一例を示す図である。

【図12】本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置のハードウェア構成の一例を示す図である。

【図13】本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置による情報収集処理例の流れを示すフローチャートである。

【図14】本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置による検索情報提供処理例の流れを示すフローチャートである。

【図15】本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置による特定案件監視処理例の流れを示すフローチャートである。

【図16】本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置による投資指標算出処理例の流れを示すフローチャートである。

【発明を実施するための形態】

【0011】

図面を参照しながら、本発明を実施するための形態について説明する。

(本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置の概要)

【0012】

10

20

30

40

50

図1を用いて、本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置（以下、単に「提供装置」という。）100の概要について、説明する。図1は、提供装置100と周辺装置310、330との関わり方の概略を示す図である。

【0013】

裁判所310は、Webサイト（例えば、<http://bit.sikkou.jp/>）において、不動産競売物件の情報340を開示しており、ユーザーが閲覧を希望する物件に関し、物件種別、所在地、交通、閲覧開始日等の情報を入力すれば、条件に合致する物件の詳細な情報340を閲覧することができる。

【0014】

この裁判所310が公開している不動産競売物件情報340においては、入札期間、事件番号、売却基準価額、評価書上の交通、所在地、家屋番号、間取り等の当該物件に関する大まかな情報が定型項目に対するテキストデータとして開示されている。

10

【0015】

一方で、不動産競売物件情報340の閲覧を希望するユーザーは、マンション名称390を検索条件とし、条件に合致する物件の詳細な情報340を閲覧することを欲する場合も多い。また、ユーザーは、投資活動の一環として不動産競売物件を購入する場合も多く、その場合、一定の条件下で算出される投資指標420に応じ希望物件の入札に参加するか否かを決定したり、逆に、入札に参加する場合の条件を決定したりする。

【0016】

しかしながら、これらマンション名称390や投資指標420を算出するための基礎情報410は、現況調査報告書、評価書及び物件明細書それぞれの写しを1冊のファイルにしたものである3点セットと呼ばれる書類に記載されるものであるが、裁判所310が公開している不動産競売物件情報340においてテキストデータとして開示されておらず、画像データとして取り込まれたPDF形式の電子ファイルとして開示されている。

20

【0017】

従って、不動産競売物件情報340の閲覧を希望するユーザーは、マンション名称390を検索条件とし、条件に合致する物件の詳細な情報340を閲覧することができない。また、ユーザーは、入札希望の物件に係る投資指標420を算出する場合、PDF化された3点セットから必要な情報410を目で見確認し書き出すなどして抽出する必要があり、さらに、異なる物件ごとの比較をする場合や自分の投資条件に合う物件を抽出する場合、膨大な事務処理が必要となり、相当な不便を強いられる。さらに、不動産競売の入札期間は1週間程度と短く、ユーザーがこのような煩雑な作業を短期間で行うことは現実的に困難である。

30

【0018】

そこで提供装置100は、裁判所310のWebサイトにおいて画像データとして取り込まれたPDF形式の電子ファイルとして開示されている所謂3点セットについて、光学文字認識（OCR：Optical Character Recognition）処理を施し、描画されているマンション名称390や投資指標420の算出に必要な文字情報410を抽出する。そして提供装置100は、裁判所310が開示する各不動産競売物件について、テキストデータとして開示されている情報と所謂3点セットにOCR処理を施し抽出した情報390、410とを統合して、不動産競売物件データベースを生成する。

40

【0019】

こうすることによって提供装置100は、ユーザーに対し、マンション名称390を検索条件とし合致した不動産競売物件情報340を提供したり、対象物件に関する投資指標420の試算結果を提供したりすることができる。これによりユーザーが不動産競売へ参加する手間（参入障壁）が小さくなり、不動産競売に関するユーザーの利便性を向上させることができる。

（本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置の動作原理）

【0020】

図2乃至11を用いて、提供装置100の動作原理について説明する。図2は、提供装

50

置 100 の機能ブロック図である。図 2 で示すように、提供装置 100 は、テキスト情報取得手段 110、OCR 情報取得手段 120、競売物件データベース生成手段 130、物件画像追加手段 140、物件情報提供手段 150、特定物件監視手段 160、特定物件通知手段 170、投資関連資料算出手段 180、投資関連資料提供手段 190、記憶手段 200 を有する。

【0021】

記憶手段 200 は、裁判所 310 が公開している不動産競売物件の詳細情報 340 を整理・管理し、容易に検索・抽出などができるようにした不動産競売物件に関するデータベースである。記憶手段 200 は、後述する競売物件データベース生成手段 130、物件画像追加手段 140 によって情報の書き込み・更新に係る処理が行われる。

10

【0022】

テキスト情報取得手段 110 は、裁判所 310 が公衆通信回線網（例えば、インターネット）320 上で公開している不動産競売物件に関する情報 340 においてテキストデータとして公開される情報 370 であって、各不動産競売物件を特徴づけ識別する（区別する）ための見出しである項目名称情報 350 と項目名称情報 350 の内容である項目値情報 360 とを対応付けて取得する。

【0023】

図 3 で示すように、例えば、裁判所 310 はインターネット 320 上に、複数の不動産競売物件に関する情報 340 を公開しており、一の物件に関する詳細情報が公開されているページへの遷移操作を行えば、当該一の物件に関する詳細情報 340 にアクセスすることができる。

20

【0024】

図 4 で示すように、例えば、一の物件（事件番号：平成 26 年（ケ）第 x x x 号）に関する詳細情報 340 が公開されているページでは、左上には公告日、その下には入札期間、その右には閲覧開始日などの情報が公開されている。この「公告日」「入札期間」「閲覧開始日」などが項目名称情報 350 であり、項目名称情報 350 の内容である「平成 26 年 8 月 27 日」「平成 26 年 9 月 1 日～平成 26 年 9 月 18 日」「平成 26 年 8 月 27 日」などが項目値情報 360 である。

【0025】

図 4 において最左上の項目名称情報 350 「公告日」から右下の項目名称情報 350 「総戸数」までがテキストデータとして公開される情報 370 である。テキスト情報取得手段 110 は、図 4 における最左上の項目名称情報 350 「公告日」から右下の項目名称情報 350 「総戸数」までのそれぞれと、その項目値情報 360 「平成 26 年 8 月 27 日」から「68」までのそれぞれとを対応付けて取得する。

30

【0026】

OCR 情報取得手段 120 は、裁判所 310 が公衆通信回線網 320 上で公開している不動産競売物件に関する情報 340 において画像データ 380 として PDF 形式で公開される、所謂 3 点セットと呼ばれる情報に対し、光学文字認識処理を施すことによって画像データ内に描画されている文字情報を抽出し、抽出した文字情報から項目名称情報 350 と項目値情報 360 とを対応付けて取得する。

40

【0027】

OCR 情報取得手段 120 が取得する情報は、建物の名称（マンション名称）390 であっても良く、不動産競売物件の購入が投資活動である場合における投資条件指標 420 を試算するために必要な情報 410 であっても良い。「投資条件指標 420」とは、所定期間の収益、実質利回り、物件取得費用等の指標であり、「投資条件指標 420 を試算するために必要な情報 410」とは、月額賃料、固定資産税・都市計画税、管理費・修繕積立金（延滞情報含む）等の情報である。

【0028】

図 4 で示すように、例えば裁判所 310 の Web サイトでは、最右下の「（矢印）DOWNLOAD」のボタンを押下操作すると、所謂 3 点セット（現況調査報告書、評価書及

50

び物件明細書)を画像データ380として取り込んだPDFファイルを閲覧・取得することができる。3点セットは画像データ380として取り込まれているため、人が直に見れば掲載されている文字情報を認識することもできるが、コンピュータは当該3点セットから文字情報を認識することは出来ない。

【0029】

図5乃至7は、図4の最右下の「(矢印)DOWNLOAD」のボタンを押下操作して得られるPDF化された3点セットの一部であり、図5は「物件目録」を示し、図6は評価書内の管理費等を掲載した部位を示し、図7は3点セットの表紙部位を示している。図5乃至7で示す画像データ380に対し、OCR情報取得手段120は、光学文字認識処理を施すことによって画像データ380内に描画されている文字情報を抽出し、抽出した文字情報から項目名称情報350と項目値情報360とを対応付けて取得する。

10

【0030】

OCR情報取得手段120は、例えば、図5の項目名称情報350「(最初に登場する)建物の名称」とその右横に描画されている項目値情報360「xxxガーデン篠崎」、図6の項目名称情報350「管理費」「修繕積立金」「滞納額」とそれらの右横に描画されている項目値情報360「11,900円」「9,540円」「214,400円」、図7の項目名称情報350「固定資産税」「都市計画税」とそれらの下に描画されている項目値情報360「119,501円」「25,940円」のそれぞれを対応付けて取得する。なお、3点セットに記載される情報は、書式が定型化されているため、OCR情報取得手段120は、定型化された書式を所与のものとして、項目名称情報350と項目値情報360とを対応付けて取得することができる。

20

【0031】

競売物件データベース生成手段130は、テキスト情報取得手段110が取得した情報及びOCR情報取得手段120が取得した情報を、不動産競売物件ごとに対応付けて、記憶手段200に書き込む処理を行い、不動産競売物件に関するデータベースを生成する。「不動産競売物件ごとに対応付けて」とは、一の不動産競売物件と他の不動産競売物件とを区別できるように、という意である。

【0032】

物件画像追加手段140は、一のマンション名称390を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報が保存されているURL(Uniform Resource Locator)400を、記憶手段200に記憶される当該一のマンション名称390で識別される(区別される)不動産競売物件の情報に関連付けて記憶手段200に書き込む処理を行う。なお、「検索結果である画像情報」とは、該当物件の外観・内観、周辺の様子等を示す写真等に係る情報である。

30

【0033】

また、「一のマンション名称390を検索条件として」とは、「マンション名称390」のみを検索条件とする場合以外にも、「マンション名称390」、「地域名」、「特定のキーワード(例えば、外観、内観、部屋、周辺など)」をANDで検索条件とする場合も含み、検索条件の中に「マンション名称390」が含まれれば良い、という意である。これは、検索条件の中に「マンション名称390」さえ含まれていれば、望ましい検索結果が得られるように、検索条件は適宜変更可能であることを示している。さらに、「検索エンジン」とは、yahoo(登録商標)、グーグル(登録商標)など検索プログラムの提供主体は問わず、どの検索プログラム(検索サービス)を使用しても良い。

40

【0034】

物件画像追加手段140は、後述する物件情報提供手段150がユーザーの求めに応じて不動産競売物件の情報340の提供を行うとき、該当物件の外観、内観、周辺の様子等を示す画像情報も併せて提供し、ユーザーの利便性を高めるための処理を行う。

【0035】

図8で示すように、記憶手段200に記憶される不動産競売物件に関するデータベースにおいては、不動産競売物件毎に、テキスト情報取得手段110、OCR情報取得手段1

50

20及び物件画像追加手段140それぞれが取得した情報が統合された状態で記憶される。

【0036】

物件情報提供手段150は、OCR情報取得手段120により取得される情報を含む条件で記憶手段200を検索した場合の検索結果である不動産競売物件に関する情報340に係るユーザー端末330からの提供要求に基づいて、OCR情報取得手段120により取得される情報を含む条件で記憶手段200を検索し、抽出された不動産競売物件に関する情報340をユーザー端末330へ提供する。

【0037】

より具体的には、物件情報提供手段150は、一のマンション名称390で特定される不動産競売物件情報340の提供要求に基づいて、当該マンション名称390を検索条件として記憶手段200を検索し、抽出物件情報340をユーザー端末330へ提供する。

【0038】

図9下部で示すように、「マンション名称390：xxxガーデン篠崎」に係る不動産競売物件情報340の提供要求があった場合、例えば、物件情報提供手段150は、記憶手段200において検索条件を「マンション名称390：xxxガーデン篠崎」として検索し、抽出された不動産競売物件に関する「所在地」「交通」「築年月」「間取り」等の情報340をユーザー端末330へ提供する。また図9上部で示すように、物件情報提供手段150は、該当物件の所在地に関する情報340に基づいて、該当物件周辺の地図及び該当物件の位置を示す情報をユーザー端末330に提供する形態でも良い。

【0039】

図9及び図10で示すように、物件情報提供手段150は、例えば、上記文字情報と共に、記憶手段200において「マンション名称390：xxxガーデン篠崎」に係る不動産競売物件情報340と関連付けられるURL400に保存されている画像情報を提供する形態としても良い。該当物件の外観、内観、周辺の様子等を示す画像情報も併せて提供することにより、該当物件に関する多くの情報を提供することができ、ユーザーの利便性を高めることができる。

【0040】

特定物件監視手段160は、ユーザー端末330からの一のマンション名称390で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを監視する監視要求に基づいて、記憶手段200において一のマンション名称390で特定される不動産競売物件が競売に掛けられているか否かを監視する。例えば、特定物件監視手段160は、一のマンション名称390で特定される不動産競売物件に関する情報340が記憶手段200に記憶されているか否かを監視する形態でも良く、加えて、入札期間の日付等他情報が所定条件を満たすか否かを監視する形態でも良い。

【0041】

特定物件通知手段170は、監視要求に係る一のマンション名称390で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを特定物件監視手段160が検知した場合、ユーザー端末330に対し、一のマンション名称390で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを知らせる通知を送付する。

【0042】

図11で示すように、監視要求に係る一のマンション名称390が「xxxガーデン篠崎」である場合、特定物件通知手段170は、マンション名称「xxxガーデン篠崎」390で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを知らせる通知を送付する。図11で示すように、特定物件通知手段170による通知には、記憶手段200に記憶される該当物件に係る不動産競売物件の詳細情報340が付加される形態でも良い。

【0043】

投資関連指標算出手段180は、ユーザー端末330からの特定の不動産競売物件を購入する投資活動に係る投資条件指標420の算出要求に基づいて、投資条件指標420を試算するために必要な情報410に係る項目値情報360を利用して投資条件指標420

10

20

30

40

50

を算出する。

【 0 0 4 4 】

ユーザーが不動産競売物件を投資目的で所有する場合、「投資条件指標を試算するために必要な情報 4 1 0」とは、月額賃料など対象物件を他人に貸した場合の収入情報、管理費・修繕積立金や前記対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報を含む情報である。

【 0 0 4 5 】

上記のような場合、投資関連指標算出手段 1 8 0 は、対象物件の入札価格、対象物件を他人に貸した場合の所定期間の収益及び対象物件を購入する場合の投資利回りのうち 2 つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出する。

10

【 0 0 4 6 】

ユーザーが不動産競売物件を投資目的で転売する場合、「投資条件指標を計算するために必要な情報 4 1 0」とは、管理費・修繕積立金や対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報を含む情報である。

【 0 0 4 7 】

上記のような場合、投資関連指標算出手段 1 8 0 は、対象物件の入札価格並びに対象物件を自身が売却する場合の販売価格及び販売利益のうち 2 つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出する。

【 0 0 4 8 】

投資関連指標提供手段 1 9 0 は、投資関連指標算出手段 1 8 0 が算出した投資条件指標 4 2 0 をユーザー端末 3 3 0 へ提供する。このような投資関連指標算出手段 1 8 0 及び投資関連指標提供手段 1 9 0 による処理によって、ユーザーは、投資条件を変更しつつ、様々な条件下における投資関連指標 4 2 0 を算出し、適切な応札条件を知ることができ、適切な条件による応札が可能となる。

20

なお、投資関連指標算出手段 1 8 0 は、下記のような計算式に基づいて投資条件指標 4 2 0 を算出する。

< 取得物件を賃貸保有するときの計算式 >

- ・ 入札価格 = 年間収益 ÷ 実質利回り - 取得諸費用
- ・ 年間収益 = 月額賃料 × 1 2 か月 - [固定資産税 ・ 都市計画税 1 + 管理費 ・ 修繕積立金 1 × 1 2 か月 + 火災保険料 + 修繕費用 + 管理委託費 + 借入利息]
- ・ 実質利回り：任意に設定が可能

30

【 0 0 4 9 】

- ・ 取得諸費用 = 立退き代 + リフォーム工事費 + 登録免許税 2 + 不動産取得税 2 + 滞納管理費 ・ 修繕積立金 2 + 遅延損害金 2 + 予備費 + 抵当権設定費 + 借入手数料等

< 取得物件を転売するときの計算式 >

- ・ 入札価格 = 販売価格 - 販売利益 - 取得諸費用
- ・ 販売価格：任意に設定が可能
- ・ 販売利益：任意に設定が可能

【 0 0 5 0 】

- ・ 取得諸費用 = 立退き代 + リフォーム工事費 + 登録免許税 2 + 固定資産税 ・ 都市計画税 2 + 不動産取得税 2 + 滞納管理費 ・ 修繕積立金 2 + 遅延損害金 2 + 保有時管理費等 2 + 予備費 + 利息 + 抵当権設定費 + 借入手数料等

40

< 備考情報 >

- ・ 1 O C R 情報取得手段 1 2 0 が取得した情報をそのまま代入する値。
- ・ 2 O C R 情報取得手段 1 2 0 が取得した情報に基づき算出した値を代入するもの。
- ・ 2 を付した要素は下記計算式により算出する。

登録免許税 = (固都税評価 ・ 土地 + 固都税評価 ・ 建物) × 2 % + 2 , 0 0 0 円

固都税評価 ・ 土地 = 鑑定評価額 ・ 土地 × 7 0 %

固都税評価 ・ 建物 = 鑑定評価額 ・ 建物 × 7 0 %

不動産取得税 = (固都税評価 ・ 土地 ÷ 2 + 固都税評価 ・ 建物) × 3 %

50

固都税評価・土地 = 鑑定評価額・土地 × 70%

固都税評価・建物 = 鑑定評価額・建物 × 70%

遅延損害金 = (A × 遅延損害金利率) × ((A ÷ 管理費月額・修繕積立金月額) ÷ 12) ÷ 2

A = 滞納管理費・修繕積立金 + (管理費月額・修繕積立金月額) × X月

・無印の要素は適宜設定する。

・1、2については、地域によって分類が異なる場合がある。

(本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置のハードウェア構成)

【0051】

図12を用いて、提供装置100のハードウェア構成例について説明する。図12は、提供装置100のハードウェア構成の一例を示す図である。図12で示すように、提供装置100は、CPU(Central Processing Unit)510、ROM(Read-Only Memory)520、RAM(Random Access Memory)530、補助記憶装置540、通信I/F550、入力装置560、表示装置570、記録媒体I/F580を有する。

10

【0052】

CPU510は、ROM520に記憶されたプログラムを実行する装置であり、RAM530に展開(ロード)されたデータを、プログラムの命令に従って演算処理し、提供装置100全体を制御する。ROM520は、CPU510が実行するプログラムやデータを記憶している。RAM530は、CPU510でROM520に記憶されたプログラムを実行する際に、実行するプログラムやデータが展開(ロード)され、演算の間、演算データを一時的に保持する。

20

【0053】

補助記憶装置540は、基本ソフトウェアであるOS(Operating System)や本実施の形態に係るアプリケーションプログラムなどを、関連するデータとともに記憶する装置である。補助記憶装置540は、記憶手段200を含み、例えば、HDD(Hard Disc Drive)やフラッシュメモリなどである。

【0054】

通信I/F550は、有線・無線LAN(Local Area Network)、インターネットなどの通信ネットワーク320に接続し、通信機能を提供する他装置310、330とデータの授受を行うためのインターフェースである。

30

【0055】

入力装置560は、キーボードなど提供装置100にデータ入力を行うための装置である。表示装置(出力装置)570は、LCD(Liquid Crystal Display)等で構成される装置であり、提供装置100が有する機能をユーザーが利用する際や各種設定を行う際のユーザーインターフェースとして機能する装置である。記録媒体I/F580は、CD-ROM、DVD-ROM、USBメモリなどの記録媒体590とデータの送受信を行うためのインターフェースである。

【0056】

提供装置100が有する各手段は、CPU510が、ROM520又は補助記憶装置540に記憶された各手段に対応するプログラムを実行することにより実現される形態としても良い。また、提供装置100が有する各手段は、当該各手段に関する処理をハードウェアとして実現される形態としても良い。また、通信I/F550を介して外部サーバー装置から本発明に係るプログラムを読み込ませたり、記録媒体I/F580を介して記録媒体590から本発明に係るプログラムを読み込ませたりして、提供装置100に当該プログラムを実行させる形態としても良い。

40

(本実施の形態に係る不動産競売物件情報提供装置による処理例)

図13乃至16を用いて、提供装置100による処理例について説明する。

(1) 情報収集処理

【0057】

図13を用いて、公開情報に付加価値を加えて不動産競売物件データベースを生成する

50

提供装置 100 による情報収集処理について説明する。図 13 は、提供装置 100 による情報収集処理の一例の流れを示すフローチャートである。

【0058】

S10 でテキスト情報取得手段 110 が、裁判所 310 がインターネット 320 上で公開している不動産競売物件に関する情報 340 においてテキストデータとして公開される情報 370 であって、各不動産競売物件を区別するための見出しである項目名称情報 350 とその内容である項目値情報 360 とを対応付けて取得する。

【0059】

図 4 で示すように、テキスト情報取得手段 110 は、例えば、事件番号：平成 26 年（ケ）第 x x x 号に関する詳細情報 340 が公開されている Web ページにアクセスし、最左上の項目名称情報 350 「公告日」から右下の項目名称情報 350 「総戸数」までのそれぞれと、その項目値情報 360 「平成 26 年 8 月 27 日」から「68」までのそれぞれとを対応付けて取得する。

10

【0060】

S20 で OCR 情報取得手段 120 が、裁判所 310 がインターネット 320 上で公開している不動産競売物件に関する情報 340 において画像データ 380 として PDF 形式で公開される所謂 3 点セットと呼ばれる情報に対し、光学文字認識処理を施すことによって画像データ内に描画されている文字情報を抽出し、抽出した文字情報から項目名称情報 350 と項目値情報 360 とを対応付けて取得する。

【0061】

図 4 で示すような裁判所 310 の Web サイトにおいて、OCR 情報取得手段 120 は、最右下の「（矢印）DOWNLOAD」のボタンを押下操作し、所謂 3 点セット（現況調査報告書、評価書及び物件明細書）を画像データ 380 として取り込んだ PDF ファイルにアクセスする。

20

【0062】

そして図 5 で示す画像データ 380 について、OCR 情報取得手段 120 は、OCR 処理を施し、項目名称情報 350 「（最初に登場する）建物の名称」とその右横に描画されている項目値情報 360 「x x x ガーデン 篠崎」とを対応付けて取得する。また、図 6 で示す画像データ 380 について、OCR 情報取得手段 120 は、OCR 処理を施し、項目名称情報 350 「管理費」「修繕積立金」「滞納額」とそれらの右横に描画されている項目値情報 360 「11,900 円」「9,540 円」「214,400 円」とを対応付けて取得する。さらに、図 7 で示す画像データ 380 について、OCR 情報取得手段 120 は、OCR 処理を施し、項目名称情報 350 「固定資産税」「都市計画税」とそれらの下に描画されている項目値情報 360 「119,501 円」「25,940 円」のそれぞれとを対応付けて取得する。

30

【0063】

このように、S20 において OCR 情報取得手段 120 は、画像データ 380 に OCR 処理を施すことによって、建物の名称（マンション名称）390 や投資条件指標 420 を試算するために必要な情報 410 を取得する。情報 410 とは、月額賃料、固定資産税・都市計画税、管理費・修繕積立金（延滞情報含む）等の情報である。

40

【0064】

また、S20 で物件画像追加手段 140 が、OCR 情報取得手段 120 により取得されたマンション名称 390 を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報が保存されている URL 400 を取得する。

【0065】

物件画像追加手段 140 は、例えば、マンション名称 390：「x x x ガーデン 篠崎」、「江戸川区」及び「外観」を AND の検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行い、検索結果の各画像情報が保存されている URL 400 を取得する。物件画像追加手段 140 は、この場合、図 10 で示すような画像情報が保存されている場所を示す URL 400 を取得する。

50

【 0 0 6 6 】

S 3 0 で競売物件データベース生成手段 1 3 0 が、S 1 0 においてテキスト情報取得手段 1 1 0 が取得した情報及び S 2 0 において O C R 情報取得手段 1 2 0 が取得した情報を、不動産競売物件ごとに対応付けて、記憶手段 2 0 0 に書き込む処理を行う。

【 0 0 6 7 】

また、S 3 0 で物件画像追加手段 1 4 0 が、S 2 0 において物件画像追加手段 1 4 0 が取得した U R L 4 0 0 を、先の検索条件に含まれる一のマンション名称 3 9 0 で区別される不動産競売物件の情報 3 4 0 に関連付けて記憶手段 2 0 0 に書き込む処理を行う。

【 0 0 6 8 】

図 8 で示すように、上記処理によって、記憶手段 2 0 0 において、不動産競売物件毎に、テキスト情報取得手段 1 1 0、O C R 情報取得手段 1 2 0 及び物件画像追加手段 1 4 0 が取得した情報が統合された状態で記憶され、提供装置 1 0 0 内に利便性の高い有用な不動産競売物件データベースが生成される。

10

(2) 検索情報提供処理

【 0 0 6 9 】

図 1 4 を用いて、端末 3 3 0 からの提供要求に応じ不動産競売物件に係る情報提供を行う提供装置 1 0 0 による検索情報提供処理について説明する。図 1 4 は、提供装置 1 0 0 による検索情報提供処理の一例の流れを示すフローチャートである。

【 0 0 7 0 】

S 1 1 0 で物件情報提供手段 1 5 0 が、ユーザー端末 3 3 0 から、S 2 0 において O C R 情報取得手段 1 2 0 が取得した情報により特定される不動産競売物件に関する情報 3 4 0 に係る提供要求を受け付ける。物件情報提供手段 1 5 0 は、例えば、マンション名称 3 9 0 : 「 x x x ガーデン篠崎」で特定される不動産競売物件情報 3 4 0 の提供要求を受け付ける。

20

【 0 0 7 1 】

S 1 2 0 で物件情報提供手段 1 5 0 が、S 1 1 0 において受け付けた提供要求に係る検索条件に基づいて、記憶手段 2 0 0 に対し検索処理を行う。物件情報提供手段 1 5 0 は、例えば、マンション名称 3 9 0 : 「 x x x ガーデン篠崎」を検索条件として記憶手段 2 0 0 に対し検索処理を行い、マンション名称 3 9 0 : 「 x x x ガーデン篠崎」で特定される不動産競売物件に関する情報 3 4 0 を抽出する。図 4 で示すように、物件情報提供手段 1 5 0 は、例えば、マンション名称 3 9 0 : 「 x x x ガーデン篠崎」で特定される物件の所在地 : 「江戸川区鹿骨四丁目 x x x 番地」、交通 : 「 J R 総武線 小岩駅 南東方 2 . 2 6 k m ...」、築年数 : 「平成 1 5 年 1 月」、間取り : 「 3 L D K 」等の情報 3 4 0 を抽出する。また、物件情報提供手段 1 5 0 は、記憶手段 2 0 0 において、マンション名称 3 9 0 : 「 x x x ガーデン篠崎」で特定される物件と対応付けて記憶される物件画像 U R L 4 0 0 を抽出しても良い。

30

【 0 0 7 2 】

S 1 3 0 で物件情報提供手段 1 5 0 が、ユーザー端末 3 3 0 に対し、S 1 2 0 において物件情報提供手段 1 5 0 による抽出結果である不動産競売物件に関する情報 3 4 0 を提供する。

40

【 0 0 7 3 】

図 9 で示すように、物件情報提供手段 1 5 0 は、例えば、マンション名称 3 9 0 : 「 x x x ガーデン篠崎」で特定される物件の所在地 : 「江戸川区鹿骨四丁目 x x x 番地」、交通 : 「 J R 総武線 小岩駅 南東方 2 . 2 6 k m ...」、築年月 : 「平成 1 5 年 1 月」、間取り : 「 3 L D K 」等の情報 3 4 0 を、ユーザー端末 3 3 0 へ通知する。このとき、物件情報提供手段 1 5 0 は、該当物件の所在地 : 「江戸川区鹿骨四丁目 x x x 番地」に基づいて、該当物件の周辺地図及び該当物件の位置を示す情報をユーザー端末 3 3 0 に提供する形態でも良い。

【 0 0 7 4 】

さらには、図 9 及び図 1 0 で示すように、物件情報提供手段 1 5 0 は、例えば、上記文

50

字情報と共に、S 1 2 0において物件情報提供手段 1 5 0が抽出した物件画像URL 4 0 0で示される場所に保存されている画像情報を提供する形態としても良い。

【 0 0 7 5 】

上記処理によって、提供装置 1 0 0は、不動産競売物件情報 3 4 0の閲覧を希望するユーザーに対し、OCR情報取得手段 1 2 0が取得した情報（例えば、マンション名称 3 9 0）を検索条件とし、条件に合致する物件の詳細な情報 3 4 0を閲覧する機会を提供することができる。また、提供装置 1 0 0は、該当物件の外観、内観、周辺の様子等を示す画像情報も併せて提供することにより、該当物件に関する多くの情報を提供することができ、ユーザーの利便性を高めることができる。

（ 3 ）特定案件監視処理

10

【 0 0 7 6 】

図 1 5を用いて、端末 3 3 0からの監視要求に応じ不動産競売物件に係る情報提供を行う提供装置 1 0 0による特定案件監視処理について説明する。図 1 5は、提供装置 1 0 0による特定案件監視処理の一例の流れを示すフローチャートである。

【 0 0 7 7 】

S 2 1 0で特定物件監視手段 1 6 0が、ユーザー端末 3 3 0から、OCR情報取得手段 1 2 0が取得した情報（例えば、一のマンション名称 3 9 0）で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを監視する旨の監視要求を受け付ける。特定物件監視手段 1 6 0は、例えば、マンション名称 3 9 0：「 x x x ガーデン 篠崎」で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを監視する旨の監視要求受け付ける。

20

【 0 0 7 8 】

S 2 2 0で特定物件監視手段 1 6 0が、S 2 1 0において受け付けた監視要求に係る監視条件に基づいて、記憶手段 2 0 0に対し検索処理を行う。特定物件監視手段 1 6 0は、例えば、マンション名称 3 9 0：「 x x x ガーデン 篠崎」を検索条件として記憶手段 2 0 0に対し検索処理を行い、マンション名称 3 9 0：「 x x x ガーデン 篠崎」で特定される不動産競売物件に関する情報 3 4 0の有無を検知する。また、特定物件監視手段 1 6 0は、上記検索条件に加えて、マンション名称 3 9 0：「 x x x ガーデン 篠崎」で特定される物件の入札期間の日付等他情報が所定条件を満たすか否かを検知する形態でも良い。こうすることにより、過去案件（入札期間が終了した案件）と現在競売中の案件（入札期間がしていない案件）とを区別することができる。

30

【 0 0 7 9 】

S 2 3 0で特定物件監視手段 1 6 0が、S 2 1 0において受け付けた監視要求に係る不動産競売物件が競売に掛けられていることを検知した場合（S 2 3 0で Y e s）、処理はS 2 4 0へ移行する。一方、S 2 3 0で特定物件監視手段 1 6 0が、S 2 1 0において受け付けた監視要求に係る不動産競売物件が競売に掛けられていることを検知しない場合（S 2 3 0で N o）、処理はS 2 2 0へ移行する。

【 0 0 8 0 】

S 2 4 0で特定物件通知手段 1 7 0が、ユーザー端末 3 3 0に対し、S 2 1 0において受け付けた監視要求に係る不動産競売物件が競売に掛けられていることを検知した旨の通知を行う。図 1 1で示すように、特定物件通知手段 1 7 0は、例えば、マンション名称 3 9 0：「 x x x ガーデン 篠崎」で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを知らせる通知を送付する。なお、特定物件通知手段 1 7 0による通知には、記憶手段 2 0 0に記憶される該当物件（マンション名称 3 9 0：「 x x x ガーデン 篠崎」で特定される不動産競売物件）に係る不動産競売物件の詳細情報 3 4 0が付加される形態でも良い。

40

【 0 0 8 1 】

上記処理によって、提供装置 1 0 0は、特定の物件が競売に付されたことを知りたいユーザーに対し、当該物件が競売に付されたことを裁判所の情報開示から遅滞なく、その事実を知らせることができる。また、提供装置 1 0 0は、タイムリーな情報提供を行うことにより、ユーザーに競売応札の準備・検討期間を十分に確保させることができるため、ユーザーの利便性を高めることができる。

50

(4) 投資指標算出処理

【0082】

図16を用いて、端末330からの投資指標の提供要求に応じ該指標の算出・提供を行う提供装置100による投資指標算出処理について説明する。図16は、提供装置100による投資指標算出処理の一例の流れを示すフローチャートである。

【0083】

S310で投資関連指標算出手段180が、ユーザー端末330から、特定の不動産競売物件を購入する投資活動に係る投資条件指標420の算出要求を受け付ける。投資関連指標算出手段180は、例えば、マンション名称390：「xxxガーデン篠崎」で特定される不動産競売物件を購入する投資活動に係る投資条件指標420の算出要求を受け付ける。

10

【0084】

S320で投資関連指標算出手段180が、S310において投資関連指標算出手段180が受け付けた算出要求に係る物件情報340について記憶手段200を検索し、該当物件に関する、投資条件指標420を試算するために必要な情報410に係る項目値情報360を抽出する。

【0085】

投資関連指標算出手段180は、例えば、マンション名称390：「xxxガーデン篠崎」で特定される物件に対応付けて記憶される、月額賃料など「xxxガーデン篠崎」を他人に貸した場合の収入、管理費・修繕積立金や「xxxガーデン篠崎」の取得・所有に係る税金などの支出に係る項目値情報360を抽出する。なお、抽出する情報は、S310において受け付けた算出要求に係る投資条件指標420に応じて決定される。

20

【0086】

さらに、S320で投資関連指標算出手段180が、S320において投資関連指標算出手段180が抽出した項目値情報360を利用して、S310において投資関連指標算出手段180が受け付けた算出要求に係る投資条件指標420を算出する。

【0087】

なお、ユーザーが不動産競売物件を投資目的で所有する場合の投資条件指標420に関し、投資関連指標算出手段180は、対象物件の入札価格、対象物件を他人に貸した場合の所定期間の収益及び対象物件を購入する場合の投資利回りのうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出する。

30

【0088】

また、ユーザーが不動産競売物件を投資目的で転売する場合の投資条件指標420に関し、投資関連指標算出手段180は、対象物件の入札価格並びに対象物件を自身が売却する場合の販売価格及び販売利益のうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出する。

S330で投資関連指標提供手段190が、S320において投資関連指標算出手段180が算出した投資条件指標420をユーザー端末330へ提供する。

【0089】

上記処理によって、提供装置100は、ユーザーに対し、様々な投資条件下における投資関連指標420を提供し、適切な応札条件を知らせることができ、適切な条件による応札が可能となる環境を提供することができる。

40

【0090】

以上、本発明の実施の形態について詳述したが、本発明に係る特定の実施の形態に限定されるものではなく、特許請求の範囲に記載された本発明の要旨の範囲において、種々の変形・変更が可能である。

【符号の説明】

【0091】

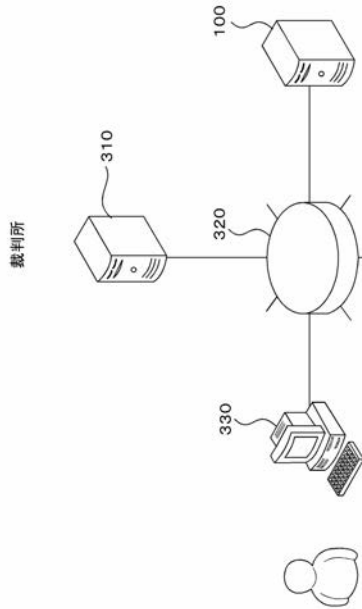
100 不動産競売物件情報提供装置

110 テキスト情報取得手段

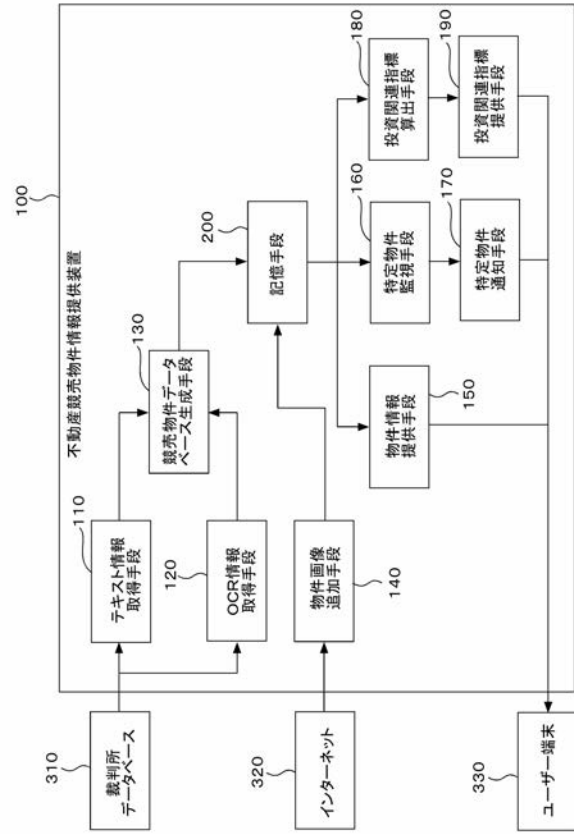
50

1 2 0	OCR 情報取得手段	
1 3 0	競売物件データベース生成手段	
1 4 0	物件画像追加手段	
1 5 0	物件情報提供手段	
1 6 0	特定物件監視手段	
1 7 0	特定物件通知手段	
1 8 0	投資関連資料算出手段	
1 9 0	投資関連資料提供手段	
2 0 0	記憶手段	
3 1 0	裁判所データベース	10
3 2 0	インターネット（公衆通信回線網）	
3 3 0	ユーザー端末	
3 4 0	不動産競売物件情報	
3 5 0	項目名称情報	
3 6 0	項目値情報	
3 7 0	テキストデータ（不動産競売物件情報）	
3 8 0	画像データ（不動産競売物件情報）	
3 9 0	マンション名称	
4 0 0	物件画像追加手段が記憶手段に書き込むURL	
4 1 0	投資条件指標を試算するために必要な情報	20
4 2 0	投資条件指標	
5 1 0	CPU	
5 2 0	ROM	
5 3 0	RAM	
5 4 0	補助記憶装置	
5 5 0	通信インターフェース	
5 6 0	入力装置	
5 7 0	出力装置	
5 8 0	記録媒体インターフェース	

【 図 1 】



【 図 2 】



【 図 3 】

事件番号	物件番号	売却基準価額(円) 買受申出保証額(円)	種別	所在地		種別 用途地域	専有面積 間取り	中止
				交通	区域			
詳細	平成26年(ケ)△△△号	12,740,000	区分所有建物 (所有権)	新宿区北新宿一丁目△△△番地6 JR中央線 大久保駅 西方 約0.3km(道路距離、徒歩約4分)	住宅	30	ワンルーム	
		2,548,000						
詳細	平成26年(ケ)〇〇〇号	13,380,000	区分所有建物 (所有権)	台東区浅草六丁目〇〇〇番地 東部伊勢崎線 浅草駅 北東方 約0.8km(徒歩約12分)	住宅	50	1LDK+納戸	
		2,676,000						
詳細	平成26年(ケ)×××号	14,100,000	区分所有建物 (所有権)	江戸川区鹿骨四丁目×××番地 都営新宿線 篠崎駅 北西方 約1.6km(道路距離、徒歩約20分)	住宅	72	3LDK	
詳細		2,820,000						

【 図 4 】

公告日	平成26年8月27日	閲覧開始日	平成26年8月27日
入札期間	平成26年9月11日～平成26年9月18日	売却決定期日	平成26年10月1日
開札期日	平成26年9月25日		
特売期間	平成26年9月26日～平成26年10月2日		
事件番号	平成26年(ケ)×××号		
売却基準価額	14,100,000円	買受申出保証額	2,820,000円
買受可能価額	11,280,000円		
評価書上の交通	都営新宿線 篠崎駅 北西方 約1.6km(道路距離、徒歩約20分)		
参考交通	JR総武線 小岩駅 南東方 2.26km JR総武線 市川駅 南西方 2.32km JR総武快速 市川駅 南西方 2.32km 都営新宿線 瑞江駅 北方 2.41km 京成本線 江戸川駅 南方 2.68km		
種別	区分所有建物	物件番号	1
所在地	江戸川区鹿骨四丁目×××番地		
家屋番号	鹿骨四丁目×××番の602		
建物の名称	602		
種類(登記)	住宅	種類(現況)	
構造(登記)	鉄筋コンクリート造1階建	構造(現況)	
専有面積(登記)	6階部分 72.56平方メートル	専有面積(現況)	
間取り	3LDK	バルコニー面積	約14平方メートル
管理費等	21,440円	敷地利用種	所有権
占有者	債務者・所有者	築年月	平成15年1月
階	6階	総戸数	68

※右のボタンをクリックすると、3点セット(物件明細書、現況調査報告書及び評価書等)をPDFファイルでダウンロードすることができます。
 (1.72メガバイト)

【 図 5 】

平成26年(ケ)第 ×××号

物件目録

1(一棟の建物の表示)

350	所在	江戸川区鹿骨四丁目×××番地	360
	建物の名称	×××ガーデン篠崎	

(専用部分の建物の表示)

350	家屋番号	鹿骨四丁目×××番の602	360
	建物の名称	602	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	6階部分 72.56平方メートル	

(敷地権の目的たる土地の表示)

350	土地の符号	1	360
	所在及び地番	江戸川区鹿野四丁目×××番	
	地目	宅地	
	地積	3439.62平方メートル	

(敷地権の表示)

350	土地の符号	1	360
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	500483分の7634	

【 図 6 】

	管理費等	管理費	11,900円(月額)	(平成26年5月8日現在、以下同じ)
		修繕積立金	9,540円(月額)	
		その他の滞納額	なし	
			214,400円	

【 図 7 】

350	平成25年度	25,940	360
	都市計画税(円)		
	固定資産税(円)	119,501	
	買受申出保証額(円)	2,820,000	
	一括売却		
	売却基準価額(円)	14,100,000	
	買受基準価額(円)	11,280,000	
物件番号	1		

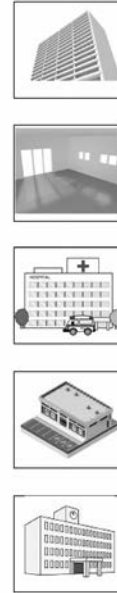
【 図 8 】

350	NO	項目名	400
	1	ユニークID	NO
	2	都道府県名	1
	3	都道府県コード	2
	4	裁判所名	3
	5	裁判所コード	4
	6	公告日	5
	7	閲覧開始日	
	8	入札期間 自	
	9	入札期間 至	
	10	開札期日	
	11	売却決定期日	
	12	特売期間 自	
	13	特売期間 至	
	17	事件番号	
	18	売却基準価額	
	19	買受申出保証額	
	20	買受可能価額	
	21	評価書上の交通	
	22	参考交通	
	23	マンション名	
	24	設備	
	25	管理費等	
	26	特記事項	
	27	建物の占有者等の状況一覧	
	28	積算価格	
	29	収益価格	
	30	調整後の価格	
	31	固定資産税	
	32	都市計画税	
	33	買受人が負担することと他人の権利	
	34	物権の占有状況等に関する特記事項	
	35	その他買受への参考となる事項	
	36	住居表示等	
	37	管理費等の状況	
	38	管理費等照会先	
	39	占有者及び占有権原	
	40	執行官の意見	
	
	xyz	月額賃料	
	

【図 9】



【図 10】



【図 11】

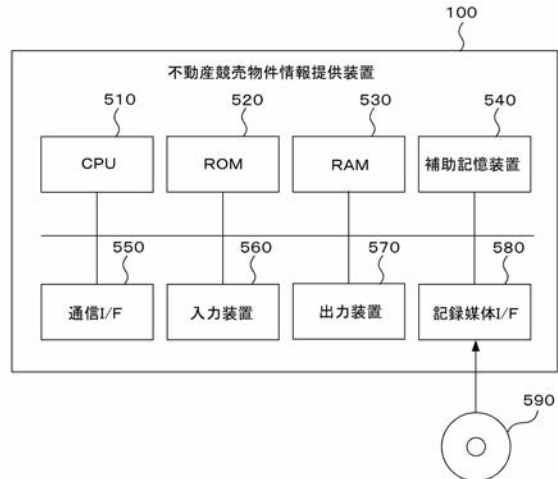
「気になる物件」の該当物件が出ましたのでお知らせいたします。
※機械的に処理しているため、条件に一致しない物件が含まれる場合があります。

▽気になる物件一覧

.....

裁判所: 東京地方裁判所本庁
事件番号: 平成26年(ケ)第×××号 390
物件名: ×××ガーデン篠崎
所在地: 江戸川区鹿骨4丁目×××番地 } 340
間取り: 3DK
専有面積: 6階部分 72.56平方メートル
売却基準価額: 14,100,000円
入札期間: 2014/9/11～2014/9/18
http://×××.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

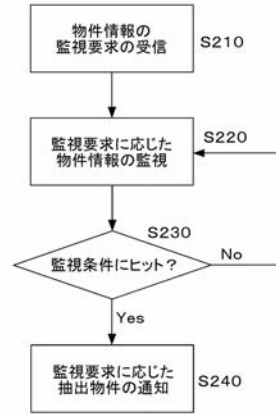
【図 12】



【 図 1 3 】



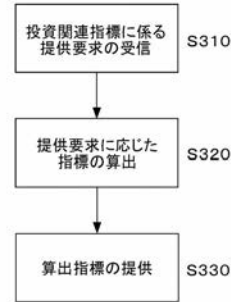
【 図 1 5 】



【 図 1 4 】



【 図 1 6 】



【 手続 補正書 】

【 提出日 】平成27年1月6日 (2015.1.6)

【 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 】

裁判所が公衆通信回線網上で公開している不動産競売物件情報においてテキストデータとして公開される情報であって、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するテキスト情報取得手段と、

前記不動産競売物件情報において画像データとしてPDF (Portable Document Format) 形式で公開される、物件明細書、現況調査報告書及び評価書を含む所謂3点セットと呼ばれる情報に対し、光学文字認識処理を施すことによって前記画像データ内に描画されている文字情報を抽出し、抽出した前記文字情報から、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである予め設定された項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するOCR情報取得手段と、

前記テキスト情報取得手段が取得した情報及び前記OCR情報取得手段が取得した情報を前記不動産競売物件に係る事件番号毎に区別して記憶手段に書き込む処理を行う競売物件データベース生成手段と、

前記OCR情報取得手段により取得される情報を含む条件で前記競売物件データベース生成手段によって作成されたデータベースを検索した場合の検索結果である前記不動産競売物件に関する情報に係るユーザー端末からの提供要求に基づいて、前記データベースを

検索し抽出した前記検索結果であり前記テキスト情報取得手段及び前記OCR情報取得手段によって取得された情報である前記不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供する物件情報提供手段と、を有することを特徴とする不動産競売物件情報提供装置。

【請求項2】

前記OCR情報取得手段によって取得される情報が、前記不動産競売物件に係るマンション名称であり、前記ユーザー端末からの前記提供要求が一の前記マンション名称で特定される前記不動産競売物件に関する情報の提供要求である場合、

前記物件情報提供手段が、前記記憶手段に記憶される情報から前記マンション名称を検索条件として前記一の前記マンション名称で特定される前記不動産競売物件に関する情報を抽出し、抽出された前記不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供することを特徴とする請求項1に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項3】

前記ユーザー端末からの前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを監視する監視要求に基づいて、前記記憶手段において前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられているか否かを監視する特定物件監視手段と、

前記特定物件監視手段が、前記監視要求に係る前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを検知した場合、前記ユーザー端末に対し、前記監視要求に係る一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを知らせる通知を送付する特定物件通知手段と、を有することを特徴とする請求項2に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項4】

前記物件情報提供手段が、前記一の前記マンション名称を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報を提供することを特徴とする請求項2に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項5】

前記一の前記マンション名称を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報が保存されているURL (Uniform Resource Locator) を、前記記憶手段に記憶される前記一の前記マンション名称で識別される前記不動産競売物件の情報に関連付けて前記記憶手段に書き込む処理を行う物件画像追加手段を有し、

前記物件情報提供手段が、前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件に関する情報と共に、該情報と関連付けられている前記URLで指定される場所に保存される前記画像情報を提供することを特徴とする請求項2に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項6】

前記OCR情報取得手段が、前記抽出した文字情報から、前記不動産競売物件の購入が投資活動である場合における投資条件指標を試算するために必要な情報に係る見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得し、

前記ユーザー端末からの特定の不動産競売物件を購入する投資活動に係る前記投資条件指標の算出要求に基づいて、前記投資条件指標を試算するために必要な情報に係る前記項目値情報を利用して前記投資条件指標を算出する投資関連指標算出手段と、

前記投資関連指標算出手段が算出した前記投資条件指標を前記ユーザー端末へ提供する投資関連指標提供手段と、を有することを特徴とする請求項1に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項7】

前記投資条件指標を試算するために必要な情報が、月額賃料など対象物件を他人に貸した場合の収入情報、及び管理費・修繕積立金や前記対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報であり、

前記投資関連指標算出手段が、前記対象物件の入札価格、該対象物件を他人に貸した場合の所定期間の収益及び該対象物件を購入する場合の投資利回りのうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出することを特徴とする請求項6に記載の不動産競

売物件情報提供装置。

【請求項 8】

前記投資条件指標を計算するために必要な情報が、管理費・修繕積立金や対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報であり、

前記投資関連指標算出手段が、前記対象物件の入札価格並びに前記対象物件を自身が売却する場合の販売価格及び販売利益のうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出することを特徴とする請求項6に記載の不動産競売物件情報提供装置。

【請求項 9】

不動産競売物件に係る情報を提供する装置において実行される不動産競売物件情報提供方法であって、

テキスト情報取得手段が、裁判所が公衆通信回線網上で公開している不動産競売物件情報においてテキストデータとして公開される情報であって、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するステップと、

OCR情報取得手段が、前記不動産競売物件情報において画像データとしてPDF(Portable Document Format)形式で公開され、物件明細書、現況調査報告書及び評価書を含む所謂3点セットと呼ばれる情報に対し光学文字認識処理を施すことによって前記画像データ内に描画されている文字情報を抽出し、抽出した前記文字情報から、前記各不動産競売物件を特徴づけ識別するための見出しである予め設定された項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得するステップと、

競売物件データベース生成手段が、前記テキスト情報取得手段が取得した情報及び前記OCR情報取得手段が取得した情報を前記不動産競売物件に係る事件番号毎に区別して記憶手段に書き込む処理を行うステップと、

物件情報提供手段が、前記OCR情報取得手段により取得される情報を含む条件で前記競売物件データベース生成手段によって作成されたデータベースを検索した場合の検索結果である前記不動産競売物件に関する情報に係るユーザー端末からの提供要求に基づいて、前記データベースを検索し抽出した前記検索結果であり前記テキスト情報取得手段及び前記OCR情報取得手段によって取得された情報である前記不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供するステップと、を含むことを特徴とする不動産競売物件情報提供方法。

【請求項 10】

前記OCR情報取得手段によって取得される情報が、前記不動産競売物件に係るマンション名称であり、前記ユーザー端末からの前記提供要求が一の前記マンション名称で特定される前記不動産競売物件に関する情報の提供要求である場合、

前記物件情報提供手段が、前記記憶手段に記憶される情報から前記マンション名称を検索条件として前記一の前記マンション名称で特定される前記不動産競売物件に関する情報を抽出し、抽出された前記不動産競売物件に関する情報を前記ユーザー端末へ提供することを特徴とする請求項9に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項 11】

特定物件監視手段が、前記ユーザー端末からの前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを監視する監視要求に基づいて、前記記憶手段において前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられているか否かを監視するステップと、

前記特定物件監視手段が、前記監視要求に係る前記一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを検知した場合、特定物件通知手段が、前記ユーザー端末に対し、前記監視要求に係る一の前記マンション名称で特定される不動産競売物件が競売に掛けられていることを知らせる通知を送付するステップと、を含むことを特徴とする請求項10に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項 12】

前記物件情報提供手段が、前記一の前記マンション名称を検索条件として検索エンジンによ

るインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報を提供することを特徴とする請求項10に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項13】

物件画像追加手段が、前記一のマンション名称を検索条件として検索エンジンによるインターネット画像情報検索を行った検索結果である画像情報が保存されているURL (Uniform Resource Locator) を、前記記憶手段に記憶される前記一のマンション名称で識別される前記不動産競売物件の情報に関連付けて前記記憶手段に書き込む処理を行うステップを含み、

前記物件情報提供手段が、前記一のマンション名称で特定される不動産競売物件に関する情報と共に、該情報と関連付けられている前記URLで指定される場所に保存される前記画像情報を提供することを特徴とする請求項10に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項14】

前記OCR情報取得手段が、前記抽出した文字情報から、前記不動産競売物件の購入が投資活動である場合における投資条件指標を試算するために必要な情報に係る見出しである項目名称情報と該項目名称情報の内容である項目値情報とを対応付けて取得し、

投資関連指標算出手段が、前記ユーザー端末からの特定の不動産競売物件を購入する投資活動に係る前記投資条件指標の算出要求に基づいて、前記投資条件指標を試算するために必要な情報に係る前記項目値情報を利用して前記投資条件指標を算出するステップと、

投資関連指標提供手段が、前記投資関連指標算出手段が算出した前記投資条件指標を前記ユーザー端末へ提供するステップと、を含むことを特徴とする請求項9に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項15】

前記投資条件指標を試算するために必要な情報が、月額賃料など対象物件を他人に貸した場合の収入情報、及び管理費・修繕積立金や前記対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報であり、

前記投資関連指標算出手段が、前記対象物件の入札価格、該対象物件を他人に貸した場合の所定期間の収益及び該対象物件を購入する場合の投資利回りのうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出することを特徴とする請求項14に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項16】

前記投資条件指標を計算するために必要な情報が、管理費・修繕積立金や対象物件の取得・所有に係る税金などの支出情報であり、

前記投資関連指標算出手段が、前記対象物件の入札価格並びに前記対象物件を自身が売却する場合の販売価格及び販売利益のうち2つの項目を所与の値としたときの残り一つの項目を算出することを特徴とする請求項14に記載の不動産競売物件情報提供方法。

【請求項17】

コンピュータに、請求項9乃至16の何れか一に記載の方法を実行させるための不動産競売物件情報提供プログラム。