

(19)日本国特許庁 (J P)

(12) 特 許 公 報 (B 1)

(11)特許番号

特許第3368270号
(P3368270)

(45)発行日 平成15年1月20日(2003.1.20)

(24)登録日 平成14年11月8日(2002.11.8)

(51)Int.Cl. ⁷	識別記号	F I	
G 0 6 F 17/30	3 2 0	G 0 6 F 17/30	3 2 0 A
	1 7 0		3 2 0 Z
			1 7 0 Z

請求項の数10(全 11 頁)

(21)出願番号	特願2001-311742(P2001-311742)	(73)特許権者	500007325 アットホーム株式会社 東京都大田区西六郷4-34-12
(22)出願日	平成13年10月9日(2001.10.9)	(72)発明者	松村 文衛 東京都大田区西六郷四丁目34番12号 ア ットホーム株式会社内
審査請求日	平成13年10月9日(2001.10.9)	(74)代理人	100058479 弁理士 鈴江 武彦 (外5名)
早期審査対象出願		審査官	野崎 大進
		(56)参考文献	特開2000-207406 (J P, A) 特開 平11-53398 (J P, A) 特開 平10-21257 (J P, A) 特開 平10-63731 (J P, A)

最終頁に続く

(54)【発明の名称】 検索装置、検索システム及び検索方法、サーバ

3

(57)【特許請求の範囲】

【請求項1】 所望とする対象を検索する検索装置において、

上記対象を検索するための特定情報を少なくとも記憶する記憶手段と、

上記対象を検索する所定画面を表示する表示手段と、
上記所定画面の表示に基づいて操作入力を行うための操作入力手段と、

上記表示手段の所定画面中に検索対象に関する複数の検索項目に係る相対点数をグラフ表示し、上記操作入力手段により一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ、定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数AND条件を算出し、この点数AND条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この

4

特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記表示手段に表示するように制御する制御手段と、

を有することを特徴とする検索装置。

【請求項2】 上記制御手段は、上記表示手段の所定画面中に固定項目に係る選択画面を更に表示し、上記操作入力手段による入力を受け付け、定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする請求項1に記載の検索装置。

10 【請求項3】 サーバと端末装置とがネットワークを通じて通信自在に接続され構成され、所望とする対象を検索する検索システムにおいて、

上記サーバは、

上記端末装置と通信を行うサーバ通信手段と、

上記対象を検索するための特定情報を少なくとも記憶す

る記憶手段と、
 上記通信手段を介して受信した情報に基づいて上記記憶手段に記憶されている特定情報を読み出し、上記端末装置に送信するサーバ制御手段と、
 を有し、
 上記端末装置は、
 上記サーバと通信を行う端末通信手段と、
 上記対象を検索する所定画面を表示する表示手段と、
 上記所定画面の表示に基づいて操作入力を行うための操作入力手段と、
 上記表示手段の所定画面中に検索対象に関する複数の検索項目に係る相対点数をグラフ表示し、上記操作入力手段により一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ、定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数AND条件を算出し、この点数AND条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記表示手段に表示するように制御する端末制御手段と、
 ことを特徴とする検索システム。

【請求項4】 上記端末制御手段は、上記表示手段の所定画面中に固定項目に係る選択画面を更に表示し、上記操作入力手段による入力を受け付け、定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする請求項3に記載の検索装置。

【請求項5】 記憶手段、表示手段、操作入力手段、制御手段を有しており、所望とする対象を検索する検索装置による検索方法において、
 上記制御手段により、
 上記表示手段の所定画面中に検索対象に関する複数の検索項目に係る相対点数をグラフ表示し、
 上記操作入力手段により一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ、定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数AND条件を算出し、この点数AND条件の合計点数に基づいて対象を特定し、
 この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記表示手段に表示するように制御する、
 ことを特徴とする検索方法。

【請求項6】 上記制御手段により、上記表示手段の所定画面中に固定項目に係る選択画面を更に表示し、上記操作入力手段による入力を受け付け、定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする請求項5に記載の検索方法。

【請求項7】 端末装置とネットワークを通じて通信自在に接続されたサーバにおいて、
 上記端末装置と通信を行う通信手段と、

上記通信手段により端末装置に不動産物件に関する複数の検索項目に係る相対点数を表したレーダーチャートを表示するための情報を上記端末装置に送信して、このレーダーチャート上の上記検索項目の相対点数の変更を促し、上記端末装置にて一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数AND条件を算出し、この点数AND条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記通信手段により上記端末装置に送信するよう制御する制御手段と、
 を有することを特徴とするサーバ。

【請求項8】 上記制御手段は、上記通信手段により、上記端末装置に固定項目に係る選択画面を表示するための情報を提供し、上記端末装置からの固定項目の入力情報を受け、当該情報に基づき定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする請求項7に記載のサーバ。

【請求項9】 端末装置とネットワークを通じて通信自在に接続されたサーバにより所望とする不動産物件を検索する検索方法において、
 上記サーバにより、

上記通信手段により端末装置に不動産物件に関する複数の検索項目に係る相対点数を表したレーダーチャートを表示するための情報を上記端末装置に送信して、このレーダーチャート上の上記検索項目の相対点数の変更を促し、
 上記端末装置にて一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数AND条件を算出し、この点数AND条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記通信手段により上記端末装置に送信するよう制御する、
 ことを特徴とする検索方法。

【請求項10】 上記サーバにより、上記端末装置に固定項目に係る選択画面を表示するための情報を提供し、上記端末装置からの固定項目の入力情報を受け、当該情報に基づき定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする請求項8に記載の検索方法。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】本発明は、検索装置、検索システム及び検索方法に係り、特にグラフ表示を参照して、当該表示中の複数の検索項目に係る評価を相対的に変更させつつ、定性分析を行い、所望とする対象を検索するための検索装置、検索システム及び検索方法、サーバに関するものである。

50 【0002】

【従来の技術】従来、所望とする対象に関する評価を、例えばレーダーチャート等といったグラフを用いて表示する種々の技術が開示されている。

【0003】例えば、特開平9-114801号公報では、定量的に企業のリスクを算出・表示し、集中的な画面表示によって企業のリスク診断を行い、顧客の要望に係る判断を行う企業リスク診断支援装置に関する技術が開示されている。

【0004】即ち、同技術では、総合的なリスク状況をレーダーチャートで表し、具体的なリスクの詳細はリスク表示ウィンドウにより表している。

【0005】

【発明が解決しようとする課題】しかしながら、上記従来技術に係る装置は、対象に係る検索項目、この例では種々のリスクに係る数値を、レーダーチャートの指標軸上に別途プロットし、当該表示を定量分析に用いているにすぎない。つまり、上記従来技術には、複数の検索項目に係る評価を相対的に連動させ、定性分析により、所望とする対象を絞り込むことについては、何等開示も示唆もされていない。

【0006】本発明は、上記問題に鑑みてなされたもので、その目的とするところは、複数の検索項目に係る評価を相対的に移動させつつ、定性分析を行い、全ての検索項目に係る評価に基づいて全体として所望とする対象を特定し、更にその詳細情報を知らしめる検索装置、検索システム、検索方法、サーバを提供することにある。

【0007】さらに、その目的とするところは、定量分析により検索対象を一旦絞り込んだ後に、更に複数の検索項目に係る評価を相対的に移動させつつ定性分析を行うことで、簡易且つ迅速な検索を実現する検索装置、検索システム、検索方法、サーバを提供することにある。

【0008】

【課題を解決するための手段】上記目的を達成するために、本発明の第1の態様では、所望とする対象を検索する検索装置において、上記対象を検索するための特定情報を少なくとも記憶する記憶手段と、上記対象を検索する所定画面を表示する表示手段と、上記所定画面の表示に基づいて操作入力を行うための操作入力手段と、上記表示手段の所定画面中に検索対象に関する複数の検索項目に係る相対点数をグラフ表示し、上記操作入力手段により一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ、定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数AND条件を算出し、この点数AND条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記表示手段に表示するように制御する制御手段と、を有することを特徴とする。本発明の第2の態様に係る検索装置では、上記制御手段は、上記表示手段の所定画面中に固定項目に係る選択画面を更に表

示し、上記操作入力手段による入力を受け付け、定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする。本発明の第3の態様では、サーバと端末装置とがネットワークを通じて通信自在に接続され構成され、所望とする対象を検索する検索システムにおいて、上記サーバは、上記端末装置と通信を行うサーバ通信手段と、上記対象を検索するための特定情報を少なくとも記憶する記憶手段と、上記通信手段を介して受信した情報に基づいて上記記憶手段に記憶されている特定情報を読み出し、上記端末装置に送信するサーバ制御手段と、を有し、上記端末装置は、上記サーバと通信を行う端末通信手段と、上記対象を検索する所定画面を表示する表示手段と、上記所定画面の表示に基づいて操作入力を行うための操作入力手段と、上記表示手段の所定画面中に検索対象に関する複数の検索項目に係る相対点数をグラフ表示し、上記操作入力手段により一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ、定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数AND条件を算出し、この点数AND条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記表示手段に表示するように制御する端末制御手段と、ことを特徴とする。本発明の第4の態様に係る検索システムでは、上記端末制御手段は、上記表示手段の所定画面中に固定項目に係る選択画面を更に表示し、上記操作入力手段による入力を受け付け、定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする。本発明の第5の態様では、記憶手段、表示手段、操作入力手段、制御手段を有しており、所望とする対象を検索する検索装置による検索方法において、上記制御手段により、上記表示手段の所定画面中に検索対象に関する複数の検索項目に係る相対点数をグラフ表示し、上記操作入力手段により一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ、定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数AND条件を算出し、この点数AND条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記表示手段に表示するように制御する、ことを特徴とする。本発明の第6の態様に係る検索方法では、上記制御手段により、上記表示手段の所定画面中に固定項目に係る選択画面を更に表示し、上記操作入力手段による入力を受け付け、定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする。本発明の第7の態様では、端末装置とネットワークを通じて通信自在に接続されたサーバにおいて、上記端末装置と通信を行う通信手段と、上記通信手段により端末装置に不動産物件に関する複数の検索項目に係る相対点数を表したレーダーチャートを表示するための情報を上記端末装置に送信して、このレーダーチャート上の

上記検索項目の相対点数の変更を促し、上記端末装置にて一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数 AND 条件を算出し、この点数 AND 条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記通信手段により上記端末装置に送信するよう制御する制御手段と、を有することを特徴とする。本発明の第 8 の態様に係るサーバでは、上記制御手段は、上記通信手段によって、上記端末装置に固定項目に係る選択画面を表示するための情報を提供し、上記端末装置からの固定項目の入力情報を受け、当該情報に基づき定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする。本発明の第 9 の態様では、端末装置とネットワークを通じて通信自在に接続されたサーバにより所望とする不動産物件を検索する検索方法において、上記サーバにより、上記通信手段により端末装置に不動産物件に関する複数の検索項目に係る相対点数を表したレーダーチャートを表示するための情報を上記端末装置に送信し、このレーダーチャート上の上記検索項目の相対点数の変更を促し、上記端末装置にて一の検索項目の相対点数が変更された場合には、他の検索項目の相対点数を算出しつつ定性分析を行い、各検索項目の相対点数を選定し、この選定された検索項目の相対点数の点数 AND 条件を算出し、この点数 AND 条件の合計点数に基づいて対象を特定し、この特定された対象に関する詳細情報を上記記憶手段の特定情報の中より読み出し、上記通信手段により上記端末装置に送信するよう制御する、ことを特徴とする。本発明の第 10 の態様に係る検索方法では、上記サーバにより、上記端末装置に固定項目に係る選択画面を表示するための情報を提供し、上記端末装置からの固定項目の入力情報を受け、当該情報に基づき定量分析を行うように制御することを更なる特徴とする。

【0009】

【0010】

【0011】

【0012】

【0013】

【0014】

【0015】

【0016】

【0017】

【0018】

【0019】

【発明の実施の形態】以下、図面を参照して、本発明の実施の形態について説明する。

【0020】図 1 には本発明の一実施の形態に係る検索システムの構成を示し説明する。

【0021】この図 1 に示されるように、この検索シ

テムでは、端末装置 1, 2, 3... とサーバ 4 とがネットワーク 5 を介して相互に通信自在に接続されて構成されている。この端末装置 1, 2, 3... は、ユーザ或いは特定業者等により使用されるものであり、例えばパーソナルコンピュータ等が用いられる。

【0022】ネットワーク 5 としては、インターネット等が想定されるが、これに限定されることなく、ローカル・エリア・ネットワーク(LAN; Local Area Network)、無線 LAN の如きものでよい。サーバ 1 は、特定業者により使用されるものであり、例えば不動産情報等といった特定情報ファイルを蓄積したデータベースを有している。特定情報ファイルの詳細については、後述する。

【0023】このような構成において、端末装置 1, 2, 3... にてブラウザが起動され、サーバ 4 にアクセスがなされると、サーバ 4 では不図示のデータベースの HTML ファイルが読み込まれ、端末装置 1, 2, 3... 側に送信される。

【0024】この端末装置 1, 2, 3... では、受信した HTML ファイルが解析され、所定の表示がなされる。そして、この端末装置 1, 2, 3... 側で、上記表示に従った所定の操作がなされると、検索対象に関する複数の検索項目に係る評価がグラフ表示上で相対的に移動され、該特性に基づく定性分析が行われ、その結果、所望とする対象が特定され、更には該対象の詳細情報が提供される。

【0025】ここで、図 2 には上記端末装置 1, 2, 3... の詳細な構成を示し説明する。

【0026】この図 2 に示されるように、端末装置 1, 2, 3... は、制御部 11 と通信部 12、インターフェース部 13、記憶部 14、表示部 15、操作入力部 16 を有している。このような構成において、制御部 11 により、通信部 12 及びネットワーク 5 を介してサーバ 4 等との間で所定の通信が行われる。

【0027】更に、制御部 11 では、インターフェース部 13 を介して不図示の外部機器からの情報が受信され、或いは不図示の外部機器へと情報が送信される。この外部機器としては、MO 装置、CD-ROM 装置、DVD 装置等が考えられる。

【0028】そして、記憶部 14 には、上記通信部 12 を介して送信される各種データ、及びブラウザソフトウェア等が記憶される。表示部 15 には、制御部 11 の制御の下、通信部 12 を介してサーバ 4 から送信される Web ページ等が表示されることになる。操作入力部 16 は、例えばキーボード、マウス、トラックボール等を含み、上記表示部 15 の表示に基づく操作入力が行われる。

【0029】次に、図 3 には上記サーバ 4 の詳細な構成を示し説明する。

【0030】この図 3 に示されるように、サーバ 4 は、

制御部 2 1 と通信部 2 2、表示部 2 3、操作入力部 2 4、データベース 2 5、2 6 を有している。

【0031】これらのうち、操作入力部 2 4 と表示部 2 3 は任意的構成要素である。

【0032】このような構成において、制御部 2 1 により、通信部 2 2 及びネットワーク 5 を介して端末装置 1、2、3…等との間で所定の通信が行われる。表示部 2 3 では、所定の表示がなされる。操作入力部 2 4 では、特定業者による所定の操作入力が行なわれる。データベース 2 5 には、Web ページの表示に関する HTML ファイルやメインプログラム等のメインファイルが予め記憶されている。

【0033】データベース 2 6 には、特定情報、例えば不動産に関する情報が特定情報ファイルとして蓄積されている。この情報は、上記操作入力部 2 4、或いは端末装置 1、2、3…を操作することで、適宜更新可能である。

【0034】このように、本発明では、前述した構成及び作用により、検索対象に関する複数の検索項目に係る評価がグラフ表示（例えばレーダーチャート）上で相対的に移動され、該特性に基づく定性分析が行われ、その結果、所望とする対象が特定され、更には該対象の詳細情報が提供されることを特徴としている。

【0035】以下、図 4 乃至図 1 1 を参照して、所望とする「不動産物件」の検索を上記構成の検索システムにより実行する場合を例を挙げて、詳細に説明する。

【0036】ここで、図 4 には、上記データベース 2 6 に記憶されている特定情報ファイルに含まれる不動産情報ファイルを例に挙げて、そのデータ構造を説明する。

【0037】図 4 に示されるように、不動産情報ファイルには、物件の整理番号と当該物件の検索項目の評価に係る点数（ $p t 0$ 、 $p t 1$ 、…）と、それらの合計点、更には当該物件の詳細情報（ここでは、物件住所等）が関連付けられて記憶されている。このファイルへのデータの入手手法については、後述する。

【0038】尚、特定情報ファイルに記憶されるファイルは、この不動産情報ファイルに限定されることなく、種々のファイルが含まれることは勿論である。

【0039】図 5 には、本発明の実施の形態に係る検索システムにより所望とする不動産物件を検索する過程で遷移する画面の様子を示し説明する。

【0040】先ず、端末装置 1、2、3…側でブラウザが起動され、サーバ 4 にアクセスが行なされると、当該サーバ 4 から端末装置 1、2、3…側にレーダーチャート検索処理に関する画面 1 0 0 のデータが送信される。端末装置 1、2、3…側では、通信部 1 2 を介して当該データが受信され、制御部 1 1 により解析され、表示部 1 5 にレーダーチャート検索処理に関する画面 1 0 0 が表示される。

【0041】この画面 1 0 0 において、項目入力部 1 0

0 a に検索項目の名称と各項目の平均点数（相対点数）、最大点数が入力され、「チャート作成」コマンド 1 0 0 c がクリックされると（# 1）、上記データは、通信部 1 2、ネットワーク 5 を介してサーバ 4 に送信される。そして、サーバ 4 では、通信部 2 2 を介して当該データが受信され、制御部 2 1 にてデータベース 2 5 のメインファイルが参照されて所定の演算が行なわれ、その結果として、物件検索画面 1 0 1 に関するデータが、通信部 2 2、ネットワーク 5 を介して端末装置 1、2、3…に送信される。

【0042】そして、端末装置 1、2、3…では、通信部 1 2 を介して物件検索画面 1 0 1 に関するデータが受信され、制御部 1 1 により解析され、表示部 1 5 に物件検索画面 1 0 1 が表示されることになる。このとき、既に物件検索画面 1 0 1 が表示されている場合には、上記解析結果に基づいて、レーダーチャート部 1 0 1 a が変更された物件検索画面 1 0 1 に表示が更新される。

【0043】一方、上記画面 1 0 0 において、検索処理設定部 1 0 0 b の検索処理方法が選択されて、「検索処理組込」コマンド 1 0 0 c がクリックされると（# 2）、上記データは、通信部 1 2、ネットワーク 5 を介してサーバ 4 に送信される。

【0044】そして、サーバ 4 では、通信部 2 2 を介して当該データが受信され、制御部 2 1 にてデータベース 2 5 のメインファイルが参照されて所定の演算が行なわれ、その結果として、検索処理に関する設定が行なわれることになる。

【0045】また、物件検索画面 1 0 1 において、固定項目設定部 1 0 1 b において固定項目の設定が行われ、更に操作入力部 1 6 が操作されてレーダーチャート部 1 0 1 a の検索項目の相対的な移動が行われ、ユーザ等の所望とする対象に関する好適な条件が定められ、「検索」コマンド 1 0 1 e がクリックされると（# 3）、上記データは、通信部 1 2、ネットワーク 5 を介してサーバ 4 に送信される。

【0046】そして、サーバ 4 では、通信部 2 2 を介して当該データが受信され、制御部 2 1 にてデータベース 2 6 の不動産情報ファイルが参照されて、先に設定された検索処理方法の下で詳細は後述する所定の演算が行なわれ、その結果として、物件検索画面 1 0 1 に関するデータが、通信部 2 2、ネットワーク 5 を介して端末装置 1、2、3…に送信されることになる。

【0047】この端末装置 1、2、3…では、通信部 1 2 を介して物件検索画面 1 0 1 に関するデータが受信され、制御部 1 1 により解析され、当該検索表示部 1 0 1 f を含む物件検索画面 1 0 1 に表示が更新されることになる。

【0048】尚、上記レーダーチャート部 1 0 1 a の検索項目の相対的な連動に伴って、その情報は適宜サーバ 4 側に送信され、当該サーバ 4 から送信されるデータに

10

20

30

40

50

従って、相対点数表示部 1 0 1 c の表示が適宜更新される。

【0049】さらに、物件検索画面 1 0 1 において、「入力」コマンド 1 0 1 d がクリックされると(# 4)、上記データは、通信部 1 2、ネットワーク 5 を介してサーバ 4 に送信される。サーバ 4 では、通信部 2 2 を介して当該データが受信され、制御部 2 1 にてデータベース 2 5 のメインファイルが参照されて、条件入力画面 1 0 2 に関するデータが通信部 2 2、ネットワーク 5 を介して端末装置 1, 2, 3 … に送信される。端末装置 1, 2, 3 … では、通信部 1 2 を介して条件入力画面 1 0 2 に関するデータが受信され、制御部 1 1 により解析され、当該条件入力画面 1 0 2 が表示される。このとき、物件番号表示部 1 0 2 a には、空いている物件番号が自動的に割り当てられ、表示されることになる。

【0050】この条件入力画面 1 0 2 において、条件入力部 1 0 2 b に詳細は後述するような所定情報が入力され、更に詳細入力部 1 0 2 c に物件住所等といった所定情報が入力され、「登録」コマンド 1 0 2 d がクリックされると(# 5)、上記データは、通信部 1 2、ネットワーク 5 を介してサーバ 4 に送信される。すると、サーバ 4 では、通信部 2 2 を介して当該データが受信され、制御部 2 1 にてデータベース 2 6 の不動産情報ファイルに当該データが記憶される。

【0051】一方、この条件入力画面 1 0 2 において、「戻る」コマンド 1 0 2 e がクリックされると(# 6)、上記データは、通信部 1 2、ネットワーク 5 を介してサーバ 4 に送信される。サーバ 4 では、通信部 2 2 を介して当該データが受信され、制御部 2 1 にてデータベース 2 5 のメインファイルが参照されて、物件検索画面 1 0 1 に関するデータが通信部 2 2、ネットワーク 5 を介して端末装置 1, 2, 3 … に送信される。そして、この端末装置 1, 2, 3 … では、通信部 1 2 を介して物件検索画面 1 0 1 に関するデータが受信され、制御部 1 1 により解析され、当該物件検索画面 1 0 1 が表示される。

【0052】尚、以上の説明では、複数の画面 1 0 0 乃至 1 0 2 が適宜切り換わる例を挙げたが、これに限定されることなく、マルチウィンドウで重ねて表示することも可能であることは勿論である。

【0053】以下、上記画面 1 0 0 乃至 1 0 2 の構成を更に詳細に述べる。

【0054】先ず、図 6 には上記レーダーチャート検索処理画面 1 0 0 の詳細を示し説明する。このレーダーチャート検索処理画面 1 0 0 は、レーダーチャートに表示すべき検索項目、並びに検索処理手法を設定するためのものである。

【0055】図 6 に示されるように、このレーダーチャート検索処理画面 1 0 0 は、より詳細には、項目入力部 1 0 0 a、検索処理設定部 1 0 0 b、「チャート作成」

コマンド 1 0 0 c、「検索処理組込」コマンド 1 0 0 d で構成されている。

【0056】この例では、対象の検索項目として 8 つの項目を入力することが可能となっているが、当該数に限定されるものではないことは勿論である。

【0057】更に、この例では、項目入力部 1 0 0 a に、検索項目として価格、部屋数、便利性、交通の便、建築年数、日当たりの 6 つが入力されており、各項目の返金点数(相対点数)として 5 0、最大点数として 1 0 0 が入力されている。

【0058】また、検索処理設定部 1 0 0 b では、点数 AND 条件による検索、重心位置による検索、その他(検索処理の組込)が設定可能となっている。

【0059】次に、図 7 には上記物件検索画面 1 0 1 の詳細を示し説明する。

【0060】この物件検索画面 1 0 1 は、実際にレーダーチャートを参照して、所望とする条件の不動産物件を検索し、詳細な情報を表示するものである。

【0061】この図 7 に示されるように、この物件検索画面 1 0 1 は、レーダーチャート部 1 0 1 a、固定項目設定部 1 0 1 b、「検索」コマンド 1 0 1 e、「入力」コマンド 1 0 1 d、相対点数表示部 1 0 1 c、検索表示部 1 0 1 f で構成される。

【0062】本例では、レーダーチャート部 1 0 1 a には、先のレーダーチャート検索処理画面 1 0 0 にて設定された 6 つの項目、価格、部屋数、利便性、交通の便、建築年数、日当たりが表示されており、初期段階では全項目 5 0 点としてレーダーチャートが表示される。このレーダーチャート部 1 0 1 a の右方には、固定項目設定部 1 0 1 b が表示され、本例では、物件の所在地、駐車場の有無、構造について設定自在となっている。この固定項目設定部 1 0 1 b の下方には、相対点数表示部 1 0 1 c が表示されており、上記レーダーチャート部 1 0 1 a の各項目に関する評価、つまり点数が p t 0 ~ p t 5 として表示される。

【0063】更に、レーダーチャート部 1 0 1 a の下方には、「検索」コマンド 1 0 1 e と「入力」コマンド 1 0 1 d とが表示されており、更に、これらコマンド 1 0 1 e, 1 0 1 d の下方には、検索表示部 1 0 1 f が表示されている。

【0064】実際に、ユーザ等により、固定項目設定部 1 0 1 b にて固定項目の設定がなされると、定量分析により検索対象が絞り込まれる。

【0065】更にレーダーチャート部 1 0 1 a のレーダーチャートの各検索項目が相対的に移動されつつ、所望とする条件が特定され、「検索」コマンド 1 0 1 e がクリックされると、前述したような通信処理により、検索表示部 1 0 1 f に候補物件の合計点と物件整理番号、物件住所が表示されることになる。

【0066】即ち、定量分析により検索対象が絞り込ま

れた後、検索対象に関する複数の検索項目に係る評価がレーダーチャートで表示され、各検索項目に係る評価が相対的に変更されつつ、定性分析が行われ、所望とする対象が特定される。

【0067】このとき、相対点数表示部101cには、上記レーダーチャートの各検索項目の相対的な移動に伴って、各項目の評価、つまり点数 $p_{t0} \sim p_{t5}$ が適宜更新されてリアルタイムで表示される。

【0068】次に、図8には上記条件入力画面102の詳細を示し説明する。

【0069】図8に示されるように、条件入力画面102は、物件番号表示部102a、条件入力部102b、詳細入力部102c、「登録」コマンド102d、「戻る」コマンド102eにより構成される。物件番号表示部102aには、データベース26の特定情報ファイルに登録される際の整理番号が自動的に表示される。

【0070】そして、条件入力部102bには、検索項目の名称と、評価点数を入力することが可能となっている。さらに、詳細入力部102cには、物件住所等を入力することが可能となっている。この例では、詳細情報として物件住所を入力することを想定しているが、これに限定されないことは勿論である。

【0071】このほか、入力情報をデータベース26の特定情報ファイル、つまり不動産情報ファイルに登録させるための「登録」コマンド102d、物件検索画面101に戻るための「戻る」コマンド102eが画面下方に表示されている。

【0072】以下、図9及び図10を参照して、レーダーチャート部101aの表示を更新しつつ、所望とする対象の条件を設定する処理の流れを説明する。

【0073】まず、図9(a)に示されるようなレーダーチャート部101aにおいて、マウスの左ボタンがクリックされると(ステップS1)、マウスのカーソル位置の認識がなされ、レーダーチャート部101a上の指示位置の相対点数が認識される(ステップS2)。そして、所望とする点数にカーソルが移動されると、チャート指示位置の作図修正がなされ(ステップS3)、レーダーチャート部101a上の他の検索項目の相対点数が算出され(ステップS4)、そのチャート指示位置の作図修正がなされる(ステップS5)。以上のステップS2乃至S5の処理は、マウスの左ボタンがクリックされた状態中は繰り返され(ステップS6)、左ボタンのクリックが解除されると、チャート図形の作成処理が終了される。

【0074】例えば、図9(a)の状態から、図9(b)の状態にマウスカーソルが移動されると、日当たりに関する点数が20点だけ増えることになるが、他の価格、部屋数、便利性、交通の便、建築年数に関する点数は当該20点が均等に割り当てられて各5点だけ減算される。更に、図9(a)の状態から、図9(c)の状

態にマウスカーソルが移動されると、日当たりに関する点数が20点だけ減ることになるが、他の価格、部屋数、便利性、交通の便、建築年数に関する点数は当該20点が均等に割り当てられて各5点が加算される。つまり、増減が5点であれば各1点、10点であれば各2点…、といった具合に他の項目に関する点数が変更される。増減が5点未満であれば、他の項目に関する点数は変更されない。さらに、5点以上の点数の場合には、四捨五入して扱われる。

10 【0075】以上の作図処理は、あくまで一例であり、これに限定されないことは勿論である。例えば、各項目に関連性を持たせて、一の項目の点数に変更があった場合に当該関連性に準じて他の項目の点数を増減することも可能である。

20 【0076】次に、図11のフローチャートを参照して、前述したような処理の流れによりレーダーチャート部101aの表示を更新しつつ、所望とする不動産物件の条件が確定された場合に、当該条件に見合う不動産物件をデータベース26の不動産情報ファイルより抽出して表示する処理の流れを詳細に説明する。

【0077】尚、ここでは検索処理設定部100bにおいて点数AND条件による検索が選択されている場合に実行される処理を説明する。また、ここでは、一例として、価格50点、日当たり53点、建築年数44点、交通の便58点、便利性46点、部屋数49点に設定されている場合を想定して説明する。

【0078】まず、制御部21により、データベース26の不動産情報ファイルより不動産物件に関する情報が読み出される(ステップS11)。

30 【0079】いま、ここでは一例として、住所：東京都世田谷区、価格：80点、日当たり：70点、建築年数：30点、交通の便：40点、便利性：30点、部屋数：50点の物件の情報が読み出されたものとする。

40 【0080】次いで、制御部21により、各検索項目の点数AND条件が算出される(ステップS12)。つまり、ユーザにより設定された各項目の点数と、上記読み出された物件の各項目の点数とが比較され、点数のANDが取られる。その結果、この例では、価格：50点、日当たり：53点、建築年数：30点、交通の便：40点、便利性：30点、部屋数：49点といった点数AND条件が得られる。

【0081】続いて、点数AND条件の合計が算出され(ステップS13)、合計点数の大きい順にデータベース26に格納される(ステップS14)。この例では、合計点数は50点+53点+30点+40点+30点+49点=252点となる。

50 【0082】このステップS11乃至S14の処理は、不動産情報ファイルに蓄積されている全ての物件情報について行われ、完了後(ステップS15)、物件検査画面101fの検査表示部101f上に候補物件に係る情報

が合計点数の高い順に所定数だけ表示され(ステップ S 1 6)、こうして一連の処理が終了される。

【0083】ここで、以上の説明では、端末装置 1, 2, 3...とサーバ 4 とがネットワーク 5 を介して接続され構成された検索システムにより所望とする対象を特定する実施の形態を説明したが、このような構成によらず、例えばノートパソコン等といった携帯端末装置にメインソフトウェア等をインストールすれば、検索装置として、ネットワーク構成によらず単独で、上記同様の検索が実現される。

【0084】尚、この場合の検索装置の構成は、図 2 と略同様である。

【0085】即ち、前述した例では、サーバ 4 のデータベース 2 5, 2 6 より必要な情報を制御部 2 1 が適宜読み出して、通信部 2 2 及びネットワーク 5 を介して端末装置 1, 2, 3...に送信していたが、この独立した構成の検索装置では、制御部 1 1 は、記憶部 1 4 の情報、或いはインターフェース部 1 3 を介して得られる不図示の外部記憶媒体の情報を適宜読み出し、参照すればよい。この他、詳細な処理については、前述した内容と同様であるので、重複した説明は省略する。

【0086】以上説明したように、本発明の実施の形態によれば、例えば不動産物件等といった検索対象に関する複数の検索項目に係る評価(点数)をレーダーチャート上で相対的に移動させつつ、該特性に基づく定性分析を行い、その結果、所望とする対象を特定し、更には該対象の詳細情報を得ることができる。

【0087】また、特定情報ファイル(不動産情報ファイル)に、業者が適宜、簡易な手続で最新情報を蓄積することができるので、検索の精度も高い。

【0088】以上、本発明の実施の形態について説明したが、本発明はこれに限定されることなく、その趣旨を逸脱しない範囲で種々の改良・変更が可能である。

【0089】例えば、上記条件入力画面 1 0 2 における条件の入力について、点数が入力者である業者の主観により付与するようになっていたが、客観的なサブ項目を設けて均一な条件の下で点数を付与するような変更も可能である。

【0090】すなわち、検索対象が不動産である場合には、検索項目として「駅からのアクセス」、「静粛性」、「設備、内外装」、「利便性」、「住み心地(日照、通風、見晴らし等)」等を設定し、各項目を設定する際に、以下のようなサブ画面を併せて表示してサブ項目を適宜選択することで自動的に点数を与えるようにする。

【0091】つまり、より詳細には、「駅からのアクセス」については、治安がよいか、歩道があるか、夜道が明るいかな、駅のイメージが良いか、等のサブ項目を選択自在に表示し、その選択状況に基づいて自動的に点数が設定されるようにする。

【0092】さらに、「静粛性」については、騒音がないか、振動等の影響がないか、交通量が少ないか、防音設計がされているか、等といったサブ項目を選択自在に表示して、その選択状況に基づいて自動的に点数が設定されるようにする。

【0093】そして、「設備、内外装」については、「設備」に関する、防犯システム付か、トイレ・バスが別か、収納スペースが多いか、ロフトがあるか、管理人が常駐しているか、ガスコンロがあるか、バルコニーがあるか、追い焚きのできるバスがあるか、出窓付か、洗浄器付トイレットか、マルチメディア対応回線か、衛星放送付か、収納ベッド付か、ハンドシャワー付洗面台か、室内洗濯機置場付か、シャワー付か、オートロック付か、等といったサブ項目と、「内外装」に関する、外観が良いか、築年数の新旧、清潔感、高級感、等といったサブ項目を選択自在に表示し、その選択状況に基づいて自動的に点数が設定されるようにする。

【0094】また、「利便性」については、商業施設が近いかな、駐車場が近いかな、公共施設が近いかな、文化設備が近いかな、医療機関が近いかな、教育機関が近いかな、娯楽施設が近いかな、金融機関が近いかな、女性限定か、学生限定か、等のサブ項目を選択自在に表示し、その選択状況に基づいて自動的に点数が設定されるようにする。

【0095】さらに、「住み心地」については、日当たりが良いか、風通しが良いか、見晴らしが良いか、景色が良いか、階数が高いか、等といったサブ項目を選択自在に表示し、その選択状況に基づいて自動的に点数が設定されるようにする。

【0096】これにより、改良例では、業者の主観に左右されることなく、均一な条件の下で点数を付与することができ、情報の精度の均一化が図られる。

【0097】

【発明の効果】以上詳述したように、本発明によれば、複数の検索項目に係る評価を相対的に連動させつつ、定性分析を行い、全ての検索項目に係る評価に基づいて全体として一つの対象を特定し、更にはその詳細情報を知らしめる、検索装置、検索システム、検索方法、サーバを提供することができる。

【0098】さらに、本発明によれば、定量分析により検索対象を一旦絞り込んだ後に、更に複数の検索項目に係る評価を相対的に移動させつつ定性分析を行うことで、簡易且つ迅速な検索を実現する検索装置、検索システム、検索方法を提供することができる。

【図面の簡単な説明】

【図 1】本発明の一実施の形態に係る検索システムの構成を示す図である。

【図 2】端末装置 1, 2, 3...の詳細な構成を示す図である。

【図 3】サーバ 4 の詳細な構成を示す図である。

50 【図 4】データベース 2 6 に記憶されている特定情報フ

ファイルに含まれる不動産情報ファイルのデータ構造を示す図である。

【図 5】実施の形態に係る検索システムにより所望とする不動産物件を検索する過程で遷移する画面の様子を示す図である。

【図 6】レーダーチャート検索処理画面 1 0 0 の詳細を示す図である。

【図 7】物件検索画面 1 0 1 の詳細を示す図である。

【図 8】条件入力画面 1 0 2 の詳細を示す図である。

【図 9】レーダーチャート部 1 0 1 a の表示を更新しつつ、所望とする対象の条件を設定する処理の流れを説明するための図である。

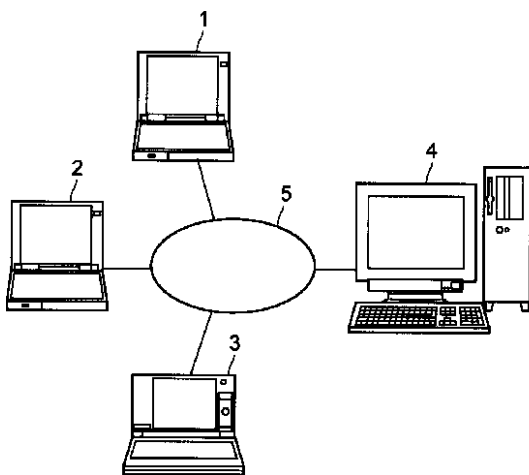
【図 1 0】レーダーチャート部 1 0 1 a の表示を更新しつつ、所望とする対象の条件を設定する処理の流れを説明するためのフローチャートである。

【図 1 1】条件に見合う不動産物件をデータベース 2 6 の不動産情報ファイルより抽出して表示する処理の流れを詳細に説明するフローチャートである。

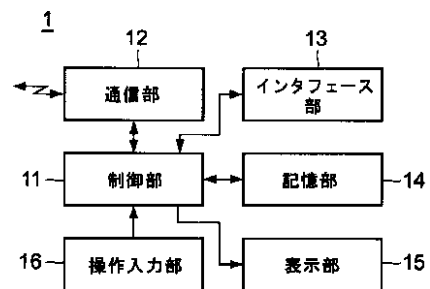
【符号の説明】

- 1 端末装置
- 2 端末装置
- 3 端末装置
- 4 サーバ
- 1 1 制御部
- 1 2 通信部

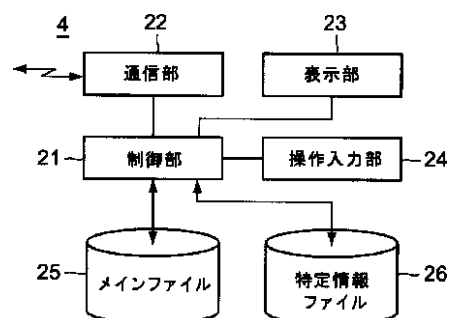
【図 1】



【図 2】



【図 3】



- * 1 3 インターフェース部
- 1 4 記憶部
- 1 5 表示部
- 1 6 操作入力部
- 2 1 制御部
- 2 2 通信部
- 2 3 表示部
- 2 4 操作入力部
- 2 5 データベース
- 10 2 6 データベース

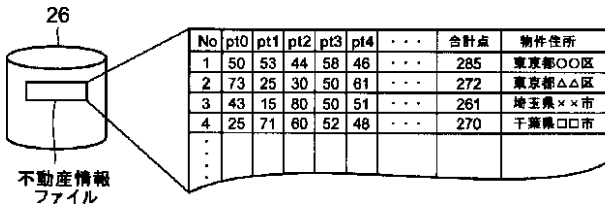
【要約】

【課題】複数の検索項目に係る評価を相対的に連動させつつ、定性分析を行い、全ての検索項目に係る評価に基づいて該当する対象を特定する。

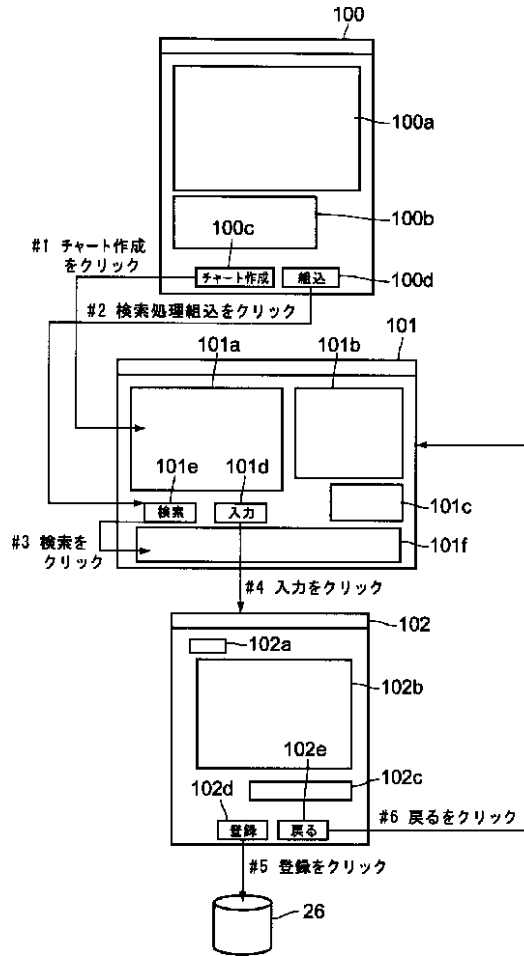
【解決手段】本発明は、所望とする対象を検索する検索装置であって、上記対象を検索するための特定情報を少なくとも記憶する記憶部 1 4 と、上記対象を検索する所定画面を表示する表示部 1 5 と、上記所定画面の表示に基づいて操作入力を行うための操作入力部 1 6 と、上記所定画面中に検索対象に関する複数の検索項目に係る評価をグラフ表示し、上記操作入力部 1 6 により当該検索項目に係る評価を相対的に変更しつつ、定性分析を行い、所望とする対象を特定するよう制御する制御部 1 1 と、を有することを特徴とするものである。

*

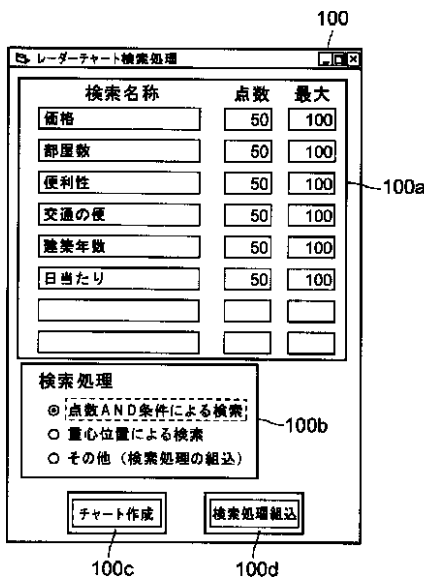
【図 4】



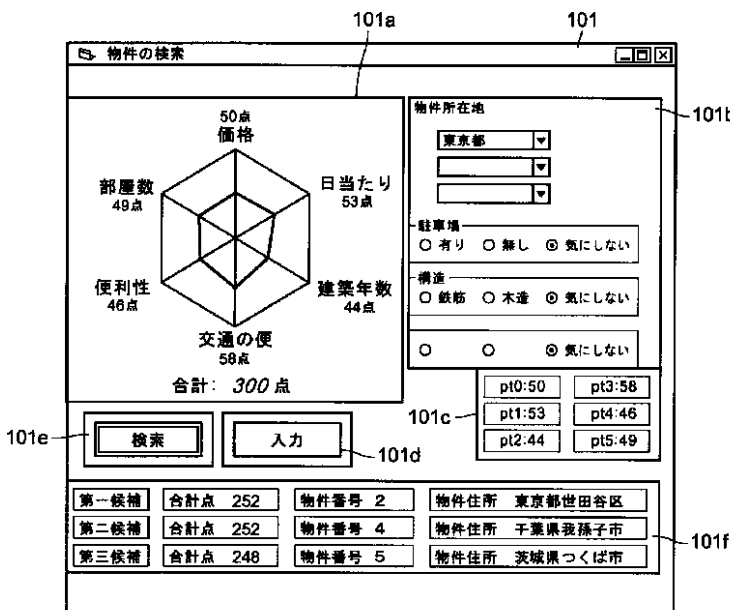
【図 5】



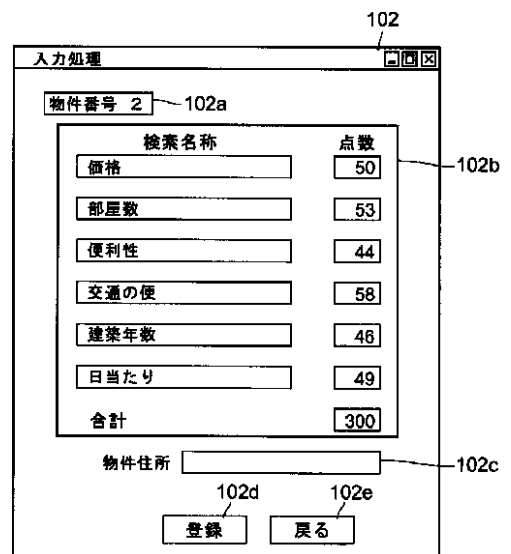
【図 6】



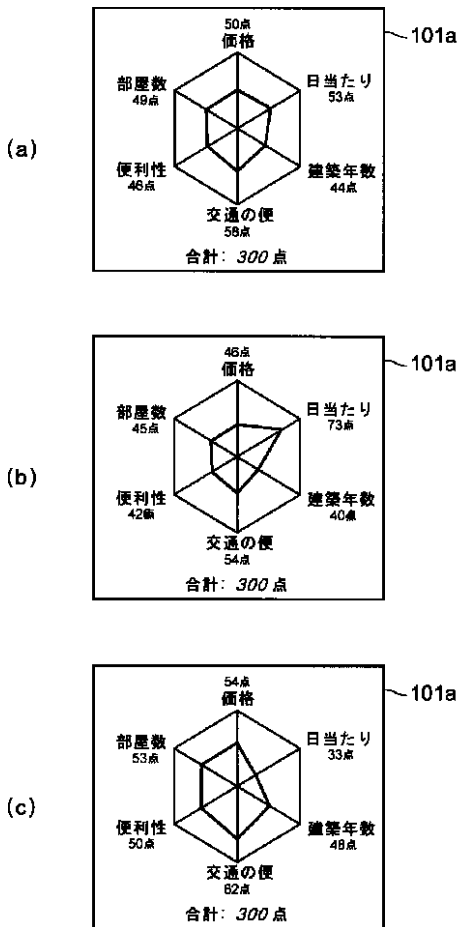
【図 7】



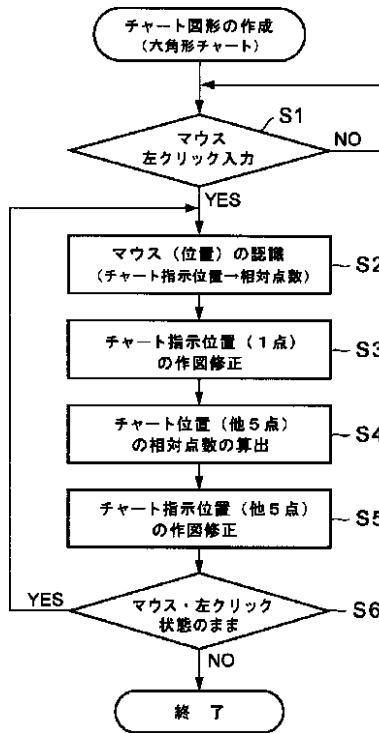
【図 8】



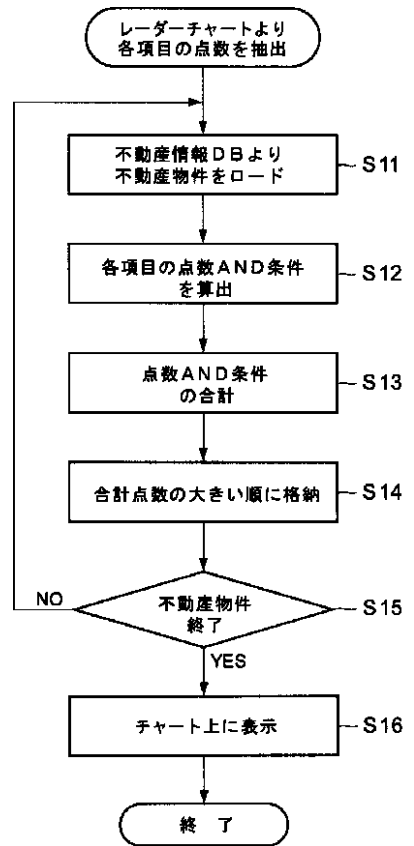
【図 9】



【図 10】



【図 11】



フロントページの続き

(58)調査した分野(Int.Cl.⁷, DB名)

G06F 17/30 320

G06F 17/30 170

JICSTファイル(JOIS)