

(19) 日本国特許庁(JP)

(12) 特 許 公 報(B2)

(11) 特許番号

特許第3650324号  
(P3650324)

(45) 発行日 平成17年5月18日(2005.5.18)

(24) 登録日 平成17年2月25日(2005.2.25)

(51) Int. Cl.<sup>7</sup>

G06F 17/60

F I

G06F 17/60 3 2 6

G06F 17/60 1 2 2 Z

G06F 17/60 3 1 4

G06F 17/60 Z E C

請求項の数 7 (全 32 頁)

(21) 出願番号	特願2000-321567 (P2000-321567)	(73) 特許権者	500489303 不動産インフォメディア株式会社 東京都新宿区西新宿2-1-1
(22) 出願日	平成12年10月20日(2000.10.20)	(73) 特許権者	500489314 櫻井 文夫 神奈川県川崎市幸区小倉1-1・C-709
(65) 公開番号	特開2002-133260 (P2002-133260A)	(74) 代理人	100089118 弁理士 酒井 宏明
(43) 公開日	平成14年5月10日(2002.5.10)	(74) 代理人	100107364 弁理士 斉藤 達也
審査請求日	平成14年5月8日(2002.5.8)	(72) 発明者	櫻井 文夫 川崎市幸区小倉1-1・C-709
		審査官	青柳 光代

最終頁に続く

(54) 【発明の名称】 取引支援システム、取引情報処理装置、取引支援方法、および、記録媒体

(57) 【特許請求の範囲】

【請求項1】

不動産取引に関する情報を処理する取引情報処理装置と、不動産の売却希望者または購入希望者の少なくとも一方の情報端末装置とを、所定のネットワークを介して通信可能に接続して構成された取引支援システムであって、

前記取引情報処理装置は、

取引対象である不動産を特定するための情報と、過去に取引対象になった不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、を格納する取引対象情報格納手段と、

不動産の取引仲介を行う営業者を特定するための情報と、前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報と、を格納する仲介者情報格納手段と、

前記情報端末装置から、前記取引対象情報格納手段に格納された情報にて特定される不動産のうち需要予測を行いたい第1の不動産を特定するための情報と、この第1の不動産の需要予測要求と、を受信する通信手段と、

前記通信手段にて前記需要予測要求が受信された際、

前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記取引対象情報格納手段に格納されている情報と、前記取引対象情報を用いて不動産の類似性を判断するための所定の類似基準とに基づいて、前記第1の不動産に類似する第2の不動産を特定し、この特定された第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報を前記取引対象情報格納手段から取得する処理と、

前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記仲介者情

10

20

報格納手段に格納されている情報とに基づいて、前記第1の不動産の取引仲介を行う営業者を特定し、この特定された営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報を前記仲介者情報格納手段から取得する処理と、

取得された前記第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、取得された前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報とに基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記営業者の過去の不動産の成約率に基づく補正を行うことにより、前記第1の不動産の予測成約率又は予測成約期間を算定する処理と、

を行う取引予測処理手段とを備え、

前記通信手段は、算定された前記予測成約率又は前記予測成約期間を、前記情報端末装置に送信すること、

を特徴とする取引支援システム。

#### 【請求項2】

不動産取引における売却希望者または購入希望者の少なくとも一方の情報端末装置に対して、ネットワークを介して通信可能に接続して構成された取引情報処理装置であって、

取引対象である不動産を特定するための情報と、過去に取引対象になった不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、を格納する取引対象情報格納手段と、

不動産の取引仲介を行う営業者を特定するための情報と、前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報と、を格納する仲介者情報格納手段と、

前記情報端末装置から、前記取引対象情報格納手段に格納された情報にて特定される不動産のうち需要予測を行いたい第1の不動産を特定するための情報と、この第1の不動産の需要予測要求と、を受信する通信手段と、

前記通信手段にて前記需要予測要求が受信された際、

前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記取引対象情報格納手段に格納されている情報と、前記取引対象情報を用いて不動産の類似性を判断するための所定の類似基準とに基づいて、前記第1の不動産に類似する第2の不動産を特定し、この特定された第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報を前記取引対象情報格納手段から取得する処理と、

前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記仲介者情報格納手段に格納されている情報とに基づいて、前記第1の不動産の取引仲介を行う営業者を特定し、この特定された営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報を前記仲介者情報格納手段から取得する処理と、

取得した前記第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、取得した前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報とに基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記営業者の過去の不動産の成約率に基づく補正を行うことにより、前記第1の不動産の予測成約率又は予測成約期間を算定する処理と、

を行う取引予測処理手段とを備え、

前記通信手段は、算定された前記予測成約率又は前記予測成約期間を、前記情報端末装置に送信すること、

を特徴とする取引情報処理装置。

#### 【請求項3】

前記取引対象である不動産を特定するための情報と、前記第1の不動産に関する情報が前記情報端末装置を介して購入希望者にて閲覧された際の閲覧数又は閲覧時間を特定するための情報と、を格納する閲覧履歴情報格納手段を備え、

前記取引予測処理手段は、

前記予測成約率又は前記予測成約期間を算定する際、

前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報に基づいて、前記第1の不動産に関する情報の閲覧数又は閲覧時間を特定するための情報を前記閲覧履歴情報格納手段から取得する処理と、

取得した前記閲覧数又は閲覧時間を特定するための情報に基づいて、前記閲覧数又は閲覧時間を所定の算定基準に基づいて得点化する処理と、

10

20

30

40

50

得点化された前記閲覧数又は閲覧時に基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記閲覧数又は閲覧時間に基づく補正を行う処理と、  
をさらに行うこと、  
を特徴とする請求項2に記載の取引情報処理装置。

【請求項4】

前記取引対象である不動産を特定するための情報と、前記購入希望者の前記第1の不動産に対する購入意思を特定するための情報と、を格納する回答情報格納手段を備え、  
前記取引予測処理手段は、  
前記予測成約率又は前記予測成約期間を算定する際、  
前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報に基づいて、前記第1の不動産に対する前記購入意思を特定するための情報を前記回答情報格納手段から取得する処理と、

10

取得した前記購入意思を特定するための情報に基づいて、前記購入意思を所定の算定基準に基づいて得点化する処理と、

得点化された前記購入意思に基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記閲覧数又は閲覧時間に基づく補正を行う処理と、

をさらに行うこと、

を特徴とする請求項2又は3に記載の取引情報処理装置。

【請求項5】

前記取引対象情報格納手段は、第1の不動産が取引対象として当該取引対象情報格納手段に登録された登録日を特定するための情報をさらに格納し、

20

前記取引予測処理手段は、

前記予測成約期間を算定した後、

前記取引対象情報格納手段に格納された前記登録日を特定するための情報と、任意の方法で取得した当該予測成約期間の算定時点の日時とに基づいて、第1の不動産が取引対象として当該取引対象情報格納手段に登録されてから当該予測成約期間の算定時点までに経過した日数を算定する処理と、

算定された日数を前記予測成約期間から差し引くことにより、前記第1の不動産が購入されるまでの残存期間の予測値を算定する処理と、

をさらに行うこと、

30

を特徴とする請求項2～4のいずれか一項に記載の取引情報処理装置。

【請求項6】

不動産取引における売却希望者または購入希望者の少なくとも一方の情報端末装置に対してネットワークを介して通信可能に接続して構成された取引情報処理装置であって、取引対象である不動産を特定するための情報と、過去に取引対象になった不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、を格納する取引対象情報格納手段と、不動産の取引仲介を行う業者を特定するための情報と、前記業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報と、を格納する仲介者情報格納手段と、前記情報端末装置と通信を行う通信手段と、を備える取引情報処理装置において行なわれる、取引支援方法であって、

前記情報端末装置から送信された、前記取引対象情報格納手段に格納された情報にて特定される不動産のうち需要予測を行いたい第1の不動産を特定するための情報と、この第1の不動産の需要予測要求とを、前記通信手段を介して受信する手順と、

40

前記需要予測要求が受信された際、受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記取引対象情報格納手段に格納されている情報と、前記取引対象情報を用いて不動産の類似性を判断するための所定の類似基準とに基づいて、前記第1の不動産に類似する第2の不動産を特定し、この特定された第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報を前記取引対象情報格納手段から取得する手順と、

受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記仲介者情報格納手段に格納されている情報とに基づいて、前記第1の不動産の取引仲介を行う業者を特定し、この特定された業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報を前記仲介者情報格納手

50

段から取得する手順と、

取得された前記第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、取得された前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報とに基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記営業者の過去の不動産の成約率に基づく補正を行うことにより、前記第1の不動産の予測成約率又は予測成約期間を算定する手順と、

算定された前記予測成約率又は前記予測成約期間を、前記通信手段を介して前記情報端末装置に送信する手順と、

を含むことを特徴とする取引支援方法。

【請求項7】

前記請求項6に記載された取引支援方法をコンピュータに実行させるためのプログラムを記録したことを特徴とするコンピュータ読み取り可能な記録媒体。

10

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】

本発明は、各種の商品やサービスを仲介者を介して取引するための、取引支援システム、取引情報処理装置、取引支援方法、および、記録媒体に関する。

【0002】

【従来の技術】

特定の商品やサービスの取引を円滑かつ適切に行うためには、この取引を仲介する仲介者の存在が重要になる場合がある。例えば、不動産売買においては、不動産の売却希望者と、不動産の購入希望者との両者の情報を集め、両者を適切に結び付けることのできる仲介者（具体的には、不動産業者やその営業者）の果たす役割が大きい。

20

【0003】

以下、営業者を介して行われる不動産の取引を代表例として、従来の技術および解決課題について説明する。

従来、営業者を介した不動産取引は次のように行なわれていた。

まず、不動産の売却希望者は、不動産専門誌や電話帳等によって営業者を探し出し、この営業者に電話等によって直接アクセスして、不動産の売却の仲介を依頼していた。そして、営業者は、売却希望者と協議等して決定した売却条件を、不動産雑誌や新聞広告等に掲載していた。

30

一方、不動産の購入希望者は、これら不動産雑誌や新聞広告等を見て、自己の希望の購入条件に合致する不動産を探し出し、この不動産の営業者に電話等にてアクセスして、不動産の購入の仲介を依頼していた。

【0004】

【発明が解決しようとする課題】

しかしながら、このような営業者を介在させた従来の取引システムは、概略的に、営業者自体の仲介能力に関する情報が乏しくかつ狭い範囲に分散化されており、また不動産や営業者に関する情報が主観的になる傾向があり、さらには不動産や営業者に関する情報が固定的である、というシステム構造上の基本的問題点を有していた。

【0005】

以下、この問題点の内容について、一層具体的に説明する。

まず、営業者自体の仲介能力に関する情報が乏しい点に関しては、以下のような問題点を挙げることができる。

40

すなわち、上記のように不動産雑誌や新聞広告等に掲載されていた情報は、その大部分が不動産や不動産業者に関する情報であり、営業者自体の仲介能力に関する情報はほとんど知ることができなかった。しかしながら、実際には、営業者の仲介能力には個人差があり、あるいは、営業者と売却希望者や購入希望者との相性の良し悪しがあるため、営業者の仲介能力をよく把握した上で仲介の依頼を行うことができるシステムであることが好ましい。

【0006】

50

また、営業者に関する情報が狭い範囲に分散化されている点に関しては、以下のような問題点を挙げるができる。

すなわち、営業者が自己の仲介能力に関する情報を広告等する場合、その媒体は不動産雑誌や新聞広告等に限られていた。したがって、営業者は、自己の存在や仲介能力を広範に知らせるためには、複数の不動産雑誌に広告を依頼する必要がある等、取引のための間接コストを増大させる一因になっていた。また、一方で、売却希望者や購入希望者は、営業者について広範な情報を得るためには、複数の不動産雑誌を購入等する必要があった。すなわち、取引に関する情報の発信者（売却希望者や不動産業者）および受信者（購入希望者）のいずれにとっても、情報伝達効率が悪かった。

そして、このことは、不動産の営業者にとって、個人での営業活動を行うことを困難にしていた。すなわち、上記のように不効率なシステム下においては、個人で行うことのできる情報収集や情報伝達の範囲が極めて狭いため、営業者各人が完全に独立した個人エージェントとして不動産流通事業を行うことが難しかった。このため、従来、営業者は、不動産事務所に所属して集団組織的に事業を行う必要があり、このことが取引のための事務コストを増大させる一因になっていた。

#### 【 0 0 0 7 】

また、不動産や営業者に関する情報が主観的になる傾向があるという点に関しては、以下のような問題点を挙げるができる。

すなわち、不動産雑誌等に掲載する情報のうち、敷地面積や間取り等の数値情報は客観性があるものの、「人気物件」等の需要に関する評価や、「格安物件」等の価格に関する評価については、営業者等の主観が入り込む余地が大きい。このため、営業者の個人差によって表現が大きく異なったり、あるいは、過剰広告になる等、購入希望者に適切な情報が伝わらずにトラブルが生じるさせることがあった。

#### 【 0 0 0 8 】

また、不動産や営業者に関する情報が固定的であるという点に関しては、以下のような問題点を挙げるができる。

すなわち、不動産雑誌等に掲載された情報を売却希望者や購入希望者が見るまでには、ある程度の長い時間が経過している場合も多い。このような場合、掲載された情報が既に適切でなくなっている場合がある。

#### 【 0 0 0 9 】

例えば、需要面に関して言えば、不動産の需要は様々な要素に基づいて決定されるため、実際には情報を公開してみないと判らない点が多い。したがって、「人気物件」として公開したものの、実際には需要がなかったり、あるいは、それほど人気がないと思って公開した不動産について、想像以上に人気が出ることもある。このような状況があるため、購入希望者は、不動産がどの程度の日数で他の人に売却されてしまうのかを予想することが困難である。

#### 【 0 0 1 0 】

また、価格面に関しても、不動産の価格は様々な要素に基づいて決定されるため、やはり、実際には情報を公開してみないと判らない点が多い。したがって、営業者と売却希望者とが協議等して決定した価格が高すぎたり、あるいは、安すぎたりする場合があるが、不動産雑誌等に掲載した情報は容易に変更することができないので、結局は、このような不適正な価格で取引を行なわざるを得ない場合がある。

#### 【 0 0 1 1 】

さらに、不動産を売却する際、その間取り等の仕様は変更することが可能な場合もあり、状況によっては、このような仕様変更を行なった方が不動産を早期あるいは高額に売却することができ、購入希望者のみならず売却希望者にも有利になることが考えられる。しかしながら、従来の取引システムでは、不動産の仕様として現状の仕様のみが広告等されており、その仕様変更の可能性等については営業者に直接相談等しない限り、一切知ることができない。

#### 【 0 0 1 2 】

10

20

30

40

50

このように、従来の取引システムは数々の問題点を有しており、その結果、営業、売却希望者、および、購入希望者のいずれにとっても、使い勝手が悪く、また、取引効率の悪いものであった。

なお、これまで説明した従来の技術および発明が解決しようとする課題は、不動産の取引システムに限られず、任意の商品やサービスを仲介者を介して取り引きする全てのシステムにおいて、同様に考えることができる。

【0013】

本発明は上記問題に鑑みてなされたもので、取引に関する予測を行うこと等のできる、取引支援システム、取引情報処理装置、取引支援方法、および、記録媒体を提供することを目的としている。

10

【0014】

【課題を解決するための手段】

このような目的を達成するため、請求項1に記載の取引支援システムは、不動産取引に関する情報を処理する取引情報処理装置と、不動産の売却希望者または購入希望者の少なくとも一方の情報端末装置とを、所定のネットワークを介して通信可能に接続して構成された取引支援システムであって、前記取引情報処理装置は、取引対象である不動産を特定するための情報と、過去に取引対象になった不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、を格納する取引対象情報格納手段と、不動産の取引仲介を行う営業者を特定するための情報と、前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報と、を格納する仲介者情報格納手段と、前記情報端末装置から、前記取引対象情報格納手段に格納された情報にて特定される不動産のうち需要予測を行いたい第1の不動産を特定するための情報と、この第1の不動産の需要予測要求と、を受信する通信手段と、前記通信手段にて前記需要予測要求が受信された際、前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記取引対象情報格納手段に格納されている情報と、前記取引対象情報を用いて不動産の類似性を判断するための所定の類似基準とに基づいて、前記第1の不動産に類似する第2の不動産を特定し、この特定された第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報を前記取引対象情報格納手段から取得する処理と、前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記仲介者情報格納手段に格納されている情報とに基づいて、前記第1の不動産の取引仲介を行う営業者を特定し、この特定された営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報を前記仲介者情報格納手段から取得する処理と、取得された前記第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、取得された前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報とに基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記営業者の過去の不動産の成約率に基づく補正を行うことにより、前記第1の不動産の予測成約率又は予測成約期間を算定する処理と、を行う取引予測処理手段とを備え、前記通信手段は、算定された前記予測成約率又は前記予測成約期間を、前記情報端末装置に送信すること、を特徴とする。

20

30

【0015】

このシステムによれば、取引対象の取引予測に関する情報が生成され、売却希望者または購入希望者に送信される。

したがって、売却希望者や購入希望者は、営業者の主観的な観点でなく、需要という客観的な観点に基づいた情報を参照することができるので、売却希望者にとっては、自己の不動産等の売却条件を客観的に見直すこと等ができ、また、購入希望者にとっては、不動産等の価値を客観的に把握した上で購入等を行うことができる。また、このことにより、取引対象の過剰広告を防止することができる。

40

また、売却希望者や購入希望者は、固定的な情報のみでなく、需要という変動的な観点に基づいた情報を参照することができるので、売却希望者にとっては、自己の不動産等の売却条件をその需要状況に応じて見直すこと等ができ、また、購入希望者にとっては、その需要状況に応じた不動産等の価値を把握した上で購入等を行うことができる。

【0016】

また、請求項2に記載の取引情報処理装置は、不動産取引における売却希望者または購

50

入希望者の少なくとも一方の情報端末装置に対して、ネットワークを介して通信可能に接続して構成された取引情報処理装置であって、取引対象である不動産を特定するための情報と、過去に取引対象になった不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、を格納する取引対象情報格納手段と、不動産の取引仲介を行う営業者を特定するための情報と、前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報と、を格納する仲介者情報格納手段と、前記情報端末装置から、前記取引対象情報格納手段に格納された情報にて特定される不動産のうち需要予測を行いたい第1の不動産を特定するための情報と、この第1の不動産の需要予測要求と、を受信する通信手段と、前記通信手段にて前記需要予測要求が受信された際、前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記取引対象情報格納手段に格納されている情報と、前記取引対象情報を用いて不動産の類似性を判断するための所定の類似基準とに基づいて、前記第1の不動産に類似する第2の不動産を特定し、この特定された第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報を前記取引対象情報格納手段から取得する処理と、前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記仲介者情報格納手段に格納されている情報とに基づいて、前記第1の不動産の取引仲介を行う営業者を特定し、この特定された営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報を前記仲介者情報格納手段から取得する処理と、取得した前記第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、取得した前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報とに基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記営業者の過去の不動産の成約率に基づく補正を行うことにより、前記第1の不動産の予測成約率又は予測成約期間を算定する処理と、を行う取引予測処理手段とを備え、前記通信手段は、算定された前記予測成約率又は前記予測成約期間を、前記情報端末装置に送信すること、を特徴とする。

10

20

**【0017】**

この装置によれば、取引対象に関する情報と、取引対象の需要度に関する情報とに基づいて、取引対象の取引予測に関する情報が生成され、売却希望者または購入希望者に送信される。

したがって、売却希望者や購入希望者は、営業者の主観的な観点でなく、需要という客観的な観点に基づいた情報を参照することができるので、売却希望者にとっては、自己の不動産等の売却条件を客観的に見直すこと等ができ、また、購入希望者にとっては、不動産等の価値を客観的に把握した上で購入等を行うことができる。また、このことにより、取引対象の過剰広告を防止することができる。

30

また、売却希望者や購入希望者は、固定的な情報のみでなく、需要という変動的な観点に基づいた情報を参照することができるので、売却希望者にとっては、自己の不動産等の売却条件をその需要状況に応じて見直すこと等ができ、また、購入希望者にとっては、その需要状況に応じた不動産等の価値を把握した上で購入等を行うことができる。

**【0018】**

また、請求項3に記載の取引情報処理装置は、請求項2に記載の取引情報処理装置において、前記取引対象である不動産を特定するための情報と、前記第1の不動産に関する情報が前記情報端末装置を介して購入希望者にて閲覧された際の閲覧数又は閲覧時間を特定するための情報と、を格納する閲覧履歴情報格納手段を備え、前記取引予測処理手段は、前記予測成約率又は前記予測成約期間を算定する際、前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報に基づいて、前記第1の不動産に関する情報の閲覧数又は閲覧時間を特定するための情報を前記閲覧履歴情報格納手段から取得する処理と、取得した前記閲覧数又は閲覧時間を特定するための情報に基づいて、前記閲覧数又は閲覧時間を所定の算定基準に基づいて得点化する処理と、得点化された前記閲覧数又は閲覧時に基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記閲覧数又は閲覧時間に基づく補正を行う処理と、をさらに行うこと、を特徴とする。

40

**【0019】**

この装置によれば、購入希望者の情報閲覧時の行動に応じて取引予測の情報が生成されるので、購入希望者の無意識の関心度を反映した取引予測の情報を提供することができる

50

## 【0020】

また、請求項4に記載の取引情報処理装置は、請求項2又は3に記載の取引情報処理装置において、前記取引対象である不動産を特定するための情報と、前記購入希望者の前記第1の不動産に対する購入意思を特定するための情報と、を格納する回答情報格納手段を備え、前記取引予測処理手段は、前記予測成約率又は前記予測成約期間を算定する際、前記受信手段にて受信された前記第1の不動産を特定するための情報に基づいて、前記第1の不動産に対する前記購入意思を特定するための情報を前記回答情報格納手段から取得する処理と、取得した前記購入意思を特定するための情報に基づいて、前記購入意思を所定の算定基準に基づいて得点化する処理と、得点化された前記購入意思に基づいて、前記第2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記閲覧数又は閲覧時間に基づく補正を行う処理と、をさらに行うこと、を特徴とする。

10

## 【0021】

この装置によれば、購入希望者の情報閲覧後の意見に応じて取引予測の情報が生成されるので、購入希望者が意識的に回答した関心度を反映した取引予測の情報を提供することができる。

## 【0022】

また、請求項5に記載の取引情報処理装置は、請求項2～4のいずれか一項に記載の取引情報処理装置において、前記取引対象情報格納手段は、第1の不動産が取引対象として当該取引対象情報格納手段に登録された登録日を特定するための情報をさらに格納し、前記取引予測処理手段は、前記予測成約期間を算定した後、前記取引対象情報格納手段に格納された前記登録日を特定するための情報と、任意の方法で取得した当該予測成約期間の算定時点の日時とに基づいて、第1の不動産が取引対象として当該取引対象情報格納手段に登録されてから当該予測成約期間の算定時点までに経過した日数を算定する処理と、算定された日数を前記予測成約期間から差し引くことにより、前記第1の不動産が購入されるまでの残存期間の予測値を算定する処理と、をさらに行うこと、を特徴とする。

20

## 【0023】

この装置によれば、購入希望者は、自己にとって興味のある不動産が、あと何日以内に売却されてしまうかを把握することができる。

## 【0024】

また、請求項6に記載の取引支援方法は、不動産取引における売却希望者または購入希望者の少なくとも一方の情報端末装置に対してネットワークを介して通信可能に接続して構成された取引情報処理装置であって、取引対象である不動産を特定するための情報と、過去に取引対象になった不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、を格納する取引対象情報格納手段と、不動産の取引仲介を行う営業者を特定するための情報と、前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報と、を格納する仲介者情報格納手段と、前記情報端末装置と通信を行う通信手段と、を備える取引情報処理装置において行なわれる、取引支援方法であって、前記情報端末装置から送信された、前記取引対象情報格納手段に格納された情報にて特定される不動産のうち需要予測を行いたい第1の不動産を特定するための情報と、この第1の不動産の需要予測要求とを、前記通信手段を介して受信する手順と、前記需要予測要求が受信された際、受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記取引対象情報格納手段に格納されている情報と、前記取引対象情報を用いて不動産の類似性を判断するための所定の類似基準とに基づいて、前記第1の不動産に類似する第2の不動産を特定し、この特定された第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報を前記取引対象情報格納手段から取得する手順と、受信された前記第1の不動産を特定するための情報と、前記仲介者情報格納手段に格納されている情報とに基づいて、前記第1の不動産の取引仲介を行う営業者を特定し、この特定された営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報を前記仲介者情報格納手段から取得する手順と、取得された前記第2の不動産の成約率又は成約期間を特定するための情報と、取得された前記営業者の過去の不動産の成約率を特定するための情報とに基づいて、前記第

30

40

50



2の不動産の成約率又は成約期間に対して前記営業者の過去の不動産の成約率に基づく補正を行うことにより、前記第1の不動産の予測成約率又は予測成約期間を算定する手順と、算定された前記予測成約率又は前記予測成約期間を、前記通信手段を介して前記情報端末装置に送信する手順と、を含むことを特徴とする。

【0025】

この方法によれば、取引対象に関する情報と、取引対象の需要度に関する情報とに基づいて、取引対象の取引予測に関する情報が生成され、売却希望者または購入希望者に送信される。

したがって、売却希望者や購入希望者は、営業者の主観的な観点でなく、需要という客観的な観点に基づいた情報を参照することができるので、売却希望者にとっては、自己の不動産等の売却条件を客観的に見直すこと等ができ、また、購入希望者にとっては、不動産等の価値を客観的に把握した上で購入等を行うことができる。また、このことにより、取引対象の過剰広告を防止することができる。

また、売却希望者や購入希望者は、固定的な情報のみでなく、需要という変動的な観点に基づいた情報を参照することができるので、売却希望者にとっては、自己の不動産等の売却条件をその需要状況に応じて見直すこと等ができ、また、購入希望者にとっては、その需要状況に応じた不動産等の価値を把握した上で購入等を行うことができる。

【0026】

また、請求項7に記載のコンピュータ読み取り可能な記録媒体は、前記請求項6に記載された取引支援方法をコンピュータに実行させるためのプログラムを記録したことを特徴とする。

【0027】

この記録媒体によれば、当該記録媒体に記録されたプログラムをコンピュータに読み取らせて実行することによって、請求項6に記載された取引支援方法をコンピュータを利用して実現することができ、この方法と同様の効果を得ることができる。

【0028】

【発明の実施の形態】

以下に、本発明にかかる取引支援システム、取引情報処理装置、情報端末装置、取引支援方法、および、記録媒体の実施の形態を図面に基づいて詳細に説明する。なお、この実施の形態によりこの発明が限定されるものではない。

特に、以下の実施の形態においては、本発明を、不動産の取引に適用した例について説明するが、不動産に限られず、任意の商品またはサービスを仲介者を介して取引するためのシステムにおいて、同様に適用することができる。

【0029】

(本システムの概要)

以下、本システムの概要について説明し、その後、本システムの構成および処理等について詳細に説明する。図1は本システムの全体構成を示すブロック図である。

本システムは、概略的に、取引に関する情報を処理する取引情報処理装置であるサーバ装置1と、不動産の売却希望者の情報端末装置であるクライアント装置2、不動産の購入希望者の情報端末装置であるクライアント装置3、および、不動産の営業者(仲介者)の情報端末装置であるクライアント装置4とを、インターネット5を介して通信可能に接続して構成されている。なお、これら売却希望者、購入希望者、および、営業者を、必要に応じて「利用者」と総称する。

【0030】

このシステムは、概略的に、以下の基本的特徴を有する。すなわち、サーバ装置1からクライアント装置2~4に対して、営業者の仲介能力に関する情報、不動産(取引対象)の取引予測に関する情報、仕様変更後の不動産に関する情報、が提供される。

【0031】

このうち、営業者の仲介能力に関する情報としては、各営業者に関する基本的な情報(基本情報)の他、各営業者の業務評価、各営業者の実績ベースでの取引成績の集計結果、

10

20

30

40

50

および、各営業者の予測ベースでの取引成績の集計結果を挙げることができる。

このうち、業務評価は、過去に営業者からの営業を受けたことのある購入希望者が当該営業者に対して行なった評価の結果に関する情報であり、購入希望者がクライアント装置3を介してサーバ装置1に送信する。

また、実績ベースでの取引成績の集計結果は、各営業者の過去の取引成績に関する情報を集計して得られた情報であり、営業者自身がクライアント装置4を介してサーバ装置1に送信した実績ベースでの取引成績に基づいて生成される。

また、予測ベースでの取引成績の集計結果は、上記の実績ベースでの取引成績に基づいて、サーバ装置1において自動的に生成される。

#### 【0032】

また、不動産の取引予測に関する情報は、不動産の基本情報と、不動産の需要度に関する情報とに基づいて生成される。

ここで、需要度に関する情報としては、不動産の基本情報が購入希望者によって閲覧された際の履歴に関する情報と、この購入希望者に対して行なわれたアンケートの回答情報とがある。

このうち、閲覧された際の履歴に関する情報は、購入希望者が閲覧する際に自動的にサーバ装置1に蓄積される。

また、アンケートの回答情報は、購入希望者がクライアント装置3を介してアンケートに回答することにより、サーバ装置1に送信される。

そして、これらの情報に基づいて、不動産の取引予測に関する情報が、サーバ装置1において自動的に算出される。

そして、仕様変更後の不動産に関する情報は、不動産の基本情報に基づいて営業者が判断し、クライアント装置4を介してサーバ装置1に送信する。

#### 【0033】

(システム構成 サーバ装置1)

このような基本的特徴を具現化するための、本システムの構成について説明する。まず、サーバ装置1の構成について説明する。図2は、このサーバ装置1の構成を示すブロック図である。この図2に示すように、サーバ装置1は、概略的に、営業者DB(DB=データベース)10、不動産DB11、第2の不動産DB12、閲覧履歴DB13、回答DB14、WebDB15、通信制御IF(IF=インターフェース)16、および、制御部17を備えて構成されており、これら各部は任意の通信路を介して通信可能に接続されている。さらに、このサーバ装置1は、ルータ等の図示しない通信装置および専用線を介して、インターネット5に通信可能に接続されている。

#### 【0034】

これらサーバ装置1の各構成要素のうち、営業者DB10は、営業者の各々の仲介能力に関する情報等を格納する仲介者情報格納手段である。この営業者DB10に格納される情報は、各営業者を一意に識別するための営業者ID、各営業者が正当な者であるか否かの認証を行うためのパスワード、各営業者の基本情報、各営業者の業務評価、および、各営業者の実績ベースでの取引成績を相互に関連付けて構成されている。

#### 【0035】

ここで、各営業者の基本情報としては、各営業者の属性、業務略歴、連絡先等を把握するために参考になり得る任意の情報を格納することができ、ここでは、氏名、年齢、不動産仲介の経験年数、主要取引先、取引略歴、顧客数、自己アピール、家族構成、および、趣味を相互に関連付けて格納している。

#### 【0036】

また、上述の業務評価として、ここでは、不動産知識、物件知識、手持ち物件の質や量、接客態度(親切、明るい、暗い、しつこい、感じがいい、嫌い等)といった各評価項目に対して、購入希望者から入力された入力内容を格納している。

この他、各営業者の基本情報として、各営業者の顔写真の画像データや、肉声の音声データを格納することができる。

10

20

30

40

50

**【 0 0 3 7 】**

また、上述の実績ベースでの取引成績として、ここでは、これまでに仲介営業を行なった不動産の数を示す営業物件数、仲介が成立した不動産の数を示す販売物件数、各不動産の物件タイプ、取引地域、購入者の属性（年齢、家族構成、性別、年収、職業、希望する設備、不動産に対して特にこだわっている条件がある場合には当該条件）、不動産の概要（間取り、敷地面積等）、販売価格の履歴（売出し時の価格、および、その後価格改定を行なった場合にはその価格）、成約価格、営業開始日、成約日、成約期間（営業開始日から成約日に至るまでの期間）を格納している。

**【 0 0 3 8 】**

また、不動産DB11は、不動産に関する情報を格納する取引対象情報格納手段である。この不動産DB11に格納される情報は、各不動産を一意に識別するための不動産ID、所在地、物件タイプ（一戸建て、マンション等）、敷地面積、床面積、間取り（2DK、3LDK等）、築年数、売却価格、および、当該不動産の本システムへの登録日等を相互に関連付けて構成されている。

10

**【 0 0 3 9 】**

また、第2の不動産DB12は、仕様変更を行なった状態の不動産に関する情報を格納する第2の取引対象情報格納手段である。この第2の不動産DB12に格納される情報は、各不動産を一意に識別するための不動産ID（仕様変更を行っていない不動産の不動産IDと同じIDが用いられる）、間取り（2DK、3LDK等）、設備（フローリング、システムキッチン等）、および、売却価格を相互に関連付けて構成されている。

20

**【 0 0 4 0 】**

また、閲覧履歴DB13は、不動産DB11にて格納された情報が情報端末装置を介して購入希望者にて閲覧された際の履歴に関する情報を格納する閲覧履歴情報格納手段である。この閲覧履歴DB13に格納される情報は、閲覧対象となった不動産の不動産ID、購入希望者による閲覧数、および、購入希望者による閲覧時間を相互に関連付けて構成されている。

**【 0 0 4 1 】**

また、回答DB14は、不動産DB11にて格納された情報が購入希望者にて閲覧された際、この情報に関する所定の質問情報に対して得られた回答情報を格納する回答情報格納手段である。この回答DB14に格納される情報は、アンケート対象となった不動産の不動産ID、回答の有無、回答日時、回答を行なった購入希望者が希望する不動産の条件（地域、物件タイプ、売却価格、単位面積当りの単価、間取り、面積、設備、こだわりのある条件等）、回答を行なった購入希望者の属性（家族構成、年令、職業、年収等）、閲覧した不動産の購入意思に関する回答（是非買いたい、購入を検討したい、とりあえず検討する、参考にする、興味がない等の所定の回答選択肢のうち、選択された回答選択肢の番号等）、および、アンケート対象となった不動産に関する資料請求の要望の有無を相互に関連付けて構成されている。

30

**【 0 0 4 2 】**

また、WebDB15には、クライアント装置2～4に対して送信するための各種のWebデータが記録されている。このWebデータとしては、後述する不動産情報表示画面や入札用画面を表示するためのデータ等があり、これらデータは、例えば、HTMLやXMLにて記述されたテキスト・ファイルとして形成されている。この他、WebDB15には、必要に応じて、クライアント装置2～4に送信するための音声をWAVE形式やAIFF形式の如き音声ファイルで格納したり、静止画や動画をJPEG形式やMPEG2形式の如き画像ファイルで格納することができる。

40

**【 0 0 4 3 】**

また、図2において、通信制御IF16は、サーバ装置1とインターネット5（またはルータ等の通信装置）との間における通信制御を行うものであり、営業者DB10にて格納された情報、不動産DB11にて格納された情報や第2の不動産DB12にて格納された情報、あるいは、後述する需要予測処理部17hや価格予測処理部17iにて生成され

50

た情報を、クライアント装置 2 ~ 4 に送信する通信手段である。

**【 0 0 4 4 】**

また、図 2 において、制御部 1 7 は、機能概念的に、要求解釈部 1 7 a、登録処理部 1 7 b、閲覧処理部 1 7 c、認証処理部 1 7 d、集計処理部 1 7 e、予測集計処理部 1 7 f、通知処理部 1 7 g、需要予測処理部 1 7 h、および、価格予測処理部 1 7 i を備えて構成されている。

**【 0 0 4 5 】**

このうち、要求解釈部 1 7 a は、クライアント装置 2 ~ 4 からの要求内容を解釈し、その解釈結果に応じて制御部 1 7 の他の各部に処理を受け渡す要求解釈手段である。

また、登録処理部 1 7 b は、クライアント装置 2 ~ 4 からの各種情報の登録要求を受けて、各 DB に対する情報登録を行う登録処理手段である。 10

また、閲覧処理部 1 7 c は、クライアント装置 2 ~ 4 からの各種画面の閲覧要求を受けて、これら画面の Web データの生成や送信を行う閲覧処理手段である。

また、認証処理部 1 7 d は、クライアント装置 4 からの認証要求を受けて、この認証判断を行う認証処理手段である。

**【 0 0 4 6 】**

また、集計処理部 1 7 e は、各営業者の実績ベースでの取引成績に関する情報に基づいて、各営業者の実績ベースでの取引成績の集計を行う集計処理手段である。

また、予測集計処理部 1 7 f は、各営業者の実績ベースでの取引成績に関する情報に基づいて、各営業者の予測ベースでの取引成績の集計を行う予測集計処理手段である。 20

また、通知処理部 1 7 g は、不動産取引の仲介を依頼する営業者を特定する情報が、売却希望者のクライアント装置 2 から送信された際、この情報にて特定される営業者に対して、仲介が依頼された旨を通知する通知処理手段である。ここでは、通知処理部 1 7 g は、電子メールを自動生成して送信することにより、営業者に対する通知を行う。

**【 0 0 4 7 】**

また、需要予測処理部 1 7 h は、不動産 DB 1 1 にて格納された情報と、閲覧履歴 DB 1 3 に格納された情報と、回答 DB 1 4 に格納された情報とに基づいて、不動産の需要の程度を予測する需要予測処理手段である。

そして、価格予測処理部 1 7 i は、不動産 DB 1 1 にて格納された情報と、閲覧履歴 DB 1 3 に格納された情報と、回答 DB 1 4 に格納された情報とに基づいて、不動産の売却時の価格を予測する価格予測処理手段である。 30

なお、これら各部によって行なわれる処理の詳細については、後述する。

**【 0 0 4 8 】**

さて、これまでにサーバ装置 1 の構成について説明したが、図示の各構成要素は機能概念的なものであり、必ずしも物理的に図示の如く構成されていることを要しない。

例えば、サーバ装置 1 の各サーバが備える処理機能、特に制御部 1 7 にて行なわれる各処理機能については、その全部または任意の一部を、CPU (Central Processing Unit) および当該 CPU にて解釈実行されるプログラムにて実現することができ、あるいは、ワイヤードロジックによるハードウェアとして実現することも可能である。なお、プログラムは、サーバ装置 1 が内部的または外部的に備える図示しない本記録媒体に記録されており、必要に応じてサーバ装置 1 に機械的に読み取られる。 40

**【 0 0 4 9 】**

さらに、サーバ装置 1 の分散・統合の具合的形態は図示のものに限られず、その全部または一部を、各種の負荷等に応じた任意の単位で、機能的または物理的に分散・統合して構成することができる。例えば、Web DB 1 5 は Web サーバ装置 1 として独立に構成してもよく、あるいは、不動産 DB 1 1 と第 2 の不動産 DB 1 2 とを 1 つの DB として一体構成してもよい。

**【 0 0 5 0 】**

(システム構成 - 売却希望者のクライアント装置 2 )

次に、売却希望者のクライアント装置 2 の構成について説明する。図 3 にはクライアン 50

ト装置 2 のブロック図を示す。この図 3 に示すように、クライアント装置 2 は、概略的には、制御部 20、ROM 21、RAM 22、HD 23、入力装置 24、出力装置 25、入出力制御 IF 26、および、通信制御 IF 27 を備えて構成されており、これら各部がバスを介してデータ通信可能に接続されている。

このクライアント装置 2 は、たとえば、パーソナルコンピュータやワークステーション、家庭用ゲーム機、インターネット TV、PDA (Personal Digital Assistant)、あるいは、携帯電話や PHS (Personal Handy Phone System) の如き移動体通信端末によって実現することができる。

#### 【0051】

このクライアント装置 2 の制御部 20 は、Web ブラウザ 20a および電子メール 20b を備えて構成されている。このうち、Web ブラウザ 20a は、基本的には、Web データを解釈して、後述するモニタ 25 に表示させる表示制御 (ブラウズ処理) を行うものである。また、電子メール 20b は、所定の通信規約 (例えば、SMTP (Simple Mail Transfer Protocol)) に従って、電子メールの送受信を行う。

#### 【0052】

この制御部 20 は、その全部または任意の一部を、CPU および当該 CPU にて解釈実行されるプログラムにて実現することができる。すなわち、ROM 21 または HD 23 には、OS (Operating System) と協働して CPU に命令を与え、各種処理を行うためのコンピュータプログラムが記録されている。このコンピュータプログラムは、RAM 22 にロードされることによって実行され、CPU と協働して制御部 20 を構成する。

しかしながら、このコンピュータプログラムは、クライアント装置 2 に対して任意のネットワークを介して接続されたアプリケーションプログラムサーバに記録されてもよく、必要に応じてその全部または一部をダウンロードすることも可能である。このあるいは、各制御部 20 の全部または任意の一部を、ワイヤードロジック等によるハードウェアとして実現することも可能である。

#### 【0053】

また、入力装置 24 としては、キーボード、マウス、および、マイク等を用いることができる。この入力装置 24 は、取引の仲介を依頼するための営業者を特定する情報を入力するための入力インターフェースである。

また、出力装置 25 としては、モニタ (家庭用テレビを含む) の他、スピーカを用いることができる (なお、以下においては出力装置 25 をモニタ 25 として記載する)。この出力装置 25 は、複数の営業者の各々の仲介能力に関する情報、不動産に関する情報、不動産の取引予測に関する情報、あるいは、仕様変更を行なった状態の不動産に関する情報を出力するための出力インターフェースである。

#### 【0054】

また、通信制御 IF 27 は、クライアント装置 2 とインターネット 5 (またはルータ等の通信装置) との間における通信制御を行う。この通信制御 IF 27 は、仲介能力に関する情報をサーバ装置 1 から受信すると共に、営業者を特定する情報をサーバ装置 1 に送信し、また、不動産に関する情報と不動産の取引予測に関する情報とをサーバ装置 1 から受信し、不動産に関する情報と仕様変更を行なった状態の不動産に関する情報とをサーバ装置 1 から受信する通信手段である。

#### 【0055】

このように構成されたクライアント装置 2 は、モデム、TA、ルータ等の通信装置と電話回線を介して、あるいは、専用線を介して、インターネット 5 に接続されており、所定の通信規約 (たとえば、TCP/IP インターネットプロトコル) に従ってサーバ装置 1 にアクセスすることができる。

#### 【0056】

(システム構成 - 購入希望者または営業者のクライアント装置 3、4)

次に、購入希望者または営業者のクライアント装置 3、4 の構成について説明する。

購入希望者のクライアント装置 3 は、概略的には、制御部 30、ROM 31、RAM 3

10

20

30

40

50

2、H D 3 3、入力装置 3 4、出力装置 3 5 ( モニタ 3 5 )、入出力制御 I F 3 6、および、通信制御 I F 3 7 を備えて構成されている。また、制御部 3 0 は、W e b ブラウザ 3 0 a および電子メーラ 3 0 b を備えて構成されている。

**【 0 0 5 7 】**

また、営業者のクライアント装置 4 は、概略的には、制御部 4 0、R O M 4 1、R A M 4 2、H D 4 3、入力装置 4 4、出力装置 4 5 ( モニタ 4 5 )、入出力制御 I F 4 6、および、通信制御 I F 4 7 を備えて構成されている。また、制御部 4 0 は、W e b ブラウザ 4 0 a および電子メーラ 4 0 b を備えて構成されている。

ただし、これらクライアント装置 3、4 の各部は、上述した売却希望者のクライアント装置 2 の同一名称における各部と同様に構成することができるため、その説明を省略する。

10

**【 0 0 5 8 】**

( ネットワーク )

なお、これらサーバ装置 1 とクライアント装置 2 ~ 4 とを接続するネットワークとしては、上述したインターネット 5 に限られず、任意のネットワークを利用することができる。例えば、限定されたエリア内で L A N、W A N あるいはパソコン通信網を用いて、本システムを構築することができる。また、その他にも、地上波、C A T V、C S、B S、あるいは、I S D B ( Integrated Services Digital Broadcasting) を用いて、各種データを送受信することができる。すなわち、ネットワークには、有線ネットワークのみならず、これら無線・通信ネットワークを含めることができる。

20

**【 0 0 5 9 】**

( 取引支援処理 )

次に、このように構成された本システムを用いて行なわれる本方法としての取引支援処理の詳細について説明する。なお、ここでは、前提として、複数の営業者が本システムに登録されており、これら営業者の基本情報が営業者 D B 1 0 に予め格納されているものとする。この営業者の登録や基本情報の格納は任意の方法で行うことができ、例えば、本システムの開設者が、本システムへの登録を希望する営業者に対して書類審査を行い、この書類審査に合格した営業者からアンケート等にて基本情報を取得して、この基本情報を F T P ( File Transfer Protocol) に従ったファイル転送等にて、営業者 D B 1 0 に登録することができる。なお、この際、営業者 I D およびパスワードが所定の方法 ( 連番、ランダム生成等) にて発行され、営業者 D B 1 0 に格納される。

30

**【 0 0 6 0 】**

この取引支援処理の開始タイミングは、特記する場合を除いて任意であるが、本実施の形態においては、クライアント装置 2 ~ 4 のモニタ 2 5、3 5、4 5 に表示される初期画面を起点として行われるものとする。

具体的には、利用者が、クライアント装置 2 ~ 4 の W e b ブラウザ 2 0 a、3 0 a、4 0 a を起動し、この W e b ブラウザ 2 0 a、3 0 a、4 0 a の所定の入力欄に、本システムの初期画面に対応する所定の U R L を入力する。そして、画面更新を指示すると、W e b ブラウザ 2 0 a、3 0 a、4 0 a は、この U R L を通信制御 I F 2 7、3 7、4 7 を介して所定の通信規約にて送信し、この U R L に基づくルーティングによってサーバ装置 1 に対する初期画面の送信要求を行う。

40

**【 0 0 6 1 】**

サーバ装置 1 の要求解釈部 1 7 a は、クライアント装置 2 ~ 4 からの送信の有無を監視しており、送信を受けると、この送信の内容を解析し、その結果に応じて当該制御部 1 7 内の各部に処理を移す。送信の内容が初期画面の送信要求である場合には、主として閲覧処理部 1 7 c の制御下において、W e b D B 1 5 から初期画面を表示するための W e b データを取得し、この W e b データを通信制御 I F 1 6 を介してクライアント装置 2 ~ 4 に送信する。ここで、サーバ装置 1 からクライアント装置 2 ~ 4 へデータ送信を行う際のクライアント装置 2 ~ 4 の特定は、クライアント装置 2 ~ 4 から送信要求と共に送信された I P アドレスを用いて行う。

50

**【 0 0 6 2 】**

このクライアント装置 2 ~ 4 は、サーバ装置 1 からの Web データを通信制御 I F 2 7、3 7、4 7 を介して受信し、このデータを Web ブラウザ 2 0 a、3 0 a、4 0 a にて解釈することにより、モニタ 2 5、3 5、4 5 に初期画面を表示する（以下、クライアント装置 2 ~ 4 からサーバ装置 1 への画面要求と、サーバ装置 1 からクライアント装置 2 ~ 4 への Web データの送信、および、クライアント装置 2 ~ 4 における Web ページの表示はほぼ同様に行われるものとし、以下ではその詳細を省略する）。

**【 0 0 6 3 】**

この初期画面を図 1 7 に例示する。この図 1 7 に示すように初期画面は、例えば、売却希望者が各種操作を行うための売却希望者用画面に移行するためのリンクボタン M A - 1、購入希望者が各種操作を行うための購入希望者用画面に移行するためのリンクボタン M A - 2、および、登録済みの営業者が各種操作を行う営業者用画面に移行するためのリンクボタン M A - 3 を含んで構成されている。

**【 0 0 6 4 】**

そして、利用者が入力装置 2 4、3 4、4 4 を介してリンクボタン M A - 1 ~ M A - 3 のいずれかを選択すると、要求内容を特定するための識別子がサーバ装置 1 に送信される。そして、サーバ装置 1 の要求解釈部 1 7 a は、この識別子を解析することによって、クライアント装置 2 ~ 4 からの要求の内容を解析する（クライアント装置 2 ~ 4 からサーバ装置 1 への要求内容の識別については、以下の処理においてもほぼ同様に行われるものとし、以下ではその詳細を省略する）。

**【 0 0 6 5 】**

具体的には、売却希望者が初期画面のリンクボタン M A - 1 を選択すると、売却希望者用画面がクライアント装置 2 のモニタ 2 5 に表示される。この売却希望者用画面は、図 1 8 に例示するように、営業者に関する情報を閲覧する画面に移行するためのリンクボタン M B - 1、および、自己の登録している不動産の営業状況を閲覧する画面に移行するためのリンクボタン M B - 2 を含んで構成されている。

**【 0 0 6 6 】**

あるいは、購入希望者が初期画面のリンクボタン M A - 2 を選択すると、購入希望者用画面がクライアント装置 3 のモニタ 3 5 に表示される。この購入希望者用画面は、図 1 9 に例示するように、本システムに登録されている不動産の情報を閲覧する画面に移行するためのリンクボタン M C - 1、および、営業者に対する業務評価を入力する画面に移行するためのリンクボタン M C - 2 を含んで構成されている。

**【 0 0 6 7 】**

また、営業者が初期画面のリンクボタン M A - 3 を選択すると、営業者用画面がクライアント装置 4 のモニタ 4 5 に表示される。この営業者用画面は、図 2 0 に例示するように、自己の取引成績を登録する画面に移行するためのリンクボタン M D - 1、本システムに不動産の情報を登録する画面に移行するためのリンクボタン M D - 2、および、登録した不動産の情報を変更する画面に移行するためのリンクボタン M D - 3 を含んで構成されている。

**【 0 0 6 8 】**

なお、営業者が初期画面から営業者用画面に移行する間には、営業者の認証処理が行なわれる。すなわち、図示しないログオン用画面がモニタ 4 5 に表示され、この画面に営業者が自己の営業者 I D およびパスワードを入力して送信すると、これらの情報がサーバ装置 1 の認証処理部 1 7 d に受け渡される。そして、認証処理部 1 7 d は、これら送信された情報と、営業者 D B 1 0 に格納された情報とを比較することにより、営業者の認証を行う。そして、認証が O K の場合にのみ、営業者用画面の Web データをクライアント装置 4 に送信し、認証が得られない場合には、所定のエラー画面の Web データを送信する。

このような各処理を経て、売却希望者は売却希望者用画面、購入希望者は購入希望者用画面、営業者は営業者用画面を起点として、所望の手続を行うことができる。

**【 0 0 6 9 】**

(取引成績の入力処理)

次に、営業者が自己の取引成績を入力する際の処理について説明する。営業者が図20の営業者用画面においてリンクボタンMD-1を選択すると、取引成績の入力用画面のWebデータがWebDB15から呼び出され、この画面がクライアント装置4のモニタ45に表示される。この画面は、営業者が自己の取引成績の各項目を入力するための入力欄と、この取引成績の登録を指示するための登録ボタンとを含んで構成されている。

そして、営業者が入力欄に取引成績を入力して登録ボタンを選択すると、この取引成績が、サーバ装置1に送信される。そして、登録処理部17bの制御下において、取引成績が、当該送信を行なった営業者の営業者IDに関連付けて営業者DB10に格納される。これにて、取引成績の入力処理が終了する。

10

【0070】

(業務評価の入力処理)

次に、購入希望者が営業者に対する業務評価を入力する際の処理について説明する。購入希望者が購入希望者用画面においてリンクボタンMC-1を選択すると、業務評価の入力用画面のWebデータがWebDB15から呼び出され、この画面がクライアント装置3のモニタ35に表示される。この画面は、業務評価の対象となる営業者の営業者IDを入力するための入力欄と、この営業者の業務評価の評価項目と、各評価項目に対する業務評価を入力するための入力欄と、この業務評価の登録を指示するための登録ボタンとを含んで構成されている。

【0071】

20

そして、購入希望者が入力欄に営業者IDおよび業務評価の内容を入力して登録ボタンを選択すると、これら営業者IDおよび業務評価が、サーバ装置1に送信される。そして、登録処理部17bの制御下において、業務評価が、当該送信された営業者IDに関連付けて営業者DB10に格納される。これにて、業務評価の入力処理が終了する。

なお、ここでは、購入希望者に営業者IDを入力してもらうようにしているが、購入希望者が営業者IDを正確に把握していないことも考えられるので、その他の任意の方法によって営業者の特定を行なってもらうようにしてもよい。例えば、営業者DB10に格納されている営業者の氏名や顔写真画像等を業務評価の入力用画面にリスト表示し、業務評価の対象となる営業者を選択してもらうようにしてもよい。

【0072】

30

(営業者の選択処理)

次に、売却希望者が営業者の情報を閲覧し、自己の不動産の取引仲介を依頼する営業者を選択するための営業者選択処理について説明する。売却希望者が図18の売却希望者用画面においてリンクボタンMB-1を選択すると、営業者の選択処理が開始される。この処理のフローチャートを図4~6に示す。

【0073】

この処理においては、まず、上述のようにリンクボタンMB-1が選択されることによって、営業者選択処理の要求がサーバ装置1に送信されると(ステップSA-1)、要求解釈部17aは、この要求を閲覧処理部17cに受け渡す。この閲覧処理部17cは、営業者DB10から、本システムに登録されている全ての営業者の基本情報の全部または所定の一部を呼び出し(ステップSA-2、SA-3)、この基本情報を含んだ営業者概要情報表示画面のWebデータを生成して、このWebデータをクライアント装置2に送信する(ステップSA-4)。この結果、営業者概要情報表示画面がクライアント装置2のモニタ25に表示される(ステップSA-5、SA-6)。なお、このようなWebデータの生成は、例えば、CGI(Common Gateway Interface)を用いて行うことができる(以下、Webデータの生成に関して同じ)。

40

【0074】

この画面には、図21に例示するように、各営業者の氏名ME-1、経験年数ME-2、顧客数ME-3、および、自己アピールME-4が表示されている。この画面を閲覧することにより、売却希望者は、各営業者の仲介能力の概要を把握することができ、仲介を

50



依頼する営業者を限定することができる。

そして、売却希望者は、さらに詳細を知りたい営業者がいる場合には、この営業者の詳細情報の表示を要求することができる。この要求は、例えば、図21の画面において、詳細を知りたい営業者をクリック等にて選択することによって行うことができる。

#### 【0075】

この要求は、選択された営業者を特定するための情報と共に、サーバ装置1に送信される(ステップSA-7、SA-8)。すると、要求解釈部17aは、この要求等を閲覧処理部17cに受け渡す。この閲覧処理部17cは、営業者DB10を閲覧して、売却希望者にて特定された営業者の取引成績を呼び出し(ステップSA-9、SA-10)、この取引成績を集計処理部17eおよび予測集計処理部17fに受け渡す。そして、集計処理部17eによって、実績ベースでの取引成績の集計処理が行なわれると共に(ステップSA-11)、予測集計処理部17fによって、予測ベースでの取引成績の集計処理が行なわれる(ステップSA-12)。

10

#### 【0076】

(営業者の選択処理 - 実績ベースでの取引成績の集計処理)

まず、実績ベースでの取引成績の集計処理について説明する。この処理のフローチャートを図7に示す。この図7に示すように、集計処理部17eは、まず、成約率を算定する(ステップSB-1)。成約率とは、各営業者が仲介を担当した不動産に対する、取引が成立した不動産の割合を示すものであり、各営業者の仲介達成率を示す。集計処理部17eは、成約率(%) = (取引成績の販売物件数 / 取引成績の営業物件数) × 100のように算定する。

20

#### 【0077】

特に、集計処理部17eは、この成約率を、全体、物件タイプ別、地域別、物件タイプおよび地域別、購入者属性別、で算定する。具体的には、営業者DB10から呼び出した取引成績に基づいて、販売物件数および営業物件数をそれぞれ、全体(当該営業者の販売物件の総数または営業物件の総数)、物件タイプ別(例えば、一戸建ての販売物件数等、または、マンションの販売物件数等)、地域別(例えば、東京都23区内での販売物件数等)、物件タイプおよび地域別(例えば、一戸建て、かつ、東京都23区内での販売物件数等)、購入者属性別(例えば、年収1000万円～1500万円以内の購入者に対する販売物件数等)に求め、これら販売物件数および営業物件数に上記式を適用して、全体、物件タイプ別、地域別、物件タイプおよび地域別、購入者属性別のそれぞれの成約率を算定する。

30

#### 【0078】

また、集計処理部17eは、経過期間別成約率を算定する(ステップSB-2)。経過期間別成約率とは、上記の成約率を、成約期間毎に算定したものであり、成約期間と成約率との対応関係を示す。集計処理部17eは、成約期間を所定期間毎に区分し(例えば、1ヶ月、3ヶ月、6ヶ月等)、この区分毎の成約率の平均値を求めることによって、経過期間別成約率(例えば、1ヶ月以内の成約率、3ヶ月以内の成約率、6ヶ月以内の成約率等)を算定する。なお、この経過期間別成約率についても、上記成約率と同様に、全体、物件タイプ別、地域別、物件タイプおよび地域別、購入者属性別で算定する。

40

#### 【0079】

さらに、集計処理部17eは、下落価格を算定する(ステップSB-3)。下落価格とは、販売開始時の不動産の価格と、成約時の不動産の価格との差異であり、成約時までどの程度価格が下落したのかを示す。集計処理部17eは、下落価格 = 売出し時の価格 - 成約価格のように算定する。

#### 【0080】

そして最後に、集計処理部17eは、営業者の得意分野を決定する(ステップSB-4)。得意分野とは、営業者の取引成績が最も高いと思われる物件タイプ、地域、物件タイプ・地域、または、購入者属性を特定する情報であり、上記物件タイプ別、地域別、物件タイプおよび地域別、購入者属性別でそれぞれ求めた成約率のうち、各グループそれぞれ

50

において成約率が最も高い分野を、得意分野として特定する。例えば、物件タイプ別のグループにおいて、一戸建ての成約率 = 70%、マンションの成約率 = 45%の場合、物件タイプに関しては一戸建てが得意分野になる。また、地域別グループにおいて、東京都文京区の成約率 = 75%、東京都杉並区の成約率 = 55%の場合、地域に関しては東京都文京区が得意分野になる。

#### 【0081】

その後、集計処理部17eは、上述のように算定した成約率、経過期間別成約率、下落価格、得意分野を閲覧処理部17cおよび予測集計処理部17fに出力して(ステップSB-5)、集計処理が終了する。なお、実績ベースでの取引成績の集計は、上述の処理以外にも、公知の統計的手法を用いた様々な集計処理を行うことができる。

10

#### 【0082】

(営業者の選択処理 - 予測ベースでの取引成績の集計処理)

次に、予測ベースでの取引成績の集計処理について説明する。この処理において、予測集計処理部17fは、集計処理において算出された、成約率、経過期間別成約率、および、下落価格に対して、所定の予測係数をそれぞれ乗ずることによって、予測ベースでの成約率、経過期間別成約率、および、下落価格を算定する。

ここで、予測係数とは、実績ベースでの成約率等を修正するための係数であり、例えば、不動産取引に影響を与え得る市場状況(不動産ローンの金利動向、不動産の供給数の増減動向、消費動向)等を考慮して本システムの開設者が決定し、サーバ装置1に予め格納する。

20

そして、予測集計処理部17fは、このように算定した予測ベースでの成約率、経過期間別成約率、および、下落価格を閲覧処理部17cに出力して、予測集計処理が終了する。なお、予測ベースでの取引成績の集計は、上述の処理以外にも、公知の統計的手法を用いた様々な集計処理を行うことができる。

#### 【0083】

なお、これら実績ベースまたは予測ベースでの取引成績の集計処理は、上述のタイミングの他、種々の異なるタイミングで行なってもよく、例えば、営業者によって新たな取引成績が登録される毎に集計処理を行い、この集計結果を営業者DB10に格納しておいてもよい。

#### 【0084】

再び、図5において、集計処理部17eおよび予測集計処理部17fから集計結果を受け取った閲覧処理部17cは、これら集計結果と、営業者DB10から呼び出した当該営業者の評価情報とを含んだ営業者詳細情報表示画面のWebデータを生成し、営業者の詳細情報しているクライアント装置2に送信する(ステップSA-13)。この結果、営業者詳細情報表示画面がクライアント装置2のモニタ25に表示される(ステップSA-14、SA-15)。

30

#### 【0085】

この画面には、図22に例示するように、ステップSA-7において選択された営業者についての、実績ベースでの取引成績の集計MF-1、予測ベースでの取引成績の集計MF-2、および、評価情報MF-3と、仲介を依頼するための依頼ボタンMF-4とが表示されている(図22には情報の一部を波線にて省略して示す)。この画面を閲覧することにより、売却希望者は、各営業者の仲介能力についての詳細を把握することができ、自己の不動産の仲介に適した営業者を選択することができる。

40

#### 【0086】

そして、売却希望者は、画面に表示されている営業者に仲介を依頼する場合には、依頼ボタンMF-4をクリック等にて選択する。すると、仲介を依頼する旨の要求と、この営業者を特定するための情報とが、サーバ装置1に送信される(SA-16、SA-17)。この要求は、要求解釈部17aから閲覧処理部17cに受け渡され、閲覧処理部17cは、仲介依頼を受け付けた旨を示す確認画面のWebデータをWebDB15から呼び出して、クライアント装置2に送信する(SA-18、SA-19)。この結果、クライア

50

ント装置 2 のモニタ 2 5 には、仲介依頼を受け付けた旨が表示される ( S A - 2 0 、 S A - 2 1 ) 。

#### 【 0 0 8 7 】

また、要求解釈部 1 7 a は、クライアント装置 2 から送信された、営業者を特定するための情報を、通知処理部 1 7 g に受け渡す。この通知処理部 1 7 g は、仲介を依頼する旨を送信した売却希望者に関する情報を含んだ電子メールを自動生成する。そして、上記特定された営業者の電子メールアドレスを営業者 D B 1 0 から呼び出して、この電子メールアドレス宛てに、上記電子メールを送信する ( S A - 2 2 ) 。この電子メールは、電子メールアドレスに応じたメールサーバにスプールされる。これにて営業者の選択処理が終了する。

10

なお、売却希望者に関する情報は、少なくとも当該売却希望者の連絡先を含んだ情報であり、さらには、売却を希望する不動産の概要を含むことが好ましい。この情報は、任意のタイミングで取得することができ、例えば、売却希望者が初期画面から売却希望者画面へ移行する際に、これらの情報の入力を求めてもよい。

#### 【 0 0 8 8 】

( 不動産の登録処理 )

次に、不動産の登録処理について説明する。この処理のフローチャートを図 8 、 9 に示す。上記の営業者の選定処理において送信された電子メールは、営業者によって任意のタイミングで閲覧される。そして、営業者は、この電子メールに含まれる情報を参考にして、売却希望者に対して任意の方法で連絡を取り、不動産の詳細情報を得ると共に、その売却条件を協議する。その後、営業者は、この不動産に関する情報をサーバ装置 1 に登録する。

20

#### 【 0 0 8 9 】

具体的には、図 2 0 の営業者用画面において、営業者が不動産の登録ボタン M D - 2 を選択すると、不動産の登録要求がサーバ装置 1 に送信される ( ステップ S C - 1 ) 。この要求は、要求解釈部 1 7 a から閲覧処理部 1 7 c に受け渡され、この閲覧処理部 1 7 c は、不動産の登録用画面の W e b データを W e b D B 1 5 から呼び出して、クライアント装置 4 に送信する ( ステップ S C - 2 、 S C - 3 ) 。この結果、不動産の登録用画面がモニタ 4 5 に表示される ( ステップ S C - 4 、 S C - 5 ) 。この画面は、不動産に関する情報を入力する入力欄と、この情報の登録を指示する登録ボタンとを含んで構成されている。そして、営業者が、不動産に関する情報を入力欄に入力して登録ボタンを選択すると、この情報がサーバ装置 1 に送信される ( ステップ S C - 6 、 S C - 7 ) 。この情報は、要求解釈部 1 7 a から登録処理部 1 7 b に受け渡され、登録処理部 1 7 b の制御下において不動産 D B 1 1 に格納される ( ステップ S C - 8 、 S C - 9 ) 。また、この時、登録処理部は、不動産 I D を任意の方法で発行し、上記情報と共に不動産 D B 1 1 に格納する。

30

#### 【 0 0 9 0 】

その後、不動産の情報の登録と同様の手順にて、仕様変更後の不動産の情報を登録することができる。すなわち、閲覧処理部 1 7 c は、仕様変更後の不動産の登録用画面の W e b データを W e b D B 1 5 から呼び出して、クライアント装置 4 に送信する ( ステップ S C - 1 0 ) 。この結果、仕様変更後の不動産の登録用画面がモニタ 4 5 に表示される ( ステップ S C - 1 1 、 S C - 1 2 ) 。この画面は、仕様変更後の不動産に関する情報を入力する入力欄と、この情報の登録を指示する登録ボタンとを含んで構成されている。

40

#### 【 0 0 9 1 】

そして、仕様変更後の不動産に関する情報を入力欄に入力して登録ボタンを選択すると、この情報がサーバ装置 1 に送信される ( ステップ S C - 1 3 、 S C - 1 4 ) 。この情報は、要求解釈部 1 7 a から登録処理部 1 7 b に受け渡され、登録処理部 1 7 b の制御下において第 2 の不動産 D B 1 2 に格納される ( ステップ S C - 1 5 、 S C - 1 6 ) 。なお、この登録時の不動産 I D としては、仕様変更対象となった不動産の不動産 I D が用いられて、不動産 D B 1 1 に格納された情報と第 2 の不動産 D B 1 2 に格納された情報との相互対応が図られている。これにて不動産の登録処理が終了する。

50

**【 0 0 9 2 】**

このように登録される仕様変更後の不動産の情報は、営業者が、売却希望者から得た不動産の詳細情報と、自己の知識および経験等に基づいて、不動産に対する仕様変更の可能性や仕様変更すべき方向性等を考慮した上で決定することができる。例えば、3LDKの間取りの不動産に対して、一部屋減らす代わりに、リビングを広げて、2SLDKとして登録する等の間取り変更を行う。あるいは、畳敷きの和室をフローリングの洋室に変えたり、リビングに床暖房を新設したり、キッチンシステムキッチンにグレードUPする等の設備変更を行う。また、このような仕様変更を行うために必要となる費用についても、営業者が算出し、仕様変更がない場合の売却価格に付加して、仕様変更後の売却価格を算定する。

10

**【 0 0 9 3 】**

(不動産の閲覧処理 - 購入希望者)

次に、上記のように登録された不動産に関する情報を購入希望者が閲覧するための閲覧処理について説明する。購入希望者が図19の購入者用画面において不動産の閲覧のリンクボタンMC-1を選択することにより、この閲覧処理が開始される。

この処理のフローチャートを図10～12に示す。この図10～12に示すように、リンクボタンMC-1が選択されることにより、不動産の閲覧要求がサーバ装置1に送信されると(ステップSD-1)、この要求は要求解釈部17aから閲覧処理部17cに受け渡され、この閲覧処理部17cは、不動産DB11から、その時点において登録されている全ての不動産の概要情報(例えば、所在地、物件タイプ、間取り、売却価格)を呼び出す(ステップSD-3)。そして、この基本的情報に基づいて、不動産の概要情報を閲覧するための画面のWebデータを生成して、これをクライアント装置3に送信する(ステップSD-4)。この結果、不動産概要情報表示画面がモニタ35に表示される(ステップSD-5、SD-6)。

20

**【 0 0 9 4 】**

この画面には、図23に例示するように、不動産の概要情報MG-1が一覧形式にて表示されている。そして、購入希望者は、不動産の概要を把握することができ、さらに詳細な情報を閲覧したい不動産(例えば、自己が購入を検討する不動産)を特定する。この特定は任意の方法で行うことができるが、例えば、詳細情報を閲覧したい不動産を選択してクリック等することによって、この特定を行うことができる。このように特定された不動産の情報は、当該不動産の詳細情報の閲覧要求としてサーバ装置1に送信される(ステップSD-7、SD-8)。この要求は、要求解釈部17aから、需要予測処理部17hに受け渡され、需要予測処理が行なわれる(ステップSD-9、SD-10)。

30

**【 0 0 9 5 】**

(不動産の閲覧処理 - 需要予測処理)

この需要予測処理について説明する。この処理のフローチャートを図13に示す。この処理において需要予測処理部17hは、まず、回答DB14から、詳細情報の閲覧対象として特定された不動産(当該不動産)に対する、過去のアンケートの回答情報を呼び出し(ステップSE-1)、閲覧履歴DB13から、当該不動産に対する、これまでの閲覧履歴を呼び出し(ステップSE-2)、さらに、営業者DB10から、当該不動産の営業者の取引成績(成約率)を呼び出す(ステップSE-3)。

40

**【 0 0 9 6 】**

さらに、需要予測処理部17hは、不動産DB11から、当該不動産に類似する不動産の取引成績(成約率と成約期間)を呼び出す(ステップSE-4)。ここで、類似する不動産とは、当該不動産に対して、所定の類似基準に合致する不動産である。この類似基準としては、例えば、不動産の所在地、物件タイプ、間取り等を用いることができ、具体的には、当該不動産が「所在地=東京都杉並区、物件タイプ=マンション、間取り=3LDK」である場合には、同一の所在地、物件タイプ、および、間取りの不動産が、類似する不動産になる。

**【 0 0 9 7 】**

50

そして、需要予測処理部17hは、このように呼び出した各情報に基づいて、当該不動産の予測成約率と予測成約期間を算定する(ステップSE-5)。この算定の具体的方法としては、公知の統計的手法に基づく任意の方法を採用することができるが、ここでは、類似不動産の成約率と成約期間に対して、当該不動産の回答情報、閲覧履歴、および、営業者の成約率に基づく補正を行うことによって算定する。

#### 【0098】

具体的には、まず、当該不動産の購入意思に関する回答を、所定の算定基準に基づいて得点化する。例えば、「是非買いたい」との回答が選択された場合には「得点=2」、「購入を検討したい」との回答が選択された場合には「得点=1」...「興味がない」との回答が選択された場合には「得点=-2」のような得点化基準を設けることにより、各項目を得点化する。次いで、各項目の得点の平均値を求めることによって、各回答情報全体ベースでの補正係数を算定する。例えば、10項目の回答情報の総得点が15の場合、補正係数 $=15/10=1.5$ になる。そして、当該不動産について得られた全ての回答情報の補正係数の平均値を求めることにより、回答情報全体ベースでの補正係数を算定する。このように求めた補正係数は、回答情報に基づいて、当該不動産の需要の程度を示すことになる。

10

#### 【0099】

次に、当該不動産の閲覧履歴を、所定の算定基準に基づいて得点化する。例えば、「閲覧数の累計が50未満の場合、得点=-2」、「閲覧数の累計が50以上で100未満の場合、得点=-1」、「閲覧数の累計が100以上で150未満の場合、得点=0」のような得点化基準を設けることにより、閲覧数を得点化する。また、「閲覧時間の累計が1時間未満の場合、得点=-2」、「閲覧時間の累計が1時間以上で2時間未満の場合、得点=-1」、「閲覧時間の累計が2時間以上で3時間未満の場合、得点=0」のような得点化基準を設けることにより、閲覧時間を得点化する。次いで、この閲覧数の得点と、閲覧時間の得点との平均値を求めることにより、閲覧履歴ベースでの補正係数を算定する。このように求めた補正係数は、閲覧履歴に基づいて、当該不動産の需要の程度を示すことになる。

20

#### 【0100】

さらに、営業者の成約率に基づく補正係数を、所定の算定基準に基づいて算定する。例えば、「成約率が90%以上の場合、補正係数=2」、「成約率が80%以上で90%未満の場合、補正係数=1.5」のように算定する。このように求めた補正係数は、営業者の仲介能力に基づいて、当該不動産の成約の正否の程度を示すことになる。

30

#### 【0101】

そして、回答情報全体ベースでの補正係数、閲覧履歴ベースでの補正係数、および、営業者の成約率に基づく補正係数の平均値を求めることによって、当該不動産の補正係数を求める。このように求めた補正係数は、相互的な観点からの当該不動産の需要の程度を示すことになる。

そして最後に、類似不動産の成約率に補正係数を乗じることによって、当該不動産の予測成約率を算定し、類似不動産の成約期間を補正係数で除することによって、当該不動産の予測成約期間を算定する。例えば、「補正係数=1.1」であり、「類似不動産の成約率=85%」、「類似不動産の成約期間=25日」の場合、「当該不動産の成約率 $=85 \times 1.1=94\%$ 」、「類似不動産の成約期間=23日」になる。なお、成約率の場合に補正係数を乗じるのは、需要の程度と成約率が一般的には相互に比例する傾向にあるからであり、成約期間の場合に補正係数で除するのは、需要の程度と成約期間とが一般的には相互に反比例する傾向になるからである。

40

#### 【0102】

その後、需要予測処理部17hは、当該不動産が購入されるまでの残存期間の予測値(予測タイムリミット)を算定する(ステップSE-6)。具体的には、不動産DB11から、当該不動産の本システムへの登録日を呼び出し、この登録日と、任意の方法で取得したその時点の日時とに基づいて、当該不動産が本システムに登録されてから今までに経過

50

した日数を算定する。そして、この日数を、上記算定した予測成約期間から差し引くことにより、予測タイムリミットを算定する。

そして、需要予測処理部17hは、これら、予測成約率、予測成約期間、および、予測タイムリミットを閲覧処理部17cに受け渡し、需要予測処理を終了する。

#### 【0103】

その後、図11において、閲覧処理部17cは、当該不動産の閲覧回数のランキングを求める(ステップSD-11)。具体的には、閲覧履歴DB13を参照して、全ての不動産の閲覧回数と呼び出し、この中における、当該不動産の閲覧回数の順位を求める。

そして、閲覧処理部17cは、予測成約率、予測成約期間、予測タイムリミット、および、閲覧回数のランキングを含んだ不動産詳細情報の表示画面のWebデータを生成して、購入希望者のクライアント装置3に送信する(ステップSD-12)。この結果、不動産詳細情報の表示画面がモニタ35に表示される(ステップSD-13、SD-14)。この画面を図24に例示する。このような画面を参照することによって、購入希望者は、自己にとって興味のある不動産が、どの程度の確立で成約されるのか(予測成約率MH-1)、どの程度の期間で成約されるのか(予測成約期間MH-2)、および、あと何日以内に売却されてしまうか(予測タイムリミットMH-3)を把握することができる。

#### 【0104】

このような閲覧を終えた後、不動産情報の閲覧を終了する場合、購入希望者は、閲覧の終了ボタンMH-4を選択する。すると、その旨を示す情報がサーバ装置1に送信され(ステップSD-15、SD-16)、閲覧処理部17cによる閲覧履歴DB13の内容の更新が行なわれる(ステップSD-17、SD-18)。すなわち、閲覧処理部17cは、先程まで閲覧されていた不動産の閲覧回数を1増分し、また、当該閲覧が行なわれた時間に基づいて累計閲覧時間を格納する。このように格納された閲覧履歴を用いて、上記のように需要予測処理が行なわれると共に、後述するように価格予測処理が行なわれる。

#### 【0105】

また、閲覧処理部17cは、アンケート用画面のWebデータをWebDB15から呼び出して、クライアント装置3に送信する(ステップSD-19)。この結果、アンケート用画面がモニタ35に表示される(ステップSD-20、SD-21)。このアンケート用画面は、所定の質問事項と、各質問事項に対する回答を入力するための入力欄と、この回答の送信を指示するための送信ボタンとを備えて構成されており、購入希望者が、回答を入力して送信を指示すると、この回答内容を特定する情報がサーバ装置1に送信される(ステップSD-22、SD-23)。この情報は、要求解釈部17aから登録処理部17bに受け渡され、回答DB14に格納される(ステップSD-24、SD-25)。このように格納された回答情報を用いて、上記のように需要予測処理が行なわれると共に、後述するように価格予測処理が行なわれる。これにて購入希望者による不動産の閲覧処理が終了する。

#### 【0106】

(不動産の閲覧処理 - 売却希望者)

次に、売却希望者が、自己の不動産に関する情報を閲覧するための閲覧処理について説明する。売却希望者が図18の売却者用画面において不動産の閲覧のリンクボタンMB-1を選択することにより、この閲覧処理が開始される。

この処理のフローチャートを図14、15に示す。この図14、15に示すように、リンクボタンMB-1が選択されることにより、不動産の閲覧要求がサーバ装置1に送信されると(ステップSF-1)、この要求は要求解釈部17aから閲覧処理部17cに受け渡され、この閲覧処理部17cは、不動産DB11から、その時点において当該売却希望者に関連付けて登録されている全ての不動産の基本的情報を呼び出す(ステップSF-2、SF-3)。そして、この基本的情報に基づいて、不動産の概要情報を閲覧するための画面のWebデータを生成して、これをクライアント装置2に送信する(ステップSF-4)。この結果、不動産概要情報表示画面がモニタ25に表示される(ステップSF-5、SF-6)。この画面は、図23の画面と同様に構成することができるので、その図示

10

20

30

40

50

を省略する。

**【0107】**

そして、売却希望者は、この画面を参照することにより、自己の不動産の登録状況やその内容を確認することができ、購入希望者の閲覧処理の場合と同様に、さらに詳細な情報を閲覧したい不動産を特定する。このように特定された不動産の情報は、当該不動産の詳細情報の閲覧要求としてサーバ装置1に送信される(ステップSF-7、SF-8)。この要求は、要求解釈部17aから、需要予測処理部17hに受け渡され、需要予測処理が行なわれる(ステップSF-9、SF-10)。ただし、この需要予測処理は、図13の処理と同様に行うことができるので、その説明を省略する。

**【0108】**

(不動産の閲覧処理 - 価格予測処理)

次に、価格予測処理が行なわれる(ステップSF-11)。この処理のフローチャートを図16に示す。この処理において価格予測処理部17iは、需要予測処理と同様に、回答DB14から当該不動産に対する過去のアンケートの回答情報を読み出し(ステップSG-1)、閲覧履歴DB13から当該不動産に対する閲覧履歴を読み出し(ステップSG-2)、営業者DB10から当該不動産を仲介する営業者の取引成績(成約率)を読み出し(ステップSG-3)、さらに、不動産DB11から、当該不動産に類似する不動産の取引成績(成約価格)を読み出す(ステップSG-4)。

**【0109】**

そして、価格予測処理部17iは、このように読み出した各情報に基づいて、当該不動産の予測成約価格を算定する(ステップSG-5)。この算定の具体的方法としては、公知の統計的手法に基づく任意の方法を採用することができるが、ここでは、類似不動産の成約価格に対して、需要予測処理と同様に算定した補正係数に基づく補正を行うことによって算定する。

**【0110】**

具体的には、需要予測処理と同様に、当該不動産の補正係数を求める。そして、類似不動産の成約価格に補正係数を乗じることによって、当該不動産の予測成約価格を算定する。例えば、「補正係数 = 0.9」であり、「類似不動産の成約価格 = 4,500万円」の場合、「当該不動産の予測成約価格 = 4,500万円 × 0.9 = 4,050万円」になる。なお、補正係数を乗じるのは、需要の程度と成約価格とが一般的には相互に比例する傾向にあるからである。

そして、需要予測処理部17hは、この予測成約価格を閲覧処理部17cに受け渡し、需要予測処理を終了する。

**【0111】**

そして、図15において、閲覧処理部17cは、予測成約率、予測成約期間、予測タイムリミット、および、予測成約価格を含んだ不動産詳細情報の表示画面のWebデータを生成して、売却希望者のクライアント装置2に送信する(ステップSF-12)。この結果、不動産詳細情報の表示画面がモニタ25に表示される(ステップSF-13、SF-14)。これにて売却希望者の不動産の閲覧処理が終了する。この画面は、図25に例示するように、不動産の予測成約率MI-1、予測成約期間MI-2、予測タイムリミットMI-3、予測成約価格MI-4を含んで構成されており、売却希望者は、自己の不動産についてのこれらの情報を参照することにより、自己の不動産の売却見込みや、登録されている売却価格と予測成約価格との差異等を把握して、価格の見直し等を行うことができる。

**【0112】**

(その他の処理)

さて、上記のように不動産の情報を参照した売却希望者は、自己の不動産の売却状況を改善する必要があると思った場合に、複数の措置を取ることができる。以下、その処理について説明する。

まず、売却希望者が、営業者を今のまま維持し、登録されている情報(主として、売却

10

20

30

40

50

価格)を変更したい場合には、営業者と任意の方法で協議し、営業者に情報変更を依頼する。この依頼を受けた営業者は、図20の営業者用画面においてリンクボタンMD-3を選択することにより、図示しない不動産の情報変更用画面に移行して、情報変更を行うことができる。この際の画面構成や更新処理は、任意に行うことができるためにその説明を省略するが、このように更新された情報は、従前の情報に代えて、不動産DB11に格納される。

例えば、当初は、売却価格 = 1,000万円、予測成約率 = 5%であり、予測成約価格 = 900万円であった場合には、売却価格を950万円に下げることにより、成約率 = 80%にすることができる。

#### 【0113】

あるいは、売却希望者が、営業者を代えたい場合には、現在の営業者に対しては、任意の方法で連絡を取り、営業者を変更する旨を伝える。そして、上述の営業者の選択処理を再び行うことにより、新たな営業者を選択して、当該営業者に、自己の不動産の情報を改めて登録してもらうことができる。

例えば、当初は、営業者Aに仲介を依頼した場合に、予測成約率 = 5%であった場合、営業者Aよりも取引成績が高い営業者Bに仲介を依頼し直すことにより、成約率 = 50%にすることができる。

売却希望者は、このような処理を繰り返すことにより、自己の不動産の成約率を高めることができる。

#### 【0114】

さて、これまで本発明の実施の形態について説明したが、本発明は、上述した実施の形態以外にも、上記特許請求の範囲に記載した技術的思想の範囲内において種々の異なる実施の形態にて実施されてよいものである。

例えば、営業者の取引成績や、その集計については、上記以外の任意の項目についての情報を取得・生成等して、売却希望者や購入希望者に提示することができる。

また、上記各画面の表示例においては、各DBに格納した情報のうちの一部のみを表示している例を示しているが、全ての情報を表示するようにしてもよい。

また、集計処理、予測集計処理、需要予測処理、あるいは、価格予測処理の具体的なアルゴリズムについては、各処理の目的の範囲内で、適宜変更することができる。

また、営業者に関する情報は、売却希望者のみでなく、購入希望者も閲覧できるようにして、営業者からセールスを受けた際等の参考情報を入手できるようにしてもよい。あるいは、営業者に関する情報を、営業者が相互に閲覧できるようにして、情報開示の正確性の相互監視に利用したり、業務改善の参考にすることができる。

#### 【0115】

また、実施形態において説明した各処理のうち、自動的に行なわれるものとして説明した処理の全部または一部を手動的に行うこともでき、あるいは、手動的に行なわれるものとして説明した処理の全部または一部を公知の方法で自動的に行うこともできる。

この他、上記文書中や図面中で示した処理手順、制御手順、具体的な名称、各種の登録データや検索条件等のパラメータを含む情報については、特記する場合を除いて任意に変更することができる。

#### 【0116】

また、「コンピュータ読み取り可能な記録媒体」とは、フロッピーディスク、光磁気ディスク、ROM、EPROM、EEPROM、CD-ROM、DVD等の任意の「可搬用の物理媒体」や、各種コンピュータシステムに内蔵されるROM、RAM、HD等の任意の「固定用の物理媒体」、あるいは、LAN、WAN、インターネットに代表されるネットワークを介してプログラムを送信する場合の通信回線や搬送波のように、短期にプログラムを保持する「通信媒体」を含むものとする。

#### 【0117】

また、「プログラム」とは、任意の言語や記述方法にて記述されたデータ処理方法であり、ソースコードやバイナリコード等の形式を問わない。なお、「プログラム」は必ずし

10

20

30

40

50



も単一的に構成されるものに限られず、複数のモジュールやライブラリとして分散構成されるものや、OS (Operating System) に代表される別個のプログラムと協働してその機能を達成するものをも含む。なお、実施の形態に示した各装置において記録媒体を読み取るための具体的な構成、読み取り手順、あるいは、読み取り後のインストール手順等については、周知の構成や手順を用いることができる。

【0118】

【発明の効果】

以上説明したように、請求項1、2、6、又は、7に記載の本発明によれば、売却希望者や購入希望者は、営業者の主観的な観点でなく、需要という客観的な観点に基づいた情報を参照することができる。また、このことにより、取引対象の過剰広告を防止することができる。また、固定的な情報のみでなく、需要という変動的な観点に基づいた情報を参照することができる。

10

【0119】

また、請求項3に記載の本発明によれば、購入希望者の情報閲覧時の行動に応じて取引予測の情報が生成されるので、購入希望者の無意識の関心度を反映した取引予測の情報を提供することができる。

【0120】

また、請求項4に記載の本発明によれば、購入希望者の情報閲覧後の意見に応じて取引予測の情報が生成されるので、購入希望者が意識的に回答した関心度を反映した取引予測の情報を提供することができる。

20

【0121】

また、請求項5に記載の本発明によれば、購入希望者は、自己にとって興味のある不動産が、あと何日以内に売却されてしまうかを把握することができる。

【図面の簡単な説明】

【図1】 本発明の実施の形態における取引支援システムの全体構成を示すブロック図である。

【図2】 サーバ装置の構成を示すブロック図である。

【図3】 クライアント装置の構成を示すブロック図である。

【図4】 営業者の選択処理のフローチャートである。

【図5】 営業者の選択処理のフローチャートである。

30

【図6】 営業者の選択処理のフローチャートである。

【図7】 実績ベースでの取引成績の集計処理のフローチャートである。

【図8】 不動産の登録処理のフローチャートである。

【図9】 不動産の登録処理のフローチャートである。

【図10】 購入希望者による不動産の閲覧処理のフローチャートである。

【図11】 購入希望者による不動産の閲覧処理のフローチャートである。

【図12】 購入希望者による不動産の閲覧処理のフローチャートである。

【図13】 需要予測処理のフローチャートである。

【図14】 売却希望者による不動産の閲覧処理のフローチャートである。

【図15】 売却希望者による不動産の閲覧処理のフローチャートである。

40

【図16】 価格予測処理のフローチャートである。

【図17】 初期画面の表示例を示す図である。

【図18】 売却希望者用画面の表示例を示す図である。

【図19】 購入希望者用画面の表示例を示す図である。

【図20】 営業者用画面の表示例を示す図である。

【図21】 営業者概要情報表示画面の表示例を示す図である。

【図22】 営業者詳細情報表示画面の表示例を示す図である。

【図23】 不動産概要情報表示画面の表示例を示す図である。

【図24】 不動産詳細情報の表示画面（購入希望者向け）の表示例を示す図である。

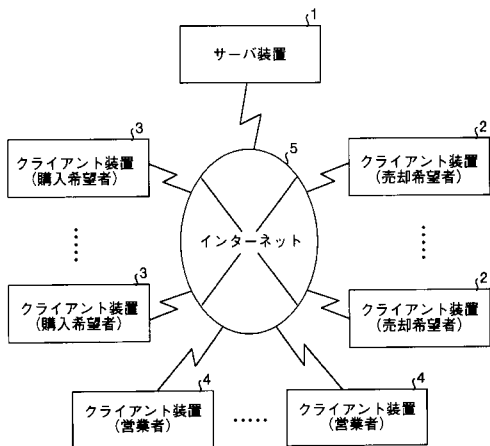
【図25】 不動産詳細情報の表示画面（売却希望者向け）の表示例を示す図である。

50

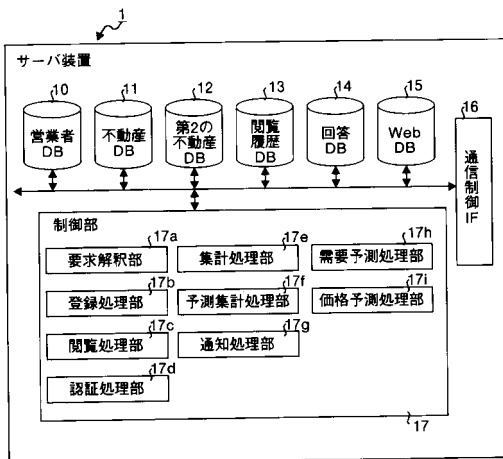
## 【符号の説明】

- |       |                           |    |
|-------|---------------------------|----|
| 1     | サーバ装置                     |    |
| 1 0   | 営業者データベース                 |    |
| 1 1   | 不動産データベース                 |    |
| 1 2   | 第2の不動産データベース              |    |
| 1 3   | 閲覧履歴データベース                |    |
| 1 4   | 回答データベース                  |    |
| 1 5   | Webデータベース                 |    |
| 1 6   | 通信制御インターフェース              |    |
| 1 7   | 制御部                       | 10 |
|       | 1 7 a 要求解釈部               |    |
|       | 1 7 b 登録処理部               |    |
|       | 1 7 c 閲覧処理部               |    |
|       | 1 7 d 認証処理部               |    |
|       | 1 7 e 集計処理部               |    |
|       | 1 7 f 予測集計処理部             |    |
|       | 1 7 g 通知処理部               |    |
|       | 1 7 h 需要予測処理部             |    |
|       | 1 7 i 価格予測処理部             |    |
| 2 ~ 4 | クライアント装置                  | 20 |
|       | 2 0、3 0、4 0 制御部           |    |
|       | 2 0 a、3 0 a、4 0 a Webブラウザ |    |
|       | 2 0 b、3 0 b、4 0 b 電子メール   |    |
|       | 2 1、3 1、4 1 ROM           |    |
|       | 2 2、3 2、4 2 RAM           |    |
|       | 2 3、3 3、4 3 HD            |    |
|       | 2 4、3 4、4 4 入力装置          |    |
|       | 2 5、3 5、4 5 出力装置          |    |
|       | 2 6、3 6、4 6 入出力制御インターフェース |    |
|       | 2 7、3 7、4 7 通信制御インターフェース  | 30 |
| 5     | インターネット                   |    |

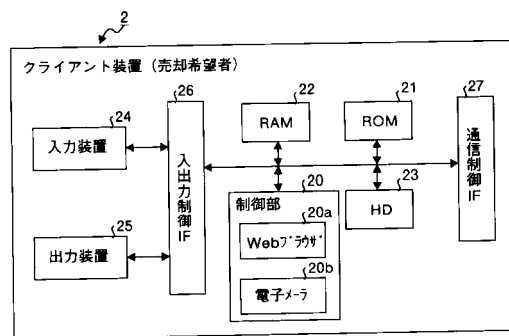
【図1】



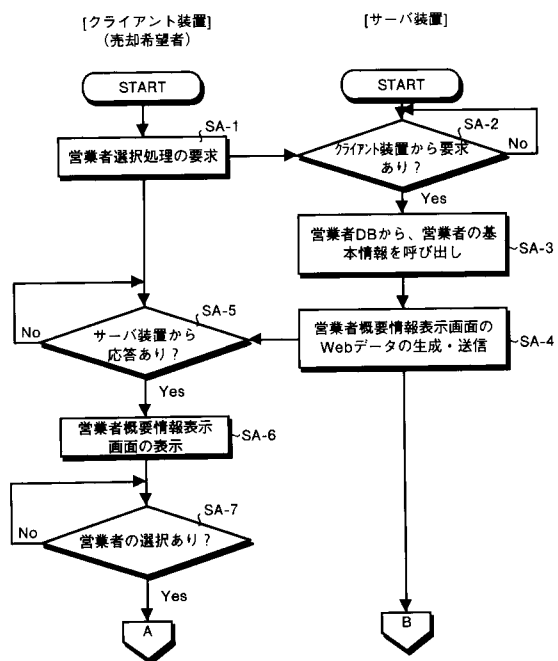
【図2】



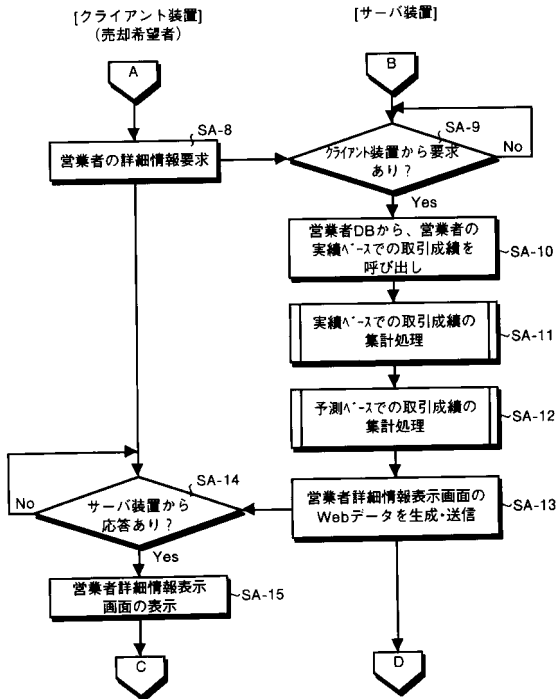
【図3】



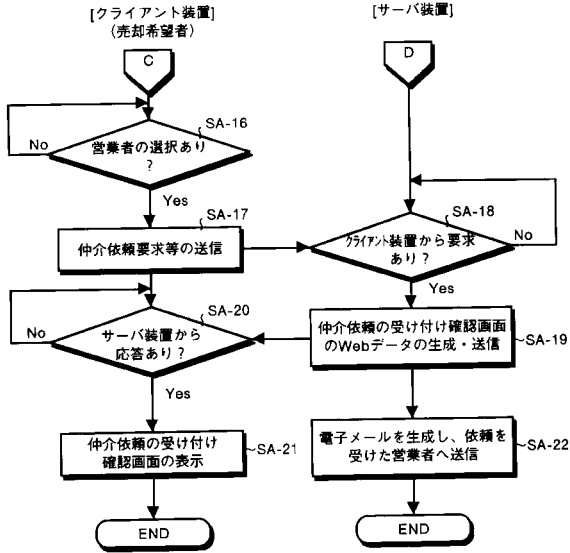
【図4】



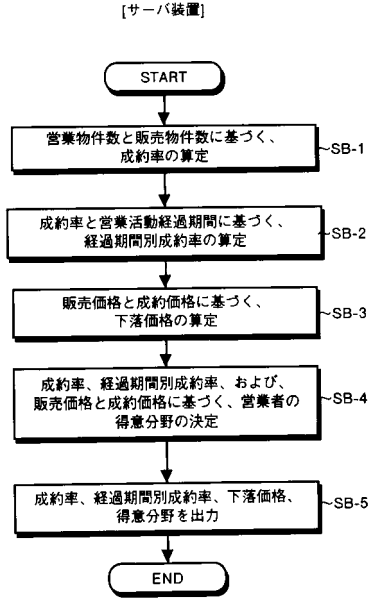
【図5】



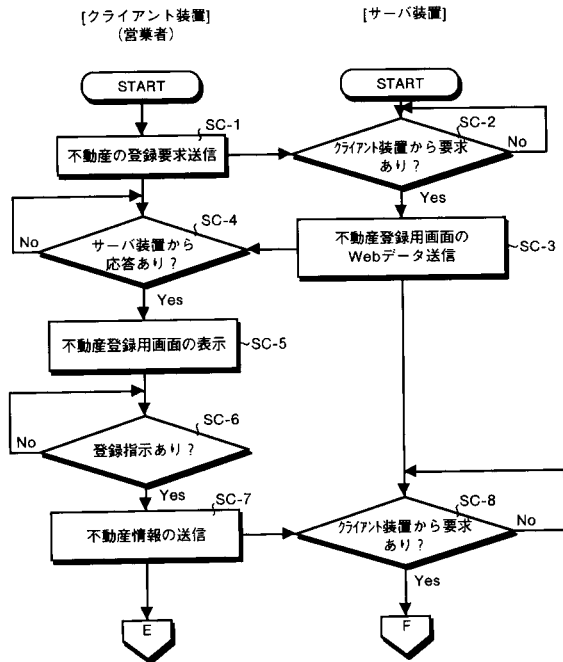
【 図 6 】



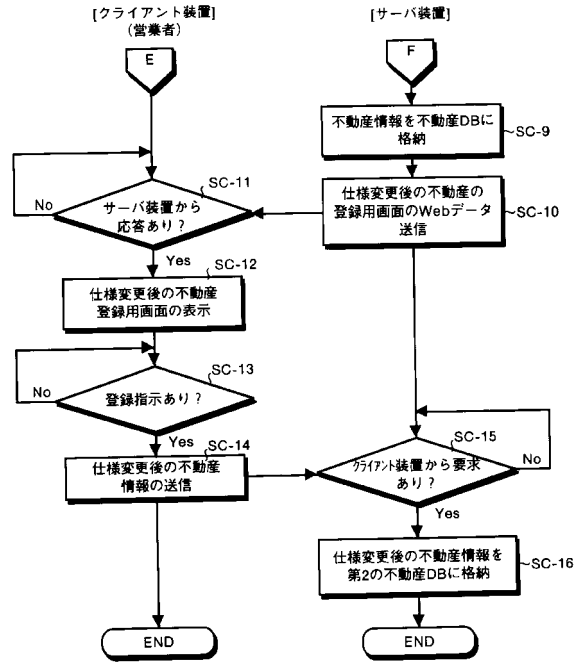
【 図 7 】



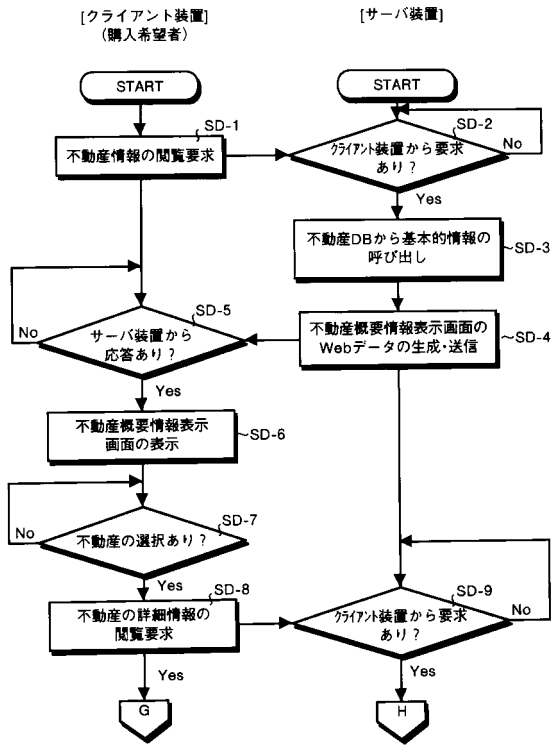
【 図 8 】



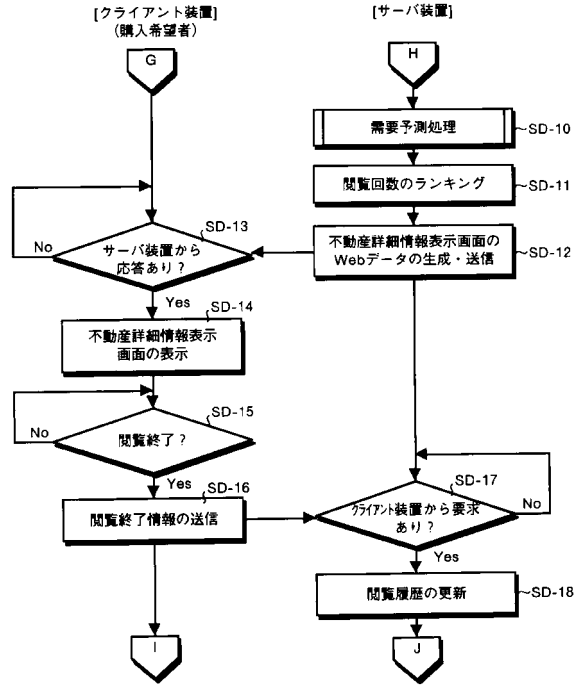
【 図 9 】



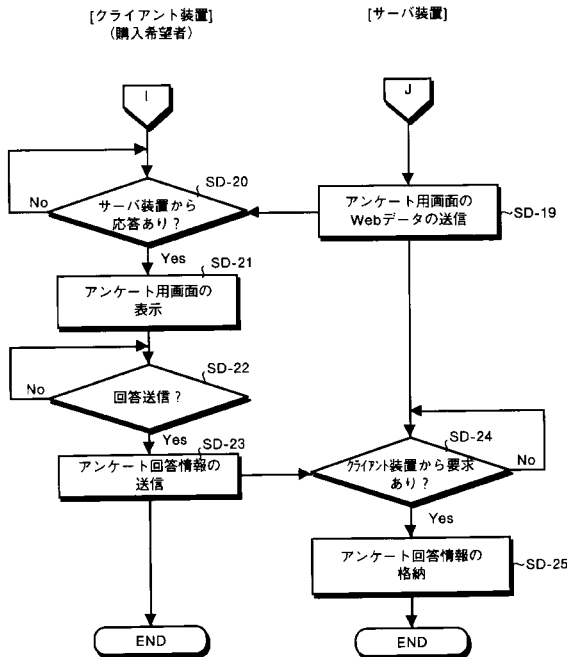
【図10】



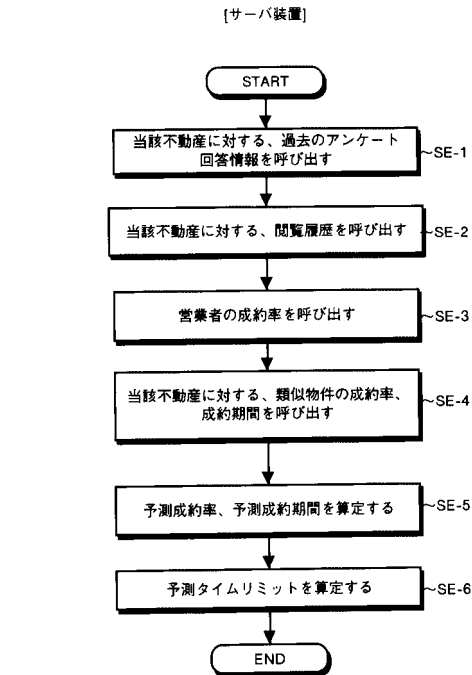
【図11】



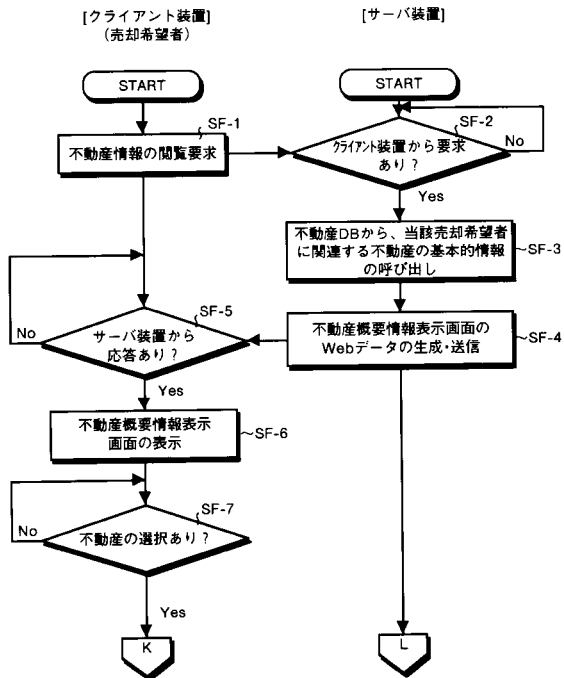
【図12】



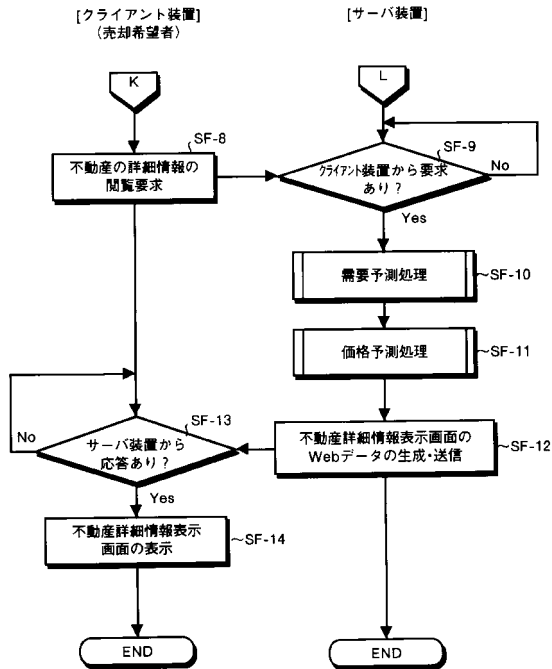
【図13】



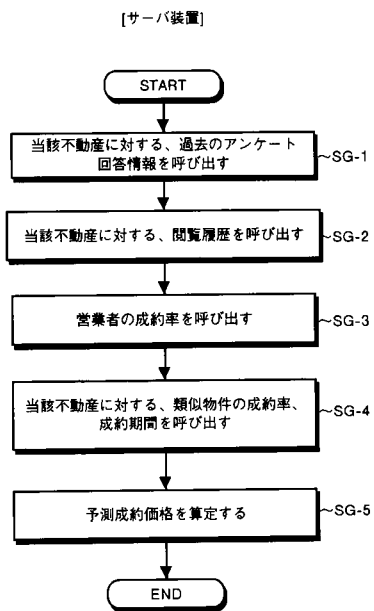
【 図 1 4 】



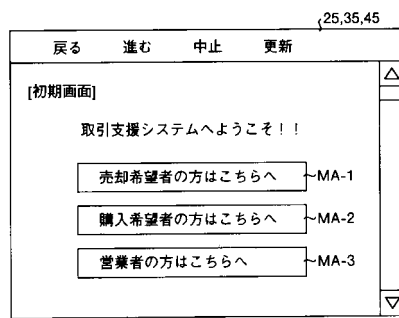
【 図 1 5 】



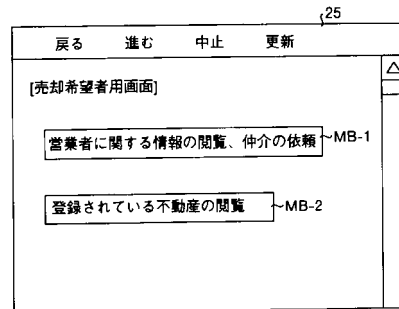
【 図 1 6 】



【 図 1 7 】



【 図 1 8 】



【図19】

戻る 進む 中止 更新

[購入希望者用画面]

登録されている不動産の閲覧 → MC-1

営業者の業務評価の入力 → MC-2

【図21】

戻る 進む 中止 更新

[営業者の概略情報表示画面]

氏名	経験年数	顧客数	自己アピール
田中～	25	121	都内のワンルームマンションはおまかせ下さい。
加藤～	22	205	都内の一戸建ての経験が豊富です。
斎藤～	21	104	電話一本ですぐに伺います。

【図20】

戻る 進む 中止 更新

[営業者用画面]

取引成績の登録 → MD-1

不動産の登録 → MD-2

不動産の情報変更 → MD-3

【図22】

戻る 進む 中止 更新

[営業者の詳細情報表示画面]

氏名: 加藤～

実績^スでの取引成績の集計

実約率 全体	65%
物件タイプ別-マンション	70%
一戸建て	62%

予測^スでの取引成績の集計

経過期間別 全体-1ヶ月以内	10%
3ヶ月以内	29%
6ヶ月以内	42%

業務評価

不動産知識	豊富
物件知識	豊富

仲介を依頼する

【図23】

戻る 進む 中止 更新

[不動産概要情報表示画面]

所在地	物件タイプ	間取り	売却価格(万円)
東京都文京区～	一戸建て	4LDK	7,500
東京都杉並区～	一戸建て	4LDK	6,200
神奈川県横浜市～	マンション	3LDK	3,800
千葉県松戸市～	マンション	1DK	2,500

【図25】

戻る 進む 中止 更新

[不動産詳細情報表示画面]  
(売却希望者向け)

予測成約率 63% ～MI-1

予測成約期間 70日 ～MI-2

予測タイムリミット 10日 ～MI-3

予測売却価格 4,300万円 ～MI-4

【図24】

戻る 進む 中止 更新

[不動産詳細情報表示画面]  
(購入希望者向け)

予測成約率 63% ～MH-1

予測成約期間 70日 ～MH-2

予測タイムリミット 10日 ～MH-3

閲覧終了 → MH-4

---

フロントページの続き

(56)参考文献 特開平10-063731(JP,A)

特開平10-187808(JP,A)

社団法人日本広告主協会,企業ホームページハンドブック 初版,株式会社インプレス,2000年 7月21日,P.106

(58)調査した分野(Int.Cl.<sup>7</sup>,DB名)

G06F 17/60