

(19) 日本国特許庁(JP)

(12) 特 許 公 報(B2)

(11) 特許番号

特許第4924890号
(P4924890)

(45) 発行日 平成24年4月25日 (2012. 4. 25)

(24) 登録日 平成24年2月17日 (2012. 2. 17)

(51) Int. Cl.		F 1			
G 0 6 Q	30/02	(2012. 01)	G 0 6 F	17/60	3 2 6
G 0 6 Q	50/30	(2012. 01)	G 0 6 F	17/60	1 1 2 Z
G 0 6 Q	30/06	(2012. 01)	G 0 6 F	17/60	3 1 4

請求項の数 2 (全 8 頁)

(21) 出願番号	特願2007-143962 (P2007-143962)	(73) 特許権者	507178279
(22) 出願日	平成19年5月30日 (2007. 5. 30)		大草 光介
(65) 公開番号	特開2007-293886 (P2007-293886A)		宮崎県宮崎市橘通東3丁目1-7プラムビル3F
(43) 公開日	平成19年11月8日 (2007. 11. 8)	(72) 発明者	大草 光介
審査請求日	平成21年5月30日 (2009. 5. 30)		宮崎県宮崎市橘通東3丁目1-7プラムビル3F
審判番号	不服2010-23461 (P2010-23461/J1)		
審判請求日	平成22年9月29日 (2010. 9. 29)		
特許権者において、権利譲渡・実施許諾の用意がある。		合議体	
早期審査対象出願		審判長	清田 健一
		審判官	松尾 俊介
		審判官	須田 勝巳

最終頁に続く

(54) 【発明の名称】 情報提供システム及び方法

(57) 【特許請求の範囲】

【請求項 1】

情報提供者及び情報探索者の各携帯電話と、ネットワークを介して双方向に通信可能なサーバーを備えた不動産情報提供システムであって、サーバーは、情報提供者のアドレス情報と提供可能情報の地域を含むカテゴリ情報とを登録情報提供者プロファイルとして格納する手段と、情報探索者の端末機からの情報探索アクセスを受けると、情報探索者にアドレス情報と探索情報希望項目の入力を要請する手段と、情報探索者からアドレス情報と探索希望項目を受信すると、登録情報提供者プロファイル中のアドレス情報を含まない登録カテゴリ情報と、情報探索者から受信した探索情報希望項目を照合する手段と、照合の結果、一定の比率で適合した登録情報提供者に、情報探索者の探索情報希望項目を送信する手段と、情報探索者の希望項目をみたく取引情報を保持する登録情報提供者からの送信時刻を含む取引情報を受信すると、受信した取引情報を一時的に格納するとともに、各取引情報の回答が回答期限内に送信されたか否かの判定と、各取引情報が探索情報希望項目に対して一定の割合に適合か否かの判定とを行なう手段と、登録情報提供者のアドレス情報と取引情報を情報探索者の端末機に送信する手段とを備え、一定期間を超えて、サーバーに情報提供者の取引情報を保持せず、情報探索者が情報提供者と直接取引を可能とすることを特徴とする不動産情報提供システム。

【請求項 2】

情報提供者及び情報探索者の各携帯電話と、ネットワークを介して双方向に通信可能なサーバーを備えた情報提供システムによる情報提供方法であって、情報提供者のアドレス

情報と提供可能情報の地域を含むカテゴリー情報とを登録情報提供者プロフィールとして格納するステップと、情報探索者の端末機からの情報探索アクセスを受けると、情報探索者にアドレス情報と探索情報希望項目の入力を要請するステップと、情報探索者からアドレス情報と探索希望項目を受信すると、登録情報提供者プロフィール中のアドレス情報を含まない登録カテゴリー情報と、情報探索者から受信した探索情報希望項目を照合するステップと、照合の結果、一定の比率で適合した登録情報提供者に、情報探索者の探索情報希望項目を送信するステップと、情報探索者の希望項目をみたく取引情報を保持する登録情報提供者からの送信時刻を含む取引情報を受信すると、受信した取引情報を一時的に格納するとともに、各取引情報の回答が回答期限内に送信されたか否かの判定と、各取引情報が探索情報希望項目に対して一定の割合で適合か否かの判定とを行なうステップと、登録情報提供者のアドレス情報と取引情報を情報探索者の端末機に送信するステップとを備え、一定期間を超えてサーバーに情報提供者の取引情報を保持することなく、サーバーを介して情報探索者に情報提供者の取引情報を提供し、情報探索者が情報提供者との直接取引を可能とすることを特徴とする不動産情報提供方法。

10

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本発明は、携帯電話とインターネット等のネットワークを介して双方向に通信可能なサーバーを備えた情報提供システム及び方法に関し、とくに情報提供者が有する各種の取引情報を一定期間を超えて、サーバー内に保持しない情報提供システム及び方法に関するものである。

20

【背景技術】

【0002】

近年、携帯電話などの情報端末装置を使用して、不動産物件情報、各種商品の販売情報等をインターネットを介して容易に入手することができる。例えば賃貸不動産物件情報を入力する場合には、利用者は携帯電話から賃貸不動産物件のデータが大量に登録されているサーバーにアクセスして、地域の選択、希望する間取りの選択、希望する家賃や敷金などの選択、ペットの可否選択等、複数の操作を繰り返して必要とする情報を入手することができる。しかしながら携帯電話を使用して上記の操作を繰り返す作業は煩雑であり、また満足する情報が得られないばかりか、サーバー内のデータが更新されていないケースもあつた。そのため携帯電話のメール機能を使用して双方向で情報を提供する技術が注目され、数々の方法が提案されている。

30

【0003】

例えば、携帯電話等の電子メール機能を利用して、物品販売情報、不動産情報、催物情報等の各種情報を取得するために、情報提供サーバ装置に接続した後、1回の操作により多くの情報を含む群情報から目的の単位情報を取得する方法が提案されている（特許文献1参照。）。またユーザ及び店舗での手間などを増やすことなく、正確な店舗情報をユーザに確実に配信することができる利便性に優れた情報システムも提案されている（特許文献2参照。）。

【0004】

【特許文献1】特開2003-32390号公報

【特許文献2】特開2005-202602号公報

【発明の開示】

【発明が解決しようとする課題】

【0005】

しかしながら、上記特許文献1に提案されている情報提供方法は、情報提供サーバ装置にアクセス用識別情報を検索キー情報として多数の群情報を格納し、このアクセス用識別情報を表示する表示伝達媒体によって認識できるように構成したものであり、情報提供サーバ装置に接続して1回の操作によって情報を得るものであるが、予め情報コードに対応する単位情報を登録する必要があり、サーバ装置内のデータベースのメンテナンスに多大

40

50

の時間と経費が掛かるという問題点があった。

【 0 0 0 6 】

また、上記特許文献 2 に記載の情報システムは、ユーザの情報端末から店舗検索の要求を受信した場合、その時点以前の所定の時間帯内で、店舗の情報端末から店舗の情報が更新されたか否かを判断し、検索条件に選別した店舗情報をユーザの情報端末に送信するシステムであり、サーバに登録された情報から現状と異なる古い情報を排除して、ユーザからの要求に適合した情報を提供するものであるが、上記特許文献 1 と同様に多数のデータを登録してメンテナンスを行なう点においては、なんら問題を解決したものではなかった。

【 0 0 0 7 】

上記の問題点に鑑み本発明者は、情報探索者は携帯電話等の端末機を使用してネットワークを介してサーバに接続して、情報探索者のアドレス情報と探索情報希望項目を入力するだけで希望する最新の取引情報を入手することができ、また情報提供者においてはサーバへの大量の情報登録やメンテナンスを必要とせずに携帯電話等の端末機を用いて情報探索者に取引情報の提供を行うことが可能となり、しかも情報探索者と情報提供者との直接取引を可能とする情報提供システムとその方法を提供するに至った。

【課題を解決するための手段】

【 0 0 0 8 】

このため本発明の不動産情報提供システムは、情報提供者及び情報探索者の各携帯電話と、ネットワークを介して双方向に通信可能なサーバを備えた情報提供システムであって、サーバは、情報提供者のアドレス情報と提供可能情報の地域を含むカテゴリ情報とを登録情報提供者プロフィールとして格納する手段と、情報探索者の端末機からの情報探索アクセスを受けると、情報探索者にアドレス情報と探索情報希望項目の入力を要請する手段と、情報探索者からアドレス情報と探索希望項目を受信すると、登録情報提供者プロフィール中のアドレス情報を含まない登録カテゴリ情報と、情報探索者から受信した探索情報希望項目を照合する手段と、照合の結果、一定の比率で適合した登録情報提供者に、情報探索者の探索情報希望項目を送信する手段と、情報探索者の希望項目をみだす取引情報を保持する登録情報提供者からの送信時刻を含む取引情報を受信すると、受信した取引情報を一時的に格納するとともに、各取引情報の回答が回答期限内に送信されたか否かの判定と、各取引情報が探索情報希望項目に対して一定の割合で適合か否かの判定とを行なう手段と、登録情報提供者のアドレス情報と取引情報を情報探索者の端末機に送信する手段とを備え、一定期間を超えて、サーバに情報提供者の取引情報を保持せず、情報探索者が情報提供者と直接取引を可能とすることを第 1 の特徴とする。

【 0 0 1 3 】

そして、情報提供者のアドレス情報と提供可能情報のカテゴリ情報とを登録情報提供者プロフィールとして格納するステップと、情報探索者の端末機からの情報探索アクセスを受けると、情報探索者にアドレス情報と探索情報希望項目の入力を要請するステップと、情報探索者からアドレス情報と探索希望項目を受信すると、登録情報提供者プロフィール中のアドレス情報を含まない登録カテゴリ情報と、情報探索者から受信した探索情報希望項目を照合するステップと、照合の結果、一定の比率で適合した登録情報提供者に、情報探索者の探索情報希望項目を送信するステップと、情報探索者の希望項目をみだす取引情報を保持する登録情報提供者からの送信時刻を含む取引情報を受信すると、受信した取引情報を一時的に格納するとともに、各取引情報の回答が回答期限内に送信されたか否かの判定と、各取引情報が探索情報希望項目に対して一定の割合で適合か否かの判定とを行なうステップと、登録情報提供者のアドレス情報と取引情報を情報探索者の端末機に送信するステップとを備え、一定期間を超えてサーバに情報提供者の取引情報を保持することなく、サーバを介して情報探索者に情報提供者の取引情報を提供し、情報探索者が情報提供者との直接取引を可能とすることを第 2 の特徴とする。

【発明の効果】

【 0 0 1 4 】

本発明に係る情報提供システム及び方法によれば、情報探索者は携帯電話などの端末機からネットワークを介してサーバーに接続して、所望の探索情報希望項目とアドレス情報を入力するだけで、地域や業種を含むカテゴリ情報から選別された情報提供者から、回答の期限を切った最新の取引情報を得ることができるという効果を有する。

【0015】

また、情報提供者は、携帯電話などの端末機からネットワーク及びサーバーを介して情報探索者の探索情報希望項目に即した取引情報を提供することが可能となり、この取引情報の提供によって効率的な営業活動を行なうことができると共に、従来の顧客獲得に掛かった経費を大幅に軽減することが可能となるという効果を有する。

【0016】

しかも、情報提供者によるサーバーへのアドレス情報とカテゴリ情報以外の各種取引情報の登録を必要としないため、従来情報提供者が必要とした多大の情報登録経費やそのメンテナンス経費の負担がないという優れた効果を有する。

【0017】

そして、取引情報は情報提供者が取引情報をサーバーに送信する都度、情報収集者に送信され、また情報収集者は情報提供者からの取引情報をサーバーから受信したと同時に、情報提供者との直接交渉が可能となるという効果を有しており、例えば賃貸不動産物件などの不動産情報の提供システム及び方法として好適に利用される。

【発明を実施するための最良の形態】

【0018】

以下、本発明を実施例を示す図面を参照しながら説明するが、本発明が本実施例に限定されないことは言うまでもない。尚、以下の説明においては、取引情報として不動産賃貸物件情報を例として説明する。図1は、本発明の一実施例に係る情報提供システムの構成例を示すブロック図、図2は本発明の情報提供システムによる情報提供方法を示すフローチャート、図3は情報提供者のアドレス情報とカテゴリ情報の登録動作を示すフローチャート、図4は不動産賃貸物件取引情報の流れを示すブロック図である。

【実施例】

【0019】

図1に示すように、本発明の情報提供システム1は、情報探索者の携帯電話2と、情報提供者の携帯電話3と、インターネット4を介して双方向に通信可能なサーバー5を備えている。このサーバー5はCPU等からなる情報処理部6と、情報提供者プロファイル8や情報提供者の取引情報ファイル9を格納する情報記憶部7から構成されており、当該システムのソフトウェアによって携帯電話2と携帯電話3の情報を双方向に通信可能とすることができる。尚、情報探索者の携帯電話2と情報提供者の携帯電話3はいずれも数量に限定はなく、また携帯電話に限らずインターネット4に接続可能な他の端末機であってもかまわない。

【0020】

情報処理部6においては、上記のソフトウェアを実行することによって、予め設定された下記の処理を行なうように構成されており、例えば情報提供者からインターネットを介して提供されるアドレス情報と提供可能情報のカテゴリ情報とを情報記憶部7に情報提供者プロファイル8として格納させる。また、情報探索者の携帯電話2から情報探索アクセスを受信すると、情報探索者にアドレス情報と探索情報希望項目の入力を要請し、この入力された探索情報希望項目と上記で格納された情報提供者プロファイル8内のカテゴリ情報とを照合して、このカテゴリ情報内の地域や業種などから所定の比率で適合した情報提供者を抽出する。そして、抽出した全ての情報提供者の携帯電話3に上記情報探索者の探索情報希望項目を送信する。さらに、サーバー5が情報提供者の携帯電話3から探索情報希望項目をみたく取引情報を受信すると、情報処理部6は受信した情報提供者の取引情報を取引情報ファイル9として一次保存すると共に、予め設定された回答期限内の回答が否かの判定を行ない、適合する取引情報と情報提供者のプロファイル(アドレス情報とカテゴリ情報)を情報探索者の携帯電話2に送信する。尚、この際に情報処理部

10

20

30

40

50

6 によって情報提供者の取引情報が探索情報希望項目と一定の割合みたすか否かの判定を行なうことができる。

【 0 0 2 1 】

情報提供者プロフィール 8 内のカテゴリ情報としては、情報提供者の地域、業種などが含まれており上述した情報探索者の探索情報希望項目との照合に使用される。また、情報提供者の取引情報ファイル 9 には情報探索者が入力した探索情報希望項目に対する取引情報と送信時刻とが一次保存され、一定期間終了後消去される。

【 0 0 2 2 】

上記の構成からなるシステムの動作を、不動産賃貸物件情報を探索する例を用い、図 1 ~ 図 4 を参照して更に詳細に説明する。

10

【 0 0 2 3 】

(登録情報提供者プロフィール登録)

図 3、図 4 に示すように、複数の情報提供者 1 3 は携帯電話 3 からインターネット 4 を介してサーバー 5 に接続し、入力画面にアクセスする(ステップ S 2 1)。この際情報提供者プロフィール 8 に登録するカテゴリ情報としては、業種(不動産)、地域(宮崎県・宮崎市・その他)が含まれ、各情報提供者 1 3 がそれぞれアドレス情報と共に入力操作を行ない(ステップ S 2 2)、情報処理部 6 によって情報記憶部 7 内に情報提供者データ 8 として格納される(ステップ S 2 3)。尚、図 4 中の 1 4 は情報探索者 1 2 からサーバー 5 への情報の流れを示し、1 5 はサーバー 5 から情報提供者 1 3 への情報の流れを示し、また 1 6、1 7、1 8 はそれぞれ各情報提供者 1 3 からサーバー 5 及び情報探索者 1 2 への取引情報の流れを示す。

20

【 0 0 2 4 】

(不動産賃貸物件情報の探索)

図 2、図 4 に示すように、情報探索者 1 2 が携帯電話 2 からインターネット 4 を介してサーバー 5 に接続し、不動産賃貸物件の情報探索アクセスを行なう(ステップ S 2)と、サーバー 5 の情報処理部 6 によって情報探索者 1 2 の携帯電話 2 の画面上にメールアドレスと探索情報希望項目の入力を要請する表示がなされる。次に情報探索者 1 2 が画面上のフォーマットに従って、メールアドレスと探索情報希望項目を入力を行い(ステップ S 3)、サーバー 5 へ送信する(ステップ S 4)。ここで、ステップ S 3 において入力する探索情報希望項目としては、図 4 に示すように不動産物件の地域、様式、種類、価格等があり、アドレス情報と共にサーバー 5 内の一次記憶装置(図示せず)内に一次保存される。

30

【 0 0 2 5 】

サーバー 5 では情報探索者 1 2 からメールアドレスと探索情報希望項目を受信する(ステップ S 5)と、情報処理部 6 は、情報探索者 1 2 が入力した探索情報希望項目と、上記情報提供者プロフィール 8 内の登録情報提供者プロフィールと照合を行ない(ステップ S 6)、一定の比率(例えば地域のうち宮崎県・宮崎市で業種が不動産業)に適合する全ての情報提供者 1 3 の携帯電話 3 に対して、情報探索者 1 2 の探索情報希望項目の送信を行なう(ステップ S 7)。

【 0 0 2 6 】

各情報提供者 1 3 は、サーバー 5 から情報探索者 1 2 の探索情報希望項目を受信すると(ステップ S 1 2)、情報提供者 1 3 が保持する取引情報のうち探索情報希望項目をみだす不動産賃貸物件情報の選定を行い、携帯電話 3 の画面上のフォーマットに従って取引情報を入力し、サーバー 5 に送信する(ステップ S 1 3)。この際、送信した時刻も取引情報に含まれる。

40

【 0 0 2 7 】

サーバー 5 は、各情報提供者 1 3 から探索情報希望項目をみだす取引情報を受信し(ステップ S 8)、情報処理部 8 によって取引情報ファイル 9 内に一定期間保持する。次に情報処理部 6 によって各取引情報の回答が回答期限内に送信されたか否かを判定し(ステップ S 9)、さらに情報処理部 6 によって各取引情報が探索情報希望項目に対して一定の割合(例えば地域、様式、種類が適合)適合か否かの判定を行なう(ステップ S 1 0)。

50

そして、情報処理部 6 は適合と判定した取引情報とその情報提供者のプロファイル（メールアドレスとカテゴリ情報）を一体にして情報探索者 1 2 の携帯電話 2 へ送信する（ステップ S 1 1）。

【 0 0 2 8 】

情報探索者 1 2 は、サーバー 5 から探索情報希望項目をみたと判定された取引情報とその情報提供者のプロファイル（アドレス情報とカテゴリ情報）を受信し（ステップ S 4）、希望に適すると判断した場合にはそのメールアドレスを使用して情報提供者との直接交渉が可能となる。尚、この取引情報は情報提供者が取引情報をサーバーに送信する都度、情報収集者に送信され、また情報探索者 1 2 は情報提供者 1 3 からの取引情報をサーバー 5 から受信したと同時に、情報提供者 1 3 との直接交渉が可能となる。

10

【 0 0 2 9 】

以上の構成からなる、本発明の情報提供システム及び方法によれば、情報探索者は携帯電話などの端末機からネットワークを介してサーバーに接続して、所望の探索情報希望項目とアドレス情報を入力するだけで、地域や業種を含むカテゴリ情報から選別された情報提供者から最新の取引情報が得られる。例えば不動産賃貸物件情報を探索する場合には、遠方の物件であってもその地域に絞った最新の物件情報を入手することが可能となる。また、情報提供者は、携帯電話などの端末機からネットワーク及びサーバーを介して情報探索者の探索情報希望項目に即した取引情報を提供することが可能となり、この取引情報の提供によって効率的な営業活動を行なうことができる。しかも情報提供者によるサーバーへのアドレス情報とカテゴリ情報以外の各種取引情報の登録を必要としないため、従

20

【 図面の簡単な説明 】

【 0 0 3 0 】

【 図 1 】本発明に係る一実施例に係る情報提供システムの構成例を示すブロック図である。

【 図 2 】本発明の情報提供システムによる情報提供方法を示すフローチャートである。

【 図 3 】情報提供者のアドレス情報とカテゴリ情報の登録動作を示すフローチャートである。

30

【 図 4 】不動産賃貸物件取引情報の流れを示すブロック図である。

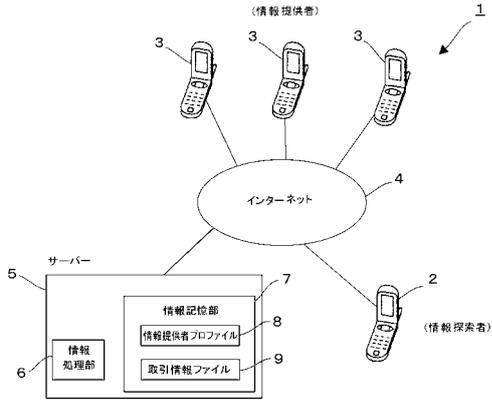
【 符号の説明 】

【 0 0 3 1 】

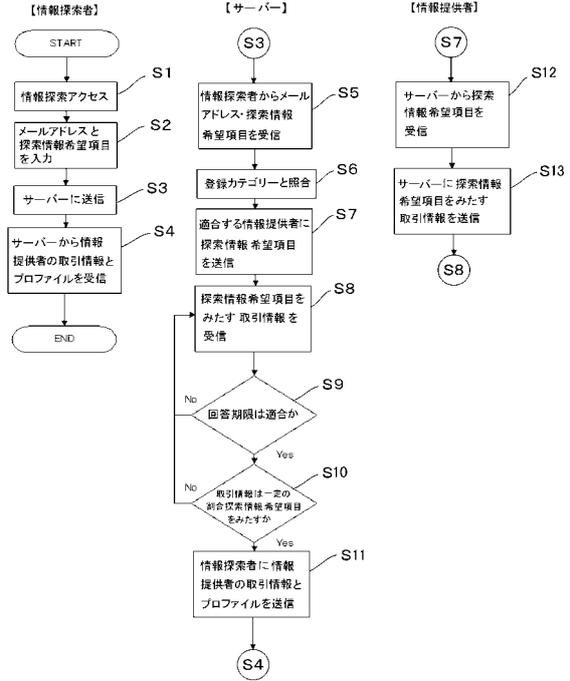
1	情報提供システム
2、3	携帯電話
4	インターネット
5	サーバー
6	情報処理部
7	情報記憶部
8	情報提供者 <u>プロファイル</u>
9	<u>取引情報ファイル</u>
1 2	情報探索者
1 3	情報提供者
1 4、1 5	情報の流れ
1 6、1 7、1 8	取引情報の流れ

40

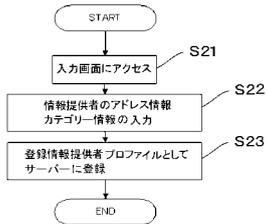
【図1】



【図2】

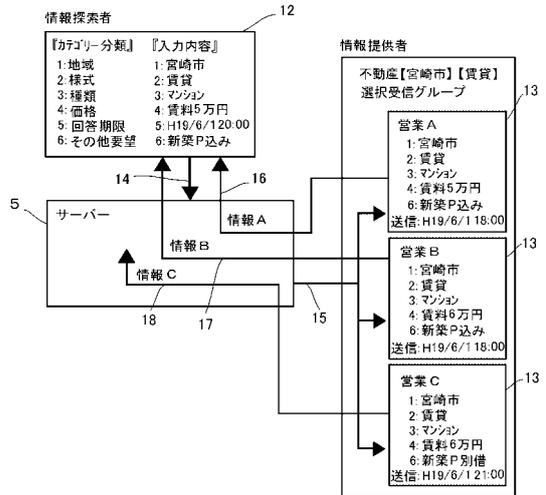


【図3】



【図4】

不動産賃貸物件情報提供システム



フロントページの続き

- (56)参考文献 特開2002-133188号公報(JP,A)
特開2001-084298号公報(JP,A)
特開2007-041871号公報(JP,A)
特開2002-049781号公報(JP,A)
特開平10-187834号公報(JP,A)
特開2002-133187号公報(JP,A)
特開2002-063444号公報(JP,A)
特開2007-128192号公報(JP,A)
特開2002-132893号公報(JP,A)
特開2003-030466号公報(JP,A)
特開2003-132242号公報(JP,A)
特開2003-022336号公報(JP,A)

(58)調査した分野(Int.Cl., DB名)

G06Q10/00-50/00