

(19)日本国特許庁(JP)

(12)特許公報(B1)

(11)特許番号  
特許第7550488号  
(P7550488)

(45)発行日 令和6年9月13日(2024.9.13)

(24)登録日 令和6年9月5日(2024.9.5)

(51)国際特許分類

F I

G 0 6 Q 50/163(2024.01)

G 0 6 Q 50/163

請求項の数 33 (全29頁)

(21)出願番号	特願2023-158477(P2023-158477)	(73)特許権者	522393424 株式会社Masterkeys 東京都千代田区富士見1丁目3番11号
(22)出願日	令和5年9月22日(2023.9.22)	(74)代理人	100131842 弁理士 加島 広基
審査請求日	令和5年9月22日(2023.9.22)	(74)代理人	100215267 弁理士 古屋 秀人
早期審査対象出願		(74)代理人	100215555 弁理士 今井 貴裕
		(72)発明者	藤岡 康臣 東京都千代田区富士見1丁目3番11号 株式会社Masterkeys内
		審査官	田上 隆一
最終頁に続く			

(54)【発明の名称】 プログラム、コンピュータおよび情報処理方法

(57)【特許請求の範囲】

【請求項1】

コンピュータを特定情報受付手段と、申込情報送信手段と、転貸借契約承認手段として機能させるプログラムであって、

前記特定情報受付手段は、第1端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記申込情報送信手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、該不動産を使用収益する権利を有する者が操作する第2端末に賃貸借契約の申込情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第1端末から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させる、プログラム。

【請求項2】

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産に関する賃貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第1端末に承諾情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記第2端末または前記第2端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の効力発生情報を前記第1端末に送信する、請求項1記載のプログラム。

【請求項3】

10

20

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末に予約承諾情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約を成立させる旨の情報を前記第 1 端末に送信する、請求項 1 記載のプログラム。

【請求項 4】

前記転貸借契約承認手段は、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の承諾情報を前記第 1 端末に送信する、請求項 1 記載のプログラム。

【請求項 5】

コンピュータを特定情報受付手段と、転貸借契約承認手段と、賃貸借契約承認手段として機能させるプログラムであって、

前記特定情報受付手段は、第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報ならびに第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けると、該不動産について転貸借契約の承諾情報を前記第 1 端末に送信し、

前記賃貸借契約承認手段は、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第 2 端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約を成立させまたは効力を発生させる、プログラム。

【請求項 6】

前記賃貸借契約承認手段は、前記転貸借契約が成立すると、前記第 2 端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約の承諾情報を送信する、請求項 5 記載のプログラム。

【請求項 7】

前記賃貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 2 端末に承諾情報を送信する、請求項 5 記載のプログラム。

【請求項 8】

前記賃貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 2 端末に予約承諾情報を送信する、請求項 5 記載のプログラム。

【請求項 9】

前記コンピュータを入室情報送信手段として更に機能させ、

前記入室情報送信手段は、前記転貸借契約承認手段が転貸借契約を承認すると、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報を前記第 1 端末に送信する、請求項 1 または 5 記載のプログラム。

【請求項 10】

前記コンピュータを決済申込手段として更に機能させ、

前記特定情報受付手段が、前記第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付ける際に決済情報も受け付けると、前記決済申込手段は決済機関に前記決済情報を含む決済申込情報を送信し、

前記申込情報送信手段は、前記決済機関から決済完了情報を受け付けると、前記第 2 端末に賃貸借契約の申込情報を送信する、請求項 1 記載のプログラム。

【請求項 11】

前記コンピュータを掲載申込情報受付手段と、物件 ID 発行手段と、物件案内手段として更に機能させ、

前記掲載申込情報受付手段が前記第 2 端末から不動産の物件の掲載申込情報を受け付け

10

20

30

40

50

ると、前記物件ＩＤ発行手段は受け付けた不動産の物件の識別情報を発行し、前記物件案内手段は前記第１端末により閲覧可能とするよう識別情報が発行された不動産の物件の案内を行い、

前記特定情報受付手段が前記第１端末から受け付ける不動産を特定するための情報は、前記物件ＩＤ発行手段により発行された不動産の物件の識別情報を含む、請求項１または５記載のプログラム。

【請求項１２】

プログラムを実行することにより特定情報受付手段と、申込情報送信手段と、転貸借契約承認手段として機能し、

前記特定情報受付手段は、第１端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

10

前記申込情報送信手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、該不動産を使用収益する権利を有する者が操作する第２端末に賃貸借契約の申込情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第１端末から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させる、コンピュータ。

【請求項１３】

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産に関する賃貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第１端末に承諾情報を送信し、

20

前記転貸借契約承認手段は、前記第２端末または前記第２端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の効力発生情報を前記第１端末に送信する、請求項１２記載のコンピュータ。

【請求項１４】

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第１端末に予約承諾情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記第２端末または前記第２端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約を成立させる旨の情報を前記第１端末に送信する、請求項１２記載のコンピュータ。

30

【請求項１５】

前記転貸借契約承認手段は、前記第２端末または前記第２端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の承諾情報を前記第１端末に送信する、請求項１２記載のコンピュータ。

【請求項１６】

プログラムを実行することにより特定情報受付手段と、転貸借契約承認手段と、賃貸借契約承認手段として機能し、

前記特定情報受付手段は、第２端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報ならびに第１端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

40

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第１端末から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けると、該不動産について転貸借契約の承諾情報を前記第１端末に送信し、

前記賃貸借契約承認手段は、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第２端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約を成立させまたは効力を発生させる、コンピュータ。

【請求項１７】

前記賃貸借契約承認手段は、前記転貸借契約が成立すると、前記第２端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約の承諾情報を送信する、請求項１６記載のコンピュータ。

50

**【請求項 1 8】**

前記賃貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 2 端末に承諾情報を送信する、請求項 1 6 記載のコンピュータ。

**【請求項 1 9】**

前記賃貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 2 端末に予約承諾情報を送信する、請求項 1 6 記載のコンピュータ。

**【請求項 2 0】**

前記コンピュータは入室情報送信手段として更に機能し、

前記入室情報送信手段は、前記転貸借契約承認手段が転貸借契約を承認すると、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報を前記第 1 端末に送信する、請求項 1 2 または 1 6 記載のコンピュータ。

**【請求項 2 1】**

前記コンピュータは決済申込手段として更に機能し、

前記特定情報受付手段が、前記第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付ける際に決済情報も受け付けると、前記決済申込手段は決済機関に前記決済情報を含む決済申込情報を送信し、

前記申込情報送信手段は、前記決済機関から決済完了情報を受け付けると、前記第 2 端末に賃貸借契約の申込情報を送信する、請求項 1 2 記載のコンピュータ。

**【請求項 2 2】**

前記コンピュータは掲載申込情報受付手段と、物件 I D 発行手段と、物件案内手段として更に機能し、

前記掲載申込情報受付手段が前記第 2 端末から不動産の物件の掲載申込情報を受け付けると、前記物件 I D 発行手段は受け付けた不動産の物件の識別情報を発行し、前記物件案内手段は前記第 1 端末により閲覧可能とするよう識別情報が発行された不動産の物件の案内を行い、

前記特定情報受付手段が前記第 1 端末から受け付ける不動産を特定するための情報は、前記物件 I D 発行手段により発行された不動産の物件の識別情報を含む、請求項 1 2 または 1 6 記載のコンピュータ。

**【請求項 2 3】**

制御部を有するコンピュータにより実行される情報処理方法であって、

前記制御部が、第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記制御部が、前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、該不動産を使用収益する権利を有する者が操作する第 2 端末に賃貸借契約の申込情報を送信し、

前記制御部が、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第 1 端末から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させる、情報処理方法。

**【請求項 2 4】**

前記制御部が、前記不動産に関する賃貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末に承諾情報を送信し、

前記制御部が、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の効力発生情報を前記第 1 端末に送信する、請求項 2 3 記載の情報処理方法。

**【請求項 2 5】**

前記制御部が、前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末に予約承諾情報を送信し、

10

20

30

40

50

前記制御部が、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約を成立させる旨の情報を前記第 1 端末に送信する、請求項 2 3 記載の情報処理方法。

【請求項 2 6】

前記制御部が、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の承諾情報を前記第 1 端末に送信する、請求項 2 3 記載の情報処理方法。

【請求項 2 7】

制御部を有するコンピュータにより実行される情報処理方法であって、

前記制御部が、第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報ならびに第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記制御部が、前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けると、該不動産について転貸借契約の承諾情報を前記第 1 端末に送信し、

前記制御部が、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第 2 端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約を成立させまたは効力を発生させる、情報処理方法。

【請求項 2 8】

前記制御部が、前記転貸借契約が成立すると、前記第 2 端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約の承諾情報を送信する、請求項 2 7 記載の情報処理方法。

【請求項 2 9】

前記制御部が、前記第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 2 端末に承諾情報を送信する、請求項 2 7 記載の情報処理方法。

【請求項 3 0】

前記制御部が、前記制御部が前記第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 2 端末に予約承諾情報を送信する、請求項 2 7 記載の情報処理方法。

【請求項 3 1】

前記制御部が、転貸借契約を承認すると、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報を前記第 1 端末に送信する、請求項 2 3 または 2 7 記載の情報処理方法。

【請求項 3 2】

前記第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付ける際に決済情報も受け付けると、前記制御部は決済機関に前記決済情報を含む決済申込情報を送信し、

前記制御部は、前記決済機関から決済完了情報を受け付けると、前記第 2 端末に賃貸借契約の申込情報を送信する、請求項 2 3 または 2 7 記載の情報処理方法。

【請求項 3 3】

前記第 2 端末から不動産の物件の掲載申込情報を受け付けると、前記制御部は受け付けた不動産の物件の識別情報を発行し、前記第 1 端末により閲覧可能とするよう識別情報が発行された不動産の物件の案内を行い、

前記制御部が前記第 1 端末から受け付ける不動産を特定するための情報は、前記制御部により発行された不動産の物件の識別情報を含む、請求項 2 3 または 2 7 記載の情報処理方法。

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0 0 0 1】

本発明は、プログラム、コンピュータおよび情報処理方法に関する。

【背景技術】

## 【 0 0 0 2 】

不動産の取引管理を支援するシステムとして従来から様々なものが知られている。不動産取引においては、宅地建物取引業法で、不動産業者は不動産購入および賃貸申込者に対し、重要事項説明という設備・条件・制限事項などの契約内容に関する重要な事柄を説明する義務がある。また、この説明は宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示した上で直接対面で実施し、そしてその内容を書面にして取引申込者へ交付しなければならない。これに対し、例えば、特許文献 1 には、不動産取引における重要事項説明書の支援システムが開示されている。

## 【 先行技術文献 】

## 【 特許文献 】

10

## 【 0 0 0 3 】

## 【 文献 】 特開 2 0 2 3 - 0 0 1 3 2 0 号 公 報

## 【 発明の概要 】

## 【 発明が解決しようとする課題 】

## 【 0 0 0 4 】

従来の不動産の取引を管理するシステムでは、不動産の契約を結びたい入居者は重要事項説明を受けるために不動産仲介業者の店舗を訪問する必要があるという問題があった。

## 【 0 0 0 5 】

本開示はこのような点を考慮してなされたものであり、所定の不動産に入居したい者は転貸借契約を締結することにより不動産仲介業者の店舗を訪問することなく入室することができるプログラム、コンピュータおよび情報処理方法を提供することを目的とする。

20

## 【 課題を解決するための手段 】

## 【 0 0 0 6 】

本開示のプログラムは、

コンピュータを特定情報受付手段と、申込情報送信手段と、転貸借契約承認手段として機能させるプログラムであって、

前記特定情報受付手段は、第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記申込情報送信手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、該不動産に対応する第 2 端末に賃貸借契約の申込情報を送信し、

30

前記転貸借契約承認手段は、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第 1 端末から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させることを特徴とする。

## 【 0 0 0 7 】

本開示のプログラムにおいて、

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末に賃貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の承諾情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の効力発生情報を前記第 1 端末に送信してもよい。

40

## 【 0 0 0 8 】

本開示のプログラムにおいて、

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末に予約承諾情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約を成立させる旨の情報を前記第 1 端末に送信してもよい。

## 【 0 0 0 9 】

50

本開示のプログラムにおいて、

前記転貸借契約承認手段は、前記第2端末または前記第2端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の承諾情報を前記第1端末に送信してもよい。

【0010】

また、本開示のプログラムは、

コンピュータを特定情報受付手段と、転貸借契約承認手段と、賃貸借契約承認手段として機能させるプログラムであって、

前記特定情報受付手段は、第2端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報ならびに第1端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

10

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第1端末から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けると、該不動産について転貸借契約の承諾情報を送信し、

前記賃貸借契約承認手段は、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第2端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約を成立させまたは効力を発生させることを特徴とする。

【0011】

本開示のプログラムにおいて、

20

前記賃貸借契約承認手段は、前記転貸借契約が成立すると、前記第2端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約の承諾情報を送信してもよい。

【0012】

本開示のプログラムにおいて、

前記賃貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記第2端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第2端末に転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の承諾情報を送信してもよい。

【0013】

本開示のプログラムにおいて、

30

前記賃貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記第2端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第2端末に予約承諾情報を送信してもよい。

【0014】

本開示のプログラムは、

前記コンピュータを入室情報送信手段として更に機能させ、

前記入室情報送信手段は、前記転貸借契約承認手段が転貸借契約を承認すると、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報を前記第1端末に送信してもよい。

【0015】

本開示のプログラムは、

40

前記コンピュータを決済申込手段として更に機能させ、

前記特定情報受付手段が、前記第1端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付ける際に決済情報も受け付けると、前記決済申込手段は決済機関に前記決済情報を含む決済申込情報を送信し、

前記申込情報送信手段は、前記決済機関から決済完了情報を受け付けると、前記第2端末に賃貸借契約の申込情報を送信してもよい。

【0016】

本開示のプログラムは、

前記コンピュータを掲載申込情報受付手段と、物件ID発行手段と、物件案内手段として更に機能させ、

50

前記掲載申込情報受付手段が前記第 2 端末から不動産の物件の掲載申込情報を受け付けると、前記物件 I D 発行手段は受け付けた不動産の物件の識別情報を発行し、前記物件案内手段は前記第 1 端末により閲覧可能とするよう識別情報が発行された不動産の物件の案内を行い、

前記特定情報受付手段が前記第 1 端末から受け付ける不動産を特定するための情報は、前記物件 I D 発行手段により発行された不動産の物件の識別情報を含んでもよい。

【 0 0 1 7 】

本開示のコンピュータは、

プログラムを実行することにより特定情報受付手段と、申込情報送信手段と、転貸借契約承認手段として機能し、

10

前記特定情報受付手段は、第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記申込情報送信手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、該不動産に対応する第 2 端末に賃貸借契約の申込情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第 1 端末から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させることを特徴とする。

【 0 0 1 8 】

本開示のコンピュータにおいて、

20

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末に賃貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の承諾情報を送信し、

前記転貸借契約承認手段は、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の効力発生情報を前記第 1 端末に送信してもよい。

【 0 0 1 9 】

本開示のコンピュータにおいて、

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末に予約承諾情報を送信し、

30

前記転貸借契約承認手段は、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約を成立させる旨の情報を前記第 1 端末に送信してもよい。

【 0 0 2 0 】

本開示のコンピュータにおいて、

前記転貸借契約承認手段は、前記第 2 端末または前記第 2 端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の承諾情報を前記第 1 端末に送信してもよい。

【 0 0 2 1 】

また、本開示のコンピュータは、

40

プログラムを実行することにより特定情報受付手段と、転貸借契約承認手段と、賃貸借契約承認手段として機能し、

前記特定情報受付手段は、第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報ならびに第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記転貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 1 端末から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けると、該不動産について転貸借契約の承諾情報を送信し、

前記賃貸借契約承認手段は、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立につ

50



いて、予め決められた関連性を確認したときに、前記第 2 端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約を成立させまたは効力を発生させることを特徴とする。

【 0 0 2 2 】

本開示のコンピュータにおいて、

前記賃貸借契約承認手段は、前記転貸借契約が成立すると、前記第 2 端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約の承諾情報を送信してもよい。

【 0 0 2 3 】

本開示のコンピュータにおいて、

前記賃貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 2 端末に転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の承諾情報を送信してもよい。

10

【 0 0 2 4 】

本開示のコンピュータにおいて、

前記賃貸借契約承認手段は、前記特定情報受付手段が前記第 2 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第 2 端末に予約承諾情報を送信してもよい。

【 0 0 2 5 】

本開示のコンピュータは、入室情報送信手段として更に機能し、

前記入室情報送信手段は、前記転貸借契約承認手段が転貸借契約を承認すると、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報を前記第 1 端末に送信してもよい。

20

【 0 0 2 6 】

本開示のコンピュータは、決済申込手段として更に機能し、

前記特定情報受付手段が、前記第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付ける際に決済情報も受け付けると、前記決済申込手段は決済機関に前記決済情報を含む決済申込情報を送信し、

前記申込情報送信手段は、前記決済機関から決済完了情報を受け付けると、前記第 2 端末に賃貸借契約の申込情報を送信してもよい。

【 0 0 2 7 】

本開示のコンピュータは、掲載申込情報受付手段と、物件 I D 発行手段と、物件案内手段として更に機能し、

30

前記掲載申込情報受付手段が前記第 2 端末から不動産の物件の掲載申込情報を受け付けると、前記物件 I D 発行手段は受け付けた不動産の物件の識別情報を発行し、前記物件案内手段は前記第 1 端末により閲覧可能とするよう識別情報が発行された不動産の物件の案内を行い、

前記特定情報受付手段が前記第 1 端末から受け付ける不動産を特定するための情報は、前記物件 I D 発行手段により発行された不動産の物件の識別情報を含んでもよい。

【 0 0 2 8 】

本開示の情報処理方法は、

制御部を有するコンピュータにより実行される情報処理方法であって、

40

前記制御部が、第 1 端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記制御部が、前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、該不動産に対応する第 2 端末に賃貸借契約の申込情報を送信し、

前記制御部が、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第 1 端末から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させることを特徴とする。

【 0 0 2 9 】

本開示の情報処理方法において、

50

前記制御部が、前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第1端末に賃貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の承諾情報を送信し、

前記制御部が、前記第2端末または前記第2端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の効力発生情報を前記第1端末に送信してもよい。

【0030】

本開示の情報処理方法において、

前記制御部が、前記不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第1端末に予約承諾情報を送信し、

前記制御部が、前記第2端末または前記第2端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約を成立させる旨の情報を前記第1端末に送信してもよい。

10

【0031】

本開示の情報処理方法において、

前記制御部が、前記第2端末または前記第2端末とは別の端末から前記賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、前記不動産についての転貸借契約の承諾情報を前記第1端末に送信してもよい。

【0032】

また、本開示の情報処理方法は、

制御部を有するコンピュータにより実行される情報処理方法であって、

20

前記制御部が、第2端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報ならびに第1端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、

前記制御部が、前記不動産を特定するための情報および該不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第1端末から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けると、該不動産について転貸借契約の承諾情報を送信し、

前記制御部が、前記転貸借契約及び前記賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、前記第2端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約を成立させまたは効力を発生させることを特徴とする。

【0033】

30

本開示の情報処理方法において、

前記制御部が、前記転貸借契約が成立すると、前記第2端末から申込情報を受け付けていた賃貸借契約の承諾情報を送信してもよい。

【0034】

本開示の情報処理方法において、

前記制御部が、前記第2端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第2端末に転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の承諾情報を送信してもよい。

【0035】

本開示の情報処理方法において、

40

前記制御部が、前記制御部が前記第2端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、前記第2端末に予約承諾情報を送信してもよい。

【0036】

本開示の情報処理方法において、

前記制御部が、転貸借契約を承認すると、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報を前記第1端末に送信してもよい。

【0037】

本開示の情報処理方法において、

前記第1端末から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の

50

申込情報を受け付ける際に決済情報も受け付けると、前記制御部は決済機関に前記決済情報を含む決済申込情報を送信し、

前記制御部は、前記決済機関から決済完了情報を受け付けると、前記第２端末に賃貸借契約の申込情報を送信してもよい。

【００３８】

本開示の情報処理方法において、

前記第２端末から不動産の物件の掲載申込情報を受け付けると、前記制御部は受け付けた不動産の物件の識別情報を発行し、前記第１端末により閲覧可能とするよう識別情報が発行された不動産の物件の案内を行い、

前記制御部が前記第１端末から受け付ける不動産を特定するための情報は、前記制御部により発行された不動産の物件の識別情報を含んでもよい。

10

【発明の効果】

【００３９】

本開示のプログラム、コンピュータおよび情報処理方法によれば、所定の不動産に入室したい者は転貸借契約を締結することにより不動産仲介業者の店舗を訪問することなく入室することができる。

【図面の簡単な説明】

【００４０】

【図１】本発明の実施の形態に係る情報処理システムの構成を概略的に示す図である。

【図２】図１に示す情報処理システムにおける情報処理の例示的な流れを示す図である。

20

【図３】本発明の実施の形態に係る情報処理方法における情報処理の例示的な流れを示す図である。

【図４】図１に示す情報処理システムにおいて情報処理が行われる際に第１端末のモニタに表示される画面を示す図である。

【図５】図１に示す情報処理システムにおいて情報処理が行われる際に第１端末のモニタに表示される別の画面を示す図である。

【図６】図１に示す情報処理システムにおいて情報処理が行われる際に第１端末のモニタに表示される別の画面を示す図である。

【図７】図１に示す情報処理システムにおいて情報処理が行われる際に第１端末のモニタに表示される別の画面を示す図である。

30

【図８】図１に示す情報処理システムにおいて情報処理が行われる際に第１端末のモニタに表示される別の画面を示す図である。

【図９】図１に示す情報処理システムにおいて情報処理が行われる際に第１端末に送信されるメール内容の例を示す図である。

【図１０】図１に示す情報処理システムにおける情報処理の別の例示的な流れを示す図である。

【図１１】図１に示す情報処理システムにおける情報処理の別の例示的な流れを示す図である。

【図１２】図１に示す情報処理システムにおける情報処理の別の例示的な流れを示す図である。

40

【図１３】図１に示す情報処理システムにおける情報処理の別の例示的な流れを示す図である。

【図１４】図１に示す情報処理システムにおける情報処理の別の例示的な流れを示す図である。

【図１５】図１に示す情報処理システムにおける情報処理の別の例示的な流れを示す図である。

【発明を実施するための形態】

【００４１】

以下、図面を参照して本開示の実施の形態について説明するが、本開示に係る発明はこれらに限定されるものではない。図１乃至図９は、本実施の形態に係る情報処理システム

50

1 および情報処理方法を示す図である。

【 0 0 4 2 】

[ 情報処理システム 1 ]

本実施の形態による情報処理システム 1 は、管理サーバ 1 0 と、第 1 端末 4 0 と、第 2 端末 4 2 と、決済サーバ 4 4 と、提携パートナー端末 4 6 と、ウェブサーバ 4 8 と、通信ネットワーク 5 0 とを備えている。管理サーバ 1 0 は、インターネット回線等の通信ネットワーク 5 0 を通じて利用できるサーバである。管理サーバ 1 0 には、通信ネットワーク 5 0 を介して第 1 端末 4 0、第 2 端末 4 2 等がそれぞれ通信可能に接続されている。このような情報処理システム 1 の各構成要素について以下に説明する。なお、本明細書において、第 1 端末 4 0 は入居希望者および入居者（入室者および入室希望者も含み、以下まとめて入居者ともいう）が使用し、第 2 端末 4 2 は物件オーナーが使用するものである。物件オーナーは、自身が実際に不動産物件の所有者である場合に限りならず、物件の使用収益できる権利を有していればよい。入居者および物件オーナーは自然人でも法人でもよい。

10

【 0 0 4 3 】

< 管理サーバ（コンピュータ）1 0 >

本開示の管理サーバ（コンピュータ）1 0 の構成について図 1 を用いて説明する。図 1 は、本開示の管理サーバ 1 0 の構成を概略的に示す概略構成図である。本実施形態の管理サーバ 1 0 は産業用コンピュータ、パーソナルコンピュータ、タブレット端末等から構成されており、図 1 に示すように、制御部 1 2 と、記憶部 3 2 と、通信インターフェース部 3 4 とを備えている。

20

【 0 0 4 4 】

制御部 1 2 は、CPU（中央演算処理装置）やGPU（画像処理装置）等で構成され、管理サーバ 1 0 の動作を制御する。具体的には、制御部 1 2 は、後述する記憶部 3 2 に記憶されているプログラムを実行することにより、掲載申込情報受付手段 1 4、物件ID発行手段 1 6、物件案内手段 1 8、特定情報受付手段 2 0、決済申込手段 2 2、申込情報送信手段 2 6、転貸借契約承認手段 2 8、賃貸借契約承認手段 2 9、入室情報送信手段 3 0 等として機能する。これらの各手段については後述する。

【 0 0 4 5 】

記憶部 3 2 は、例えばHDD（Hard Disk Drive）、RAM（Random Access Memory）、ROM（Read Only Memory）、SSD（Solid State Drive）などで構成されている。また、記憶部 3 2 は管理サーバ 1 0 に内蔵されるものに限定されることはなく、管理サーバ 1 0 に着脱自在に装着可能な記憶媒体（例えば、USBメモリ）等であってもよい。本実施の形態では、記憶部 3 2 は、制御部 1 2 により実行されるプログラムや、後述する物件情報等をそれぞれ記憶するようになっている。なお、これらのプログラムや物件情報等は、記憶部 3 2 ではなく、他の記憶手段（クラウドサーバ等）に保存されてもよい。

30

【 0 0 4 6 】

通信インターフェース部 3 4 は、無線または有線により制御部 1 2 を外部装置（例えば、第 1 端末 4 0 等）と通信可能に接続するものである。制御部 1 2 は通信インターフェース部 3 4 を介して外部装置に対して信号の送受信を行うことができるようになっている。

40

【 0 0 4 7 】

（制御部 1 2 の詳細）

（掲載申込情報受付手段 1 4）

掲載申込情報受付手段 1 4 は、物件オーナーが操作する第 2 端末 4 2 から不動産の物件の掲載申込情報を受け付ける。ここで、「（不動産の物件の）掲載申込情報」とは、管理サーバ 1 0 の管理者または管理会社（以下まとめて単に管理者ともいう）に対して本開示に係るプログラムが実行されるウェブサイト不動産物件に掲載して欲しいという物件オーナーによる申込およびその不動産物件に関する詳細情報をいう。この「詳細情報」を、管理サーバ 1 0 は所定のフォーマット形式で受け付けてもよい。このフォーマットには、例えば、写真、住所、面積、間取り等の該当物件に関する項目や、家賃、期間等の賃貸に

50

関する項目を含めることができる。なお、ウェブサイトに表示される賃料は、管理者が受け取る手数料が上乗せされる額となる。また、本明細書において、「不動産」とは土地、建物を含み、より具体的には、一戸建て、アパート、マンション等が挙げられるが、1カ月単位でもしくは少なくとも1カ月使用許諾する不動産であれば特に限定されない。

#### 【0048】

(物件ID発行手段16)

物件ID発行手段16は、受け付けた不動産の物件の識別情報を発行する。「識別情報(物件ID)」は、管理者により物件を特定することができれば特に限定されず、所望のIDを発行することができる。例えば、物件IDとして、任意の英数字の組み合わせや、「申込年月日+地名+英数字」、「地名+家賃+間取り+英数字」等を設定してもよい。

10

#### 【0049】

(物件案内手段18)

物件案内手段18は、入居(入室)希望者が操作する第1端末40により閲覧可能とするよう識別情報が発行された不動産の物件の案内を行う。すなわち、第2端末42から送られた掲載申込情報に関連する不動産物件および管理者により予め設定された不動産物件の詳細情報が、第1端末40により閲覧可能となる(図4~図6参照)。なお、この閲覧は、本開示のプログラムが実行されるウェブサイトを介して行われてよい。

#### 【0050】

(特定情報受付手段20)

特定情報受付手段20は、第1端末40から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付ける。さらに、特定情報受付手段20は、第2端末42から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けることもできる。特定情報受付手段20が第1端末40および第2端末42から受け付ける「不動産を特定するための情報(以下、不動産特定情報ともいう)」は、物件ID発行手段16により発行された不動産の物件の識別情報を含んでもよい。このように、不動産物件を特定して申し込みをするからこそ、転貸借契約および賃貸借契約の対象が明確になり、契約締結が可能となる。また、「転貸借契約の申込情報」とは、管理サーバ10の管理者に対して本開示に係るプログラムが実行されるウェブサイトに掲載された不動産物件に入居(入室)したいという入居(入室)希望者による申込およびこの希望者に関する詳細情報をいう。この「詳細情報」には、入居希望者の連絡先、緊急連絡先、勤務先、年収等を含めることができる。また、「賃貸借契約の申込情報」とは、管理サーバ10の管理者に対して不動産物件への入居者を募集して欲しいという物件オーナーによる申込およびこの不動産物件に関する詳細情報をいう。この「不動産物件に関する詳細情報」は、上述した掲載申込情報と同じでもよい。

20

30

#### 【0051】

なお、「転貸借契約」とは、物件オーナーを賃貸人(貸主、原賃貸人、ホスト)、管理サーバ10の管理者を賃借人(転貸人)、入居者を転借人(借主、ゲスト)とする契約である。ここで、物件オーナーと管理者との間の賃貸借契約を前提として、管理者と入居者との間に転貸借契約が成立する。本明細書において、賃貸借契約と転貸借契約の成立についての関連性を予め設定することができる。例えば、申込時期としては、転貸借契約が賃貸借契約より早い場合もあれば遅い場合もあり、契約成立時期としては、賃貸借契約が転貸借契約より早い場合もあれば遅い場合もある。具体的には、転貸借契約の成立を停止条件とした賃貸借契約を成立させる、賃貸借契約の成立を停止条件とした転貸借契約を成立させる、転貸借契約が成立した場合に予約完結権を行使する賃貸借契約の予約合意をする、賃貸借契約が成立した場合に予約完結権を行使する転貸借契約の予約合意をするなどでもよい。転貸(他人に物件を転貸すること、転借人が誰か)に対する賃貸人による承諾ならびに同意(承諾)の確認は、任意の時点で適宜に行うことができる。ここで、「停止条件」とは、ある条件が成就すると同時に効力を発生させるものであってもよいし、ある条件が成就した後、一定期間後に効力を発生させるものでもよい。この転貸借契約は、特段の定めのない限り、契約時の民法上の規定に従うものとしてもよい。特定情報受付手段2

40

50

0 は、特段の定めに関する同意情報を第 1 端末 4 0 から受け付けることもできる（図 2）。また、管理者と物件オーナーとの賃貸借契約は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年 6 月 1 9 日法律第 6 0 号）第 2 条第 4 項に定める「特定賃貸借契約」に該当するため、管理者から物件オーナーに対して重要事項説明書の交付等が必要であるが、電子交付することもできる。

【 0 0 5 2 】

（ 決済申込手段 2 2 ）

特定情報受付手段 2 0 が、第 1 端末 4 0 から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転賃借契約の申込情報を受け付ける際に、決済情報も受け付けると、決済申込手段 2 2 は決済機関に（管理する決済サーバ 4 4 を介して）決済情報を含む決済申込情報を送信する。その後、決済機関により所定の額の決済が完了する（図 2、決済確定）。この「決済額」の例として、1 か月分の賃料が挙げられ、入居後の賃料に充当される。なお、「決済機関」の例としては、クレジットカード決済機関、キャッシュレス決済機関、銀行等が挙げられる。「決済情報」としては、クレジットカード情報やデビットカード情報（カード番号、名義人、有効期間、セキュリティ番号等）、キャッシュレス決済情報（種別等）、銀行振込情報（金融機関名、支店名、預金種別、口座番号等）などが挙げられる。キャッシュレス決済の場合には必要に応じて認証コードを送信してその認証コードを入力させたり、QR コード（登録商標）を読み取らせたりしてもよい。

10

【 0 0 5 3 】

なお、転賃借契約の申込受付や決済完了後に、申し込みのあった転賃借契約に関する不動産についての申込確定情報を第 1 端末 4 0 に送信するようになっていてもよい（図 8、図 9 など）。

20

【 0 0 5 4 】

また、転賃借契約の申込受付や決済完了後、物件紹介（図 5 参照）の記載に「商談中」と表示させて、他の者による申込を受け入れないこととしてもよい。別の態様として、特定情報受付手段 2 0 に 2 番目以降の入居希望者から不動産特定情報および転賃借契約申込情報を受け付けさせてもよく、この不動産の物件オーナーに複数の申込から 1 つを選ばせてもよい（例えば、図 5 の物件紹介に「複数の申込あり」と記載してもよい）。二重の転賃借契約の成立を防ぐために、後述する申込情報送信手段 2 6 は、申込の順番の情報も物件毎または申込単位で管理ステータス情報として物件オーナー（第 2 端末 4 2）に提供してもよい。

30

【 0 0 5 5 】

（ 申込情報送信手段 2 6 ）

申込情報送信手段 2 6 は、特定情報受付手段 2 0 が不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転賃借契約の申込情報を受け付けたときに（同意情報と決済情報も条件としてよい）、特定された不動産に対応する第 2 端末 4 2 に賃貸借契約の申込情報を送信する。また、申込情報送信手段 2 6 は、決済機関（決済サーバ 4 4）から決済完了情報（決済確定）を受け付けることを条件として、第 2 端末 4 2 に賃貸借契約の申込情報を送信してもよい（図 5 ～ 図 9）。こうして、物件オーナーは、入居希望者の詳細情報も考慮して、不動産物件を貸し出すか否か検討することができる。なお、図 9 は、同意情報や決済完了情報の他、家賃保証会社における入居審査も承認された場合に入居者に送られるメール内容の例を示している。

40

【 0 0 5 6 】

（ 転賃借契約承認手段 2 8 ）

転賃借契約承認手段 2 8 は、転賃借契約及び賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、第 1 端末 4 0 から申込情報を受け付けていた転賃借契約を成立させまたは効力を発生させる。例えば、転賃借契約承認手段 2 8 は、第 2 端末 4 2 または第 2 端末 4 2 とは別の端末から賃貸借契約および転賃の承諾情報を受け付けると、これにより転賃借契約の前提となる賃貸借契約が成立することから、第 1 端末 4 0 から申込情報を受け付けていた転賃借契約を承認して転賃借契約も成立させ、対応する不

50

動産についての転貸借契約の承諾情報を第1端末40に送信してもよい(図12)。また、特定情報受付手段20が不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、転貸借契約承認手段28は、第1端末40に賃貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の承諾情報を送信し、これにより転貸借契約を停止条件付で成立させてもよく、第2端末42または第2端末42とは別の端末から賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、これにより転貸借契約の前提となる賃貸借契約が成立することから、転貸借契約承認手段28は不動産についての転貸借契約の効力発生情報を第1端末40に送信してもよい(図10)。また、特定情報受付手段20が不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、転貸借契約承認手段28は、第1端末40に予約承諾情報を送信し、第2端末42または第2端末42とは別の端末から賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、これにより転貸借契約の前提となる賃貸借契約が成立することから、転貸借契約承認手段28は不動産についての転貸借契約を成立させる旨の情報(予約完結権行使情報)を第1端末40に送信してもよい(図11)。

10

#### 【0057】

転貸借契約が成立した場合、第2端末42および第1端末40の双方にその旨の送信をすることが好ましい。他方、第2端末42または第2端末42とは別の端末から賃貸借契約の拒否情報を受け付けると、第1端末40から申込情報を受け付けていた転貸借契約は不成立となり、転貸借契約の拒否情報が第1端末40に送信される(図2等)。二重の転貸借を防ぐため、または物件オーナーの意思を明確にするために、転貸借契約承認手段28は、第2端末42による承諾情報がどの転貸借契約の申込情報に対応するか項目を確認する機能を有することが好ましい。

20

#### 【0058】

(賃貸借契約承認手段29)

賃貸借契約承認手段29は、転貸借契約及び賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、第2端末42から申込情報を受け付けていた賃貸借契約を成立させまたは効力を発生させる。賃貸借契約承認手段29により、管理サーバ10は、物件オーナーに賃貸借契約を申し込むだけでなく、物件オーナーからの賃貸借契約の申込に対して承諾をすることができる。例えば、特定情報受付手段20が不動産を特定するための情報および該不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、第1端末40から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、転貸借契約承認手段28が転貸借契約の承諾情報を送信することにより転貸借契約が成立すると、賃貸借契約承認手段29は、第2端末42から申込情報を受け付けていた賃貸借契約の承諾情報を第2端末42に送信することができる(図13)。なお、この際も、転貸借契約承認手段28は、転貸借契約及び賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、第1端末40から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させてもよいし、転貸借契約承認手段28は、特定情報受付手段20が不動産を特定するための情報および該不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、さらに第1端末40から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けると、予め決められた関連性を確認することなしに、この不動産について転貸借契約の承諾情報を送信してもよい。

30

40

#### 【0059】

ここで、前述した転貸借契約の成立のように、「賃貸借契約の成立」とは、現に賃貸借契約が成立した場合だけでなく、将来において賃貸借契約が成立することが見込まれる場合も含む(予約合意など)。例えば、賃貸借契約承認手段29は、特定情報受付手段20が第2端末42から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、第2端末42に転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の賃貸借契約に対する承諾情報を送信することにより、賃貸借契約を停止条件付で成立させてもよい。この場合、転貸借契約承認手段28による転貸借契約の成立後に、賃貸借契約承認手段29は、賃貸借契約の効力発生情報を第2端末42に送信して、賃貸借契約の効力を発生させてもよい(図14)。また、賃貸借契約承認手段29は、特

50

定情報受付手段 20 が第 2 端末 42 から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、第 2 端末 42 に予約承諾情報を送信してもよい。この場合、転貸借契約承認手段 28 による転貸借契約の成立後に、賃貸借契約承認手段 29 は、不動産についての賃貸借契約を成立させる旨の情報（予約完結権行使情報）を第 1 端末 40 に送信してもよい（図 15）。

#### 【0060】

（入室情報送信手段 30）

入室情報送信手段 30 は、転貸借契約承認手段 28 が転貸借契約を承認すると、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報（チェックインバウチャー）を第 1 端末 40 に送信する。チェックインバウチャーは、いわゆる入居のしおりであり、契約内容や鍵の引渡方法なども記載される。メールでチェックインバウチャーを送信してもよい。

10

#### 【0061】

＜第 1 端末 40 および第 2 端末 42＞

第 1 端末 40 および第 2 端末 42 としては、パーソナルコンピュータ、タブレット端末、携帯端末等を含むものであるが、管理サーバ 10 と送受信可能で情報の入出力できるものであれば特に限定されない。また、第 1 端末 40 および第 2 端末 42 はそれぞれ同一の端末である必要はなく、同一のユーザ（入居者または物件オーナー）が異なるタイミングで異なる端末を用いて情報の送受信を行ってもよい。本開示のプログラムが実行されるウェブサイトにおいて、入居者および物件オーナーは異なる端末を用いても、それぞれ同一の登録情報（ユーザ ID）によって識別されればよい。

20

#### 【0062】

＜決済サーバ 44＞

決済サーバ 44 は、決済を行うためのサーバであり、産業用コンピュータ、パーソナルコンピュータ、タブレット端末等を含む。決済サーバ 44 の管理者は、オンラインで決済を行える決済機関であれば特に制限はない。

#### 【0063】

＜提携パートナー端末 46＞

提携パートナー端末 46 としては、産業用コンピュータ、パーソナルコンピュータ、タブレット端末等を含み、管理サーバ 10 の管理を行う管理者と提携する提携パートナーが操作するものである。提携パートナーとしては、家賃保証会社、損害保険会社、スムービングサービス会社、警備会社等が挙げられるがこれらに限定されない。管理サーバ 10 の管理者は、入居者（第 1 端末 40）および物件オーナー（第 2 端末 42）に対して各種サービスを提供するよう提携パートナー端末 46 に通信ネットワーク 50 を介して指示を与えることができる。すなわち、入居者および物件オーナーは、管理者の提携パートナーが操作する提携パートナー端末 46 を介して様々なサービスを享受できる。入居者（第 1 端末 40）および物件オーナー（第 2 端末 42）も通信ネットワーク 50 を介して提携パートナー端末 46 と通信可能である。

30

#### 【0064】

＜ウェブサーバ 48＞

ウェブサーバ 48 は、本開示に係る管理サーバ 10 によるプログラムに沿って、ウェブページにおいて第 1 端末 40 および第 2 端末 42 等からのリクエストに応じて応答をするコンピュータ等のサーバである。本開示に係るプログラムが実行されるウェブサイトは、ウェブサーバ 48 によって管理される。なお、本開示に係るプログラムはいわゆるアプリ（アプリケーションソフトウェア）によって実行されてもよい。

40

#### 【0065】

〔情報処理方法〕

次に、本開示に係る情報処理方法について説明する。具体的には、図 3～図 9 を参照して上記した情報処理システム 1 における情報処理方法の例について説明する。同一の参照符号が付された構成要素は上記した構成要素と同一であり、重複する説明は適宜省略する。

#### 【0066】

50



まず、制御部 12（掲載申込情報受付手段 14）は、物件オーナーが操作する第 2 端末 42 から不動産の物件の掲載申込情報（不動産の物件の詳細情報を含む）を受け付けると、制御部 12（物件 ID 発行手段 16）は受け付けた不動産の物件の識別情報（物件 ID）を発行する（図 3、ステップ S1）。

【0067】

次に、制御部 12（物件案内手段 18）は、入居希望者が操作する第 1 端末 40 により閲覧可能とするよう識別情報が発行された不動産の物件の案内を行う（図 3、ステップ S2）。なお、図 4 では、参照符号 100 で示された複数の不動産物件が第 1 端末 40 の画面上の地図に表示されている。図 5 では、不動産物件 100 の 1 つに対応する物件情報（画像、提供方法、間取り、面積、定員、設備、アメニティ、近場情報、ホスト・オーナー情報等）が示されている。また、物件毎に、チャージプラン選択ボタン 102 によりチャージプランを選択できるようになっており（図 5）、さらに、図 6 に示すような利用期間選択画面 106 から利用期間も選択できるようになっている。

10

【0068】

なお、図 4 の上部に示されているように、入室（または入居）を希望するユーザは、現在位置を中心とした画面上の地図から不動産物件を選択（表示）してもよいし、所望の検索結果に応じて、例えば、入室希望期間に応じて空室の物件を選択することもできる。また、滞在・住居タイプ等のサービスタイプに基づいて不動産物件を選択することもできる。さらに、1 ヶ月単位のマンスリーチャージ等のチャージプランに基づいて不動産物件を選択することもできる。さらに、利用料金の範囲や利用者数を設定して、不動産物件を選択することもできる。なお、内覧または下見を行うこともできる。このように、入居希望者は、不動産物件 100の中から所望の物件を選び、図 5 に示すような利用申込ボタン 104 をクリック（タップ）することによって転貸借契約の申込情報を送信できるようになっている。

20

【0069】

入室（または入居）を希望するユーザの入室等の希望は転貸借契約の申込情報として制御部 12（特定情報受付手段 20）に送信される。より具体的には、制御部 12（特定情報受付手段 20）が、第 1 端末 40 から不動産を特定するための情報、この不動産に関する転貸借契約の申込情報、同意情報、決済情報等を受け付けると（図 7～図 8）、制御部 12（決済申込手段 22）は決済機関の決済サーバ 44 にクレジットカード情報などの決済情報を含む決済申込情報を送信する（図 3、ステップ S3）。

30

【0070】

次に、決済機関の決済サーバ 44 から決済確定（決済完了）情報を受け付けると、転貸借のユーザによる申込と、ユーザによる支払いの裏付けが揃うことになる。そこで、制御部 12（申込情報送信手段 26）は、第 2 端末 42 に賃貸借契約の申込情報を送信する（図 3、ステップ S4）。ここで、制御部 12（特定情報受付手段 20）は、他の転貸借契約の申込情報を受け付けなくともできるし、他の転貸借契約の申込情報を受け付けてもよい。また、図 9 に示すように、管理者と提携している家賃保証会社における入居審査も承認された場合に、第 2 端末 42 に賃貸借契約の申し込み情報が送信されてもよい。

40

【0071】

すでにユーザによる支払いの裏付けがとれている場合、物件オーナー（第 2 端末 42）は、制御部 12（申込情報送信手段 26）に賃貸借契約の承諾情報を送ることができる。これをもって、賃貸借契約について申込と承諾が揃うので、賃貸借契約は成立する。すなわち、制御部 12（転貸借契約承認手段 28）は、第 2 端末 42 から賃貸借契約および転貸の承諾情報を受け付けると、第 1 端末 40 から申込情報を受け付けていた転貸借契約を承認する（図 3、ステップ S5）。これにより、ユーザと制御部を保有する事業者との間に転貸借契約が成立する。転貸借契約が成立した場合、第 2 端末 42 および第 1 端末 40 の双方にその旨の送信をすることが好ましい。

【0072】

50

このように、本発明においては、管理者と物件オーナーとの間の賃貸借契約の成立をまって、ユーザ（入居希望者）と管理者による転貸借契約を成立させる。本発明において選択されるスキームによっては、転貸借契約の成立を停止条件として賃貸借契約が成立することも整理できる。これによって、管理者が予め物件オーナーに対して家賃債務を負うことがなくなる。

【0073】

次に、制御部12（入室情報送信手段30）は、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報（チェックインバウチャー）を第1端末40に送信する（図3、ステップS6）。

【0074】

以上のような情報処理方法によれば、オンラインで、すなわち、賃貸借契約のために不動産会社の店舗に行かなくとも、入居、入室の手続きを行うことができ、入居者にとってメリットがある。また、上記のような転貸借契約を締結することにより、物件オーナーにとっては入居者との契約行為が不要であるというメリットがある。上記のような決済方法により、管理サーバ10の管理者は入居者から家賃（室料、使用料）収納代行業務を請け負うこともでき、物件オーナーにとってメリットとなる。さらに、管理サーバ10の管理者は、管理サーバ10で得られたレビュー投稿情報（図5等）や物件情報などを必要な範囲で提携パートナーと共有し、このような提携パートナーを介して入居者（第1端末40）および物件オーナー（第2端末42）は様々なサービスを楽しむことができる。例えば、不動産物件がホテルや旅館である場合の投稿情報は、旅行会社や地方自治体と共有できる。また、損害保険会社と提携することにより、物件オーナー（賃貸人）は最大24カ月家賃保証を受けることができる。さらに、管理サーバ10に、入居者審査を行う機能を設けることも可能である。例えば、入居希望者に所定の質問を回答させたうえで、審査を行ってもよい。

【0075】

以上のような構成からなる本実施の形態のプログラム、コンピュータ（管理サーバ10）および情報処理方法において、プログラムを実行することにより、コンピュータ（管理サーバ10）は、特定情報受付手段20と、申込情報送信手段26と、転貸借契約承認手段28として機能させ、特定情報受付手段20は、第1端末40から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、申込情報送信手段26は、特定情報受付手段20が不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、この不動産に対応する第2端末42に賃貸借契約の申込情報を送信し、転貸借契約承認手段28は、これらの転貸借契約及び賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、第1端末40から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させる。本開示に係る一実施形態では、プログラムを実行することにより、コンピュータ（管理サーバ10）は、特定情報受付手段20と、申込情報送信手段26と、転貸借契約承認手段28として機能し、特定情報受付手段20は、第1端末40から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、申込情報送信手段26は、特定情報受付手段20が不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたことを条件として、特定された不動産に対応する第2端末42に賃貸借契約の申込情報を送信し、転貸借契約承認手段28は、第2端末42または第2端末42とは別の端末から賃貸借契約および転貸の承諾情報を受け付けると、第1端末40から申込情報を受け付けていた転貸借契約を承認する。

【0076】

転貸借契約と賃貸借契約の成立時期に関しては、以下のようにしてもよい。以下、図2及び図3において述べたスキームと共通の部分については割愛する。

【0077】

例えば、転貸借契約承認手段28は、特定情報受付手段20が不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、第1端末40に賃貸借契約が成立することを停止条件

10

20

30

40

50

とする停止条件付の承諾情報を送信し、転貸借契約承認手段 28 は、第 2 端末 42 または第 2 端末 42 とは別の端末から賃貸借契約及び転貸の承諾情報を受け付けると、当該不動産についての転貸借契約の効力発生情報を第 1 端末 40 に送信してもよい（変形例 1、図 10）。この例では、第 1 端末 40 を操作する入居希望者（以下ユーザともいう）からの転貸借契約の申込を受けて、管理者が（さらにユーザの支払能力を確認してもよい。）、当該契約について承諾したことをもって、物件オーナーと管理者との間に賃貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付き転貸借契約が成立する（図 10）。この変形例 1 においては、転貸借契約が停止条件付きで成立した後に、管理者と物件オーナーとの間に賃貸借契約が成立し、これをもって、停止条件の成就により転貸借契約の効力が発生することから、賃貸借契約の成立と転貸借契約の効力発生において、一定の関連性を有していることになる。

10

#### 【0078】

また、転貸借契約承認手段 28 は、特定情報受付手段 20 が不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、第 1 端末 40 に予約承諾情報を送信し、転貸借契約承認手段 28 は、第 2 端末 42 または第 2 端末 42 とは別の端末から賃貸借契約及び転貸借契約の承諾情報を受け付けると、当該不動産についての転貸借契約を成立させる旨の情報を第 1 端末 40 に送信してもよい（変形例 2、図 11）。この例においても、変形例 1 と共通する点については割愛する。変形例 2 は、転貸借契約について停止条件付きとするのではなく、転貸借に関する申込と承諾の合致をまって、管理者に予約完結を行う一方的な権利（予約完結権）を付与するという方式である。すなわち、変形例 2 は、ユーザからの転貸借契約の申込を受けて、管理者が（ユーザの支払能力を確認してもよい。）、当該契約について承諾（予約承諾）したことをもって、ユーザと管理者との間に転貸借の予約合意が生じるというものである。管理者は、管理者と物件オーナーとの間で賃貸借契約が成立した際に、当該予約権を行使することによって、転貸借契約の成立をさせることが可能となる（図 11）。この変形例 2 においては、賃貸借契約の成立を前提とした転貸借契約の予約完結権行使をもって、転貸借契約が成立するので、「予約完結権」という法的な概念を通じて、賃貸借契約の成立と転貸借契約の成立において、一定の関連性を有していることになる。

20

#### 【0079】

また、転貸借契約承認手段 28 は、第 2 端末 42 または第 2 端末 42 とは別の端末から賃貸借契約及び転貸借契約の承諾情報を受け付けると、該不動産についての転貸借契約の承諾情報を第 1 端末 40 に送信してもよい（変形例 3、図 12）。この例においても、図 2 と共通する点については割愛する。変形例 3 は、ユーザからの転貸借契約の申込を受けて、管理者が（ユーザの支払能力を確認してもよい。）、（図 2 及びこれまでの変形例のように転貸借契約の成立を先行させるのではなく）物件オーナーに賃貸借契約の申込を行う変形例である。管理者と物件オーナーとの間で賃貸借契約が成立したことをもって、管理者はユーザに対して転貸借契約の申込に対する承諾を行い、これをもって、管理者とユーザとの間に、転貸借契約が成立する。仮に、ユーザが事後的に拒否した、ユーザの所在が不明になったなどの事情で、当該転貸借契約が成立しなかった場合、管理者と物件オーナーとの間で成立した賃貸借契約は解除する扱いにしてもよい。この場合、当該解除は賃貸借契約の成立日に遡及することが望ましく、このようなスキームにすることによって管理者は賃料支払債務を免れることになる。変形例 3 においては、転貸借契約の成立を解除条件等として賃貸借契約が成立しているので、賃貸借契約の成立と転貸借契約の成立において、一定の関連性を有していることになる。

30

40

#### 【0080】

本実施の形態のプログラム、コンピュータ（管理サーバ 10）および情報処理方法において、プログラムを実行させることにより、コンピュータ（管理サーバ 10）は、特定情報受付手段 20 と、転貸借契約承認手段 28 と、賃貸借契約承認手段 29 として機能させ、特定情報受付手段 20 は、第 2 端末 42 から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報ならびに第 1 端末 40 から不動産を特定するための情

50

報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、転貸借契約承認手段 28 は、特定情報受付手段 20 が不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、第 1 端末 40 から該不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けると、この不動産について転貸借契約の承諾情報を送信し、賃貸借契約承認手段 29 は、これらの転貸借契約及び賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、第 2 端末 42 から申込情報を受け付けていた賃貸借契約を成立させまたは効力を発生させることもできる。こうして、本実施の形態のプログラムの、コンピュータ（管理サーバ 10）および情報処理方法によれば、賃貸借契約の申込が転貸借契約の申込より先行する場合でも対応できる。

#### 【0081】

一例として、賃貸借契約承認手段 29 は、転貸借契約が成立すると、第 2 端末 42 から申込情報を受け付けていた賃貸借契約の承諾情報を送信してもよい（変形例 4、図 13）。この例は、まず、物件オーナーからの物件の掲載申込と、賃貸借契約の申込を受けて（さらに、転貸についての同意情報を受けてもよい。）、管理者が物件の案内情報をオンライン上に公開するなど、ユーザが認知可能な状態にする。その後、当該物件についてユーザから転貸借契約の申込を受けて、管理者がユーザに対して承諾を行うことにより転貸借契約が成立する。このとき、ユーザに対して承諾を行う前に、物件オーナーに対して転貸借契約を成立させてもよいかどうかの確認を行ってもよい。転貸借契約が成立すると、管理者は物件オーナーに対して賃貸借契約の申込に対する承諾を行い、これをもって、管理者とオーナーとの間に、賃貸借契約が成立する（図 13）。仮に、物件の案内情報を公開したにもかかわらず、ユーザからの申込がない期間が続いた場合でも、賃貸借契約が成立していない以上、賃料支払義務は発生していないことになり、このようなスキームにすることによって管理者はユーザからの申込を待つ期間中の賃料支払債務を免れることになる。賃貸借契約承認手段 29 は、転貸借契約が成立すると、対応する賃貸借契約を成立させるため、変形例 4 においても、転貸借契約の成立を賃貸借契約の承諾の条件としており、当該承諾により賃貸借契約が成立しているので、賃貸借契約の成立と転貸借契約の成立において、一定の関連性を有していることになる。

#### 【0082】

また、賃貸借契約承認手段 29 は、特定情報受付手段 20 が第 2 端末 42 から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、第 2 端末 42 に転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付の承諾情報を送信してもよい（変形例 5、図 14）。この例においても、変形例 4 と共通する点については割愛する。変形例 5 は、物件オーナーからの物件の掲載申込と、賃貸借契約の申込を受けると、管理者が当該契約について承諾したことをもって、ユーザと管理者との間に転貸借契約が成立することを停止条件とする停止条件付き賃貸借契約が成立する。この変形例 5 においては、賃貸借契約が停止条件付きで成立した後に、管理者とユーザとの間に転貸借契約が成立し、これをもって、停止条件の成就により賃貸借契約の効力が発生することになるから、賃貸借契約の成立と転貸借契約の成立において、一定の関連性を有していることになる。

#### 【0083】

また、賃貸借契約承認手段 29 は、特定情報受付手段 20 が第 2 端末 42 から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する賃貸借契約の申込情報を受け付けたときに、第 2 端末 42 に予約承諾情報を送信してもよい（変形例 6、図 15）。この例においても、変形例 4 と共通する点については割愛する。変形例 6 は、賃貸借契約について停止条件付きとするのではなく、賃貸借に関する申込と承諾の合致をまって、管理者に予約完結を行う一方的な権利（予約完結権）を付与するという方式である。すなわち、変形例 6 は、物件オーナーからの賃貸借契約の申込を受けて、管理者が当該契約について承諾（予約承諾）したことをもって、物件オーナーと管理者との間に賃貸借の予約合意が生じるといえるものである。管理者は、管理者とユーザとの間で転貸借契約が成立した際に、当該予約権を行使することによって、賃貸借契約の成立をさせることが可能となる（図 15）。こ

10

20

30

40

50

の変形例 6 においては、転貸借契約の成立を前提とした賃貸借契約の予約完結権行使をもって、賃貸借が成立するので、「予約完結権」という法的な概念を通じて、転貸借契約が成立すると、賃貸借契約が成立することになるから賃貸借契約の成立と転貸借契約の成立において、一定の関連性を有していることになる。

#### 【 0 0 8 4 】

このような本実施の形態のプログラム、コンピュータ（管理サーバ 1 0）および情報処理方法によれば、第 1 端末 4 0 を操作するユーザにとっては所望の不動産への入室（入居）を目的とする賃貸借契約（転貸借契約）のために不動産会社の店舗へ来店する必要がないというメリットがあり、第 2 端末 4 2 を操作する物件オーナーにとっては、物件管理の手間が省け、賃貸借契約において変動する相手との契約行為が不要になるというメリットがある。より詳細には、従来から、宅地建物取引業法の規定により、賃貸借契約は宅地建物取引士等の仲介者が介在すること、契約行為はこの仲介者の実店舗で行うことを前提としているため、賃貸借契約のオンライン化、D X 化が困難であるという課題があった。これに対し、本実施の形態のプログラム、コンピュータ（管理サーバ 1 0）および情報処理方法では、転貸借契約を締結するため、従来型の来店モデルによらず、不動産物件の借り手と貸し手を結びつけることができ、さらに、上述したように借り手と貸し手が個々に関わる賃貸借業務すべて（転貸借契約、賃貸借契約）をオンラインで完結（代行）できるプラットフォームサービスが提供される。このように、物件オーナーや入居者には、物件登録や本人認証のような契約の基本事項の入力操作だけで、賃貸借契約を締結することができる。また、オンライン化により実店舗を省略できる利点により、入居者に対しては初期費用（敷金、礼金、仲介手数料等）や更新料を不要としたり、物件オーナーに対しては登録料を無料にできるといったメリットもある。管理サーバ 1 0 の管理者は、上記したようにウェブサイトやアプリを通じて入居者を募集し、物件広告が同時にできる利点がある。

#### 【 0 0 8 5 】

また、本実施の形態のプログラム、コンピュータ（管理サーバ 1 0）および情報処理方法においては、上述したように、プログラムを実行することにより、コンピュータ（管理サーバ 1 0）は、入室情報送信手段 3 0 として更に機能し、入室情報送信手段 3 0 は、転貸借契約承認手段 2 8 が転貸借契約を承認すると、承認された転貸借契約に関する不動産への入室に係る情報を第 1 端末 4 0 に送信してもよい。このようにチェックインパウチャーを送信することにより、入居者が実際に所望の不動産へ入室する直前までの手続きをオンラインで済ませることができ、入居者の利便性をさらに高めることができる。

#### 【 0 0 8 6 】

また、本実施の形態のプログラム、コンピュータ（管理サーバ 1 0）および情報処理方法においては、上述したように、プログラムを実行することにより、コンピュータ（管理サーバ 1 0）は、決済申込手段 2 2 として更に機能し、特定情報受付手段 2 0 が、第 1 端末 4 0 から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付ける際に決済情報も受け付けると、決済申込手段 2 2 は決済機関（決済サーバ 4 4）にこの決済情報を含む決済申込情報を送信し、申込情報送信手段 2 6 は、決済機関（決済サーバ 4 4）から決済完了情報を受け付けると、第 2 端末 4 2 に賃貸借契約の申込情報を送信してもよい。このように、クレジットカード決済機関等の決済機関と提携することにより、管理サーバ 1 0 の管理者は、賃貸契約手続代行の他に、家賃収納代行といったサービスも提供できる。また、カード決済を利用することにより、物件オーナーにとって高属性客を見込めるメリットがあり、来店モデル以上の安心感を与えることが可能になる。

#### 【 0 0 8 7 】

また、本実施の形態のプログラム、コンピュータ（管理サーバ 1 0）および情報処理方法においては、上述したように、プログラムを実行することにより、コンピュータ（管理サーバ 1 0）は、掲載申込情報受付手段 1 4 と、物件 I D 発行手段 1 6 と、物件案内手段 1 8 として更に機能し、掲載申込情報受付手段 1 4 が第 2 端末 4 2 から不動産の物件の掲載申込情報を受け付けると、物件 I D 発行手段 1 6 は受け付けた不動産の物件の識別情報を発行し、物件案内手段 1 8 は第 1 端末 4 0 により閲覧可能とするよう識別情報が発行さ

れた不動産の物件の案内を行い、特定情報受付手段 2 0 が第 1 端末 4 0 から受け付ける不動産を特定するための情報は、物件 I D 発行手段 1 6 により発行された不動産の物件の識別情報を含んでもよい。このように、転貸借契約の対象となる不動産物件の掲載からオンライン化を図ることができ、入居者および物件オーナーの利便性をさらに高めることができる。

#### 【 0 0 8 8 】

なお、本実施の形態によるプログラム、コンピュータ（管理サーバ 1 0）および情報処理方法は、上述したような態様に限定されることはなく、様々な変更を加えることができる。

#### 【 0 0 8 9 】

例えば、上記情報処理システム 1 において（プログラム、管理サーバ 1 0 および情報処理方法が実施されるウェブサイトやアプリにおいて）、入居者が使用した不動産に関して写真、コメント、記事を残せる「サジェスト」や「レビュー」機能を設けてもよく（図 4、図 5）、新たな入居希望者はこのサジェスト機能等を通じて物件の良さを知ることができ、新たな転貸借契約の締結が促進される。また、サジェスト機能等の利用を通じて転貸借契約が締結されれば、記事等の投稿者に報酬が支払われるようになっていてもよい。これにより、入居者にとっては投稿する動機づけになり、物件オーナーにとっては次の入居者を呼び込む広告としての機能が発揮されることになる。サジェスト機能やレビュー機能が利用されたかどうかは、例えば、その記事等のウェブページを経由して申込がされたか履歴を調べることにより確認できる。

#### 【 0 0 9 0 】

なお、管理サーバ 1 0 の管理者が自己の不動産物件を第 1 端末 4 0 のユーザに賃貸したい場合も、従来型の来店モデルによらず賃貸借契約を締結できるが、転貸借契約も不要になる。

#### 【 符号の説明 】

#### 【 0 0 9 1 】

- 1 情報処理システム
- 1 0 管理サーバ（コンピュータ）
- 1 2 制御部
- 1 4 掲載申込情報受付手段
- 1 6 物件 I D 発行手段
- 1 8 物件案内手段
- 2 0 特定情報受付手段
- 2 2 決済申込手段
- 2 6 申込情報送信手段
- 2 8 転貸借契約承認手段
- 2 9 賃貸借契約承認手段
- 3 0 入室情報送信手段
- 3 2 記憶部
- 3 4 通信インターフェース部
- 4 0 第 1 端末
- 4 2 第 2 端末
- 4 4 決済サーバ
- 4 6 提携パートナー端末
- 4 8 ウェブサーバ
- 5 0 通信ネットワーク
- 1 0 0 不動産物件
- 1 0 2 チャージプラン選択ボタン
- 1 0 4 利用申込ボタン
- 1 0 6 利用期間選択画面

10

20

30

40

50

## 【要約】

【課題】所定の不動産に入室したい者は転貸借契約を締結することにより不動産仲介業者の店舗を訪問することなく入室することができるプログラム、コンピュータおよび情報処理方法を提供する。

【解決手段】特定情報受付手段 20 は、第 1 端末 40 から不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付け、申込情報送信手段 26 は、特定情報受付手段 20 が不動産を特定するための情報およびこの不動産に関する転貸借契約の申込情報を受け付けたときに、この不動産に対応する第 2 端末 42 に賃貸借契約の申込情報を送信し、転貸借契約承認手段 28 は、これらの転貸借契約及び賃貸借契約のそれぞれの成立について、予め決められた関連性を確認したときに、第 1 端末 40 から申込情報を受け付けていた転貸借契約を成立させまたは効力を発生させる。

10

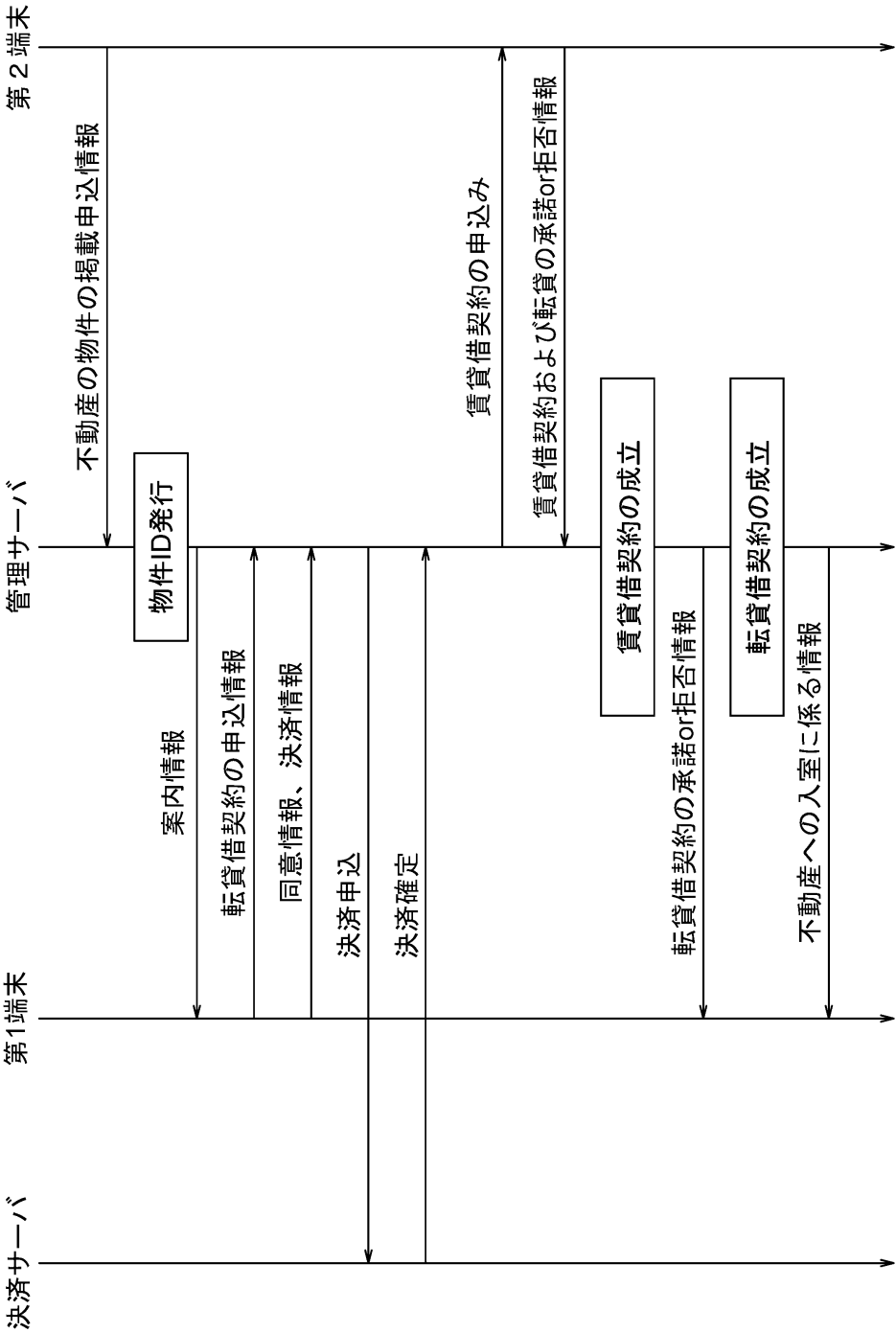
## 【選択図】図 2

20

30

40

50



10

20

30

40

50







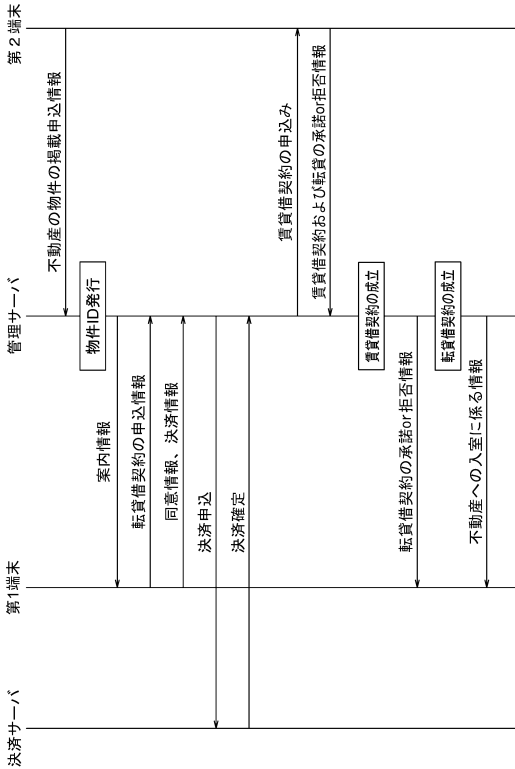
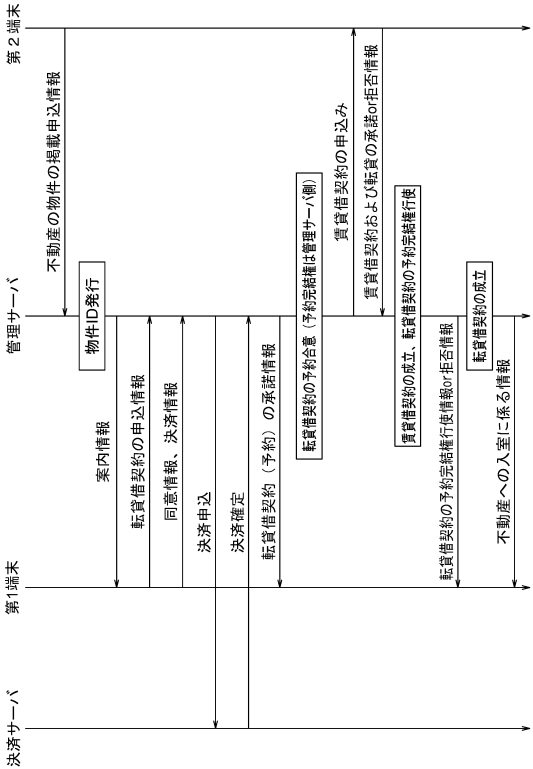
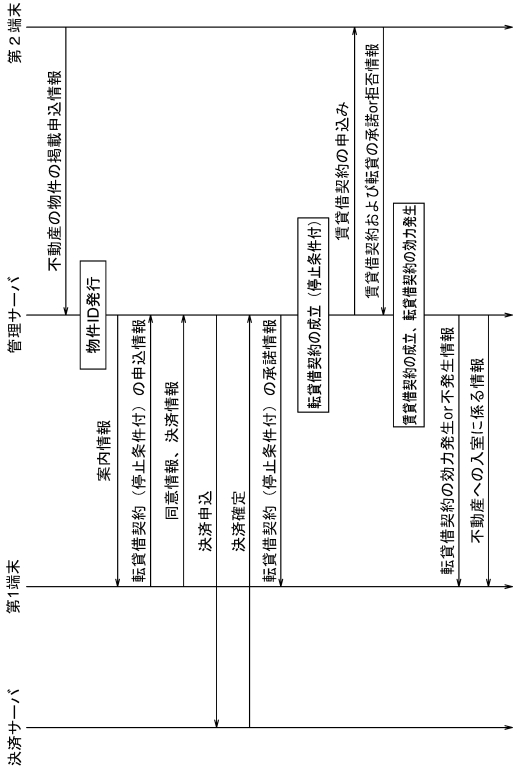
この度はご予約いただき、誠にありがとうございます。  
提携家賃保証会社における入居審査が完了しましたので、今後の流れについてご案内申し上げます。

■ 審査結果

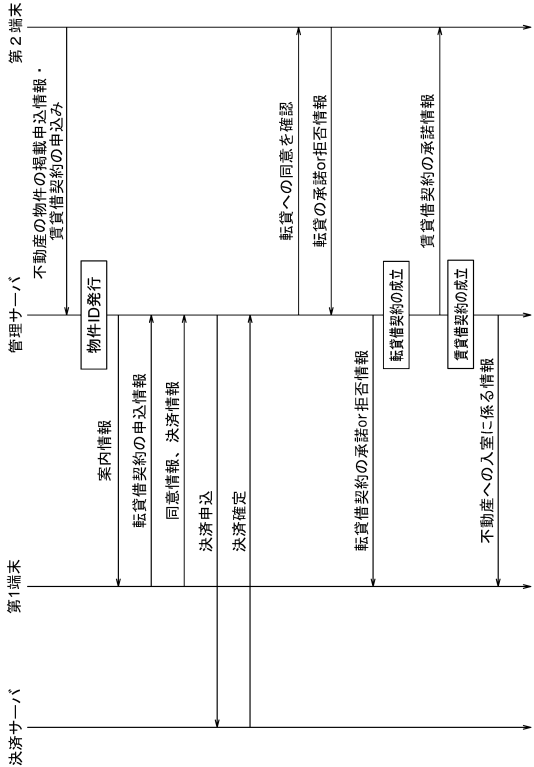
※※ 承認 ※※

お申込み内容(申込番号: HDA8100746)  
【物件ID】 HDPVO61835  
【タイトル】 2021年12月MCキャンセル  
【物件名】 2021年12月P18  
【郵便番号】 120-0002  
【住所】 東京都立立区中川  
お申込み内容すべて確認する場合は、以下リンク先をクリックしてください。  
<https://st.masterkeys.jp/activity/select/guest>  
-毎月家賃の金額-  
賃料(税抜) : 210,000円(税抜)  
賃料の消費税 : 21,000円  
合計料金 : 231,000円  
-支払方法-  
クレジットカード決済(毎月翌月分を前払い)  
■ 今後の流れ

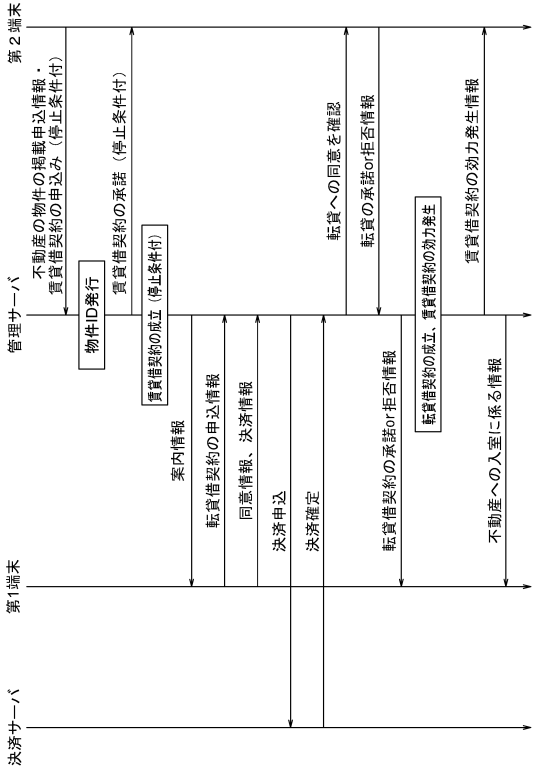
(1)ゲストによる申込・初回賃料の払込【※完了※】  
(2)家賃保証会社における入居審査承認【※完了※】  
(3)ホストの申込諾否の確認-----現在  
(4)チェックインのご案内(メールにてご連絡します)  
(5)物件の引渡(チェックイン)  
...  
(3)について、すでにホストにご案内をしております。  
諾否に多少時間を要する場合がありますが、入居日を踏まえ、当社において滞在サポートします。  
チェックインのご案内まで今少しお待ちください。



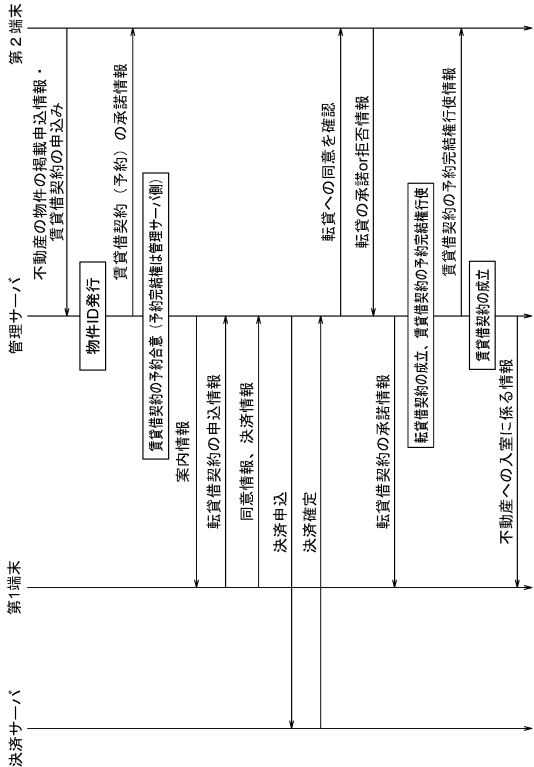
【図 1 3】



【図 1 4】



【図 1 5】



10

20

30

40

50

---

フロントページの続き

- (56)参考文献 特開 2 0 2 2 - 0 8 3 6 8 8 ( J P , A )  
特開 2 0 1 2 - 1 1 7 3 6 2 ( J P , A )  
(58)調査した分野 (Int.Cl. , D B 名)  
G 0 6 Q 1 0 / 0 0 - 9 9 / 0 0