

不動産ポートフォリオ 管理システム

管理会社の月次報告書をそのまま取り込み、
ポートフォリオ全体の今を数字で確認できるシステムです。

不動産を複数持っていると、こんなことはありませんか？



報告書は届いている

管理会社から毎月届くが
物件ごとにバラバラで
全体像がつかみにくい



売るべきか迷う

「今が売り時かも」と感じて
も数字の根拠がなく
判断しづらい



申告時期に慌てる

確定申告の時期になると
過去の数字を
掘り返す手間がある

このシステムを使うと、すべての答えが一画面に揃います。

01

全物件の今を 一画面で把握

- 物件・総戸数・入居率がひと目でわかる
- 月次収支のグラフが自動で更新される
- 物件ごとのNOI・CFを一覧比較できる



02

どの物件が稼いでいるか一目でわかる

- 利回りの高い順に並べ替えられる
- 保有年数・入居率・NOIを横並びで比較
- 利回りが下がった物件がすぐわかる

Property Management System ゲスト (owner) 無制限 (特別) パスワード ログアウト

ダッシュボード

物件一覧

部屋一覧

借入金

契約

空室

修繕履歴

書類

収入・支出

レポート

インポート

資産管理

アカウント設定

収益性レポート

物件	保有年数	入居率	直近12ヶ月 収入	直近12ヶ月 支出	NOI	利回り	借入残
ABCマンション	5	81.8%	¥5,082,000	¥679,000	¥4,403,000	4.40%	¥90,000,000
GHIコーポ	11	75.0%	¥3,278,000	¥491,000	¥2,787,000	3.98%	¥60,000,000
DEFハイツ	11	83.3%	¥2,156,000	¥243,000	¥1,913,000	3.83%	¥40,000,000

03

借入残高と 手残りが 物件ごとに並ぶ

- DSCR（返済余裕度）が物件毎に確認できる
- LTV（借入÷物件価値）で売り時目安を把握
- 手残りがマイナスの物件が一目で見つかる

Property Management System ゲスト (owner) 無制限 (特別) パスワード ログアウト

ダッシュボード
物件一覧
部屋一覧
借入金
契約
空室
修繕履歴
書類
収入・支出
レポート
インポート
資産管理
アカウント設定

借入負担レポート

DSCR = NOI ÷ 年間返済額 (1.0未満は赤字、1.2未満は要注意) / LTV = 借入残 ÷ 物件価値 (時価優先、なければ取得価格)

物件	取得価格	時価	借入残	NOI(12M)	利息(12M)	元金(12M)	返済合計	CF(12M)	DSCR	LTV(取得)	LTV(時価)
ABCマンション	¥100,000,000	-	¥90,000,000	¥4,403,000	¥2,157,042	¥2,465,862	¥4,622,904	¥-219,904	0.95	90.0%	-
DEFハイツ	¥50,000,000	-	¥40,000,000	¥1,913,000	¥707,727	¥1,568,014	¥2,275,741	¥-362,741	0.84	80.0%	-
GHIコーポ	¥70,000,000	-	¥60,000,000	¥2,787,000	¥596,827	¥2,522,666	¥3,119,493	¥-332,493	0.89	85.7%	-

数字が揃うと、売り時に気づける。

感覚ではなく、こんなサインが数字で見えてきます。

① 利回りが下がってきた

取得時と比べて家賃が下がっていないか。NOIの推移グラフで変化がわかります。

② 手残りがじわじわ減っている

修繕費や空室の影響で実質CFが縮小していても、月次で並ぶと傾向が見えます。

③ 借入残高と売却価格が近づいた

LTVが高まっていれば、売却しても手元に残りにくい状況。早めに気づけます。

04

確定申告の準備も 同じデータから

- 物件×年の収入・支出・利息・減価償却を一覧出力
- 不動産所得（税前）・手取りCFも自動集計
- 税理士にそのまま渡せる形式で確認できる

Property Management System ゲスト (owner) 無制限 (特別) パスワード ログアウト

ダッシュボード 口座 明細 CSV取込 物件成績 突合 弥生出力 AI学習 設定

資産管理

+ 口座を追加 CSVを取り込む

資産合計 (Now) **¥5,665,169** 口座数 **3** 明細件数 **347** 未確定 **0**

資産推移 (月次)

1年 2年 3年 全期間

日付	口座	出金	入金	残高	摘要	状態
2026-04-25	南日本銀行		¥280,000	¥1,094,681	GHIコーポ 2026-04 家賃入金 (手数料控除後)	confirmed
2026-04-25	熊本銀行		¥185,500	¥1,219,112	DEFハウス 2026-04 家賃入金 (手数料控除後)	confirmed
2026-04-25	鹿児島銀行		¥439,500	¥3,351,376	ABCマンション 2026-04 家賃入金 (手数料控除後)	confirmed

管理するためではなく、 後悔しないために。

報告書をそのまま取り込む。数字が自動で揃う。
売り時も、申告準備も、すっきりと整理されます。

報告書インポート

CF・利回り自動計算

売却判断指標 (DSCR / LTV)

確定申告レポート