

明 細 書

発明の名称：管理サーバ、物件管理プログラム及び物件管理方法
技術分野

[0001] 本発明は、管理サーバ、物件管理プログラム及び管理サーバに関する。

背景技術

[0002] 本技術分野の背景技術として、特開２０１７－２２４２０７号公報（特許文献１）がある。この公報には、「賃貸物件の賃借料の設定の際に、賃貸物件の構造情報及び主観的評価を参照するため、自主管理家主は周辺エリアの類似物件の賃貸料相場から極端に乖離することがなく且つ期待可能な最大収益を狙った賃貸料を自分で容易に設定できる。また、不動産物件の客付けを依頼する仲介不動産業者及び各営業担当者に関するランク情報を管理するため、自主管理家主は賃貸斡旋の依頼をする際に各賃貸物件に適したランクの仲介不動産事業者又は各営業担当者を選択できる。さらに、退去時の原状回復に必要な修繕工事や清掃作業に関連する事業者の情報をランク別に記憶するため、複数の事業者の中から各賃貸物件に適した事業者を容易に見つけ出すことが可能である。」と記載されている（要約参照）。

[0003] また、特開２０１７－１３８９３２号公報（特許文献２）がある。この公報には、「システム利用者を認証する認証部１４と、認証部１４により認証されたシステム利用者が営業者の場合には、第１権限を付与し、認証部１４により認証されたシステム利用者が顧客の場合には、第１権限とは異なる第２権限を付与する権限付与部１５と、顧客情報を登録する顧客情報登録部１６と、顧客情報と物件情報とを関連付けて所有情報を登録する所有情報登録部１７と、所有情報登録部１７により登録された所有情報を記憶する所有情報記憶部１８と、顧客ごとの管理用Ｗｅｂページを生成するページ生成部１９と、入力された情報に基づいてシミュレーションを実行するシミュレーション実行部２０とを備える。」と記載されている。

先行技術文献

特許文献

[0004] 特許文献1：特開2017-224207号公報

特許文献2：特開2017-138932号公報

発明の概要

発明が解決しようとする課題

[0005] 前記特許文献1には、賃貸収益物件の管理の仕組みが記載されている。また、前記特許文献2には、投資物件の収益性シミュレーションを実行する仕組みが記載されている。しかしながら、いずれの特許文献においても、物件の収益を用いて投資を行う仕組みについて検討がなされていない。

そこで、本発明は、物件の収益を用いて投資を行う仕組みを提供する。

課題を解決するための手段

[0006] 上記課題を解決するために、例えば特許請求の範囲に記載の構成を採用する。

本願は上記課題を解決する手段を複数含んでいるが、その一例を挙げるならば、資産管理会社が使用する資産管理会社端末から家賃収入額に関する情報を取得する収益情報管理手段と、前記家賃収入額に関する情報に基づいて投資可能額を算出する投資可能額算出手段と、前記投資可能額に基づいて投資商品の選択を行う投資商品管理手段と、選択された前記投資商品をユーザが使用するユーザ端末に出力する投資管理手段と、を有することを特徴とする。

発明の効果

[0007] 本発明によれば、物件の収益を用いて投資を行う仕組みを提供することができる。

上記した以外の課題、構成及び効果は、以下の実施形態の説明により明らかにされる。

図面の簡単な説明

[0008] [図1]図1は、全体の資産管理システム1の構成図の例である。

[図2]図2は、管理サーバ101のハードウェア構成の例である。

[図3]図3は、ユーザ端末102のハードウェア構成の例である。

[図4]図4は、資産管理会社端末103のハードウェア構成の例である。

[図5]図5は、資産管理画面500の例である。

[図6]図6は、投資用の資産管理画面600の例である。

[図7]図7は、投資設定選択画面700の例である。

[図8]図8は、投資可能額表示画面の例である。

[図9]図9は、投資商品選択画面の例である。

[図10]図10は、投資向け引落金額表示画面の例である。

[図11]図11は、資産管理会社が管理する投資履歴画面の例である。

[図12]図12は、資産管理会社の管理画面の例である。

[図13]図13は、登録処理フロー1300の例である。

[図14]図14は、ユーザ投資処理フロー1400の例である。

[図15]図15は、管理サーバ投資管理処理フロー1500の例である。

[図16]図16は、投資可能額算出処理フロー1600の例である。

[図17]図17は、投資商品選択処理フロー1700の例である。

[図18]図18は、投資口座振込額算出処理フロー1800の例である。

[図19]図19は、投資口座振込額算出処理フロー1900の例である。

[図20]図20は、投資スコア算出処理フロー2000の例である。

[図21]図21は、投資口座振込処理フロー2100の例である。

[図22]図22は、ユーザDB2200の例である。

[図23]図23は、資産管理会社DB2300の例である。

[図24]図24は、物件DB2400の例である。

[図25]図25は、物件設備DB2500の例である。

[図26]図26は、部屋DB2600の例である。

[図27]図27は、部屋設備DB2700の例である。

[図28]図28は、物件取引DB2800の例である。

[図29]図29は、部屋／オーナー紐付けDB2900の例である。

[図30]図30は、ユーザ口座DB3000の例である。

[図31]図31は、キャッシュフローDB3100の例である。

[図32]図32は、定期投資DB3200の例である。

[図33]図33は、定期個別設定DB3300の例である。

[図34]図34は、投資履歴設定DB3400の例である。

[図35]図35は、振込DB3500の例である。

[図36]図36は、投資案件連携DB3600の例である。

[図37]図37は、投資案件情報3700の例である。

発明を実施するための形態

[0009] 以下、実施例を図面を用いて説明する。

実施例 1

[0010] 図1は、全体の資産管理システム1の構成図の例である。

資産管理システム1は、複数のユーザ端末102、複数の資産管理会社端末103を備え、それぞれがネットワークを介して管理サーバ101に接続されている。なお、ネットワークは有線、無線を問わず、それぞれの端末はネットワークを介して情報を送受信することができる。

ユーザ端末102は、投資用不動産等の資産を所有するオーナー（ユーザ）が使用する端末である。

資産管理会社端末103は、資産を管理する資産管理会社が使用する端末である。

[0011] 資産管理システム1のそれぞれの端末や管理サーバ101は、例えば、スマートフォン、タブレット、携帯電話機、携帯情報端末（PDA）などの携帯端末（モバイル端末）でもよいし、メガネ型や腕時計型、着衣型などのウェアラブル端末でもよい。また、据置型または携帯型のコンピュータや、クラウドやネットワーク上に配置されるサーバでもよい。また、機能としてはVR（仮想現実：Virtual Reality）端末、AR（拡張現実：Augmented Reality）端末、MR（複合現実：Mixed Reality）端末でもよい。あるいは、これらの複数の端末の組合せであってもよい。例えば、1台のスマートフォン

と1台のウェアラブル端末との組合せが論理的に一つの端末として機能し得る。またこれら以外の情報処理端末であってもよい。

[0012] 資産管理システム1のそれぞれの端末や管理サーバ101は、それぞれオペレーティングシステムやアプリケーション、プログラムなどを実行するプロセッサと、RAM(Random Access Memory)等の主記憶装置と、ICカードやハードディスクドライブ、SSD(Solid State Drive)、フラッシュメモリ等の補助記憶装置と、ネットワークカードや無線通信モジュール、モバイル通信モジュール等の通信制御部と、タッチパネルやキーボード、マウス、音声入力、カメラ部の撮像による動き検知による入力などの入力装置と、モニタやディスプレイ等の出力装置とを備える。なお、出力装置は、外部のモニタやディスプレイ、プリンタ、機器などに、出力するための情報を送信する装置や端子であってもよい。

[0013] 主記憶装置には、各種プログラムやアプリケーションなど(モジュール)が記憶されており、これらのプログラムやアプリケーションをプロセッサが実行することで全体システムの各機能要素が実現される。なお、これらの各モジュールは集積化する等によりハードウェアで実装してもよい。また、各モジュールはそれぞれ独立したプログラムやアプリケーションでもよいが、1つの統合プログラムやアプリケーションの中の一部のサブプログラムや関数などの形で実装されていてもよい。

[0014] 本明細書では、各モジュールが、処理を行う主体(主語)として記載をしているが、実際には各種プログラムやアプリケーションなど(モジュール)を処理するプロセッサが処理を実行する。

補助記憶装置には、各種データベース(DB)が記憶されている。「データベース」とは、プロセッサまたは外部のコンピュータからの任意のデータ操作(例えば、抽出、追加、削除、上書きなど)に対応できるようにデータ集合を記憶する機能要素(記憶部)である。データベースの実装方法は限定されず、例えばデータベース管理システムでもよいし、表計算ソフトウェアでもよいし、XML、JSONなどのテキストファイルでもよい。

[0015] 図2は、管理サーバ101のハードウェア構成の例である。

管理サーバ101は、例えばクラウド上に配置されたサーバで構成される。

主記憶装置201には、収益情報管理モジュール211、投資可能額算出モジュール212、投資商品管理モジュール213、振込額算出モジュール214、投資スコア算出モジュール215等のプログラムやアプリケーションが記憶されており、これらのプログラムやアプリケーションをプロセッサ203が実行することで管理サーバ101の各機能要素が実現される。

[0016] 収益情報管理モジュール211は、複数の資産管理会社の資産管理会社端末103から、不動産等の資産のオーナーの収益情報を取得し、管理する。

投資可能額算出モジュール212は、収集した家賃収入額などの収益情報に基づいて、投資可能な金額を算出する。

投資商品管理モジュール213は、算出された投資可能な金額に基づいて、オーナーが購入することが可能な投資商品を選択して、ユーザ端末102に推薦（レコメン）する。

[0017] 振込額算出モジュール214は、オーナーが購入を希望する投資商品の購入金額をどの資産管理会社からの収益情報により支払うかを決定し、資産管理会社ごとの投資用口座への振込金額を算出して、各資産管理会社に通知する。

投資スコア算出モジュール215は、オーナーの所有する物件や過去の投資の内容に基づいて、オーナーの投資に対する適応力を示す投資スコアを算出する。投資スコアは、所有する物件や過去の投資に対する各スコアリングの総計として求められる。投資スコアは、基本的には、収益性の高い物件を所有している方が高く、また投資物件購入回数が多く投資に慣れている方が高い。

[0018] 補助記憶装置202は、各種DB220を備える。

各種DB220は、図22～図37に示すような様々なデータベース（DB）等を記憶する。これらはリレーショナルデータベース等のデータベース

管理システムで実装してもよいが、表計算ソフトウェアや、XML、JSONなどのテキストファイルで実装してもよい。

[0019] 図3は、ユーザ端末102のハードウェア構成の例である。

ユーザ端末102は、例えばスマートフォン、タブレット、ノートPC、デスクトップPC等の端末で構成される。

主記憶装置301には、登録処理モジュール311やユーザ投資処理モジュール312等のプログラムやアプリケーションが記憶されており、これらのプログラムやアプリケーションをプロセッサ303が実行することでユーザ端末102の各機能要素が実現される。

[0020] 登録処理モジュール311は、ユーザの情報、口座の情報、物件の情報、投資の情報等を登録する処理を行う。

ユーザ投資処理モジュール312は、管理サーバ101に接続し、管理サーバ101の収益情報管理モジュール211、投資可能額算出モジュール212、投資商品管理モジュール213、振込額算出モジュール214、投資スコア算出モジュール215等が収集又は算出する各種情報を、ユーザ端末102の画面等の出力装置305に表示する。

[0021] なお、本実施例では、管理サーバ101が、収益情報管理モジュール211、投資可能額算出モジュール212、投資商品管理モジュール213、振込額算出モジュール214、投資スコア算出モジュール215を有する構成として説明するが、これらと同様の機能をユーザ端末102により実行されるユーザ投資処理モジュール312が実行する構成としてもよい。この場合ユーザ投資処理モジュール312は、ユーザ端末102が備える上記管理サーバ101の各モジュールに対応した処理を行う、収益情報表示モジュール、投資可能額表示モジュール、投資商品表示モジュール、振込額表示モジュール、投資スコア表示モジュール等のサブモジュールと連携して、処理を行う。

[0022] 補助記憶装置302は、各種DB320を備える。

各種DB320は、ユーザ端末102で管理されるオーナーの収益情報、

物件情報、資産管理会社情報、投資情報等を記憶する。

[0023] 図4は、資産管理会社端末103のハードウェア構成の例である。

資産管理会社端末103は、例えばスマートフォン、タブレット、ノートPC、デスクトップPC等の端末で構成される。

主記憶装置301には、資産管理会社管理モジュール411等のプログラムやアプリケーションが記憶されており、これらのプログラムやアプリケーションをプロセッサ403が実行することで資産管理会社端末103の各機能要素が実現される。

[0024] 資産管理会社管理モジュール411は、資産管理会社が管理している物件オーナーが物件から得る家賃及び管理費の合計である家賃収入等の物件に関する収入や支出に関する収益情報を管理サーバ101に送信して共有する。

また、管理サーバ101の振込額算出モジュール214により通知される投資口座振込額に従い、オーナーの家賃収入の全て又は一部をオーナーの投資用口座に振り分ける処理を行う。

[0025] 補助記憶装置402は、資産管理会社管理情報421を備える。

資産管理会社管理情報421は、資産管理会社で管理される複数のオーナーの収益情報、物件情報、投資情報等を記憶する。

[0026] 図5は、資産管理画面500の例である。

ユーザ端末102のユーザ投資処理モジュール312は、ユーザ端末102が管理する情報、又は、管理サーバ101の収益情報管理モジュール211により集計され、管理サーバ101から通知される情報に基づいて、オーナーが所有する複数の資産503に対する情報をまとめて資産管理画面500に表示する。

ユーザ投資処理モジュール312は、複数の資産503、504、505等の合計の現在価値501や、キャッシュフローなどの資産情報502を集計して表示する。

[0027] 図6は、投資用の資産管理画面600の例である。

ユーザ投資処理モジュール312は、管理サーバ101から受信した情報

に基づいて、月々のキャッシュフロー601や、家賃収入、支出、ローン返済に基づいて算出される月の家賃収入602を表示する。

また、ユーザ投資処理モジュール312は、毎月の家賃収入から定期的に投資をし続ける定期投資設定605を表示する。

さらに、ユーザ投資処理モジュール312は、管理サーバ101の投資スコア算出モジュール215により算出される投資スコア606を表示し、この投資スコア606に応じて変動する家賃前借の利用可能金額604を表示する。オーナーは、この利用可能金額604まで、家賃を前借して投資に回す家賃前借ローン603を行うことができる。

[0028] 図7は、投資設定選択画面700の例である。

ユーザ投資処理モジュール312は、オーナーが自身で投資先の商品を選択し、投資を行うカスタムコース701と、設定した金額に対して管理サーバ101が投資先を自動で選択し、投資を行うおまかせコース702とを選択可能な形で表示する。

[0029] 図8は、投資可能額表示画面の例である。

ユーザ投資処理モジュール312は、管理サーバ101から、投資可能額算出モジュール212が算出したオーナーの投資可能額に関する情報を取得し、投資可能額801を表示する。

また、登録処理モジュール311が登録したオーナーの投資口座802の情報を表示する。投資口座802の情報は、ユーザ端末102や管理サーバ101に記憶されているユーザ口座DB3000から取得され、表示される。

[0030] 図9は、投資商品選択画面の例である。

図9以降は、ユーザがカスタムコース701を選択した場合の表示画面である。

ユーザ投資処理モジュール312は、投資先として投資可能なオルタナティブ投資の投資対象カテゴリ901を表示する。オルタナティブ投資は、不動産物件に限られず、アート、ワイン、船舶、その他、投資対象ととしてオ

オーナーが購入可能なものが一覧で表示される。

ユーザ投資処理モジュール312は、オーナーから投資対象カテゴリ901の選択を受け付け、選択された投資対象カテゴリ901に属する投資商品902を一覧表示する。

ユーザ投資処理モジュール312は、オーナーから投資商品902の選択を受け付けた場合には、その詳細を表示し、購入処理を行うことができる。

[0031] 図10は、投資向け引落金額表示画面の例である。

ユーザ投資処理モジュール312は、投資可能額1001を表示し、オーナーは、この金額の範囲内で引落金額1004を設定することができる。ユーザ投資処理モジュール312は、引落金額1004の合計の金額を算出し、設定した金額1003として表示する。

また、ユーザ投資処理モジュール312は、引落日1002を選択可能な形で表示し、オーナーは、引落日及び引落金額を設定することができる。

[0032] 図11は、資産管理会社が管理する投資履歴画面の例である。

資産管理会社端末103は、投資履歴表示1104の選択を受け付けると、オーナー1101の所有する物件1102毎に、指定された期間1105の範囲内で実行された投資履歴1103を表示する。投資履歴1103は、例えば投資実行日付、金額、投資先・プラン、投資用口座残高、備考の項目があり、これらを選択すると、さらに具体的な投資の詳細を表示することができる。

[0033] 図12は、資産管理会社の管理画面の例である。

資産管理会社端末103は、収支表示1201の選択を受け付けると、オーナーの所有する物件毎に、指定された期間1209の範囲内の収支情報を表示する。

資産管理会社管理モジュール411は、物件から得られる賃料等の収入1202を表示する。賃料は、借主が支払う家賃及び管理費の合計の金額である。

資産管理会社管理モジュール411は、管理手数料やその他の支出120

3を表示する。資産管理会社が必要な支出を登録する。

資産管理会社管理モジュール411が収入1202と支出1203の差を算出し、収支合計1204として表示する。

- [0034] 資産管理会社管理モジュール411は、借入金のローン1205を表示する。ローンに関する情報は、オーナーがユーザ端末102の登録処理モジュール311を介して登録を行う。又は、登録処理モジュール311により登録されたユーザ口座DB3000の情報に基づいて、銀行APIと連携することにより、管理サーバ101の収益情報管理モジュール211や、資産管理会社端末103の資産管理会社管理モジュール411が、ローン情報の取得及び表示を行う。

資産管理会社管理モジュール411は、収支合計1204からこのローン1205の金額を差し引いて、オーナーに送金する送金金額1206を算出する。

なお、資産管理会社がローンの支払い代行を行わない場合には、賃料から支出として管理費を差し引いた額をオーナーに送金する。

- [0035] 資産管理会社管理モジュール411は、家賃収入を振り込むオーナー宛ての送金金額1206を表示する。送金金額1206の振込先としては、通常の家賃収入を振り込む先である通常口座1207と、投資商品の購入金額が引き落としされる投資用口座1208がある。

資産管理会社管理モジュール411は、管理サーバ101の振込額算出モジュール214が算出した投資口座振込額に従い、家賃収入の一部の金額を、投資用口座1208に振り込み、残りの金額を通常口座1207に振り込む。

- [0036] 図13～図21は管理サーバ101、ユーザ端末102、資産管理会社端末103が実行する各種処理のフローの例である。

図13は、登録処理フロー1300の例である。

登録処理フロー1300は、ユーザ端末102の登録処理モジュール311が、オーナーが投資を行うための各種情報を登録するフローである。

登録処理モジュール311は、投資家であるオーナーの会員情報を、管理サーバ101のユーザDB2200に登録する（ステップ1310）。

登録処理モジュール311はオーナーの銀行等の口座情報を管理サーバ101のユーザ口座DB3000に登録する（ステップ1320）。

[0037] 登録処理モジュール311は、オーナーの所有する物件を管理する資産管理会社の情報を管理サーバ101の資産管理会社DB2300に登録する（ステップ1330）。

登録処理モジュール311は、物件の収支に関する情報を登録し（ステップ1340）、また、ローンに関する情報を管理サーバ101のキャッシュフローDB3100に登録する（ステップ1350）。

なお、管理サーバ101が保有する各種DBは、ユーザ端末102にも記憶することができる。

[0038] 図14は、ユーザ投資処理フロー1400の例である。

ユーザ投資処理フロー1400は、ユーザ端末102のユーザ投資処理モジュール312が投資商品を購入する処理のフローである。

ユーザ投資処理モジュール312は、管理サーバ101から受信したオーナーが所有する物件の家賃収入額を例えば図6のような画面例で表示する（ステップ1410）。

ユーザ投資処理モジュール312は、管理サーバ101の投資スコア算出モジュール215により算出された投資スコアに関する情報を受信し、投資スコア606を表示する（ステップ1420）。

[0039] ユーザ投資処理モジュール312は、管理サーバ101の投資可能額算出モジュール212により算出されたオーナーの投資可能金額に関する情報を受信し、投資可能金額を例えば図8～図10のような画面例で表示する（ステップ1430）。

ユーザ投資処理モジュール312は、管理サーバ101の投資商品管理モジュール213により選択された投資商品の候補に関する情報を取得し、図9のような画面例で表示する（ステップ1440）。

ユーザ投資処理モジュール312はオーナーから購入する投資商品の選択を受け付け（ステップ1450）、必要な情報の入力を受け付けて、購入する投資商品に関する投資設定を完了する（ステップ1460）。

[0040] 投資設定には、投資商品の購入処理を実行し、購入金額が投資口座から引き落とされる設定が記憶されており、ユーザ投資処理モジュール312が、購入する投資商品を販売する投資商品販売会社端末にAPI等で接続し、投資商品販売会社にその投資設定の内容を通知する。または、ユーザ投資処理モジュール312が投資商品販売会社端末に接続し、直接購入処理を実行してもよい。

[0041] なお、本実施例では、投資商品の購入処理はユーザ端末102が行う構成として説明したが、ユーザ投資処理モジュール312が受け付けた投資商品の選択に応じて、管理サーバ101の管理サーバ投資管理モジュール216が購入処理を行う構成としてもよい。

また、本実施例では、投資商品の購入はユーザ端末102が行い、その購入金額の投資口座からの引落日までに、管理サーバ101の振込額算出モジュール214が、投資口座振込金額を算出し、その金額を資産管理会社端末103に通知し、資産管理会社が家賃収入の一部又はすべてを投資口座に入金する。

しかしながら、管理サーバ101と資産管理会社端末103が連携し、管理サーバ101が投資商品販売会社に対する投資商品の購入処理を行い、資産管理会社端末103が購入金額を投資商品販売会社に送金する処理としてもよい。

[0042] また、ユーザ端末102と資産管理会社端末103が連携し、ユーザ端末102が投資商品販売会社に対する投資商品の購入処理を行い、資産管理会社端末103が購入金額を投資商品販売会社に送金する処理としてもよい。

また、ユーザ端末102、管理サーバ101、及び資産管理会社端末103が連携し、ユーザ端末102が投資商品販売会社に対する投資商品の購入処理を行い、その旨を管理サーバ101に通知し、管理サーバ101が振込

金額及び振込を行う資産管理会社を算出及び選定し、選択された資産管理会社端末１０３が購入金額を投資商品販売会社に送金する処理としてもよい。

[0043] 図１５は、管理サーバ投資管理処理フロー１５００の例である。

管理サーバ投資管理処理フロー１５００は、管理サーバ１０１の管理サーバ投資管理モジュール２１６が、賃料収入に基づいてユーザ端末１０２に投資商品を提案し、投資を受け付ける処理フローである。

管理サーバ投資管理モジュール２１６は、収益情報管理モジュール２１１を介して、資産管理会社端末１０３から家賃収入額に関する情報を取得する（ステップ１５１０）。

具体的には、収益情報管理モジュール２１１は、定期的に複数の資産管理会社端末１０３から、オーナーの所有する物件の家賃収入額に関する情報を取得し、キャッシュフローＤＢ３１００に蓄積する。また、収益情報管理モジュール２１１は、ユーザ端末１０２から管理費や諸経費などの支払い情報や、登録されていればローン情報等を取得し、キャッシュフローＤＢ３１００に記憶する。

収益情報管理モジュール２１１は、キャッシュフローＤＢ３１００に記憶されている収入や支出の情報に基づいて、特定のオーナーの所有する全物件や、選択された物件のキャッシュフローや収支の合計金額を取得して、表示することができる。

[0044] 管理サーバ投資管理モジュール２１６は、投資可能額算出モジュール２１２からオーナーの投資可能な額を取得する（ステップ１５２０）。なお、投資可能額算出モジュール２１２は、後述する通り、家賃収入額に関する情報に基づいて投資可能額を算出する。

また、管理サーバ投資管理モジュール２１６は、投資商品管理モジュール２１３を介して、投資可能額に基づいて選択された複数の投資商品の候補を選択する（ステップ１５３０）。

管理サーバ投資管理モジュール２１６は、選択された投資商品を推薦（レコメンド）商品としてユーザ端末１０２に送信する（ステップ１５４０）。

[0045] その後、管理サーバ投資管理モジュール216は、オーナーによって選択された購入する投資商品に関する情報を取得する（ステップ1550）。

また、管理サーバ投資管理モジュール216は、振込額算出モジュール214と連携し、ユーザ端末102から受け付けた、購入する前記投資商品に関する情報に基づいて投資口座振込額を算出する（ステップ1560）。

管理サーバ投資管理モジュール216は、算出された投資口座振込額に関する情報を資産管理会社端末103に送信する（ステップ1570）。

管理サーバ投資管理モジュール216は、前述の一連の処理が終了すると、投資処理完了の旨の表示を行う（ステップ1580）。

[0046] 図16は、投資可能額算出処理フロー1600の例である。

投資可能額算出処理フロー1600は、管理サーバ101の投資可能額算出モジュール212が、家賃収入額に関する情報に基づいて投資可能額を算出する処理フローである。

投資可能額算出モジュール212は、ユーザ口座DB3000の情報に基づいて、投資口座の残高を取得する（ステップ1610）。

投資可能額算出モジュール212は、収益情報管理モジュール211により取得された特定のオーナーに紐づくすべての物件の収支情報を取得する（ステップ1620）。

[0047] 投資可能額算出モジュール212は、月々の複数の物件の収入金額合計に、投資口座残高を加え、月々の収入金額合計を算出する（ステップ1630）。

投資可能額算出モジュール212は、定期投資DB3200及び定期個別設定DB3300からオーナーの月々の定期投資の金額を取得し、これらの合計である投資実行予定額を算出する（ステップ1640）。

投資可能額算出モジュール212は、月々の収入金額合計から投資実行予定額を控除した金額を投資可能金額として算出する（ステップ1650）。

[0048] 図17は、投資商品選択処理フロー1700の例である。

投資商品選択処理フロー1700は、投資商品管理モジュール213が、

投資可能額に基づいて、オーナーにレコメンドする投資商品の選択を行う処理フローである。

投資商品管理モジュール213は、外部の連携先投資商品販売会社が提供する投資案件情報3700や、管理サーバ101が記憶している投資案件情報3700を取得し、全ての投資商品に関する情報を取得する（ステップ1710）。

投資案件情報3700は、投資商品管理モジュール213が、API（Application Programming Interface）経由で他の投資商品販売会社から取得することができるが、投資案件に十分な物件、部屋情報が含まれない場合には、投資案件連携DB3600により、管理サーバ101の物件DB2400、部屋DB2600と連携を行い物件情報を取得する。また、投資案件情報3700は、管理者が内容を入力することもできる。

投資商品管理モジュール213は、全ての投資商品から、所有物件に基づくフィルタリングを実行する（ステップ1720）。

[0049] 具体的には、投資商品管理モジュール213は、オーナーが所有するすべての物件の情報を、物件DB2400、部屋DB2600、物件取引DB2800、部屋／オーナー紐付けDB2900等から取得し、オーナーが所有する物件又は部屋の単価、利回り、タイプ、部屋面積、住所、築年数等の情報を取得する。

投資商品管理モジュール213は取得したオーナーが所有する物件や部屋の受け入れ可能なライン又は好みの物件傾向のデータに基づいて、レコメンドする不動産投資商品の絞り込みを行う。

投資商品管理モジュール213は、オーナーが所有する物件や部屋の情報を分析し、好みの地域、好みの物件単価、好みの部屋タイプ、利回り、築年数を算出し、これらの好みの物件条件に合致する不動産投資商品を絞り込む。

[0050] 例えば、投資商品管理モジュール213は、好みの地域に基づく絞り込みを行い、特定地域の物件を2件以上保有している場合、その地域を好みの地

域とすることができる。地域は、様々にカテゴリ分けして分析を行うことができ、例えば都道府県単位、近畿地方等の地方単位、都市部、観光地、地方等の経済圏単位、等のカテゴリ分けをすることができる。投資商品管理モジュール213は、所持物件がどこのカテゴリに属しているかに基づいて、所有物件の数が多いカテゴリを好みの地域とする。

[0051] また、例えば、投資商品管理モジュール213は、好み物件単価に基づく絞り込みを行い、同価格帯の物件を2件以上所有している場合、その価格帯を好みの物件単価価格帯とすることができる。

また、例えば、投資商品管理モジュール213は、好みの部屋タイプに基づく絞り込みを行い、同じ部屋タイプの部屋を2件以上所有にしている場合、その部屋タイプを好みのタイプとすることができる。

[0052] また、例えば、投資商品管理モジュール213は、オーナーがする複数の物件の平均利回り、平均築年数を算出し、これらを好みの物件条件とすることができる。

また、例えば、投資商品管理モジュール213は、オーナーが所有する複数の物件の、最低利回りを算出し、この数値以上を好みの物件条件とすることができる。

また、例えば、投資商品管理モジュール213は、オーナーが所有する複数の物件の最低築年数、最高築年数を算出し、これらの数値の間に入る築年数を好みの物件条件とすることができる。

投資商品管理モジュール213は、上述のようにして求めた好みの物件条件に合致する投資商品を絞りこむ。

[0053] 投資商品管理モジュール213は、全ての投資商品から、過去の不動産以外の投資内容に基づくフィルタリングを実行する（ステップ1730）。

投資商品管理モジュール213は、管理サーバ101に記憶される投資履歴や、連携先会社からAPI若しくはデータ連携によって取得される投資データの情報を取得する。

例えば、投資商品管理モジュール213は、好みのカテゴリに基づく絞り

込みを行い、特定のカテゴリの投資商品を2件以上保有している場合、それを好みの投資商品カテゴリとすることができる。

不動産以外の投資商品カテゴリとしては、例えばワイン、アート、船舶、高級車、競走馬等がある。

投資商品管理モジュール213は、好みの投資商品のカテゴリを販売、表示する提携会社の情報を優先的に表示することができる。

[0054] また、例えば、投資商品管理モジュール213は、オーナーがする複数の投資商品の平均利回り、平均投資額、平均投資間隔を算出し、これらを好みの投資商品条件とすることができる。

また、例えば、投資商品管理モジュール213は、オーナーが所有する複数の投資商品の最低利回りを算出し、この数値以上を好みの投資商品条件とすることができる。

また、例えば、投資商品管理モジュール213は、オーナーが所有する複数の投資商品の最低投資額、最高投資額を算出し、これらの数値の間に入る金額を好みの投資商品条件とすることができる。

[0055] 投資商品管理モジュール213は、上述のようにして求めた好みの投資商品条件に合致する不動産以外の投資商品を絞りこむ。

なお、上述のカテゴリによる絞り込みや投資商品条件に基づく絞り込みは、不動産も含めた投資商品に対して実行してもよい。

[0056] また、投資商品管理モジュール213は、投資レコメンドスコアを算出し、スコアが高いものを絞り込みを行って抽出することとしてもよい。

例えば、投資レコメンドスコアは満点を100点として、以下の式で求めることができる。

$$(100 - |\text{対象商品平均投資額} - \text{平均投資額}| * 100 / \text{MAX}(\text{平均投資額}, \text{対象商品平均投資額}) + 100 - |\text{対象商品利回り} - \text{平均利回り}| * 100 / \text{MAX}(\text{平均投資額}, \text{対象商品平均投資額})) / 2$$

[0057] 投資商品管理モジュール213は、全ての投資商品から、会話に基づくフィルタリングを実行する（ステップ1740）。

投資商品管理モジュール213は、ユーザ端末102と管理サーバ101や資産管理会社端末103との間でやり取りされたチャット会話履歴等を取得する。

投資商品管理モジュール213は、チャット会話履歴に対して自然言語処理を行うことによって、投資カテゴリや購買意欲を示す言葉等の特定のキーワードを抽出する。

例えば、自然言語抽出において、下記の3つの観点でキーワードを抽出する。

商品カテゴリを示す語として、“ワイン”、“アート”、“不動産”、“ビル”等

購入意欲を示す語として、“購入したい”、“買いたい”、“投資したい”等

売却意欲を示す語として、“売りたい”、“売却”、“利確”等

投資商品管理モジュール213は、これらの抽出された特定のキーワードに基づき、これらのキーワードに関連する投資商品を絞り込む。

[0058] 投資商品管理モジュール213は、全ての投資商品から、タイミングに基づくフィルタリングを実行する（ステップ1750）。

投資商品管理モジュール213は、管理サーバ101に記憶されているテナント情報、ローン情報、投資履歴を取得し、この情報に基づいて投資商品を買う可能性が高そうな期間である投資興味期間を算出する。

要素1 長期保有物件フラグ：10年以上物件を保有している状態を興味期間とする。

要素2 ローン完済の時期：各ローンの完済時期前後1年を投資興味期間とする。

要素3 特定の物件、部屋に対して、物件(部屋)査定金額－ローン残高>1000万円を満たしている状態を投資興味期間とする。

要素4 テナント退去：テナントの退去前後3ヶ月を投資興味期間とする。

要素5 テナント入居決定：テナント入居決定後1ヶ月を投資興味期間とする。

上記の要素1～5のいずれかの条件に合致する場合には、投資興味期間であるとし、とこ投資興味期間に購入できる投資商品を絞り込む。

[0059] 投資商品管理モジュール213は、ステップ1720～ステップ1750によりフィルタリングされた投資商品に対して、以下の順位でRecommendする候補の投資商品を選択する（ステップ1760）。

ソート1：全てのフィルタリングに合致

ソート2：2つ以上のフィルタリングに合致

ソート3：1つのフィルタリングに合致

ソート4：管理サーバ101がRecommendする商品

の順番で、Recommend対象の投資商品を絞り込む。

なお、タイミングに基づくフィルタリングは投資商品の絞り込みだけでなく、ユーザ端末102に投資商品をRecommendする通知のタイミング判定に利用することもできる。

[0060] 図18は、投資口座振込額算出処理フロー1800の例である。

投資口座振込額算出処理フロー1800は、振込額算出モジュール214が、オーナーにより選択された購入する投資商品の金額に基づいて、オーナーの投資用口座に振り込む金額を算出し、またどの資産管理会社から振り込みを行うかを決定する処理フローである。

振込額算出モジュール214は、ユーザ端末102から、オーナーにより選択された購入する投資商品の情報を取得する（ステップ1805）。

振込額算出モジュール214は、そのオーナーに紐づくすべての物件の収支情報を取得する（ステップ1810）。

購入金額を全額支払える物件収入が存在する場合には（ステップ1815がYes）、図19の処理フローに進む（ステップ1820）。

[0061] 振込額算出モジュール214は、購入金額を全額支払える物件収入が存在しない場合には、複数の物件収入を比較し、それらの家賃振込日が同じかど

うかを判定する（ステップ1825）。

家賃振込日が同じでない場合には（ステップ1825がNo）、振込額算出モジュール214は、家賃振込日が最も早い資産管理会社から順に、購入金額を振り込む資産管理会社を選択する（ステップ1830）。

[0062] 家賃振込日が同じ場合には（ステップ1825がYes）、次に振込額算出モジュール214は、複数の物件収入を比較し、それらの家賃振込額が同じかどうかを判定する（ステップ1835）。

家賃振込額が同じでない場合には（ステップ1835がNo）、家賃の総振込額が大きい資産管理会社から順に、購入金額を振り込む資産管理会社を選択する（ステップ1840）。

家賃振込額が同じ場合には（ステップ1835がYes）、資産管理会社が管理する総管理戸数が最も多い資産管理会社から順に、購入金額を振り込む資産管理会社を選択する（ステップ1845）。

[0063] その後、振込額算出モジュール214は、各資産管理会社の投資口座振込額を算出し（ステップ1850）、投資口座振込額を各資産管理会社の資産管理会社端末103に通知する（ステップ1860）。

例えば、購入する投資商品の購入金額が20万円であるとして、資産管理会社からの家賃振込金額及び家賃振込日が以下の場合：

資産管理会社A 8万円 1月10日

資産管理会社B 10万円 1月20日

資産管理会社C 9万円 1月20日

家賃振込日が最も早い資産管理会社Aが選択され、優先順位1位となる。次に、資産管理会社BとCが振込日が同日であるため、振込金額が大きい資産管理会社Bが選択され、優先順位2位となる。最後に残った資産管理会社Cが優先順位3位となる。

[0064] 振込額算出モジュール214は、この順番で各資産管理会社の投資口座振込額を算出し、それぞれ以下のような金額になる。

購入金額 12万円

資産管理会社 A 8 万円 (購入金額の残り 1 2 万円)

資産管理会社 B 1 0 万円 (購入金額の残り 2 万円)

資産管理会社 C 2 万円 (購入金額の残り 0 万円)

ここで、資産管理会社 C は家賃振込額が 9 万円のうち、2 万円を投資口座に振り込み、残りの 7 万円はオーナーの通常口座に振り込むように振込額を決定し、その情報を資産管理会社 C の資産管理会社端末 1 0 3 に通知する。

[0065] 振込額算出モジュール 2 1 4 は、全ての投資商品の購入金額を処理したかどうかを判定し (ステップ 1 8 6 5)、処理していない金額が残っている場合には、ステップ 1 8 1 5 に戻る。

[0066] 図 1 9 は、投資口座振込額算出処理フロー 1 9 0 0 の例である。

振込額算出モジュール 2 1 4 は、投資商品の購入金額を全額支払える物件収入が存在する場合に処理フロー 1 9 0 0 を実行する。

振込額算出モジュール 2 1 4 は、投資商品の購入金額を全額支払える物件収入の資産管理会社が複数存在するかどうかを判定し (ステップ 1 9 1 0)、複数存在せず 1 社しかない場合には、その資産管理会社を、購入金額を振り込む資産管理会社として選択する (ステップ 1 9 2 0)。

[0067] 投資商品の購入金額を全額支払える物件収入の資産管理会社が複数存在する場合 (ステップ 1 9 1 0 が Y e s)、それぞれの資産管理会社からの家賃振込日が同じかどうかを判定する (ステップ 1 9 3 0)。

家賃振込日が同じでない場合には (ステップ 1 9 3 0 が N o)、振込額算出モジュール 2 1 4 は、家賃振込日が最も早い資産管理会社を、購入金額を振り込む資産管理会社として選択する (ステップ 1 9 4 0)。

[0068] 家賃振込日が同じ場合には (ステップ 1 9 3 0 が Y e s)、資産管理会社が管理する総管理戸数が最も多い資産管理会社を、購入金額を振り込む資産管理会社として選択する (ステップ 1 9 5 0)。

その後、振込額算出モジュール 2 1 4 は、選択された資産管理会社の資産管理会社端末 1 0 3 に対して、投資口座振込額を通知する。

[0069] 図 1 8、図 1 9 の処理フローは、以下のようなルールにより投資口座に振

り込みを行う金額及び資産管理会社を決定している。

ルール 1 : 投資実行日が早い商品の振込金額から確定する。

ルール 2 : 投資口座への振込金額を全額支払うことができる物件収入が存在する資産管理会社から優先して、投資口座への振込が適用される。

ルール 3 : 投資実行日(引き落とし日)と振り込み日が遠い管理会社が優先して投資口座への振込が適用される。

ルール 4 : 物件収入と振込日が同じ場合は、総振り込み額が大きい管理会社から優先して投資口座への振込が適用される。

ルール 5 : 総管理戸数が多い管理会社を、優先して投資口座への振込を適用する。

[0070] 例えば以下は振込先や金額の算出の例である。

ケース 1 : 投資口座分、全額振り込み可能な管理会社が存在

オーナー A : 定期投資金額 10 万 投資実行日は毎月 26 日

管理会社 B : 物件収入 20 万 振込日は毎月 24 日

管理会社 C : 物件収入 5 万 振込日は毎月 25 日

この場合は、

管理会社 B : 通常口座 10 万、投資口座 10 万

管理会社 C : 通常口座 5 万

[0071] ケース 2 : 条件が同じで、振り込み日が違う

オーナー A : 定期投資金額 10 万 投資実行日は毎月 26 日

管理会社 B : 物件収入 20 万 振込日は毎月 25 日

管理会社 C : 物件収入 20 万 振込日は毎月 20 日

この場合は、

管理会社 B : 通常口座 5 万

管理会社 C : 通常口座 10 万、投資口座 10 万

[0072] ケース 3

オーナー A : 定期投資金額 10 万 投資実行日は毎月 26 日

管理会社 B : 物件収入 5 万 振込日は毎月 25 日

管理会社C：物件収入 2万 振込日は毎月25日

管理会社D：物件収入 4万 振込日は毎月24日

管理会社E：物件収入 2万 振込日は毎月24日

この場合は、

管理会社B：投資口座5万

管理会社C：投資口座2万

管理会社D：投資口座3万， 通常口座 1万

管理会社E：通常口座2万

[0073] 図20は、投資スコア算出処理フロー2000の例である。

投資スコアは、ユーザが所有する物件に関する情報及び当該物件の収益に関する情報に基づいて算出される、オーナーの投資に対する適応力を示すスコアである。投資スコアは、基本的には、収益性の高い物件を所有している方が高く、また投資物件購入回数が多く投資に慣れている方が高い。

投資スコア算出モジュール215は、オーナーの所有する物件に基づいてスコアリングを行う（ステップ2010）。このスコアリングを物件スコアと呼ぶ。

[0074] 投資スコア算出モジュール215は、築年数、住所、物件種別（一戸建て、アパート、マンション）、エレベータ数、駐車場数、部屋数等の物件情報を管理サーバ101の物件DB2400及び物件設備DB2500から取得する。

投資スコア算出モジュール215は、取得した情報に基づいて、例えば以下の式により物件スコアを算出する。

[0075] 物件スコア $=\alpha A + \beta B + \gamma C + \delta D + \varepsilon E + \zeta Z$

$$\alpha + \beta + \gamma + \delta + \varepsilon + \zeta = 1$$

$$A = 100 - |\text{最適な築年数} - \text{築年数}|$$

$$B = \text{場所スコア} (0 - 100)$$

$$C = \text{物件種別スコア} (0 - 100)$$

$$D = 100 - \text{MAX}((\text{階数} / \text{エレベータ数} - 10), 0)$$

$E = 100 - (\text{部屋数} - \text{駐車場数})$

$Z = \text{設備スコア} (0 - 100)$

[0076] $\text{MAX}(A, B)$: A, B のいずれかのうち最大値を取得する。

$\alpha, \beta, \gamma, \delta, \varepsilon, \zeta$: 各計算要素に係る係数 (0 - 1)。

A : 築年数スコア。基本的には築年数が浅い方がスコアが低い、一部地域は築年数が長い方が物件の価値が高い為、地域ごとに最適な築年数を定義し、そこからの差分によって点数が決まる。

B : 場所スコア。住所により変動。周辺施設の充実や駅からの距離（外部の地図情報API等）を利用し周辺施設の情報や駅からの距離の情報を得る）により算出される。

C : 物件種別により左右されるスコア。地域により戸建てのスコアが高い場合と、マンションのスコアが高い場合、アパートのスコアがそこまで低くない地域があり、基本的に場所（エリア）毎に物件種別に応じたスコアが設定されており、物件情報の住所と物件種別に応じてスコアが算出される。

D : 階数／エレベータ数が10以下であれば100点、10を超えるようであれば100点から減点する。

E : 駐車場が部屋数に対して充足しているかどうかを見るスコア。

Z : 物件設備DB2500の各設備×重み付け／物件設備DB2500の設備数により算出される。

[0077] 投資スコア算出モジュール215は、オーナーの所有物件の内容に基づくスコアリングを行う（ステップ2020）。このスコアリングを部屋スコアと呼ぶ。

投資スコア算出モジュール215は、階数、面積、部屋割り、間取り、トイレ数、風呂数、部屋タイプ、等の部屋情報を管理サーバ101の部屋DB2600及び部屋設備DB2700から取得する。

投資スコア算出モジュール215は、取得した情報に基づいて、例えば以下の式により部屋スコアを算出する。

[0078] $\text{部屋スコア} = \alpha A + \beta B + \gamma C + \delta D + \varepsilon E + \zeta Z$

$$\alpha + \beta + \gamma + \delta + \varepsilon + \zeta = 1$$

A = 100 - |最上階 - 階数| 但し1階の場合は0とする

B = 面積スコア (0 - 100)

C = 部屋数、部屋タイプスコア (0 - 100)

D = 100 - (部屋数 (リビングを除く) / トイレ数 - 1) 但しトイレが無い場合は0とする

E = 風呂数スコア (0又は50又は100)

Z = 設備スコア (0 - 100)

[0079] A : 階数スコア。基本的には回数が高い場合ほどスコアが高い。

B : 面積スコア。広ければ広いほどスコアが高い。

C : 部屋数。多いほどスコアが高い。部屋タイプスコア。リビング、キッチンが分かれている場合の方がスコアが高い。

D : トイレ数スコア。部屋数に対してトイレの割合が高いほどスコアが高い。

E : 風呂数スコア。0の場合は0、1の場合は50、2個以上の場合は100。

Z : 部屋設備DB2700の各設備×重み付け／物件設備DB2500の設備数

[0080] 投資スコア算出モジュール215は、過去の不動産投資に基づくスコアリングを行う (ステップ2030)。このスコアリングを所有物件スコアと呼ぶ。

投資スコア算出モジュール215は、所有物件、部屋単価、所有物件利回り、所有物件キャッシュフロー等の情報を管理サーバ101の物件取引DB2800及びキャッシュフローDB3100等から取得する。

投資スコア算出モジュール215は、取得した情報に基づいて、例えば以下の式により部屋スコアを算出する。

[0081] 部屋スコア = $\alpha A + \beta B + \gamma C + \delta D$

$$\alpha + \beta + \gamma + \delta = 1$$

A = 合計物件購入金額スコア (0 - 100)

B = 平均物件／部屋単価スコア (0 - 100)

C = 合計月收入スコア (0 - 100)

D = 平均利回りスコア (0 - 100)

[0082] A : 合計物件購入金額スコア。5000万円未満は30、5000万円－1億円は50、1億円－3億円は70、3億円－5億円は90、5億円以上は100。

B : 平均物件／部屋単価スコア。3000万円未満は30、3000万円以上は50、5000万円以上は70、1億円以上は100。

C = 合計月收入スコア。30万円未満は30、30－50万円は50、50－100万円は70、100万円以上は100。

D = 平均利回りスコア。3%未満は50、3－4%は70、4%以上は100。

[0083] 投資スコア算出モジュール215は、過去の不動産以外の投資に基づくスコアリングを行う（ステップ2040）。このスコアリングを不動産以外投資スコアと呼ぶ。

投資スコア算出モジュール215は、投資履歴DBや、提携先からAPI又はデータ連携によって過去の投資情報を取得する。

投資スコア算出モジュール215は、取得した投資情報に基づいて、例えば以下の式により部屋スコアを算出する。

[0084] 部屋スコア = $\alpha A + \beta B + \gamma C + \delta D + \varepsilon E$

$$\alpha + \beta + \gamma + \delta + \varepsilon = 1$$

A = 投資階数スコア (0 - 100)

B = 投資総額スコア (0 - 100)

C = リターン総額 (0 - 100)

D = 平均利回り (0 - 100)

E = 投資口座残高 (0 - 100)

[0085] A : 投資階数に係数をかけて100点満点のスコアとする。

B：投資総額に係数をかけて100点満点のスコアとする。

C：リターンの総額に係数をかけて100点満点のスコアとする。

D：3%未満は50、3-4%は50、4%以上は100。

E：投資口座残高に係数をかけて100点満点のスコアとする。

[0086] 投資スコア算出モジュール215は、上記各スコアリングの数値を合計し5段階で投資スコアを算出する（ステップ2050）。

例えば、以下の閾値で5段階の投資スコアとする。

投資スコア5：250点以上

投資スコア4：200点以上

投資スコア3：150点以上

投資スコア2：100点以上

投資スコア1：100点未満

[0087] 算出された投資スコアは、例えば図6のようなユーザ端末102の投資用の資産管理画面600に表示される。

また、投資可能額算出モジュール212は、この投資スコアに基づき、投資可能額を変動することができる。例えば、投資可能額算出モジュール212は、投資スコアが良い場合（例えば投資スコアが4以上）の場合には、投資可能金額を通常時よりも上げる。

[0088] また、ユーザ端末102のユーザ投資処理モジュール312は、投資スコアの値が悪い場合（例えば投資スコアが1～4未満）の場合には、図6の家賃前借の利用可能金額604を表示せず、投資スコアの値が良い場合（例えば投資スコアが4以上）の場合には、家賃前借の利用可能金額604を表示し、家賃前借による投資を可能にすることができる。

また、投資可能額算出モジュール212は、投資スコアの値が良い場合には、その家賃前借の利用可能金額604を変動させ、その金額を上げることができる。

[0089] 図21は、投資口座振込処理フロー2100の例である。

投資口座振込処理フロー2100は、管理サーバ101から通知された投

資口座振込額に基づいて、資産管理会社が振込処理を行う処理フローである。

資産管理会社端末 103 の資産管理会社管理モジュール 411 は、管理サーバ 101 から投資口座振込額に関する情報を取得する（ステップ 2110）。

資産管理会社管理モジュール 411 は、通知された投資口座振込額に関する情報に記載された投資口座振込額を投資口座（図 12 の投資用口座 1208）に振り込むための振り込み設定を実行する（ステップ 2120）。

[0090] 資産管理会社管理モジュール 411 は、家賃収入額から投資口座振込額を控除した家賃口座振込額を算出する（ステップ 2130）。

資産管理会社管理モジュール 411 は、算出した家賃口座振込額を家賃振込先口座（図 12 の通常口座 1207）に振り込むための振り込み設定を実行する（ステップ 2140）。

資産管理会社管理モジュール 411 は、設定した投資口座に対する振り込み設定と、家賃振込先口座に対する振り込み設定と、に基づいて振り込み処理を実行する（ステップ 2150）。

[0091] なお、本実施例では、管理サーバ 101 の管理サーバ投資管理モジュール 216 が、収益情報管理モジュール 211、投資可能額算出モジュール 212、投資商品管理モジュール 213、振込額算出モジュール 214、投資スコア算出モジュール 215 と連携する構成として説明したが、これらの処理は、ユーザ端末 102 のユーザ投資処理モジュール 312 が実行する構成とすることもできる。

[0092] この場合、管理サーバ投資管理モジュール 216 と同様の機能をユーザ端末 102 のユーザ投資処理モジュール 312 が実行し、管理サーバ 101 の収益情報管理モジュール 211、投資可能額算出モジュール 212、投資商品管理モジュール 213、振込額算出モジュール 214、投資スコア算出モジュール 215 に対応する処理を、ユーザ端末 102 の収益情報表示モジュール、投資可能額表示モジュール、投資商品表示モジュール、振込額表示モ

ジュール、投資スコア表示モジュール等のサブモジュールがそれぞれ実行する。

[0093] すなわち、ユーザ端末102で上述の実施例を実現する場合には、資産管理会社が使用する資産管理会社端末から送付される家賃収入額に関する情報に基づいて家賃収入額を表示する収益情報表示手段、家賃収入額に関する情報に基づいて算出された投資可能額を表示する投資可能額表示手段、投資可能額に基づいて選択された投資商品を表示し、表示された投資商品から購入する投資商品の選択を受け付ける投資商品表示手段、としてユーザ端末を機能させるための物件管理プログラムにより実現される。

[0094] また、選択された購入する投資商品に関する情報に基づいて算出された投資口座振込額を表示する振込額表示手段、ユーザが所有する物件に関する情報及び当該物件の収益に関する情報に基づいて算出された投資スコアを表示する投資スコア表示手段、としてユーザ端末を機能させるための物件管理プログラムにより実現される。

[0095] なお、本発明は上記した実施例に限定されるものではなく、様々な変形例が含まれる。例えば、上記した実施例は本発明を分かりやすく説明するために詳細に説明したものであり、必ずしも説明した全ての構成を備えるものに限定されるものではない。また、ある実施例の構成の一部を他の実施例の構成に置き換えることが可能であり、また、ある実施例の構成に他の実施例の構成を加えることも可能である。また、各実施例の構成の一部について、他の構成の追加・削除・置換をすることが可能である。

[0096] また、上記の各構成、機能、処理部、処理手段等は、それらの一部又は全部を、例えば集積回路で設計する等によりハードウェアで実現してもよい。また、上記の各構成、機能等は、プロセッサがそれぞれの機能を実現するプログラムを解釈し、実行することによりソフトウェアで実現してもよい。各機能を実現するプログラム、テーブル、ファイル等の情報は、メモリや、ハードディスク、SSD (Solid State Drive) 等の記録装置、または、ICカード、SDカード、DVD等の記録媒体に置くことができる。

[0097] また、制御線や情報線は説明上必要と考えられるものを示しており、製品上必ずしも全ての制御線や情報線を示しているとは限らない。実際には殆ど全ての構成が相互に接続されていると考えてもよい。

なお、上述の実施例は少なくとも特許請求の範囲に記載の構成を開示している。

符号の説明

[0098] 1…資産管理システム、101…管理サーバ、102…ユーザ端末、103…資産管理会社端末、211…収益情報管理モジュール、212…投資可能額算出モジュール、213…投資商品管理モジュール、214…振込額算出モジュール、215…投資スコア算出モジュール、311…登録処理モジュール、312…ユーザ投資処理モジュール、411…資産管理会社管理モジュール

請求の範囲

- [請求項1] 資産管理会社が使用する資産管理会社端末から家賃収入額に関する情報を取得する収益情報管理手段と、
- 前記家賃収入額に関する情報に基づいて投資可能額を算出する投資可能額算出手段と、
- 前記投資可能額に基づいて投資商品の選択を行う投資商品管理手段と、
- 選択された前記投資商品をユーザが使用するユーザ端末に出力する投資管理手段と、
- を有する管理サーバ。
- [請求項2] 前記ユーザ端末から購入する前記投資商品に関する情報を受け付け、購入する前記投資商品に関する情報に基づいて投資口座振込額を算出する振込額算出手段
- を有する請求項 1 に記載の管理サーバ。
- [請求項3] 前記振込額算出手段は、複数の前記資産管理会社端末から受け付けた複数の家賃収入額に関する情報と、前記ユーザ端末から受け付けた購入する前記投資商品に関する情報と、に基づいて前記投資口座振込額に関する情報を送信する 1 つ前記資産管理会社端末を選択する請求項 2 に記載の管理サーバ。
- [請求項4] 前記振込額算出手段は、前記購入する前記投資商品に関する情報に対応する投資商品の金額を、全額支払うことができる前記家賃収入額に関する情報を送信した前記資産管理会社端末を、前記投資口座振込額に関する情報を送信する 1 つ前記資産管理会社端末として選択する請求項 3 に記載の管理サーバ。
- [請求項5] 前記投資管理手段は、前記投資口座振込額に関する情報を前記資産管理会社端末に送信する請求項 2 ～ 4 のいずれか 1 項に記載の管理サーバ。
- [請求項6] 前記資産管理会社は、前記ユーザに振り込む家賃収入額のうち、送

信された前記投資口座振込額に関する情報に対応する金額を、前記ユーザの投資用口座に振り分ける請求項2～5のいずれか1項に記載の管理サーバ。

[請求項7] 前記投資管理手段は、前記投資口座振込額と、前記投資口座振込額を控除した後の家賃収入額とを前記ユーザ端末に出力する請求項2～6のいずれか1項に記載の管理サーバ。

[請求項8] 前記ユーザが所有する物件に関する情報及び当該物件の収益に関する情報に基づいて投資スコアを算出する投資スコア算出手段を有する請求項1～7のいずれか1項に記載の管理サーバ。

[請求項9] 前記投資可能額算出手段は、前記投資スコアに基づき、前記投資可能額を変動する請求項8に記載の管理サーバ。

[請求項10] 前記収益情報管理手段は、複数の前記資産管理会社端末から受け付けた複数の家賃収入額に関する情報に基づいて、集計した総額の家賃収入額を算出し、

前記投資管理手段は、前記総額の家賃収入額に関する情報を前記ユーザ端末に出力する請求項1～9のいずれか1項に記載の管理サーバ。

[請求項11] 前記投資商品管理手段は、前記ユーザが所有する物件に関する情報に基づいて、投資商品の選択を行う請求項1～10のいずれか1項に記載の管理サーバ。

[請求項12] 前記投資商品管理手段は、前記ユーザの過去の投資に関する情報に基づいて、投資商品の選択を行う請求項1～10のいずれか1項に記載の管理サーバ。

[請求項13] 前記投資商品管理手段は、前記ユーザ端末から送信されたチャットの内容に基づいて、投資商品の選択を行う請求項1～10のいずれか1項に記載の管理サーバ。

[請求項14] 資産管理会社が使用する資産管理会社端末から送付される家賃収入額に関する情報に基づいて家賃収入額を表示する収益情報表示手段、

前記家賃収入額に関する情報に基づいて算出された投資可能額を表示する投資可能額表示手段、

前記投資可能額に基づいて選択された投資商品を表示し、表示された前記投資商品から購入する前記投資商品の選択を受け付ける投資商品表示手段、

としてユーザ端末を機能させるための物件管理プログラム。

[請求項15] 選択された購入する前記投資商品に関する情報に基づいて算出された投資口座振込額を表示する振込額表示手段

としてユーザ端末を機能させるための請求項14に記載の物件管理プログラム。

[請求項16] 前記振込額表示手段は、前記投資口座振込額と、前記投資口座振込額を控除した後の家賃収入額とを併せて表示する請求項14又は15に記載の物件管理プログラム。

[請求項17] ユーザが所有する物件に関する情報及び当該物件の収益に関する情報に基づいて算出された投資スコアを表示する投資スコア表示手段としてユーザ端末を機能させるための請求項14～16のいずれか1項に記載の物件管理プログラム。

[請求項18] 資産管理会社が使用する資産管理会社端末から家賃収入額に関する情報を受け付け、

前記家賃収入額に関する情報に基づいて投資可能額を算出し、

前記投資可能額に基づいて投資商品の選択を行い、

選択された前記投資商品をユーザが使用するユーザ端末に出力する物件管理方法。

[請求項19] 前記ユーザ端末から購入する前記投資商品に関する情報を受け付け、購入する前記投資商品に関する情報に基づいて投資口座振込額を算出する請求項18に記載の物件管理方法。

[請求項20] 前記ユーザに振り込む家賃収入額のうち、送信された前記投資口座振込額に関する情報に対応する金額を、前記ユーザの投資用口座に振

り分ける請求項 18 又は 19 に記載の物件管理方法。