

**売買仲介業務支援データベース**

**売買名人**

**Version 7.2.0**

**バージョンアップ項目マニュアル**

**株式会社ダンゴネット**





## 目次

1. 新しい機能.....	1
1-1. 「売買名人」の Windows7 対応 .....	1
1-2. インターネット広告媒体への物件掲載サービスの開始.....	1
1-3. 事業用物件の登録 .....	1
1-4. 「売買名人」で管理する電子媒体のファイル保存機能.....	2
2. 各画面での追加・変更 .....	3
2-1. 物件情報管理に関する追加・変更.....	3
2-2. 各物件詳細画面に関する追加・変更 .....	4
2-3. 報告業務に関する追加・変更 .....	5
2-4. 顧客連絡情報のダイレクト検索 .....	6
2-5. 豊富な条件下での物件検索.....	7
2-5-1. 希望物件をさがす .....	7
2-5-2. 特定の顧客から希望物件をさがす .....	8
2-6. 採算情報に関する追加・変更 .....	9
2-6-1. 検索表示方法について .....	9
2-6-2. 「仲介収支報告書」の追加.....	10
2-7. 取引主任者の登録に関する追加・変更 .....	11
3. 「売買名人」のオプションに関する追加・変更.....	12
3-1. レインズ取込.....	12
3-2. 収益物件.....	13
3-3. インターネット広告媒体用の物件管理 .....	14
4. 廃止した項目 .....	15
5. 不具合の修正 .....	17

# 1. 新しい機能

## 1-1. 「売買名人」のWindows7対応

インストールにはWindows7対応の製品版CDが必要です。メンテナンスご加入の方は無償提供となりますので弊社までご連絡ください。

※ 64ビット版OSは対象外になりますのでご注意ください。

## 1-2. インターネット広告媒体への物件掲載サービスの開始

「売買名人」に入力したデータを利用してインターネット広告媒体に物件を掲載することができるようになりました。この機会に是非、顧客集客にお役立てください。

<対象の物件掲載サービス>

- ① 自社ホームページ管理システム「仲介名人」
- ② ポータルサイト「HOME'S」「不動産ナビ」

参考：本紙 [3-3.インターネット広告媒体用の物件管理](#)

※こちらはオプション機能です。サービスを利用するためには別途契約が必要です。詳しくは弊社 営業部（0422-60-3100）までお問い合わせください。

## 1-3. 事業用物件の登録

物件種別「マンション」「一戸建」「土地」の登録に加えて、事業用物件の登録ができるようになりました。

The screenshot shows a software interface for managing property information. At the top, there's a title bar with '閉じる' (Close) and '物件情報管理画面'. Below it are search filters for '管理番号', '物件名', '売主名', '買主名', '住所', '状態', '募集', '販売価格', '登録更新日', '受託日', '担当者', '物件元業者', '管理区分', '種別', '用途', and '物件NO'. There are buttons for '検索開始', '条件リセット', and '並び順' (Sort Order). A table below shows a list of properties with columns for '選択' (Select), '物件NO', '管理番号', '種別', '用途', '物件名', '住所', '販売価格', '状態', and '状態'. The '事業用登録' button is highlighted with a red box. At the bottom, there are buttons for 'おらし作成', '削除', 'ファイル出力', '一覧表出力', and '保守情報'.

選択	物件NO	管理番号	種別	用途	物件名	住所	販売価格	状態	状態
	1	006-01	土地		練馬南田中1	東京都練馬区南田中1-3-3	¥30,000,000	未契約	募集
	2	010-01	マンション		経木マンション 501	東京都武蔵野市境1丁目1番地1号	¥35,000,000	未契約	募集
	3	006-01	一戸建		豊島南長崎2	東京都豊島区南長崎2-1-2	¥78,000,000	未契約	募集

#### 1-4. 「売買名人」で管理する電子媒体のファイル保存機能

登録している物件に関連する資料（例：契約書コピー、謄本、公図等）の電子媒体を画面上で管理できるようになりました。

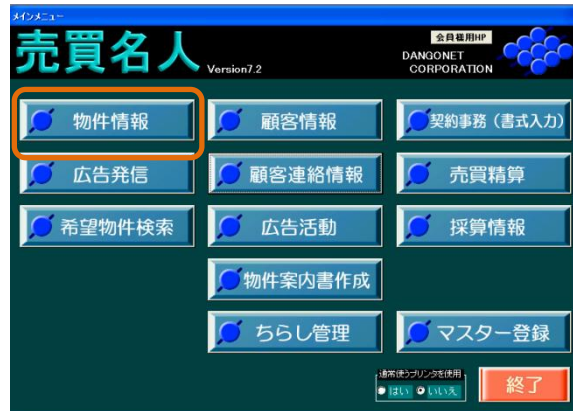
利用可能な電子媒体の拡張子は「JPG」「GIF」「BMP」「DOC」「XLS」「PDF」で、物件毎に最大 20 件までの登録ができます。

ご利用には事前にメインメニュー「マスター管理」の「画像・ファイル保存先」にフォルダ指定が必要です。

各物件詳細画面にある「画像」タブ、「ファイル」タブで共通のフォルダをご指定ください。

## 2. 各画面での追加・変更

### 2-1. 物件情報管理に関する追加・変更



[物件情報] ボタンをクリックすると物件情報管理画面に展開します。



- ① 検索条件に「状態」「登録更新日」「用途」「物件元業者」「メモ検索」を追加しました。
- ② 並び順に「物件 NO」「用途」「住所」「価格」「状態」「売主名」「登録更新日」「物件業者名」「契約日」の選択項目を追加しました。
- ③ [営業活動] ボタンから [保守情報] ボタンに名称変更しました。  
各物件詳細画面の [保守情報] タブ (旧バージョン [営業活動] タブ) に登録した情報を引き続き一括管理します。

## 2-2. 各物件詳細画面に関する追加・変更

<変更前>

土地建物詳細画面

管理番号 005-01 契約種類 専任媒介 種別 一戸建 状態 未契約  
 物件名 豊島南長崎2 担当者 山田 太郎 広告目 広告可  
 〒/住所 171-0052 東京都豊島区南長崎2-1-2 価格 ¥78,000,000 坪単価 600,000円

②

<変更後>

土地建物詳細画面

物件NO 1  
 区分 自社所有  
 契約種類 専属専任媒介  
 物件名 練馬南田中1 区画No 担当者 種別 地  
 〒/住所 177-0035 東京都練馬区南田中1-3-3 販売価格 ¥30,000,000 月

① ③ ④ ⑤

① タブの名称変更と配置を見直しました。

- ・追加したタブ

[ファイル] タブ

- ・名称変更したタブ

[WEB] タブ→ [基本情報 (WEB)] タブ、[メモ] タブ→ [フリー] タブ  
 [営業活動] タブ→ [保守情報] タブ、[土地情報] タブ→ [土地] タブ  
 [建物情報] タブ→ [建物] タブ、[設備情報] タブ→ [設備] タブ  
 [管理情報] タブ→ [管理] タブ、[法令制限] タブ→ [法令] タブ  
 [道路関係] タブ→ [道路] タブ、[重説その他] タブ→ [重説] タブ  
 [業務処理] タブ→ [報告業務] タブ

② 物件種別「一戸建」「土地」の場合に表示していた「坪単価」を表示対象外にしました。

③ 「自動採番コード」から「物件 NO」に名称変更しました。

④ 「契約種類」「区分」の選択方法を変更しました。

[基本情報 (WEB)] タブの「取引態様」選択によりその表示が変わります。

基本情報(WEB) タブの「取引態様」選択によりその表示が変わります。

取引態様	契約種類	区分
「売主」「代理」	—	自社所有
「仲介元付(専任)」	専任媒介	自社仲介
「仲介元付(一般)」	一般媒介	
「仲介元付(専属専任)」	専属専任媒介	
「仲介先物」	—	他社仲介

⑤ 「価格」から「販売価格」に名称変更しました。

## 2-3. 報告業務に関する追加・変更

土地建物詳細画面

管理番号 006-01 配分割合(客付) 契約種類 専属専任媒介 状態 未契約 募集中 広告可否 広告可

物件名 練馬南田中1 区画No 担当者 角田 三男 消 種別 土地

〒/住所 177-0035 東京都練馬区南田中1-3-3 販売価格 ¥30,000,000 用途 売地

基本情報(WEB) 画像 ファイル フリー 保守情報 土地 建物 設備 法令 道路 重説 売主情報 報告業務 買主情報 契約情報 売買代金 ちらし

① 受託日 10/02/12 登録番号 T001 売主 内業 正人 TEL 0422-46-9495 FAX 0422-46-9495

② 期間追加

③

報告日	報告書No	内容
10/02/12	立石 将弘	情報掲示 <input checked="" type="checkbox"/> 店頭 <input type="checkbox"/> 現地看板 <input type="checkbox"/> インターネット <input type="checkbox"/> 他
10/01/05	T001-01	雑誌「○○○」掲載
10/01/07		雑誌「×××」掲載
10/01/07		雑誌「△△△」掲載
10/01/10		チラシ

所見・経過連絡 反響数 電話 1件 来店 2件 現地案内 3件 ネット 4件 他 5件

- ① 「登録年月日」から「受託日」に名称変更しました。  
[基本情報 (WEB)] タブの「媒介受託日」、[売主情報] タブの「受託日」とで入力した値を共有します。
- ② [期間追加] ボタンを追加しました。  
[基本情報 (WEB)] タブの取引態様が「仲介元付 (専属)」と「仲介元付 (専属専任)」の場合にご利用頂けます。

基本情報(WEB) 画像 ファイル フリー 保守情報 土地 建物 設備 管理

種別 用途 マンション 中古マンション

物件住所 東京都武蔵野市 境

取引態様 専属専任媒介  専属  専任  仲介元付(専属)  仲介元付(専属専任)  仲介元付(一般)  委託  売却  売却担当

<仲介元付 (専属) の場合>  
媒介契約日 (受託日) から 3 カ月間を期間とし、14 日間隔でレコード追加します。

<仲介元付 (専属専任) の場合>  
媒介契約日 (受託日) から 3 カ月間を期間とし、7 日間隔でレコード追加します。

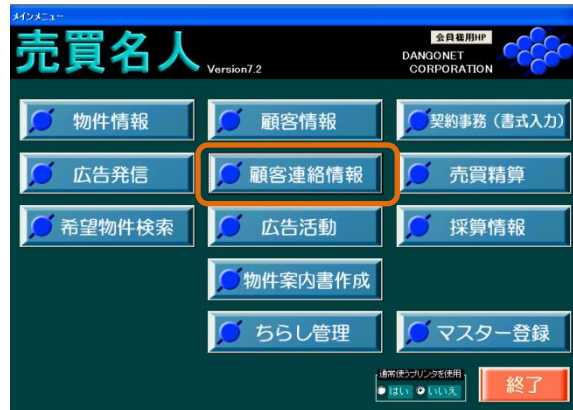
- ③ チェック欄や入力項目を追加しました。



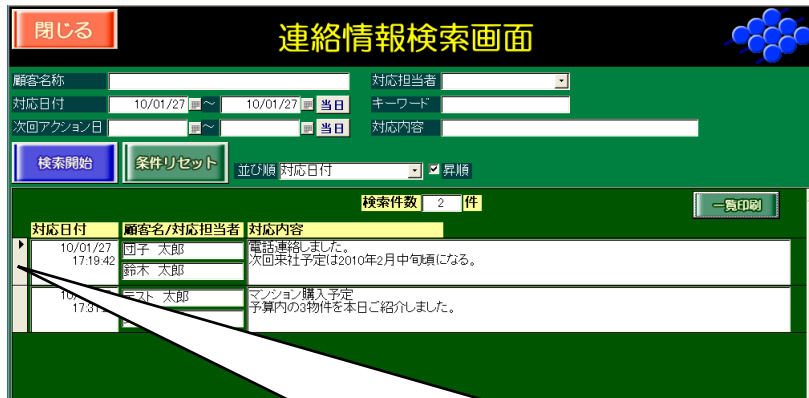
## 2-4. 顧客連絡情報のダイレクト検索

メインメニュー「顧客連絡情報」をご用意しました。

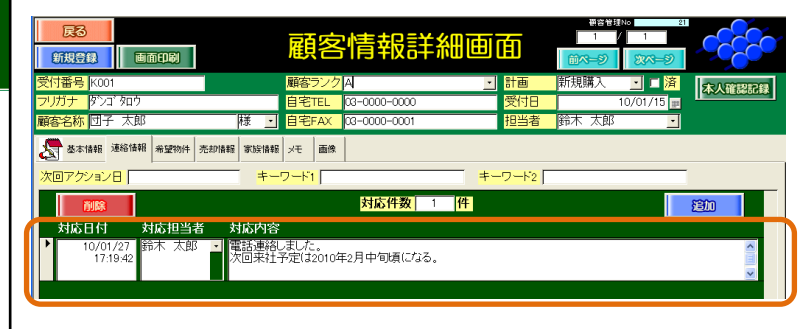
これにより連絡情報詳細画面の「連絡情報」タブに追加したデータを一括管理できるようになりました。



「顧客連絡情報」ボタンをクリックすると連絡情報検索画面に展開します。



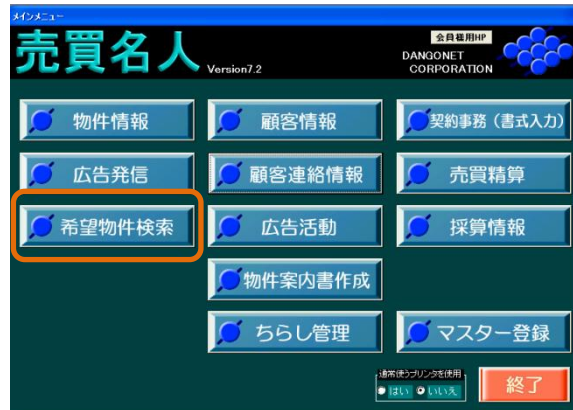
顧客情報詳細画面の「連絡情報」タブ



## 2-5. 豊富な条件下での物件検索

### 2-5-1. 希望物件をさがす

メインメニュー「希望土地検索」ボタンを廃止し、「希望物件検索」にその機能を含めて一括管理することができるようになりました。



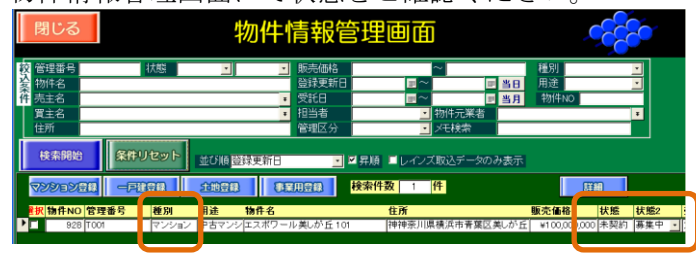
[物件情報検索] ボタンをクリックすると希望物件検索画面に展開します。

「マンション」「一戸建」「土地」「事業用」の物件種別毎に検索をかけることができます。



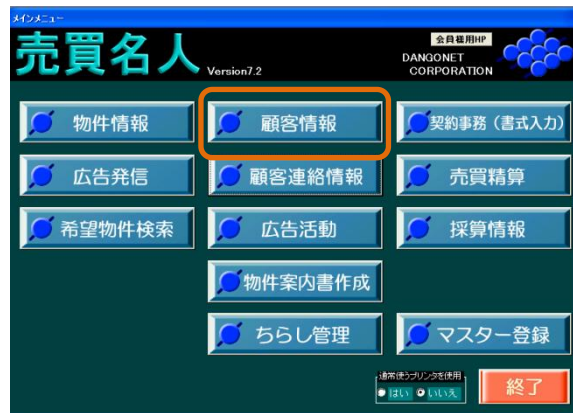
### <検索結果>

同物件種別で、状態が「未契約」、状態2が空欄もしくは「募集中」の物件が検索結果として表示されます。物件情報管理画面にて状態をご確認ください。



## 2-5-2. 特定の顧客から希望物件をさがす

メインメニュー「希望顧客検索」ボタンを廃止し、「顧客情報」にて顧客の条件にあった物件を検索することができるようになりました。



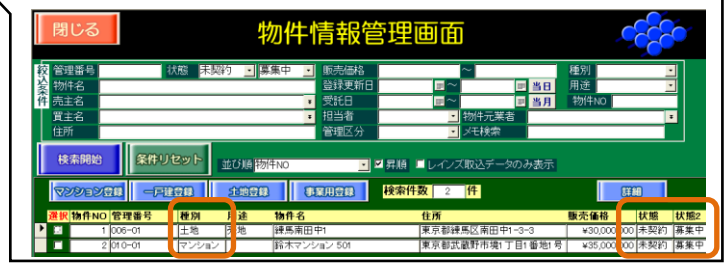
「顧客情報」ボタンをクリックすると顧客情報管理画面に展開し、「詳細」ボタンで顧客情報詳細画面に移動します。

「マンション」「一戸建」「土地」「事業用」の物件種別毎にマッチング検索をかけることができます。



**<マッチング検索>**  
画面上の各入力項目を条件として検索をかけます。但し、「※」マークの付いた項目は検索条件の対象外です。

**<検索結果>**  
同物件種別で、状態が「未契約」、状態2が「募集中」の物件が検索結果として表示されます。物件情報管理画面にて状態をご確認ください。



## 2-6. 採算情報に関する追加・変更

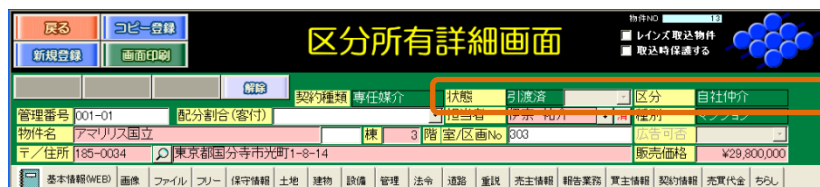
### 2-6-1. 検索表示方法について



[採算情報] ボタンをクリックすると事業採算管理画面に展開します。



- ① 検索条件に「(未契約) 自社所有物件を表示する」「(未契約) 自社仲介物件を表示する」チェックボックスを追加しました。
- ② 表示方法を変更しました。  
 <検索表示の対象>
  - ・管理区分「自社所有」の物件
  - ・管理区分「自社仲介」「他社仲介」でかつ状態「引渡済」の物件



参考：本紙 [2-2. 物件登録に関する画面レイアウトの追加・変更④](#)

## 2-6-2. 「仲介収支報告書」の追加

閉じる **事業採算管理画面**

契約締結日  ~  当月 物件名  売主名

(未契約)自社所有物件を表示する  (未契約)自社仲介物件を表示する

検索開始 条件リセット 並び順 物件名  昇順

削除 検索件数 2 件 **仲介収支報告書** 収支報告書 採算計画書

管理番号	物件名	売主名	契約締結日	手数料収入	他収入	他支出
001-01	アマリス国立	湯浅 道男				
008-01	堀野町新築物件	松岡 義之				
合計						

ファイル出力 一覧表出力

**仲 介 収 支 報 告 書**

管理番号  契約締結日:

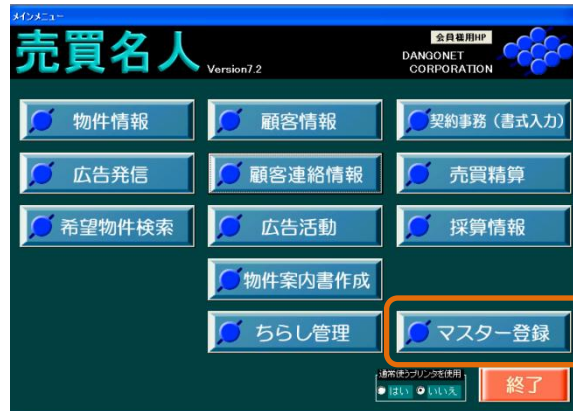
物件名  棟  階 室/区画No

売主氏名  買主氏名

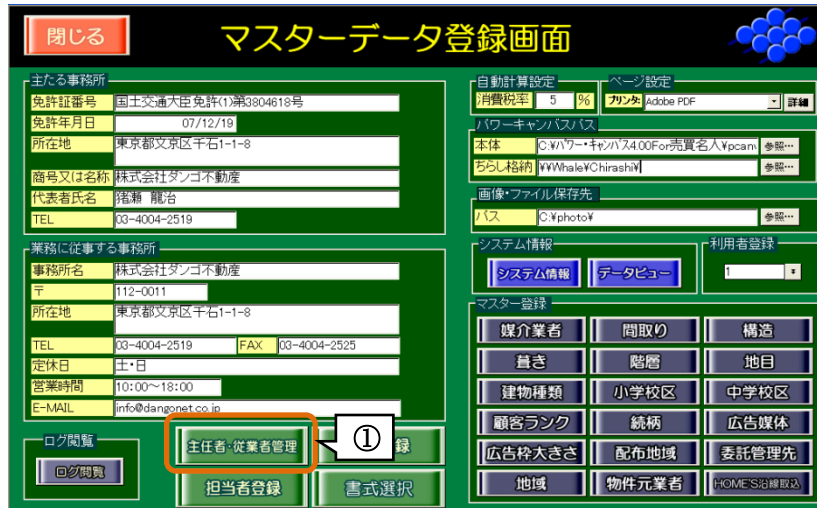
販売価格

	明 細	備 考
手 数 料 取 入	買主より	¥0
	売主より	¥0
	小 計-①	¥0
他 取 入		
	小 計-②	¥0
他 支 出		
	小 計-③	¥0
販 売 費		
	小 計-④	¥0
利 益 (小計①+②-③-④)		¥0
備考	<input type="text"/>	

## 2-7. 取引主任者の登録に関する追加・変更



[マスター登録] ボタンをクリックするとマスターデータ登録画面に展開します。



① [取引主任者登録] ボタンから [主任者・従業者管理] ボタンに名称変更し、登録内容を追加しました。



② 従業者名簿（10年間保管する義務）としての機能要望に答えるべく、登録内容に免許番号や日付の入力欄、主任者区分「主任者」「従業者」の選択項目を追加しました。

### 3. 「売買名人」のオプションに関する追加・変更

#### 3-1. レインズ取込

物件情報管理画面

検索条件: 管理番号, 物件名, 売主名, 買主名, 住所, 状態, 契約, 募集中, 販売価格, 登録更新日, 受託日, 担当, 管理区分, 種別, 用途, 物件NO, 物件元業者, メモ検索

検索開始, 条件リセット, 並び順, 物件NO, 算出,  レインズ取込データのみ表示

マンション登録, 一戸建登録, 土地登録, 事業用登録, 検索件数 3 件, 詳細

選択	物件NO	管理番号	種別	用途	物件名	住所	販売価格	状態	状態2
<input type="checkbox"/>	1	006-01	土地	売地	練馬南田中1	東京都練馬区南田中1-3-3	¥30,000,000	未契約	募集中
<input type="checkbox"/>	2	010-01	マンション		鈴木マンション 501	東京都武蔵野市境1丁目1番地1号	¥35,000,000	未契約	募集中
<input type="checkbox"/>	3	005-01	一戸建		豊島南長崎2	東京都豊島区南長崎2-1-2	¥78,000,000	未契約	募集中

おらし作成, 削除

ファイル出力, 一覧表出力, 保守情報, **レインズ取込**

① 検索条件に [レインズ取込データのみ表示] チェックボックスを追加しました。

② [レインズ取込] ボタンの動きを変更しました。

旧バージョンでは取込済のレインズデータを必ず削除（取込保護対象の物件は除く）していましたが、新バージョンでは削除の選択ができるようになりました。ボタン押下時に以下のメッセージが表示します。

削除確認

以前の取込物件データ(保護対象外)を削除しますか?

< 「はい」を選択した場合 >

取込済のレインズデータのうち、新たに取込むレインズデータと物件種別が同じものに上書きをします。

< 「いいえ」を選択した場合 >

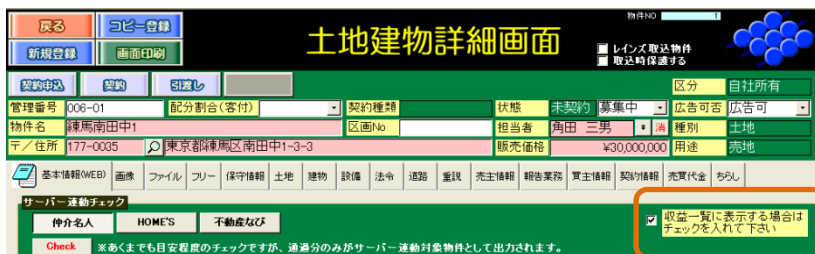
取込済のレインズデータはいっさい削除されず、新たに取込むレインズデータをさらに追加します。



### 3-2. 収益物件



- ① 物件種別毎の物件登録ができるようになりました。  
旧バージョンまでは物件種別「一戸建」のみの登録でしたが、新バージョンより「マンション区分」「マンション一棟」「アパート戸建」「ビル事業用」の物件種別毎に登録します。
- ② メインメニュー「物件情報」で登録した物件を表示することができるようになりました。  
各物件詳細画面の[基本情報 (WEB)]タブにあるチェックボックスにチェックが付いていることが条件となります。





### 3-3. インターネット広告媒体用の物件管理

自社ホームページ管理システム「仲介名人」、ポータルサイト「HOME'S」「不動産ナビ」に掲載する物件を管理します。

① メインメニュー「物件情報」で物件を登録します。

物件の状態が「未契約」かつ「募集中」の場合、広告可否の「広告可」を選択することで広告媒体毎のチェックがご利用頂けます。

以下のように「必須条件を満たしています」とメッセージが表示すれば、広告媒体に掲載する準備が整ったことになります。

The screenshot shows the 'Land Building Details' registration page. Key fields include:
 

- Management No: 006-01
- Property Name: 練馬南田中1
- Address: 東京都練馬区南田中1-3-3
- Status: 未契約 (Uncontracted)
- Recruiting: 募集中 (Recruiting)
- Advertisement Allowed: 広告可 (Advertisement Allowed)
- Price: ¥30,000,000
- Usage: 売地 (Land for sale)

 A 'Microsoft Access' error dialog is shown with the message: '必須項目を満たしていません' (Do not meet required items).

② メインメニュー「広告発信」で広告媒体に掲載する物件の参照や情報更新などを一括管理することができます。

The screenshot shows the 'Advertisement Distribution Overview' page. It includes search filters and a table of property listings. The table has columns for Management No, Type, Property Name, Price, Agent, and Address.

選択	管理番号	種別	物件名	価格	物件担当者	住所	操作
<input type="checkbox"/>	001-01	マンション	アマリス国立 303	¥29,800,000	伊宗 祐介	東京都国分寺市光明1-8-14	Check
<input checked="" type="checkbox"/>	002-01	一戸建	ベーゼ武蔵野桜堤	¥38,900,000	角田 三男	東京都武蔵野市桜堤2-8-8	Check
<input checked="" type="checkbox"/>	002-02	マンション	パークサイド石神井 301	¥25,000,000	五十嵐 豊一	東京都練馬区石神井町2-3-1	Check
<input checked="" type="checkbox"/>	003-01	土地	勝沼1	¥10,000,000	山田 太郎	東京都青梅市勝沼1	Check
<input checked="" type="checkbox"/>	005-01	一戸建	香島南長崎2	¥78,000,000	山田 太郎	東京都豊島区南長崎2-1-2	Check
<input checked="" type="checkbox"/>	006-01	土地	練馬南田中1	¥30,000,000		東京都練馬区南田中1-3-3	Check

## 4. 廃止した項目

- ① メインメニュー「希望土地検索」を廃止しました。  
新バージョンではメインメニュー「希望物件検索」でその機能を引き継ぎます。  
参考：本紙 [2-5-1.希望物件をさがす](#)
- ② メインメニュー「希望顧客検索」を廃止しました。  
新バージョンではメインメニュー「顧客情報」のマッチング機能をご利用ください。  
参考：本紙 [2-5-2.特定の顧客から希望物件をさがす](#)
- ③ 顧客情報管理画面にあった「連絡情報」ボタンを廃止しました。  
新バージョンではメインメニュー「顧客連絡情報」でその機能を引き継ぎます。

印刷	Mail	受付番号	顧客名称	住所	TEL	計画	顧客ランク
		0001	顧客 太郎			新規購入	
		002					
		0001					

参考：本紙 [2-4.顧客連絡情報のダイレクト検索](#)

- ④ 各物件詳細画面の「営業活動」タブにあった「一致顧客リスト表示」ボタンを廃止しました。  
旧バージョンでは登録物件に対して条件を満たしている顧客をリストアップしていましたが、新バージョンでは顧客に対して条件のあう物件をリストアップするよう仕様を変更しました。

管理番号	契約の種類	一般媒介	種別	マンション	状態	床契約
エスワール美しが丘			棟	1 階室/区画No. 101		鈴木 太郎

参考：本紙 [2-5.豊富な条件下での物件検索](#)

- ⑤ 各物件詳細画面の「売主情報」タブにあった「本体価格」欄を廃止しました。  
 新バージョンでは「媒介価格」「消費税額及び地方消費税額」に入力した値を自動計算し、「本体価格」として媒介契約書に表示します。

土地建物詳細画面

管理番号 006-01 契約種類 専任媒介 種別 一戸建 状態 未契約  
 物件名 豊島南長崎2 担当者 山田 太郎 広告種目 広告可  
 〒/住所 171-0052 東京都豊島区南長崎2-1-2 価格 ¥78,000,000 坪単価 600,000 円

土地情報 建物情報 設備情報 法令制限 道路関係 重課その他 売主情報 買主情報 売買代金 契約情報 業務処理 営業活動 モモ 画像 ちらし WEB Cabinet

売主情報  
 氏名 金子 真理 住所 東京都新宿区四谷2-19-14  
 新〒番号 新TEL 新住所  
 登記簿名義人と同じ 異なる  
 登記簿名義人と異なる時の特記事項  
 借地権の場合・承諾書交付日

媒介契約  
 依頼の内容 報告方法 文書 報告頻度  
 登録日 5日以内 指定流通機構への登録の有無 有 無 受託日 08/08/19  
 有効期間 3ヶ月 08/09/18まで 受領時期  
 消費税額 ¥2,857,143 消費税額及び地方消費税額 ¥142,857  
 媒介価格 600,000

媒介備考

特約事項

一般媒介契約書  
 専任媒介契約書  
 専属専任媒介契約書

用紙 A4 A3 B4 印刷開始

- ⑥ 物件詳細画面「土地建物」の「坪単価」を廃止しました。

土地建物詳細画面

管理番号 006-01 契約種類 専任媒介 種別 一戸建 状態 未契約  
 物件名 豊島南長崎2 担当者 山田 太郎 広告種目 広告可  
 〒/住所 171-0052 東京都豊島区南長崎2-1-2 価格 ¥78,000,000 坪単価 600,000 円

土地情報 建物情報 設備情報 法令制限 道路関係 重課その他 売主情報 買主情報 売買代金 契約情報 業務処理 営業活動 モモ 画像 ちらし WEB Cabinet

参考：本紙 [2-2.各物件詳細画面に関する追加・変更の②](#)

## 5. 不具合の修正

その他、2010年01月21日までに、弊社テスト環境で検出された不具合並びにお客様からご報告いただいた不具合は全て修正致しました。

売買名人に関するご意見・ご要望はダンゴネットサポートセンターまでお寄せいただくと幸いです。ユーザー様からの貴重なご意見は全て実装を検討させていただき可能な限り仕様に反映させていただいております。

お問い合わせ先：[support@dangonet.co.jp](mailto:support@dangonet.co.jp)