

売買仲介業務支援データベース

売買名人

Version 7.3

バージョンアップ項目

発行元 : 株式会社ダンゴネット 開発部
発行日 : 2014年03月17日
最終改定日 :



DANGO NET

目次

1. お知らせ	1
1-1. 「Windows 8.1」「Windows Sever 2012 R2」への対応について	1
1-2. 弊社製品における「Windows XP」のサポート終了について	2
1-3. 消費税一括変更ツールのご提供を予定しております。	2
2. 消費税設定に関する追加・変更	3
2-1. 期間を持たせた消費税率の設定	3
2-2. 日付を基準に判断して消費税率を変更	3
3. 売買契約書／重要事項説明書の改定	5
3-1. 書面の行間変更	5
3-2. 一般媒介契約書／専任媒介契約書／専属専任媒介契約書	6
3-3. 【書式1】土地売買契約書	6
3-4. 【書式1】不動産売買契約書	6
3-5. 【書式1】区分所有建物売買契約書	6
3-6. 【書式1】借地権付建物売買契約書	6
3-7. 【書式1】土地建物重要事項説明書	6
3-8. 【書式1】区分所有建物重要事項説明書	7
3-9. 【書式2】不動産売買契約書	7
3-10. 【書式2】区分所有建物売買契約書	7
3-11. 【書式2】借地権付建物売買契約書	7
3-12. 【書式2】土地建物重要事項説明書	7
3-13. 【書式2】区分所有建物重要事項説明書	8
4. その他の機能追加・変更	9
4-1. マスター管理に「警告リセット」ボタンを設置	9
4-2. メインメニューに「マニュアル」ボタンを設置	9
4-3. 解除コード入力後にソフトを起動する	10
4-4. Microsoft Office 郵便番号辞書の参照を停止	10
5. 不具合の修正	10

1. お知らせ

1-1. 「Windows 8.1」「Windows Sever 2012 R2」への対応について

『売買名人』の動作環境に「Windows 8.1」と「Windows Server 2012 R2」が加わりました。
Windows 8に対応している売買名人 6.1.1 以降のバージョンは、Windows 8.1 並びに Windows Sever 2012 R2 環境下で引き続きご利用いただけることを弊社検証環境で確認しました。


OS	対応	SP要件
Windows XP		
Home	○	SP3以上
Professional	○	
Professional x64	×	
Windows Vista		
Home Basic	32bit: × 64bit: ×	SP2以上
Home Premium	32bit: ○ 64bit: ×	
Business	32bit: ○ 64bit: ×	
Ultimate	32bit: ○	
	64bit: ×	
Windows 7		
Home Premium	32bit: ○ 64bit: ○	SP1以上
Professional	32bit: ○ 64bit: ○	
Ultimate	32bit: ○	
	64bit: ○	
Windows 8 / Windows 8.1		
—	32bit: ○ 64bit: ○	無し
Pro	32bit: ○ 64bit: ○	
RT	×	
Windows Server 2003		
Standard	32bit: ○ 64bit: ×	SP2以上
Windows Server 2003 R2		
Standard	32bit: ○ 64bit: ×	SP2以上
Windows Server 2008		
Standard	32bit: ○ 64bit: ×	SP2以上
Windows Server 2008 R2		
Standard	○	SP1以上
Windows Server 2012		
Standard	○	無し
Windows Server 2012 R2		
Standard	○	無し

※一覧にないOSやOSのエディションは動作確認を行っていない為、動作を保証することができません。

【注意事項】

売買名人を Windows 8 や Windows 8.1 にインストールするためにはバージョン 7.2.3 以降のパッケージ CD が必要です。売買名人を購入した時期が 2013 年 1 月 23 日以前でバージョン 7.2.3 以降の CD をお持ちでないメンテナンス会員様には、売買名人 7.3 (※ご申請時点の最新バージョン) の CD を無償で提供いたします。

＜売買名人 7.3 パッケージ CD のご請求先＞
以下のアドレス宛てに電子メールでご請求ください。

 support@dangonet.co.jp

本文に
「①貴社名」
「②ご担当者様名」
「③売買名人 7.3 パッケージ CD ご希望の旨」
をご記入の上お申し付けください。

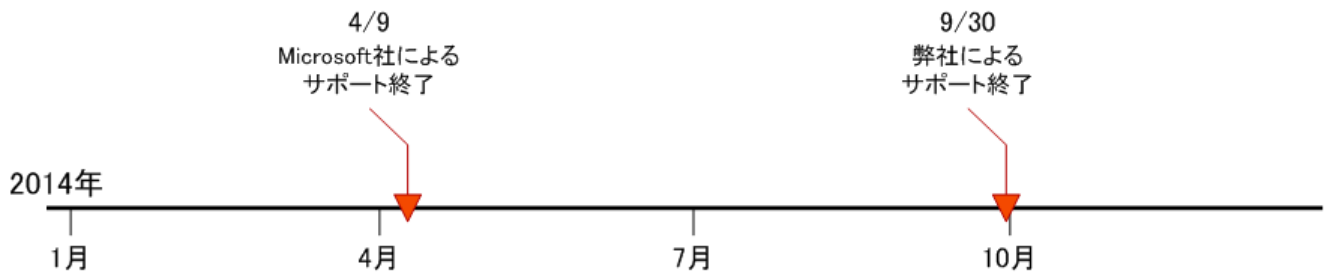
- ※1. お申込は、1 社様 1 枚限りとさせていただきます。※紛失時の再発行は、有償対応となります。
- ※2. ご登録いただいております住所、電話番号に変更がある場合はお知らせください。
- ※3. CD は、お申込頂いてから手配し順次発送いたしますので、地域によっては 10 日程度かかります。
お申込後 2 週間程経過してもお手元に CD が届かない場合は、お手数ですが弊社までご確認ください。

1-2. 弊社製品における「Windows XP」のサポート終了について

2014年04月09日（水）、マイクロソフト社による「Windows XP」のサポートが終了します。

これに伴い、Windows XP 環境下における弊社の現行製品、販売終了製品および新製品のお問い合わせについてサポート対応業務を終了致します。

誠に勝手ながら、弊社のサポートは 2014年09月30日（火） をもって終了させていただきます。
何卒、ご理解ご了承いただきますようお願いいたします。



1-3. 消費税一括変更ツールのご提供を予定しております。

2014年04月01日（火）から、消費税率が「8%」に引き上げられることが決定しました。また、後に「10%」まで引き上げられることが予定されています。

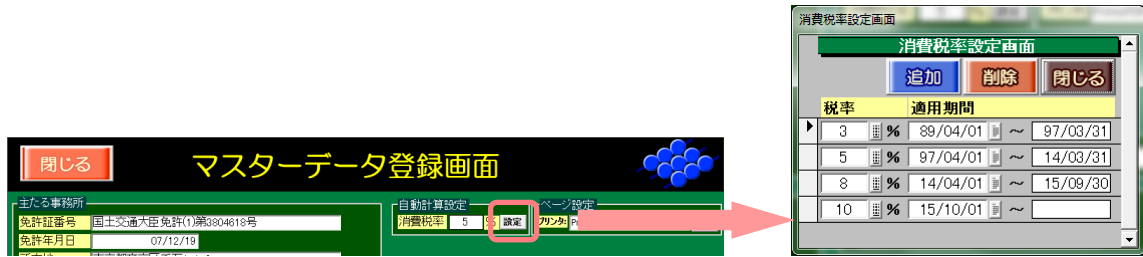
そのため弊社では、売買名人に登録した未契約の売買案件に対して消費税を変更するツール「消費税一括変更ツール for 売買名人」の提供を予定しております。

2014年3月中旬頃に弊社HP「カスタマーサービス」(<http://sv10.dangonet.co.jp/dangonet/>) で提供することを目指し、現在のところ開発中の状況であることを事前にお知らせします。

2. 消費税設定に関する追加・変更

2-1. 期間を持たせた消費税率の設定

マスター管理の自動計算設定「消費税率」において、税率と適用期間のデータを持たせることができるようになりました。



2-2. 日付を基準に判断して消費税率を変更

以下に各画面の消費税計算に用いられる基準日を示します。税率は、マスター管理「消費税率」で設定した適用期間に当たる数値を用います。

- ①契約情報タブに「契約締結日の消費税率」「本物件引渡日の消費税率」の表示を追加しました。物件を新規登録した際、消費税率は、「登録した日」を基準として消費税率を表示します。
[コピー登録] ボタンを実行した際、消費税率はコピー対象とならず、マスター管理「消費税率」を参照します。



※7.3バージョンアップ時にマスター管理「消費税率」で設定した適用期間に当たる税率が一括挿入されます。

②契約情報タブの「契約締結日の消費税率」「本物件引渡日の消費税率」を入力した際、入力した日付が現在の消費税率の税率と異なる場合は、税率を変更するかどうか確認するダイアログを表示します。

税率変更

⚠ 変更した契約締結日におけるマスターの消費税率(8%)が現在の消費税率(5%)と異なります。
 契約の消費税率を8%に変更しますか？

今後、このダイアログボックスを表示しない

はい(Y) いいえ(N)

[はい] を選択した場合は、消費税は「8%」になります。
 [いいえ] を選択した場合は、消費税は「5%」のままです。

③ [土地建物詳細画面] [区分所有詳細画面] 手数料系の消費税は、[契約時消費税率]を参照し計算します。

契約情報

契約締結日 14/04/01 消費税率 5%

取引引渡日 消費税率 5%

④ [土地建物詳細画面] [区分所有詳細画面] 建物代金消費税等は、[引渡時消費税率]を参照し計算します。

契約情報

契約締結日 消費税率 5%

取引引渡日 消費税率 5%

3. 売買契約書／重要事項説明書の改定

今バージョンに標準帳票の雛型変更が含まれています。

契約書の各約款標準帳票を変更しました。暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項の内容を含みます。詳しい変更点についてはカスタマーサービスに設置の「約款に関する変更」(PDF 文章) をご参照ください。

各ページの「標準帳票」ボタンを押すと新しい雛型を適用することができますが、該当ページで自社様式に変更した箇所が上書きされ失われます。既に雛型の編集を行っている場合は、あらかじめ雛型保存を行ってからご利用ください。

3-1. 書面の行間変更

以下の帳票の行間を変更しました。この変更に伴い、約款の行間を縮める、条文と条文を区切る空白行を削除する、等の調整を行っております。独自に約款を変更されているお客様は、体裁の調整を要する場合がありますのでご注意ください。

書面	帳票	用紙サイズ	行間の変更	
			変更前	変更後
【書式 1】	土地売買契約書	A3/A4	0.18cm	→0.12cm
		B4	0.15cm	→0.10cm
【書式 1】	区分所有建物売買契約書	B4	0.12cm	→0.10cm
【書式 1】	不動産売買契約書	B4	0.12cm	→0.10cm
【書式 2】	区分所有建物売買契約書	A3/A4	0.33cm	→0.30cm
		B4	0.30cm	→0.27cm
【書式 2】	不動産売買契約書	A3/A4	0.40cm	→0.30cm
		B4	0.40cm	→0.27cm
【書式 2】	借地権付建物売買契約書	A3/A4	0.40cm	→0.30cm
		B4	0.35cm	→0.27cm

<バージョン 7.2. 約款の行間>

契約条項
第1条 (目的物及び代金) 1 売主は標記の物件 (A) (以下「本物件」という) を標記の代金 (B 1) をもって買主に売り渡し買主はこれを買受けた。
第2条 (手付金) 1 買主は売主に対して本契約締結と同時に手付金として標記の金員 (B 2) を支払う。 2 手付金は預代金支払いのときに売買代金の一部に充当する。ただし手付金には利息を付さない。
第3条 (代金の支払時期) 1 買主は売主に対して売買代金を標記の期日 (B 3) (B 4) に支払う。
第4条 (境界の明示及び実測図の作成) 1 売主は買主に対し本物件引渡しのとしまでに現地において隣地との境界を明示する。 2 売主はその責任と負担において隣地所有者の立ち会いを得て測量士または土地家屋調査士に標記の土地 (C) について実測図を作成させ、引渡しのとしまでに買主に交付する。
第5条 (地積更正登記) 1 第4条第2項の実測の結果、実測面積と登記簿記載面積との間に相違が生じても売主は地積更正登記を行う義務を負わない。
第6条 (面積の過不足による代金の清算) 1 第4条第2項の実測面積と標記面積 (C) が異なる場合には、その異なる面積の差に1㎡あたり標記の単価 (D) を乗じた金額を預代金支払い時に清算する。ただし本案でいう実測面積及び標記面積 (C) とは私道負担部分を除く有効宅地部分の面積を指すのであり私道負担部分については清算を行わない。

<バージョン 7.3 約款の行間>

契約条項
第1条 (目的物) 売主は、買主に標記土地 (A) (以下「土地」という) を現状有姿のまま標記代金 (B 1) で売り渡し、買主は、これを買受けた。
第2条 (手付金) 買主は、本契約締結と同時に、標記手付金 (B 2) を売主に支払い、売主はこれを受領しました。 2. 売主又は買主は、標記の手付金解除期日 (C) 又は第1回中間金の支払日のどちらか先に到来する期日まで、相手方がこの契約の履行に着手するまでは買主は手付金を放棄して、売主は手付金を買主に返還し、かつそれと同額の金額を買主に提供してそれぞれこの契約を解除することができるものとします。 3. 手付金は、預代金支払時に売買代金の一部に充当するものとし、これには利息をつけないものとします。
第3条 (売買代金の支払い) 買主は、売主に対し、売買代金を標記の期日 (B 3) (B 4) までに、現金又は預金小切手をもって支払うものとします。
第4条 (境界の明示及び実測図の作成) 売主は買主に対し本物件引渡しのとしまでに現地において隣地との境界を明示します。 2. 売主はその責任と負担において隣地所有者の立ち会いを得て測量士または土地家屋調査士に標記の土地 (C) について実測図を作成させ、引渡しのとしまでに買主に交付します。
第5条 (地積更正登記) 第4条第2項の実測の結果、実測面積と登記簿記載面積との間に相違が生じても売主は地積更正登記を行う義務を負いません。
第6条 (面積の過不足による代金の清算)

※画像は、土地売買契約書 (書式 1・A3) の場合です。

3-2. 一般媒介契約書／専任媒介契約書／専属専任媒介契約書

- ・反社会的勢力の排除条例を含む約款の改定をしました。

3-3. 【書式 1】土地売買契約書

- ・(I) 反社会的勢力排除に係る違約金の額を追加しました。
- ・(J) 反社会的勢力の事務所活動の拠点に係る制裁金の額を追加しました。
- ・反社会的勢力の排除条例を含む約款の改定をしました。

3-4. 【書式 1】不動産売買契約書

- ・(I) 反社会的勢力排除に係る違約金の額を追加しました。
- ・(J) 反社会的勢力の事務所活動の拠点に係る制裁金の額を追加しました。
- ・反社会的勢力の排除条例を含む約款の改定をしました。

3-5. 【書式 1】区分所有建物売買契約書

- ・(G) 反社会的勢力排除に係る違約金の額を追加しました。
- ・(H) 反社会的勢力の事務所活動の拠点に係る制裁金の額を追加しました。
- ・反社会的勢力の排除条例を含む約款の改定をしました。

3-6. 【書式 1】借地権付建物売買契約書

- ・契約情報タブに「借地権付売買契約書」ボタン（書式「借地権付建物売買契約書」）を追加しました。

3-7. 【書式 1】土地建物重要事項説明書

- ・章の順序を変更しました。
- ・土地売買の対象面積／測量面積を追加しました。
- ・未登記有無を追加しました。
- ・第三者による占有 占有に関する権利を追加しました。
- ・市街化調整区域 開発行為／建築行為を追加しました。
- ・都市計画道路等 日付／番号／備考を追加しました。
- ・土地区画整理法に基づく制限の有無を追加しました。
- ・法 22 条区域／特定容積適用区域／特定用途制限区域／特定防災街区整備地区を追加しました。
- ・敷地面積の制限／最低限度を追加しました。
- ・条例等による制限を追加しました。
- ・津波防災地域づくり法／都市再生特別措置法／東日本大震災復興特別区域法／都市低炭素化促進法／大規模災害からの復興に関する法律を追加しました。
- ・敷地と道路との関係 接道義務の説明（雛型）と道路の種類（雛型）の追加および変更しました。
- ・造成宅地防災区域／土砂災害警戒区域／津波災害警戒区域を追加しました。
- ・交換差金／地代を追加しました。
- ・契約の解除に関する事項部分を大幅に改定しました。
- ・割賦販売に関する事項に金額および支払時期／支払方法を追加しました。
- ・保全措置の内容を追加しました。

3-8. 【書式 1】区分所有建物重要事項説明書

- ・章の順序を変更しました。
- ・土地売買の対象面積／測量面積を追加しました。
- ・第三者による占有 占有に関する権利を追加しました。
- ・市街化調整区域 開発行為／建築行為を追加しました。
- ・都市計画道路等 日付／番号／備考を追加しました。
- ・土地区画整理法に基づく制限の有無を追加しました。
- ・法 22 条区域／特定容積適用区域／特定用途制限区域／特定防災街区整備地区を追加しました。
- ・敷地面積の制限／最低限度を追加しました。
- ・条例等による制限を追加しました。
- ・津波防災地域づくり法／都市再生特別措置法／東日本大震災復興特別区域法／都市低炭素化促進法／大規模災害からの復興に関する法律を追加しました。
- ・敷地と道路との関係 接道義務の説明（雛型）と道路の種類（雛型）の追加および変更しました。
- ・造成宅地防災区域／土砂災害警戒区域／津波災害警戒区域を追加しました。
- ・交換差金／地代を追加しました。
- ・契約の解除に関する事項部分を大幅に改定しました。
- ・割賦販売に関する事項に金額および支払時期／支払方法を追加しました。
- ・保全措置の内容を追加しました。
- ・建物の維持修繕の実施状況記録 有無を追加しました。
- ・一棟の建物又はその敷地の管理・使用に関する事項 その他を追加しました。

3-9. 【書式 2】不動産売買契約書

- ・(I) 反社会的勢力排除に係る違約金の額を追加しました。
- ・(J) 反社会的勢力の事務所活動の拠点に係る制裁金の額を追加しました。
- ・反社会的勢力の排除条例を含む約款の改定をしました。

3-10. 【書式 2】区分所有建物売買契約書

- ・(G) 反社会的勢力排除に係る違約金の額を追加しました。
- ・(H) 反社会的勢力の事務所活動の拠点に係る制裁金の額を追加しました。
- ・反社会的勢力の排除条例を含む約款の改定をしました。

3-11. 【書式 2】借地権付建物売買契約書

- ・(G) 反社会的勢力排除に係る違約金の額を追加しました。
- ・(H) 反社会的勢力の事務所活動の拠点に係る制裁金の額を追加しました。
- ・反社会的勢力の排除条例を含む約款の改定をしました。

3-12. 【書式 2】土地建物重要事項説明書

- ・登記簿に記載された事項 備考を追加しました。
- ・資料○参照 → 資料参照（雛型を変更しました。）
- ・市街化調整区域 開発許可／建築許可を追加しました。
- ・都市再生特別措置法／都市の低炭素化の促進に関する法律／津波防災地域づくりに関する法律／東日本大震災復興特別区域法／大規模災害からの復興に関する法律を追加しました。
- ・景観法を追加しました。
- ・津波災害警戒区域か否かを追加しました。
- ・反社会的勢力の排除条項に基づく解除を追加しました。

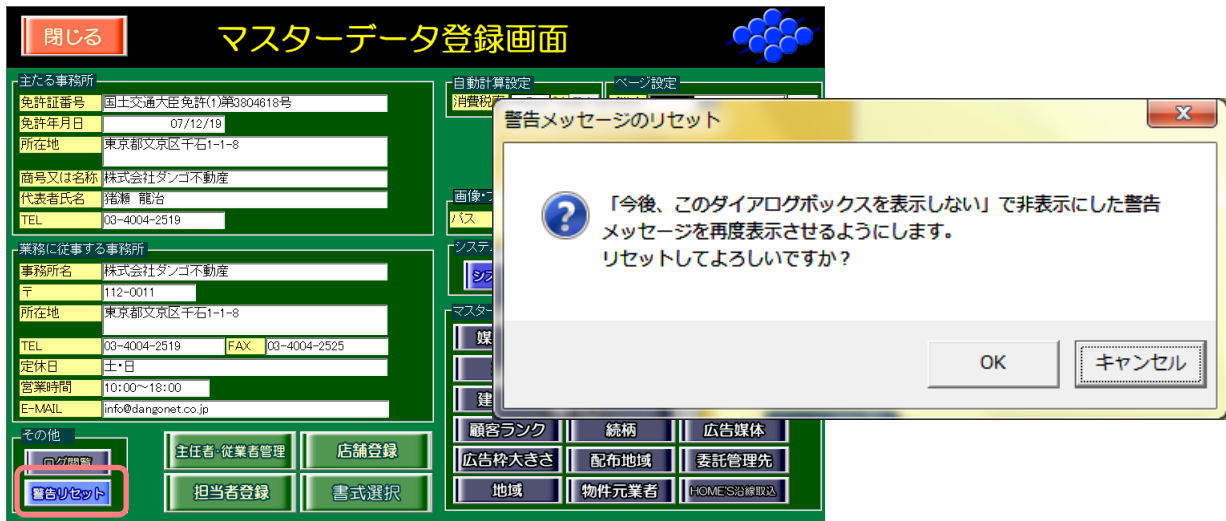
3-13. 【書式 2】区分所有建物重要事項説明書

- ・登記簿に記載された事項 備考を追加しました。
- ・資料○参照 → 資料参照（雛型を変更しました。）
- ・市街化調整区域 開発許可／建築許可を追加しました。
- ・都市再生特別措置法／都市の低炭素化の促進に関する法律／津波防災地域づくりに関する法律／東日本大震災復興特別区域法／大規模災害からの復興に関する法律を追加しました。
- ・景観法を追加しました。
- ・津波災害警戒区域か否かを追加しました。
- ・反社会的勢力の排除条項に基づく解除を追加しました。

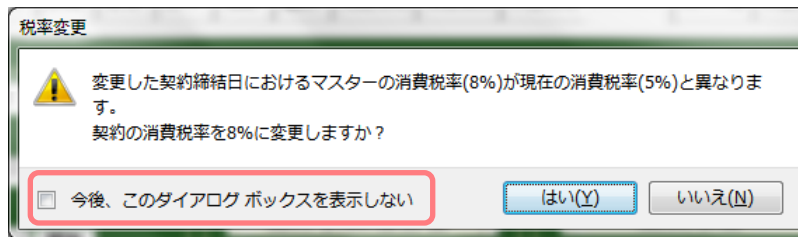
4. その他の機能追加・変更

4-1. マスター管理に [警告リセット] ボタンを設置

マスターデータ登録画面に [警告リセット] ボタンを設置しました。

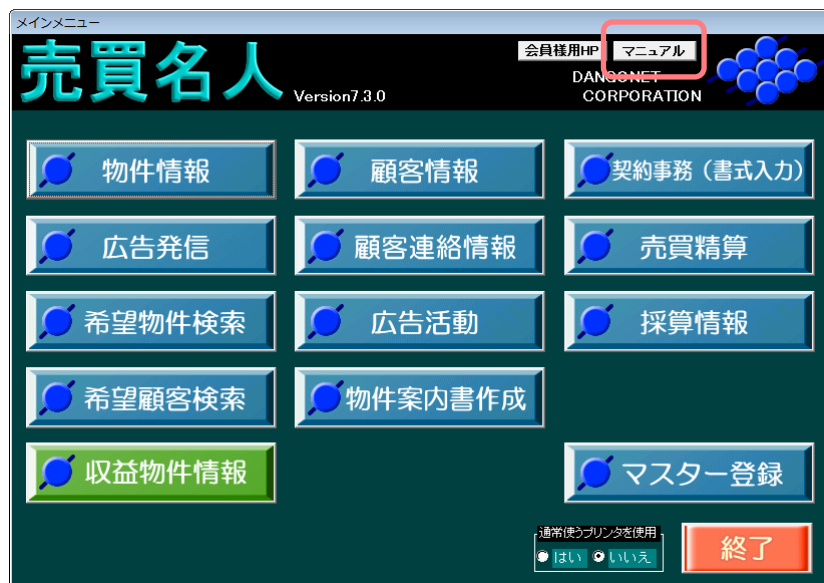


実行すると「今後、このダイアログボックスを表示しない」にチェックを付けて非表示にした警告メッセージを再表示します。



4-2. メインメニューに [マニュアル] ボタンを設置

メインメニュー上部に [マニュアル] ボタンを設置しました。



4-3. 解除コード入力後にソフトを起動する

解除コード入力後に売買名人を一度終了していましたが、そのまま起動するよう動作を変更しました。

4-4. Microsoft Office 郵便番号辞書の参照を停止

郵便番号を直接手入力した場合、Microsoft 社が提供する Microsoft Office 郵便番号辞書を参照していましたが、売買名人が持つ住所の定義ファイルを参照するようにしました。

5. 不具合の修正

- ①解除コード申請書の「FAX 送信先」付近の「受付時間」は、TEL 受付時間ですが、FAX 受付時間と誤解を招く恐れがありましたので、下部の連絡先に移動しました。
- ②Excel 出力において、区切り位置の調整が不要になるよう出力形式を修正しました。

その他、2014 年 03 月 14 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を全て修正致しました。

