

初版 2011/12/12  
改定 2012/03/05

**貸貸管理データベース**  
**貸貸名人 Version 5.0.0**  
**バージョンアップ項目**

**株式会社ダンゴネット**



## 目次

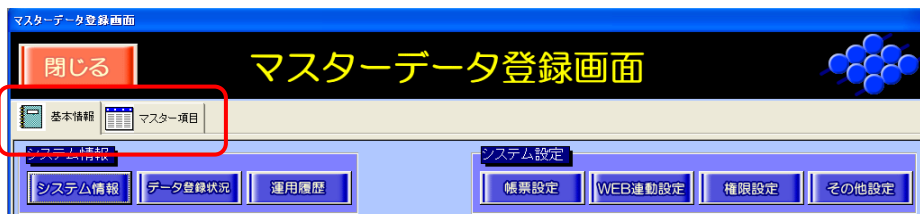
1. マスター管理に関する追加・変更 .....	1
1-1. マスター登録項目の整理 .....	1
1-2. 権限機能の拡充 .....	1
1-3. 消費税計算に対する自動計算設定（切り上げ、切捨て、四捨五入）を追加 .....	2
1-4. 物件所有者変更のログを残す .....	2
2. 部屋情報・物件情報に関する追加・変更 .....	3
2-1. 予約機能の拡張 .....	3
2-2. 契約履歴の機能拡張 .....	4
2-3. 募集賃料の追加 .....	5
2-4. [基本情報]、[契約情報] タブのレイアウト変更 .....	5
2-5. [期間空室率ボタン] 移動 .....	5
2-6. 契約一時金の各項目に「家主への送金」フラグを追加 .....	6
2-7. 写真登録日の表示 .....	6
2-8. [管理委託開始日] の追加 .....	6
2-9. [保険開始日/保険終了日] の追加と検索 .....	7
3. 帳票に関する追加・変更 .....	8
3-1. 金額「¥0」の表示・非表示を判別 .....	8
3-2. 貸主名/契約者名が文章中にある帳票デザインを変更 .....	8
3-3. 日割り計算欄で使用しない項目の日割りは標題表示されないように変更 .....	8
3-4. [管理委任契約書] 白紙ページを追加 .....	8
3-5. [入居申込書] 雛型編集可能に変更 .....	8
3-6. [ラベル印刷] 法人契約担当者入力時のデザインを変更 .....	8
3-7. [督促一覧表] 携帯電話欄の追加 .....	8
3-8. [督促状] [催促状] 自由入力欄の追加 .....	8
3-9. [督促状] [催促状] 振込先変更時の反映用収集機能 .....	8
3-10. [月次報告書] 支出項目欄を追加可能に変更 .....	9
3-11. [月次報告書] 一括借上で入居者名が表示されないように変更 .....	10
3-12. [重要事項説明書] 貸主情報を修正可能に変更 .....	10
3-13. [重要事項説明書] 取引態様「貸主」の場合の自社情報を非表示 .....	10
3-14. [都条例] 特約のマスター化 .....	10
3-15. [賃貸借契約書] 連帯保証人のデータ連動 .....	11
3-16. [賃貸借契約書] 約款標準帳票の変更 .....	11
4. 入金管理に関する追加・変更 .....	12
4-1. 入金情報の一括処理ダイアログを設置 .....	12
4-2. 契約期間中の賃料変更時、以後の予定賃料の変更 .....	13
4-3. [データ出力] 出力対象項目に「振替手数料（入金額）」を追加 .....	13
5. 請求書に関する追加・変更 .....	13
5-1. 分納時の動作を設定可能に変更 .....	13
6. 更新手続きに関する追加・変更 .....	14
6-1. 更新処理前の契約一時金を管理 .....	14
6-2. 更新用の契約書表紙を追加 .....	14
6-3. WAN 型帳票の店舗選択機能を追加 .....	14
7. その他、追加・変更 .....	14
7-1. 詳細画面への移動を全件詳細に変更 .....	14

7-2. [虫眼鏡] ボタンからの部屋情報の編集に対応 .....	14
7-3. [削除] [全件削除] ボタンのデザイン変更 .....	14
7-4. 契約者情報ダイアログのデザイン変更.....	14
8. 賃貸名人オプションに関する追加・変更.....	15
8-1. アソシアスタイル.....	15
8-2. 集金代行&家賃サービス (アプラス) .....	15
8-3. 仲介名人/HOME'S 連動.....	16
9. 不具合の修正.....	17

# 1. マスター管理に関する追加・変更

## 1-1. マスター登録項目の整理

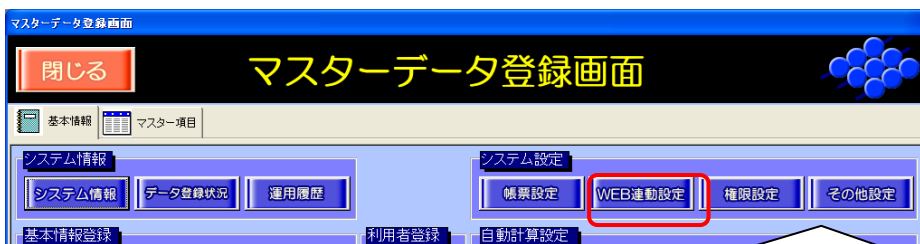
[マスターデータ登録画面] の項目を整理し、[基本情報] タブ、[マスター項目] タブの2つに分割しました。



## 1-2. 権限機能の拡充

[マスターデータ登録画面] → [基本情報] タブ → 「権限設定」 ボタンを追加し、担当者毎（ログインユーザー毎）に細かい権限を付与できるようにしました。

また、「参照 (D)」権限の名称を「ゲスト (D)」に変更しました。



The screenshot shows the 'Permissions' (権限設定) screen. A table lists permissions for various roles: 管理者(A), 経理(B), 営業(C), and ゲスト(D). The table has columns for '分類' (Category), '権限' (Permission), and '追加' (Add), '削除' (Delete), '印刷' (Print) for each role. A red box highlights the '権限設定' button in the previous screenshot.

分類	管理者(A)	経理(B)	営業(C)	ゲスト(D)
契約更新・解約の実施	○	○	○	○
マスター管理 - 基本情報	○	○	○	○
マスター管理 - マスター項目	○	○	○	○
マスター管理 - 担当者情報	○	○	○	○
マスター管理 - 運用履歴	○	○	○	○
家主情報	○	○	○	○
家主情報 - ヌモ	○	○	○	○
物件情報	○	○	○	○
物件情報 - ヌモ	○	○	○	○
物件情報 - 対応履歴	○	○	○	○
部屋情報	○	○	○	○
部屋情報 - ヌモ	○	○	○	○
部屋情報 - 対応履歴	○	○	○	○
契約情報	○	○	○	○
予約情報	○	○	○	○
修繕履歴	○	○	○	○
入金情報	○	○	○	○
契約一時金	○	○	○	○
収支情報	○	○	○	○
請求書作成	○	○	○	○
更新手続き	○	○	○	○
定額終了通知	○	○	○	○
空物件検索	○	○	○	○
物件名検索	○	○	○	○
ポータル連携	○	○	○	○
印刷ソフト(オフライン)	○	○	○	○
印刷(印刷ソフト)	○	○	○	○
印刷(印刷ソフト)	○	○	○	○

※ メインメニューの機能に応じ分類されています。

### 1-3. 消費税計算に対する自動計算設定（切り上げ、切捨て、四捨五入）を追加

[マスターデータ登録画面] → [基本情報] タブに [消費税計算] を追加しました。  
消費税計算時に小数点以下の扱いについて、「切り捨て」「四捨五入」「切り上げ」から選択することができます。

**システム設定**

帳票設定 WEB連動設定 権限設定 その他設定

**自動計算設定**

消費税率	5	%	締め日	末	日
消費税計算	切り捨て		収支報告日	15	日
管理料計算	切り捨て		次回更新案内	2	ヶ月前
入居時日割	切り捨て		定借終了通知	6	ヶ月前
更新時日割	切り捨て				
退居時日割	切り捨て				
日割日数	実日数割り				

### 1-4. 物件所有者変更のログを残す

[マスターデータ登録画面] → [基本情報] タブ → [運用履歴] に、物件所有者変更の履歴が残るようになりました。

**運用履歴閲覧**

運用履歴閲覧画面

検索 絞り込む 閉じる

ID	ユーザ名	場所	行動内容	備考	日時
12482	sa	物件情報詳細画面	物件所有者変更	アスチーネ久米川 門→大谷	2011/11/02 13:31:12
12481	sa	物件情報詳細画面	物件所有者変更	アスチーネ久米川 門→大谷	2011/11/02 13:29:57
12480	sa	物件情報詳細画面	物件所有者変更	アスチーネ久米川 門→大谷	2011/11/02 13:29:46

**場所**      **行動内容**      **備考**

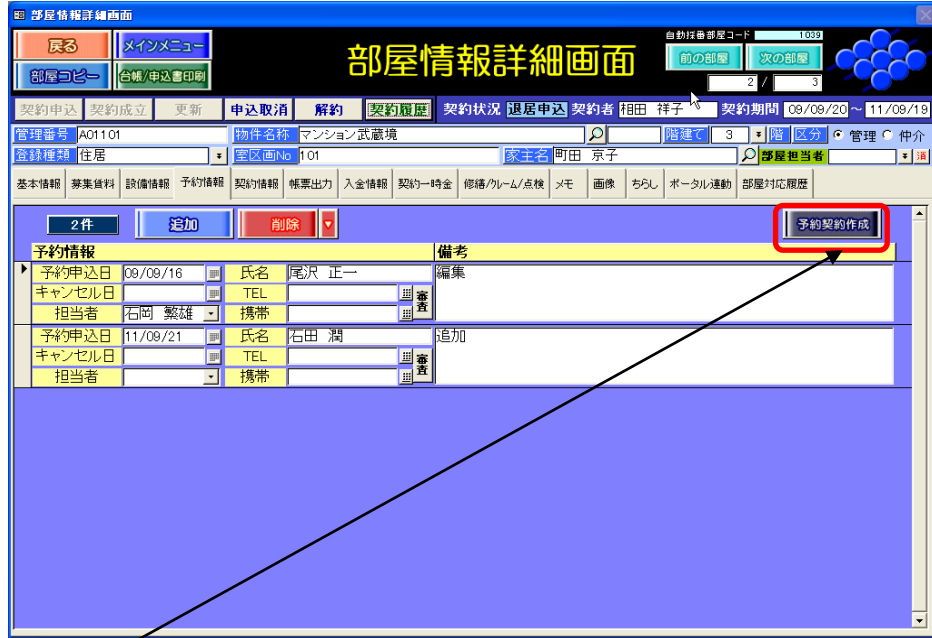
物件情報詳細画面      物件所有者変更      アスチーネ久米川 門→大谷

12474	hroki_sato	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 13:10:05
12473	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 21:12:05
12472	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 21:05:39
12471	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 21:04:59
12470	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 21:03:59
12469	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:55:11
12468	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:53:13
12467	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:50:34
12466	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:47:34
12465	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:45:21
12464	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:39:49
12463	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:35:45
12462	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:30:34
12461	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:28:19
12460	sa	データ接続画面	ログイン	ログインの成功	2011/11/01 20:14:15

## 2. 部屋情報・物件情報に関する追加・変更

### 2-1. 予約機能の拡張

[部屋情報詳細画面] → [予約情報] タブに契約書作成機能を追加しました。



[予約契約作成] ボタンをクリックすると、あらかじめ予約者に対して「入居時精算書」「賃貸借契約書」等の帳票作成、入金管理ができるようになりました。

#### [募集賃料] タブ

品名	金額	消費税	支払名	支払期	支払額	消費税
賃料	¥10,000	¥1,000	賃料	1/1	¥11,000	¥1,000
管理費	¥2,000	¥200	管理費	1/1	¥2,200	¥200
共済費	¥500	¥50	共済費	1/1	¥550	¥50
駐車場料	¥1,000	¥100	駐車場料	1/1	¥1,100	¥100
付帯料	¥3,000	¥300	付帯料	1/1	¥3,300	¥300
総額	¥17,500	¥1,750	総額	1/1	¥19,250	¥1,750

#### [契約情報] タブ

項目	内容	金額	支払期	支払額	消費税
入居時精算書	入居時精算書	¥10,000	1/1	¥10,000	¥1,000
賃貸借契約書	賃貸借契約書	¥2,000	1/1	¥2,000	¥200
募集賃料	募集賃料	¥17,500	1/1	¥19,250	¥1,750
総額	総額	¥29,500	1/1	¥31,250	¥2,950

#### [帳票出力] タブ

帳票名	印刷	帳票名	印刷
賃貸借契約書	印刷	入居時精算書	印刷
重要事項説明書	印刷	入居時精算書(住宅)	印刷
募集賃料不払帳票	印刷	募集賃料	印刷
募集賃料集計書	印刷	募集賃料集計書	印刷
募集賃料集計書(集計)	印刷	募集賃料集計書(集計)	印刷
募集賃料集計書(集計)	印刷	募集賃料集計書(集計)	印刷
募集賃料集計書(集計)	印刷	募集賃料集計書(集計)	印刷
募集賃料集計書(集計)	印刷	募集賃料集計書(集計)	印刷
募集賃料集計書(集計)	印刷	募集賃料集計書(集計)	印刷

#### [入金情報] タブ

項目	金額	支払期	支払額	消費税
入居時精算書	¥10,000	1/1	¥10,000	¥1,000
賃貸借契約書	¥2,000	1/1	¥2,000	¥200
募集賃料	¥17,500	1/1	¥19,250	¥1,750
総額	¥29,500	1/1	¥31,250	¥2,950

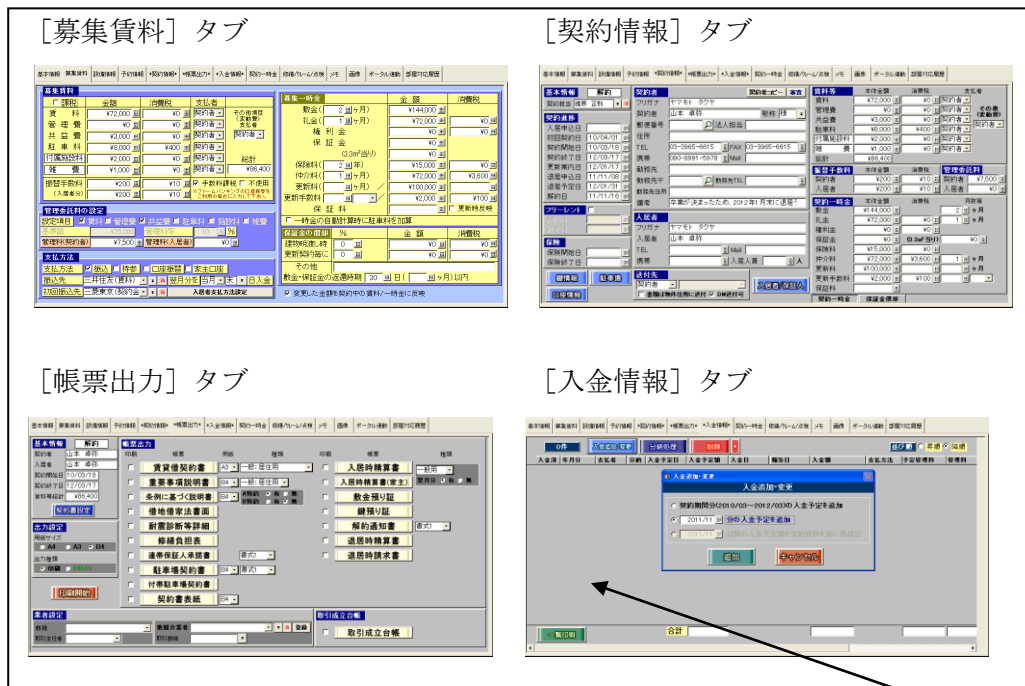
予約者は背景が「水色」、現契約者は背景が「紫色」、解約者と更新者は背景が「灰色」で表示されます。

## 2-2. 契約履歴の機能拡張

予約機能の拡張に伴い、[部屋情報詳細画面] → [契約者履歴] タブを廃止し、[契約履歴] ボタンを設置しました。



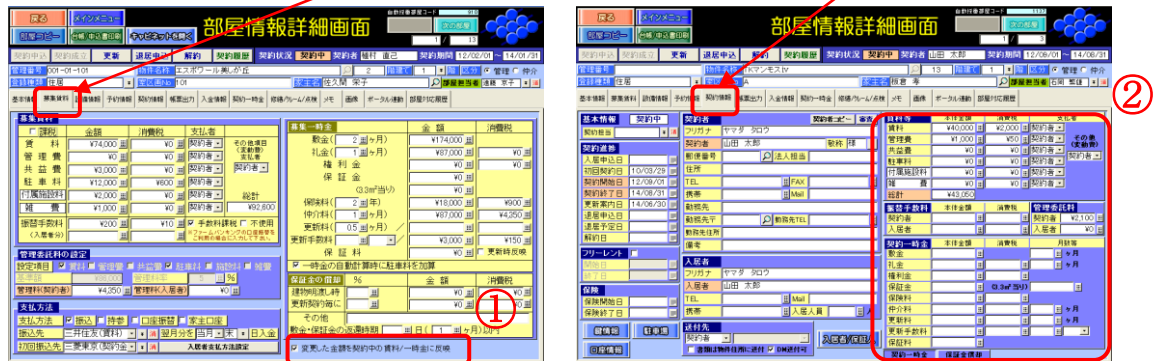
契約履歴を選択することで、現契約者だけでなく、予約者や解約者に対しても帳票作成、入金管理をいつでも行えるようになりました。



予約者は背景が「水色」、現契約者は背景が「紫色」、解約者と更新者は背景が「灰色」で表示されます。

## 2-3. 募集賃料の追加

[賃料/契約一時金] タブから [募集賃料] タブに名称を変更し、[契約情報] タブに現契約賃料を入力する場所を設けました。



- ① [変更した金額を契約中の賃料/一時金に反映] チェックボックスのチェックを外した場合、[契約情報] タブの金額と連動しません。  
また、本機能と関係なく、[契約情報] タブの金額を変更しても、[募集賃料] タブの金額が変わることはありません。
- ② [契約情報] タブで入力した金額をもとに、契約書等の帳票、入金情報を作成します。

## 2-4. [基本情報]、[契約情報] タブのレイアウト変更

- ① [部屋情報詳細画面] → [基本情報] タブのレイアウトを変更しました。
- ② [部屋情報詳細画面] → [帳票出力] タブを新設し、帳票出力関連のボタンをまとめました。

## 2-5. [期間空室率ボタン] 移動

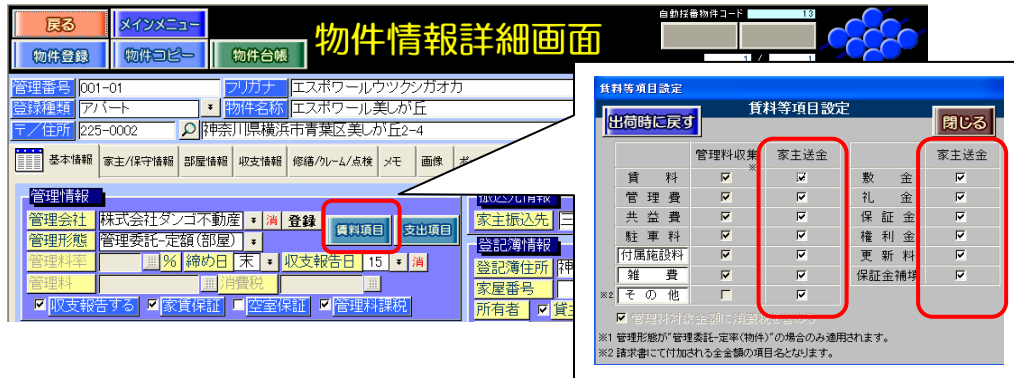
[物件情報管理画面] → [期間空室率] ボタンを、[物件情報詳細画面] → [部屋情報] タブに移動しました。





## 2-6. 契約一時金の各項目に「家主への送金」フラグを追加

[物件情報管理画面] → [基本情報] タブ → [賃料項目] に [家主送金] チェックボックスを追加しました。設定に基づき収支情報追加/更新時の金額が計算されます。



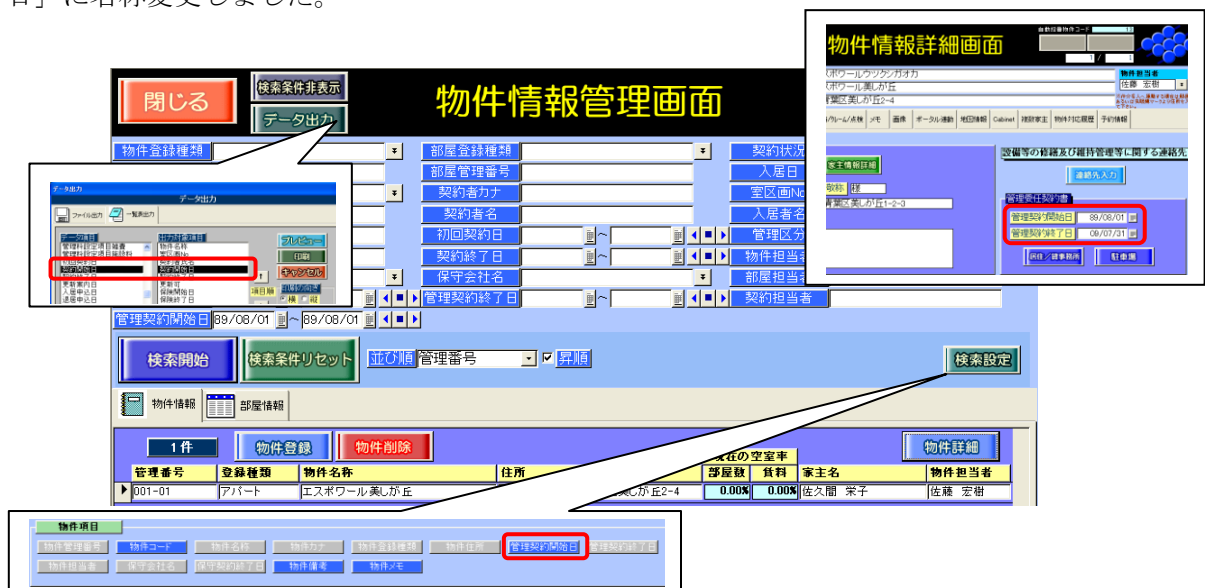
## 2-7. 写真登録日の表示

[画像] タブの「画像登録日」に画像を登録した日付を表示させるようにしました。



## 2-8. [管理委託開始日] の追加

管理委任契約を結んでいる物件を契約開始日で検索ができるよう [物件情報管理画面] の検索設定のアイテムに [管理契約開始日] を追加し、「契約締結終了日」を「管理契約終了日」に名称変更しました。



## 2-9. [保険開始日/保険終了日] の追加と検索

① [部屋情報詳細画面] → [契約情報] タブに、[保険開始日] [保険終了日] の入力欄を設けました。

基本情報	契約中	契約者	契約者ID	審査
契約担当	遠藤 京子	フリガナ	ウヰムラ ナオキ	
契約進捗		契約者	植村 直己	敬称 [様]
入居申込日	09/01/17	郵便番号	306-0000	法人担当
初回契約日	09/01/24	住所	茨城県古河市 大和田2-201	
契約開始日	12/02/01	TEL	0280-65-2184	FAX
契約終了日	14/01/31	携帯	070-6970-4163	Mail
更新案内日	13/11/30	勤務先	金着ソーセージ株式会社	
退居申込日		勤務先〒	248-0081	勤務先TEL
退居予定日		勤務先住所	神奈川県鎌倉市鎌倉山2-16	
解約日		備考		
フリーレント		入居者	フリガナ	
開始日		入居者名	植村 直己	
終了日		TEL	0280-65-2184	Mail
保険		携帯	070-6970-4163	入居人員
保険開始日	12/02/01	送付先		1 人
保険終了日	14/01/31	契約者		
健康情報	駐車場	書類は物件住用に送付		DM送付可
口座情報				入居者/保証人

② 保険終了日で検索ができるよう [物件情報管理画面] 及び [契約者情報管理画面] の検索設定のアイテムに [保険終了日] を追加しました。

物件情報管理画面

検索条件非表示 / データ出力

物件登録種類: [選択] / 部屋登録種類: [選択] / 契約状況: [選択]

部屋管理番号: [選択] / 入居日: [選択]

契約者フリガナ: [選択] / 室区画No: [選択]

契約者名: [選択] / 入居者名: [選択]

管理区分: [選択] / 物件住所: [選択]

物件担当者: [選択] / 家主名: [選択]

部屋担当者: [選択] / 保守契約終了日: [選択] ~ [選択]

契約担当者: [選択] / 保険終了日: [選択] ~ [選択]

検索開始 / 検索条件リセット / 印刷 / 管理番号 / 昇降 / 検索設定

契約者項目

契約者名	契約者フリガナ	入居者名	入居者フリガナ	保証人名	保証人フリガナ	保証機関名	引当契約日
保険終了日		フリーレント		契約担当者		契約者TEL	
保証人フリガナ		保証人フリガナ		入居者携帯		入居者携帯	

部屋詳細

001-01-101 | 住居 | エスボール美しが丘 101 | 遠藤 京子 | 植村 直己 | 一般賃貸借 | 契約中 | 遠藤 京子 | 植村

### 3. 帳票に関する追加・変更

#### 3-1. 金額「¥0」の表示・非表示を判別

賃料などの金額欄を空欄にした場合、帳票に「¥0」と表示されないように変更しました。

#### 3-2. 貸主名/契約者名が文章中にある帳票デザインを変更

貸主名/契約者名が文章中にある帳票は、幅制限により法人名等が切れてしまう事がありましたので、デザイン・レイアウトの変更を行い、表示幅をひろげました。

※対象帳票：更新家主向精算書/退居時精算書/退居時請求書/定借通知書

#### 3-3. 日割り計算欄で使用しない項目の日割りは標題表示されないように変更

金額空欄の「日割り」項目は「日割り表記部」と標題表示されないように変更しました。

※対象帳票：更新案内書/入居時精算書

#### 3-4. [管理委任契約書] 白紙ページを追加

[物件情報詳細画面] → [家主/保守情報] タブ → [管理委任契約書] に白紙ページを3P分追加しました。

#### 3-5. [入居申込書] 雛型編集可能に変更

[入居申込書] を雛形編集できるようにしました。

#### 3-6. [ラベル印刷] 法人契約担当者入力時のデザインを変更

法人担当者入力時の印刷レイアウトを変更しました。

#### 3-7. [督促一覧表] 携帯電話欄の追加

[督促状作成画面] → [一覧印刷] に「支払者携帯」の表記を追加しました。

#### 3-8. [督促状] [催促状] 自由入力欄の追加

自由入力となる内訳3行を追加しました。

※帳票上に保存されますが、入金関連（入金情報、契約一時金、月次報告書等）とのデータ連動はしません。

#### 3-9. [督促状] [催促状] 振込先変更時の反映用収集機能

[部屋情報詳細画面] の振込先を再読み込みする「情報再読込」ボタンを設置しました。

雛型保存	雛型読込	標準帳票	白紙印刷	印刷開始	戻る	情報再読込
						振込先
						支店
						口座
						No.

### 3-10. [月次報告書] 支出項目欄を追加可能に変更

① [物件情報詳細画面] → [基本情報] タブ → [支出項目] ボタンのデータ保持方法を変更しました。

左側の「支出項目名」は、従来どおりの項目を設定します。  
 右側の「支出項目名」は、項目に対する内訳を設定します。毎月の固定費の場合は金額を入力し、変動費の場合は項目名のみを設定します。  
 一つの項目に対して複数行設定が可能です。設定した情報は、月次報告書作成/収支情報更新時に反映されます。

② [月次報告書] の帳票上で [支出項目] を追加、削除できるようにしました。  
 帳票上で追加した支出は、[収支情報更新] を行っても値が維持されます。

支出の部		追加	削除				
項目	摘要	総額	本体	消費税	備考		
総合管理料		¥0	¥0	¥0			
集金手数料	集金手数料	¥9,160	¥9,000	¥160			
①	①	¥1,000	¥1,000	¥0			
②	②	¥2,100	¥2,000	¥100			
合計		¥6,300					

※年間報告書は項目ごとに合算されます。

#### (以下 3/5 追記)

なお、「賃料等精算明細書 (送金内訳書)」から「月次収支報告書」の方向において支出項目の「金額」が、双方向において「摘要」が連結しないよう変更しました。前記変更により「支出の部」のデータ形式が異なったための処置です。

<賃料等精算明細書 (送金内訳書) 支出項目>

総合管理料		¥46,935	¥44,700	¥2,235
電気代		¥12,680	¥12,680	¥0
水道代		¥8,600	¥8,600	¥0
清掃・ごみ収集費		¥12,600	¥12,000	¥600
その他				
振込手数料		¥525	¥500	¥25
小計 ②		¥81,340		
合計 ① - ②		¥732,460		

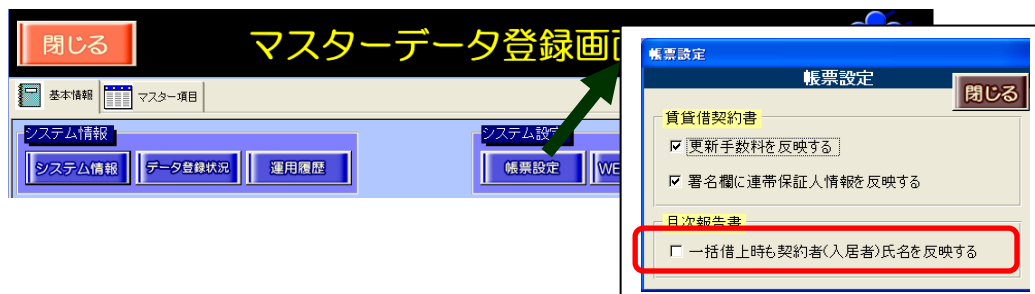
<月次収支報告書 支出の部>

支出の部	項目	摘要	総額	本体	消費税
	総合管理料		¥46,935	¥44,700	¥2,235
	電気代		¥12,680	¥12,680	¥0
	水道代		¥8,600	¥8,600	¥0
	振込手数料		¥525	¥500	¥25
	清掃・ごみ収集費		¥12,600	¥12,000	¥600
	その他				
合計			¥81,340		



### 3-11. [月次報告書] 一括借上で入居者名が表示されないように変更

マスター管理] → [帳票設定] → [一括借上時も契約者(入居者)氏名を反映する] チェックを追加しました。



管理委託料「一括借上」の設定で月次報告書に「契約者名」「入居者名」を記載しない場合は、チェックを外してください。過去の月次報告書の表示を変更する場合は、収支情報更新を行う必要があります。

### 3-12. [重要事項説明書] 貸主情報を修正可能に変更

[部屋情報詳細画面] → [帳票出力] タブ → [重要事項説明書] → [3、貸主の表示] 項目を編集可能に変更しました。

※編集することができますが、帳票上に保存はされません。

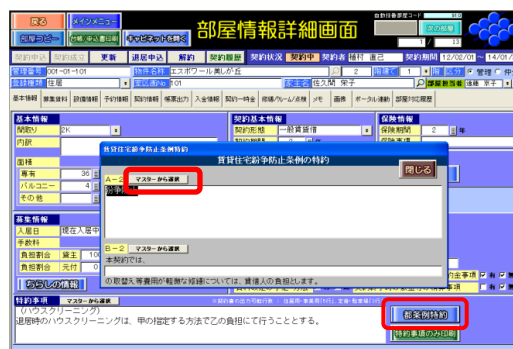
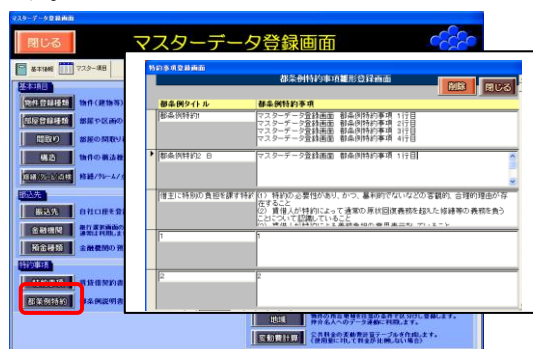
### 3-13. [重要事項説明書] 取引態様「貸主」の場合の自社情報を非表示

[部屋情報詳細画面] → [帳票出力] タブ → [業者設定] の取引態様が「貸主」の場合は、契約書と同様、[重要事項説明書] → [宅地建物取引業者] が空欄になるように変更しました。

### 3-14. [都条例] 特約のマスター化

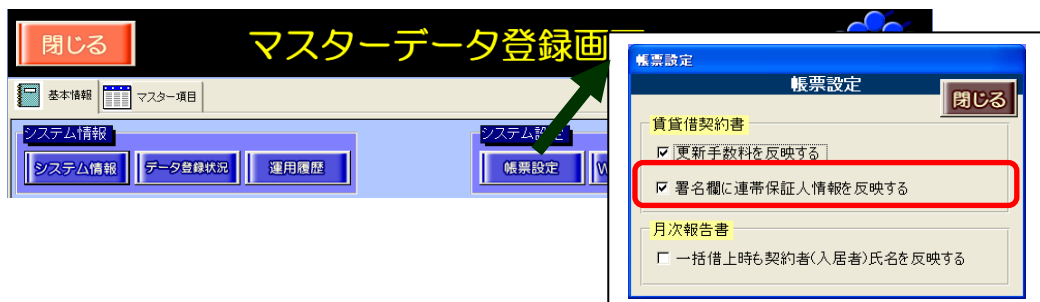
[マスター管理] → [マスター項目] タブ → [都条例特約マスター] を追加し、[部屋情報詳細画面] → [基本情報] タブで選択することができるようになりました。

使用頻度の高い特約事項を登録しておくことで、入力の手間やミスを軽減することができます。



### 3-15. [賃貸借契約書] 連帯保証人のデータ連動

[マスター管理] → [帳票設定] → [署名欄に連帯保証人を反映する] チェックを追加しました。



賃貸借契約書に連帯保証人情報を反映させる場合は、チェックをつけてください。

### 3-16. [賃貸借契約書] 約款標準帳票の変更

賃貸借契約書（住宅用、事業用、定期用）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「賃貸借契約約款に関する変更」(PDF 文章) をご参照ください。

※各ページの [標準帳票] ボタンを押すと内容が変更されます。独自帳票をご利用の場合は、あらかじめ雛形保存をしてからご確認ください。

#### (以下 3/5 追記)

また、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。

#### <バージョン 4.2 約款の行間>

(賃貸借の目的物)  
第1条 賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)は住宅賃貸借契約(以下「本契約」という。)  
(契約期間および更新料)  
第2条 契約期間は、本契約の(2)に記載するとおりとする。  
2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。  
3 本契約が更新される場合には、乙は、甲に対し、本契約の(2)に記載する更新料(使用目的)  
第3条 乙は、本契約の(2)に記載するとおり居住のみを目的として本物件を使用する(賃料)  
第4条 乙は、本契約の(2)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。  
2 1ヵ月に満たない期間の賃料は、1ヵ月を実日数に応じて日割計算した額とする。  
3 乙は、本契約の(2)の記載に基づき解約の申し入れをした場合でも、解約の効力が発生しない。  
4 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、契約期間中であっても更新することができる。  
一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不当となつた場合  
二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不当となつた場合  
三 近隣の建物の賃料に比較して賃料が不当となつた場合  
(管理・共益費等)  
第5条 乙は、本契約の(2)に記載する管理費、共益費及び付帯施設料並びに雑費を甲に支払い、固定資産税、地代及び修繕積立金は甲の負担とする。  
2 前項の管理・共益費等は、本契約の(2)の記載に従い、支払わなければならない。  
3 1ヵ月に満たない期間の管理・共益費等は、1ヵ月を実日数に応じて日割計算した額とする。

#### <バージョン 5.0 約款の行間>

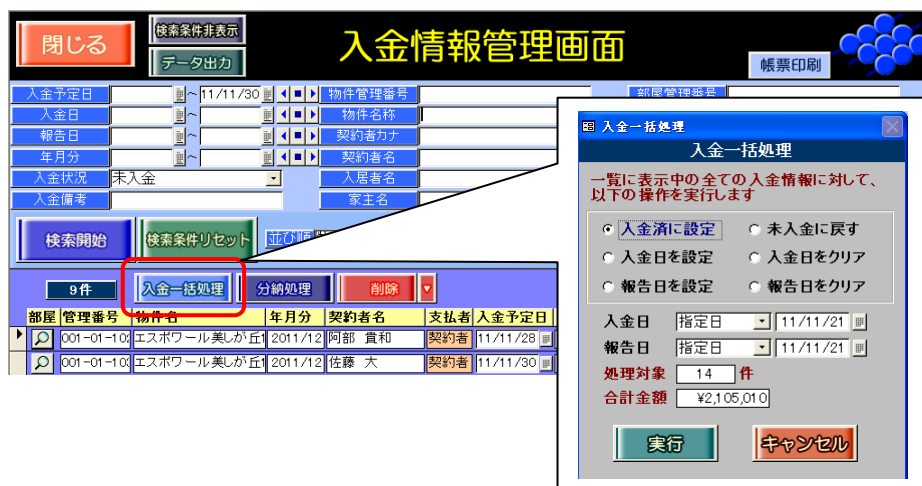
(契約の締結)  
第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、本契約(以下「本契約」という。)を、本契約の(1)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)  
(契約期間及び更新料)  
第2条 契約期間は、本契約の(2)に記載するとおりとする。  
2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。  
3 本契約が更新される場合には、乙は、甲に対し、本契約の(2)に記載する更新料(賃料)  
第3条 乙は、本契約の(2)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。  
2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。  
一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により、家賃が不当となつた場合  
二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、家賃が不当となつた場合  
三 近隣類似の建物の賃料の変動が生じ、家賃が不当となつた場合  
3 1ヵ月に満たない期間の賃料は、1ヵ月を実日数に応じて日割計算した額とする。  
(管理費・共益費等)  
第4条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道費(以下「共用部分費」という。)に充てるため、管理費、共益費等を本契約の(2)の記載に従い甲に支払うものとする。  
2 甲及び乙は、維持管理費の増減により管理費、共益費等が不当となつた場合、管理費、共益費等を改定することができる。  
3 1ヵ月に満たない期間の管理費、共益費等は、1ヵ月を実日数に応じて日割計算した額とする。  
4 乙は、本契約と同時に火災等保険に加入するものとする。  
(負担の帰属)  
第5条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。  
2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。  
第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、本契約の(2)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)を、本契約の(1)に記載する目的物件(以下「本物件」という。)

※画像は、住宅用賃貸借契約書 (A3) サイズの場合です。

## 4. 入金管理に関する追加・変更

### 4-1. 入金情報の一括処理ダイアログを設置

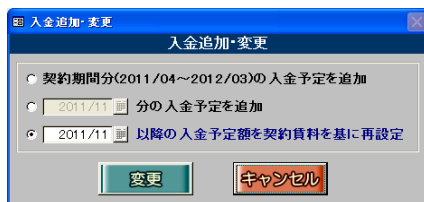
[入金情報管理画面] に [入金一括処理] ボタンを追加しました。バージョン 4.2.0 までの [全て入金済] [報告日変更] 機能を内包しています。



[入金済に設定] を選択した場合	検索画面に表示されている入金情報を一括で入金済処理します。 入金日には、「指定日」または「入金予定日」のいずれかを選択します。 報告日は、指定した入金日（「指定日」または「入金日」）で一括入金処理を行います。
[入金日を設定] を選択した場合	検索画面に表示されている入金情報の「入金日」だけを、一括で設定します。 入金日は、一括入金処理を行う時の日付として指定日、または、入金予定日のいずれかを選択します。
[報告日を設定] を選択した場合	検索画面に表示されている入金情報の「報告日」だけを、一括で設定します。 報告日は、一括入金処理を行う時の日付として指定日または入金予定日のいずれかを選択します。
[未入金に戻す] を選択した場合	検索画面に表示されている入金情報のうち、入金済チェックがある入金情報を対象に、一括で入金済チェックを外します。
[入金日をクリア] を選択した場合	検索画面に表示されている入金情報のうち、入金日が入っている入金情報を対象に、一括で入金日をクリアします。
[報告日をクリア] を選択した場合	検索画面に表示されている入金情報のうち、報告日が入っている入金情報を対象に、一括で報告日をクリアします。

## 4-2. 契約期間中の賃料変更時、以後の予定賃料の変更

[入金情報] タブに設置された [当月分入金レコード追加] [契約期間分入金レコード追加] ボタンを廃止し、[入金追加/変更] ボタンに集約しました。



契約期間分 (XXXX/XX~XXXX/XX) の入金予定を追加	[契約情報] タブに入力した契約期間をもとに、入金情報を作成します。
XXXX/XX 分の入金予定を追加	指定した月だけ入金情報を作成します。
XXXX/XX 以降の入金予定額を契約賃料を基に再作成	指定した月以降の入金情報をまとめて再作成します。 ※ 契約期間中の賃料改定にお役立てください。

## 4-3. [データ出力] 出力対象項目に「振替手数料（入金額）」を追加

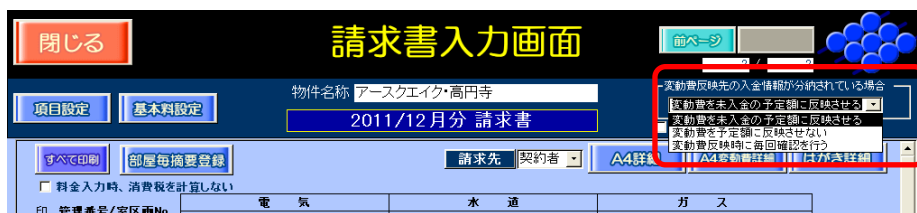
[入金情報管理画面] → [データ出力] の出力対象項目に、[入金振替手数料]などを追加しました。

# 5. 請求書に関する追加・変更

## 5-1. 分納時の動作を設定可能に変更

請求書入力画面の右上に [変動費反映先の入金情報が分納されている場合] の設定方法を追加しました。

分納した入金情報に対して変動費の反映動作を設定することができます。



※ネットワーク型/WAN型製品をご利用の場合、全台で共通設定されます。



## 6. 更新手続きに関する追加・変更

### 6-1. 更新処理前の契約一時金を管理

- ①更新処理前に契約一時金を追加できるよう、[更新案内画面] に [一時金追加] ボタンを追加しました。
- ②更新処理時に契約一時金の追加を操作できるよう、[更新] ダイアログに [更新一時金を追加する] [更新一時金を入金済にする] チェックボックスを追加しました。

### 6-2. 更新用の契約書表紙を追加

更新用の契約書表紙を [更新案内画面] に追加しました。

### 6-3. WAN 型帳票の店舗選択機能を追加

WAN 型製品をご利用の場合、[更新案内画面] に [店舗選択] コンボボックスが表示されるようになりました。店舗選択することにより、各帳票の店舗名表示を変更することができます。

## 7. その他、追加・変更

### 7-1. 詳細画面への移動を全件詳細に変更

詳細画面への移動方法を変更しました。[個別詳細] と [全件詳細] の選択を廃止し、常に全レコードを展開するように変更しました。

※対象画面：物件情報管理画面/家主情報管理画面/契約者情報管理画面/請求書作成画面

### 7-2. [虫眼鏡] ボタンからの部屋情報の編集に対応

[虫眼鏡] ボタンから詳細画面に移動する際の「閲覧モード」を廃止し、編集できるようにしました。

※対象画面：更新案内画面/定期契約終了通知画面/入金情報管理画面/督促状作成画面/  
空き物件検索結果

### 7-3. [削除] [全件削除] ボタンのデザイン変更

[削除] ボタン横の [削除] チェックボックスを削除し、[削除] ボタンと [全件削除] ボタンを一つのボタンに集約しました。

[削除] ボタン横に [▼] がある場合、サブメニューより [削除] [全件削除] を選択することができます。

### 7-4. 契約者情報ダイアログのデザイン変更

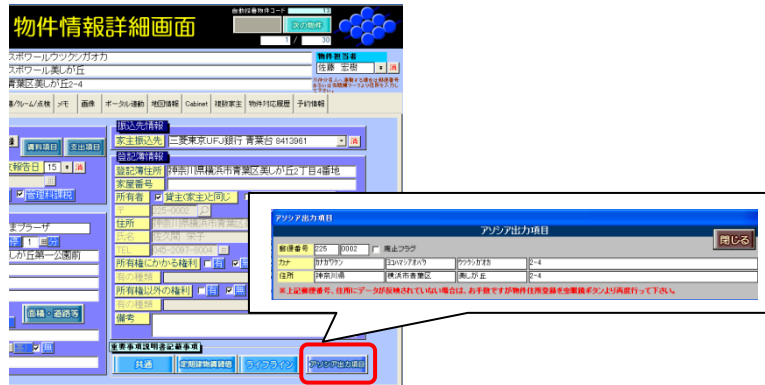
[契約者情報管理画面] → [契約者詳細] ボタン → [契約者情報] のレイアウトを変更し、契約状況「契約中」の場合に契約内容で一部編集できなかった箇所についても、編集できるようにしました。

## 8. 賃貸名人オプションに関する追加・変更

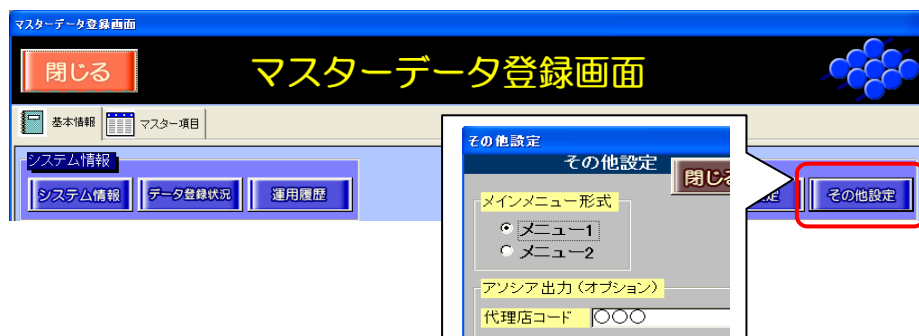
※これらはオプション機能です。詳しくは弊社までお問い合わせください。

### 8-1. アソシアスタイル

- ① [物件情報詳細画面] → [ポータル連動] タブ → [アソシア] ボタンから、[基本情報] タブ → [アソシア出力項目] ボタンに移動しました。

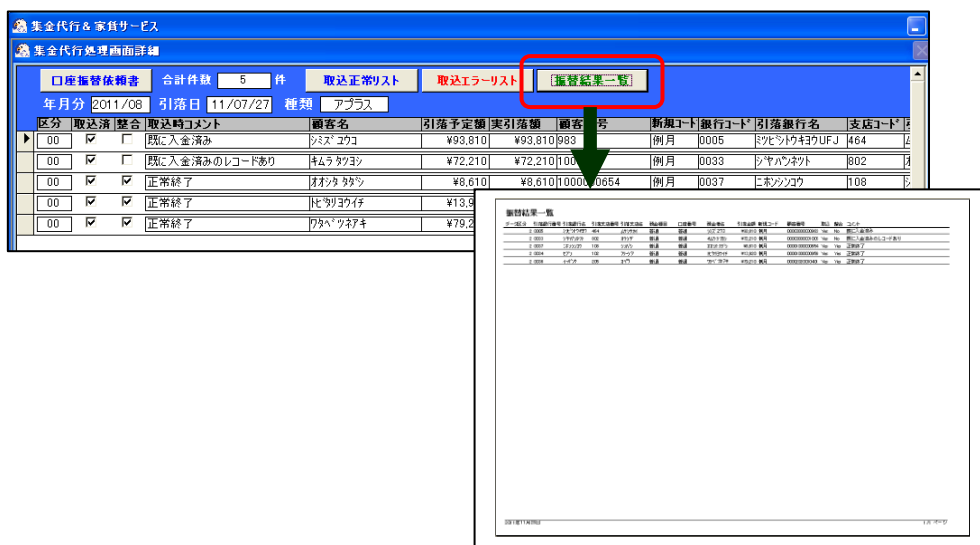


- ② [マスターデータ登録画面] → [その他設定] → [アソシア出力 (オプション)] に「代理店コード」が入力されている場合のみ、[物件情報詳細画面] にボタンを表示するようにしました。



### 8-2. 集金代行&家賃サービス (アプラス)

[集金代行詳細画面] に [振替結果一覧] ボタンを追加しました。これまではデータ取込時のみ印刷を選択できましたが、いつでも振替結果一覧を印刷できるように変更しました。



### 8-3. 仲介名人／HOME'S 連動

① 仲介名人の「登録・更新日」の [自動更新する] に連動する項目 [情報登録日を自動更新する] を追加しました。

物件レポート送信時に、同チェックに基づき、賃貸名人の「登録更新日時(12/13 訂正)」が自動更新されます。



※バージョンアップ時には、全部屋に対して同設定を適用するかどうかを選択するダイアログが表示されます。

② [ポータル連動設定一覧] に写真登録日での検索や、登録した写真の参照ができるようになりました。



③ [部屋情報詳細画面] → [ポータル連動] タブにて、単独編集できるよう下記データ間の連動を廃止し、分離をしました。

1	仲介名人 [ここがオススメ]	アドパーク [備考 1]	
2	仲介名人 [条件]	アドパーク [備考 2]	
3	仲介名人 [担当者からのひとこと]	SUUMO [セールスポイント]	HOME'S [セールスポイント]   不動産ナビ [紹介文]
4	アドパーク [損保条件]	不動産ナビ [保険料内容]	
5	Yahoo!不動産 [備考]	HOME'S [備考]	

## 9. 不具合の修正

- ① [物件情報詳細画面] → [部屋情報] タブから [部屋詳細] を開いた後に戻ると選択位置が先頭へ移動してしまう不具合を修正しました。
- ② [物件情報詳細画面] → [部屋情報] タブ → [部屋詳細] を開いた後に戻ると [部屋情報] タブの一覧から消え、[物件詳細] を開きなおすと元に戻る不具合を修正しました。
- ③ 複数のユーザーが同時に同じ部屋を開き、一方が契約処理や解約処理等を行うと高確率でデータが破壊される問題に対処しました。同時に部屋が開かれている場合は、契約処理や解約処理等を行えないように変更し、処理を試みると警告ダイアログが表示されます。
- ④ [契約情報] タブを開き、[契約申込] ボタンを押すと、[基本情報] タブに移動してしまう事がある不具合を修正しました。
- ⑤ 未契約の部屋に入居者を入力し、[物件情報詳細画面] に戻るとエラーが発生する不具合を修正しました。
- ⑥ 解約日が入力されているのに、契約者履歴に反映されないことがある不具合を修正しました。
- ⑦ 家主情報のデータ出力において、家主に登録された口座数分のデータが重複して出力される問題に対し、データ出力項目に振込先に関連する項目が含まれる場合のみ複数出力するよう変更しました。
- ⑧ 家主名変更直後に [ラベル印刷] を実行すると「データ競合エラー」が発生する不具合を修正しました。
- ⑨ 契約者住所の変更直後に [ラベル印刷] を実行すると「データ競合エラー」が発生する不具合を修正しました。
- ⑩ [月次報告書] において、物件収支とのその他金額連動の動作不良を修正しました。
- ⑪ [月次報告書] において、同契約者の契約一時金レコードが1月に2レコード以上ある場合、月次報告書には1レコードしか集計されない不具合を修正しました。
- ⑫ [データ出力] で作成した EXCEL ファイルを Excel2007 等で開こうとするとセキュリティのエラーが発生する不具合を修正しました。
- ⑬ [集金代行] の [振替結果一覧] の並び順を修正しました。
- ⑭ [集金代行] において、正常終了していたデータに再度結果データを取り込むと、振替結果一覧のコメント欄に「該当する顧客コードがありません」と表示される不具合を修正しました。

その他、2011年11月30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1件を除き全て修正致しました。

