

賃 貸 管 理 デ ー タ ベ ー ス

# 賃貸名人

Version 5.1.0

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 : 2013年05月22日  
最終改定日 :



DANGO NET

## 目次

1. 新しい機能 .....	1
1-1. 月次報告書の口座番号を伏せ字にする .....	1
1-2. データ出力の項目を検索する .....	1
1-3. 画像拡張子「jpeg」の取り扱い開始と、大容量サイズのアラート .....	2
2. デザインの変更と入力項目の追加・変更 .....	3
2-1. メインメニューのレイアウト変更 .....	3
2-2. マスター管理の変更 .....	3
2-3. その他のデザイン変更 .....	4
3. 収支情報作成に関する追加・変更 .....	5
3-1. 支出項目に通し番号を付与 .....	5
3-2. 収支情報更新時に支出項目を再作成する .....	5
3-3. 月次報告書と物件収支の収入金額相違時のアラート .....	6
3-4. 年間帳票の一括印刷 .....	6
4. 入金管理に関する追加・変更 .....	7
4-1. 期間指定した入金情報追加 .....	7
4-2. 更新・再契約時の入金情報追加の識別 .....	7
5. 帳票に関する追加・変更 .....	8
5-1. 帳票全般の変更 .....	8
5-2. 重要事項説明書 .....	8
5-3. 賃貸借契約書 .....	10
5-4. 借地借家法書面 .....	11
5-5. 定期建物賃貸借契約終了についての通知 .....	11
5-6. 条例に基づく説明 .....	11
5-7. 取引成立台帳 .....	12
5-8. 修繕負担表 .....	12
5-9. 管理委任契約書 .....	12
5-10. 入居時精算書 .....	13
5-11. 連帯保証人承諾書 .....	13
5-12. 鍵預り証 .....	14
5-13. 解約通知書 .....	14
5-14. 空き物件情報印刷 .....	14
5-15. 請求書 .....	14
6. 更新手続きに関する追加・変更 .....	15
6-1. 契約賃料の再読み込みを行う .....	15
6-2. 更新契約書で取引主任者を選択する .....	15
6-3. タイプを選択して更新時の領収証を出す .....	16
6-4. 更新契約書の一括印刷 .....	16
7. その他の追加・変更 .....	17
7-1. Microsoft Office 郵便番号辞書の参照を停止 .....	17
7-2. データベースを修復する .....	17
7-3. 解除コード入力後にソフトを起動する .....	17
7-4. データ出力のデータ項目を追加 .....	17
7-5. 予約者管理に関する変更 .....	17
7-6. 物件台帳に関する変更 .....	17
8. 賃貸名人オプションに関する追加・変更 .....	18
8-1. 仲介名人 .....	18
8-2. 集金代行&家賃サービス .....	18
9. 不具合の修正 .....	19

# 1. 新しい機能

## 1-1. 月次報告書の口座番号を伏せ字にする

近年の社会的情勢から、月次報告書に表示する家主口座番号を伏せ字にする機能を付与しました。左右のどちらからでも、1~7文字内で指定した文字数分を「\*」で表示します。

当月収支		報告日	平成25年03月27日
収入合計	300,000円		
支出合計	21,630円		
<b>お振込金合計</b>	<b>278,370円</b>		

お振込先

銀行名 : 三井住友銀行	以上ご報告申し上げます。
支店名 : 武蔵境支店	
預金種類: 普通	武蔵野商事
<b>口座番号: 000****</b>	〒180-0023 東京都武蔵野市境南町2-3-4
右義人 : 大谷 円	ビル名
	TEL:0422-00-0000 FAX:0422-11-1111

設定は、マスター管理の「帳票設定」ボタン内に設置した「口座番号非表示」で行います。「しない」「左から」「右から」の3タイプの選択肢を用意しました。

帳票設定

### 帳票設定

貸借借約書

- 更新手数料を反映する
- 署名欄に連帯保証人情報を反映する

月次報告書

口座番号非表示 [右から] 4 文字(1~7)

- 一括借上時も契約者(入居者)氏名を反映する

※ 5.1バージョンアップ後は、初期値「しない」を選択しています。本機能をご利用になる場合はこちらで設定してください。

## 1-2. データ出力の項目を検索する

該当の項目を発見しやすくするため、データ出力に項目名の検索機能を追加しました。

データ出力

支出 [検索] [リセット]

ファイル出力 一覧表出力

データ項目	出力対象項目
支出合計税込	
支出1 摘要	
支出1	
支出1 消費税	
支出2 摘要	
支出2	
支出2 消費税	
支出3 摘要	
支出3	
支出3 消費税	
支出4 摘要	
支出4	
支出4 消費税	

出力

キャンセル

項目順

ファイル種類

- EXCEL
- ACCESS
- TEXT(CSV)

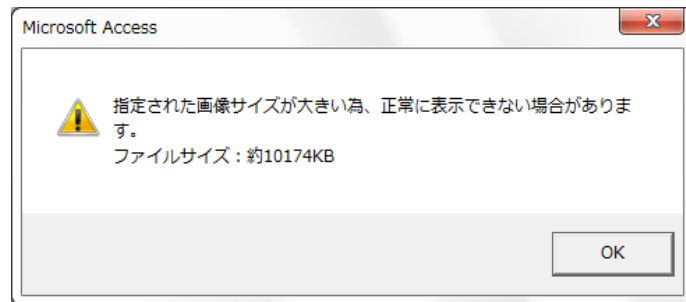
出力項目読込

出力項目保存

全項目削除 選択項目削除

### 1-3. 画像拡張子「jpeg」の取り扱い開始と大容量サイズのアラート

- ①画像挿入で挿入元の画像拡張子「jpeg」を賃貸名人で取り扱えるようになりました。  
従来は挿入元の画像拡張子が「jpeg」の場合、あらかじめ「jpg」へ変換したものをご用意いただいていた。作業の効率化を図るべく、画像挿入する際に賃貸名人で「jpeg」を「jpg」に変換し、マスター管理で指定した画像フォルダに保存します。
- ②挿入する画像サイズが 10MB を超える大容量の場合、アラートを表示するようにしました。



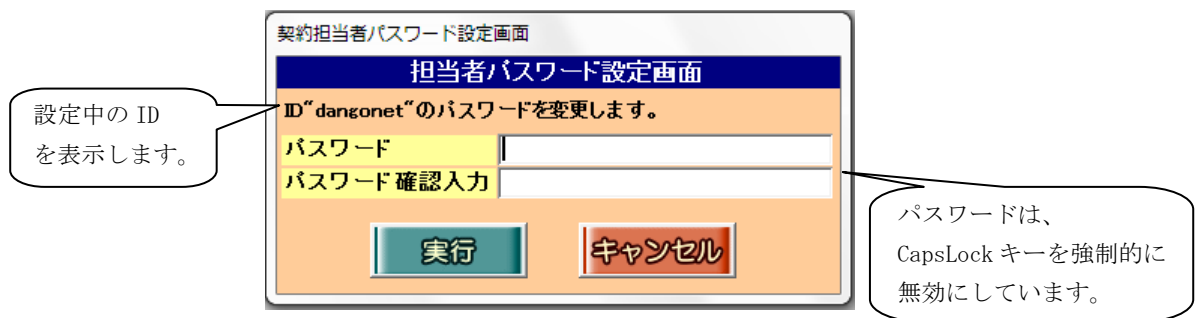
## 2. デザインの変更と入力項目の追加・変更

### 2-1. メインメニューのレイアウト変更

メインメニュー（メニュー形式：1）の「ポータル連動設定」ボタンと「物件台帳」ボタンの配置を入れ替えました。

### 2-2. マスター管理の変更

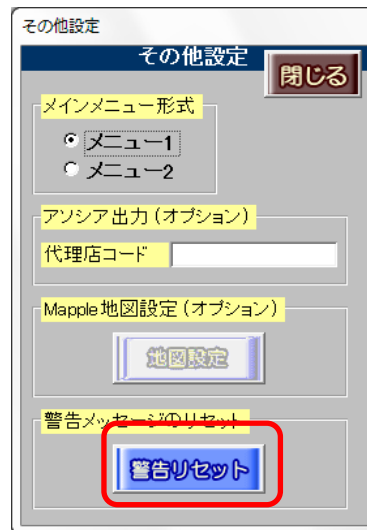
①担当者情報のパスワード変更において、「閉じる」ボタンを削除し、「実行」ボタンと「キャンセル」ボタンにデザインを変更しました。



②権限設定の分類「ポータル連動」において、初期設定での権限チェックを外しました。

③その他設定に警告メッセージを再表示する「警告リセット」ボタンを設置しました。

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



※ 「今後、このダイアログを表示しない」は、月次報告書/物件収支（賃料等精算明細書）の間で金額不一致を起こした場合は、検索結果の表示件数が 100,000 件を超える場合に表示します。

④権限付き共有フォルダのログインユーザ名とパスワードを記憶させることができるようになりました。賃貸名人を複数台で利用し、マスター管理で指定したパスの共有フォルダにアクセス制限が設定されている場合、認証に必要なログインユーザ名とパスワードを賃貸名人に記憶させます。



※ 通常はご利用いただく必要がありません。

## 2-3. その他のデザイン変更

### <物件情報詳細画面>

- ①「バス路線」「バス停名」と「所要時間」の配置を入れ替えました。
- ②振込先情報欄を廃止し、「家主振込先」を管理情報欄に移動しました。

管理会社	株式会社ナカイ不動産	登録
管理形態	管理委託-定率(物件)	
管理料率	5 %	締め日 末
収支報告日	10	
家主振込先	三井住友銀行 武蔵境支店 1234567	
収支報告する	家賃保証	空室保証
管理料課税		

- ③以下の項目のラベル名を変更しました。
  - ・[学区区小学校] を [小学校区] に変更
  - ・[学区区中学校] を [中学校区] に変更
  - ・[交通情報備考] を [交通備考] に変更
- ④「所有権にかかる権利・有の種類」「所有権以外の権利・有の種類」の入力欄の枠を拡張しました。

所有権にか かる権利・ 有の種類	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
所有権以外 の権利・ 有の種類	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無

- ⑤家主情報に家主の携帯番号を表示するようにしました。

管理番号	00004		
フリガナ			
家主氏名	大谷 門	敬称	様
〒/住所	180-0022 東京都武蔵野市境1-15-14		
TEL	0422-60-3101	携帯	090-1234-5678
備考			

### <部屋情報詳細画面>

「使用目的」のラベル名を「指定用途（使用目的）」に変更しました。

賃貸条件			
ペット飼育	<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 不可	ピアノ等	<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 不可
その他の利用制限			
指定用途(使用目的)			
契約更新に関する事項	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	契約解除・損害賠償予定・違約金事項	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
賃料改定の予定方法	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	契約終了時の敷金等の精算事項	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

### <修繕・クレーム・点検>

- ①物件情報詳細画面と部屋情報詳細画面のデザインを統一しました。
- ②物件情報詳細画面と部屋情報詳細画面の担当者を検索して入力できるようにしました。
- ③修繕・クレーム・点検履歴管理画面の修繕業者の選択に電話番号を表示するようにしました。

13/04/01	13/04/08	001-02	エナール美しが丘
大谷 門	丸川クリーン株式会社		
修繕	丸川クリーン有限	042-741-9527	
	限会社建美	03-3937-1221	

### 3. 収支情報作成に関する追加・変更

#### 3-1. 支出項目に通し番号を付与

各支出項目に①～⑨までの通し番号を付け、[リフォーム名人相殺項目] の設定を選択式にしました。

支出項目名	支出金額(定額)/消費税	支出摘要名	負担区分
① 現金手数料	¥5,000 用 ¥250 用		借対当座 貸付 当座
② 広告宣伝費	¥30,000 用 ¥1,500 用		借対当座 貸付 当座
③ 工事代	¥150,000 用 ¥7,500 用		借対当座 貸付 当座
④	用 用		借対当座 貸付 当座
⑤	用 用		借対当座 貸付 当座
⑥	用 用		借対当座 貸付 当座
⑦	用 用		借対当座 貸付 当座
⑧	用 用		借対当座 貸付 当座
⑨	用 用		借対当座 貸付 当座
⑩	用 用		借対当座 貸付 当座

どの支出項目名を選択したか  
ひと目でわかるようになりました。

#### 3-2. 収支情報更新時に支出項目を再作成する

月次報告書のレコードを追加後に支出項目を変更した場合、収支データ更新に加えて支出項目を再読込できるように [支出再作成] ボタンを設置しました。

更新確認

選択した収支データを更新しますか?

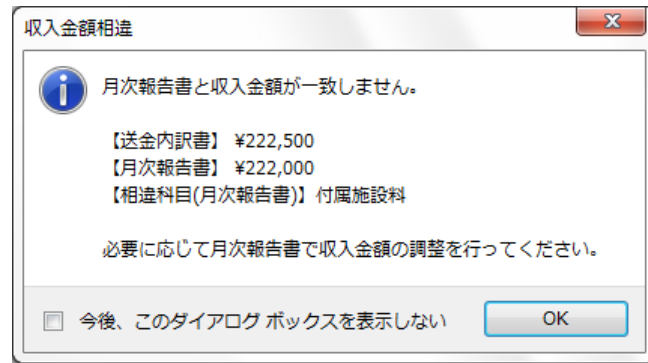
[支出再作成]を選択すると通常の収支データ更新に加えて、月次報告書の支出欄に追加入力した金額などもクリアされて再作成されます。

OK 支出再作成 キャンセル

※ 「支出再作成」を選択すると、月次報告書で直接追加・編集した支出情報を削除し、支出項目に入力したデータで上書きします。

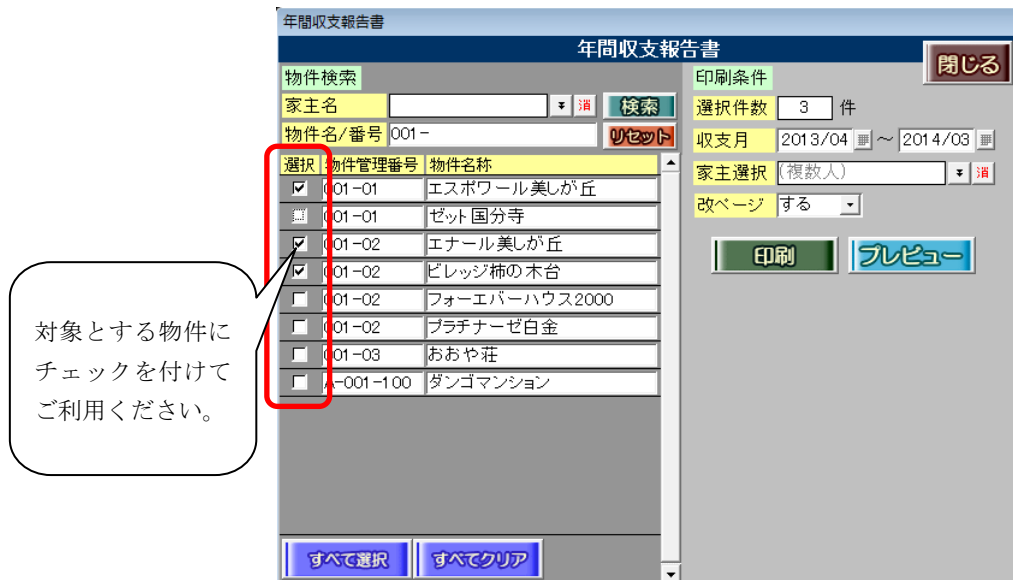
### 3-3. 月次報告書と物件収支の収入金額相違時のアラート

帳票上で直接金額を入力し、月次報告書の収入の部の合計と、物件収支（賃料等精算明細書）の収入の部と金額が一致しない場合、アラートを表示するようにしました。



### 3-4. 年間帳票の一括印刷

複数の物件を選択し、まとめて印刷できるようになりました。



※ 家主名、物件名、物件管理番号で絞り込みができますが、何も条件を選択しない場合、賃貸名人に登録した物件を全て表示します。

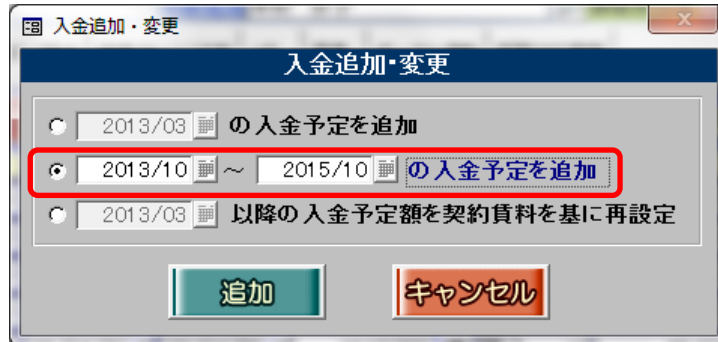


## 4. 入金管理に関する追加・変更

### 4-1. 期間指定した入金情報追加

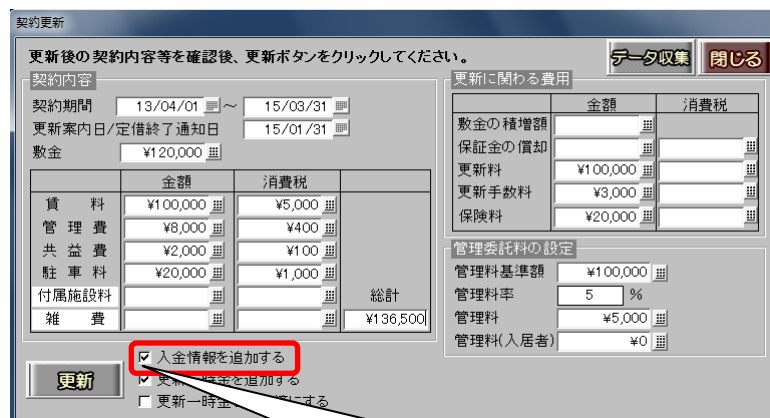
入金管理を始める月から入金情報を追加することができるようになりました。

[入金追加・変更] ボタンは契約期間を初期値で表示しますので、任意の期間に変更して入金情報を追加ください。



### 4-2. 更新・再契約時の入金情報追加の識別

[更新] ボタン並びに [再契約] ボタンを実行した際、現契約者の入金情報の有無を確認し、[入金情報を追加する] チェックボックスを判定するようにしました。



更新・再契約後から入金管理を始める場合、  
こちらのチェックボックスにチェックを付けてください。

## 5. 帳票に関する追加・変更

今バージョンに標準帳票の雛型変更が含まれています。

各ページの「標準帳票」ボタンを押すと内容の変更が確認できますが、独自帳票をご利用の方はあらかじめ雛型保存を行ってからご利用ください。

### 5-1. 帳票全般の変更

契約情報の法人担当を入力している場合、帳票宛先の法人担当の後ろには必ず「様」を印字するようにしました。

〒185-0013	
東京都国分寺市西恋ヶ窪0-0-0	〒180-0022 東京都
株式会社 ○○商事	
営業部 藤原芳信 様	TEL:0422-60-3100

**更新案内書**

物件名： エナール美しが丘 101

※ 部屋情報詳細画面 「契約情報」タブの「敬称」は参照しません。

### 5-2. 重要事項説明書

①「専有部分等の用途その他の利用制限」の「ペット飼育」「ピアノ等」において、標準帳票の雛型を変更できるようにしました。

仲介料	105,000円(うち消費税 5,000円)	専有部分等の用途その他の利用制限	
更新料	新賃料の 1ヵ月分相当額	指定用途	住居 (入居人員) 名
更新手数料	円(うち消費税 円)	ペット飼育	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
保険に関する事項	円(うち消費税 円)	楽器	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
	2年		

②「管理の委託先」の標準帳票の雛型を変更しました。

(旧)「中高層分譲共同住宅管理業者登録規定」

(新)「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」

管理の委託先	
商号又は名称 株式会社トナカイ不動産	TEL 03-4119-9528
住 所 東京都新宿区大久保1-1-4	
賃貸不動産管理業協会会員番号 118150	
「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」 による登録を受けている時はその登録番号	

③「登記簿に記載された事項」に「登記簿取得日」を印字するようにしました。

<b>4. 登記簿に記載された事項</b>	2013/03/29
登記簿上の所有者: <input type="checkbox"/> 貸主と同じ <input checked="" type="checkbox"/> 異なる(下記住所・氏名又は名称を参照)	
住 所: 神奈川県横浜市青葉区青葉台1-2-8	
氏名又は名称: 岸野 京子	TEL 045-861-7484

反映元は、物件情報詳細画面 「基本情報」タブの「登記簿取得日」です。

備考	
登記簿取得日	2013/03/29
<input type="button" value="共通"/> <input type="button" value="定期建物賃貸借"/> <input type="button" value="ライフライン"/> <input type="button" value="アソシア出力項目"/>	

- ④「当該建物の表示並びに交通」に「総戸数」を印字するようにしました。事業用については「家屋番号」の欄を設けました。

2. 当該建物の表示並びに交通				
建物の表示	所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-3 (住居表示)	名称	エナール美しが丘
	種類	マンション	築年月	平成7年11月
	構造	軽量鉄骨造	階建	3階建 2階 201号室
	家屋番号	4	総戸数	15戸
交通	東急田園都市線 たまプラーザ バス8分 徒歩15分 バス停：しらべ前 まで(徒歩9分)			

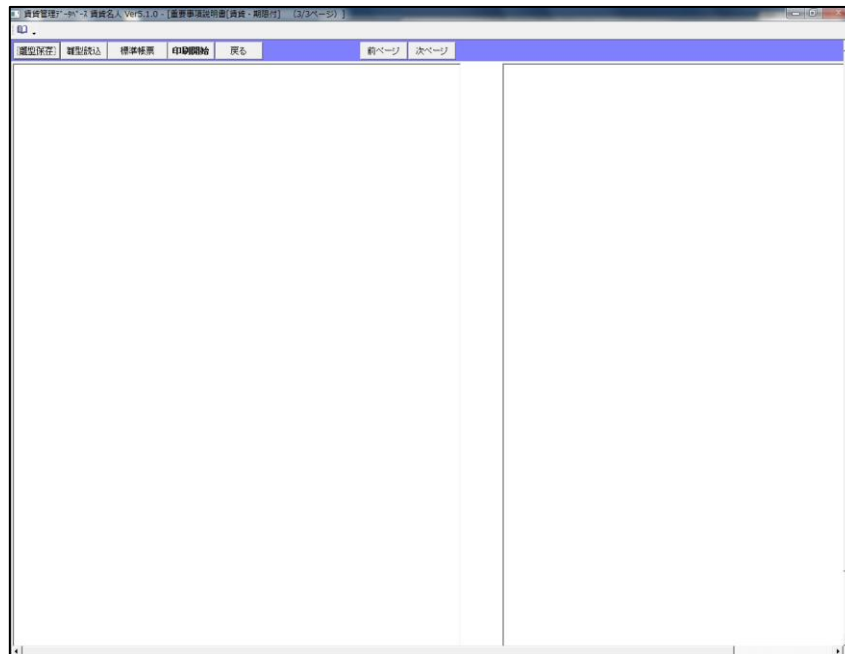
- ⑤重要事項説明書（居住用・事業用）の「当該建物の敷地が借地の場合」において、「借地権の種類」を「敷地利用関係の種類」に、「期限」を「契約期間」に変更しました。

6. 当該建物の敷地が借地の場合	
敷地利用関係の種類	
契約期間	契約期間は _____ まで
備考	

- ⑥重要事項説明書（定借用）の「設備の概要」に、ライフラインの電話番号を印字するようにしました。

14. 建物の設備の状況並びに管理の委託先		
電 気	[容量] 30 A(アンペア) [メーター] 専用 [動力] <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	東京電力株式会社 0120-490-471
ガ ス	<input checked="" type="checkbox"/> 都市 <input type="checkbox"/> LPG(集中) <input type="checkbox"/> LPG(個別) <input type="checkbox"/> 無 [メーター] 専用	東京ガス 0120-963-687
水 道	<input checked="" type="checkbox"/> 公営 <input type="checkbox"/> 私営 <input type="checkbox"/> 井戸 [メーター] 専用	東京都水道局 0120-850-196

- ⑦重要事項説明書（定借用）に白紙ページを追加しました。



※ 5.1バージョンアップ後は、印刷部数の初期値「0」枚（印刷対象外）を指定しています。ご利用になる場合は、マスター管理のプリンタ設定「詳細」ボタンにて、該当ページの出力枚数を変更してください。

### 5-3. 賃貸借契約書

①賃貸借契約書並びに駐車場契約書の振込先に、銀行名フリガナと支店名フリガナを印字するようにしました。

賃料・管理費・共益費・駐車料及び・雑費・付属施設料の支払方法並びに支払期限	持参先	(住所)		振込金額合計 (振込料は乙の負担とする) 100,000 円	
	振込先	(氏名)			
		〒185-0014 東京都小平市 普通 口座No. 9105640	住野 京子		
	口座名義人	猪瀬 龍治			
	口座引落	委託会社名			
翌月分を毎月「末」日迄に前払(翌月前払)。 但し、振込の場合は、日までに入金を確認できるものとする。					

②賃貸借契約書(居住用・事業用)のタイトル下部の貸主、借主、連帯保証人に印字する文字が多い場合、サイズを自動的に縮小するようになりました。

縮小表示した場合の最大文字数とフォントの変更は、下記の通りです。

	[貸主] [借主]		[保証人]	
	A3・A4 サイズ	B4 サイズ	A3・A4 サイズ	B4 サイズ
(旧)	18 文字 MS 明朝 10pt	16 文字 MS 明朝 9pt	14 文字 MS 明朝 10pt	11 文字 MS 明朝 9pt
(新)	22~25 文字 MS P 明朝 8pt	17~21 字 MS P 明朝 8pt	17~20 字 MS P 明朝 8pt	12~15 文字 MS P 明朝 8pt

③賃貸借契約書(居住用・事業用)の「乙の連帯保証人・丙」に、「乙との関係」を印字するようにしました。

乙の連帯保証人・丙	〒185-0014	〒
	(住所) 東京都国分寺市東恋ヶ窪〇-〇-〇	(住所)
	(氏名) 保証人 太郎 印	(氏名)
	(乙との関係) 父	(乙との関係)
	(電話番号) 042-000-0000	(電話番号)
(勤務先) 株式会社 〇〇物産	(勤務先)	
保証機関		

④賃貸借契約書(定借用)に、事業用(改定型)と事業用(固定型)の帳票を2タイプ追加しました。

## 5-4. 借地借家法書面

①標準帳票の雛型を変更しました。

(旧) [借地借家法第38条第2項の規定に基づく書面]

(新) [定期建物賃貸借契約についての説明]

平成25年04月01日
<b>定期建物賃貸借契約についての説明</b>
貸 借 人 住 所 東京都武蔵野市八幡町2-8-10

②「(1) 建物」「住戸番号」を標準帳票の雛型にしました。

	建物名称	エナール美しが丘		
(1) 建物	所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-3		
	住戸番号	2 階	201号室	
(2) 契約期間	始 期	平成25年04月01日	から	2年 0ヵ月 0日間
	終 期	平成27年03月31日	まで	

## 5-5. 定期建物賃貸借契約終了についての通知

「(1) 建物」「住戸番号」を標準帳票の雛型にしました。

●現契約内容				
	建物名称	レオパレス		
(1) 建物	所在地	埼玉県川越市旭町2丁目20番地7号		
	住戸番号	階 5	家屋番号	21453285
(2) 契約期間	始 期	平成23年09月01日	から	1年 0ヵ月 0日間
	終 期	平成24年08月31日	まで	

## 5-6. 条例に基づく説明

標準帳票の雛型を追加しました。

貸借住宅紛争防止条例に基づく説明書

平成25年04月01日

株式会社 ○○商事

貴宅における住宅の賃貸借に関する紛争の防止に関する条例に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。なお、この条例は、貸借双方に関する法律上の原則に基づき定められたものであり、貸借双方の合意により変更を行うことができます。

(高号又は名称) 武蔵野商事 (印) (高号又は名称) (印)

**※特約がない場合:借主の負担は、A-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記して下さい。特約がある場合:上記の費用のほか、当該特約により借主が負担する具体的な内容を明記して下さい。本説明書の対象建物**

動作の所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-3
名称及び家屋番号	エナール美しが丘 101
賃貸人の氏名・住所	エナール株式会社 東京都武蔵野市八幡町2-8-10

**A-1 退去時における住宅の損耗等の償還について**

1 費用負担の一般原則について

(1) 毎年定額及び定率の範囲内における住宅の損耗等の償還については、賃貸人の費用負担で行い、賃貸人はその費用を負担しないものとされています。

(2) 賃貸人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用などにより賃貸人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等については、賃貸人は、その償還費用を負担することとなります。

(3) 引越作業等により生じた引っ越し費用、エアコンなどから漏れ、その修理費用は、賃貸人の負担となります。

2 例外としての特約について

賃貸人と賃貸人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の償還について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができます。

**本契約では、特約として以下のことを借主の負担で行うことにしています。**

**A-2 当該契約における賃貸人の負担内容について**

本契約では、特約として以下のことを借主の負担で行うことにしています。

特約以外については、賃貸人の負担は原則としてありません。毎年定額及び定率の範囲内における住宅の損耗等の償還については、賃貸人がその費用を負担しませんが、退去時、賃貸人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用などにより賃貸人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、その償還費用を負担することとなります。

**B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について**

1 費用負担の一般原則について

(1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うこととされています。

(2) エアコン(賃貸人所有)・給湯機・風呂釜の定期的な点検・点検・修繕は、賃貸人の責任に帰すべき事由により、修繕が必要が生じた場合は、賃貸人がその費用を負担することとされています。

(3) 引越作業等により生じた引っ越し費用、エアコンなどから漏れ、その修理費用は、賃貸人の負担となります。

2 例外としての特約について

上記1の一般原則にもかかわらず、賃貸人と賃貸人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃貸人がその費用を負担することと、賃貸人が自ら費用負担を行うことができる旨の特約を定めることができます。

<参考> 入居中の小規模な修繕としては、電球、蛍光灯、給水・排水栓(パッキン)の取替え等があります。

**B-2 当該契約における賃貸人の負担内容について**

本契約では、の取替え等費用が修繕に該当する場合は、賃貸人の負担となります。

**※特約がない場合:借主の負担は、B-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記して下さい。特約がある場合:上記の費用のほか、当該特約により借主が負担する具体的な内容を明記して下さい。**

**入居後の入居期間中の、賃貸人の修繕及び維持管理等に關する修繕元となるものについて**

1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理	通話用電話番号
2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理	
3 内装、障子等の修繕	
その他設備の修繕等	

※修繕は、貸主又は貸主の指定する業者、内容により連絡先が別れる場合は区分して下さい。

以上のとおり、説明を

貸 借 人 住 所 東京都武蔵野市八幡町2-8-10

平成 年 月 日

借主(住所)

借主(氏名)

借主(印)

**※原則は、貸主又は貸主の指定する業者。内容により連絡先が分かれる場合は区分して下さい。**

以上のとおり、説明を受け、本書面を受領しました。

### 5-7. 取引成立台帳

建物に「地下階」を、賃貸条件に「保証料」を印字するようにしました。

取引成立台帳 (賃貸借)			
平成25年04月25日 No. [003-01-101]			
成立年月日		引渡年月日	陳介 (伊介)
貸主 本人	ダンコ興業株式会社	住所	東京都武蔵野市八幡町2-8-10 TEL [042-80-3210]
借主 契約者	鈴木 一郎	住所	TEL [ ]
契約形態	一般賃貸借		
所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-3		
建物	名称	正ナール美しが丘 (11)号室	
	構造	軽量鉄骨造	階数/面積 地下1階付 3階建 31.5㎡
	用途	住居	間取り 2LDK
	設備	電気 [容量] [ ] A(アンペア) [動力] [有] [無] [メーター] [ ] ガス [都市] [LPG(集中)] [LPG(個別)] [無] [メーター] [ ] 水道 [公営] [私営] [井戸] [メーター] [ ] 台所 [専用] [共用] [ ] トイレ [専用] [共用] [水洗] [流取] [ユニットバスの場合]浴室と [一緒] [別] [ ] 浴室 [専用] [共用] [ユニットバス] [セパレート] [無] [ ] 排水 [水] [公井下水] [浄化槽] [ ] 電話設置 [可] [不可] [ ] エレベーター [有] ( [基] ) [無] [ ] エアコン [冷暖房 ( [基] )] [冷房 ( [基] )] [暖房 ( [基] )] [無] [ ]	
管理の委託先	株式会社トナカイ不動産		
賃貸条件	賃料	月額 ¥100,000	礼金 ¥100,000
	管理費	月額	権利金
	共益費	月額	敷金 ¥100,000
	駐車料	月額	保証料 ¥100,000
	付属施設料	月額	更新 <input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
	雑費	月額	入居人員 [ ] 名

### 5-8. 修繕負担表

標準帳票の数値割合を変更しました。

修繕負担表						
共通	対象箇所	汚損、破損の状況	入居期間			
			3ヶ月未満	1年未満	2年未満	2年以上
共通	壁・天井・床 (クマツ、CF、フローリング)	破れ、汚れ、剥がれ	交換	100	100	100
	壁カラス跡	破損	交換	100	100	100
	照明器具 (電球の交換は乙100%)	器具の破損、故障	修理又は交換	100	100	100
	調子	穴、破れ、木の腐損、変形	修繕、修理、交換	100	100	100
玄関	ドアスコープ	破損	交換	100	100	100
	チャイム・インターホン	破損	交換又は修理	100	100	100
	玄関ドアの鍵	破損、紛失	シリンダー交換	100	100	100
	郵便受	破損	修理又は交換	100	100	100
台所	電気・ガスコンロ	故障	修理又は交換	100	100	100
	給湯器	故障	修理又は交換	100	100	100
	換気扇	故障	修理又は交換	100	100	100
	戸棚	本体の破損及び付属金物類の破損紛失	修理又は交換	100	100	100
洗面所	鏡	破損	交換	100	100	100
	シャワー用ホース、ヘッド	破損	交換	100	50	50
	洗面台	故障、傷	修理又は交換	100	50	50
	クサリおよびゴム栓	破損	交換	100	50	50
	浴槽・給湯器類	破損	修理又は交換	100	50	50
	浴槽	破損、傷、くぼみ	修理又は交換	100	100	100
	湯および備品類	破損、紛失	修理又は交換	100	50	50
	便器	破損	修理又は交換	100	50	50
	ロータンク	破損、故障	修理又は交換	100	100	50
	ペーパーホルダー	破損	交換	100	50	50
居室	畳・障子・襖	破れ、汚れ	修理	100	100	100
	室内ドア	破損	修理	100	100	100
	カーテンレール、ライナー	本体又はカーテン及び付属機器の破損紛失	修理又は交換	100	100	100
	業者によるクリーニング	破損、変形、ライナー破失	修理又は交換	100	100	100
電気設備	各種スイッチ・プレート類	故障、破損	修理又は交換	100	100	100
	コンセントおよびプレート類	故障、破損	修理又は交換	100	100	100
	テレビ端子およびプレート類	故障、破損	修理又は交換	100	100	100
	電話端子およびプレート類	故障、破損	修理又は交換	100	100	100
その他	各給水または止水栓	故障、破損	修理又は交換	100	50	100
	排水トラップ	故障、破損	修理又は交換	100	50	100
	エアコン(冷暖房・清浄は乙100%)	破損、故障	修理又は交換	100	100	100
	洗濯機用排水パイプ	破損、傷、くぼみ	修理又は交換	100	100	100

(旧)

修繕負担表						
共通	対象箇所	汚損、破損の状況	入居期間			
			3ヶ月未満	1年未満	2年未満	2年以上
共通	壁・天井・床 (クマツ、CF、フローリング)	破れ、汚れ、剥がれ	交換	100	100	100
	壁カラス跡	破損	交換	100	100	100
	照明器具 (電球の交換は乙100%)	器具の破損、故障	修理又は交換	100	100	100
	調子	穴、破れ、木の腐損、変形	修繕、修理、交換	100	50	50
玄関	ドアスコープ	破損	交換	100	100	100
	チャイム・インターホン	破損	交換又は修理	100	100	100
	玄関ドアの鍵	破損、紛失	シリンダー交換	100	100	100
	郵便受	破損	修理又は交換	100	100	100
台所	電気・ガスコンロ	故障	修理又は交換	100	100	100
	給湯器	故障	修理又は交換	100	100	100
	換気扇	故障	修理又は交換	100	100	100
	戸棚	本体の破損及び付属金物類の破損紛失	修理又は交換	100	100	100
洗面所	鏡	破損	交換	100	100	100
	シャワー用ホース、ヘッド	破損	交換	100	50	50
	洗面台	故障、傷	修理又は交換	100	50	50
	クサリおよびゴム栓	破損	交換	100	50	50
	浴槽・給湯器類	破損	修理又は交換	100	50	50
	浴槽	破損、傷、くぼみ	修理又は交換	100	100	100
	湯および備品類	破損、紛失	修理又は交換	100	50	50
	便器	破損	修理又は交換	100	50	50
	ロータンク	破損、故障	修理又は交換	100	50	50
	ペーパーホルダー	破損	交換	100	50	50
居室	畳・障子・襖	破れ、汚れ	修理	100	100	100
	室内ドア	破損	修理	100	100	100
	カーテンレール、ライナー	本体又はカーテン及び付属機器の破損紛失	修理又は交換	100	100	100
	業者によるクリーニング	破損、変形、ライナー破失	修理又は交換	100	100	100
電気設備	各種スイッチ・プレート類	故障、破損	修理又は交換	100	100	100
	コンセントおよびプレート類	故障、破損	修理又は交換	100	100	100
	テレビ端子およびプレート類	故障、破損	修理又は交換	100	100	100
	電話端子およびプレート類	故障、破損	修理又は交換	100	100	100
その他	各給水または止水栓	故障、破損	修理又は交換	100	50	100
	排水トラップ	故障、破損	修理又は交換	100	50	100
	エアコン(冷暖房・清浄は乙100%)	破損、故障	修理又は交換	100	100	100
	洗濯機用排水パイプ	破損、傷、くぼみ	修理又は交換	100	50	50

(新)

### 5-9. 管理委任契約書

定借用の管理委任契約書を追加しました。

管理委任契約書	
管理契約開始日	13/02/01
管理契約終了日	15/01/31
居住/貸事務所	駐車場
定借委任状	

## 5-10. 入居時精算書

①「保証金」「権利金」「保証料」の摘要を直接入力できるようにしました。

保証金	摘要			
権利金	摘要			
保険料	摘要			
仲介料	摘要	¥105,000	¥100,000	¥5,000
保証料	摘要			

②入居時精算書の領収証に種類 [発行元：自社 内訳：家主支払分] を追加しました。

領収証選択

領収証の種類を選択してください。

発行元：自社 内訳：家主支払分 + 更新手数料  
 発行元：自社 内訳：更新手数料のみ  
 発行元：自社 内訳：家主支払分  
 発行元：家主 内訳：家主支払分

OK CANCEL

③「預り金」を印字することができるようになりました。

入居時精算書の自由項目欄の最下段で直接金額を入力していない場合のみ、[契約情報] タブの預り金を反映します。

貨料	4月分	30日割り	30日分	総額	本体	消費税
賃料	4月分	30日割り	30日分	¥100,000	¥100,000	¥0
管理費	4月分	30日割り	30日分	¥8,000	¥8,000	¥0
共益費	4月分	30日割り	30日分	¥8,000	¥8,000	¥0
駐車料	4月分	30日割り	30日分	¥0	¥0	¥0
付属施設料	4月分	30日割り	30日分	¥0	¥0	¥0
雑費	4月分	30日割り	30日分	¥4,000	¥4,000	¥0
礼金	賃料の	1ヶ月分		¥100,000	¥100,000	¥0
敷金	賃料の	1ヶ月分		¥100,000	¥100,000	¥0
保証金	摘要					
権利金	摘要					
保険料	摘要					
仲介料	摘要			¥105,000	¥100,000	¥5,000
保証料	摘要					
▲預り金				▲300,000		

部屋情報詳細画面の [契約情報] タブ

契約一時金	本体金額	消費税	月数等
敷金	¥100,000		1ヶ月
礼金	¥100,000	¥0	1ヶ月
権利金			
保証金	¥200,000	(9.9%当り)	
保険料			
仲介料	¥100,000	¥5,000	1ヶ月
更新料			1ヶ月
更新手数料			
保証料			
預り金	¥300,000		

※ 駐車場用は対象外です。

入居時精算書の領収書「発行元：自社 内訳：預り金 (預り証)」とあわせてご利用ください。

## 5-11. 連帯保証人承諾書

連帯保証人承諾書の連帯保証人に、書式1は「携帯」「契約者との関係」を、書式2については「(携帯)」を追加しました。

連帯保証人

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 実印

電話 \_\_\_\_\_ **携帯**

**契約者との関係** \_\_\_\_\_

職業 (勤務先) \_\_\_\_\_

## 5-12. 鍵預り証

①標準帳票の雛型を変更しました。

(旧) [入居時鍵交換費用の負担] [退去時鍵紛失の場合、鍵交換費用の負担]  
 (新) [入居時鍵交換費用] [退去時鍵交換費用 (鍵紛失の場合)]

【確認事項】	
入居時鍵交換有無	有り
入居時鍵交換費用	借主負担
退去時鍵交換費用 (鍵紛失の場合)	借主負担

②貸主欄の名前に敬称を印字するようにしました。

## 5-13. 解約通知書

解約通知書 (書式 2) に標準帳票の雛型を追加しました。

ご署名	印
※個人情報の保護について ご記入いただきました個人情報は貴殿の識別、弊社内での事務手続き、貴殿への連絡等に用います。 貸主及び弊社を除く第三者に貴殿の個人情報を提供することはありません。	

## 5-14. 空き物件情報印刷

①空き物件情報印刷 (書式 1) の「敷金」「礼金」に月数の入力がなく金額の入力がある場合、金額を印字するようにしました。

建群種類	物件名称 所在地	室区画	最寄り駅 バス/徒歩時間	築年月 構造	間取り	賃料 管理費	共益費 駐車場	敷金 礼金	保証金 敷引	入居日 退居予定日	ア シ ン ク	シ ン ク	他 車 庫	特 考
マンション 住居	エナール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-	101号室	たまプラーザ バス3分/徒歩15分	平成7年11月 軽量鉄骨造	2LDK	¥100,000		1ヶ月 1ヶ月		即入居可能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
マンション 住居	エナール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-	102号室	たまプラーザ バス3分/徒歩15分	平成7年11月 軽量鉄骨造	2LDK	¥100,000 ¥0	¥20,000 ¥0	1ヶ月 1ヶ月		即入居可能	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
マンション 住居	エナール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-	103号室	たまプラーザ バス3分/徒歩15分	平成7年11月 軽量鉄骨造	2LDK	¥100,000		1ヶ月 1ヶ月		即入居可能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
マンション 住居	エナール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-	104号室	たまプラーザ バス3分/徒歩15分	平成7年11月 軽量鉄骨造	2LDK	¥100,000		1ヶ月 1ヶ月		即入居可能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
マンション 住居	エナール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-	106号室	たまプラーザ バス3分/徒歩15分	平成7年11月 軽量鉄骨造	2LDK	¥100,000		1ヶ月 1ヶ月		即入居可能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
マンション 住居	エナール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-	202号室	たまプラーザ バス3分/徒歩15分	平成7年11月 軽量鉄骨造	2LDK	¥100,000		¥100,000 ¥100,000		即入居可能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

②空き物件情報印刷 (書式 2) の「敷金」「礼金」の月数に「ヶ月」を印字するようにしました。

## 5-15. 請求書

口座表示欄の下に雛型を追加しました。

上記金額を、下記口座名義人宛てにお振り込み致しましたので、ご確認下さい。

三菱東京UFJ銀行	千駄木
普通	口座No. 9105540
猪瀬 龍治	

をクリックすると黄色く反転し、入力することができます。



## 6. 更新手続きに関する追加・変更

### 6-1. 契約賃料の再読み込みを行う

部屋情報詳細画面の契約情報に入力した契約賃料を再読み込みするために、[データ収集] ボタンを設置しました。

①部屋情報詳細画面の[更新] ボタンと[再契約] ボタン、更新案内画面の[個別更新] ボタン内に設置しました。

	金額	消費税
賃料	¥100,000	¥5,000
管理費	¥8,000	¥400
共益費	¥2,000	¥100
駐車料	¥20,000	¥1,000
付属施設料		
雑費		
合計		¥136,500

②更新案内画面の更新契約書（詳細）と定期契約終了通知画面の契約書（再契約）の書面内に設置しました。

標準帳票 白紙印刷 印刷開始 戻る 次ページ **データ収集**

**住宅賃貸借契約書（更新用）**

貸主 岸野 京子 (以下「甲」という)と借主 株式会社 ○○商事  
(以下「乙」という)と連帯保証人 (以下「丙」という)とは、住宅賃貸借契約(以下「本契約」という)に付帯する「住宅賃貸借契約約款」に基づいて、以下の条件で本契約を締結した。

### 6-2. 更新契約書で取引主任者を選択する

更新時の取引主任者が、前契約時から変更になることを考慮し、更新契約書で取引主任者を選択することができるようになりました。

仲介業者 免許番号: \_\_\_\_\_

住所: \_\_\_\_\_

会社名: \_\_\_\_\_

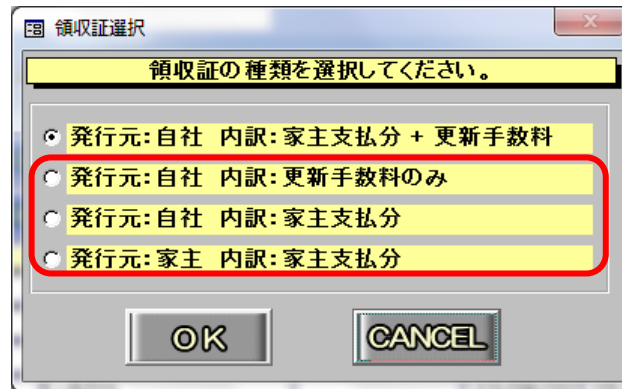
代表者: \_\_\_\_\_ 印

**取引主任者:** [猪瀬 龍治, 迫田 武文, 田中 俊和, 取引 圭秋, 榎本 修二] \_\_\_\_\_ 登録番号: \_\_\_\_\_ 印

※ 更新案内画面の更新契約書(簡易)と 更新契約書(詳細)が対象です。

### 6-3. タイプを選択して更新時の領収証を出す

①従来は「発行元：自社 内訳：家主支払分 + 更新手数料」が固定のフォーマットでしたが、領収証の種類を3タイプ追加し、選択できるようにしました。



②更新案内画面に駐車場用の領収証を新設しました。

### 6-4. 更新契約書の一括印刷

従来は更新契約書（簡易）のみ一括印刷できましたが、更新契約書（詳細）もまとめて印刷できるようになりました。



※ 約款はタイプ毎（居住用、事業用、駐車場）にそれぞれ最後に選択した、あるいは編集したものを印刷の対象にします。

## 7. その他の追加・変更

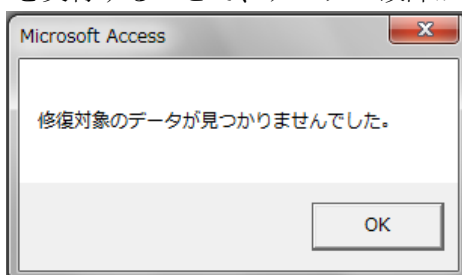
### 7-1. Microsoft Office 郵便番号辞書の参照を停止

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、賃貸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。

### 7-2. データベースを修復する

データ競合が発生してデータが故障した場合、直ちにデータを修復できるようデータベース管理の「その他のメニュー」に [データベース修復] ボタンを設置しました。

また、[データベース修復] ボタンを実行することで、データの故障がないことを確認できます。



### 7-3. 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賃貸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。

### 7-4. データ出力のデータ項目を追加

- ①物件情報管理画面 ([物件情報] タブ) に [家主携帯] を追加しました。
- ②物件情報管理画面 ([部屋情報] タブ) に [契約者 Email] を追加しました。
- ③更新案内画面に [物件管理 No] を追加しました。
- ④契約者情報管理画面に [バーチャル口座支店名カナ] と [入居者バーチャル口座支店名カナ] を追加しました。

### 7-5. 予約者管理に関する変更

- ①予約者情報管理画面の検索項目に「担当者」「キャンセル日」を追加しました。
- ②予約者情報管理画面に [予約者削除] ボタンを設置しました。

### 7-6. 物件台帳に関する変更

- ①物件台帳管理画面の契約状況に「未契約及び退居申込」を追加し、画面を開いた際の検索条件に指定しました。
- ②物件台帳の築年数を、西暦表示から和暦の年月表示に変更しました。

## 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. 仲介名人

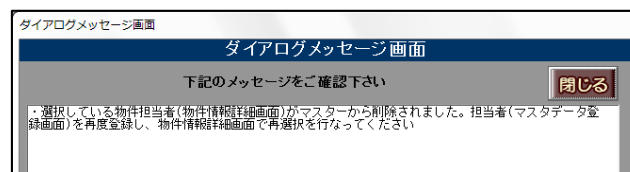
賃貸名人 5.1 のバージョンアップと合わせて、物件テレポート 1.9.1.2 のバージョンアップが必要です。

①ポータル連動項目を追加・変更しました。

- ・物件情報詳細画面に「耐震構造」を追加
- ・物件情報詳細画面の「監視カメラ」を「監視・防犯カメラ」にラベル名を変更
- ・部屋情報詳細画面の「防音設備」を「防音仕様」にラベル名を変更

②必須チェックのダイアログメッセージを変更しました。

選択している物件担当者をマスター管理の担当者情報で削除した場合、その旨を通知するようにしました。



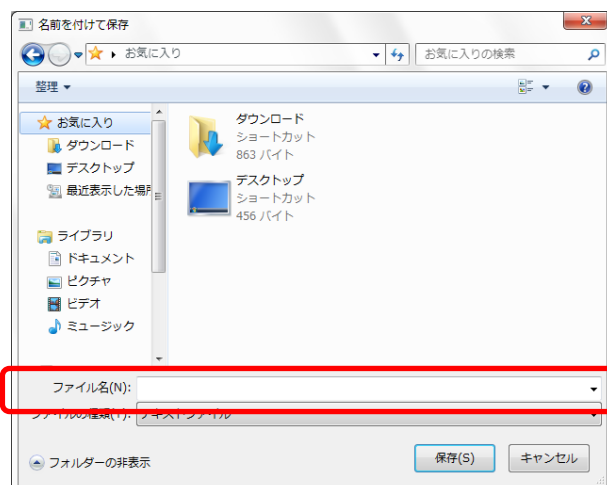
### 8-2. 集金代行&家賃サービス

①取込時コメントを追加しました。

請求データ作成後に顧客番号を変更しデータ不一致を起こすケースの対策として、結果データ取込の照合後の取込時コメントに「該当する顧客番号がありません」とメッセージを表示するようにしました。

区分	取込済	整合	取込時コメント	顧客名
00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	該当する顧客番号がありません	キラタヨシ
00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	正常終了	シヤ知ウ

②請求データ出力でテキストファイルに名前を付けて保存する際、指定するファイル名だけを入力できるようにしました。これにより、ファイル名に付いていた「\*」を消す作業が不要となりました。



## 9. 不具合の修正

- ① [重要事項説明書 (定借用)] の「6、当該建物の敷地が借地の場合」において、標準帳票の雛型「上記定期借地権又はその他の場合～」を「上記が定期借地権又はその他の場合～」に修正しました。
- ② [賃貸借契約書] [重要事項説明書] において、書面内で家主名を変更直後に白紙印刷を行った際、変更前の入力データに戻る不具合を修正しました。
- ③ [賃貸借契約書 (定借用)] において、[全ページに同じ規定値の雛型を読み込む] チェックボックスを利用して雛型読込を行った際、「型が一致しません」とエラーを表示し、動作しない不具合を修正しました。
- ④ [駐車場契約書] [付帯駐車場契約書] において、標準帳票の約款の改行位置と半角句読点を修正しました。
- ⑤ [入居時精算書 (駐車場用)] フリーレントを利用した場合、標準帳票の雛型「フリーレント期間:」を表示するよう修正しました。
- ⑥ [入居時精算書 (領収証)] 発行元の種類「家主」を選択した場合、家主の郵便番号にハイフン「-」を表示しない不具合を修正しました。
- ⑦ [入居時精算書 (初回賃料)] タイトルのスペースに全角と半角が混在していたため、半角スペースに統一しました。
- ⑧ [管理委任契約書] 署名欄「印」と「TEL」の配置がずれていたため、レイアウトを調整しました。
- ⑨ [入金情報一覧] 契約者情報管理画面の入金情報の一覧印刷において、プレビュー画面が背面に隠れていたため、前面表示するよう修正しました。
- ⑩ [帳票出力] 用紙サイズをまとめて指定する場合、特定環境で動作しない不具合を修正しました。
- ⑪ [空き物件検索画面] 沿線と最寄り駅の検索候補にブランクレコードが存在した不具合を修正しました。
- ⑫ [物件台帳 (Excel)] において、以下の不具合を修正しました。
  - ・Microsoft Office Excel 2010 環境下で賃貸名人を使って物件台帳に画像を挿入した場合、挿入元の画像の変更・削除やファイル自体をローカル PC 上から移動すると、画像欄にリンク先エラーを表示し、参照できない不具合を修正しました。
  - ・Microsoft Office Excel の無い環境下で利用しようとした場合、表示するメッセージ「ActiveX コンポーネントオブジェクトを作成できません」を「Excel がインストールされていない場合、Excel 出力は行えません。」と認識しやすい内容に変更しました。
- ⑬ [家主ラベル印刷] 収支情報検索画面の家主ラベル印刷の出力順を、「データ登録順」から「家主名順」に修正しました。
- ⑭ 家主情報詳細画面の家主振込先「銀行契約コード」において、手修正により振込先の追加時に銀行契約コードが重複する不具合を修正しました。
- ⑮ 部屋情報詳細画面の「契約一時金」タブの消費税表示において、「募集賃料」タブの「課税」チェックが付いていない場合、金額をブランクから「0」と数字で表示するよう修正しました。
- ⑯ 更新案内画面の並び順「契約終了日」を用いてデータ出力を行った場合、検索画面と異なった並び順で出力する不具合を修正しました。
- ⑰ 再契約処理で敷金を変更して再契約ボタンを実行した場合、契約敷金にデータが反映するよう修正しました。
- ⑱ 表示結果の件数を 10,000 件から 100,000 件に拡張しました。
- ⑲ 契約期間が未入力の状態での契約成立を実行した場合、初回契約日と同じ日を開始日に入力していましたが、契約終了日並びに更新案内日を自動計算するようになりました。
- ⑳ 画像を登録していない物件や部屋をコピーする場合、画像コピーの確認ダイアログ「画像もコピーしますか?」を非表示にしました。
- ㉑ マスター管理の運用履歴において、以下の不具合を修正しました。
  - ・複数家主の代表者変更後に家主除外を行った場合、変更後の家主名をログに記録しない不具合を修正しました。
  - ・修繕・クレーム・点検履歴管理画面で物件と紐づくレコードを削除した場合、場所「部屋情報詳細画面」を「物件情報詳細画面」に修正しました。
- ㉒ マスター管理のデータ登録状況において、契約者履歴の件数に未契約の部屋数を合算していた不具合を修正しました。
- ㉓ マスター管理のフォルダ参照において、以下の不具合を修正しました。
  - ・既に入力されているパスが初期フォルダとして選択しない不具合を修正しました。
  - ・ネットワーク等の特殊フォルダを表示するよう修正しました。
- ㉔ 所在地入力 ([虫眼鏡] ボタン) において、町域がない住所に選択肢がないことにより、画面を閉じる事ができなかったため、ブランクの選択肢を用意することで閉じる動作を修正しました。
- ㉕ 銀行選択画面 ([地球儀] ボタン) において、以下の不具合を修正しました。
  - ・銀行選択画面を開いた際、前回選択した種別を残さずブランクで表示するよう動作を変更しました。
  - ・支店名に「営業所」「出張所」「本店」が含まれる場合、名称の後ろに「支店」の文字を付加しないよう動作を変更しました。
- ㉖ [物件レポート] において、仲介名人のこだわり条件「法人限定」と「法人希望」の取り扱いを分けて送信するようになりました。
- ㉗ [集金代行] 口座情報の契約者名に特定文字列「!」が含まれているとエラーが発生する不具合を修正しました。

その他、2013 年 4 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を修正致しました。

