

賃貸管理データベース

賃貸名人

Version 5.3.4

バージョンアップ項目

発行元 : 株式会社ダンゴネット
発行日 : 2016年11月28日
最終改定日 : 2016年12月08日



DANGO NET

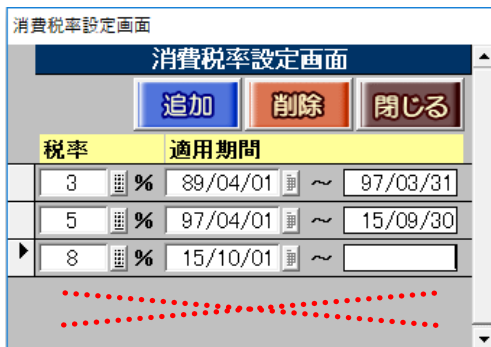
目次

1. お知らせ	1
1-1.消費税率設定の適用期間を削除.....	1
2. データ登録に関する追加・変更.....	2
2-1.修繕・クレーム・履歴の入力欄「内容」の入力文字数を拡張	2
2-2.自動更新物件の更新一時金を追加しない.....	2
2-3.新規データ作成時の初期値を変更.....	3
3. 帳票に関する追加・変更.....	5
3-1.駐車場契約書.....	5
4. その他の追加・変更.....	7
5. 賃貸名人オプションに関する追加・変更	8
5-1.ファームバンキングに関する追加・変更.....	8
5-2.ポータル連動に関する追加・変更	8
5-2-1.ポータル連動で「画像カテゴリ」を指定する	8
5-2-2.不動産ホームページ作成「仲介名人」連動.....	9
5-2-1.ポータルサイト「HOME'S」連動.....	9
6. 不具合の修正.....	10

1. お知らせ

1-1. 消費税率設定の適用期間を削除

2016年06月、消費税率「10%」の引き上げが再延期されました。マスターデータ登録画面の自動計算設定「消費税率」において、税率「10%」の適用期間「17/04/01」のデータを持たせておりましたが、再延期に伴い「10%」のレコードを削除いたしました。

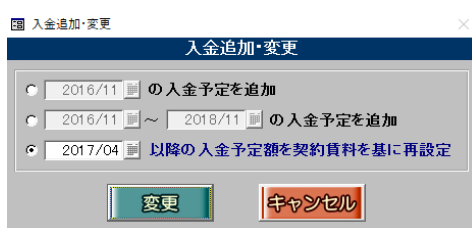


※5.3.4バージョンアップ時に、適用期間「17/04/01」でかつ、税率「10%」のレコードが存在する場合は、レコードを削除します。適用期間「17/04/01」以外で、かつ税率「10%」のレコードが存在した場合は、レコードを削除しません。今後の社会情勢により、ソフト側の仕様が更に変わる可能性を含みますが、手動にて任意のタイミングで[追加]ボタンからご対応いただけることを想定しています。

「2017年04月分以降」の入金情報を消費税率「10%」で既に作成している場合は、入金情報の再作成が必要ですのでご注意ください。再作成の手順は、下記の通りです。

①各部屋で入金情報を再作成する。

賃料に消費税を含む物件が少ない場合は、各部屋情報詳細画面の入金情報タブの[入金追加/変更]ボタンにて、「2017年04月以降」を指定して再作成することができます。



②ツールを利用して入金情報を変更する。

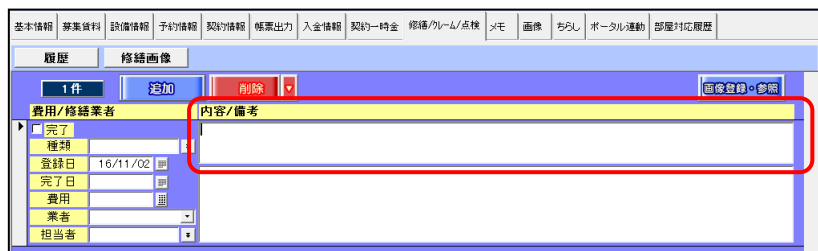
賃料に消費税を含む物件が沢山ある場合は、「消費税一括変更ツール for 賃貸名人」(Update:2015/02/09)をご利用ください。

ツールは、弊社HP「カスタマーサービス」(<http://sv10.dangonet.co.jp/dangonet/>)で取得することができます。

2. データ登録に関する追加・変更

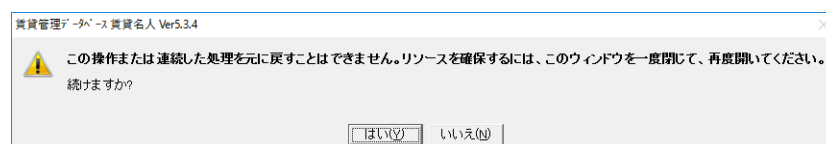
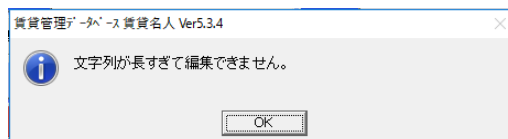
2-1. 修繕・クレーム・履歴の入力欄「内容」の入力文字数を拡張

修繕・クレーム・点検履歴において、「内容」欄、入力できる最大文字数を拡張しました。



※従来は、最大文字数半角 600 文字程度でしたが、全角 10 万文字程度の耐久があります。

但し、耐久があっても入力中にエラーメッセージを出すことがあります。その際はソフト側で制御が失敗した可能性がありますので、再入力ください。

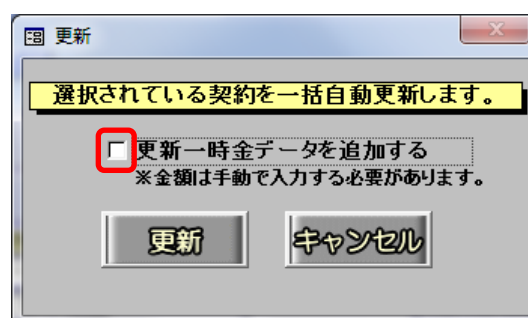


2-2. 自動更新物件の更新一時金を追加しない

契約が自動更新物件の場合、更新料をいただかないケースが多いとご意見をお寄せいただきました。

そこで、更新案内画面の [選択自動更新] ボタンの動作において、[更新一時金データを追加する] チェックボックスの初期値を OFF に変更しました。

従来通り、チェックボックスの ON / OFF の情報は保存され、次回開いた時に動作を確認いただけます。



※設定はパソコン毎に記録されます。

利用パソコンを変えず 5.3.4 バージョンアップを適用すると、従来通り チェックが付いています。

利用パソコンを変更する、ソフトを再インストールする際、新規インストールを 5.3.4 から開始すると、初期値として チェックが付いていません。

2-3. 新規データ作成時の初期値を変更

- ①家主情報詳細画面の振込先において、[追加] ボタンを実行した際、「新規コード」は空欄（ブランク）でしたが、初期値で「新規」を表示するようになりました。
これにより、オプション機能「ファームバンキング」のサービス「総合振込依頼」をご利用の方の作業負荷軽減を計りました。

銀行選択	銀行コード/銀行名/銀行名カナ	預金種類	名義人名カナ	銀行契約コード	新規コード
	支店コード/支店名/支店名カナ	口座番号	名義人名	送金元口座	
		普通		78	新規

- また、[契約情報] タブの [口座情報] ボタンにおいて、契約者振替口座と入居者振替口座の「新規コード」は空欄（ブランク）でしたが、初期値「新規」を表示するようになりました。
これにより、オプション機能「ファームバンキング」のサービス「口座振替依頼」をご利用の方の作業負荷軽減を計りました。

振替口座情報

契約者振替口座

金融機関名 支店名 預金種類 名義人名 顧客コード

新規コード 新規

入居者振替口座

金融機関名 支店名 預金種類 名義人名 顧客コード

新規コード 新規

- ②家主情報詳細画面の物件情報タブ、および物件情報管理画面の [物件登録] ボタンを実行した際、物件情報詳細画面の基本情報タブの「管理形態」は、初期値「管理委託-定率 (部屋)」を指定していました。
お客様のご利用状況から、初期値「管理委託-定率 (物件)」を指定するよう動作を変更しました。

管理情報

管理会社

管理形態 管理委託-定率(物件)

管理料率

締め日

家主振込先

- また、「家主振込先」は空欄（ブランク）でしたが、初期値で家主振込先の先頭レコードを指定するよう動作を変更しました。家主振込先を複数登録している場合は、適宜ご変更ください。

管理情報

管理会社

管理形態

管理料率

締め日

家主振込先

- ③物件情報詳細画面の [部屋情報] タブで [部屋登録] ボタンを押した際、部屋情報詳細画面の [募集賃料] タブ「支払方法」は空白でした。
 お客様のご利用状況から、初期値 [振込] にチェックが付くよう動作を変更しました。

<契約者用>

<入居者用>

[入居者支払方法設定] ボタン内

加えて、部屋情報詳細画面の [募集賃料] タブの募集一時金 [一時金の自動計算時に駐車料を加算] チェックボックスは、初期値のチェックを付けないよう動作を変更しました。

募集一時金	本体金額	消費税
敷金 (<input type="text"/> ヶ月)	<input type="text"/>	
礼金 (<input type="text"/> ヶ月)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
権利金	<input type="text"/>	<input type="text"/>
保証金	<input type="text"/>	
(3.3㎡ 当り)	<input type="text"/>	
保険料 (<input type="text"/> 年)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
仲介料 (<input type="text"/> ヶ月)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
更新料 (<input type="text"/> ヶ月)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
更新手数料 (<input type="text"/>)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
保証料	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 更新時反映
<input type="checkbox"/> 一時金の自動計算時に駐車料を加算		

3. 帳票に関する追加・変更

3-1. 駐車場契約書

- ① 駐車場使用契約書の [物件の表示] に、「賃借人」を印字するようになりました。
 部屋情報詳細画面の契約情報タブで「契約者」に入力した情報を反映します。

駐 車 場 使 用 契 約 書							
【物件の表示】							
名 称	ドワーフ ハイツ駐車場 No.01			管理番号	007-02-001		
所 在 地	東京都清瀬市中清戸1-810						
賃 借 人	株式会社KJW						
【賃料等】							
家 賃	月額	10,500 円	(うち消費税 500 円)	敷 金	賃料の	1 ヶ月分	
管 理 費	月額		円	礼 金	賃料の	1 ヶ月分	
共 益 費	月額		円	更 新	<input checked="" type="checkbox"/> 可	<input type="checkbox"/> 不可	
付 属 施 設 料	月額		円	更 新 料		円	
雑 費	月額		円			(うち消費税 円)	
契 約 期 間	平成26年03月01日 から 平成27年02月28日 まで						

- ② 駐車場使用契約書の [物件の表示] の「敷金」において、月数と金額を両方表示していましたが、どちらか一方を表示するよう動作を変更しました。

変更前

<月数と金額を両方表示>

敷 金	賃料の	1 ヶ月分
		10,000 円

変更後

<月数表示>

敷 金	賃料の	1 ヶ月分
-----	-----	-------

<金額表示>

敷 金		100,000 円
-----	--	-----------

※ 「月数」と「金額 (定額)」の両方を入力した場合、「月数」を優先します。

住宅用、事業用、定期用は、従来通り「月数」「月額」の両方を表示します。駐車場用は、帳票のレイアウトが満載のため、「月数」「月額」のどちらか一方を表示します。

- ③ 駐車場使用契約書の [物件の表示] に、「礼金」を印字するようになりました。

<月数表示>

礼 金	賃料の	1 ヶ月分
-----	-----	-------

<金額表示>

礼 金		10,800 円
	(うち消費税)	800 円)

※ 「月数」と「金額 (定額)」の両方を入力した場合、「月数」を優先します。

④駐車場使用契約書に「賃借人」を表示したため、[契約車両および任意保険] のレイアウトを変更しました。登録番号と色、証券番号と満期を同じ枠組みに配置しました。

【賃料等】				
家賃	月額	10,500 円(うち消費税 500 円)	敷金	10,000 円
管理費	月額	円(うち消費税 円)	礼金	10,500 円
共益費	月額	円(うち消費税 円)		(うち消費税 500 円)
付属施設料	月額	円(うち消費税 円)	更新	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
雑費	月額	円(うち消費税 円)	更新料	円
契約期間	平成26年03月01日 から 平成27年02月28日 まで			(うち消費税 円)
【契約車両および任意保険】				
車名	トヨタクラウン		保険会社名	<input type="radio"/> 〇〇保険
登録番号/色	多摩33 あ 00-00 / シルバー		証券番号/満期	第0000号 / 平成24年12月31日

これまでは最大表示文字数が 17 文字でしたが、枠を縮小したため印字文字数に制限がかかります。数字やカタカナはなるべく半角文字を、色は横文字を避けて日本語表記で入力してください。

(例：エメラルドグリーン⇒黄緑)。

変更した内容は、下表の通りです。

項目名	変更内容
登録番号	全角 11 文字程度
色	全角 4 文字程度
保険番号	全角 8 文字程度
満期	雛型の表現を「満期日」から「満期」に変更しました。

4. その他の追加・変更

- ①部屋情報詳細画面の「画像」タブにおいて、画像カテゴリを選択することができるようになりました。
こちらは、オプション機能「ポータル連動」の機能です。



※詳しくは、「[5-2.ポータル連動に関する追加・変更](#)」をご確認ください。

- ②銀行マスタ/住所マスタの更新を行いました。

5. 賃貸名人オプシオンに関する追加・変更

※これらはオプシオン機能です。詳しくは弊社までお問い合わせください。

賃貸名人 5.3.4 リリース時の最新オプシオンバージョンは以下の通りです。

各種バージョンアップしておりますので、ご利用のアプリケーションが古いようでしたら合わせてバージョンアップをご検討ください。

製品名	バージョン	要否
ファームバンキング	5.1.2.3	任意
リフォーム名人連動	6.3.0.0	任意
物件テレポート	1.9.3	必須

5-1. ファームバンキングに関する追加・変更

今後リリース予定のファームバンキング 5.1.3 において、以下機能を実装予定であることを事前にお知らせいたします。

※2016年11月30日に、ファームバンキング 5.1.3 をリリースしました。(追記: 11/30)

- ① [口座情報] ボタン内の [自動生成] ボタンを実行した際、顧客コードを「~~任意の固定値 + 連番~~」
「固定文字列 + 連番」(訂正: 11/30) で自動生成できるよう、賃貸名人側で事前に内部対応を行いました。

5-2. ポータル連動に関する追加・変更

※賃貸名人 5.3.4 バージョンアップと合わせて、「物件テレポート 1.9.3」のバージョンアップが必要です。

5-2-1. ポータル連動で「画像カテゴリ」を指定する

ポータルサイトによっては、「画像カテゴリ」の登録数を点数制にしています。そこで賃貸名人側でも連動させる画像の「画像カテゴリ」を選択することができるようになりました。

対象サイトは、「仲介名人」「SUUMO」「HOME'S」「アットホーム」です。

賃貸名人	カテゴリ初期値	仲介名人	SUUMO	HOME'S	アットホーム
物件情報詳細画面 > 画像タブ 1 外観図	カテゴリは固定。変更できません。	外観	建物外観	外観	外観
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 3	[3] 玄関	玄関	玄関	玄関	玄関
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 4	[4] 居間・リビング	居間・リビング	居間・リビング	居間	リビング
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 5	[5] キッチン	キッチン	キッチン	キッチン	キッチン
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 6	[6] その他部屋	その他部屋	その他部屋・スペース	内装	室内
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 7	[7] 風呂	風呂	バス	風呂	バス
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 8	[8] バルコニー	バルコニー	バルコニー	バルコニー	バルコニー
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 9, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	エントランス	エントランス	エントランス	エントランス
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 10, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	ロビー	ロビー	その他画像	その他
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 11, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	駐車場	駐車場	駐車場	駐車場
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 12, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	共有部分	その他共有部分	その他画像	共有部分
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 13, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	トイレ	トイレ	トイレ	トイレ
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 14, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	洗面所	洗面所	洗面	洗面
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 15, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	収納	収納	収納	収納
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 16, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	庭	庭	その他画像	庭
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 17, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	セキュリティ	セキュリティ	その他画像	その他
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 18, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	設備	その他設備	設備	設備
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 19, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	展望	眺望	その他画像	眺望
部屋情報詳細画面 > 画像タブ 20, 9~23の間	で、カテゴリを指定ください。	その他	その他	その他画像	その他

(訂正: 12/08)

※画像カテゴリの選択肢は、「外観」「エントランス」「ロビー」「駐車場」「共有部分」「居間・リビング」「その他部屋」「キッチン」「風呂」「トイレ」「洗面所」「収納」「バルコニー」「庭」「玄関」「セキュリティ」「設備」「展望」「その他」です。

5-2-2. 不動産ホームページ作成「仲介名人」連動

株式会社 SCTV (<http://www.heyaweb.jp/>) が提供する「仲介名人」とのデータ連動項目を増やしました。

「雑費」「家賃保証会社利用」「契約期間（定期借家）」「仲介手数料」「一時金」「その他費用月額」「フリーレント」「バイク置き場」「駐輪場」「リフォーム」「リノベーション」「敷金」「償却」「客付け可」「広告転載」「手数料負担割合」「手数料配分割合」等です。

※詳しくは、下記 URL のデータ連動項目資料をご確認ください。

https://www.dangonet.co.jp/dl_files/cmeijin/5.3.4_仲介名人.pdf

① 「タイトルタグ挿入ワード」

部屋情報詳細画面のポータル連動タブ「仲介名人」に「タイトルタグ挿入ワード」の入力欄を設置しました。物件毎の SEO 対策を取るため、仲介名人側が自動付与するワード以外で、特徴となるワードを入力します。未入力でも問題ありません。

【フリー項目】※仲介名人管理画面でフリー項目の表示内容を設定して下さい。
 フリー項目1 フリー項目2 フリー項目3 フリー項目4 フリー項目5 フリー項目6
 フリー項目7 フリー項目8 フリー項目9 フリー項目10

タイトルタグ挿入ワード	仲介手数料無料
条件	
ここがオススメ	犯罪発生率が少なく、安心して暮らせる街です。都心部からも程近く、便利で自然豊かなエリアです。
担当者からのひとこと	営業部の〇〇です。 〇〇周辺の賃貸物件をご紹介します。沿線、エリア、お子様の学区内からお部屋探ししている等、ご希望を可なりとお申し付けください。
動画のパス	

※動画へのリンクオプション利用ユーザー専用

② 「動画のパス」

部屋情報詳細画面のポータル連動タブ「仲介名人」において、仲介名人の連動項目名に合わせるためラベル「パノラマ URL」から「動画のパス」に変更しました。

【フリー項目】※仲介名人管理画面でフリー項目の表示内容を設定して下さい。
 フリー項目1 フリー項目2 フリー項目3 フリー項目4 フリー項目5 フリー項目6
 フリー項目7 フリー項目8 フリー項目9 フリー項目10

タイトルタグ挿入ワード	仲介手数料無料
条件	
ここがオススメ	犯罪発生率が少なく、安心して暮らせる街です。都心部からも程近く、便利で自然豊かなエリアです。
担当者からのひとこと	営業部の〇〇です。 〇〇周辺の賃貸物件をご紹介します。沿線、エリア、お子様の学区内からお部屋探ししている等、ご希望を可なりとお申し付けください。
動画のパス	

※動画へのリンクオプション利用ユーザー専用

5-2-1. ポータルサイト「HOME'S」連動

株式会社ネクスト (<http://www.homes.co.jp/>) が運営する「HOME'S」とのデータ連動項目を増やしました。

※詳しくは、下記 URL のデータ連動項目資料をご確認ください。

https://www.dangonet.co.jp/dl_files/cmeijin/5.3.4_HOMES.pdf

6. 不具合の修正

- ①家主情報詳細画面の [家主登録] ボタンを連続して実行すると、家主氏名が空欄（ブランク）のレコードを作成してしまう不具合を修正しました。
- ②物件情報詳細画面の [家主/保守情報] タブ「保守契約会社名」において、TEL 欄に携帯番号 (090-XXXX-XXXX) 13 桁分を画面上に表示するよう枠を調整しました。
- ③部屋情報詳細画面の [予約情報] タブで [追加] ボタンにて、文字入力を行った直後に [契約申込作成] ボタンを実行すると、エラー「データの競合」を表示する不具合を修正しました。
※対象：東京版（標準版は含みません。）
- ④権限設定：
マスター管理画面の [権限設定] ボタンにて、契約者情報の [編集] チェックを OFF、かつ、契約者情報-フォルダ参照の [閲覧] チェックが ON で設定した際、部屋情報詳細画面の [契約情報] タブの [フォルダを開く] ボタンがグレーアウトする不具合を修正しました。
※対象：標準版（東京版は含みません。）
- ⑤帳票：対象帳票は下記記述
雛形編集の直後に [白紙印刷] ボタンを実行すると、編集前の雛形の内容に戻る不具合を修正しました。
・請求書 (A4 詳細/A4 変動費詳細)
・更新案内画面の更新案内書/更新契約書 (簡易) /家主向精算書作成/請求書作成
・定期契約終了通知画面の通知書作成
・部屋情報詳細画面の [帳票出力] タブ 解約通知書 (書式 1/書式 2)
・物件情報詳細画面の [家主/保守情報] タブ 定借委任状
- ⑥帳票：重要事項説明書、条例に基づく説明書
定期契約終了通知画面の [再契約帳票作成] ボタンから契約状況「予約」で帳票を作成した際、タイトル下の日付欄に、古い日付 (=部屋情報詳細画面の [帳票出力] タブで契約状況「契約中」の日付) を用いていましたが、帳票の日付をリセットするよう動作を修正しました。
既に [再契約帳票作成] ボタンで作成した帳票については、画面上で手修正が必要です。
- ⑦帳票：賃貸借契約書 (定期：事業用/A4)
第 13 条 3 項「～この為に生じた障害の損害賠償は勿論」の「論、」が、画面上で改行する不具合を修正しました。
- ⑧帳票：賃貸借契約書
一部の環境において、(2) 賃貸借条件の雛型「入居人員」の「員」が印字できない不具合が発生したため、雛型部分の枠を調整しました。
※対象：東京版（標準版は含みません。）
- ⑨帳票：更新契約書 (簡易)
敷金を入力した際、「敷金積増額」が変更しない不具合を修正しました。合わせて、賃料を入力した際、「更新料」「更新手数料」を自動計算するようにしました。
- ⑩帳票：月次報告書
一部の環境において、物件情報詳細画面の [収支情報] タブの月次報告書の印刷物と、収支情報検索画面の [収支] チェックを付けて月次報告書をまとめて印刷した印刷物とで、同じ部屋番号で同じ年月分が存在した場合に、その表示順が変わる不具合が発生したため、内部プログラムを調整しました。

その他、2016 年 10 月 31 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。

