

賃貸管理データベース

賃貸名人

Version 5.7.1

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 : 2022年12月06日
最終改定日 :



DANGO NET

目次

| | |
|--|----|
| 1. お知らせ | 1 |
| 1-1.YouTube 動画配信を参照する | 1 |
| 1-2.家主のインボイス番号を登録する | 2 |
| 2. 帳票に関する追加・変更..... | 3 |
| 2-1.賃貸借契約書..... | 3 |
| 2-2.定期建物賃貸借契約についての説明（借地借家法書面） | 3 |
| 2-3.【Excel 帳票出力】 帳票サンプル集に関する追加・変更 | 4 |
| 2-3-1.賃貸名人書式の変更 | 4 |
| 2-3-2.日本賃貸住宅管理協会が提供する様式集のテンプレート追加 | 4 |
| 3. 賃貸名人オプションに関する追加・変更 | 5 |
| 3-1.WEB 申込受付システム「申込受付くん」連携に関する追加・変更 | 5 |
| 3-1-1.【送信】 部屋の登録種類「駐車場」のデータ連携 | 5 |
| 3-1-2.【送信】 [データベース管理] 賃料項目名を名寄せしてデータ送信する | 6 |
| 3-1-3.【取込】 [申込受付くん取込ツール] データ登録オプションの機能追加..... | 8 |
| 4. 不具合の修正..... | 10 |

1-2. 家主のインボイス番号を登録する

<お知らせ>インボイスの追加対応は、今後2回のバージョンアップを計画しています。

次回バージョンアップは、2023年03月頃です。賃貸借契約書への適格請求書発行事業者登録番号の表示を計画しています。その後、社会情勢を鑑みて請求書、領収書面への対応を検討しております。

[インボイス制度（令和5年10月01日施行）](#)に伴い、適格請求書発行事業者登録番号を登録できるよう家主情報詳細画面に「インボイス番号」欄を新設しました。

登録した「インボイス番号」は、家主情報管理画面の[検索設定]ボタン内の検索項目「インボイス番号」で検索ができます。また、[データ出力]ボタン内のデータ項目「インボイス登録番号」を用い、一覧表を作成することができます。

※検索項目は、初期設定で表示がありませんので、[検索設定]ボタンで条件を追加します。
操作手順は、弊社FAQ「[15040](#)」でご確認いただけます。

2. 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。

2-1. 賃貸借契約書

[宅地建物取引業法の改正（令和4年5月18日施行）](#)により、電磁的方法による契約書面の提供が可能となったため、標準帳票の「媒介業者」「宅地建物取引士」欄は、押印欄「印」の文字を削除しました。

| 媒介業者 | | 媒介業者 | |
|---------|---------------------------|---------|--|
| 免許番号 | 東京都知事免許(0)第123456789号 | 免許番号 | |
| 主たる事務所 | 東京都国分寺市本町〇-〇-〇 | 主たる事務所 | |
| 商号 | 株式会社ダンゴ不動産 | 商号 | |
| 代表者 | 岡子 太郎 | 代表者 | |
| 宅地建物取引士 | | 宅地建物取引士 | |
| 登録番号 | (東京)第000000000号 | 登録番号 | |
| 氏名 | 取引 太郎 | 氏名 | |
| 事務所名 | 株式会社ダンゴ不動産 | 事務所名 | |
| 所在地 | 東京都国分寺市本町〇-〇-〇 〇〇ビル 7F | 所在地 | |
| 電話 | 042-000-0000 | 電話 | |

2-2. 定期建物賃貸借契約についての説明（借地借家法書面）

[借地借家法の改正（令和4年5月18日施行）](#)により、定期建物賃貸借を規定する[借地借家法第38条が改正](#)されたため、標準帳票の雛型を変更しました。

変更前 : 借地借家法第38条第2項に基づき～（略）

変更後 : 借地借家法第38条第3項に基づき～（略）

| 定期建物賃貸借契約についての説明 | |
|--|-------------------------|
| 賃貸人 住所 | 東京都国分寺市本町〇-〇-〇 |
| 氏名 | 家主 太郎 印 |
| | （代理人が署名捺印する場合は賃貸人の印は不要） |
| 上記代理人 住所 | 東京都国分寺市本町〇-〇-〇 |
| 氏名 | 株式会社ダンゴ不動産 印 |
| 下記建物について定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第38条第3項に基づき次のとおり説明します。 | |

2-3. 【Excel 帳票出力】帳票サンプル集に関する追加・変更

賃貸名人 5.6.2(v2)で実装された標準機能です。操作手順は、弊社 FAQ「[15026](#)」でご確認いただけます。



本機能は、Microsoft Office「Excel」がインストールされている環境で利用することを想定しています。

また、お使いのオフィス製品が「ストアアプリ版」の場合、「デスクトップ版」へ切替（再インストール）が必要です。

操作手順は、弊社 FAQ「[17035](#)」でご確認いただけます。

エクセルファイルは、「[ダンゴネット カスタマサービス](#)」からダウンロードすることができます。

【ログイン: ██████████】

賃貸名人EXCEL出力テンプレート集 ファイルダウンロード (最新バージョン: XXXX/XX/XX)

PDF文書
・ [マニュアル](#)

対応書式(XXXX.XX.XX 更新)
・ [【EXCEL出力】対応書式一覧表](#)

インストールパッケージ(XXXX.XX.XX 更新)
EXCEL出力機能は予め「賃貸名人Ver5.6.2(v2)」以降がインストールされている環境が必要です。
・ [インストーラ\(EXE\)](#)
・ [インストーラ\(ZIP\)](#)

2-3-1.賃貸名人書式の変更

①宅地建物取引業法の改正（令和4年5月18日施行）により、テンプレート「賃貸借契約書」は、本書面「[2-1](#)」同様に「媒介業者」「宅地建物取引士」欄の押印欄「印」を削除しました。

②借地借家法の改正（令和4年5月18日施行）により、テンプレート「借地借家法書面」は、本書面「[2-2](#)」同様に標準帳票の雛型を変更しました。

2-3-2.日本賃貸住宅管理協会が提供する様式集のテンプレート追加

[公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会](#)が公開している様式集をもとに、賃貸名人 5.7.1 でタグ付けしたテンプレートを追加しました。

- ・ 日管協版_居住用建物賃貸借契約書（A3版）(202212-01).xlsx
- ・ 日管協版_居住用建物賃貸借契約書（A4版）(202212-01).xlsx

これらの帳票は、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の書式をベースに賃貸名人上の賃料項目名（例：賃料、管理費…等）を用い、レイアウトを一部変更しております。

そのため、日管協標準書式ではなく、当社のオリジナル書面の扱いになります。ご了承ください。

3. 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 5.7.1 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 | 5.2.3.12 | 任意 |
| リフォーム名人連動 | 6.5.0.3 | 任意 |
| 物件テレポート | 1.9.34 | 任意 |
| 物件テレポート（不動3之助） | 1.0.7 | 任意 |
| 賃貸名人 EXCEL 出力テンプレート集 | 2022/12/06 | 任意 |
| 全日本不動産協会会員様向け Excel 帳票出力 | 2022/12/06 | 任意 |
| 申込受付くん取込ツール | 1.0.1.0 | 任意 |

3-1. WEB 申込受付システム「申込受付くん」連携に関する追加・変更

イタンジ株式会社 (<https://www.itandi.co.jp/>) が開発・運営する、賃貸住宅の入居申込における WEB 申込受付システム「申込受付くん」との連携に関しての変更点です。

3-1-1. 【送信】部屋の登録種類「駐車場」のデータ連携

従来は、部屋の登録種類「住居」のみのデータ連携でしたが、「駐車場」もデータ連携するよう仕様を変更しました。



データ送信をすると、ローカルパソコン上「C:\ProgramData\dangonet\CMeijinItandi」フォルダ内に、CSV ファイルが作成されます。以下の出力される内容により CSV ファイルが分かれます。

- chintai_meijin.csv
部屋登録種類に「駐車場」が含まれていないデータです。
- chintai_meijin_parking.csv
部屋登録種類に「駐車場」が含まれるデータです。

※上記フォルダ内の CSV ファイルの内容でデータ送信されます。

同フォルダ内の Dat ファイル（2 種類）はデータ送信時の設定ファイルとして使用します。

3-1-2. 【送信】【データベース管理】 賃料項目名を名寄せしてデータ送信する

賃料項目名（賃料/管理費/共益費/駐車料）を名寄せして出力できるように、データベース管理の「その他のメニュー」の「イタンジ利用確認」に、「賃料項目設定」ボタンを新設しました。

申込受付くん連動設定

申込受付くん連動設定

申込受付くんにデータを連動する

FTPユーザID: danzonet

FTPパスワード: *****

パスワードを表示する

一時送信

賃料項目設定

「賃料項目設定」ボタンをクリックすると、以下のメッセージが表示されます。

確認

申込受付くん連動設定ツールを起動しますか？

OK

キャンセル

「OK」ボタンをクリックすると、以下の賃料項目設定画面が表示されます。

「賃貸名人」欄（右側）に入力した文字情報をもとに、部屋情報詳細画面の「募集賃料」タブの賃料項目名（※1）を集計し、「ItandiBB」（※2）のサーバへ賃料項目名と金額をデータ送信します。

賃料項目設定

賃料項目設定

追加 削除 閉じる

| ItandiBB | 賃貸名人 |
|----------|------|
| 賃料 | 賃料 |
| 管理費 | 管理費 |
| 共益費 | 共益費 |
| ▶ 駐車料 | 駐車料 |

レコード: 4 / 4

※1. 部屋情報詳細画面の「募集賃料」タブの賃料項目名は、物件情報詳細画面の「基本情報」タブの「賃料項目」ボタン内の賃料項目名と同じです。

※2. 賃料項目名プルダウンは、「賃料」「管理費」「共益費」「駐車料」の4種類（固定）です。

<使用例>

例 1 任意の賃料項目名に変更されていて、賃料項目設定ボタン内を変更していない場合（初期設定）

賃料項目設定ボタンの「賃貸名人」欄（右側）に該当する賃料項目が存在すれば出力します。該当する賃料項目（例：水道代）が存在しなければ出力されませんので、ItandiBB 側に項目名や金額は表示されません。

| 募集賃料等 | 本体金額 | 消費税 | 支払者 |
|-------|---------|-----|-----|
| 賃料 | ¥10,000 | | 契約者 |
| 水道代 | ¥3,000 | | 契約者 |
| 管理費 | ¥5,000 | | 契約者 |
| 駐車料 | ¥15,000 | | 契約者 |
| 付属施設料 | | | 契約者 |
| 雑費 | | | 契約者 |

| 賃貸名人の標準項目名→項目変更 | 金額入力 | Itandi BB の表示 |
|-----------------|----------|---------------|
| 賃料項目①：賃料 | ¥100,000 | 賃料 ¥100,000 |
| 賃料項目②：管理費 →水道代 | ¥3,000 | 水道代はデータ送信しません |
| 賃料項目③：共益費 →管理費 | ¥5,000 | 管理費 ¥5,000 |
| | | 共益費 ¥0 |
| 賃料項目④：駐車料 | ¥15,000 | 駐車料 ¥15,000 |

例 2 部屋情報詳細画面の「募集賃料」タブの賃料項目名が類似表現で混在する場合（例：「駐車料」「駐車場」）

「賃料項目設定」ボタンの「賃貸名人」欄（右側）に、それぞれの賃料項目名を登録することで名寄せをさせ、ItandiBB 側で 1 つの賃料項目名で表示をさせることができます。

| 募集賃料等 | 本体金額 | 消費税 | 支払者 |
|-------|---------|------|-----|
| 賃料 | ¥50,000 | ¥0 | 契約者 |
| 管理費 | | | 契約者 |
| 共益費 | | | 契約者 |
| 駐車料 | ¥5,000 | ¥500 | 契約者 |
| 付属施設料 | | | 契約者 |
| 雑費 | | | 契約者 |

| 募集賃料等 | 本体金額 | 消費税 | 支払者 |
|-------|----------|--------|-----|
| 賃料 | ¥100,000 | | 契約者 |
| 管理費 | | | 契約者 |
| 共益費 | | | 契約者 |
| 駐車場 | ¥12,000 | ¥1,200 | 契約者 |
| 付属施設料 | | | 契約者 |
| 雑費 | | | 契約者 |

3-1-3. 【取込】[申込受付くん取込ツール] データ登録オプションの機能追加

部屋情報詳細画面の [契約情報] タブ、または [予約情報] タブへ契約者情報を取り込む際、賃料項目名を指定できるよう取込管理画面の [設定] ボタン内の賃料項目「登録先」欄に機能を追加しました。



<旧>

登録オプション

登録オプション 閉じる

契約中部屋情報の次申込: 登録しない

同一申込IDの更新: 更新しない

管理/共益費の登録先: 管理費に登録する

FTPユーザID: dangonet

FTPパスワード: *****

パスワードを表示する

<新>

登録オプション

登録オプション 閉じる

契約中部屋情報の次申込: 登録しない

同一申込IDの更新: 更新しない

賃料の登録先: 賃料項目①に登録する

管理費の登録先: 賃料項目②に登録する

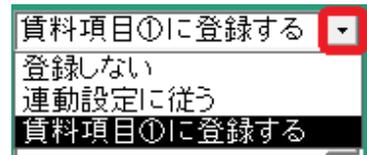
共益費の登録先: 賃料項目③に登録する

駐車料の登録先: 賃料項目④に登録する

FTPユーザID

FTPパスワード

<プルダウンの拡大表示>



選択肢は、下表の通りです。

| 賃料項目①~④に登録する | <p>従来通り、部屋情報詳細画面の [契約情報] タブは、上から順番に賃料項目①~④とし、金額を登録します。</p> <table border="1" data-bbox="778 1279 1386 1429"> <thead> <tr> <th>賃料等</th> <th>本体金額</th> <th>消費税</th> <th colspan="2">支払者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料</td> <td>¥60,000</td> <td>¥0</td> <td>契約者</td> <td>その他(変動費)</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td></td> <td></td> <td>契約者</td> <td>契約者</td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td></td> <td></td> <td>契約者</td> <td>契約者</td> </tr> <tr> <td>駐車料</td> <td></td> <td></td> <td>契約者</td> <td>毎月</td> </tr> </tbody> </table> | 賃料等 | 本体金額 | 消費税 | 支払者 | | 賃料 | ¥60,000 | ¥0 | 契約者 | その他(変動費) | 管理費 | | | 契約者 | 契約者 | 共益費 | | | 契約者 | 契約者 | 駐車料 | | | 契約者 | 毎月 |
|--------------|---|-----|------|----------|-----|-----|-----|---------|-----|-----|----------|-----|--|--|-----|-----|-----|--|--|-----|-----|-----|--|--|-----|----|
| 賃料等 | 本体金額 | 消費税 | 支払者 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料 | ¥60,000 | ¥0 | 契約者 | その他(変動費) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 管理費 | | | 契約者 | 契約者 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共益費 | | | 契約者 | 契約者 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 駐車料 | | | 契約者 | 毎月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 連動設定に従う | <p>データベース管理の [その他のメニュー] の [イタンジ利用確認] の [賃料項目設定] ボタン内で設定した賃料項目設定で、金額を登録します。</p> <p>【注】賃料項目設定を名寄せしている場合、最初に見つかったレコードの賃料項目で登録します。(例3)</p> <div data-bbox="555 1630 967 1951"> <p>賃料項目設定</p> <p>賃料項目設定</p> <p>追加 削除 閉じる</p> <p>ItandiBB 賃料名人</p> <table border="1"> <tr><td>賃料</td><td>賃料</td></tr> <tr><td>管理費</td><td>管理費</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>共益費</td></tr> <tr><td>▶ 駐車料</td><td>駐車料</td></tr> <tr><td>駐車料</td><td>駐車場</td></tr> </table> </div> | 賃料 | 賃料 | 管理費 | 管理費 | 共益費 | 共益費 | ▶ 駐車料 | 駐車料 | 駐車料 | 駐車場 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料 | 賃料 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 管理費 | 管理費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共益費 | 共益費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ▶ 駐車料 | 駐車料 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 駐車料 | 駐車場 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 登録しない | <p>[募集賃料] タブに入力されている賃料項目名と金額がそのまま、[契約情報] タブの賃料項目名と金額で登録されます。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

例 3 「連動設定に従う」を選択した契約者データを取り込む場合

[賃料項目設定] ボタンの「賃貸名人」欄（右側）に、それぞれの賃料項目名を登録することで名寄せをさせ、ItandiBB に 1 つの賃料項目名で表示をさせることができます。

以下の画像では、管理費¥5,000、24H サポート¥3,000 が名寄せされ、ItandiBB に管理費¥8,000 が表示されます。

契約者データを取り込む際は、ItandiBB の契約者データの賃料項目名と、[賃料項目設定] ボタンの「賃貸名人」欄（右側）を比較し、上から順番に該当する賃料項目を見つけます。

以下の画像では、ItandiBB の契約者データが管理費（管理費+24H サポート）¥8,000 の場合、契約者データの登録をすると [契約情報] タブに管理費¥8,000 がセットされます。

| 募集賃料等 | 本体金額 | 消費税 | 支払者 |
|---------|----------|-----|-----|
| 賃料 | ¥100,000 | | 契約者 |
| 管理費 | ¥5,000 | | 契約者 |
| 共益費 | | | 契約者 |
| 24Hサポート | ¥3,000 | | 契約者 |
| 付属施設料 | | | 契約者 |
| 雑費 | | | 契約者 |

| 契約者 | 契約者コピー | 賃料等 | 本体金額 | 消費税 | 支払者 |
|-----------------|--------|---------|----------|-----|-----|
| フリガナ ケイヤクシャ タロウ | | 賃料 | ¥100,000 | | 契約者 |
| 契約者 契約者 太郎 | 敬称 様 | 管理費 | ¥8,000 | | 契約者 |
| 郵便番号 | 法人担当 | 共益費 | | | 契約者 |
| 住所 | | 24Hサポート | | | 契約者 |
| TEL | FAX | 付属施設料 | | | 契約者 |
| | | 雑費 | | | 契約者 |

| 賃貸名人 | 募集賃料の入力 | Itandi BB の表示 | 賃貸名人 | 契約情報の登録 |
|------|-----------------------|---------------|------|-------------------|
| | 賃料項目②：管理費 ¥5,000 | 管理費 ¥8,000 | | 賃料項目②：管理費 ¥8,000 |
| | 賃料項目④：24H サポート ¥3,000 | | | 賃料項目④：24H サポート ¥0 |



[契約情報] タブを管理費¥5,000、24H サポート¥3,000 で振り分けたい場合

[設定] ボタン内「登録先」欄は設定「連動設定に従う」ではなく「登録しない」を選択すると [募集賃料] タブの金額で [契約情報] タブの金額をセットさせることができます。

4. 不具合の修正

【賃貸名人】

①帳票：物件収支

帳票「物件収支」のフリー項目欄（小計①の上）へ金額を入力した際、帳票「月次報告書」の「収入の部」の「うち消費税」欄（最下部「合計」欄の下）に消費税の金額が反映されない不具合を修正しました。

②入金レコード

[契約情報] タブで賃料項目の支払者「契約者」「入居者」を分けている場合、[詳] ボタン内の他者支払者分の「入金予定額」の金額表示が空白（空欄）になる不具合を修正しました。金額欄は数字「¥0」をセットします。

【Excel 帳票出力】

<賃貸名人書式>

①管理受託契約書

「乙（賃貸住宅管理業者）」の「登録番号」欄において、「マンション管理適正化に関する法律による登録番号」を参照していたため、「賃貸住宅管理業者規程による登録番号」を参照するよう修正しました。

誤：=IF(タグ!E24="", "", タグ!E24)

正：=IF(タグ!E28="", "", タグ!E28)

②請求書

タイトル下の請求年月分の表示において、雛型部分「月」の文字表示が抜けいる不具合を修正しました。

（例：2022/11 分→2022/11 月分）

<全日本不動産協会会員様向け書式>

①帳票：居住用建物／普通賃貸借契約（合計6様式）

シート「重要事項説明書」の「宅地建物取引業者」欄において、「主たる事務所の所在地」に郵便番号が印字され、所在地住所が印字されない不具合を修正しました。

その他、2022年11月11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。

