

賃貸管理データベース

# 賃貸名人

Version 6.0.1

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 : 2023年10月31日  
最終改定日 : 2023年11月13日



DANGO NET

## 目次

1. お知らせ .....	1
1-1.今後のインボイス対応について.....	1
2. データ登録、表示に関する追加・変更.....	1
2-1.マスター管理にサブリース代行会社の「インボイス番号」を登録する.....	1
3. 収支情報作成に関する追加・変更 .....	2
3-1.家主請求書を一括印刷する .....	2
4. 請求書作成に関する追加・変更.....	2
4-1.変動費金額入力時の本体・消費税の金額を、税込・税別で計算をさせる .....	2
5. 帳票に関する追加・変更.....	3
5-1.【インボイス対応】請求書入力画面の請求書（A4 変動費詳細） .....	3
5-1.補足：「入力」欄と「消費税」欄について .....	4
5-2.【インボイス対応】更新案内画面の更新請求書 .....	4
5-3.【インボイス対応】入居時精算書・入居時精算書（家主） .....	5
5-4.【インボイス対応】入金情報管理画面の領収証作成（月額賃料等） .....	7
5-5.【インボイス対応】家主領収書.....	8
5-6.【インボイス対応】賃貸借契約書（事業用）【新規・更新】 .....	8
5-7.【Excel 帳票出力】帳票サンプル集に関する追加・変更 .....	9
A-賃貸名人書式.....	9
B-日管協書式 .....	9
6. 賃貸名人オプションに関する追加・変更 .....	10
7. 不具合の修正.....	10

# 1. お知らせ

## 1-1. 今後のインボイス対応について

[インボイス制度（令和5年10月01日施行）](#)に伴い、弊社は今後も段階的にバージョンアップを実施します。開発状況によって多少前後する可能性があります。今回は2024年頃を予定しています。業界標準化への追随、今後の状況変化や新たな計画の必要が生じた際は、改めてお知らせいたします。

# 2. データ登録、表示に関する追加・変更

## 2-1. マスター管理にサブリース代行会社の「インボイス番号」を登録する

自社のインボイス番号を登録できるよう、マスターデータ登録画面の[マスター項目]タブの[サブリース代行会社]ボタン内に「インボイス番号」「課税区分」欄を設置しました。

The image shows two screenshots from a software application. The top screenshot is the 'Master Data Registration Screen' (マスターデータ登録画面) with the 'Business' (業者) section expanded. The 'Sublease Agent Company' (サブリース代行会社) button is highlighted with a red box. The bottom screenshot is the 'Sublease Agent Company Registration Screen' (サブリース代行会社登録画面) showing a form with fields for company name, address, phone number, and invoice number. The 'Invoice Number' (インボイス番号) and 'Tax Category' (課税区分) fields are highlighted with a red box.

業者	説明
管理会社	物件の管理会社を登録します。重要事項説明書に管理の委託先として表示されます。
媒介業者	賃貸借契約に携わる仲介業者を登録します。賃貸借契約書などに表示されます。
物件元業者	物件の元業者を登録します。空き物件検索や仲介人名へのデータ連動に利用します。
サブリース代行会社	サブリース代行会社を登録します。契約書類において家主名の代わりに表示されます。
契約代行会社	契約代行会社を登録します。契約者(入居者)に対する書類送付先として指定可能です。
保証機関	入居者の保証会社を登録します。賃貸借契約書に表示されます。

  

サブリース代行会社名	住所	電話番号	インボイス番号	課税区分
サブリース会社	東京都国分寺市本町〇-〇-〇	03-1234-XXXX	T123456789XXX	一般課税

### 3. 収支情報作成に関する追加・変更

#### 3-1. 家主請求書を一括印刷する

家主請求書をまとめて印刷できるように、収支情報検索画面の下部に「家主請求書印刷」ボタン（緑色）を設置しました。一括印刷の対象にする物件は、「収支」チェックを付けてご利用ください。

### 4. 請求書作成に関する追加・変更

#### 4-1. 変動費金額入力時の本体・消費税の金額を、税込・税別で計算をさせる

データの入力補助として、料金を税込金額として本体・消費税に振り分ける機能を追加しました。

マスターデータ登録画面の「マスター項目」タブの「変動費計算」ボタン内、「項目」欄にある「税込金額から計算する」チェックボックスをご利用ください。

- ◆ 「税込金額から計算する」チェック：OFF  
「料金」欄は、従来通り本体金額から消費税を自動計算します。

		水道		
印刷	管理番号/室区画No 支払者氏名	今回指針 前回指針	検針日 使用量	料金 消費税 10%
<input type="checkbox"/>	M001-01   101 契約者 太郎	1 0	 1	¥1,857 ¥168

- ◆ 「税込金額から計算する」チェック：ON  
「料金」欄を税込金額として扱い、本体・消費税に振り分けて自動計算します。

		水道		
印刷	管理番号/室区画No 支払者氏名	今回指針 前回指針	検針日 使用量	料金 消費税 10%
<input type="checkbox"/>	M001-01   101 契約者 太郎	1 0	 1	¥1,689 ¥168

$$1689 + 168 = 1857$$

※ 「消費税率」欄は、  
グレーアウトして操作ができなくなります。

## 5. 帳票に関する追加・変更

※1.国土交通省が公開している資料より、【令和5年10月改訂版】適格簡易請求書の交付ができる事業（問24、P25）が定められています。適格簡易請求書が交付できる事業は、[こちら](#)からご確認ください。

※2.国土交通省が公開している資料より、【令和5年10月改訂版】の「媒介者交付特例」（問49、P51～）の代理交付は条件があります。条件や記載例は、[こちら](#)からご確認ください。

### 5-1. 【インボイス対応】請求書入力画面の請求書（A4変動費詳細）

請求書入力画面の「A4変動費詳細」ボタンの請求書は、「インボイス番号」（適格請求書発行事業者登録番号）を印字し、インボイス要件を満たす書式へと対応しました。

The screenshot shows the '請求書入力画面' (Invoice Input Screen) with the 'A4変動費詳細' (A4 Variable Cost Details) button highlighted in red. The screen displays various settings and buttons for invoice input, including '項目設定', '基本料設定', and 'A4詳細'.

The screenshot shows the '請求書' (Invoice) form with red boxes highlighting specific fields and a table. The form includes fields for '〒184-0004', '東京都小金井市本町〇-〇-〇', '〇〇マンション 101', '契約者 太郎 様', '2023年10月11日', '株式会社〇〇不動産', '〒185-0012 東京都国分寺市本町△-△-△', '△△ビル 1F', 'TEL:042-0000-0000 FAX:042-0000-0000', '登録番号:T1234567890123', 'No. M001-01', 'お支払期限: 2023年10月31日', 'ご請求額: 6,100 円', and a table with columns '項目', '摘要', '金額', and '消費税'.

項目	摘要	金額	消費税
電気		¥1,100	10%
水道		¥2,000	非課税
ガス		¥3,000	非課税
合計		¥6,100	
税率10%対象合計（うち消費税）		¥1,100	(¥100)

<インボイス要件定義>

- ①インボイス発行事業者の氏名または名称および登録番号
- ②取引年月日
- ③取引内容  
(軽減税率の対象品目である旨も記載)
- ④税率ごとに区分して合計した対価の額および適用税率
- ⑤消費税額等
- ⑥書類の交付を受ける事業者の氏名または名称

※インボイス番号の頭に付くタイトル「登録番号」（初期値）は、マスター管理画面の「基本情報」タブの「帳票設定」ボタン内で変更ができます。

## 5-1. 補足：「入力」欄と「消費税」欄について

画面上に「入力」欄（印刷:非対象）を設置した帳票は、消費税表示を制御します。

「消費税」欄の印字パターンは、以下の通りです。

請求書「消費税」欄（左側）	入力：「消費税」欄（右側）
消費税率（例：10%）の表示	「消費税」が「¥1」以上の入力がある
「非課税」と文字表示	「本体金額」の入力があり、「消費税」が空白、または「消費税」が「¥0」と入力がある
空白	「本体金額」の入力がなく、「消費税」が空白

## 5-2. 【インボイス対応】更新案内画面の更新請求書

更新案内画面の「請求書作成」ボタンの更新請求書は、「インボイス番号」（適格請求書発行事業者登録番号）を印字し、インボイス要件を満たす書式へと対応しました。

更新案内画面の検索条件と操作ボタン。検索条件には「更新案内日」、「契約終了日」、「契約者名」などがあり、操作ボタンには「案内書作成」、「更新契約書作成（簡易）」、「保証人承諾書作成」、「更新預り証作成」、「領収証作成」などがある。また、「請求書作成」ボタンも表示されている。

請求書の概要と内訳表。請求書番号は「184-0004」、発行日は「2023年10月24日」。依頼先は「株式会社〇〇不動産」。請求金額は「52,000円」、支払期限は「2024年01月31日」。

③	摘要	金額	消費税
④	契約更新料	¥11,000	10%
	敷金の積増額		
	賃料精算金額	1月分 31日割り 9日分	¥0
	管理費精算金額	1月分 31日割り 9日分	¥0
	共益費精算金額	1月分 31日割り 9日分	¥0
	駐車料精算金額	1月分 31日割り 9日分	¥0
	付属施設料精算金額	1月分 31日割り 9日分	¥0
	雑費精算金額	1月分 31日割り 9日分	¥0
	保険料	¥15,000	非課税
	保証金補填額		
	契約更新手数料	¥11,000	10%
	保証料	¥15,000	非課税
	合計金額	¥52,000	⑤
	税率10%対象合計(うち消費税)	¥22,000	⑥ (¥2,000)

<インボイス要件定義>

- ①インボイス発行事業者の氏名または名称および登録番号
- ②取引年月日
- ③取引内容  
(軽減税率の対象品目である旨も記載)
- ④税率ごとに区分して合計した対価の額および適用税率
- ⑤消費税額等
- ⑥書類の交付を受ける事業者の氏名または名称

※1.画面上に設置された「入力」欄（印刷:非対象）の動作は、「5-1.補足：「入力」欄と「消費税」欄について」をご参照ください。

※2.更新請求書は、「摘要」欄と「金額」「消費税」欄を入れ替えたレイアウトになりました。

※3.インボイス番号の頭に付くタイトル「登録番号」（初期値）は、マスター管理画面の「基本情報」タブの「帳票設定」ボタン内で変更ができます。





#### 5-4. 【インボイス対応】入金情報管理画面の領収証作成（月額賃料等）

お客様からのご要望により、入金情報管理画面の「領収証作成」ボタンの領収証は、「インボイス番号」「消費税額」欄を表示するようになりました。

領収した金額を印字した領収証を印刷する場合は、先に「入金済」チェックを付けてご利用ください。

入金情報管理画面

検索条件非表示  
データ出力

閉じる

帳票印刷

入金予定日: 23/10/31  
入金日:   
報告日:   
年月分: 2023/11  
入金状況: 未入金  
入金備考:   
物件管理番号:   
物件名称:   
契約者力ナ:   
契約者名:   
入居者名:   
家主名:   
部屋管理番号:   
室区画No:   
支払者:   
振込先:   
保証機関名:

検索開始 検索条件リセット 並び順 入金予定日 昇順 検索設定

1件 入金一括処理 分納処理 削除

部屋	管理番号	物件名	年月分	契約者名	支払	入金予定日	入金予定額	分納	入金済	入金日	入金額	詳細	支払方
	M001-01	〇〇マンション	101	2023/11	契約者 太郎	契	23/10/31	¥104,857		<input checked="" type="checkbox"/>	23/10/25	¥104,857	振込

入金確認表印刷 領収証作成 合計 ¥104,857 ¥0

領収証

契約者 太郎様  
〇〇マンション 101

金額 104,857 円  
但し、賃料等の精算金として

収印  
入紙

上記金額正に領収いたしました。  
2023年10月16日

株式会社〇〇不動産 振者印  
〒185-0012 東京都国分寺市本町△-△-△  
△△ビル 1F  
TEL:042-0000-000X FAX:042-0000-00XX  
登録番号:T1234567890123

内訳	摘要	総額	うち消費税
賃料		¥100,000	非課税
管理費		¥0	
共益費		¥0	
駐車料		¥0	
付属施設料		¥0	
雑費		¥0	
その他		¥4,857	10%
税率10%対象合計		¥4,857	¥441

※1.画面上に設置された「入力」欄（印刷:非対象）の動作は、「5-1.補足:「入力」欄と「消費税」欄について」をご参照ください。

※2.インボイス番号の頭に付くタイトル「登録番号」（初期値）は、マスター管理画面の「基本情報」タブの「帳票設定」ボタン内で変更ができます。



## 5-7. 【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。



**ダンゴネット** Customer Service  
Database Analysis for New Generation's Open  
カスタマサービス

【メンテナンス会員様専用コールセンター】  
**050-5306-1919**  
受付時間 10:00~12:00/13:00~18:30 土日・祝日を除きます。

【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\(ZIP\)](#)

## A-賃貸名人書式

①エクセルのテンプレートファイルを追加しました。

画面	タブ	帳票名
物件情報詳細画面	[収支情報] タブ	「管理料等請求書」 「管理料等領収証」 「月次収支報告書【A4】」 「月次収支報告書(領収証付き)【A3】」
部屋情報詳細画面	[契約情報] タブ [帳票出力] タブ <small>追記: 2023/11/13</small>	「入居時・領収証_翌月無」 「入居時・領収証_翌月無・税率表示」※ 「入居時・領収証【家主向け】_翌月無」 「入居時・領収証【家主向け】_翌月無・税率表示」※
更新案内画面		「更新・家主向領収証・税率表示」※
請求書入力画面		「変動費のみ請求書」

※Access版のレイアウトと相違し、先行したリリースになります。

②帳票：入居時精算書

「インボイス番号」「消費税額」欄を表示するようテンプレートを修正しました。

③帳票：「賃貸借契約書（事業用）」

「貸主・甲」欄に、家主の「インボイス番号」を印字するようテンプレートを修正しました。

④帳票：連帯保証人承諾書、解約通知書

書式1、書式2と独立していたエクセルファイルを統合し、1ファイル内に集約し、シート別で参照できるように修正しました。

## B-日管協書式

[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 6.0.1 でタグ付けした帳票テンプレート「インボイス番号通知書」を追加しました。

## 6. 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。

賃貸名人 6.0.1 リリース時の最新オプショ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	5.2.4.1	任意
リフォーム名人連動	6.6.0.2	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）	1.0.8	任意
賃貸名人 EXCEL 出力テンプレート集	2023/10/31	任意
全日本不動産協会会員様向け Excel 帳票出力	2023/09/13	任意
申込受付くん取込ツール	1.0.1.2	任意

## 7. 不具合の修正

### 【賃貸名人】

#### ①帳票：請求書（A4 変動費詳細）

タイトル「合計」欄（雛型部分）は、入力可能な文字数を拡張（25文字→50文字）しました。

#### ②部屋情報詳細画面の「再契約」ボタンを実行した際、契約期間が空白、および契約開始日～契約終了日が1年未満の場合、エラー「Nullの使い方が不正です」を表示する不具合を修正しました。

### 【Excel 帳票出力】

#### <賃貸名人書式>

#### ①帳票：月次報告書

「当月収支」欄において、自社情報の FAX 番号が TEL 番号を表示していたため、以下の関数を修正しました。

誤：="TEL:"&タグ!E149&" "&"FAX:"&タグ!E149

正：="TEL:"&タグ!E149&" "&"FAX:"&タグ!E150

#### ②帳票：月次報告書

「家主宛先（宛名）」欄において、敬称が重複表示する不具合を修正しました。

#### ③帳票：月次報告書

家主の郵便番号が空白の場合、「Excel 出力」ボタンを実行した際にエラー「インデックスが有効範囲にありません」が表示される不具合を修正しました。

#### ④帳票：請求書

「料金内訳」欄において、項目名「本体」は「金額」に表現を修正しました。

#### ⑤帳票：更新・家主向領収書

ファイル名並びにタイトル部分の「領収書」は、「領収証」に表現を修正しました。

その他、2023年09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。

