

賃貸管理データベース

賃貸名人東京版

Version 5.1.1

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07月11日
最終改定日 : 2014年01月23日



目次

1 章.各業務共通のバージョンアップ

1. 新しい機能.....	1
1-1. ドラッグ&ドロップによる検索項目の自由な配置・除外.....	1
1-2. 業務形態で分類された新しいメインメニュー.....	2
1-3. [虫眼鏡] ボタンからの部屋情報の編集に対応.....	3
1-4. 現在の空室率の表示/期間を指定した空室率の印刷.....	4
1-5. バリエーションを備えたデータ接続.....	4
2. 設定に関する追加・変更.....	5
2-1. マスター登録項目の整理・追加.....	5
2-2. 担当者情報.....	6
2-3. 消費税計算に対する自動計算設定(切り上げ、切り捨て、四捨五入).....	6
2-4. 権限付き共有フォルダ.....	6
3. 物件情報に関する画面の変更.....	7
3-1. 物件情報詳細画面のデザイン変更.....	7
3-2. 写真登録日の表示.....	7
4. 部屋情報に関する画面の変更.....	8
4-1. [基本情報] タブの変更.....	8
4-2. 募集時と契約時で賃料を分ける.....	8
4-3. 契約履歴の機能拡張.....	9
4-5. 契約代行会社の登録と表示.....	9
4-6. 「保証機関」の入力箇所を[入居者/保証人]に移動.....	10
4-7. [帳票出力] タブの追加.....	10
4-8. 媒介業者の検索・追加.....	10
5. 修繕・クレーム・点検履歴.....	11
6. 空き物件検索結果.....	12
6-1. 画像表示機能の追加.....	12
6-2. 空き物件情報印刷の追加・変更.....	13
7. データ出力(一覧表出力/ファイル出力)に関する追加・変更.....	14
7-1. [ファイル/一覧表出力] ボタンの変更.....	14
7-2. データ出力の項目検索.....	14
8. その他の追加・変更.....	15
8-1. Microsoft Office 郵便番号辞書の参照を停止.....	15
8-2. データベースを修復する.....	15
8-3. 画面遷移時のカーソル位置記憶.....	15
8-4. 詳細画面への移動を全件詳細に変更.....	15
8-5. 契約申込時に契約情報タブに自動遷移.....	15
8-6. [削除] [全件削除] ボタンのデザイン変更.....	15
8-7. 予約者管理に関する変更.....	15
8-8. 一括ラベル印刷の対象フラグ.....	16
8-9. [ラベル印刷] 法人契約担当者入力時のデザインを変更.....	16

2 章. 経理業務に関するバージョンアップ

1. 入金管理に関する新しい機能.....	17
1-1. 契約期間中の賃料変更時、以後の予定賃料の変更を簡素化.....	17
1-2. 領収証の追加.....	17
1-3. 入金情報の複数削除.....	18

1-4. 月次報告書の振込先口座番号を伏せ字にする	18
1-5. 家主が複数存在する場合の収支報告	19
1-6. 変動費、2ヶ月毎の検針値を取得可能に変更	20
1-7. 支払者区別に督促（催告）する	20
2. 入金管理に関する追加・変更	21
2-1. 契約者履歴からの入金情報の参照	21
2-2. 入金情報の一括処理ダイアログの設置	21
2-3. 更新・再契約時の入金情報追加の識別	22
2-4. 契約一時金に入金済みフラグの追加	22
2-5. 振替手数料を入金予定額に加算	23
2-6. 一括自動更新処理ボタン内の機能追加	24
2-7. 入金確認表のフリーレント表示	24
3. 収支情報作成に関する追加・変更	25
3-1. 月次収支報告書（A4 サイズ）の追加	25
3-2. 封筒印刷用レイアウトに変更	25
3-3. 月次報告書へ反映する／しないの選択	26
3-4. 月次報告書の送金賃料を制御	26
3-5. [年間収支報告書] [年間収支実績表] [年間収入詳細実績表] の変更	27
3-6. 収支情報更新のデータ収集	28
3-7. 月次報告書、一括借上時の表示設定を変更	29
4. 請求書作成に関する追加・変更	30
4-1. 入金予定額を参照した過不足金の表示	30
4-2. 雛型の追加	30
4-3. 請求書入力画面に削除ボタンの追加	31
4-4. 分納時の変動費の反映動作を設定可能に変更	31
4-5. 項目 [その他] を追加	31
5. 督促・催告に関する追加・変更	32
5-1. 督促状作成画面のレイアウト変更	32
5-2. 督促状と催告状の機能追加	32
5-3. 督促一覧表の変更	32

3章. 契約手続きに関するバージョンアップ

1. 契約に関する新しい機能	33
1-1. 同じ既定値の雛型を全ページに読込む機能	33
1-2. 雛型の既定値を検索する機能	33
1-3. 帳票宛先の敬称を判別する機能	33
2. 新規契約に関する追加・変更	34
2-1. 帳票全般の追加・変更	34
2-2. 入居申込書の変更	37
2-3. 特約事項出力（長文用）を新設	37
2-4. 重要事項説明書の追加・変更	38
2-5. 賃貸借契約書の追加・変更	40
2-7. 条例に基づく説明の追加・変更	42
2-8. 物件台帳ちらしの所在階の表記削除	42
2-9. 修繕負担表のその他欄に1行追加	43
2-10. 管理委任契約書の白紙ページ追加	43
2-11. 入居時精算書の追加・変更	44
2-12. 連帯保証人承諾書の追加・変更	46
2-13. 鍵預り証の雛型変更	46

2-14. 解約通知書の書式追加.....	47
2-15. 敷金預り証の追加・変更.....	47
3. 更新手続きに関する追加・変更.....	48
3-1. データ収集ボタンを設置.....	48
3-2. 更新契約書の変更・追加.....	49
3-3. 更新案内書の保証金の項目名と金額の表示方法の変更.....	49
3-4. 更新時領収証の追加・新設・変更.....	50
3-5. 更新契約書の一括印刷の変更.....	51
3-6. 更新処理前の更新料の入金管理.....	51
4. 契約事務書式に関する追加・変更.....	52
4-1. 書式入力画面の動作変更.....	52
4-2. 入力方法の変更.....	52

4 章. 賃貸名人オプションに関する追加・変更

1. チラシソフト.....	53
2. ポータル連動.....	53
3. リフォーム名人連動.....	53
4. 集金代行&家賃サービス.....	54
5. アソシアスタイル.....	55

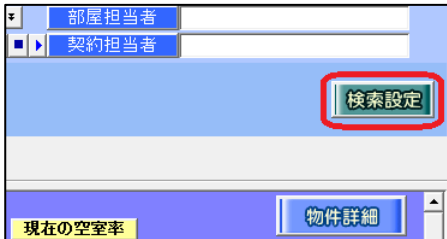
5 章. 不具合の修正

1 章. 各業務共通のバージョンアップ

1. 新しい機能

1-1. ドラッグ&ドロップによる検索項目の自由な配置・除外

各画面の検索項目を自由に追加・除外できるよう変更しました。
この機能に伴い各画面の検索項目を充実させました。

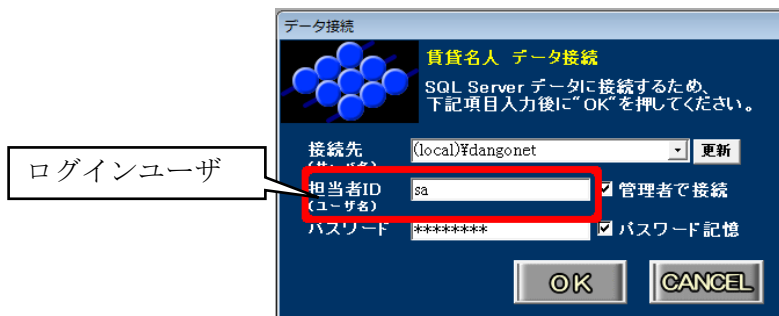


各検索画面に配置された [検索設定] ボタンで設定を開始します。

次のように検索項目の追加・除外を行います。



検索項目の設定はログインユーザ毎に記憶されるため、ご担当者様の使い勝手に合わせて自由に変更が可能になりました。



1-2. 業務形態で分類された新しいメインメニュー

業務形態で分類した新しいメインメニューを追加し、マスターデータ登録画面で従来のメインメニューと切り替えできるようにしました。



【変更方法】

メインメニューの変更はマスターデータ登録画面から行います。



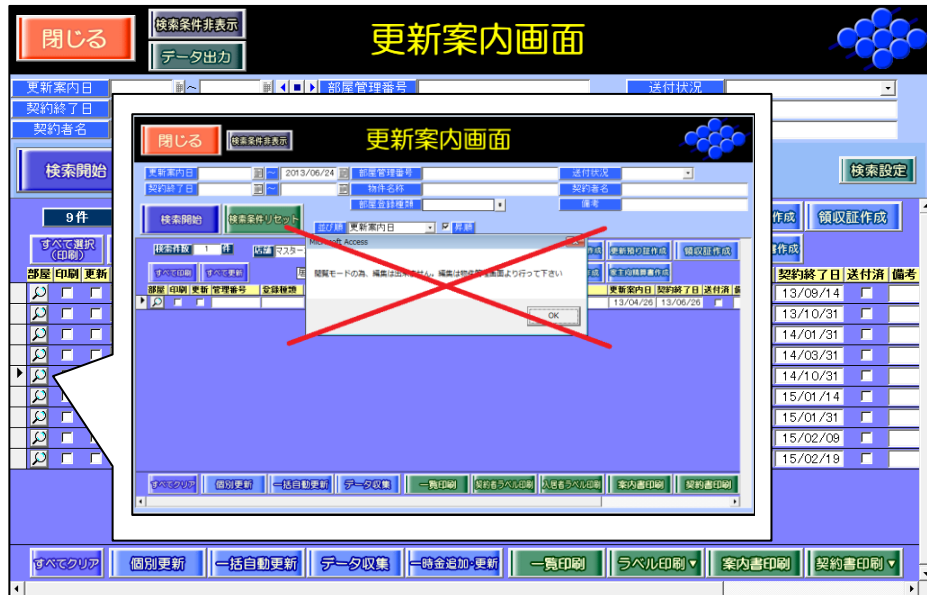
メニュー1：新しいメニュー
メニュー2：従来のメニュー

1-3. [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。

<変更前>

[虫眼鏡] ボタンを押すと「閲覧モードの為、編集はできません。編集は物件管理画面より行って下さい。」というダイアログを表示し、部屋情報詳細画面での編集はできませんでした。



<変更後>

[虫眼鏡] ボタンを押すと、そのまま部屋情報詳細画面を展開し、必要な箇所の変更を自由に行うことができます。



※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

1-4. 現在の空室率の表示／期間を指定した空室率の印刷

物件情報管理画面に現在の空室率を表示するよう変更し、物件情報詳細画面の「期間空室率」ボタンで印刷ができるようにしました。



1-5. バリエーションを備えたデータ接続

スムーズにソフトが起動できるようデータ接続画面に「更新」ボタンと「管理者で接続」チェックボックスを設置しました。

「管理者で接続」チェックボックスにチェックを入れた状態だと「sa」が、外した状態では最後にログインしたユーザ名が担当者 ID 欄に入力されます。また「更新」ボタンを押すと、「コンボボックス」にネットワーク上に存在する接続対象の候補である SQL サーバがリストに表示されるようになります。



※ 「更新」ボタンは「Microsoft .NET Framework」がインストールされている環境でご利用いただけます。

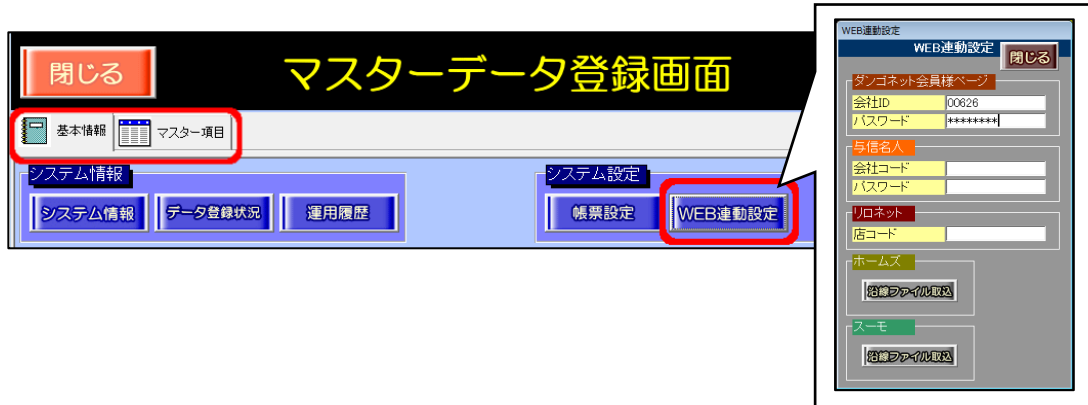
2. 設定に関する追加・変更

2-1. マスター登録項目の整理・追加

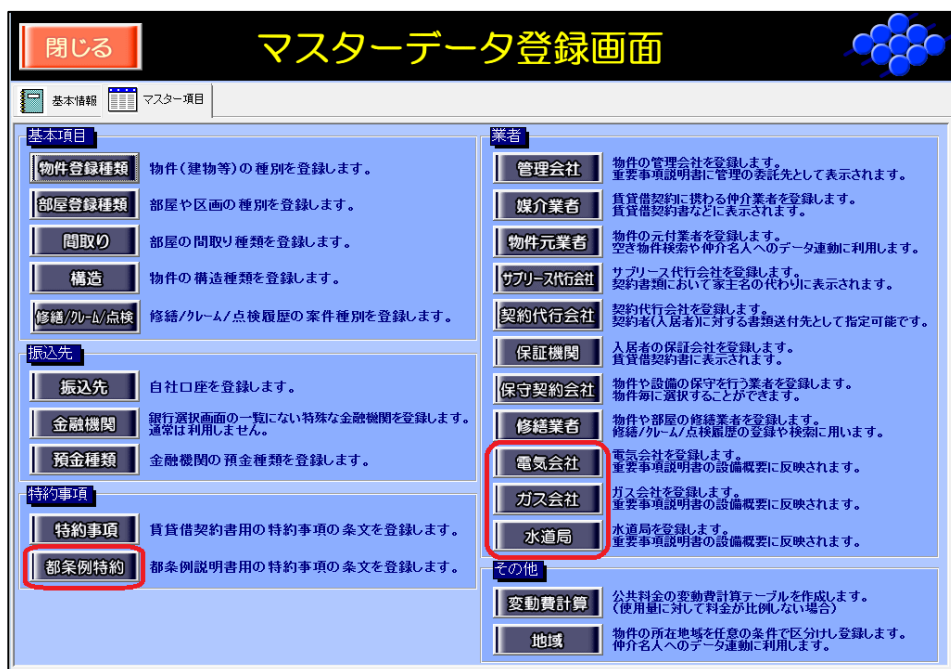
① マスターデータ登録画面の項目を整理し、[基本情報] タブと [マスター項目] タブの2つに分割しました。

そのため、従来下部に設置していたマスター登録は [マスター項目] タブに移動しました。

機能面から一部の [SUUMO 沿線取込] [ホームズ沿線取込] [WEB ID] は、[基本情報] タブの [WEB 連動設定] に集約しました。

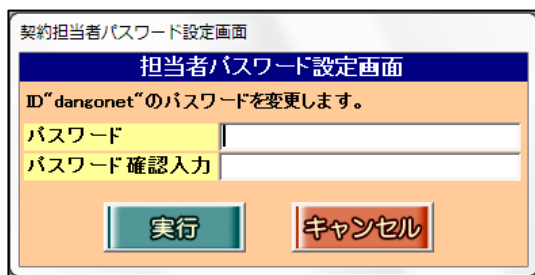


② [マスター項目] タブにライフラインの [電気会社] [ガス会社] [水道局] ボタン、[都条例特約] ボタンを設置し、登録することができるようになりました。



2-2. 担当者情報

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。



2-3. 消費税計算に対する自動計算設定 (切り上げ、切り捨て、四捨五入)

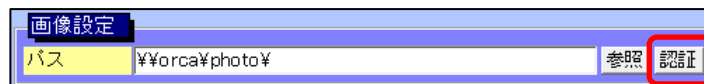
マスターデータ登録画面の [基本情報] タブに [消費税計算] を追加しました。消費税計算時に小数点以下の扱いについて、「切り捨て」「四捨五入」「切り上げ」から選択することができます。



項目	設定	項目	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
官埋料計算	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	8 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		

2-4. 権限付き共有フォルダ

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。



※通常ご利用いただく必要はありません。

3. 物件情報に関する画面の変更

3-1. 物件情報詳細画面のデザイン変更

[管理形態] タブを廃止し、[基本情報] タブに情報の集約を行いました。これにより、画面のデザインの変更があります。

The screenshot shows the '物件情報詳細画面' (Property Information Detail Page) with the following details:

- 管理番号:** 001-01
- 物件名:** エスポワールウツクガオカ
- 住所:** 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4
- 家主振込先:** 三菱東京UFJ銀行 青葉台 8413961 (highlighted with a red box and callout bubble)
- 登記簿住所:** 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2丁目4番地
- 所有者:** 貸主(家主)と同じ
- 住所:** 神奈川県横浜市青葉区美しが丘1-2-3
- 氏名:** 佐久間 栄子
- TEL:** 045-2097-8004

3-2. 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するようにしました。

The screenshot shows the '画像表示' (Image Display) section with the following details:

- 写真1(連動:外観図)**
- コメント:** 外観図(北側)
- バス:** エスポワール001.jpg
- 画像登録日:** 10/06/09 (highlighted with a red box)
- 画像登録** (button)
- 画像解除** (button)

※対象画面：物件情報詳細画面/部屋情報詳細画面

4. 部屋情報に関する画面の変更

4-1. [基本情報] タブの変更

[基本情報] タブを情報ごとに細分化し、配置を整えました。

あわせて [基本情報] タブにある「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。

4-2. 募集時と契約時で賃料を分ける

[賃料/契約一時金] タブは [募集賃料] タブに名称を変更し、[契約情報] タブに現契約賃料の入力欄を設けました。

① [募集賃料] タブの金額は、空き物件検索やポータル連動、ちらし作成の際の反映元となります。

[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] タブの金額は、契約書等の帳票や入金情報を作成する際の反映元になります。

4-3. 契約履歴の機能拡張

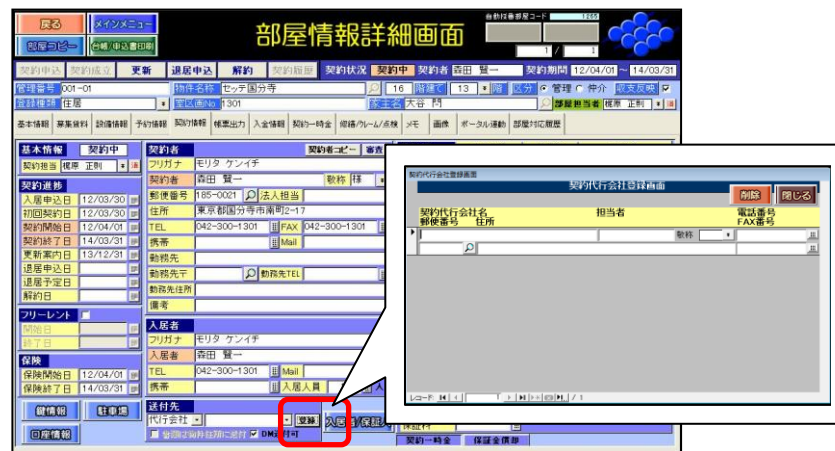
契約履歴の機能拡張に伴い、部屋情報詳細画面の「契約者履歴」タブを廃止し、「契約履歴」ボタンを設置しました。



4-5. 契約代行会社の登録と表示

部屋情報詳細画面の「契約情報」タブに送付先欄を追加しました。

①送付先「代行会社」を選択した場合、「登録」ボタンを表示し、契約代行会社を登録できるようにしました。



②送付先「代行会社」のプルダウンリストに「担当者」を表示するようにしました。



4-6. 「保証機関」の入力箇所を【入居者／保証人】に移動

「保証機関」の入力箇所を、[契約情報] タブの [口座情報] ボタンで表示される振替口座情報画面から、[契約情報] タブの [入居者/保証人] ボタンで表示される入居者/保証人画面に移動しました。



4-7. [帳票出力] タブの追加

画面遷移の煩雑さを軽減すべく [契約情報] タブの [契約書等印刷] ボタンを廃止し、帳票出力関連を [帳票出力] タブに集約しました。

4-8. 媒介業者の検索・追加

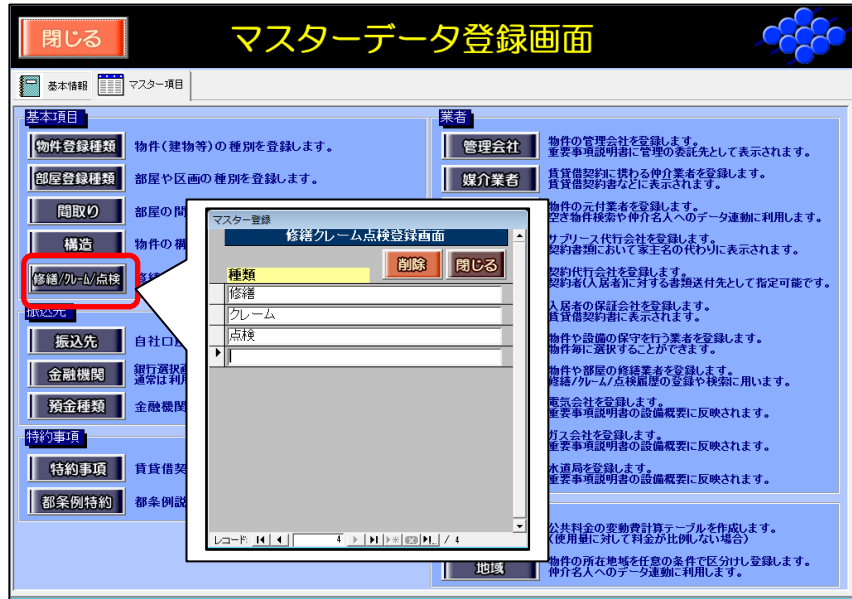
媒介業者に [追加] ボタンと検索機能を追加しました。



※対象画面: 部屋情報詳細画面/マスターデータ登録画面

5. 修繕・クレーム・点検履歴

①修繕・クレーム・点検履歴で利用する種類を登録できるようマスター化しました。



②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。

13/06/17	001-01-101	エスポワール美しが丘 101
佐久間 栄子	丸川クリーン有限会社	
修繕	丸川クリーン有限会社	042-741-9527
	有限会社律美	03-3937-1221

③ [物件/部屋情報] 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。



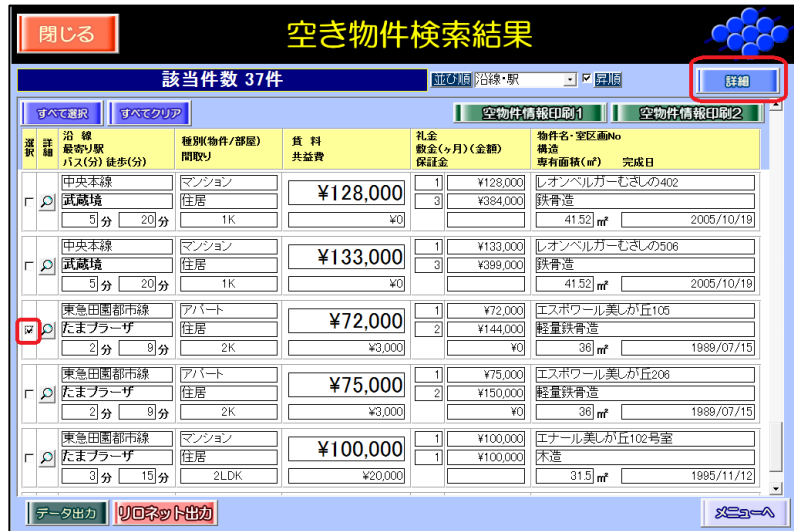
④物件情報詳細画面と部屋情報詳細画面のレコードデザイン統一化を図りました。

6. 空き物件検索結果

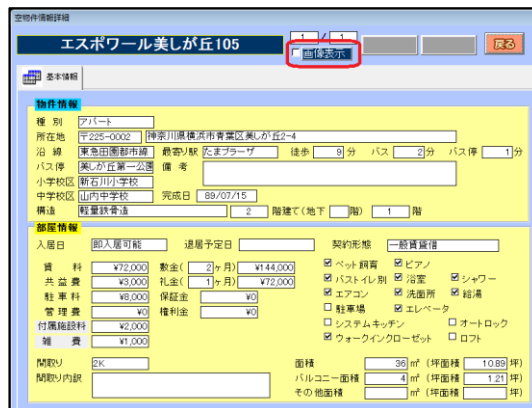
6-1. 画像表示機能の追加

「空き物件情報詳細」ウィンドウに画像表示機能を追加しました。

空き物件検索結果画面にて、詳細を表示したい物件の「選択」をチェックし（複数選択可）、[詳細] ボタンを押してください。[空き物件情報詳細] ウィンドウが展開します。



新設された [画像表示] チェックボックスにチェックを入れます。



[画像] タブが現れ画像の参照ができるようになり、該当の物件情報、部屋情報に登録した画像がサムネイル表示されます。(画像をクリックすると元のサイズが表示されます。) 画像上部の帯部分には画像コメントが反映します。



6-2. 空き物件情報印刷の追加・変更

空き物件一覧表(書式 1)に表示項目を追加・変更しました。

①新たに追加された項目は物件種別、バス/徒歩時間、ペット飼育、バストイレ別です。

登録種別	物件名称 所在地	室数/階	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	エアコン 有/無	ペット 可/不可	備考
アパート	SADIRA ハイブ 東京都武蔵野市松旗2-4-15	105	バス5分	平成19年01月 木造	1R	¥65,000 ¥0	¥3,000	2ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	
アパート	SADIRA ハイブ 東京都武蔵野市松旗2-4-15	206	バス5分	平成19年01月 木造	1R	¥65,000 ¥0	¥3,000	2ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	
マンション	レオンベルガーむさしの 東京都武蔵野市松旗1-19-21	105	バス5分/徒歩20分	平成17年10月 鉄骨造	1K	¥125,000 ¥5,000	¥0	3ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	
マンション	レオンベルガーむさしの 東京都武蔵野市松旗1-19-21	205	バス5分/徒歩20分	平成17年10月 鉄骨造	1K	¥125,000 ¥5,000	¥0	3ヶ月 1ヶ月	¥0	現在入居中	☑	☑	
マンション	レオンベルガーむさしの 東京都武蔵野市松旗1-19-21	301	バス5分/徒歩20分	平成17年10月 鉄骨造	1K	¥125,000 ¥5,000	¥0	3ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	
マンション	レオンベルガーむさしの 東京都武蔵野市松旗1-19-21	305	バス5分/徒歩20分	平成17年10月 鉄骨造	1K	¥125,000 ¥5,000	¥0	3ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	
マンション	レオンベルガーむさしの 東京都武蔵野市松旗1-19-21	401	バス5分/徒歩20分	平成17年10月 鉄骨造	1K	¥125,000 ¥5,000	¥0	3ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	
マンション	レオンベルガーむさしの 東京都武蔵野市松旗1-19-21	402	バス5分/徒歩20分	平成17年10月 鉄骨造	1K	¥125,000 ¥5,000	¥0	3ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	
マンション	レオンベルガーむさしの 東京都武蔵野市松旗1-19-21	505	バス5分/徒歩20分	平成17年10月 鉄骨造	1K	¥135,000 ¥5,000	¥0	3ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	
アパート	ニスポワール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4	105	たまプラーザ バス2分/徒歩9分	平成1年07月 軽量鉄骨造	2K	¥72,000 ¥0	¥3,000 ¥5,400	2ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	コミュニティバス、バス停 徒歩3分
アパート	ニスポワール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4	206	たまプラーザ バス2分/徒歩9分	平成1年07月 軽量鉄骨造	2K	¥75,000 ¥0	¥3,000	2ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	コミュニティバス、バス停 徒歩3分
マンション	ニポール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-3	102号室	たまプラーザ バス3分/徒歩15分	平成7年11月 木造	2LDK	¥100,000 ¥0	¥20,000	1ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	

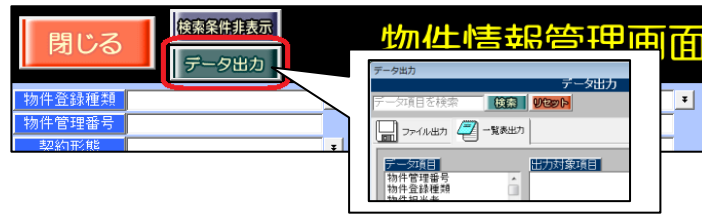
②「敷金」「礼金」に月数の入力がなく、かつ金額の入力がある場合、金額を印字するようにしました。

登録種別	物件名称 所在地	室数/階	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	エアコン 有/無	ペット 可/不可	備考
アパート	ニスポワール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4	105	たまプラーザ バス2分/徒歩9分	平成1年07月 軽量鉄骨造	2K	¥72,000 ¥0	¥3,000 ¥5,400	2ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	コミュニティバス、バス停 徒歩3分
アパート	ニスポワール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4	206	たまプラーザ バス2分/徒歩9分	平成1年07月 軽量鉄骨造	2K	¥75,000 ¥0	¥3,000	2ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	コミュニティバス、バス停 徒歩3分
マンション	ニポール美しが丘 神奈川県横浜市青葉区美しが丘4-12-3	102号室	たまプラーザ バス3分/徒歩15分	平成7年11月 木造	2LDK	¥100,000 ¥0	¥20,000	1ヶ月 1ヶ月	¥0	即入居可能	☑	☑	

7. データ出力(一覧表出力/ファイル出力)に関する追加・変更

7-1. [ファイル/一覧表出力] ボタンの変更

各画面の [ファイル出力] [一覧表出力] ボタンを [データ出力] ボタンに統合しました。



7-2. データ出力の項目検索

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。



8. その他の追加・変更

8-1. 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。

8-2. 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。



8-3. 画面遷移時のカーソル位置記憶

物件情報管理画面や物件情報詳細画面から別の画面を展開し [戻る] ボタンで戻った際、これまでは選択レコードも先頭に戻っていましたが、今バージョンでこれを記憶するよう変更しました。

※全ての画面ではなく、前述のようなご意見・お問い合わせの多い画面を対象とした変更ですのでご了承ください。加えて、物件情報詳細画面を参照した際、[基本情報] タブが開かれるようになりました。

8-4. 詳細画面への移動を全件詳細に変更

[個別詳細] ボタンと [全件詳細] ボタンの選択を廃止し、常に全レコードを展開するよう移動方法を変更しました。

※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

8-5. 契約申込時に契約情報タブに自動遷移

[契約申込] ボタンをクリックすると [契約情報] タブへ自動遷移し、すぐに契約者情報が入力できるようになりました。

8-6. [削除] [全件削除] ボタンのデザイン変更

[削除] ボタンと [すべて削除] ボタンを1つのボタンに機能を集約しました。[削除] ボタン横に [▼] がある場合、サブメニューより [削除] [複数削除] [全件削除] を選択することができます。

8-7. 予約者管理に関する変更

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。



8-8. 一括ラベル印刷の対象フラグ

ラベル印刷を一括で行う際、不要な契約者を除外できるよう [DM 送付可] チェックボックスを追加しました。本機能により、出力物を送る必要がない契約者の除外の他、複数物件を契約しておりラベル印刷は1つで良いような際にご活用ください。

DM 等一括送付物の対象から除外する契約者は、部屋情報詳細画面の [契約情報] タブに配置された [DM 送付可] チェックを外します。

The screenshot shows the '部屋情報詳細画面' (Room Information Detail Screen) with the '契約情報' (Contract Information) tab selected. The 'DM送付可' checkbox is highlighted with a red box. The screen displays various contract details such as '契約番号' (Contract No.), '物件名称' (Property Name), '契約者' (Contractor), and '契約開始日' (Contract Start Date).

契約者情報管理画面等で検索条件「DM 送付」に「可」を指定し、絞り込むことで除外できます。

The screenshot shows the '契約者情報管理画面' (Contractor Information Management Screen) with search filters. The 'DM送付' dropdown menu is set to '可' (Yes) and is highlighted with a red box. The screen displays a list of contractors with columns for '印刷' (Print), '契約者名' (Contractor Name), '契約状態' (Contract Status), '契約開始日' (Contract Start Date), '契約終了日' (Contract End Date), '管理番号' (Management No.), '賃貸物件名称' (Lease Property Name), and 'TEL'.

※5.1.1 バージョンアップ後は、初期値 [DM 送付可] のチェックが付いています。本機能をご利用になる場合、こちらで設定してください。

8-9. [ラベル印刷] 法人契約担当者入力時のデザインを変更

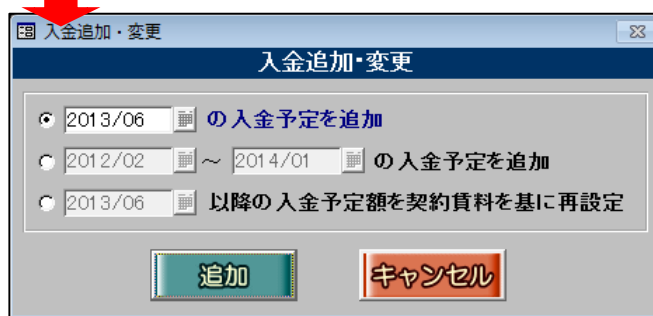
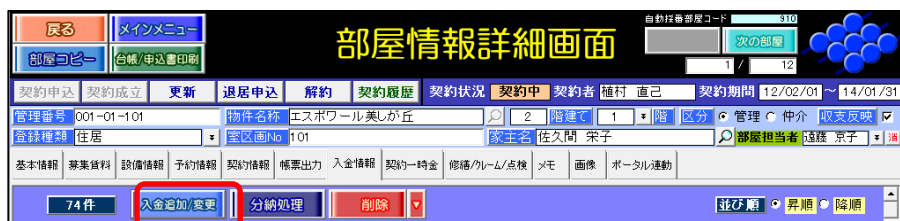
法人担当が入力されている場合、敬称「様」を印字し、印刷レイアウトを変更しました。

2章. 経理業務に関するバージョンアップ

1. 入金管理に関する新しい機能

1-1. 契約期間中の賃料変更時、以後の予定賃料の変更を簡素化

部屋情報詳細画面の [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。



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~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初期値で表示します。 ※任意の期間に変更（例：入金管理を始める月から指定）して入金情報を追加ください。
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。

1-2. 領収証の追加

入金情報詳細画面に [領収証] ボタンを配置し、家賃の領収証を発行できるようにしました。持参の場合等にご利用ください。



1-3. 入金情報の複数削除

複数分の入金情報を選択して削除することができるようになりました。

削除したい入金情報のレコードセレクトラを選択 (Shift+クリック) してから、削除機能オプション (▼ボタン)の [複数削除] を実行します。

入金済	年月分	支払者	分納	入金予定日	入金予定額	入金額	支払方法	予定管理料	管理料
<input checked="" type="checkbox"/>	008/02	契約者		08/01/31	¥93,600	08/01/31	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	008/03	契約者		08/02/29	¥93,600	08/02/29	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	008/04	契約者		08/03/31	¥93,600	08/03/31	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	008/05	契約者		08/04/30	¥93,600	08/04/30	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	008/06	契約者		08/05/31	¥93,600	08/05/31	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	008/07	契約者		08/06/30	¥93,600	08/06/30	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	008/08	契約者		08/07/31	¥93,600	08/07/31	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	2008/09	契約者		08/08/31	¥93,600	08/08/31	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	2008/10	契約者		08/09/30	¥93,600	08/09/30	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	2008/11	契約者		08/10/31	¥93,600	08/10/31	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	2008/12	契約者		08/11/30	¥93,600	08/11/30	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	2009/01	契約者		08/12/31	¥93,600	08/12/31	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	2009/02	契約者		09/01/31	¥93,600	09/01/31	詳 振込	¥4,350	¥4
<input checked="" type="checkbox"/>	2009/03	契約者		09/02/28	¥93,600	09/02/28	詳 振込	¥4,350	¥4
				合計	¥6,691,200	¥6,043,000		¥310,800	¥280

※対象画面：部屋情報詳細画面/入金情報管理画面

1-4. 月次報告書の振込先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		
お振込金合計	278,370円		
お振込先		以上ご報告申し上げます。	
銀行名：三井住友銀行		武蔵野商事	
支店名：武蔵境支店		〒180-0023 東京都武蔵野市境南町2-3-4	
預金種類：普通		ビル名	
口座番号：000****		TEL:0422-00-0000 FAX:0422-11-1111	
右義人：大谷 一			

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

貸借契約書

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 5 文字(1~7)

一括借上時も契約者(入居者)氏名を反映する

※5.1.1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。

1-5. 家主が複数存在する場合の収支報告

一つの物件で複数の家主に対して収支報告を行うことができるようにしました。

①物件情報詳細画面に新しく追加された「複数家主」タブで2人目以降の家主を追加し、収入割合と振込先を選択します。

家主管理番号	家主氏名	収入割合	振込先	代表者	TEL
001	佐久間 栄子	1 / 2	三菱東京UFJ銀行 青葉台 84	<input checked="" type="checkbox"/>	045-209-8004
008	大野 徹也	1 / 2	ソニー銀行 本店営業部 906389	<input type="checkbox"/>	042-504-2128

※代表者は契約書等に表示される家主ですが、この画面の「代表者変更」ボタンで家主の紐付きを変更（オーナーチェンジ）することができます。

②続いて、「基本情報」タブの支出項目で負担区分を設定します。

支出項目名	支出金額(定額)/消費税	負担区分
① 振込手数料	¥400 / ¥20	<input checked="" type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て
②		<input type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て
③		<input type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て
④		<input type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て
⑤		<input type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て
⑥		<input type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て
⑦		<input type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て
⑧		<input type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て
⑨		<input type="radio"/> 代表者 <input type="radio"/> 割合 <input type="radio"/> 全て

③収支情報を追加すると、収入割合、負担区分に応じた収支情報がそれぞれの家主分作成されます。

年月分	収支報告日	収入合計	支出合計	送金額	送金日	総合管理料 (消費税)	送金済	家主氏名
2013/06	13/06/15	¥441,450	¥25,711	¥415,739		¥24,467	<input checked="" type="checkbox"/>	大野 徹也
2013/06	13/06/15	¥441,450	¥42,512	¥398,938		¥24,468	<input checked="" type="checkbox"/>	佐久間 栄子

1-6. 変動費、2ヶ月毎の検針値を取得可能に変更

変動費を隔月請求できるよう、2ヶ月前までの検針値を取得できるよう変更しました。

【2013/04月分】

管理番号/室区画No 支払者氏名	今回指針	電 気 使用量	料 金 (消費税)	今回指針	水 道 使用量	料 金 (消費税)	今回指針	ガ ス 使用量	料 金 (消費税)
001-01-101/101 榎村 直己	20	20		20			100		
001-01-102/102 阿部 貴和	25	25		25			150		
001-01-103/103 佐藤 大	30	30		35			200		

【2013/06月分】

管理番号/室区画No 支払者氏名	前回指針	電 気 使用量	料 金 (消費税)	前回指針	水 道 使用量	料 金 (消費税)	前回指針	ガ ス 使用量	料 金 (消費税)
001-01-101/101 榎村 直己	20	0	¥2,000	25	5	¥660	150	0	¥2,500
001-01-102/102 阿部 貴和	23	-2	¥1,970	26	1	¥596	150	0	¥1,250
001-01-103/103 佐藤 大	28	-2	¥1,970	30	-5	¥500	230	30	¥2,920
	30		¥96	35		¥25	200		¥146

<拡大表示>

電 気 使用量	今回指針	前回指針
20	0	
20		
23	-2	
25		
28	-2	
30		

04月分の「今回指針」数値が06月分の「前回指針」数値として反映されます。

※請求書のレコード自体は必ず毎月作成してください。ガスは月1回検針で、水道は2ヶ月に1回検針等の場合に対応出来ないため、追加しないと前月分の数値を「0」と判定し、先々月分の数値が反映されません。

例：2013/04月分 → 2013/06月分となる場合でも「2013/05月分」を追加してから「2013/06月分」のレコードを追加してください。

1-7. 支払者区別に督促（催告）する

支払区分「契約者」「入居者」を判定して督促（催告）できるよう、督促状作成画面に「督促状を支払区別に出力する」チェックボックスを配置しました。

部屋印刷	管理番号	物件名	支払者名	年月分	入金予定日	入金予定額	入金日
<input type="checkbox"/>	001-01-104	エスポワール美しが丘 104	遠藤 由美子	2013/06	13/05/31	¥75,000	
<input type="checkbox"/>	001-01-104	エスポワール美しが丘 104	遠藤 由美子	2013/06	13/05/31	¥6,000	

支払者名の背景が薄緑色に表示されているのが「支払者区分：入居者」のレコードです。

「督促状を支払区別に出力する」チェックを入れると、次のように表示が入居者名に切り替わり、入居者宛に督促状（催告状）を作成することができます。

部屋印刷	管理番号	物件名	支払者名	年月分	入金予定日	入金予定額	入金日
<input type="checkbox"/>	001-01-104	エスポワール美しが丘 104	遠藤 由美子	2013/06	13/05/31	¥75,000	
<input type="checkbox"/>	001-01-104	エスポワール美しが丘 104	遠藤 あかね	2013/06	13/05/31	¥6,000	

2. 入金管理に関する追加・変更

2-1. 契約者履歴からの入金情報の参照

契約者情報管理画面の契約者履歴に入金情報タブを追加し、紐付いた入金情報を参照及び処理できるようになりました。これまでは退居者の入金履歴を参照するためには「入金管理画面」で検索する必要がありましたが、これからは「部屋情報詳細画面」や「契約者情報管理画面」から参照することができます。

2-2. 入金情報の一括処理ダイアログの設置

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。旧バージョンまでの「すべて入金済」「すべて未入金」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。

2-3. 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] ボタン内に、[更新一時金を追加する] [更新一時金を入金済みにする] チェックボックスを追加しました。

また、更新・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

更新後の契約内容等を確認後、更新ボタンをクリックしてください。

更新に関する費用

	金額	消費税
敷金の積増額		
保証金の償却	¥0	¥0
更新料	¥43,000	¥0
更新手数料	¥3,000	¥150
保険料	¥18,000	¥900

管理委託料の設定

管理料基準額 ¥86,000

管理料率 5%

管理料 ¥4,300

管理料(入居者) ¥0

更新

入金情報を追加する

更新一時金を追加する

更新一時金を入金済みにする

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。

2-4. 契約一時金に入金済みフラグの追加

契約時の一時金の入金を管理できるよう、部屋情報詳細画面の契約一時金に「入金済」チェックボックスを追加しました。

部屋情報詳細画面

管理番号 0123456789012345678901

物件名称 0123456789012345678901

契約者 ああんさんねあ

契約期間 ~

管理番号 0123456789012345678901

部屋番号 123

契約一時金

入金状態	入金済	入金日	報告日	送金敷金	礼金 (消費税)	送金保証金	権利金 (消費税)	更新料 (消費税)	保証金補填 (消費税)	仲介料 (消費税)	更新料 (消費税)
新規契約	<input checked="" type="checkbox"/>	12/04/16									
更新	<input checked="" type="checkbox"/>	12/04/16									

※「手動追加」した場合は、入金済チェックが入らず「未入金」の状態となります。契約状況の変更で「自動追加」した場合は、入金済チェックが入り「入金済」の状態となります。

2-5. 振替手数料を入金予定額に加算

請求書や督促状を作成する際、振替手数料を含めた金額で請求することができるようになりました。入金情報の詳細画面に「振替手数料を入金チェックの対象に含める」チェックボックスを追加し、入金情報の総計に振替手数料を加算して表示します。部屋情報詳細画面の「契約情報」タブが振替手数料の金額反映元です。

共通画面 [入金額：詳細]

	入金予定額		入金額	
	金額	消費税	金額	消費税
賃料	¥74,000	¥0	¥0	¥0
管理費	¥0	¥0	¥0	¥0
共益費	¥3,000	¥0	¥0	¥0
駐車料	¥12,000	¥600	¥0	¥0
付属施設料	¥2,000	¥0	¥0	¥0
雑費	¥1,000	¥0	¥0	¥0
その他	¥0	¥0	¥0	¥0
総計	¥92,000	¥600	¥0	¥0
振替手数料	¥200	¥10		

振替手数料を入金チェックの対象に含める

物件単位で、未入金の情報に対し一括で設定をする場合は物件情報詳細画面の「基本情報」タブ内「賃料項目」ボタンより、「振替手数料を入金チェックの対象に含める」チェックを付けてください。

物件情報詳細画面

賃料項目

賃料等項目設定

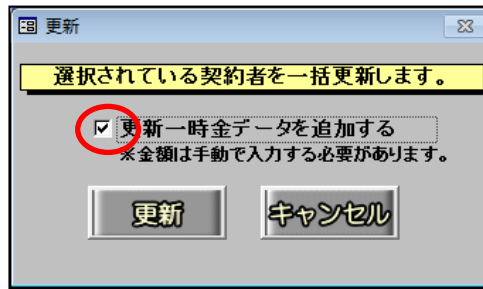
管理	収集	家主送金	家主送金
賃料	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	敷金 <input checked="" type="checkbox"/>
管理費	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	礼金 <input checked="" type="checkbox"/>
共益費	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	保証金 <input checked="" type="checkbox"/>
駐車料	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	権利金 <input checked="" type="checkbox"/>
付属施設料	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	更新料 <input checked="" type="checkbox"/>
雑費	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	保証金補填 <input checked="" type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

振替手数料を入金チェックの対象に含める ※3

※ファームバンキングの振替サービス（オプション）をご利用で、かつ名寄せをしている場合は、重複請求してしまうため物件単位のチェックは付けられない事を推奨します。

2-6. 一括自動更新処理ボタン内の機能追加

更新案内画面の [一括自動更新] ボタン内に、[更新一時金データを追加する] チェックボックスを追加しました。自動更新時にいただく金額がある場合にご利用ください。



2-7. 入金確認表のフリーレント表示

フリーレントの利用有無と備考欄の記載事項を入金確認表で確認できるようにしました。

契約者名	年月分	分納	入金日	入金額	管理料	フリーレント	備考
社ワールド・オ	契 2012/08		2012/07/27	¥172,500		<input type="checkbox"/>	立替
康廣	契 2012/08		2012/07/27	¥42,000	¥3,000	<input type="checkbox"/>	立替
紀子	契 2012/08		2012/07/27	¥42,000		<input type="checkbox"/>	複本則夫様
太一	契 2012/08		2012/07/27	¥42,000	¥3,000	<input checked="" type="checkbox"/>	
龍	契 2012/08		2012/07/27	¥39,900	¥3,000	<input checked="" type="checkbox"/>	
知吉	契 2012/08		2012/07/27	¥75,500		<input checked="" type="checkbox"/>	
洋子	契 2012/08		2012/07/27	¥82,900		<input checked="" type="checkbox"/>	
陸	契 2012/08		2012/07/27	¥75,000	¥2,880	<input type="checkbox"/>	

3. 収支情報作成に関する追加・変更

3-1. 月次収支報告書 (A4 サイズ) の追加

月次収支報告書を A4 サイズでも出力できるようにしました。

収支詳細		収入詳細		契約金詳細	
A3	月次報告書	空き表示収入詳細	家主領収書		
A4	(消費税)	送金済	家主氏名		
B4	20	¥2,016	<input type="checkbox"/>	佐久間 栄子	
駐車場	70	¥2,218	<input checked="" type="checkbox"/>	佐久間 栄子	

3-2. 封筒印刷用レイアウトに変更

① [物件情報詳細画面] および [収支情報検索画面] 内、[物件収支] ボタンより出力できる賃料等精算明細書 (送金内訳書) の左上に家主住所を表示し、窓空き封筒でご利用いただけるようにしました。

<変更前>

賃料等精算明細書 (送金内訳書)				
佐久間 栄子 様		収支報告日 平成25年06月15日		
エスポワール美しが丘 平成25年08月分		株式会社 ダンコネット 〒185-0012 東京都国分寺市本町1-1-17 セントクオークビル7F TEL:042-300-0028 FAX:042-328-9888		
項目	摘要	総額	本体	消費税
賃料		¥75,000	¥75,000	¥0
管理費		¥2,000	¥2,000	¥0
共益費		¥1,500	¥1,500	¥0

<変更後>

〒225-0002 神奈川県横浜市青葉区美しが丘1-2-3		収支報告日 平成25年06月15日		
佐久間 栄子 様		株式会社ダンコ不動産 〒112-0011 東京都文京区千石1-1-3 千石ダンコビル 15F・18F TEL:03-4004-2519 FAX:03-4004-2525		
エスポワール美しが丘 平成25年08月分 (No. 001-01)		賃料等精算明細書 (送金内訳書)		
項目	摘要	総額	本体	消費税
賃料		¥542,500	¥542,500	¥0
管理費		¥0	¥0	¥0
共益費		¥29,000	¥29,000	¥0

※対象画面：物件情報詳細画面/収支情報検索画面

②年間収支報告書と年間収支実績表に、家主住所と氏名を表示するようにしました。

<年間収支報告書>

〒227-0062 神奈川県横浜市青葉区青葉台1-2-3 岸野 京子 様		年間収支報告書											
平成21年01月分 ~ 平成21年12月分													
収入の部													
物件名	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	合計
エナール美しが丘	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	220,000	120,000	1,540,000
合計	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	220,000	120,000	1,540,000

<年間収支実績表>

〒225-0002 神奈川県横浜市青葉区美しが丘1-2-3 佐久間 栄子 様		平成24年10月20日現在											
◇◇ 平成24年01月～平成24年12月 年間収支実績表 ◇◇													
0001-01 エスポワール美しが丘													
	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	合計
(収 入)	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	142,300	142,300	0	1,543,000
(管 理 費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(共 益 費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(引当金)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(修 繕 費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(その他)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(繰上返済)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(入金受取)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(賃 料 差)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(賃料引込金)	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	132,300	142,300	142,300	0	0	1,543,000
(管理費)	0	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940	0	9,360

3-3. 月次報告書へ反映する／しないの選択

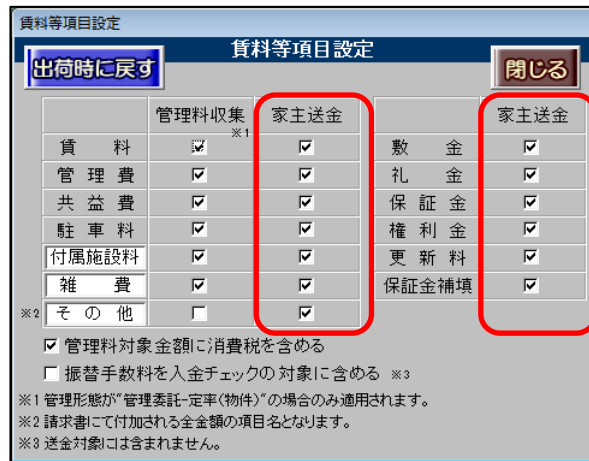
月次報告書に部屋情報を表示させるか否かの制御ができるよう、部屋情報詳細画面に「収支反映」チェックボックスを追加しました。



※該当の部屋を検索する場合、物件情報管理画面の検索条件あるいはデータ出力の機能をご利用ください。

3-4. 月次報告書の送金賃料を制御

実収入型の場合、賃料と契約一時金のどの項目を送金対象にするか選択ができるようになりました。物件情報詳細画面の「基本情報」タブ内、「賃料項目」ボタンにて対象とする「家主送金」チェックボックスにチェックを付けて設定します。



<その他の項目の入金データが月次報告書に含まれる場合>

◆◆月次収支報告書◆◆

佐久間 栄子 様 収支報告日 平成25年08月15日

エスポワール美しが丘 平成25年08月分

◆◆収入の部◆◆ (金額は総額表示)

室区画No	契約者名 (入は入居者支払分)	年月分	状態	日付	賃料	管理費	共益費	駐車料	付属施設料	雑費	その他
101	植村 直己	2013/08			¥74,000	¥0	¥3,000	¥12,600	¥2,000	¥1,000	¥8,150
102	阿部 直和	2013/08			¥75,000	¥0	¥3,000	¥12,600	¥2,000	¥1,000	¥2,100
103	佐藤 大	2013/08			¥75,000	¥0	¥3,000	¥0	¥2,000	¥1,000	¥1,575
104	速藤 由美子	2013/08			¥75,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥1,050
104	速藤 あかね (入)	2013/08			¥0	¥0	¥3,000	¥0	¥2,000	¥1,000	¥2,625

◆◆連符事項◆◆

その他の入金データが反映される

<その他の項目の入金データが月次報告書に含まれない場合>

◆◆月次収支報告書◆◆

佐久間 栄子 様 収支報告日 平成25年08月15日

エスポワール美しが丘 平成25年08月分

◆◆収入の部◆◆ (金額は総額表示)

室区画No	契約者名 (入は入居者支払分)	年月分	状態	日付	賃料	管理費	共益費	駐車料	付属施設料	雑費	その他
101	植村 直己	2013/08			¥74,000	¥0	¥3,000	¥12,600	¥2,000	¥1,000	¥0
102	阿部 直和	2013/08			¥75,000	¥0	¥3,000	¥12,600	¥2,000	¥1,000	¥0
103	佐藤 大	2013/08			¥75,000	¥0	¥3,000	¥0	¥2,000	¥1,000	¥0
104	速藤 由美子	2013/08			¥75,000	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
104	速藤 あかね (入)	2013/08			¥0	¥0	¥3,000	¥0	¥2,000	¥1,000	¥0

◆◆連符事項◆◆

その他の入金データが反映されない(「その他」行は表示されたままになります)

3-5. [年間収支報告書] [年間収支実績表] [年間収入詳細実績表] の変更

①複数の物件を選択し、まとめて印刷することができるようになりました。

対象とする物件に
チェックを付けて
ご利用ください。

②1年に満たない範囲でも出力可能になりました。

※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。

③「年間収支実績表」と「年間収入詳細実績表」に、出力種別選択のプルダウンを追加しました。これにより、駐車場用の帳票を印刷することができるようになりました。

※初期値は月次報告書の種類により判断されます。[駐車場]を選択した場合、月次報告書と同様「管理費」「共益費」「駐車料」が非表示となります。

3-6. 収支情報更新のデータ収集

① 「空き表示しない」を指定した場合の設定変更

データ収集時「空き表示しない」にチェックを入れて処理を行うと、これまでは月次収支報告書に空室及び賃料未払いの部屋が表示されませんでした。空室及び賃料未払いの部屋のみ表示しないよう変更しました。

② 「未入金表示しない」を指定した場合の設定変更

上記①の変更に伴い、未入金の場合に月次報告書に反映させない機能を追加しました。

年月分	収支報告日	収入合計	支出合計	送金額	送金日	総合管理料 (消費税)	送金済	家主氏名
2013/07	13/07/15	¥94,933	¥26,523	¥68,410	13/06/14	¥9,260	<input type="checkbox"/>	佐久間 栄子
2013/06	13/06/15	¥882,900	¥109,504	¥773,396	13/06/14	¥68,290	<input checked="" type="checkbox"/>	佐久間 栄子
2013/05	13/05/15	¥882,900	¥64,548	¥818,352	13/06/03	¥48,975	<input checked="" type="checkbox"/>	佐久間 栄子

<未入金表示しないチェックが付いていない場合>

◆◆月次収支報告書◆◆
 佐久間 栄子 様 収支報告日 平成25年06月15日
 エスポワール美しが丘 平成25年06月分

収入の部 (金額は総額表示)

室区画No	契約者名 (入は入居者支払分)	年月分	状態	日付	賃料	管理費	共益費	駐車料
101	植村 直己	2013/06			¥74,000	¥0	¥8,000	¥12,600
102	阿部 宜和	2013/06			¥0	¥0	¥0	¥0
103	佐藤 大	2013/06			¥75,000	¥0	¥8,000	¥0
104	遠藤 由美子	2013/06			¥75,000	¥0	¥0	¥0
104	遠藤 あかね (入)	2013/06				¥0	¥8,000	¥0

未入金者も表示

<未入金表示しないチェックが付いている場合>

◆◆月次収支報告書◆◆
 佐久間 栄子 様 収支報告日 平成25年06月15日
 エスポワール美しが丘 平成25年06月分

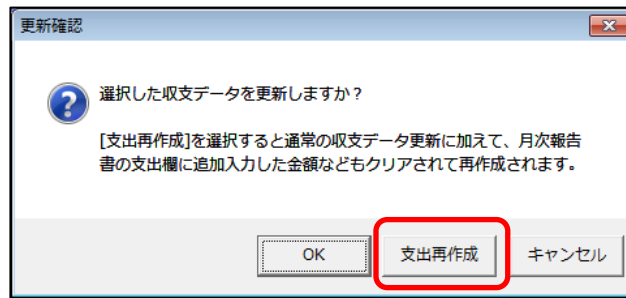
収入の部 (金額は総額表示)

室区画No	契約者名 (入は入居者支払分)	年月分	状態	日付	賃料	管理費	共益費	駐車料
101	植村 直己	2013/06			¥74,000	¥0	¥8,000	¥12,600
103	佐藤 大	2013/06			¥75,000	¥0	¥8,000	¥0
104	遠藤 由美子	2013/06			¥75,000	¥0	¥0	¥0
104	遠藤 あかね (入)	2013/06				¥0	¥8,000	¥0

未入金者は表示されません

③収支情報更新時に支出項目を再作成する

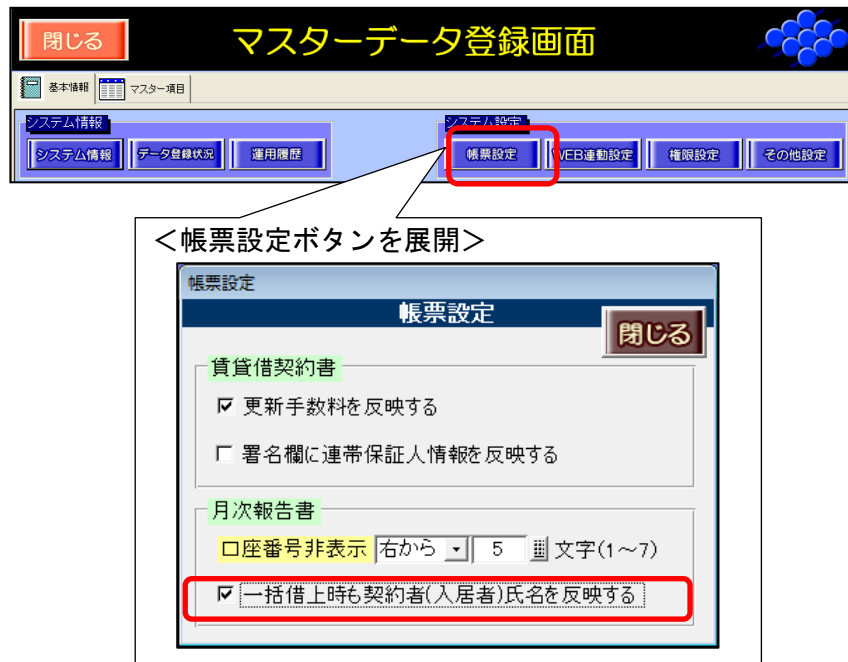
月次報告書のレコードを追加後に支出項目を変更した場合、収支データ更新に加えて支出項目を再読込できるよう「支出再作成」ボタンを設置しました。



※「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。

3-7. 月次報告書、一括借上時の表示設定を変更

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」を記載していましたが、契約状況表示と切り替えができるよう、マスター管理画面の「帳票設定」ボタンに「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。

<「一括借上時も契約者（入居者）氏名を反映する」チェックを外した場合>

◆◆月次収支報告書◆◆								
越野 忠則 様			収支報告日 平成25年06月					
木人荘 平成25年06月分								
収入の部		(金額は総額表示)						
室区画No	契約者名 (入は入居者支払分)	年	月	日	賃料	管理費	計	連絡事項
101	(契約中)	2013	06		¥1,575,000		¥1,575,000	一括借上：物件管理料合計
102	(契約中)	2013	06		¥0		¥0	
103	(契約中)	2013	06		¥0		¥0	
104	(契約中)	2013	06		¥0		¥0	
105	(契約中)	2013	06		¥0		¥0	

契約者と入居者の氏名が隠れ、(契約中) としか表示されなくなります。

※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。

4-3. 請求書入力画面に削除ボタンの追加

請求のない月は選択した「支払者」のみを一覧から除外することができるよう、請求書入力画面に「削除」ボタンを追加しました。



※削除すると元に戻すことができません。請求書作成画面から再度「追加」してください。また全支払者を削除した場合、該当月の請求書データは請求書作成画面から消えます。

4-4. 分納時の変動費の反映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。

4-5. 項目「その他」を追加

請求書入力画面に項目「その他」を追加しました。



※入金情報の「振替手数料を入金チェックの対象に含める」チェックが付いていて、予定振替手数料に金額を入力している場合、こちらに金額を表示します。

5. 督促・催告に関する追加・変更

5-1. 督促状作成画面のレイアウト変更

①督促状作成画面の検索項目に「契約状態」を追加しました。

②督促条件設定項目を、画面上部 [督促条件設定] ボタン内に格納しました。

The screenshot shows the '督促状作成画面' (Demand Note Creation Screen) with various search filters. A red box highlights the '督促条件設定' (Demand Condition Setting) button in the top right corner. The search filters include '入金予定日' (0/10/31), '物件管理番号', '物件名称', '支払期限' (07/01/15), '延滞損害金' (¥210), and 'パーセントまたは一律の金額を入力'. There are also buttons for '検索開始', '検索条件リセット', and '検索設定'.

5-2. 督促状と催告状の機能追加

①振込先に変更があった場合、新しい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。

The screenshot shows a demand note (督促状) form. A red box highlights the '情報再読込' (Refresh Information) button in the top right corner. The form includes fields for 'No.' (001-01-104), '物件名' (Esportall Mieshiga Hill 104), and '請求金額' (24,400 円). The '内訳' (Details) table is as follows:

項目	請求月	金額
賃料等	平成25年06月分	¥8,000
	平成25年07月分	¥8,000
延滞損害金		¥2,400
自由入力欄		¥10,000
合計		¥24,400

②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）とデータ連動はしません。
また、はがきは除きます。

5-3. 督促一覧表の変更

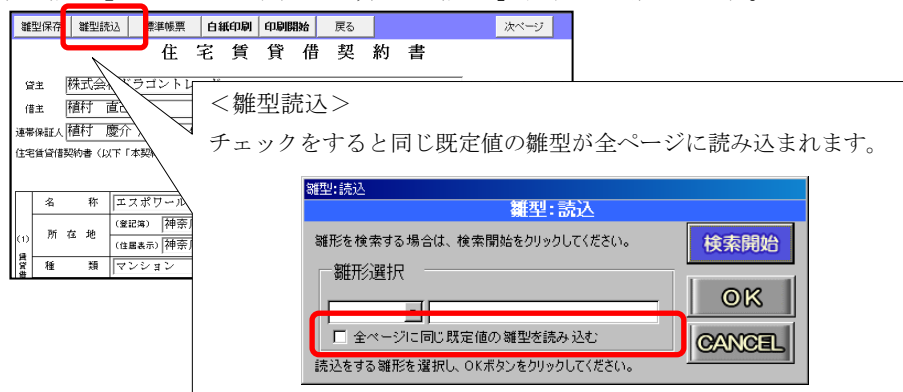
督促状作成画面の一覧印刷に項目「支払者携帯」の表記を追加しました。

3章. 契約手続きに関するバージョンアップ

1. 契約に関する新しい機能

1-1. 同じ既定値の雛型を全ページに読み込む機能

〔雛型：読込〕画面に〔全ページに同じ既定値を読み込む〕チェックボックスを追加しました。各ページ毎に雛型を読み込む作業を軽減し、既定値の番号が同じ場合はまとめて読み込みができるようになりました。帳票上部の〔雛型読込〕ボタンを押すと「雛型：読込」画面が展開します。

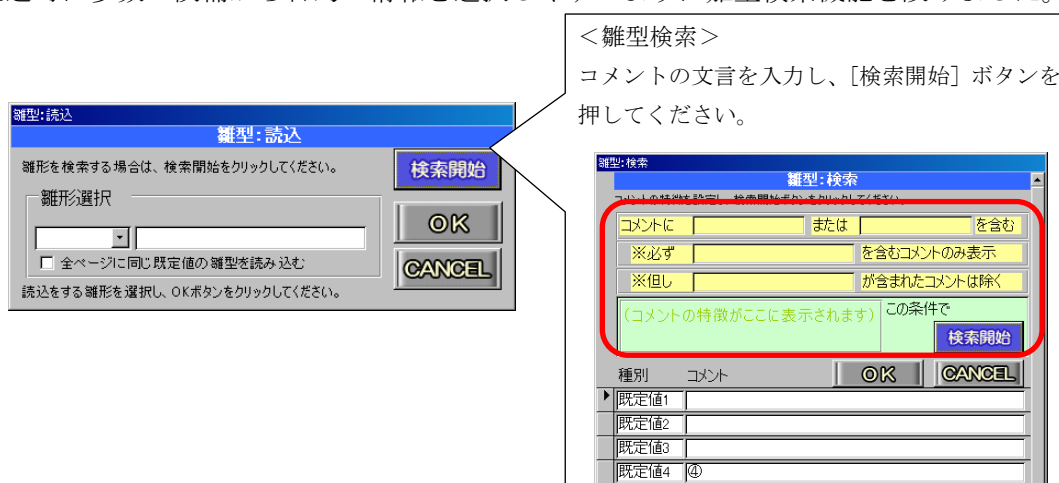


※同じ既定値が存在しないページは、読み込まれません。

(例) 1P・2P・4P に「既定値 4」が存在し、3P・5P に「既定値 4」が存在しない場合は、1P・2P・4P のみ「既定値 4」の設定が読み込まれます。3P・5P は、何の変化もありません。

1-2. 雛型の既定値を検索する機能

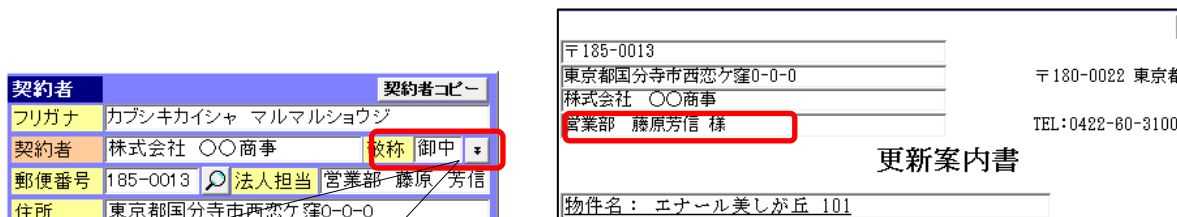
雛型読込時に多数の候補から目的の情報を選択しやすいように雛型検索機能を設けました。



1-3. 帳票宛先の敬称を判別する機能

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敬称に「様」を印字するようにしました。

従来は、〔敬称〕を参照し〔法人担当〕が入力されていても「御中」と表示されていました。



Version 5.1.1 より [部屋情報詳細画面] の [契約情報] タブにあります [敬称] は参照しません。

2. 新規契約に関する追加・変更

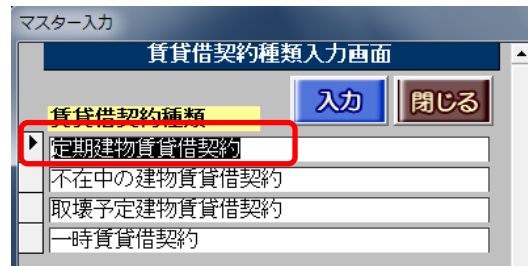
今バージョンに標準帳票の雛型変更が含まれています。

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. 帳票全般の追加・変更

① 賃貸借契約種類に「定期建物賃貸借契約」を追加

近年、一般的に用いられるようになった定借の種類である「定期建物賃貸借契約」に追随するため、物件情報詳細画面「基本情報」タブの「定期建物賃貸借」ボタン内に「定期建物賃貸借契約」を追加しました。



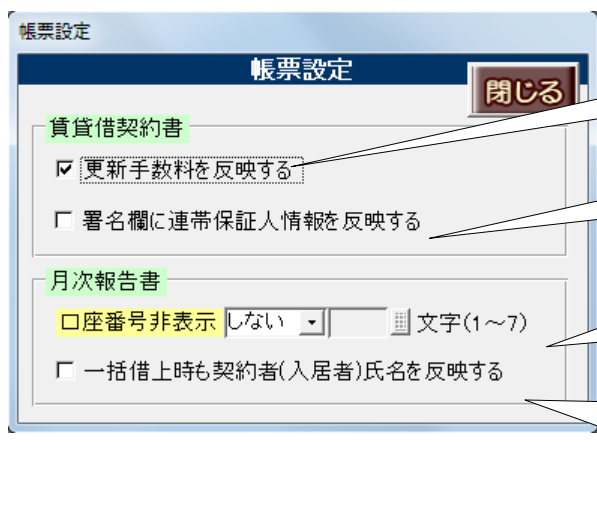
② 帳票類の「印」字を雛型化

㊦を廃止し「印」で統一し、くわえて雛型編集できるように変更しました。これにより、「印」を消したレイアウトや別の表記に変えて印刷ができるようになりました。

貸主・甲		借主・乙	
住所	〒225-0002 神奈川県横浜市青葉区美しが丘1-2-3	〒	
電話番号	045-209-3004		
氏名	佐久間 栄子 印		印
乙の連帯保証人・丙	(住所) (氏名) (乙との関係) (電話番号) (勤務先)	(住所) (氏名) (乙との関係) (電話番号) (勤務先)	印

③ 「帳票設定」画面の変更

マスターデータ登録画面の「基本情報」タブにあります「帳票設定」画面を変更しました。



＜更新手数料を反映する＞
借主向け更新手数料を契約書に反映することができます。

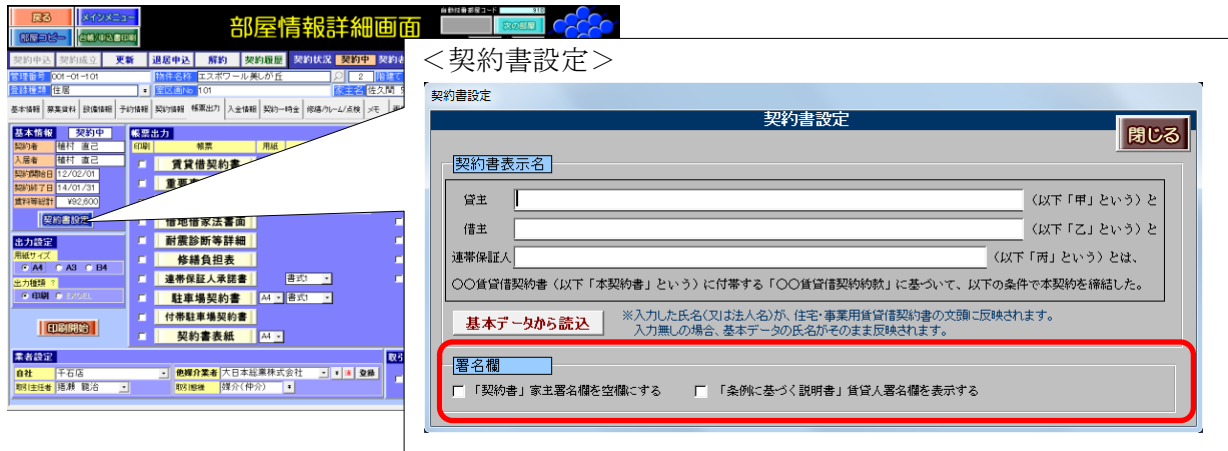
＜署名欄に連帯保証人情報を反映する＞
チェックを外すと、連帯保証人欄が手書きになります。

＜口座番号非表示＞
貸主の口座番号を※で隠すことができます。

＜一括借上時も契約者（入居者）氏名を反映する＞
チェックを外すと、契約者氏名を伏せて契約状況を表示することができます。

④ [契約書設定] 画面の変更

部屋毎に表示設定を保持できるようマスター化を廃止し、部屋情報詳細画面の [帳票出力] タブにあります [契約書設定] 画面に、[家主署名欄を空欄にする] 及び [賃貸人署名欄を表示する] チェックボックスを設けました。



⑤ 金額「¥0」の表示・非表示を判別

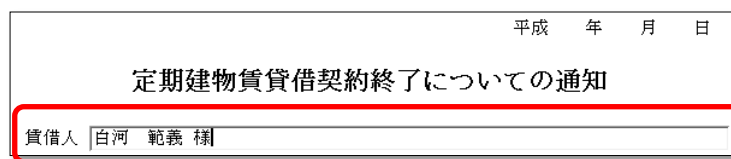
各帳票で金額欄に「¥0」を印字したくない場合、反映元データ入力欄を空欄にすることで該当箇所が空欄で出力されます。

賃料等	本体金額	消費税
賃料	¥93,000	¥0
管理費		
共益費	¥3,000	¥0
駐車料	¥0	¥0
付属施設料	¥0	¥0
CATV使用料	¥2,000	¥0

賃料	月額	93,000 円
管理費	月額	円
共益費	月額	3,000 円
駐車料	月額	0 円(うち消費税 0 円)
付属施設料	月額	0 円(うち消費税 0 円)
CATV使用料	月額	2,000 円(うち消費税 0 円)

⑥ 貸主名/契約者名欄の表示幅を拡大

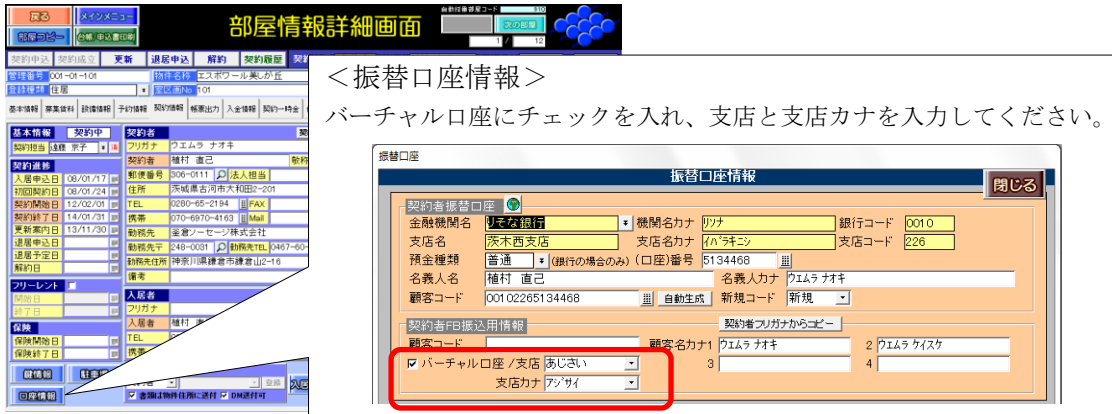
貸主名/契約者名が文章中にある帳票は、幅制限により法人名等が切れてしまう事がありましたので、デザイン・レイアウトの変更を行い、表示幅をひろげました。



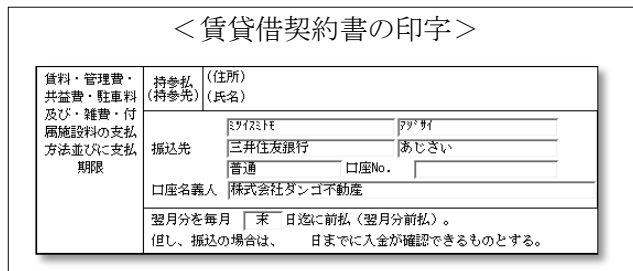
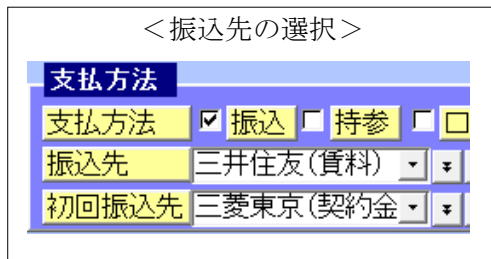
※対象帳票：更新家主向精算書/定借通知書

⑦バーチャル口座チェックボックスを追加

バーチャル口座に対応するため、部屋情報詳細画面の「契約情報」タブにあります「口座情報」ボタン、「振替口座情報」に「バーチャル口座」チェックボックスと、「支店」・「支店カナ」入力欄を追加しました。



こちらの振込先を選択した場合、口座情報の振込用顧客コードを契約書の口座番号に反映します。



※対象帳票：入居時精算書、賃貸借契約書

バーチャル口座の設定利用者を検索する場合、契約情報管理画面のデータ出力の機能をご利用ください。



2-2. 入居申込書の変更

①出力ボタン位置を上部に変更

出力ボタンの設置位置を、物件情報管理画面の下部から上部に移動しました。



②物件名称/所在地を反映させ出力できるよう変更

物件名称と所在地を入力後に入居申込書を出力すると、物件名称及び所在地が反映するようにしました。出力は、部屋情報詳細画面の左上にあります [台帳/申込書印刷] ボタンから行います。

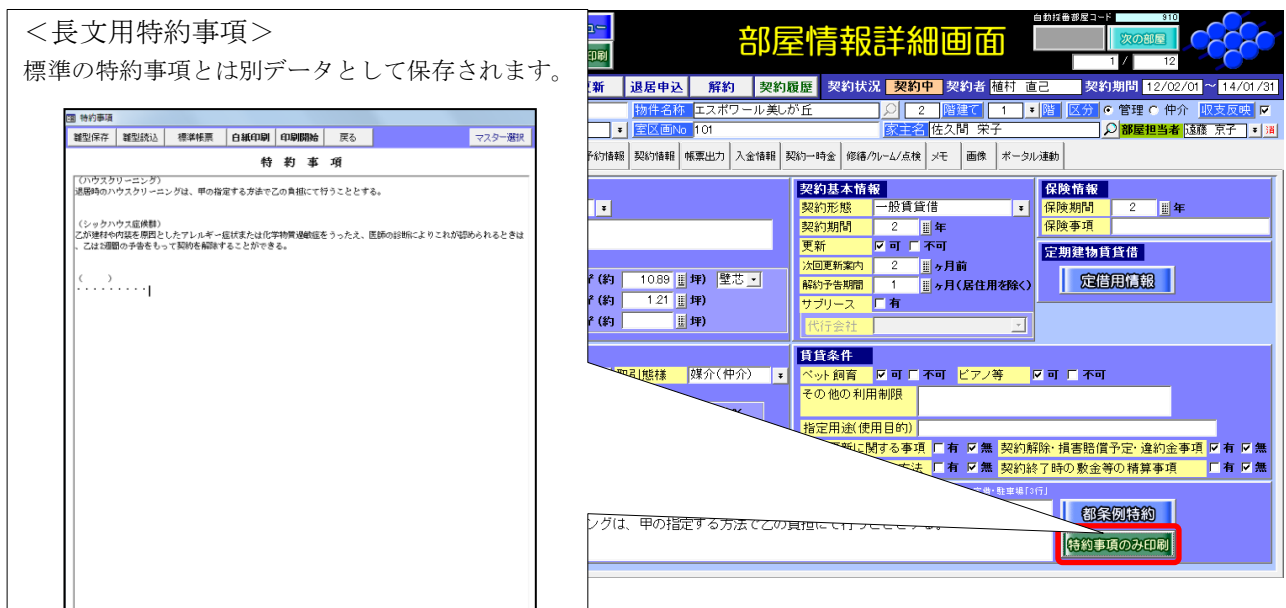


③プレビュー表示

[入居申込書] を編集可能にするため、印刷開始前にプレビュー表示することができるようになりました。

2-3. 特約事項出力（長文用）を新設

特約事項を長文で記載できるように [特約事項のみ印刷] ボタンを新設しました。5 行以上の特約を記載する場合にご利用ください。A4 サイズの特約事項を出力できます。[特約事項のみ印刷] ボタンは、部屋情報詳細画面の [基本情報] タブ右下にあります。



2-4. 重要事項説明書の追加・変更

① 「ペット飼育」「ピアノ等」の雛型化

「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。これにより、制限を独自の形式に変更できます。

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	
例) 「ピアノ等」を「楽器」に変更		指定用途	住居 (入居人員) 名
更新手数料	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

管理の委託先欄の左下の文言を変更しました。

<変更前> 「中高層分譲共同住宅管理業者登録規定」

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	19150
中高層分譲共同住宅管理業者登録規定による登録を受けている時はその登録番号	

<変更後> 「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	19150
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 ライフライン連絡先を印字

「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。

8. 建物の設備の状況並びに管理の委託先			
設 備 の 概 要			
電 気	[容量] 40 A(アンペア) [動力] <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	[メーター] 専用	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 0120-953-687
水 道	<input checked="" type="checkbox"/> 公営 <input type="checkbox"/> 私営 <input type="checkbox"/> 井戸	[メーター] 専用	横浜水道局 045-519-5628

④ (定借用) に白紙ページを追加

既定のページに収まらない約款を入力できるように (定借用) に白紙ページを追加しました。

※印刷部数の初期値が「0」枚 (印刷対象外) に指定してあります。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 貸主情報の雛型化

重要事項説明書の [3. 貸主の表示] 項目を編集可能に変更しました。

3. 貸主の表示	
貸 主	住 所: 神奈川県横浜市青葉区美しが丘1-2-3 氏名又は名称: 佐久間 栄子 TEL 045-209-8004

※編集することができますが、再度展開すると元データが読み込まれます。

⑥取引態様「貸主」の選択で自社情報を非表示

部屋情報詳細画面の「基本情報」タブの取引態様が「貸主」の場合は、「宅地建物取引業者」が非表示になるように変更しました。

取引態様	貸主	取引態様	媒介(仲介)
農地法に基づく非課税・課税業者	<input type="checkbox"/> 課税 <input type="checkbox"/> 非課税	農地法に基づく非課税・課税業者	<input checked="" type="checkbox"/> 課税 <input type="checkbox"/> 非課税
免許証番号		免許証番号	国土交通大臣(6)第1842288号
免許年月日		免許年月日	昭和89年10月25日
主たる事務所		主たる事務所	東京都文京区千駄木1-4-19
商号又は名称		商号又は名称	大日本総業株式会社
代表者の氏名		代表者の氏名	平良 政造
説明をする宅地建物取引主任者		説明をする宅地建物取引主任者	
氏名	隔瀬 龍浩	氏名	根本 修二
登録番号	(東京)第8147846号	登録番号	(東京)第8509888号
業務に従事する事務所		業務に従事する事務所	
事務所名		事務所名	大日本総業株式会社
所在地		所在地	東京都文京区千駄木1-4-19
電話番号		電話番号	03-4816-5154

⑦築年数の表示位置を移動

築年数の雛型を「完成日」の前に移動しました。

所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4 (住居表示)	名称	エスポワール美しが丘
建物	神奈川県横浜市青葉区美しが丘2丁目4番地 (登記簿)	築年	平成17年07月

⑧農地法の削除

法改正に伴い「5.法令に基づく制限の概要」の「農地法」を削除しました。

<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法	
制限の概要			

⑨「供託所等に関する説明」の標準帳票の雛型を変更

名称変更に伴い「社団法人」を「公益社団法人」に変更しました。

宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区若本町2丁目6番8号
所属地方本部の名称及び所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京本部 東京都千代田区富士見町2丁目2番4号
弁済業務保証金の供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号

2-5. 賃貸借契約書の追加・変更

①定借用の種類を追加

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。

②再契約時の費用欄を雛型化

独自の体裁に変更できるように、賃貸借契約書（定借用）の(11)「(ロ)再契約締結時に乙が支払う費用」を雛型化しました。

(11) 再契約の内容			
(イ) 再契約申込み期限			
契約満了の		6	ヵ月前
(ロ) 再契約締結時に乙が支払う費用			
敷金	賃料の	1	ヵ月相当額
契約一時金	礼金として賃料の	1	ヵ月相当額
仲介報酬	賃料の	1	ヵ月相当額

③敷金・保証金の返還時期の月数入力

敷金・保証金の返還時期に、月数での入力ができるようになりました。従来は、返還時期は日数入力のみで、月数に換算するお手間がございました。

保証金の信却	%	金額	消費税
建物明渡し時		¥0	¥0
更新契約毎に		¥0	¥0
その他			
敷金・保証金の返還時期			1
			ヵ月)以内

④支払方法に持参先を追加

支払方法を持参にした場合、持参先を記載する欄が離れていたため、[支払方法]に持参先情報を記載できるようにしました。

持参先 (持参先)	(住所)	
	(氏名)	

⑤ 「敷金・保証金の返還時期」及び「本物件の明渡し後」の雛型化

「敷金・保証金の返還時期」及び「本物件の明渡し後」を雛型化し、[募集賃料] タブに「敷金・保証金の返還時期」が入力されていない場合は「日以内」を表示しないように変更しました。

<入力なし>

償 却	・建物明渡し時に <input type="text"/> %	敷金・保証金の返還時期 本物件の明渡し後 <input type="text"/>
	(総額) <input type="text"/> 円(<input type="text"/> 円) ・その他 <input type="text"/> (償却分は、償却時から10日以内に補填しなければならない。)	

<日以内>

償 却	・建物明渡し時に <input type="text"/> %	敷金・保証金の返還時期 本物件の明渡し後 <input type="text"/>
	(総額) <input type="text"/> 円(<input type="text"/> 円) ・その他 <input type="text"/> (償却分は、償却時から10日以内に補填しなければならない。)	

<ヶ月以内>

償 却	・建物明渡し時に <input type="text"/> %	敷金・保証金の返還時期 本物件の明渡し後 <input type="text"/>
	(総額) <input type="text"/> 円(<input type="text"/> 円) ・その他 <input type="text"/> (償却分は、償却時から10日以内に補填しなければならない。)	

2-7. 条例に基づく説明の追加・変更

①作成日の保存

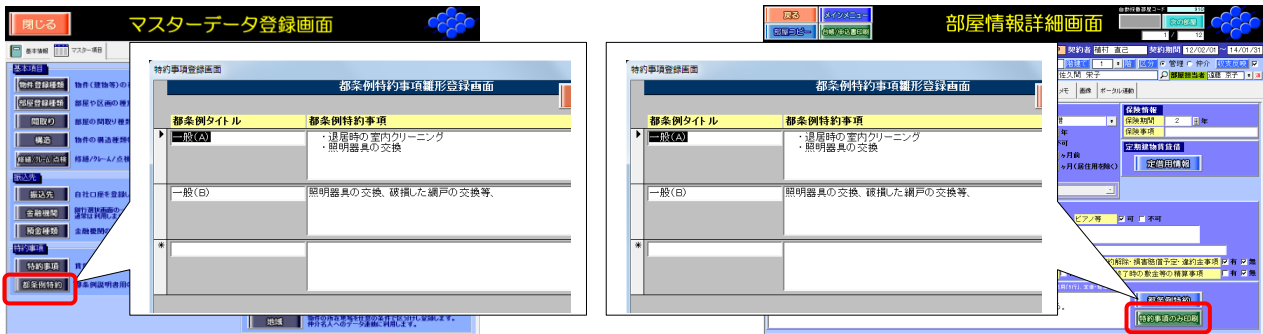
作成日が保存されるように変更しました。

雛型保存	雛型読み	標準帳票	白紙印刷	印刷開始	戻る	次ページ
賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書						
植村 直己 様					平成25年07月11日	

②特約のマスター化

マスターデータ登録画面の[マスター項目]タブに[都条例特約]を追加し、部屋情報詳細画面の[基本情報]タブに[都条例特約]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。



2-8. 物件台帳ちらしの所在階の表記削除

[構造]欄から所在階の表記を削除しました。

<変更前>

ちらし: 住居帳	
印刷開始 戻る	
アパート	賃料月額 95,000 円(税込)
東急田園都市線	礼金 1 ヶ月 敷金 2 ヶ月
たまプラーザ	1DK
バス 7分 徒歩 7分	専有面積: 35.5 m ²
■管理番号 00101402	①スーパー・コンビニ近く
■所在地 横浜市青葉区美しが丘2-4	②小学校まで大通り無し
■エスポワール美しが丘 4F	③裏手に公園がありま
■契約期間 2 年間	
■構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 4/5階建	
■建築年 1999年7月14日	
■管理費 0 円/月(税込)	
■共益費 3,000 円/月(税込)	
■駐車場 0 円/月(税込)	
■状況 空	
■入居日 即入居可能	
■備考 コミュニティバス、バス停徒歩3分	
	
■設備 ガス 都市 水道 公営 エアコン 冷暖房 3台	シャワー 浴室 給湯 厨房 駐車場 無 ペット 可
国土交通大臣免許(5)第60277814号	
株式会社トナカイ不動産	
東京都新宿区大久保1-1-4	
TEL 03-4119-9526 FAX 03-4119-9529	

<変更後>

ちらし: 住居帳	
印刷開始 戻る	
外観図登録 間取図登録 外観図削除 間取図削除	
アパート	賃料月額 72,000 円(税込)
東急田園都市線	礼金 1 ヶ月 敷金 2 ヶ月
たまプラーザ	2K
バス 2分 徒歩 9分	専有面積: 36 m ²
■管理番号 001-01-105	①スーパー・コンビニ近く
■所在地 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4	②小学校まで大通り無し
■エスポワール美しが丘 1F	③裏手に公園がありま
■契約期間 2 年間	
■構造 鉄骨鉄筋造 2階建	
■建築年 平成1年7月	
■管理費 0 円/月(税込)	
■共益費 3,000 円/月(税込)	
■駐車場 8,400 円/月(税込)	
■状況 空	
■入居日 即入居可能	
■備考 コミュニティバス、バス停徒歩3分	
	
■設備 ガス 都市 水道 公営 エアコン 冷暖房 1台	シャワー 浴室 給湯 厨房 駐車場 無 ペット 可
東京都知事免許(3)第3804618号	
株式会社ダンゴ不動産	
東京都文京区千石1-1-8 千石ダンゴビル 15F・16F	
TEL 03-4004-2519 FAX 03-4004-2525	

2-9. 修繕負担表のその他欄に1行追加

その他欄に空行が1行追加されました。

修繕負担表									
類型保存	類型読み	標準積算	印刷開始	戻る					
修繕負担表									
<p>①下記修繕については、入居中および退去時に、甲と乙は下記の割合で費用を負担します。 ②通常の使用による経年変化・自然経耗は、別に定めが無い限り乙の修繕義務はありません。</p>									
対象箇所	修繕・交換の経緯	修理方法	入居期間	3ヶ月未満	3ヶ月以上	1年未満	1年以上	その他	備考
共通	壁・天井・床(かいつ、6F,7F,7F)	破れ、に、汚れ、け	修繕又は交換	100	100	100	100	100	【下の折線グラフによる】
	窓ガラス類	破損	交換	100	100	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	100	100	
	調子	穴、破れ、後の破損、変形	修繕、交換	100	100	100	100	100	
玄関	ドアスコップ	破損	交換	100	100	100	100	100	
	チャーム・インターホン	破損	交換又は修理	100	100	100	100	100	
	玄関ドアの鍵	破損、紛失	修理、紛失	100	100	100	100	100	
	郵便受	破損	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	下駄箱	破損	修理又は交換	100	100	100	100	100	
台所	電気・ガスコンロ	故障	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	給湯器類	故障	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	換気扇	故障	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	戸建扉	本体の破損及び付属品類の破損・紛失	修理又は交換	100	100	100	100	100	
洗面所	鏡	破損	交換	100	100	100	100	100	
	シャワー用ホース、ヘッド	破損	交換	100	100	100	100	100	
	洗面台	破損、傷	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	クワリおよびゴム栓	破損	交換	100	100	50	50	50	
	窓・給湯器類	破損	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	浴槽	破損、傷、くぼみ	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	風呂および備品類	破損、紛失	修理又は交換	100	50	50	50	50	
	洗面	破損	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	ローラング	破損、故障	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	ペーパーホルダー	破損	交換	100	50	50	50	50	
	排水詰まり	異物の詰まり	修理	100	100	100	100	100	
居室	畳・障子・襦袢	破れ、汚れ	張り替え	100	100	100	100	100	
	室内ドア	本体又は3/2及び付属品類の破損・紛失	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	カーテンレール、ライナー	破損、変形、ライナー破損	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	業者によるクリーニング			100	100	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	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	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	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	100	100	
その他	排水または止水栓	故障、破損	修理又は交換	100	50	50	100	100	
	排水トラップ	故障、破損	修理又は交換	100	50	50	100	100	
	エアコン(ガス・冷暖は乙100%)	破損、故障	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	洗濯機用排水ポン	破損、傷、くぼみ	修理又は交換	100	100	100	100	100	
	トイレ	破損	交換	100	50	50	50	50	

【注】

1. 本表に記載する以外にも、乙の故意・過失による汚損、破損箇所があれば、必要に応じて負担します。
2. 本表に記載する傷などのうち通常の使用による経年変化によるものは修繕対象から除きます。
3. 次に掲げる事項は、経年変化・自然経耗に限りませんが、乙の負担が発生します。
 - ①窓ガラスの破損
 - ②浴槽の破損
 - ③壁紙、くぼみ、さび
 - ④窓ガラスの破損
 - ⑤カーテンレール・ライナー等による破損
 - ⑥エアコンのフィルター等の破損
 - ⑦その他
4. 照明器具に付いている電球、蛍光灯、グローランプ等は、寿命がきたら乙の負担で交換して下さい。
5. エアコンのフィルター等の清掃・交換は乙の負担です。
6. 石油ストーブや暖房器具の使用は、可燃物「カビ」発生の原因となります。
7. 2.の2の修繕費は、借主負担、借主は借主負担(借主負担が可能な物件については借主の負担)となります。
8. 電球の交換は別に定めが無い場合は1灯単位のご負担となります。
9. 退去時の業者によるクリーニング費用は乙負担となります。

2-10. 管理委任契約書の白紙ページ追加

独自の体裁に変更できるように、白紙ページを3ページ分追加しました。

貸付借業務管理委任契約書 (1/4ページ)					貸付借業務管理委任契約書 (2/4ページ)				
類型保存	類型読み	標準積算	印刷開始	戻る	前ページ	次ページ	戻る	印刷開始	戻る
貸付借業務管理委任契約書									
<p>○管理委託者 (甲) 佐久間 栄子 ○管理委託者 (乙) 株式会社アコム不動産</p> <p>以下管理委託者を甲とし、管理委託者を乙とする。</p> <p>第1条 甲は自己の所有する下記物件の貸付借業務管理を乙に委任し、乙はこれを受託した。</p> <p>名称 三井不動産サービス 室敷 住居 12戸</p> <p>所在地 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4</p> <p>構造 軽量鉄骨造 2階建 竣工 平成17年07月</p> <p>第2条 乙は当該物件の貸付借業務管理に責任をもってその処理に当たらなければならない。</p> <p>(1) 家賃等の入金業務及び毎月の精算書作成と送付 (2) 敷金の積立業務 (3) 退去処理 (修繕、電気、ガス、水道の検針) (4) 空室の入居者募集と人物選定 (5) 貸付借契約締結及び契約書の保管 (6) 入居者のクレーム処理 (7) 入居に伴う室内修繕に必要な工事の発注 (8) 甲と入居者の意見調整 (9) 貸付借業務に関する経営コンサルタント業務 (10) 顧問弁護士による税務相談</p> <p>第3条 (1) 乙は甲に対して家賃、保証料金、立寄金の対象となる総額より管理料5% (消費税別) を差し引き、毎月15日に甲の指定する銀行に振込むものとする。但し、振込み手数料(4620) は甲の負担とする。</p> <p>指定銀行 三菱東京UFJ銀行 支店 青葉台 普通口座番号 8413981 氏名 佐久間 栄子 (2) 前項の管理料のほか賃料の値上げをした場合は固定賃料等の0.25ヶ月分を手数料として甲は乙に支払うものとする。</p> <p>第4条 前条の場合、たとえ家賃の滞りがあった場合でも乙は滞り分を立替えて甲に支払わねばならない。但し、空室及び6ヶ月を超える滞り分についてはその限りではない。</p> <p>第5条 賃借人より預かる敷金のうち、返済分については乙が預かるものとする。</p> <p>第6条 甲は乙が当該物件に入居した場合は、1ヶ月分の賃料相当額(駐車料を含む)の管理戻金を支払うものとする。</p> <p>第7条 前各条項において、甲が乙に支払うべき費用は、乙は第3条の振込金から差し引くことができるものとする。</p> <p>第8条 甲は本物件に対して時価相当額の火災保険等を自己負担で掛けるものとする。万一、火災等により滅失毀損した場合は、本物件の損害は保険金により補填するものとし、乙は一切責任を負わない。</p> <p>第9条 本契約の期間を契約締結日より遡り年とする。但し、契約満了時において双方より何等かの申し出がないときは同一条件にて更新されたものとする。</p> <p>第10条 甲又は乙が前条契約期間中の解約をする場合、当事者により3ヶ月前に通知しなければならない。もし、これを怠った場合は、通知から3ヶ月分の管理料を互いに支払うものとする。</p> <p>第11条 前条末日現在、80%以上の入居率があり、なおかつ甲の都合により解約する場合、家賃、駐車料等総額の1ヶ月分を甲は乙に支払うものとする。但し、管理契約後1年以上経過した場合はこの限りではない。</p> <p><特約事項> 契約締結日 平成17年03月01日</p> <p>管理委託者 住所 _____ 氏名 _____ 印 TEL _____</p> <p>管理受託者 住所 東京都文京区千石1-1-8 商号 株式会社アコム不動産 代表者 藤瀬 龍治 印 TEL 03-4004-2519</p>									

2-11. 入居時精算書の追加・変更

①自由項目欄を2行追加

入居時の精算項目を独自に増やせるように、項目行を2行追加しました。

保険料		¥18,900	¥18,000	¥900
仲介料		¥0	¥0	¥0
保証料		¥0	¥0	
合計		¥972,500		

②入居時精算書の領収証に種類を追加

入居時精算書（契約者用）の、領収書出力を4種類から選択できるようになりました。

雛型保存 雛型読込 標準帳票 白紙印刷 印刷開始 戻る 領収証 データ収集

<領収証選択画面>

目的の発行元のラジオボックスにチェックを入れ [OK] を押してください。

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 + 仲介手数料
- 発行元: 自社 内訳: 仲介手数料のみ
- 発行元: 自社 内訳: 家主支払分
- 発行元: 家主 内訳: 家主支払分

③「預り金」の印字

入居時精算書の自由項目欄の最下段に直接金額を入力していない場合のみ、[契約情報] タブの預り金を印字するようになりました。

入居時精算書に預り金が表示されている状態で [領収証] ボタンを押すと、種類選択に「発行元: 自社 内訳: 預り金 (預り証)」が表示されます。

<入居時精算書の領収証>

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 + 仲介手数料
- 発行元: 自社 内訳: 仲介手数料のみ
- 発行元: 自社 内訳: 家主支払分
- 発行元: 家主 内訳: 家主支払分
- 発行元: 自社 内訳: 預り金(預り証)

入居時精算書

08/07/25

株式会社ダンゴ不動産
〒112-0011 東京都文京区千石1-1-8
千石ダンゴビル 15F・16F
TEL: 03-4004-2519 FAX: 03-4004-2525

しが丘2-4

	総額	本体	消費税
28日分	¥74,000	¥74,000	¥0
28日分	¥3,000		
28日分	¥12,800		
28日分	¥2,000		
28日分	¥1,000		
雑費			
礼金	賃料の 1ヶ月分	¥87,000	
敷金	賃料の 2ヶ月分	¥174,000	
保証金		¥0	
権利金		¥0	
保険料		¥18,900	
仲介料		¥0	
保証料		¥0	
▲預り金		▲300,000	
合計		¥72,500	

<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	(3.3㎡当り)	
保険料		¥5,000	
仲介料	¥100,000		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。

④フリーレント設定

フリーレントの期間を指定して入居時精算書を作成することができるようになりました。設定する場合は、部屋情報詳細画面 [契約情報] タブの [フリーレント] にチェックを付け、「開始日」と「終了日」を入力します。



部屋情報詳細画面の [帳票出力] タブから入居時精算書を出力してください。



入居時精算書の [データ収集] ボタンを押すとフリーレント期間分の賃料が0円になります。

入居時精算書

種別保存 離型読込 標準帳票 白紙印刷 印刷開始 戻る 領収証 データ収集 **初回賃料**

種村 直己 様 [平成25年02月01日]

物件名: エスポワール美しが丘 101
所在地: 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4
家賃起算日: [平成25年02月01日] フリーレント期間: 平成25年02月01日 ~ 平成25年03月01日

	総額	本体	消費税
賃料	2月分 28日割り 0日分	¥0	¥0
管理費	2月分 28日割り 0日分	¥0	¥0
共益費	2月分 28日割り 0日分	¥0	¥0
駐車料	2月分 28日割り 0日分	¥0	¥0
付帯施設料	2月分 28日割り 0日分	¥0	¥0
雑費	2月分 28日割り 0日分	¥0	¥0
礼金	賃料の 1ヶ月分	¥87,000	¥0
敷金	賃料の 2ヶ月分	¥174,000	¥174,000
保証金		¥100,000	¥100,000
権利金		¥0	¥0
保険料		¥18,300	¥18,000 ¥900
仲介料		¥0	¥0
保証料		¥0	¥0
合計		¥378,300	

お振込の場合は、下記口座名義人宛てにご入金下さい。
ご精算金: 379,900 円
お支払期限: 平成24年10月10日

三菱東京UFJ銀行 アソメイ
普通 あじさい
株式会社ガンコ不動産 口座No.

<契約時に必要な書類>
契約者: 住民票 (3ヶ月以内)、認印
連帯保証人: 印鑑証明書 (3ヶ月以内)
入居者: 住民票 (3ヶ月以内)、認印

<初回賃料等のご案内>

[初回賃料] ボタンを押すと「初回賃料等のご案内」を出力できます。

種別保存 離型読込 標準帳票 白紙印刷 印刷開始 戻る データ収集

初回賃料等のご案内

種村 直己 様 [平成25年02月01日]

物件名: エスポワール美しが丘 101
所在地: 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4

フリーレント期間後の初回賃料等合計額は以下の通りです。

フリーレント期間: 平成25年02月01日 ~ 平成25年03月01日

	総額	本体	消費税
賃料	3月分 31日割り 30日分	¥71,612	¥71,612 ¥0
管理費	3月分 31日割り 30日分	¥30,000	¥30,000 ¥0
共益費	3月分 31日割り 30日分	¥2,908	¥2,908 ¥0
駐車料	3月分 31日割り 30日分	¥12,192	¥11,812 ¥580
付帯施設料	3月分 31日割り 30日分	¥1,935	¥1,935 ¥0
雑費	3月分 31日割り 30日分	¥987	¥987 ¥0
合計		¥179,608	

初回賃料等合計: 179,609 円

賃貸借契約書のお支払方法に扱い、期日までにお振込下さい。

2-12. 連帯保証人承諾書の追加・変更

① 「付属施設料」「雑費」を追加

書式1の「保証人承諾書」の賃料項目に「付属施設料」と「雑費」を追加しました。

連帯保証人承諾書			
貸主	佐久間 栄子様		
物件名	エスポワール美しが丘	室/区画No	101
所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4		
賃料	74,000 円	共益費	3,000 円
駐車料	12,800 円	管理費	円
付属施設料	2,000 円	雑費	1,000 円
敷金	174,000 円	更新料	新規賃料の 0.5 ヶ月分
契約期間	平成24年02月01日 ~ 平成28年01月31日		

② 下部に雛型編集欄を追加/レイアウト変更

連帯保証人承諾書に、個人情報保護条例の文章を記載できる雛型を追加しました。保証人承諾書1は、追加に伴いレイアウトを変更しました。

<変更前>

連帯保証人承諾書	
所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4
貸主	エスエム株式会社御中
物件名	エスポワール美しが丘 室/区画No 101
賃料	83,000 円 共益費 3,000 円
駐車料	0 円 管理費 0 円
敷金	94,000 円 更新料 新規賃料の 1 ヶ月分
契約期間	平成24年02月01日 ~ 平成28年01月31日
<small>上記物件の賃貸借契約(契約者 藤村 直己)に関し、契約期間中(期間更新の場合を含む)において発生する一切の債務の連帯保証を致します。又、公序良俗に反する行為等によって真偽に乏感を生ずるおそれのある事柄は、私が全責任を以て善処解決いたします。以上のご印鑑証明書を添え連帯保証人になることを承諾致します。</small>	
平成 年 月 日	
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) _____
	住所 _____
	電話 _____
貸主殿	

<変更後>

連帯保証人承諾書	
貸主	佐久間 栄子様
物件名	エスポワール美しが丘 室/区画No 101
所在地	神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4
賃料	74,000 円 共益費 3,000 円
駐車料	12,800 円 管理費 円
付属施設料	2,000 円 雑費 1,000 円
敷金	174,000 円 更新料 新規賃料の 0.5 ヶ月分
契約期間	平成24年02月01日 ~ 平成28年01月31日
<small>上記物件の賃貸借契約(契約者 藤村 直己)に関し、契約期間中(期間更新の場合を含む)において発生する一切の債務の連帯保証を致します。又、公序良俗に反する行為等によって真偽に乏感をおかけするおそれのある事柄は、私が全責任を以て善処解決いたします。以上のご印鑑証明書を添え連帯保証人になることを承諾致します。</small>	
平成 年 月 日	
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) _____
	住所 _____
	電話 _____
貸主殿	

2-13. 鍵預り証の雛型変更

標準帳票の雛型を変更しました。

<変更前> 入居時鍵交換

<変更後> 退去時鍵交換 (鍵紛失の場合)

入居時鍵交換費用

退去時鍵交換費用 (鍵紛失の場合)

2-14. 解約通知書の書式追加

書式が2種類になり、書式1と2から選択できるようになりました。

印刷	帳票	種類
<input type="checkbox"/>	入居時精算書	一般用
<input type="checkbox"/>	入居時精算書(家主)	翌月分 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無
<input type="checkbox"/>	敷金預り証	
<input type="checkbox"/>	鍵預り証	
<input type="checkbox"/>	解約通知書	書式1
<input type="checkbox"/>	退居時精算書	書式2
<input type="checkbox"/>	退居時請求書	

＜解約通知書 書式1＞

本通知書提出後は解約日の変更はできません。
解約日が確実に決まりましたら下記に必要事項を記入のうえ当社宛にご送付ください。

貸室解約通知書

貸主 佐久間 栄子 様 13/08/20

私は現在賃貸中の下記物件について下記解約日をもって賃貸借契約を解約し本物件を明け渡したくご通知いたします。尚、明け渡しに際しては公共料金等を精算し家財一切を撤出し鍵（複製鍵を含む）をすべて返却いたします。
万一不履行の場合は別紙契約書に基づきいかなる処置を取られても異議を申し立て致しません。

物件名	エスボワール美しが丘	2 階	204
解約理由	※解約日無記入の場合解約通知を受けたことになりませんので必ずご記入ください。		
解約日	平成 年 月 日までの賃料等のお支払いを致します。		
明渡日	※ 明渡当日は当社担当立会い鍵の返却を受けます。 平成 年 月 日 午前・午後 : に部屋を明渡致します。		
立会日	平成 年 月 日		
契約者住所	〒		
契約者名	印	TEL	()
勤務先名	TEL ()		
入居者 (法人の時)	入居者名:	自宅TEL	()

敷金返還金送付先

銀行	支店
普通・当座	口座番号
名義人	(フリガナ)

【転居先】

住所	〒
TEL	

2-15. 敷金預り証の追加・変更

①貸主・住所欄の幅を拡張

文字数が多く途中で途切れてしまうことを防ぐため、貸主及び住所欄の幅を拡張しました。

【敷金預り証兼敷金返還受領書】

敷 金 預 り 証 平成25年06月28日

借主 植村 直己 様

物件名 エスボワール美しが丘 101

所在地 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4

金 額 94,000 円 取 印
入 紙

但し、敷金として契約期間中お預りいたします。
契約後、賃貸借物件の汚損・破損については実費を申し受けます。

貸主	住所	東京都新宿区天久保1-1-4
	氏名	株式会社ドラゴントレード 印
代理人	住所	東京都新宿区天久保1-1-4
	氏名	株式会社トナカイ不動産 印

②「金額」文字の雛型追加

「金額」文字を金額の前に追加しました。

【敷金預り証兼敷金返還受領書】

敷 金 預 り 証 平成24年07月11日

借主 植村 直己 様

物件名 エスボワール美しが丘 101

所在地 神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4

金 額 174,000 円 取 印
入 紙

3. 更新手続きに関する追加・変更

3-1. データ収集ボタンを設置

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。[データ収集] ボタンを押すと契約賃料の再読み込みを行うことができます。

① [契約更新] 画面

部屋情報詳細画面の[更新] ボタンと、更新案内画面の[個別更新] ボタンを押すと展開します「契約更新」画面右上に設置しました。

②更新契約書（詳細）と契約書（再契約）

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。

3-2. 更新契約書の変更・追加

①取引主任者欄をコンボボックスに変更

更新時の取引主任者が、前契約時から変更され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:	登録番号: 印
		猪瀬 龍治 迫田 武文 田中 俊和 取引 圭秋 榎本 修二

※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。

②連帯保証人名を2名表示

部屋情報詳細画面の[契約情報]タブに「入居者/保証人」画面で連帯保証人情報を2名登録している場合、更新契約書(簡易)で連帯保証人を2名表示するようにしました。

連帯保証人	住所:	茨城県古河市大和田2-201
	氏名:	植村 慶介 印 TEL: 0280-85-2194
	住所:	茨城県古河市大和田3-8-4
	氏名:	植村 則之 印 TEL: 0280-85-7745

3-3. 更新案内書の保証金の項目名と金額の表示方法の変更

①保証金を自動的に表示

保証金を入力していた場合、項目名「保証金」を自動的に表示し、現行、更新後ともに金額を表示するようにしました。

〒225-0002 武蔵野商事		〒180-0023 東京都武蔵野市境南町2-3-4				
神奈川県横浜市青葉区美しが丘2-4		ビル名				
エスポワール美しが丘 102		TEL:0422-00-0000 FAX:0422-11-1111				
株式会社KJWR 師匠						
更新案内書						
物件名: エスポワール美しが丘 102		No. []				
上記物件の賃貸借契約は、来る 平成28年02月28日 を以て期間満了となりますのでご通知いたします。就きましては、引き続きお借り上げ頂く意向でしたら、お手数ですが添付の更新契約書にご記名、ご捺印の上、下記合計金額と合わせ弊社宛にご返送頂くかご来社頂きたくお願い申し上げます。尚、当初の賃貸借契約書は従来通り、解約なさるまで大切に保管下さい。						
記						
	現行総額	現行本体	(消費税)	更新後総額	更新後本体	(消費税)
保証金	¥100,000	¥100,000		¥100,000	¥100,000	
敷金	¥152,500	¥152,500	(¥0)	¥152,500	¥152,500	(¥0)
管理費			()			()
共益費			()			()
駐車料			()			()
付属施設料			()			()
離費			()			()

※敷金と保証金の両方を利用していた場合、従来通り項目名「敷金」を表示します。

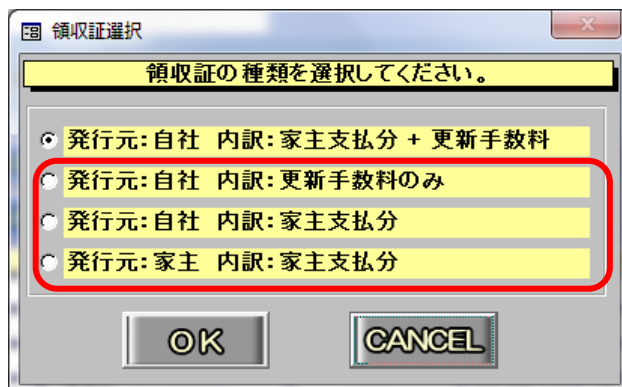
②消費税の日割り計算

更新案内書にて消費税の日割り計算を行うようにしました。

3-4. 更新時領収証の追加・新設・変更

①更新時領収証を4種類追加

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駐車場用領収証の新設

更新案内画面に駐車場用の領収証を新設しました。

③保証金補填額に摘要欄を変更

更新時領収証の摘要欄の雛型を、空欄から「保証金補填額」に変更しました。

更新時領収証

雛型保存 雛型読込 標準帳票 白紙印刷 印刷開始 戻る

領 収 証

渡部 恒明様
 エスポワール美しが丘 205

金額 100,000 円

更新時の精算金として

上記金額正に領収いたしました。
 平成 年 月 日

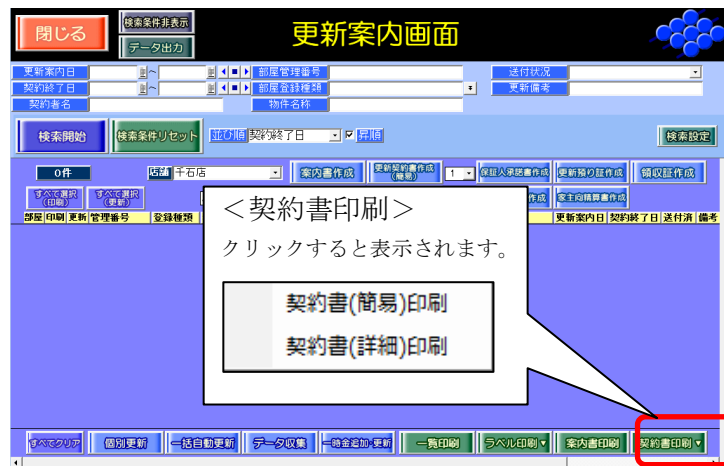
内 訳	総 額	うち消費税
更新料	¥100,000	¥0
賃 料	¥0	¥0
管 理 費	¥0	¥0
共 益 費	¥0	¥0
駐 車 料	¥0	¥0
付属施設料	¥0	¥0
雑 費	¥0	¥0
保証金補填額	¥0	¥0
更新手数料	¥0	¥0

収 印
入 紙

扱 者 印

3-5. 更新契約書の一括印刷の変更

従来の更新契約書の一括印刷は、「更新契約書（簡易）」のみでしたが「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。

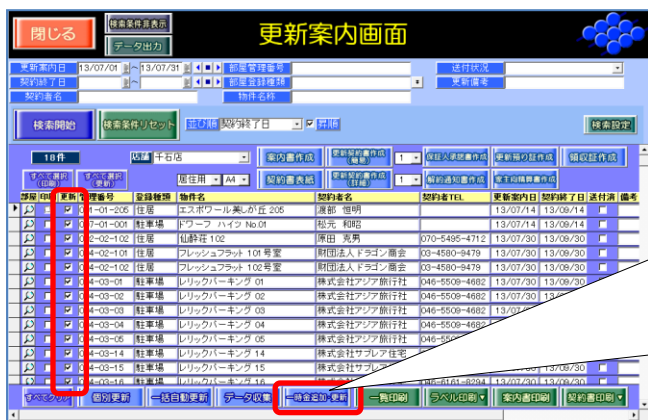


※約款はタイプ毎（居住用、事業用、駐車場）にそれぞれ最後に選択した、あるいは編集したものを印刷の対象にします。

3-6. 更新処理前の更新料の入金管理

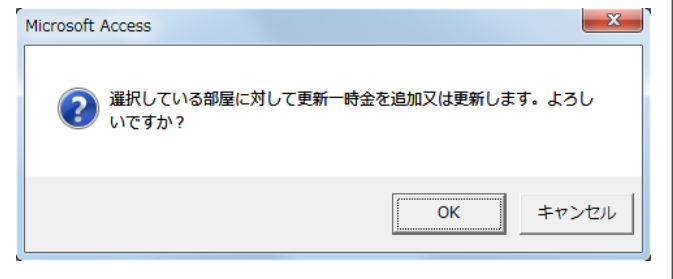
①一時金追加ボタンを追加

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・更新」ボタンを追加しました。



＜一時金追加・変更＞

「更新」にチェックを入れ、「一時金追加・更新」ボタンを押すとダイアログが表示されます。OKを押してください。



②更新日前の事前管理

更新日前であっても事前管理が可能になりました。更新案内画面で契約一時金データを追加し、契約一時金管理画面で「入金済」チェックで入金管理が行えます。

管理番号	入金状態	契約番号	入金日	入金名目	送金金額	礼金(消費税)	送金保証金	権利金(消費税)	更新料(消費税)
001-01-101	更新	エスワール美しが丘101		植付 直己	¥100,000	¥0	¥0	¥0	¥40,000
001-01-101	新規契約	エスワール美しが丘101	8/01/24	植付 直己	¥174,000	¥87,000	¥0	¥0	¥0
001-01-101	更新	エスワール美しが丘101	0/01/21	植付 直己	¥0	¥0	¥0	¥0	¥37,000
001-01-101	更新	エスワール美しが丘101	0/01/21	植付 直己	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
001-01-101	更新	エスワール美しが丘101	2/01/17	植付 直己	¥0	¥0	¥0	¥0	¥40,000
001-01-101	更新	エスワール美しが丘101	2/01/17	植付 直己	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
001-01-102	新規契約	エスワール美しが丘102	7/10/15	向部 貴和	¥174,000	¥87,000	¥0	¥0	¥0
001-01-102	更新	エスワール美しが丘102	8/11/19	向部 貴和	¥0	¥0	¥0	¥0	¥40,500
001-01-102	更新	エスワール美しが丘102	8/10/30	向部 貴和	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
001-01-102	更新	エスワール美しが丘102	1/10/31	向部 貴和	¥0	¥0	¥0	¥0	¥40,500
合計					¥2,184,000	¥1,042,000	¥1,200,000	¥0	¥1,528,000

4. 契約事務書式に関する追加・変更

4-1. 書式入力画面の動作変更

契約事務書式の操作性を向上すべく、部屋の選択後に「書式の種類」「契約形態」「用途」を指定することができるようになりました。また、[メインメニュー] ボタンを設置することで契約事務書式の終了動作を軽快にしました。

※契約事務書式で入力した金額は、部屋情報詳細画面の[募集賃料]タブと[契約情報]タブの金額が一致している場合は両タブ共にデータを反映し、金額が不一致の場合は[契約情報]タブのみデータを反映します。

4-2. 入力方法の変更

カーソルを合わせた際、選択補助機能が付いている箇所はプルダウンを表示し、直接入力箇所は入力後に文言表示するよう動作を変更しました。加えて[入力]ボタンは廃止し、表示切り替えはチェックボックスで行うことができます。

面	種	専有	バルコ	間取り	IDR
		35.50㎡ (約 10.74坪)			
		3.00㎡ (約 0.91坪)			

項目	金額	備考
賃料	月額 95,000 円	
管理費	月額 0 円	
共益費	月額 3,000 円	
駐車料	月額 0 円 (うち消費税 0 円)	
付帯施設料	月額 0 円 (うち消費税 0 円)	
CAIV使用料	月額 2,000 円 (うち消費税 0 円)	
保険料	20,000 円 (うち消費税 0 円)	
保証料		
更新料 (総額)	120,000 円	
更新料 (うち消費税)	0 円	
更新手数料 (総額)	0 円	
更新手数料 (うち消費税)		

4章. 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。

1. テラシソフト

Windows8 に対応した製品をリリースいたしました。

①賃貸名人 東京版作図 (R17)

従来は Windows7 (32bit・64bit) 迄の対応製品でしたが、今バージョンで Windows 8 (32bit・64bit) が動作環境に含まれるようになりました。

②SUPERLinks (V~~3.35~~ (訂正 14/01/23) 3.51)

従来は Windows7 32bit 迄の対応製品でしたが、今バージョンで Windows7 64bit 並びに Windows 8 (32bit・64bit) が動作環境に含まれるようになりました。

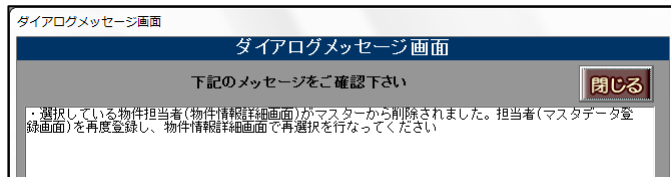
2. ポータル連動

※5.1.1 バージョンアップと合わせて、物件テレポート 1.9.1.3 のバージョンアップが必要です。

①今バージョンで金額入力欄が [募集賃料] タブと [契約情報] タブで分けて管理できるようになったことにより、[募集賃料] タブの情報がデータの反映元になりました。

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なりました。

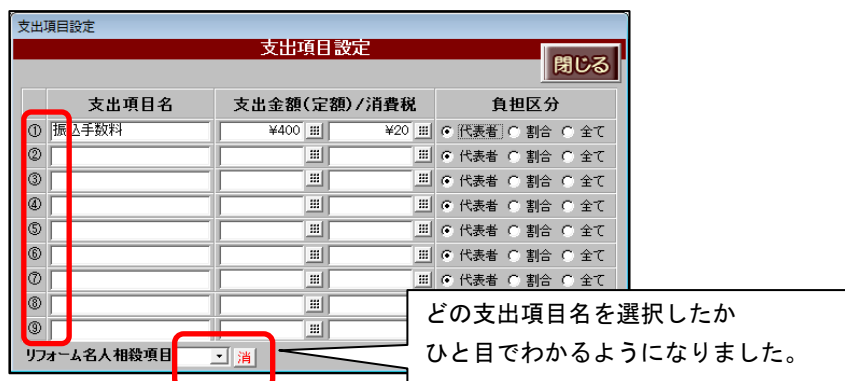


③仲介名人のポータル連動項目を追加・変更しました。

- ・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

3. リフォーム名人連動

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。



4. 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。

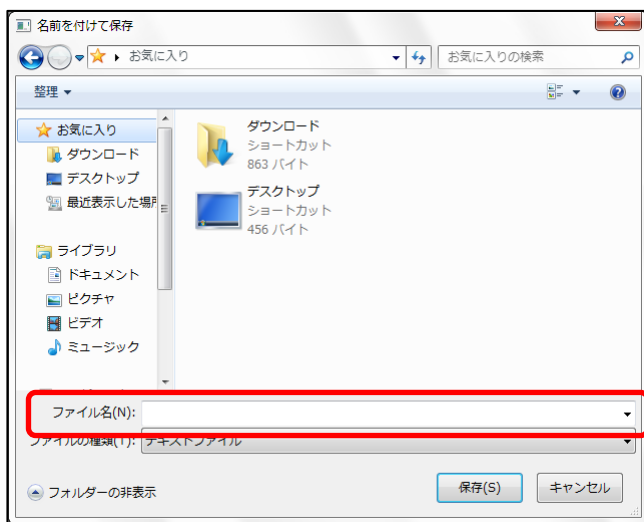
請求データ作成後に顧客番号を変更しデータ不一致を起こすケースの対策として、結果データ取込の照合後の取込時コメントに「該当する顧客番号がありません」とメッセージを表示するようにしました。

区分	取込済	整合	取込時コメント	顧客名	引落予定額
00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	正常終了	ユオガレイ	¥100,157
00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	正常終了	アサカ	¥100,157
00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	該当する顧客番号がありません	アサカ	¥10,157

入金処理をした入金情報に対して消込処理を行った場合、消込処理は行わず、取込時コメントに「既に入金済み」とメッセージを表示するようにしました。

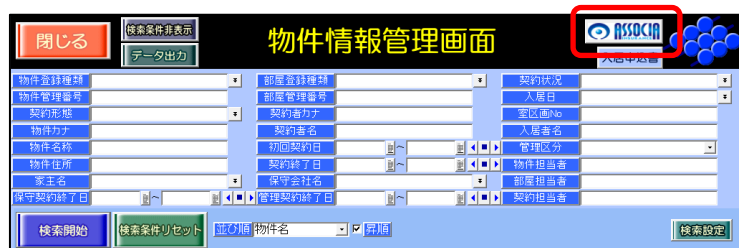
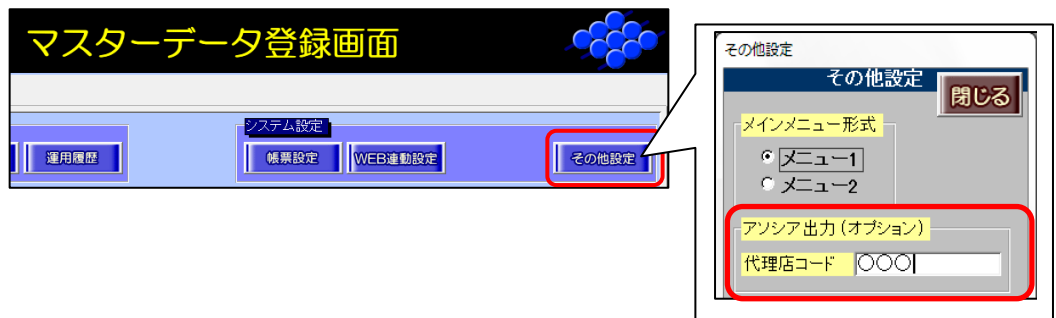
区分	取込済	整合	取込時コメント	顧客名	引落予定額
00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	正常終了	ユオガレイ	¥100,157
00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	既に入金済み	アサカ	¥100,157
00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	正常終了	アサカ	¥10,157

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。

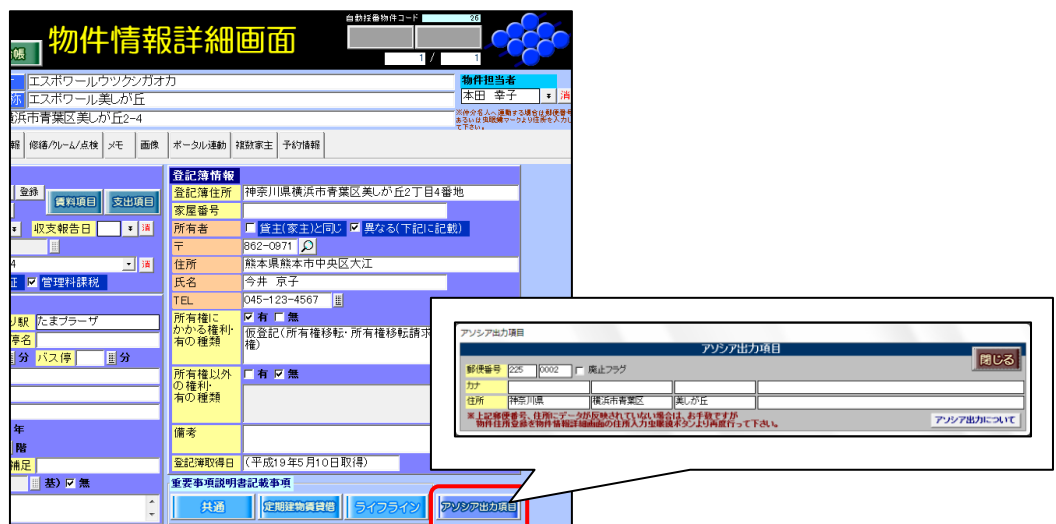


5. アソシアスタイル

①マスターデータ登録画面の[その他設定]の「アソシア出力(オプション)」に、代理店コードを入力している場合のみ、物件情報管理画面に[ASOCIA]ボタンを表示するよう動作を変更しました。



②物件情報詳細画面の[ポータル連動]タブの[アソシア]ボタンを廃止し、物件情報詳細画面の[基本情報]タブに[アソシア出力項目]ボタンを設置しました。



5章. 不具合の修正

- ①重要事項説明書(定借用)の「7、当該建物賃貸借契約の種類並びに具体的内容」において、標準帳票の雛型「本書 12 記載の契約期間経過により本契約は～」を「本書 13 記載の契約期間経過により本契約は～」に修正しました。
- ②駐車場契約書の雛型選択の切り替えにおいて編集と保存を繰り返し行った際、内容を正しく保存しない不具合を修正しました。
- ③定期建物賃貸借契約終了についての通知において、「敷金」の金額入力方法を、直接入力から「新賃料等入力」ボタン入力に動作を変更しました。
- ④入居時精算書の家賃起算日と金額の入力において、前回計算された情報が表示される不具合を修正しました。
- ⑤退居時精算書の賃料等「詳細」ボタンに項目「その他」を追加しました。請求書を作成している場合、解約月の金額を表示します。
- ⑥更新契約書(簡易)の貸主欄をアクティブにした際の背景色を、白色から黄色に変更しました。
- ⑦更新契約書に表示する契約期間が 1 年未満の場合、「基本情報」タブの契約期間の年数を参照しない不具合を修正しました。
- ⑧更新案内画面の検索結果の備考欄に入力したデータは、更新、解約を実行後に情報をクリアするよう動作を変更しました。
- ⑨修繕・クレーム・点検履歴管理画面の請求書において、種別「クレーム」と「点検」を合わせて表示する不具合を修正しました。
- ⑩月次報告書において、同月に解約と新規契約が行われた場合、契約一時金の金額をそれぞれ分けて表示するよう修正しました。
- ⑪部屋情報詳細画面の「更新」ボタンにおいて、数値入力(電卓機能)で金額入力した場合、総計が正しく表示しない不具合を修正しました。
- ⑫部屋情報詳細画面の金額入力において、更新料消費税を「課税」チェックボックスの動作対象に含めました。
- ⑬「可/不可」「有/無」チェックボックスの動作において、排他制御するようにしました。
- ⑭「ファイル出力/一覧表出力」において、並び順に指定している項目が強制的に出力される仕様を変更しました。
- ⑮「数値入力(電卓機能)」において、「CLR」ボタンで「0」が残る不具合を修正しました。
- ⑯「チラシ」タブと「ポータル連動」タブの移動を頻繁に行った際、賃貸名人が強制終了する動作を見直しました。
- ⑰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。
- ⑱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。

その他、2013年6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。

