

賃 貸 管 理 デ ー タ ベ ー ス

賃貸名人東京版

Version 5.2

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	: 2014年01月06日	
最終改定日	: 2014年03月14日	



目次

1. お知らせ	1
1-1. 「Windows 8.1」「Windows Server 2012 R2」への対応について	1
1-2. 弊社製品における「Windows XP」のサポート終了について	2
1-3. 入金情報変換ツールのご提供を予定しております。	2
2. 消費税設定に関する追加・変更	3
2-1. 期間を持たせた消費税率の設定	3
2-2. 日付を基準に判断して消費税計算を行う	3
2-3. 入金情報に消費税計算の確認ダイアログ	9
2-4. 収支作成時に「送金日」を設定する	9
2-5. 請求書入力画面に消費税率を表示	10
3. データ登録に関する追加・変更	11
3-1. マスター項目の登録に機能追加	11
3-2. 担当者情報のレイアウト変更	12
3-3. 保険に関する事項のマスター化と備考欄の設置	12
3-4. 家主のメールアドレスを登録する	13
3-5. 部屋情報詳細画面に管理形態を表示	13
3-6. 鍵単位を指定する	14
3-7. 都道府県を省いて住所登録	14
4. 入金に関する追加・変更	15
4-1. 賃料項目のマスター化と項目名変更	15
4-2. 送金元口座で収支情報を検索する	16
4-3. 入金情報分納時の入金日	16
4-4. 賃料等精算明細書に摘要を印字	16
5. 帳票に関する追加・変更	17
5-1. 標準帳票の確認ダイアログ	17
5-2. 賃貸借契約書の変更	17
5-3. 連帯保証人承諾書（書式1）の変更	19
5-4. 鍵預り証の変更	19
6. 賃貸名人オプションに関する追加・変更	20
6-1. 集金代行&家賃サービス	20
6-2. リフォーム名人連動	20
6-3. オプションバージョン	20
7. 不具合の修正	21

1. お知らせ

1-1. 「Windows 8.1」「Windows Server 2012 R2」への対応について

『賃貸名人』に上記 OS が加わり動作環境が拡張しました。

Windows 8 に対応している賃貸名人 5.0.3 以降のバージョンは、Windows 8.1 並びに Windows Server 2012 R2 環境下で引き続きご利用いただけることを弊社検証環境で確認しました。

OS	対応	SP要件	
Windows XP			
Home	○	SP3以上	
Professional	○		
Professional x64	×		
Windows Vista			
Home Basic	32bit 64bit	×	SP2以上
Home Premium	32bit	○	
	64bit	×	
Business	32bit	○	
	64bit	×	
Ultimate	32bit	○	
	64bit	×	
Windows 7			
Home Premium	32bit 64bit	○ ○	SP1以上
Professional	32bit	○	
	64bit	○	
Ultimate	32bit	○	
	64bit	○	
Windows 8 / Windows 8.1			
—	32bit 64bit	○ ○	無し
Pro	32bit 64bit	○ ○	
RT		×	

OS	対応	SP要件
Windows Server 2003		
Standard	32bit: ○ 64bit: ×	SP2以上
Windows Server 2003 R2		
Standard	32bit: ○ 64bit: ×	SP2以上
Windows Server 2008		
Standard	32bit: ○ 64bit: ×	SP2以上
Windows Server 2008 R2		
Standard	○	SP1以上
Windows Server 2012		
Standard	○	無し
Windows Server 2012 R2		
Standard	○	無し

※一覧にないOSやOSのエディションは動作確認を行っていない為、動作を保証することができません。

【注意事項】

賃貸名人を Windows 8 や Windows 8.1 にインストールするためにはバージョン 5.0.3 以降のパッケージ CD が必要です。賃貸名人を購入した時期が 2013 年 1 月 23 日以前でバージョン 5.0.3 以降の CD をお持ちでないメンテナンス会員様には、賃貸名人 5.2 の CD を無償でご提供いたします。

<賃貸名人 5.2 パッケージ CD のご請求先>

以下のアドレス宛てに電子メールでご請求ください。

 support@dangonet.co.jp

本文に

「①貴社名」

「②ご担当者様名」

「③賃貸名人 5.2 パッケージ CD ご希望の旨」

をご記入の上お申し付けください。

※1.お申込は 1 社様 1 枚限りとさせていただきます。

※2.ご登録いただいております住所、電話番号に変更がある場合はお知らせください。

※3.CD はお申込後順次発送いたしますが、地域によっては 10 日程度かかります。

お申込後 2 週間程経過してもお手元に CD が届かない場合は、お手数ですが弊社までご確認ください。

1-2. 弊社製品における「Windows XP」のサポート終了について

2014 年 04 月 09 日（水）、マイクロソフト社による上記 OS のサポートが終了します。

これに伴い、弊社の現行製品、販売終了製品および新製品を、上記 OS でご利用される環境のお問い合わせに関して、サポート対応業務を終了する運びとなりました。

誠に勝手ながら、弊社のサポートは 2014 年 09 月 30 日（火）をもって終了させていただきます。
何卒、ご理解ご了承くださいますようお願いいたします。



1-3. 入金情報変換ツールのご提供を予定しております。

2014 年 04 月 01（火）から、消費税率が「8%」に引き上げられることが決定しました。また、後に「10%」まで引き上げられることが予定されています。

そのため弊社では、賃貸名人の入金情報に関して、期間や対象物件を指定して入金情報の金額を変更するツールのご提供を予定しております。

来春 2014 年 2 月頃に弊社 HP「カスタマーサービス」でご提供できることを目指し、現在のところ開発中の状況であることを事前にお知らせいたします。

(03/11 追記)

2014 年 2 月 4 日に「消費税一括変更ツール for 賃貸名人」をリリースいたしました。

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. 消費税設定に関する追加・変更

2-1. 期間を持たせた消費税率の設定

マスター管理の自動計算設定「消費税率」において、税率と適用期間のデータを持たせることができるようになりました。

マスターデータ登録画面

消費税率設定画面

税率	適用期間
3%	89/04/01 ~ 97/03/31
5%	97/04/01 ~ 14/03/31
8%	14/04/01 ~ 15/09/30
10%	15/10/01 ~

2-2. 日付を基準に判断して消費税計算を行う

以下に各画面の消費税計算に用いられる基準日を示します。税率は、マスター管理「消費税率」で設定した適用期間に当たる数値を用います。

- ①物件情報詳細画面の支出項目「消費税」と、部屋情報詳細画面の「募集賃料」タブ「消費税」は、「入力日」を基準として消費税を計算します。

物件情報詳細画面の「基本情報」タブ「支出項目」ボタンの「消費税」が対象です。

物件情報詳細画面

支出項目設定

支出項目名	支出金額(円)/消費税	負担区分
①		代表者 割合 全て
②		代表者 割合 全て
③		代表者 割合 全て
④		代表者 割合 全て
⑤		代表者 割合 全て
⑥		代表者 割合 全て
⑦		代表者 割合 全て
⑧		代表者 割合 全て
⑨		代表者 割合 全て
⑩		代表者 割合 全て

部屋情報詳細画面の「募集賃料」タブの「消費税」が対象です。

部屋情報詳細画面

募集賃料

募集賃料等	本体金額	消費税	支払者	管理料収集	課税
賃料	¥90,000		契約者		
管理費			契約者		
共益費			契約者		
駐車料	¥10,000	¥500	契約者		
付属施設料			契約者		
雑費			契約者		
合計					

- ②部屋情報詳細画面の「募集賃料」タブの「仲介手数料」、および「契約情報」タブの「仲介手数料」は、「初回契約日」を基準として消費税を計算します。「初回契約日」が空欄の場合は、「入力日」で判断して計算します。

The left screenshot shows the '募集賃料' (Recruitment Rent) tab. The '仲介手数料' (Brokerage Fee) is highlighted in red. The '初回契約日' (First Contract Date) is 14/03/30. The right screenshot shows the '契約情報' (Contract Information) tab. The '仲介手数料' (Brokerage Fee) is highlighted in red. The '初回契約日' (First Contract Date) is 14/03/30.

- ③部屋情報詳細画面の「契約情報」タブ「消費税」（仲介手数料は除く）は、「契約開始日」を基準として消費税を計算します。「契約開始日」が空欄の場合は、「入力日」で判断して計算します。

The screenshot shows the '契約情報' (Contract Information) tab. The '消費税' (Consumption Tax) is highlighted in red. The '契約開始日' (Contract Start Date) is 14/03/30.

※「募集賃料」タブの「変更した金額などを契約中の賃料／一時金に反映」チェックボックスにチェックが付いている場合も「募集賃料」タブの金額入力時に「契約開始日」を参照します。チェックが付いていない場合は「入力日」で判断します。

④入居時精算書

当月分と翌月分で消費税の税率が相違する場合を考慮し、「家賃起算日」を基準として、消費税を計算するようになりました。あわせて、消費税の端数を調整できるよう翌月分の金額「本体」「消費税」を変更できるようにしました。

契 約 金 明 細 書						
株式会社KJW 様				平成28年03月01日		
株式会社〇〇不動産（業務に従事する事務所） 〒185-0021 東京都国分寺市南町1〇-〇-〇 〇〇マンション 1F TEL:042-000-0001 FAX:042-000-0002						
物件名： ドワーフ ハイッ駐車場 No.01						
所在地： 東京都清瀬市中清戸〇-〇						
家賃起算日： 平成28年03月01日						
賃 料	3 月分	31 日割り	31 日分	総 額	本 体	消 費 税
				¥10,500	¥10,000	¥500
	4 月分			¥10,800	¥10,000	¥800
管 理 費						
共 益 費						
付属施設料						
雑 費						

※対象：入居時精算書、入居時精算書（家主）

⑤入居時精算書（初回賃料）

「フリーレント期間終了日の翌日」を基準として、消費税を計算するようになりました。

初 回 賃 料 等 の ご 案 内						
株式会社KJW 様				平成28年03月01日		
株式会社〇〇不動産（業務に従事する事務所） 〒185-0021 東京都国分寺市南町1〇-〇-〇 〇〇マンション 1F TEL:042-000-0001 FAX:042-000-0002						
物件名： ビレッジ柿の木台 101						
所在地： 神奈川県横浜市青葉区柿の木台3-20						
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26年03月01日 ～ 平成26年04月15日						
賃 料	4 月分	30 日割り	15 日分	総 額	本 体	消 費 税
				¥45,000	¥45,000	
管 理 費						
共 益 費						
駐 車 料	4 月分	30 日割り	15 日分	¥5,400	¥5,000	¥400
付属施設料						
雑 費						
合 計				¥50,400		
初回賃料等合計：				50,400 円		
賃貸借契約書のお支払方法に沿い、期日までにお振込下さい。						

⑥退居時精算書/退居時請求書

従来は「契約情報」タブの賃料等に入力した消費税を日割り計算して「賃料等：詳細」に金額を表示していましたが、「詳細」ボタンの金額の入力時に消費税が自動計算されるように変更しました。
「契約情報」タブの「解約日」を基準として消費税を計算します。

退 居 時 精 算 書

株式会社KJW 様

平成28年04月15日

株式会社〇〇不動産（業務に従事する事務所）
〒185-0021 東京都国分寺市南町1〇-〇-〇
〇〇マンション 1F
TEL:042-000-0000

物件名：ピレージ棟の木台 101
所在地：神奈川県横浜市青葉区棟の木台3-20
賃主：佐久間 栄子 様

平成28年03月01日 付貴殿を借主とし、上記を賃主として締結した賃貸借契約を以て解約致しました。下記内容をご確認下さい。

お客様からの預かり金（精算月家賃・敷金等）

最終家賃	4 月分	平成28年03月31日	付け入金
敷 金	賃料の	ヶ月分	
保 証 金			
小計①			

退居にかかる支出金

賃料等	4 月分	30 日割り	15 日分	詳細	¥50,800
-----	------	--------	-------	----	---------

賃料等：詳細

賃料	金額	消費税	
賃料	¥45,000	¥0	
管理費			
共益費			
駐車料	¥5,000	¥400	
付属施設料			
雑費			
その他	¥0	¥0	
総計	¥50,000	¥400	¥50,400

⑦月次報告書

月次報告書「支出の部」の消費税は、「送金日」を基準として消費税を計算します。

◆◆月次収支報告書◆◆

〒225-0002 神奈川県横浜市青葉区美しが丘
佐久間 栄子 様

収支報告日 平成28年04月30日 No. 001-01
ピレージ棟の木台 平成28年04月分

収入の部

項目	金額	消費税	合計
収入合計	¥90,000	¥0	¥90,000

支出の部

項目	金額	消費税	合計
収入合計	¥90,000	¥0	¥90,000

当月収支

収入合計 100,800円
支出合計 16,200円
お振込金合計 84,600円

送金日 平成28年04月30日

お振込先
銀行名：三菱東京UFJ銀行
支店名：青葉台
預金種別：普通
口座番号：12345678
名義人：佐久間 栄子

以上ご報告申し上げます。
株式会社〇〇不動産（業務に従事する事務所）
〒185-0021 東京都国分寺市南町1〇-〇-〇
〇〇マンション 1F
TEL:042-000-0001 FAX:042-000-0002

⑧更新案内書 (03/11 追記)

更新案内書の消費税(「契約更新手数料」を除く)は、「新契約期間の開始日」を基準として計算します。
 契約更新手数料は「契約日」が会計基準ですが、賃貸名人では更新契約日のデータを持たないため、「新契約開始日の前日」を基準として消費税を計算します。

＜新契約期間が 2014/04/01 から 2016/03/31 の場合＞

消費税欄は「新契約期間の開始日」2014/04/01 の税率(8%)で計算し、契約更新手数料は「新契約開始日の前日」2014/03/31 の税率(5%)で計算します。

更新案内書					
物件名: ビレッジ柿の木台 1棟					No. 001-02-101
上記物件の賃貸借契約は、来る「平成26年03月31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入、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にてお申し込みの上、お引き上げいたします。					
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)
敷 金	¥1,300,000	¥1,300,000		¥100,000	¥100,000
家 賃	¥105,000	¥100,000	(¥5,000)	¥108,000	¥100,000 (¥8,000)
管 理 費			()		()
共 益 費			()		()
駐 車 料			()		()
付属施設料	¥2,100	¥2,000	(¥100)	¥2,160	¥2,000 (¥160)
雑 費	¥1,050	¥1,000	(¥50)	¥1,080	¥1,000 (¥80)
精算金額: 168,500円					
	総額	本体	(消費税)	摘要	
契約更新料	¥108,000	¥100,000	(¥8,000)		
敷金の積増額					
賃料精算金額	¥0	¥0	(¥0)	4 月分	30 日割り 0 日分
管理費精算金額			()		
共益費精算金額			()		
駐車料精算金額			()		
付属施設料精算金額	¥0	¥0	(¥0)	4 月分	30 日割り 0 日分
雑費精算金額	¥0	¥0	(¥0)	4 月分	30 日割り 0 日分
保険料	¥50,000	¥50,000	()		
保証金補填額	¥0	¥0	(¥0)		
契約更新手数料	¥10,500	¥10,000	(¥500)		
			()		
保証料			()		
合計金額	¥168,500	¥160,000	(¥8,500)		

＜新契約期間＞

契約更新
更新後の契約内容等を確認後、更新ボタンをクリック
契約内容
契約期間 14/04/01 ~ 16/03/31

⑨賃貸借契約の更新精算書 (家主向精算書) (03/11 追記)

賃貸借契約の更新精算書の消費税は、「新契約期間の開始日」を基準として計算します。

記					
契約期間		平成26年04月01日 ~		平成28年03月31日	
	現行	(うち消費税)	更新後	(うち消費税)	
敷 金	¥1,300,000		¥100,000		
家 賃	¥105,000	(¥5,000)	¥108,000	(¥8,000)	
管 理 費		()		()	
共 益 費		()		()	
駐 車 料		()		()	
付属施設料	¥2,100	(¥100)	¥2,160	(¥160)	
雑 費	¥1,050	(¥50)	¥1,080	(¥80)	
精算金額:					
	総額	本体	(消費税)	摘要	
契約更新料	¥108,000	¥100,000	(¥8,000)		
敷金の積増額					
賃料精算金額	¥0	¥0	(¥0)	4 月分	30 日割り 0 日分
管理費精算金額			()		
共益費精算金額			()		
駐車料精算金額			()		
付属施設料精算金額	¥0	¥0	(¥0)	4 月分	30 日割り 0 日分
雑費精算金額	¥0	¥0	(¥0)	4 月分	30 日割り 0 日分
保証金補填額	¥0	¥0	(¥0)		
			()		
更新事務手数料	△ ¥10,800	¥10,000	(¥800)		
合計金額	¥97,200	¥90,000	(¥7,200)		

⑩定期建物賃貸借契約終了についての通知 (03/11 追記)

定期建物賃貸借契約終了についての通知の消費税（「仲介報酬」を除く）は、「新契約期間の開始日」を基準として計算します。

仲介報酬は「契約日」が会計基準ですが、賃貸名人では更新契約日のデータを持たないため、「新契約開始日の前日」を基準として消費税を計算します。

＜新契約期間が 2014/04/01 から 2016/03/31 の場合＞

消費税欄は「新契約期間の開始日」2014/04/01 の税率（8%）で計算し、仲介報酬は「新契約開始日の前日」2014/03/31 の税率（5%）で計算します。

定期建物賃貸借契約終了についての通知			
賃借人 中井 安富 様			
賃 貸 人 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	印
<small>（代理人が署名捺印する場合は賃貸人の印は不要）</small>			
上記代理人 住 所			
氏 名			印
私が賃貸している下記建物については、平成28年03月31日に期間の満了により賃貸借が終了します。			
なお、下記建物については、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する意向がありますので、平成 年 月 日までにご連絡ください。			
記			
●現契約内容			
(1) 建 物	建物名称	ビレッジ柿の木台	
	所 在 地	神奈川県横浜市青葉区柿の木台3-20	
	住戸番号	階 口 種	家屋番号 30番地20号
(2) 契約期間	始 期	平成24年04月01日 から	2年 0ヵ月 0日間
	終 期	平成28年03月31日 まで	
●再契約内容			
(1) 契約内容	始 期	平成28年04月01日 から	2年 0ヵ月 0日間
	終 期	平成28年03月31日 まで	
(2) 賃料等	家 賃	108,000 円	（うち消費税） 8,000 円
	管 理 費	円	（うち消費税） 円
	共 益 費	円	（うち消費税） 円
	駐 車 料	円	（うち消費税） 円
	付属施設料	2,160 円	（うち消費税） 160 円
	雑 費	1,080 円	（うち消費税） 80 円
	礼 金	円	（うち消費税） 円
(3) 仲介報酬	10,500 円	（うち消費税） 500 円	
(4) ・再契約を行った場合は、賃借人は現契約の原状回復の義務を再契約に引き継ぐものとします。 ・賃借人は連帯保証人を付することが必要です。			

2-3. 入金情報に消費税計算の確認ダイアログ

「契約情報」タブの賃料項目に消費税が入力されている場合、および追加／変更する入金情報の年月分で税率に変更が生じる場合は、再計算の確認メッセージが表示されます。

賃料項目の消費税が「0 円」もしくは「空欄」の場合はメッセージを表示しません。また、振替手数料は「入金予定日」で判断します。

※ [今後、このダイアログボックスを表示しない] チェックボックスにチェックを入れると、選択した内容（「はい」「いいえ」）でその後の動作が引き継がれます。

確認メッセージを再度表示する場合は、マスター管理の「基本情報」タブ「その他の設定」ボタンで「警告リセット」ボタンを押してください。

2-4. 収支作成時に「送金日」を設定する

①収支全般で「送金日」を基準に消費税の税率を判断するようになったため、従来は帳票を開いた日を入力していましたが、「収支報告日」と同様に設定した値を用いて「送金日」が入るよう動作を変更しました。

物件毎に毎月定まった日を自動で入力する場合は、物件情報詳細画面の「基本情報」タブ「報告日/送金日」の設定を用いて「送金日」の日付を入力します。「送金日」が未入力の場合は、マスター管理の「基本情報」タブ「収支報告日/送金日」の設定を参照します。

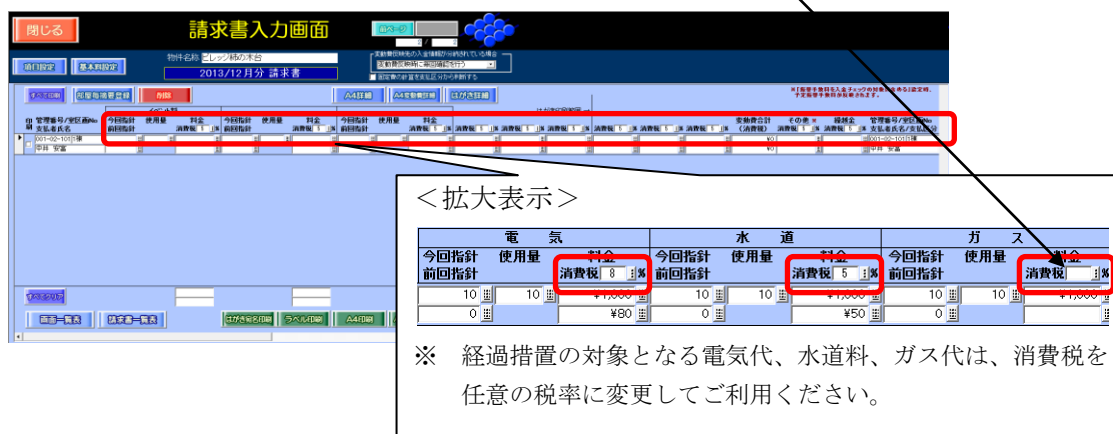
※5.2 バージョンアップ時に、「送金日」が空欄の月次報告書は、同月の「収支報告日」を「送金日」に入力します。

②表示を分かりやすくするため、マスター管理の「基本情報」タブ自動計算設定と物件情報詳細画面の「基本情報」タブのラベル名を「収支報告日」から「報告日/送金日」に変更しました。

2-5. 請求書入力画面に消費税率を表示

本ソフトは前回検針日の日付を把握できないため、請求書入力画面の各項目に消費税の税率を表示するようにしました。また、請求書の「請求月（年月分）」を基準として、マスター管理「消費税率」で設定した適用期間に当たる税率を表示します。

消費税を取らない場合、あるいは表示したくない場合は、税率を空欄にしてご利用ください。空欄にした場合は、次月以降の請求書作成時も空欄で表示します。



<拡大表示>

電 気			水 道			ガ ス		
今回指針	使用量	料金	今回指針	使用量	料金	今回指針	使用量	料金
前回指針			前回指針			前回指針		
10	10	消費税 8 %	10	10	消費税 5 %	10	10	消費税 %
0	0	¥80	0	0	¥50	0	0	¥1,000

※ 経過措置の対象となる電気代、水道料、ガス代は、消費税を任意の税率に変更してご利用ください。

※本機能により、請求書入力画面に設置していた「料金入力時、消費税を計算しない」チェックボックスを廃止しました。

3. データ登録に関する追加・変更

3-1. マスター項目の登録に機能追加

従来はマスター項目を登録した順番で表示していましたが、挿入する場所の指定や登録している項目の並び替えの操作が行えるようになりました。また、画面遷移の回数を控えられるよう編集や登録機能を付加しました。

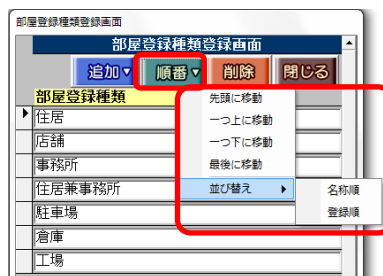
① [追加] ▼ボタン

挿入する場所を指定してマスター項目を追加することができます。



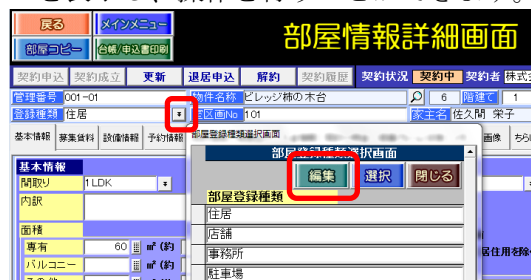
② [順番] ▼ボタン

マスター項目の登録した順番の入れ替えや並び替えの操作を行うことができます。



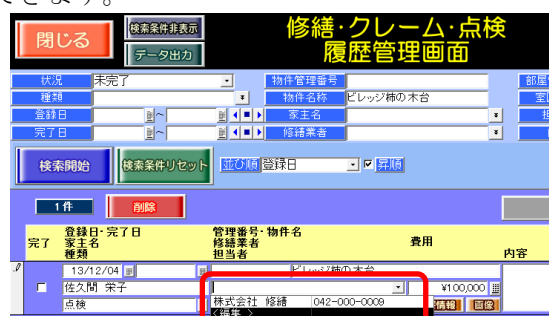
③ [編集] ボタン

データ登録時にマスター項目から選択する場合においては、[編集] ボタンから登録画面に遷移した後、[追加] ボタンや[順番] ボタンを表示し、操作を行うことができます。



④ コンボボックスを使ったデータ登録

リスト更新の度にマスター管理を開きリストを修正するご面倒を解消するため、コンボボックスの最下部に選択肢「<登録...>」を追加しました。「<登録...>」を選択するとリストからマスター項目の追加や修正を行うことができます。



3-2. 担当者情報のレイアウト変更

マスター項目の並び順を変更する機能を利用し易いように、マスター管理の「担当者情報」ボタンで表示する担当者登録画面のデザインを変更しました。

The screenshot shows a table with the following columns: 担当者ID (Staff ID), 担当者名カナ (Staff Name Kana), 担当者名 (Staff Name), 所属店舗 (Assigned Store), 電話番号 (Phone Number), メールアドレス (Email Address), 権限レベル (Authority Level), and 権限 (Authority). The table lists five staff members with their respective details.

3-3. 保険に関する事項のマスター化と備考欄の設置

①マスター管理の「マスター項目」タブに「保険事項」ボタンを設置しました。使用頻度の高い内容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。

The screenshot shows the 'マスターデータ登録画面' with the 'マスター項目' tab selected. The '保険事項' button is highlighted in the left sidebar. The main area shows a list of master data items with their descriptions.

②補足内容を登録し情報共有できるよう部屋情報詳細画面の「基本情報」タブに入力欄「保険備考」を設けました。

The screenshot shows the '部屋情報詳細画面' with the '基本情報' tab selected. The '保険備考' field is highlighted in the '保険情報' (Insurance Information) section. The field contains the text 'インターネット完結型'.

あわせて、登録した内容を検索できるよう物件情報管理画面の検索条件に「保険備考」を追加しました。初期設定では検索条件に表示がありませんので、「検索設定」ボタンで検索条件を追加ください。

The screenshot shows the '物件情報管理画面' with the search conditions section. The '保険備考' field is highlighted in the search conditions list. The field contains the text 'インターネット完結型'.

※帳票類への反映はありません。

3-4. 家主のメールアドレスを登録する

①家主情報詳細画面の「基本情報」タブに入力欄「Mail」を設置しました。

②物件情報詳細画面の「家主/保守情報」タブに表示欄「Mail」を追加しました。あわせて、家主情報管理画面のデータ出力に、データ項目「家主 Email」を追加しましたので、そちらでも登録内容をご確認いただけます。

3-5. 部屋情報詳細画面に管理形態を表示

部屋情報詳細画面の「募集賃料」タブに、選択している管理形態を表示するようになりました。

3-6. 鍵単位を指定する

多種にわたる鍵の登録ができるよう単位「個」「本」「枚」を指定することができるようになりました。
選択肢の候補に該当項目がない場合は、直接ご入力ください。

<変更前>

	No.	個	個
1			
3			
5			
7			

<変更後>

	No.	個	個
1			
3			
5			
7			

※「賃貸借契約書」「鍵預り証」は、数値入力がある場合にのみ単位を一緒に印字します。

3-7. 都道府県を省いて住所登録

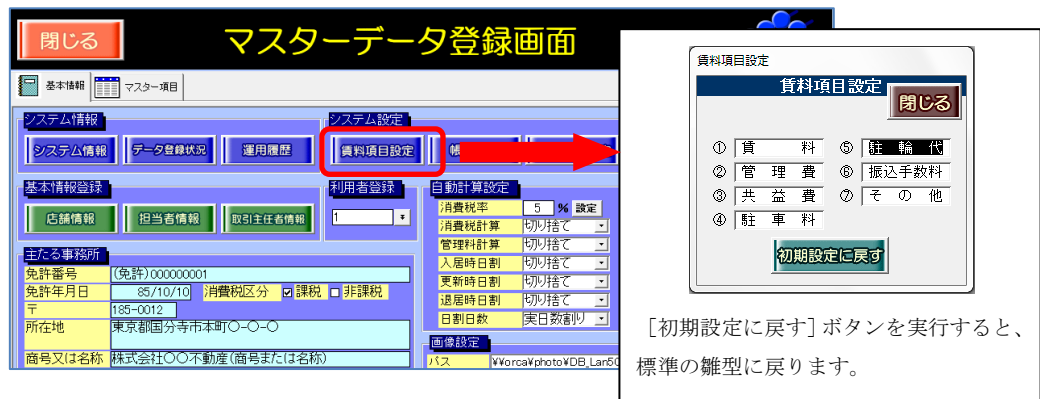
従来は郵便番号の自動入力に都道府県の日ータが必要でしたが、都道府県を省略しても郵便番号を自動入力するよう動作を変更しました。

4. 入金に関する追加・変更

4-1. 賃料項目のマスター化と項目名変更

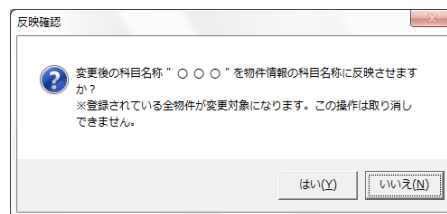
賃料項目名に自由度を持たせられるよう賃料項目の項目名を変更できるようになりました。

- ①登録している全物件を対象に賃料項目の項目名を変更したい場合は、マスター管理の「基本情報」タブの「賃料項目設定」ボタンで操作を行います。



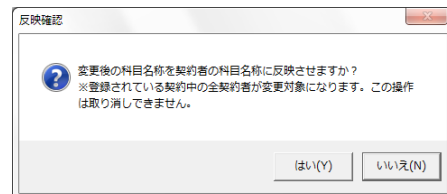
全物件の賃料項目名の変更操作を実行するかメッセージを出します。

「はい」を選択すると処理を実行し、「いいえ」を選択すると何も操作をせず設定画面に戻ります。



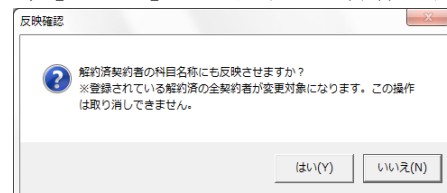
次に、部屋の契約者（契約中および契約予約）を対象に賃料項目名を変更するかメッセージを出します。

「はい」を選択すると処理を実行し、「いいえ」を選択すると操作を行いません。

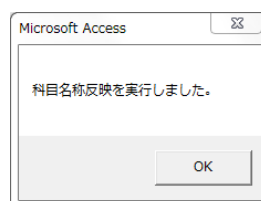


上記メッセージで「はい」を選択した場合は、続いて過去に解約した人の賃料項目を変更するかメッセージを出します。（上記メッセージで「いいえ」を選択した場合は処理をこちらはスキップします。）

「はい」を選択すると処理を実行し、「いいえ」を選択すると操作を行いません。



最後に、「OK」ボタンで操作を終了します。



②物件情報詳細画面の「基本情報」タブ「賃料項目」ボタン

特定の物件だけを対象に、紐づく部屋全ての賃料項目名を変更したい場合は、物件情報詳細画面の「基本情報」タブにある「賃料項目」ボタンで操作を行います。操作手順は前記①をご参考ください。

物件情報詳細画面

管理番号 001-01 プラチナ ビレッジカキノキダイ
 登録種類 マンション 物件名称 ビレッジ柿の木台
 〒住所 227-0048 神奈川県横浜市青葉区柿の木台3-20

基本情報 家主/保守情報 部屋情報 収支情報 修繕/ルーム/点検 メモ 画像 複数家主 予約情報

賃料項目

管理会社 株式会社ナカイ不動産 登録 賃料項目 出 賃料項目設定

管理形態 管理委託-定率(物件) 管理料率 5% 締め日 末 報告日/送金日 末 所有者 貸
 管理料 賃料税 家主申込先 三菱東京UFJ銀行 青葉台 12345678 住所
 収支報告する 家賃保証 空室保証 管理料課税 氏名
 TEL

物件情報
 沿線 東急田園都市線 最寄り駅 柿の木台第一公園前
 バス路線 東急バス 所要時間 バス 5分 徒歩 25分 バス停 1分
 交通備考 小学校区 もえぎ野小学校
 中学校区 みたけ台中学校
 完成日 95/12/14 築年数 18年 階層 6階 階建て 地下 1階 面積・造り等
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 満足
 世帯数 5 エレベータ 有(1基) 備考
 重要事項説明書記載

賃料項目設定

初期設定に戻す 賃料項目設定 閉じる

管理料収集	家主送金	家主送金
賃料	<input checked="" type="checkbox"/>	敷金
管理費	<input checked="" type="checkbox"/>	礼金
共益費	<input checked="" type="checkbox"/>	保証金
駐車料	<input checked="" type="checkbox"/>	権利金
駐輪代	<input checked="" type="checkbox"/>	更新料
水道代	<input checked="" type="checkbox"/>	保証金補填
その他	<input checked="" type="checkbox"/>	

※1 振替手数料を入金チェックの対象に含める ※2
 ※1 管理形態が「管理委託-定率(物件)」の場合のみ適用されます。
 ※2 請求書にて付加される全金額の項目名となります。
 ※3 送金対象には含まれません。

「初期設定に戻す」ボタンを実行すると、マスター管理で設定した賃料項目を表示します。

※特定の部屋だけを対象に、帳票類の賃料項目を変更して印字したい場合は、部屋情報詳細画面の「契約情報」タブの入力欄「賃料等」で、賃料項目名をご変更ください。

4-2. 送金元口座で収支情報を検索する

家主情報詳細画面の振込先で登録した「送金元口座」を用いて収支情報の検索ができるようになりました。初期設定では検索条件に表示がありませんので、「検索設定」ボタンで検索条件を追加ください。あわせて、収支情報検索画面のデータ出力に出力項目「送金元口座」を追加しました。

収支情報検索画面

検索条件非表示 データ出力 年間報告書作成

年月分 2013/12 2013/12 物件管理番号 物件名称
 家主名

送金元口座 自社用(みずほ)

検索開始 検索条件リセット 並び順 物件名称 昇順 降順 検索設定

4-3. 入金情報分納時の入金日

分納処理を実行した際の当日の入金処理を簡素化し、また、通常の入金処理と操作性を共通化するため、入金日が空欄の場合は「実行日(当日)」の日付を反映するようにしました。

基本情報	募集資料	設備情報	予約情報	設備情報	帳票出力	入金情報	契約一時金	修繕/ルーム/点検	メモ	画像	おしり
2件 入金追加/変更 分納処理 削除 並び順 昇順 降順											
入金済	年月分	支払者	分納	入金予定日	入金予定額	入金日	報告日	入金額	支払方法	予定管理料	管理料
<input checked="" type="checkbox"/>	2014/01	契約者	1	13/12/31	¥100,500	13/12/31	13/12/31	¥100,500	詳 振替		
<input checked="" type="checkbox"/>	2014/02	契約者	1	14/01/31	¥52,500	13/01/06	14/01/06	¥52,500	詳 振替		
<input checked="" type="checkbox"/>	2014/02	契約者	2	14/01/31	¥48,000				詳 振替		

4-4. 賃料等精算明細書に摘要を印字

物件情報詳細画面の「基本情報」タブにある「支出項目」ボタンで登録した「支出摘要名」を印字するようになりました。

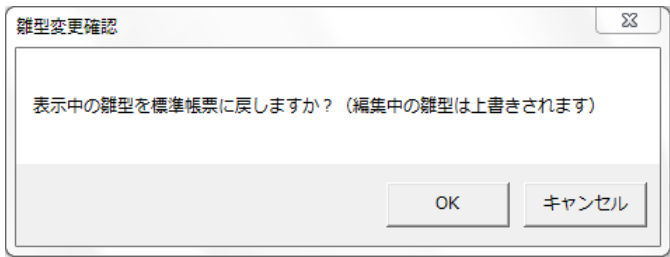
5. 帳票に関する追加・変更

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」ボタンを押すと新しい雛型を適用することができますが、該当ページで自社様式に変更した箇所が上書きされ失われます。既に雛型の編集を行っている場合は、あらかじめ雛型保存を行ってからご利用ください。

5-1. 標準帳票の確認ダイアログ

誤って「標準帳票」ボタンを押し自社様式に編集した雛型を上書きしてしまうことを防止すべく、帳票類に設置している「標準帳票」ボタンを実行した際、確認ダイアログを表示するようにしました。



5-2. 賃貸借契約書の変更

①賃貸借契約書（居住用、定借用）

表示欄「入居者（氏名）」を標準帳票の雛型にし、編集できるようにしました。

（４）入居者（全員）									
入居者(氏名)	年齢	続柄							
								計	人

②賃貸借契約書（定借用）

各標題文字を標準帳票の雛型にし、編集できるようにしました。

更新のない住居用定期建物賃貸借契約書																				
（１）賃貸借の目的物件																				
物件の表示	名 称	ビレッジ柿の木台			住戸番号		階		101											
		(登記簿)																		
	所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市青葉区柿の木台3-20																		
	構 造				階建															
付属施設	間取り				面積	専有														
						バルコニー														
						その他														
（２）契約期間																				
始期	平成25年12月15日 から			終期	平成27年12月14日 まで			12年 0ヵ月 0日間												
（３）賃料等（カッコ内：うち消費税）																				
賃 料	月額	95,000 円(0 円)			管 理 費	月額	円(円)													
共 益 費	月額	円(円)			駐 車 料	月額	円(円)													
付属施設料	月額	円(円)			雑 費	月額	5,000 円(478 円)													
敷 金	賃料の ヵ月分相当額				100,000 円															
契約一時金	礼金として賃料の ヵ月分相当額				円(円)															
権 利 金	円(円)				保 険 料	円(円)														
保 証 金	円				保 証 料	円														
償 却	・建物明渡時に %					敷金・保証金の返還時期 本物件の明渡し後														
	(総額) 円(円)																			
・その他					(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。)															
支払期限	毎月	末	日までに翌月分を支払う			賃料改定周期	年													

②貸貸借契約書（定借用）

「(3) 賃料等」に「使用目的」を印字するようになりました。

支払方法	<input type="checkbox"/> 持参	<input checked="" type="checkbox"/> 振込	<input type="checkbox"/> 口座振替
	振込先	三井東京UFJ銀行 千駄木	
	普通	口座No.	8105540
	口座名義人	三井 振込	
使用目的	住居		

に伴い、貸貸借契約書（定借事業用）の約款「禁止または制限される行為」において、標準帳票の雛型を変更しました。

<第1条1項>

(旧)「事業に供することを目的とする～」

(新)「本契約（3）の事業に供することを目的とする～」

雛型保存	雛型読込	標準帳票	印刷開始	戻る	前ページ	次ページ
<p>（契約の締結）</p> <p>第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、<u>本契約（3）の事業に供することを目的とする</u>（以下「法」という。）第80条に定める貸貸借契約（以下「本契約」という。）を、本契約の（3）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、以下のとおり締結した。</p> <p>（契約期間）</p>						

<第14条2項1号>

(旧)「本物件を目的以外の用に供したとき。」

(新)「本物件を本契約の（3）記載の目的以外の用に供したとき。」

第14条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合において、本契約を解除することができる。ただし、乙が第一号及び第二号に該当する場合には、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないことを要する。

- 一 乙が賃料又は管理費、共益費等の支払いを2ヵ月以上怠ったとき。
- 二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。
- 三 破産手続の開始。
- 四 民事再生手続の開始。
- 五 特別清算手続の開始。
- 六 会社更生手続の開始。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認めるときは、本契約を解除することができる。

- 一 本物件を本契約の（3）記載の目的以外の用に供したとき。
- 二 第10条（第4項第4号から第7号を除く。）のいずれかの規定に違反したとき。
- 三 入居時に、乙又は連帯保証人について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき。

④貸貸借契約書（定借用）

「(8) 乙が明渡し期日を遅延した場合」の表記において、標準帳票の雛型を変更できるようにしました。

(8) 乙が明渡し期日を遅延した場合	
(イ) 遅延した日から1日につき金	円
(ロ) 違約金として一時金	円

⑤再契約書

再契約時の「取引主任者」が前契約時から変更となる場合を考慮し、再契約書で「取引主任者」を選択することができるように変更しました。

媒介業者		媒介業者	
免許番号		免許番号	
主たる事務所	猪瀬 龍治	主たる事務所	
商号	猪瀬 龍治	商号	
代表者	猪瀬 龍治	代表者	
登録番号	とりひきしゅにんしゃ01	登録番号	
氏名	とりひきしゅにんしゃ02	氏名	
事務所所在地		事務所所在地	
電話		電話	

※変更後にデータ収集を実行すると、部屋情報詳細画面の「帳票出力」タブで選択した「取引主任者」に戻ります。

5-3. 連帯保証人承諾書（書式 1）の変更

レイアウトを整えるため賃料項目の並び順を変更しました。

<変更前>

連帯保証人承諾書			
貸主	佐久間 栄子様		
物件名	エスボワール美しが丘	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	円	管理費	0 円
付属施設料	円	雑費	円
敷金	74,000 円	更新料	新規賃料の 1 ヶ月分
契約期間	平成25年01月05日 ~ 平成27年01月04日		

<変更後>

連帯保証人承諾書			
貸主	佐久間 栄子様		
物件名	エスボワール美しが丘	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	管理費	0 円
共益費	3,000 円	駐車料	円
付属施設料	円	雑費	円
敷金	74,000 円	更新料	新規賃料の 2 ヶ月分
契約期間	平成25年01月05日 ~ 平成27年01月04日		

5-4. 鍵預り証の変更

入力した鍵単位を用いて印字するようになりました。あわせて、表のタイトル部分を雛型化し、編集できるようにしました。

<変更前>

【鍵預り証】		
貸主	今井 京子 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	
【確認事項】		
入居時鍵交換の有無	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	
鍵の種類	本数	鍵No.
1 玄関	1 本	
2 ポスト	1 本	○○○○○

<変更後>

【鍵預り証】		
貸主	佐久間 栄子 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	
【確認事項】		
入居時鍵交換の有無	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	
鍵の種類	個数	鍵No.
1 玄関	1 枚	
2 ポスト	1 個	○○○○○

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。以下は該当オプションご利用の方を対象とするバージョンアップ項目です。

6-1. 集金代行&家賃サービス

①「集金代行」の請求データ作成

従来は賃貸名人のマスター管理「消費税率」を用いていましたが、今バージョンからは「引落日」の日付を基に、賃貸名人のマスター管理「消費税率」の該当期間に当たる税率を用いて作成するようになりました。

2014 年 4 (訂正 03/11) 5 月分は、引落日「14/04/27」と消費税率「8%」の期間に該当し、計算を行いました。

②「家賃サービス」のデータ確定

従来は賃貸名人のマスター管理「消費税率」を用いていましたが、今バージョンからは追加する年月の「前月 1 日時点の日付」を基に、賃貸名人のマスター管理「消費税率」の該当期間に当たる税率を用いて作成するようになりました。

2014 年 5 月分は、前月 4 月 1 日時点で消費税率「8%」の期間に該当し、計算を行いました。

6-2. リフォーム名人連動

①月次報告書の相殺額の消費税

従来はリフォーム名人のマスター管理「消費税率」を用いていましたが、今バージョンから賃貸名人のマスター管理「消費税率」を用いて表示するようになりました。

※リフォーム名人のバージョンアップ状況により動作が異なり障害を引き起こすことを回避するため、賃貸名人側で制御を行いましたことをご了承ください。

6-3. オプションバージョン

賃貸名人 5.2 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あわせてバージョンアップください。

製品名	バージョン
ファームバンキング	5.0.0.14
リフォーム名人連動	6.1.1.2
物件テレポート	1.9.1.3

※新規の販売はいたしておりません。購入を希望される場合は、賃貸名人東京版から全国版にソフトを切り替えていただく必要があります。(有償)

7. 不具合の修正

- ①マスター管理の「権限設定」ボタンにおいて、「マスター管理－基本情報」の「追加」チェックボックスを外した際も「店舗情報」が追加できる不具合を修正しました。(WAN 型のみ)
- ②マスター管理の「マスター項目」タブ「修繕/クレーム/点検」ボタンにおいて、種類「修繕」「クレーム」「点検」を重複登録した場合、削除や編集ができない不具合を修正しました。
- ③マスター管理の「マスター項目」タブ「変動費計算」ボタンにおいて、ラベル「検針値」を「使用量」に修正しました。
- ④物件情報詳細画面の「物件登録」ボタンで新規物件の作成時に、マスター管理の自動設定「締め日」を参照しない不具合を修正しました。
- ⑤物件情報詳細画面並びに部屋情報詳細画面の「メモ」タブにおいて、複数人で同一の物件（部屋）を参照した場合に「内容を編集する」ボタンで入力した内容が保存されない不具合を修正しました。
- ⑥物件情報詳細画面の「基本情報」タブ「面積・道路等」ボタンの表示/非表示をチラシソフトのインストール状況だけで判断していましたが、既にデータの入力がある場合は表示するよう動作を変更しました。
- ⑦物件情報詳細画面の「基本情報」タブ「支出項目」ボタンにおいて、項目名に「, (カンマ)」を用いて登録できるよう修正しました。
- ⑧部屋情報詳細画面の「更新」ボタン並びに更新案内画面の「個別更新」ボタンで更新処理を実行した際、「保証金補填」額が更新後の「契約更新毎の保証金償却」額（募集賃料／契約賃料）に反映しない不具合を修正しました。
- ⑨部屋情報詳細画面の「更新」ボタンにおいて、「契約更新時保証料反映」チェックを OFF にしている場合でも「保証料」が反映されてしまっていた不具合を修正しました。
- ⑩部屋情報詳細画面の「入金情報」タブにおいて、「入金額: 詳細」ダイアログで振替手数料入力時に部屋情報の「振替手数料課税」チェックを参照していない不具合を修正しました。
- ⑪請求書入力画面の数値入力において、使用量を自動計算する際の丸め処理の動作を修正しました。
- ⑫帳票：入居申込書
部屋情報詳細画面の「台帳/申込書印刷」ボタンに設置している入居申込書はデータ入力した印字するため、ラベル「号室」を印字しないよう変更しました。物件情報管理画面の「入居申込書」ボタンに設置している入居申込書は今まで通り「号室」を印字します。
- ⑬帳票：請求書（A4 詳細）
賃料～雑費までの金額入力時に消費税自動計算（部屋課税時）が行われない不具合を修正しました。
- ⑭帳票：請求書（A4 変動費詳細）
「請求書：項目設定」で「部屋定額」にチェックしても、他の部屋に金額反映されない不具合を修正しました。
- ⑮帳票：請求書（A4 変動費詳細）
9 行目の項目のみ部屋情報詳細画面の「募集賃料タブ」の「課税」チェックを元に消費税が計算されていた不具合を修正しました。
- ⑯帳票：賃貸借契約書（居住用、事業用）
賃貸借契約書 A3 と B4 の 1 ページ目において、最下部のラインがずれて見えるため左右のバランスを整えました。
- ⑰帳票：入居時精算書
データ収集直後に金額の編集を行い、続けて領収書を利用した場合、編集した金額のデータを保持しない不具合を修正しました。
- ⑱帳票：駐車場契約書
「印刷開始」ボタンを用いて一括印刷を実行した際、白紙ページ（A3 と B4 の 2 ページ目、A4 の 3～4 ページ目）を印刷できない不具合を修正しました。
- ⑲帳票：連帯保証人承諾書
賃料項目の印字文字数が 6 文字であったため、7 文字に増やしました。

⑳帳票：督促状、督促状はがき、催告状

帳票を開いた際、マウスのホイールを用いてスクロールすると、画面が点滅し複数のエラーメッセージを表示する不具合を修正しました。

㉑リフォーム名人連動（オプション）

工事受付画面の入居者欄の支払「相殺」を参照せず、相殺月だけで月次報告書の支出の部に連動していたため、連動時の必須条件に支払「相殺」を追加しました。

㉒集金代行&家賃サービス（オプション）

家賃サービス処理画面の手数料内訳のラベル「入居者負担」を「契約者負担」に変更しました。

その他、2013年12月04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。

