



# 不動産管理システム

2014年 3月 1日  
株式会社 リュウズシステム



# 目次

1. システム概要		
1) 物件管理	.....	2ページ
2) 契約管理	.....	3ページ
3) 請求管理	.....	4ページ
4) 入金管理	.....	5ページ
5) 支払管理	.....	6ページ
2. 動作環境について	.....	7ページ
3. 運用開始までの流れ	.....	8ページ



# 1. システム概要

## 1) 物件管理

物件管理は、物件に関わる情報（オーナー、業者、物件、部屋等）の管理となります。

物件管理
▶オーナー情報
▶業者情報
▶物件情報
▶部屋情報
▶空室情報
▶受付(トラブル他)

### 出力帳票

#### PDF

- ・オーナー一覧表
- ・業者一覧表
- ・物件一覧表
- ・部屋一覧表
- ・空室一覧表
- ・空室一覧表（他社向け）
- ・要望・クレーム・問合せ一覧表

#### EXCEL

- ・賃貸管理委任契約書（物件登録前）
- ・駐車場管理委任契約書（物件登録前）
- ・貸土地管理委任契約書（物件登録前）
- ・物件概要書
- ・物件概要書（駐車場）
- ・物件概要書（新築棟）
- ・契約計算書（見積書）

物件管理 / 部屋情報 / 登録

操作

戻る 確定

物件番号

部屋番号  オーナー使用

基本	設備/備品	資料等	請求	石綿調査	耐震診断	備考																												
部屋種別 <input type="text"/> 一括借上 <input type="checkbox"/> 入居可能日 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日 階数 <input type="text"/> 階 延床面積 <input type="text"/> m <sup>2</sup> 延床坪数 <input type="text"/> 坪 部屋状況 <input type="text"/> 間取り <input type="text"/>																																		
間取り詳細 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			メーター情報 <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>計算区分</th> <th>最大値</th> <th>番号等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> </tbody> </table>				種別	計算区分	最大値	番号等	<input type="text"/>																							
種別	計算区分	最大値	番号等																															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																															
			鍵情報 <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>番号等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> </tbody> </table>				種別	番号等	<input type="text"/>																									
種別	番号等																																	
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																	
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																	
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																	
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																	
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																	
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																	
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																	
			ポスト番号 <input type="text"/> 事故歴 <input type="text"/>																															



# 1. システム概要

## 3) 請求管理

請求管理は、請求に関わる情報（変動費出力・取込、口座振替、請求書等）の管理となります。

▶ 請求管理
▶ 検針データ出力
▶ 検針データ取込
▶ 変動費登録
▶ 口座振替データ作成
▶ 請求書発行

### 出力帳票

#### PDF

- ・変動費一覧表（水道）
- ・請求一覧

#### EXCEL

- ・請求書
- ・請求書（その他）

### 請求管理 / 口座振替データ作成

操作

検索条件

請求年月: 2014/H26 年 03 月  
 振替日区分: 琉球銀行/25日/締日:2日前  
 振替手数料: 105  
 ファイル名: kofuri/送信\_琉銀\_25日.TXT

口座振替日: 2014/H26 年 03 月 25 日

(単位: 円 税込)

No	物件名/部屋 請求先名	請求年月	請求先口座		状況	入居日	解約・予定日 退去日	備考
			請求額残高	過剰入金残高*				
<input checked="" type="checkbox"/>	1 05200 03436	2014/03	琉銀 豊見城 普	58,105		2014/03/01		
<input checked="" type="checkbox"/>	2 05257 03468	2014/03	琉銀 内間 普通	58,911		2014/03/01		
<input checked="" type="checkbox"/>	3 05257 03472	2014/03	琉銀 小禄 普通	51,911		2014/03/01		
<input checked="" type="checkbox"/>	4 05257 03475	2014/03	琉銀 豊見城 普	60,911		2014/03/01		
<input checked="" type="checkbox"/>	5 05257 03476	2014/03	琉銀 那覇 普通	60,911		2014/03/01		
<input checked="" type="checkbox"/>	6 00018 00074	2013/06	琉銀 西崎 普通	54,000	滞納		2013/07/31 2013/07/01	
<input checked="" type="checkbox"/>	7 00018 00074	2014/03	琉銀 西崎 普通	105			2013/07/31 2013/07/01	
<input checked="" type="checkbox"/>	8 05188 01128	2014/02	琉銀 国場 普通	55,105	滞納		2014/03/31	
<input checked="" type="checkbox"/>	9 05188 01128	2014/03	琉銀 国場 普通	55,105			2014/03/31	
<input checked="" type="checkbox"/>	10 05239 00747	2014/02	琉銀 那覇 普通	4,000	滞納		2014/03/03 2014/03/03	



# 1. システム概要

## 4) 入金管理

入金管理は、入金に関わる情報（入金、領収書、口座振替結果取込、預り金、滞納、弁済等）の管理となります。

入金管理
入金処理
充当処理
口座振替結果データ取込
預り金情報
領収書発行
滞納状況・督促管理
代位弁済請求書発行
入金処理(弁済一括)

### 出力帳票

#### PDF

- 入金一覧表
- 口座振替請求一覧表
- 預り金一覧表
- 領収書
- 滞納者一覧表
- 代位弁済請求書

入金管理 / 入金処理(個別入金)

操 作

戻る

請求先情報 00704 札幌 勝山 00007 倉庫管理課 / 101

### ① 入金(請求科目単位)

当該請求を選択後、登録を行ってください。

【請求情報】 (単位：円)

<input type="checkbox"/>	No	使用年月	請求日	請求方法	請求科目	金額	消費税	合計	請求残高
<input type="checkbox"/>	1	2014/03	2014/03/25	口座振替	水道料	4,058	0	4,058	4,058
<input type="checkbox"/>	2	2014/03	2014/03/25	口座振替	振替手数料	105	0	105	105
<input checked="" type="checkbox"/>	3	2014/04	2014/03/25	口座振替	賃料	50,000	0	50,000	50,000
<input checked="" type="checkbox"/>	4	2014/04	2014/03/25	口座振替	共益費	1,000	0	1,000	1,000

### ② 入金登録

× 削除  
当該入金を選択後、

#### 【入金情報】

No 入金日

入金登録

確定 クリア 閉じる

入金日	2014/H26 年 03 月 22 日
入金方法	---
入金額	51,000
入金口座	---
備考	
領収書発行	<input type="checkbox"/>

# 1. システム概要

## 5) 支払管理

支払管理は、支払に関わる情報（支払登録、控除登録、支払精算、総合振込等）の管理となります。

▶ 支払管理
▶▶ 支払登録
▶▶ 支払・控除複写
▶▶ 支払・控除登録
▶▶ 支払精算
▶▶ 総合振込データ作成

### 出力帳票

#### EXCEL

- ・支払精算書・明細書
- ・支払明細書（業者）

#### PDF

- ・総合振込データ一覧表

支払管理 / 支払精算 / 一覧

操作

支払精算登録   × 支払精算取消   支払・控除登録   ---   CSV出力   🔍 検索   条件クリア

検索条件

支払予定日   2014/H26   年   03   月   ----   支払口座   ---   表示順

管理状況    管理中    管理終了

支払状況    全て    支払済    未支払

支払先    オーナー    業者    契約者

物件番号     

オーナー番号     

合計   75,131,479   (単位:円)

先頭   前   1   2   3   次   末尾

No	支払予定日	物件名	支払先名 支払口座	支払額 控除額	差引額 振込手数料	実質支払額	支払日
1	2014/03 10日	00001 00008		1,527,400 52,100	1,475,300 157	1,475,143	2014/03/10
2	2014/03 10日	00002		805,000 55,656	749,344 157	749,187	2014/03/10
3	2014/03 10日	00005		12,800 2,800	10,000 52	9,948	2014/03/10
4	2014/03 10日	00007		329,628 46,616	283,012 157	282,855	2014/03/10
5	2014/03 10日	00010		24,000 4,000	20,000 52	19,948	2014/03/10
6	2014/03 10日	00011		505,000 54,424	450,576 157	450,419	2014/03/10
7	2014/03 10日	00012		422,000 21,735	400,265 157	400,108	2014/03/10
8	2014/03 10日	00013		244,000 12,548	231,452 157	231,295	2014/03/10
9	2014/03 10日	00014		0 55,000	-55,000 0	0	
10	2014/03 10日	00014		490,000 25,620	464,380 157	464,223	2014/03/10



## 2. 動作環境について

### 【パソコン (クライアント)】

動作OS	Windows7 (64bit/32bit)、Windows8.1/8 (64bit/32bit)
Webブラウザ	Firefox ESR 24.3.0以降 (無償ダウンロード可能) 上記以外の場合、動作可能ですが若干罫線等にずれが生じます。
CPU・メモリ	推奨 Core i5 4GB
動作に必要なソフトウェア	特になし 但し、一部契約書等で、Excel、PDF出力あり (編集が必要な場合は対応ソフトが必要)

### 【サーバー】

システム環境	OS : CentOS データベース : Oracle Database 11g Express Edition(XE) 開発言語 : HTML5、PHP 5.3.10
--------	--



# 3. 運用開始までの流れ

