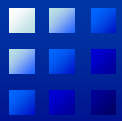


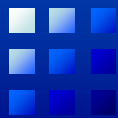
# 不動産管理システム

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

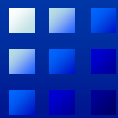
操作

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"/> <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"/>			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> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <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"/>	<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"/>
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> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> </tbody> </table>				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"/>												
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

## 2) 契約管理

契約管理は、契約に関わる情報（契約者、契約内容、契約更新、解約等）の管理となります。

➤ 契約管理
➤ 契約状況・進捗
➤ 契約者情報
➤ 入居管理情報
➤ 契約・保険更新 予定登録
➤ 契約・保険更新 変更/確定
➤ 契約・保険更新 案内書
➤ 契約・保険更新 状況/進捗
➤ 解約情報

### 出力帳票

#### PDF

- ・契約者一覧表
- ・入居者一覧表

#### EXCEL

- ・賃貸借契約書（住居用）
- ・賃貸借契約書（住居用・公庫）
- ・賃貸借契約書（店舗・事務所用）
- ・賃貸借契約書（駐車場）
- ・車庫証明発行書（賃貸人）
- ・車庫証明発行書（賃貸代理人）
- ・ペット飼育申請契約書（賃貸人）
- ・ペット飼育申請契約書（賃貸代理人）
- ・自動車保管場所使用承諾証明書
- ・契約計算書
- ・契約計算書（領収書付）
- ・退去力干返却受付票
- ・解約精算書
- ・解約精算書（領収書付）

#### はがき

- ・契約・保険更新案内書

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"/> <input type="checkbox"/> 一括借上 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"/>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">メーター情報</th> </tr> <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> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> </tbody> </table>			メーター情報				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"/>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">鍵情報</th> </tr> <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> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> </tbody> </table>				鍵情報		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"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
メーター情報																																																									
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"/>																																																						
鍵情報																																																									
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"/>																																																								
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																																								
<input type="text"/>	<input type="text"/>																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">間取り詳細</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> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> <tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> </tbody> </table>			間取り詳細				<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"/>	<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"/>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>ポスト番号</td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">事故歴</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 50px;"><input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/></td> </tr> </tbody> </table>				ポスト番号	<input type="text"/>	事故歴		<input style="width: 100%; height: 100%;" 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"/>	<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"/>	<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 style="width: 100%; height: 100%;" 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）

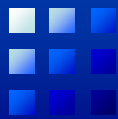
### 請求管理 / 口座振替データ作成

操 作					
口座振替データ作成	口座振替データ確認	CSV出力	検索	条件クリア	
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		備考
			請求額残高	過剰入金残高*			退去日	退去日	
1	05200 03436	2014/03	琉銀 豊見城 普	58,105		2014/03/01			
2	05257 03468	2014/03	琉銀 内間 普通	58,911		2014/03/01			
3	05257 03472	2014/03	琉銀 小禄 普通	51,911		2014/03/01			
4	05257 03475	2014/03	琉銀 豊見城 普	60,911		2014/03/01			
5	05257 03476	2014/03	琉銀 那覇 普通	60,911		2014/03/01			
6	00018 00074	2013/06	琉銀 西崎 普通	54,000	滞納		2013/07/31	2013/07/01	
7	00018 00074	2014/03	琉銀 西崎 普通	105			2013/07/31	2013/07/01	
8	05188 01128	2014/02	琉銀 国場 普通	55,105	滞納			2014/03/31	
9	05188 01128	2014/03	琉銀 国場 普通	55,105				2014/03/31	
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 皇徳町1丁目 / 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

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)

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

