

賃貸管理サポートとソフト制作専門会社が提供している不動産管理ソフトとの比較

機能等	賃貸管理サポート	D社	N社
対象ターゲット	管理戸数が1室～500室程度の数人～十数人規模	少人数～大手(メインターゲットは1,000室以上)	
購入者の購入目的	・管理ソフトにあまり予算をかけられないが要点だけはしっかり押さえた報告書を作成したいと考えている企業。 ・チラシ作成や経理用のソフト等を既に持っている余計な機能が付いていないPM特化型のシンプルな管理ソフトが欲しい企業。	・管理戸数が多く、一元管理しないとどうにもならない企業。 ・会社設立時から全てのシステムを一元化したいと考えている企業。 ・管理ソフトの投資に数十万円～数百万円かけ、尚且つ、ソフトに対しての年間維持費費用が数十万円になっても大丈夫な企業。	
特徴1	月次報告書と履歴データを重視したシンプル管理ソフト	多機能型一元管理型不動産総合ソフト	
特徴2	通常のソフトとは異なりデータを一元化せずに物件ごとに管理するソフト。管理業務を「見える化」させるために最も重要である月次管理報告書にフォーカスし、大手不動産管理会社と比較しても遜色のない報告書フォームを提供。余計な機能は徹底的に削減し、シンプルさを追求している。また、複数年間にわたる工事保守やサービスリクエストに対する履歴記録機能も充実。	データを一元管理するソフトで多機能型ソフト。ある意味不動産総合ソフトと言え、販促チラシから重説、契約書、管理報告書まで一連の流れに関わる書類等を全て取り込んだソフト。オプション機能を付けたり別売りしているソフト等もあわせれば社内システムをほぼ全て構築できる。但し、全てを導入するとコストと維持費がそれ相応に負担となる。どちらかという数千戸以上を管理している管理会社向けソフト。	
価格(税別)	28,380 円	198,000 円	360,000 円
年間サポート費用	0 円	30,000 円	60,000 円
インストール費用	対応無し	20,000 円	
訪問操作説明	インストールも含め今までの問い合わせをよくある質問でホームページ上に掲載	32,000 円	
最低初期導入費用計	28,380 円	280,000 円	420,000 円
実質費用(可能パソコン3台と想定)	28,380 円	450,000 円	
動作環境	エクセル2007年以降に対応	MSOfficeXP以降	WindowsServer2003以降
	OSに依存しないため、エクセル2007年が使えなくなる限り使用可能。エクセル2007年が可動可能なPC。	OSが古くなった場合にはバージョンアップ等の新製品に対応できないため、ソフトにあわせてパソコンを新たに購入する必要がある。OSとはXPやWindows7、8等のこと。また、古いパソコンから新しいパソコンに変えた場合には、ソフト制作会社に依頼しないとデータを移行できない。また場合によってはデータ移行が出来ない場合もある。これらは別途有料作業となる。	
利用制限	支店単位又は部署単位	1台につき1権限	
基本構成	物件毎にフォルダで管理	1システムで全物件の管理	
担当者の権限レベル	×※1 ※1 社員数が数名程度と考えているため不要	○※2 ※2 考え方が数十人以上の社員を抱える企業を想定している	
基本的な導入台数	支店単位又は部署単位	経理・営業・トップの3台を想定	想定が店長・管理事務・営業の3台を想定
有料オプション(バージョンアップ以外)	△※3 ※3 更新お知らせソフトは別売で販売予定	○※4 ※4 様々な有料オプションを設定	
ソフトの構成	家賃収納台帳・月次管理報告書・履歴事項を別々のファイルで管理。賃貸管理サポート2012自体は本で言う目次の機能。別々のファイルで保管されているため、どこにどのデータが入っているのかが一目でわかる。	ブラックボックス化されたシステムで一元管理。入力する場所と出力されるものが違うため、基本的に全てのデータを入力しないと機能しない。	
実際想定される入力する社員	物件担当営業マン	事務系の専任の方(専用オペレーター)	
特記事項1	1棟30戸までの縛り※5	基本的に無制限	
	※5 バージョンアップで戸数を増加予定		
特記事項2	年度更新ごとに再入力の必要がある(前年度のデータをコピーして労力を最小に抑える方法で対応)。	あらゆるデータを入力する必要があり非常に労力を要する。	
クラウド化によるリスク	ネット接続による保管をしないため、情報が外部に流失する可能性が低い。	自社専用でクラウド化した場合、有料の保守点検が必要となる。また外部委託者使用の場合にはベネッセのような情報漏えいの危険がある。	
情報漏えい時の被害想定	入力内容が最小限且つクラウド化しないためリスクは極めて低い。	ベネッセの情報漏えいと異なり、管理会社の所有する個人情報(年収、勤務先、銀行口座番号、家族構成、更には連帯保証人も同等の情報と、個人をまるはだかにする情報が漏れる事となり社会的失墜は計り知れない。	
ファームバンキング機能	×※6	20万円～。別途保守費用年間20,000円	○
	※6 バージョンアップ等でオーナーが自身の通帳の入出金を調べる収納チェックを作成予定。	銀行口座のCSVファイルが別途必要。三井住友BKは無料だが、その他の多くの銀行では月額数万円の費用がかかる。これらの費用はソフトのオプション金額とは別に有料となる場合が多い。	
物件情報の管理	○	○	○
家主情報の管理	履歴記録データにて管理	連絡記録をここで入力	○
契約者情報の管理	○	○	○
修繕履歴の管理	○	○	○

賃貸管理サポートとソフト制作専門会社が提供している不動産管理ソフトとの比較

クレームの管理	○	○	○
点検履歴の管理	○	○	○
空き物件検索	△※7	○	○
	※7 月次管理報告書の台帳で空室が確認できる		
物件台帳	○	○	○
入金確認	○	○	○
契約一時金の管理	×	○	○
月次収支報告書	規模やPMフィーの多寡により出力枚数を自由設定	○	○
年間収支報告書	○	○	○
更新・再契約管理(予定含む)	別途ソフト税別10,000円※3	○	○
管理委任契約遺書	不要※8	○	○
重要事項説明書	〃	○	○
賃貸借契約書	〃	○	○
入居精算書	〃	○	○
連帯保証人承諾書	〃	○	○
未入金確認	〃	○	○
督促状	〃	○	○
催告状	〃	○	○
更新案内書	〃	○	○
更新契約書	〃	○	○
修繕履歴一覧	○	○	○
クレーム履歴一覧	○	○	○
請求書発行	不要※8	○	○
解約申込書	〃	○	○
退去精算書	〃	○	○
ちらし作成	〃	○	○
宛名ラベル	〃	○	○
保険契約	〃	×	○
保存期間※9	1年毎にフォルダで保存。任意の期間で消去可能	基本的にデータは消去されずに堆積していく。そのためパソコンの動作が遅くなる。	
基本的な考え	業務の二度手間を避けるため自社で行っている経理ソフト等で管理できるもの、又は出力可能なものは、極力入力しない。またPM会社として最重要事項である物件に関するレポート能力を追及したシンプル管理ソフト。	全てを一元管理しようとする考え。そのためソフトが万が一不具合を起こした場合にはソフト会社しか直せない。万が一会社が倒産した場合は全て無駄になる可能性がある。また、ホームページ等を始め全ての製品を購入させようと誘導する。XPのサポートが終了したが、このような場合、優遇割引はあるが、新しいパソコンにはまた新たなソフトを購入してインストールする(有料)必要がある。	
所見	年次更新が自動で出来ないため、前年度のファイルをコピーして使う必要がある。	説明を受けると、なる程とってしまうが、実は実際には使用しない帳票や不要な出力機能がたくさん付いており、ソフトになれるまでに時間がかかる。理由はある程度の値段にするために、これも出来るあれも出来るという宣伝を行い、あたかも不要な帳票類や出力機能を強調する。その結果、最終的には機能のほんの一部しか利用しないようになる。またあらゆる項目を入力する必要があり、出力自体は自動記載されるものが多いがパソコン入力の作業は大量。	
スマホに例えれば	基本性能重視で割安感のある格安スマホ	過度の高機能を搭載したギャラクシー・Iphone	
出力書類	1. 月次報告書(管理物件により枚数は自由設定) 2. 入出金表 3. 履歴記録データ(リクエスト、工事保守、督促)	100種類以上の帳票類	

※3 更新・再契約管理は責任者が把握しやすいように管理物件全ての契約期間等を管理する別ソフトで今年発売予定です。

※8 管理業務ソフトには不要と判断。契約業務等で必要な書類(協会提供書式)に件名や住所を連動させるシステムは構築可能ですが現時点ではありません。

※9 平成25年4月1日施行の改正犯罪収益移転防止法では宅建業者には売買の取引記録について7年間の保存義務があります(賃借の媒介は現在対象ではありません)。