

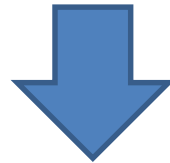
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会会員様

# 賃貸管理サポート2012の開発経緯と商品説明

株式会社リアルプロ・ホールディングス

# 1. ソフトの制作と目的

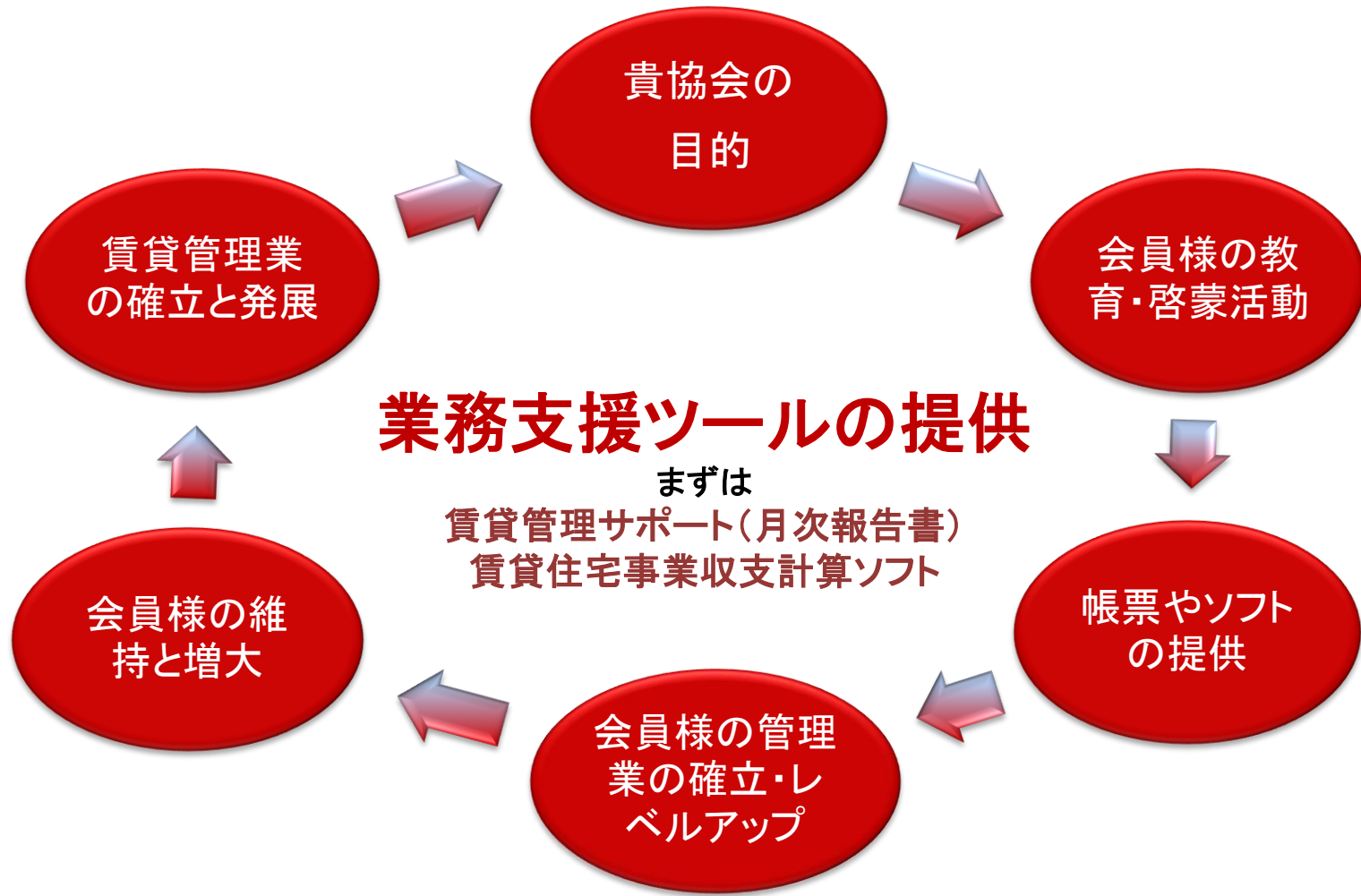
全国賃貸不動産管理業協会様(以下「貴協会」といいます。)の目的は「**賃貸管理業の確立**」と「**健全な発展**」です。



具体的には・・・

- ◆ 「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指す。
- ◆ 会員様に対して賃貸不動産管理業に関する各種研修や、業界最新情報の提供、業務支援ツールの提供、「業」の確立に向けた研究・提言等により会員様の業務をサポート。

# 1. ソフトの制作と目的



# 1. ソフトの制作と目的

既存の資産を有効活用するストック重視型社会の到来により、不動産資産の管理・運用に関する専門家の必要性がこれまで以上に高まっています。

ところが、現場では、いまだ地域の商習慣や経験等によるところが大きく、「業」としての位置付けが確立されているとはいえず、賃貸不動産管理業に係る法的整備も十分とはいえません。

その一方で、**原状回復に係る紛争や家賃滞納への対応、空室率の増加等多くの問題が頻発**しています。会員の皆様が目指している管理業務を多角的にサポートし、多様化するニーズに対応していきます。

また、不動産流通市場の低迷が続くなか、**大手不動産業者の賃貸不動産管理業への進出**が多く見られるようになりました。大手不動産業者の管理業務はシステム化され、非常に効率的であり、**中小管理業者が個々に大手不動産業者と同等の賃貸管理業務を提供しようと考えても、コスト的に太刀打ちできません。**

当協会では、**大手不動産業者に対抗できる管理ツールを低コスト**で提供し、スケールメリットを享受して頂くことを目的として、賃貸不動産管理業サポート事業を提供しております。

# 1. ソフトの制作と目的

前頁に記載された貴協会の目的に合致するソフトとして

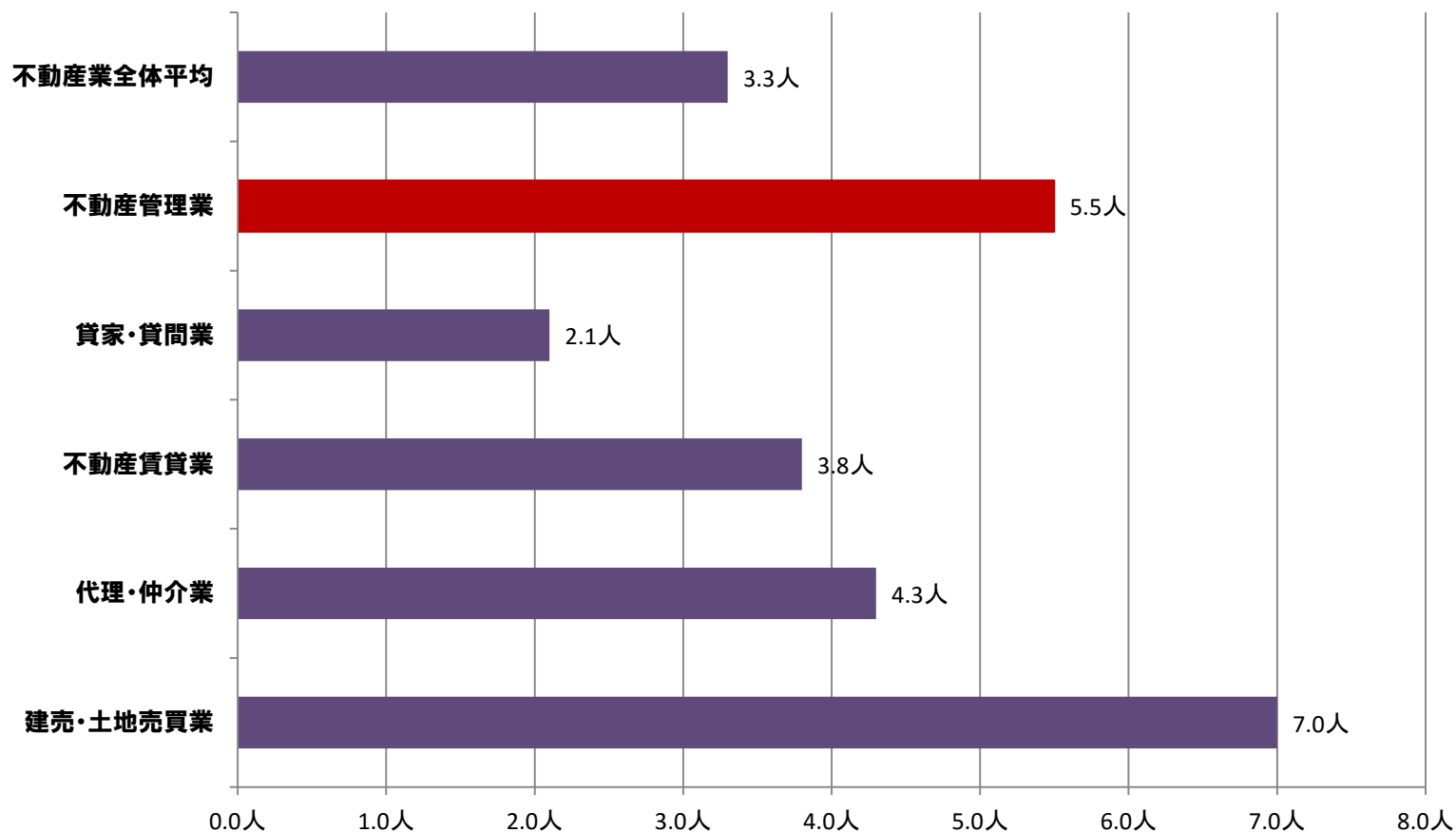
## 賃貸管理サポート2012

を貴協会、業務企画委員会様よりご指導、ご監修をいただき、より実務的で、使いやすいソフト制作を致しました。

賃貸管理サポート2012はオーナー様に提出する月次管理報告書を作成するためのソフトです。事務負担が重い管理報告書を素早く作成、しかも見栄えの良い報告書を目指しましたので、自社のブランディング化と他社との差別化が可能です。これによりオーナー様への信頼度が高まると共に、担当者の事務負担も軽減します。

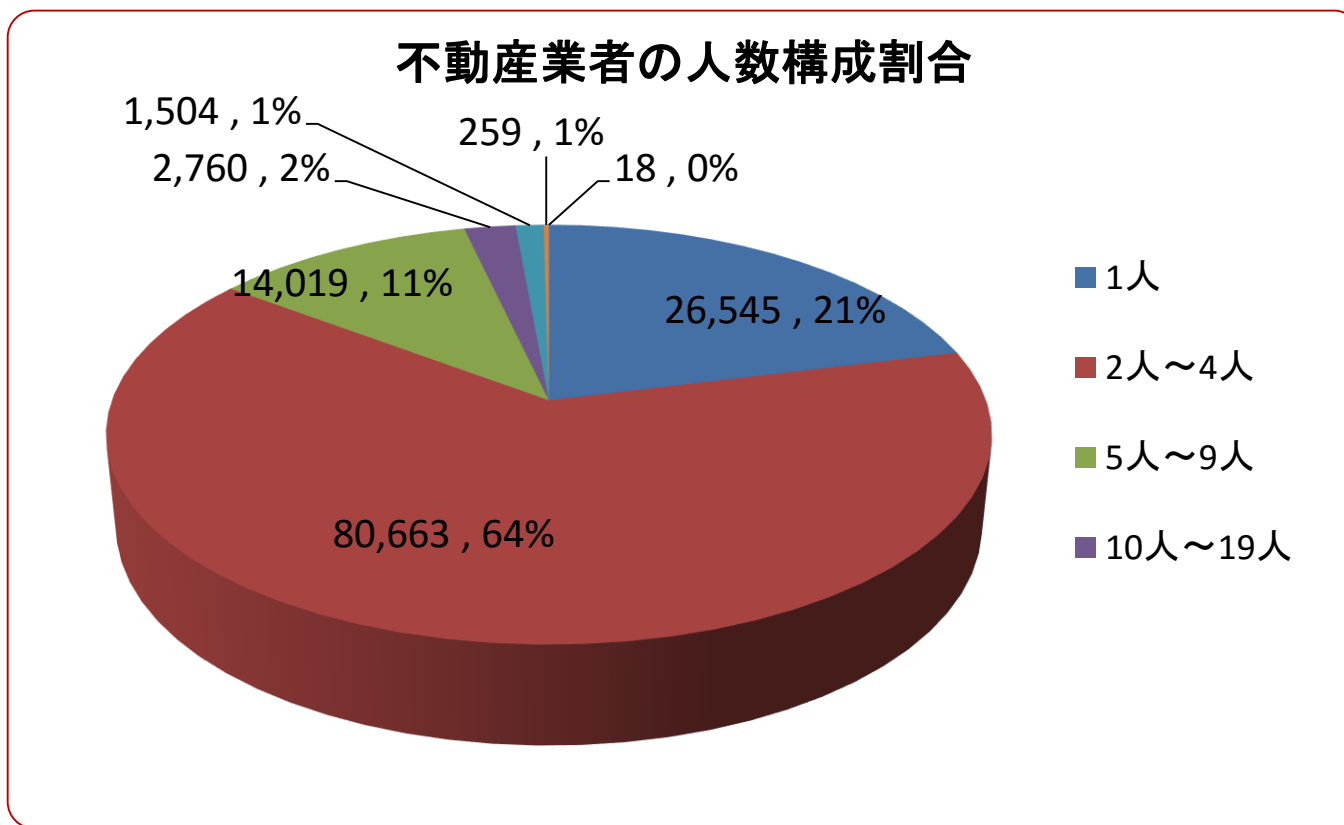
## 2. ソフトの想定ご提供先について

不動産業者1事業所当たりの平均従業者数



公益財団法人不動産流通近代化センター(平成21年7月1日現在)を基に作成

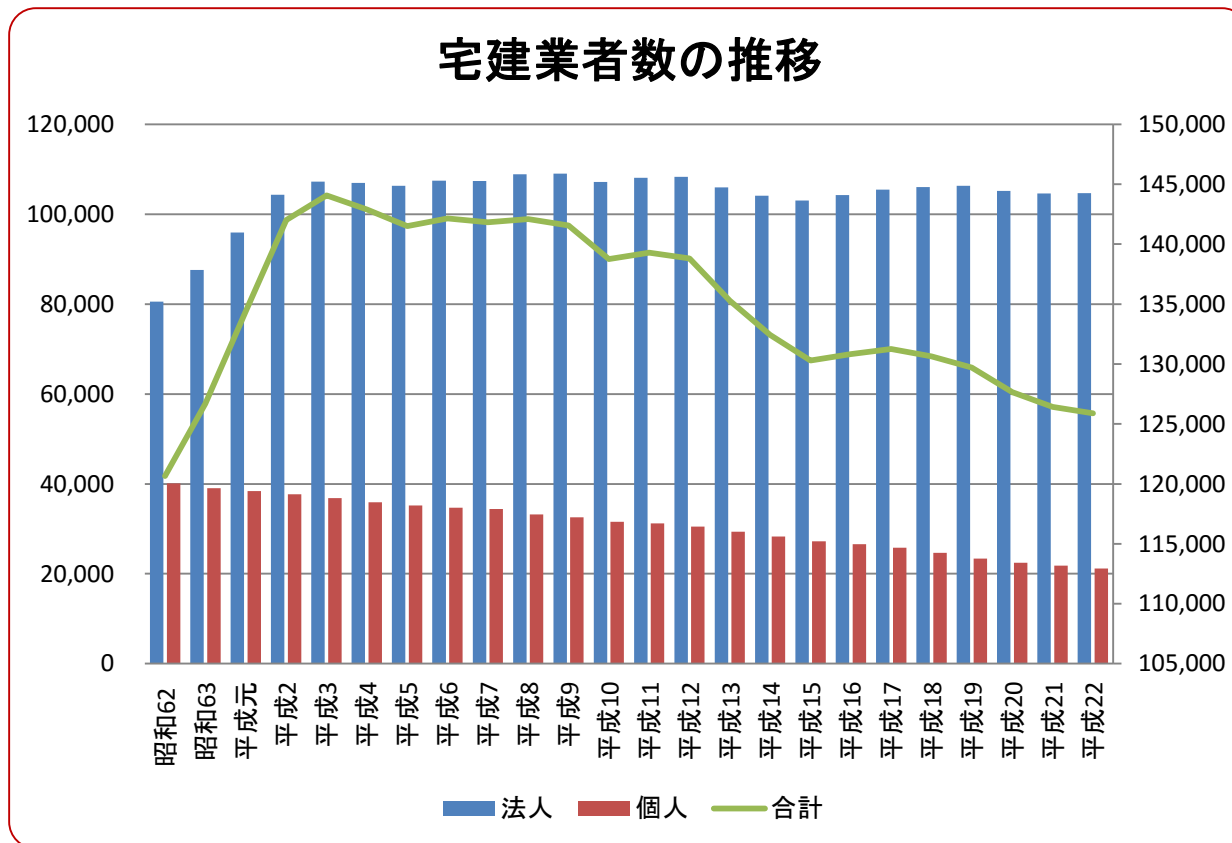
## 2. ソフトの想定ご提供先について



平成23年3月31日現在の宅建業者の平均従業者数は4.1人

財団法人不動産適正化推進機構(平成23年3月31日現在)を基に作成

## 2. ソフトの想定ご提供先について



平成22年3月31日現在の宅建業者数は法人が104,694社、個人事業者は21,205業者となっています。近年は法人が105,000社前後で推移し、個人事業者は長期にわたり減少しており、また高齢化も進んでいます。



## 2. ソフトの想定ご提供先について

### 【事業所数の推移】

業務内容	平成18年	平成23年	増減率
建売・土地売買業	18,010	16,123	89.5%
代理・仲介業	46,983	54,887	116.8%
不動産賃貸業	43,743	56,403	128.9%
貸家・貸間業	147,351	167,981	114.0%
不動産管理業	28,177	43,304	153.7%
合計	284,264	338,698	119.1%

### 【従業者数の推移】

業務内容	平成18年	平成23年	増減率
建売・土地売買業	133,768	112,536	84.1%
代理・仲介業	199,719	236,013	118.2%
不動産賃貸業	178,668	213,409	119.4%
貸家・貸間業	255,081	348,297	136.5%
不動産管理業	172,120	237,080	137.7%
合計	939,356	1,147,335	122.1%

**不動産業は開発業務からストック重視の管理業関連に大きく転換しています！**

財団法人不動産適正化推進機構(平成18年7月1日現在、平成23年3月31日現在)の資料を基に作成

## 2. ソフトの想定ご提供先について

不動産業は現在、開発業務から管理業関連へと大きな地殻変動が起きている。貴協会の果たす役割は既存会員様に対するサービスは勿論のこと、不動産業界全体におきましても更に重要な役割を果たすこととなり、更なる会員様の拡大へと繋がる可能性が広がっています。



顧客とは・・・

1. 既存会員様
2. 新規会員様
3. 潜在見込会員様※

※潜在見込会員様とは新たに不動産管理業に参入しようとしている企業様等を指します。

## 2. ソフトの想定ご提供先について

データから浮かび上がる貴協会のサポートが必要な企業様のイメージ

- 不動産業者の約96%に相当する従業員数10名未満の企業様
- 平均で4名から6名程度の従業員数の企業様
- 管理戸数が最大でも500戸程度の企業様
- 全社員が全ての業務をこなしている企業様
- 今後管理を業務の主幹としたい企業様
- 市販のソフトを使いこなせなかった企業様
- 自分の顧客データをFC本部等に出したくない企業様
- 管理業務は実際に何をやればよいのかわからない企業様
- 不動産コンサルティングに力を入れたい企業様 etc...

### 3. 賃貸管理サポート2012の特徴

賃貸管理サポート2012はオーナー様への月次管理報告書を作成するためのソフトです！

#### 【賃貸管理サポートを必要とする会員様】

- 不動産業者の約96%に相当する従業員数10名未満の企業様
- 従業員数が平均で4名から6名程度の企業様
- 管理戸数が最大でも500戸程度の企業様
- 全社員が全ての業務をこなしている企業様
- 今後管理を業務の主幹としたい企業様
- 市販のソフトを使いこなせなかった企業様
- 自分の顧客データをFC本部等に出したくない企業様
- 管理業務は実際に何をやればよいのかわからない企業様

### 3. 賃貸管理サポート2012の特徴

#### 【賃貸管理業務と使用ソフトの現状】

賃貸管理業を「業」としてオーナー様に認めてもらうための月次報告書にフォーカスしたソフトは皆無！

超大手は数千万円から1億円程度かけてソフト会社に依頼するか物件ごとに詳細が異なるために自社内でマクロを組み込んだエクセルシートを作成して対応！

中堅・大手

数百万円～数千万かけてソフト会社に依頼

本ソフトの対象企業様とは？  
物件数500戸前後まで  
従業員数4名～6名未満  
全体の約85%の企業

月次報告としては数十万円する市販ソフトや自社内で作成した収支報告1枚程度

### 3. 賃貸管理サポート2012の特徴

- 管理を「業」として位置づけするためのオーナー様向けの月次管理報告書
- 誰でも容易に入力できるようにエクセルソフトのみで作成
- 最も重要な家賃収納台帳、月次管理報告、履歴情報の3本構成
- 月次報告書は、物件の規模や管理料の額等でカスタマイズして報告
- 管理に時間とお金をかけられない企業様、忙しい企業様
- パソコンのフリーズを抑えるためにソフトの容量を抑えた構造
- 1企業様1事業所内であればどのパソコンでも利用可能
- 月次で稼働率を表示。
- 価格は破格の税抜28,380円 使用許諾の売り切り型なのでメンテナンスフリー

自社内での業務の効率化を念頭においた従来の管理ソフトとは異なり、管理を「業」として確立させるために必要なオーナー様への月次管理報告とは本来何であるか？という異なる観点から生まれた月次報告書作成ソフトです。

大手や外資、ファンド向けの詳細な月次報告業務の中から必要最小限の重要なエッセンスのみを抜き出し、一般のオーナー様向けにアレンジした究極の月次報告書作成ソフトです。

# 3. 賃貸管理サポート2012の特徴

## 【賃貸管理サポート2012と一般ソフトとの違い】

項目	賃貸管理サポート	一般のソフト
ソフトの目的	「業」として確立させるための月次報告書	社内業務の効率化
内容	月次管理報告に関する部分にフォーカス	販促から仲介、契約に至る全般
対象者	オーナー	会社の従業員
担当者	それぞれの物件の担当者	入力専門の従業員等
月初の入力時間	1物件30分～1時間前後	入力専門の従業員の配置
入力内容	やりやすいものからOK	全ての入力が基本
物件の管理方法	物件毎にフォルダを作成	ソフト内での一括管理
ソフトの破損	破損した物件のみ	ソフト内のデータ全てが破損
ソフト制作会社の倒産リスク	倒産してもリスク無し	ソフトが壊れた場合には修復不能
データの所有権	管理会社自身	管理会社自身。但しFC店の場合はFC本部
データの守秘リスク	自社内での一元管理	ソフト会社(データの一元管理・クラウド等)
セキュリティ	パスワード対応	パスワード、管理権限による入力制限等
ライセンス	1社で同一事業所内ならフリー	1社1ソフト1ライセンス
動作環境	通常のエクセルが使える環境	場合によっては専用のパソコン
ベースのソフト	エクセル2007以降	エクセル・アクセス・専門ソフト等
個別対応	旅費交通費(場合により宿泊費)＋日当	
最低基本価格	29,800円(税込)	20万円～30万円程度
オプション又はカスタマイズ	現時点では無し	プラス数十万円～数百万円
メンテナンス費用	未定(時点メンテナンス)	年間3万円～5万円程度

### 3. 賃貸管理サポート2012の特徴

賃貸管理がオーナー様から「業」として認められない問題点とは??

- 入居を決めたときにしか業務を行っているのが見えない！
- 管理会社自体の販売促進活動がわかりづらい！
- 管理業務は賃貸仲介若しくは斡旋の一部であると考えられている！
- 管理会社自体が空室を強調し稼働率の改善等を示していない！
- オーナー様に対して収支報告書しか提出しない！
- 巡回点検や物件自体の問題点の報告を口頭だけで終わらせる！
- 管理会社自体が施設管理の調整業務を報告していない！ etc...



どうすればわかってもらえるのか？

**月次管理報告書として書面に残すことが重要！**

**賃貸管理サポート2012は管理業務の見える化を目指したソフトです！**



### 3. 賃貸管理サポート2012の特徴

賃貸管理サポート2012は「家賃収納台帳」「月次報告書」「履歴情報」の3つのソフトで構成されています。まずは、自分で作成しやすいものからチャレンジしてください。

市販のソフトはオプションも付けると最低でも数十万円の価格となり、毎年のメンテナンス費用もばかになりません。更に入力作業も大変でライセンスが1つの場合には入力するパソコンが限られてしまい時間のロスも増加します。

またファンド物件の管理をしているPM専門会社で働く社員からは月次管理報告書を提出する月初は徹夜が続くというお話をお聞きしますが、現実問題として、あらゆる業務をこなしている一般的な不動産会社様の社員様が、そのように多くの時間を管理報告書に費やすことは出来ません。

本ソフトは、10戸前後のアパートであれば**30分程度**で月次管理報告書を作成することが可能です。また**物件ごとにファイルを作成する**ので物件の担当者自身が自分のパソコンで入力することも可能です。

高額ソフトでは「習うよりも慣れる！」とは簡単に言えませんが、本ソフトは価格も非常にリーズナブルに抑えています。ぜひ本ソフトをご使用頂き、皆様方の手で賃貸管理を「業」として確立させてください。

なお。本ソフトはアパート及び小中規模マンションを主として考えているため1棟30戸数までの入力となります。1棟30戸数を超える場合にはソフトをNo1、No2を作成して入力してください。

# 4. 本ソフトの入力方法等について

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

貸賃管理サポート Pro2012

Property manager 月次管理報告書作成ソフト

管理物件名

月次管理報告書作成ソフトは、管理されている物件ごとに新たなフォルダーを作成し、年間で管理するソフトです。よって、月次の処理を行いながら、年間の実績を作成します。

初期設定(各ソフト関連づけ) 初期設定で各ソフトの関連付けを行ってください。

家賃収納台帳 家賃収納台帳を開きます。

月次管理報告 月次管理報告を開きます。

履歴情報 履歴情報を開きます。

表紙 リンク

## 【賃貸管理サポート】

1. 賃貸管理サポートの表紙の画面になります。
2. 本ソフトは3本のソフトで構成されています。
3. 初期設定で「家賃収納台帳」「月次管理報告」「履歴情報」の3つのソフトの関連付けを行ってください。

→ 3本のソフトで構成

# 4. 本ソフトの入力方法等について

※各々のソフトにリンクを設定し関連付けしてください。  
※関連付けは、同一のフォルダー内で行ってください。  
※ソフトの管理は物件ごとを基本に作成しています。  
よって、マスターのフォルダーからコピーしてください。

1. 月次管理報告書を関連付ける。  
[月次管理報告書\(2012\).xlsx](#)

2. 家賃収納台帳を関連付ける。  
[家賃収納台帳\(2012\).xlsx](#)

3. 履歴記録データを関連付ける。  
[履歴記録データ\(2012\).xlsx](#)

設定を完了して戻る。

1. 月次管理報告書を関連付ける。  
① [月次管理報告書\(2012\).xlsx](#)

2. 家賃収納台帳を関連付ける。  
[家賃収納台帳\(2012\).xlsx](#)

3. 履歴記録データを関連付ける。  
[履歴記録データ\(2012\).xlsx](#)

設定を完了して戻る。

セル上にマウスを移動し、右クリックすると表示がされますので、ハイパーリンクの編集をクリックしてください。

ハイパーリンクの編集  
リンク先: 表示文字列: 月次管理報告書(2012).xlsx  
検索先: 月次管理報告書(2012).xlsx  
リンク先: 月次管理報告書(2012).xlsx  
検索先: 月次管理報告書(2012).xlsx  
OK キャンセル

②のクリックをするとハイパーリンクの編集画面が立ち上がります。  
③の必要な項目にカーソルを移動しクリックすると青色の表示になります。  
④のOKボタンをクリックしてください。  
2.の家賃収納台帳も3.の履歴記録データも同じ作業を行ってください。

既定を終了して戻る。

既定を終了して戻る。

赤字の点線部分でリンクの方法を説明しています

関連付けの作業はハイパーリンクを使って行います。作業方法は右半分に記載されていますので指示に従って作業を行ってください。

# 4. 本ソフトの入力方法等について

月次管理報告書初期設定

実行済レポート に決る	月次報告する月日	2012年2月	※0:20:00/1:00:00を記入する場合は必ず入力してください。
月次報告書保存	報告書提出日	2012年2月10日	※0:20:00/1:00:00を記入する場合は必ず入力してください。
検索	報告書担当者	不明倉庫管理課長 奥本 広樹	名義の報告書を入力してください。
検索	■物件情報入力項目		
検索	物件名称	MAISON ABO	物件コードを入力してください。
検索	オーナー名	長野 雄也	
目次	所在地	東京都渋谷区桜丘町二丁目	※住所を正確に入力してください。
物件概要	立退①	東王新橋「桜丘」駅10分	※0:20:00/1:00:00を記入する場合は必ず入力してください。
トピックス	立退②	東王新橋「桜丘」駅10分	
入居台帳	同建種別	高級賃貸用住宅	リストアップしてください。
稼働状況	間取りタイプ	ワンルーム約1LDK	ワンルーム約1LDK-1.5LDK
項目報告	階戸数(総数)	10	
項目報告4.4	駐車場(台)	5	
項目報告4.5	駐車場(台)	20	
	進出年月日	2005年2月25日	退去
	進出理由	退去	※0:20:00/1:00:00を記入する場合は必ず入力してください。
	進出経路	紙様コンクリート造	5階建車庫付
	進出面積 (㎡)	120.00	35.30 ㎡
	延床面積 (㎡)	942.00	254.71 ㎡
	実床面積合計(㎡)	535.79	182.38 ㎡
	敷地面積 (㎡)	300.11	90.78 ㎡
	進出地区番号	aw-1000123	2011年1月1日
	■0:20:00/1:00:00を記入する場合は必ず入力してください。		

TOP 表紙 挨拶 目次 物件概要 トピックス 入居台帳 稼働状況

## 【月次管理報告書】

1. 初期画面の白色部分を入力して行きます。
2. この初期画面は一度入力すれば後は入力不要です。
3. 左のボタン若しくは下のシート部分クリックすれば入力したい項目が開きます。
4. 自動入力されている部分と月次管理として入力しなければならない項目があります。

# 4. 本ソフトの入力方法等について

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	MAISON ABC			月次管理報告書 2012年2月					
2	入居台帳 (住居・事務所・店舗他)								
3	che ck	住戸 番号	テナント名	種別	契約 期間	契約始期	契約終期	専有面積(m <sup>2</sup> )	金額(円) (管理費込)
4	稼働	101	センダイ 克己	店舗	2	2011/8/1	2013/8/31	61.23	267,750
5	稼働	201	トウキョウケンゴウシヨウ ショ 東京法務事務所	事務所	2	2012/2/1	2014/1/31	49.41	157,500
6	稼働	202	ホブレキョウインキョウカイ 株式会社北海フレスカ	事務所	2	2012/2/10	2014/2/9	38.74	110,250
7	稼働	203	カネコワ シュンゴ 神奈川 俊二	住戸	2	2012/1/15	2014/1/14	17.28	79,000
8	稼働	301	オオサカコウスケ 大阪 浩介	住戸	2	2012/2/6	2014/2/5	49.41	175,000
9	稼働	302	ホブレキョウインキョウカイ 株式会社MG神橋	事務所	2	2011/8/1	2013/8/31		
10	稼働	303	カサガキ タカシ 吉崎 大輔	住戸	2	2010/4/17	2012/4/16		
11	空室	401		住戸					
12	稼働	402	トシマ 海 徳島 海彦	住戸	2	2011/7/1	2013/6/30		
13	稼働	403	トヤマ コウジ 富山 孝太	住戸	2	2011/8/1	2013/7/31		
14	稼働	404	アイチ タカコ 愛知 望子	住戸	2	2011/1/17	2013/1/16		
15	稼働	405	ホブレキョウ カネツ 鹿野島 高央	住戸	2	2011/7/1	2013/6/30		
16	稼働	501	トシノブ マサヒロ 岡取 昌弘	住戸	2	2011/1/27	2013/1/26		
17	稼働	502	ヤマダ ヒロシ 山形 浩美	住戸	2	2011/8/8	2013/7/7		
18	稼働	503	オオタカ サチコ 大分 幸子	住戸	2	2010/11/10	2012/10/9		
19	稼働	504	イワテ ヌウタ 岩手 雄太	住戸	2	2011/12/1	2013/11/30		
20	稼働	505	ニイシタ イサロウ 新潟 一朗	住戸	2	2011/5/19	2013/5/18		
21									
22									

## 【月次管理報告書】

1. 入居台帳や報告事項は月次毎に入力します。
2. 但し、賃借人は入れ替えが無ければいじる必要はほとんどありません。

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	MAISON ABC			月次管理報告書 2012年2月					
2				報告者			熊本 佑樹		
3	TOP画面に戻る								
4	■トピックス・報告事項								
5	・先月空室となりました401号室は原状回復工事が終了いたしました。								
6	2/1よりインターネット他広告媒体を用いて、ご紹介を行っています。								
7	内見された周辺業者様の反応も良いため、早めに稼働できるよう募集活動を行いたいと思います。								
8	・2/24に現地を確認したところ、ホールの床タイルに一部破損がみられました。								
9	破損の程度は小規模ではありますが、建物の見栄えとしてはあまりよくないと思います。								
10	現況の写真と合わせて後日補修のご提案をさせていただきます。								
11	・今月のリクエストはありませんでした。								
12									
13									
14									
15	TOP 表紙 挨拶 目次 物件概要 トピックス 入居台帳 稼働状況 巡回 活動報告 販促活動A4 販促活動A3								
16									

# 4. 本ソフトの入力方法等について

MAISON ABC		月次管理報告書		2012年2月	
■販促活動報告		至	2012年2月1日	から	2012年2月29日
上記期間の販促活動は以下の通りです。					
販促媒体	件数/回数	途 用			
来店紹介	3	来店のお客様へのご紹介			
業者訪問紹介	60	物件周辺の業者様へ依頼			
ファックス紹介	50	ターミナルの業者様を中心に			
メール送付紹介	70	友の会のお客様へ			
web紹介					
販促媒体	掲載/登録日				
業者回し掲載	2012年2月1日	再々掲載 00区~00			
チラシ掲載	2012年2月1日	自社の総合チラシに於			
店頭ポップ掲載					
レイズ登録	2012年2月1日	期間超過により、再掲			
web掲載	2012年2月1日				

## 【月次管理報告書】

巡回管理報告・販促活動報告で業務の見える化を目指します。

MAISON ABC		月次管理報告書		2012年2月	
建物施設巡回管理報告書					
巡回点検箇所	巡回日	施設点検状態			
		2/3	2/10	2/17	2/24
全 体		良好	良好	良好	良好
外 観		A	A	A	A
外 部 階 段		○	○	○	○
外 部 廊 下		○	○	○	○
ホ ー ル		△	△	△	△
駐 車 場		○	○	○	×
外部施設					
共 用 廊 下		A			
エレベーターホール		◎			
エレベーター		×			

項目表示  
項目非表示

# 4. 本ソフトの入力方法等について

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	MARSON ABC		月次管理報告書		2012年2月						
2											TOP画面に戻る
3	■当月テナント稼働状況										
4	テナント種別	稼働率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸中面積 (㎡)	空室面積 (㎡)	稼働賃料 (円)	稼働単価 (円)				
5											
6	住居	92.91%	268.67	268.20	20.47	958,000	3,572				
7	事務所	100.00%	126.89	126.89	0.00	388,500	3,062				
8	店舗	100.00%	61.23	61.23	0.00	267,750	4,373				
9	倉庫					0					
10	SOHO					0					
11	その他					0					
12	全体	95.71%	476.79	456.32	20.47	1,614,250	3,538				
13											
14	■当月ブース稼働状況										
15	ブース種別	稼働率 (%)	総ブース数 (区画)	稼働ブース (区画)	空ブース (区画)	ブース稼働賃料 (円)	ブース稼働単価 (区画あたり円)				
16											
17	駐車場	60.00%	5	3	2	60,000	20,000				
18	駐輪場										
19	バイク										
20	トラック										
21											
22	その他										
23	全体	60.00%	5	3	2	60,000	20,000				
24											
<a href="#">TOP</a> / <a href="#">表紙</a> / <a href="#">挨拶</a> / <a href="#">目次</a> / <a href="#">物件概要</a> / <a href="#">トピックス</a> / <a href="#">入居台帳</a> / <a href="#">稼働状況</a> / <a href="#">巡回</a> / <a href="#">活動報告</a>											

## 【月次管理報告書】

月間の稼働状況を報告します。空室率が話題になりますが、オーナー様にとって本来は物件の稼働率と毎月いくらの入金があるかが一番重要です。

# 4. 本ソフトの入力方法等について

家賃収納台帳初期設定

賃貸管理ソフトへ戻る

物件名 MAISON ABC

所在地 東京都渋谷区幡ヶ谷2丁目

年度 2012

始期(自) 2012/1/1

終期(至) 2012/12/31

送金金融機関 00000003

送金相手先

管理会社名 株式会社

連絡先 連絡先 03

契約管理料率 5.00%

転借消費税 5.00%

初期設定 台帳

## 【家賃収納台帳】

1. 初期画面と家賃収納台帳を入力します。
2. 台帳には年間で3人まで入居者の氏名の入力が可能です。
3. 台帳には毎月の入金状況が反映されます。

家賃収納台帳															物件名 MAISON ABC					
		専有合計		事業年度 2012 年度				合計		1,885,273		3,738,...								
		476.79		自: 2012/1/1				小計		1,055,250		1,885,273		1,852,...						
				至: 2012/12/31				5.00%		14,686,211		入金確認日								
No.	部屋番号	テナント名	専有面積(m <sup>2</sup> )	契約区分	現在	契約開始	契約満了日	契約期間	契約終了日	賃料	共益費	区分	消費税	合計	敷金・保証金	本日現在時点取込	1月	1月入金額	2月	2月入金額
1	101	仙台 克己	61.23	普	更新	現	2011/6/1	2013/5/31	24	250,000	5,000	課	12,750	267,750	500,000	3,173,000	2012/1/4	267,750	2012/2/4	252,...
2	201	株式会社 神東設計事務所 神対馬法律事務所	49.41	普	更新	旧	2010/5/1	2012/4/30	24	150,000	5,000	課	7,750	157,500	300,000	162,750	2012/1/4	162,750	2012/2/10	393,...
3	202	神北海プレスカ	88.74	定	再建約	現	2011/4/1	2013/3/31	24	100,000	5,000	課	5,250	110,250	200,000	1,383,000	2012/1/4	110,250	2012/2/4	130,...
		神奈川 俊二		定	新規	現	2012/1/15	2014/1/14	24	74,000	5,000	非		79,000	148,000	1,057,773	2012/1/15	267,773		



# 4. 本ソフトの入力方法等について

【家賃収納台帳】

オーナー様に報告する家賃等精算送金明細書で

す

家賃等精算送金明細書											株式会社全宅管理 連絡先 03-0000-3535		
2012 年度		10 月分		所在地		作成日							
管理物件名		所在地		作成日		担当者							
MAISON ABC		東京都渋谷区幡ヶ谷2丁目											
収入合計①				1,628,500 円		送金予定日							
支出合計②				79,642 円		送金先		0000000銀行 00000支店 普通口座0000000					
送金合計①-②				1,548,858 円		送金先		00 000 株					
(単位/円)													
部屋番号	テナント名	滞賃月	入金日	賃料	共益費	区分	転嫁消費税	賃料外収入	入金小計	請求額	滞払・未収金	通 用	前期繰越金額
101	仙谷 克己	10	2012/10/4	250,000	5,000	課	12,750		267,750	267,750	0		0
201	岡村岡法律事務所	10	2012/10/4	150,000	5,000	課	7,750		162,750	162,750	0		0
202	岡北洋フレスカ	10	2012/10/4	100,000	5,000	課	5,250		110,250	110,250	0		0
203	神奈川 俊二	10	2012/10/4	74,000	5,000	非			79,000	79,000	0		0
301	大坂 浩介	10	2012/10/4	170,000	5,000	非			175,000	175,000	0		0
302	岡田中伸	10	2012/10/4	110,000	5,000	課	5,750		120,750	120,750	0		0
303	埼玉 隼三	10	2012/10/4			非			0	0	0		0
401	千葉 恵	10	2012/10/4	72,000	5,000	非			77,000	77,000	0		0
402	鎌倉 海渡	10	2012/10/4	64,000	5,000	非			69,000	69,000	0		0
403	富山 孝太	10	2012/10/4	65,000	5,000	非			70,000	70,000	0		0
404	愛知 里子	10	2012/10/4	65,000	5,000	非			70,000	70,000	0		0
405	鹿児島 高史	10	2012/10/4	65,000	5,000	非			70,000	70,000	0		0
501	鳥取 昌弘	10	2012/10/4	67,000	5,000	非			72,000	72,000	0		0
502	山形 浩美	10	2012/10/4	65,000	5,000	非			71,000	71,000	0		0
503	大分 由子	10	2012/10/4	66,000	5,000	非			71,000	71,000	0		0
504	岩手 健太	10	2012/10/4	66,000	5,000	非			71,000	71,000	0		0
505	新潟 一郎	10	2012/10/4	67,000	5,000	非			72,000	72,000	0		0

# 4. 本ソフトの入力方法等について

名前ボックス		E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1	件名 MAISON ABC										サービスリクエスト			2012年3月15日	
2	入力画面												件数	15	
3											(クレーム・要望・事故等)			株式会社全宅管理	
年	月	日	時間	受付者	場所	相手先	リクエスト・原因・事故・トラブル内容	対応状況	負担	結果	年	月	日		
12	1	31	:	板橋	303			修理依頼のFAXとどく 受けつけNO.11-01-T4748	オーナー	終了					
12	1	31	13:20	目黒	203		浴室にストーブもって行ってつけたらブレーカー落ちて、復旧したのだが、トイレの電気等はつくのこウォ	TOTOメンテナンスに依頼。コンセントについてのリセットボタン押しでも変わらないか、通電されているとノズルが作動す	オーナー	終了					
12	1	29	10:40	目黒	501		以前住んでいたマンションはスカパー見られたのだが、本物件は対応されているか?	JCOM確認。CSアンテナたっしてなくても、別契約でJCOMでスカパーと同じチャンネル提供できる。借主へ直接連絡取るよう伝える。	オーナー	終了					
12	1	10		大崎	201		エアコンつけるとブレーカーが落ちるとのこと。現地確認。	ブレーカーより配線引きなおすことになる。準備できたらまたご連絡します。							

名前ボックス		E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
1	折衝対応履歴										(督促、交渉経過報告等)			2012年3月15日	
2	入力画面		MAISON ABC										株式会社全宅管理	件数	7
年	月	日	時間	区分	応対者	場所	相手先	督促・折衝内容	対応状況・コメント関係	年	月	日	結果		
12	2	10	:			202			一方的なFAXでは打合せも出来ないため8日以内に営業時間内に電話くれるよう内容証明速達配達証明つきで郵送する。あわせて速達も送る。						
12	2	9	19:58			202		セブイレブよりFAXあり。7日以内に明渡しは厳しいので11月末までも延ばしてました。また滞納家賃も11月末までに完済します。							
12	2	2	:			202			10/31出した配達証明、11/11に配達したとの証明書とどく。						
12	1	31	:			202		契約解除並で内容証明を速達の配達証明つきで自宅へ郵送する。同様のものの速達の普通郵便でも送る							
12	1	18				202			直接、現地202のドアポストに上投函してくる。						
12	1	18				202			北海道さんからのFAXもって行って、詐欺罪に当らないか確認。お詫言明し立上り後お詫言明書を送る。お詫言						

## 【履歴データ記録】

サービスリクエストと折衝対応記録です。これらは年度更新されずに過去の履歴として今後の賃貸管理に活かされます。

# 4. 本ソフトの入力方法等について

## 【履歴データ記録】

サービスリクエスト並びに折衝対応記録も同様ですが**入力フォーム**で内容を入力します。履歴データ記録は年度更新せずに内容が蓄積されていきます。これにより、部屋毎や共有部分等の過去の記録がわかり改善提案や問題を起こす賃借人対策等が可能となります。

The screenshot displays a software interface for managing maintenance history. The main window shows a spreadsheet with columns for '区分' (Category), '場所' (Location), '工事・修繕内容' (Work/Repair Content), and '発注先' (Order Source). The data includes various maintenance tasks such as 'エアコン新設追加工事' (New air conditioning installation), '原状回復工事' (Restoration work), and '照明修理工事等' (Lighting repair work).

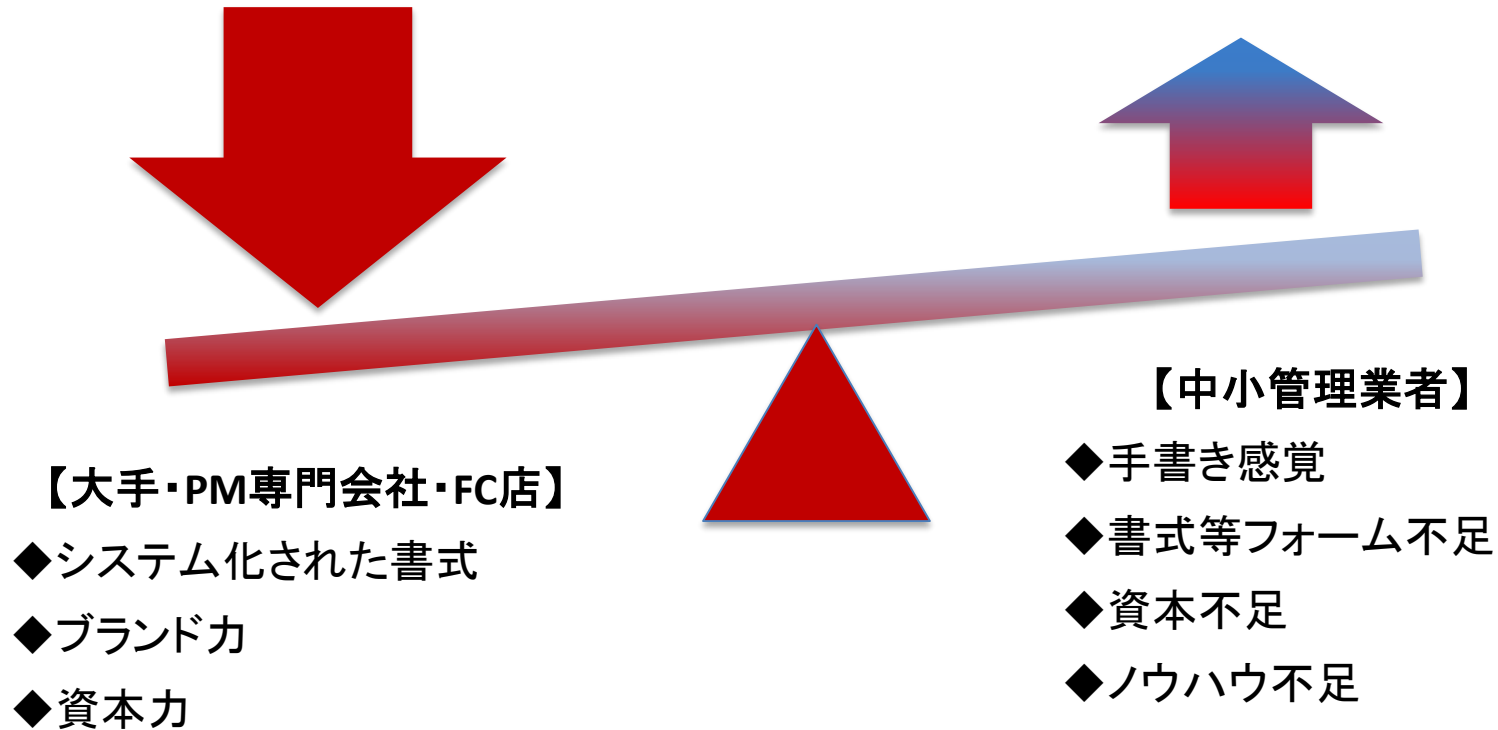
An '入力画面' (Input Screen) button is visible in the spreadsheet. A red box highlights the '入力フォーム' (Input Form) window, which is overlaid on the spreadsheet. The input form contains fields for '受付日' (Acceptance Date), '終了日' (Completion Date), '区分' (Category), '場所' (Location), '発注先' (Order Source), '支払金額' (Payment Amount), '負担' (Burden), and '支払区分' (Payment Category). There are also text areas for '工事・修繕内容' (Work/Repair Content) and '備考' (Remarks). The form has '登録' (Register) and '閉じる' (Close) buttons.

区分	場所	工事・修繕内容	発注先
設備	301	エアコン新設追加工事	
建築	301	原状回復工事	
メンテナンス	101	照明修理工事等	
保守	共用	雑草剪定工事	
建築	101	原状回復工事	
建築	501	原状回復工事	
設備	202	エアコン新設工事	
メンテナンス	共用	受水槽漏水修理	
建築	405	原状回復工事	

# 5. まとめ(市場の圧力)

競争という名の圧力

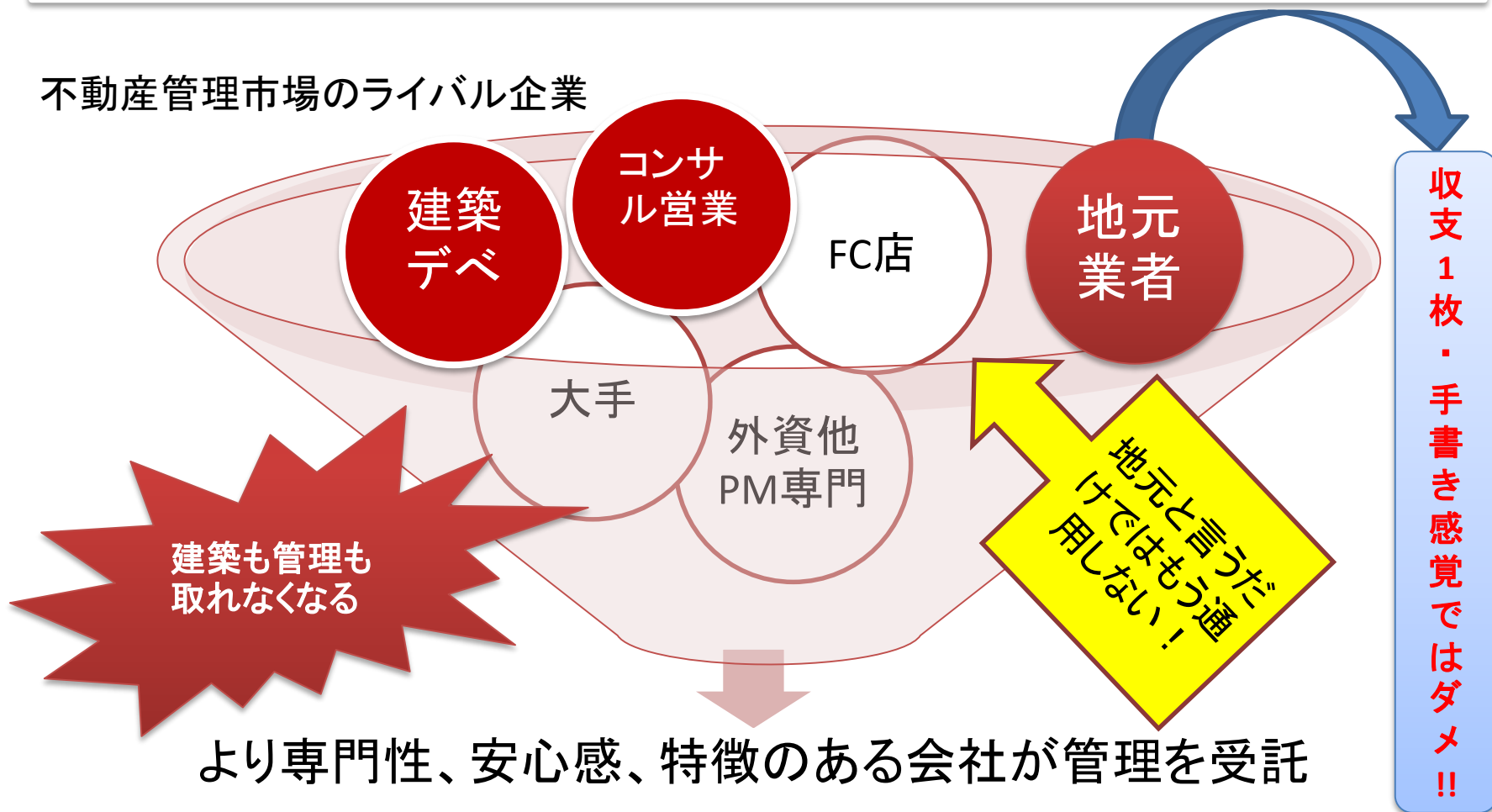
このままだと市場から押し出されてしまう！！



大手企業やPM専門会社・FC店の攻勢！

# 5. まとめ(資本力を持つ強力なライバル企業)

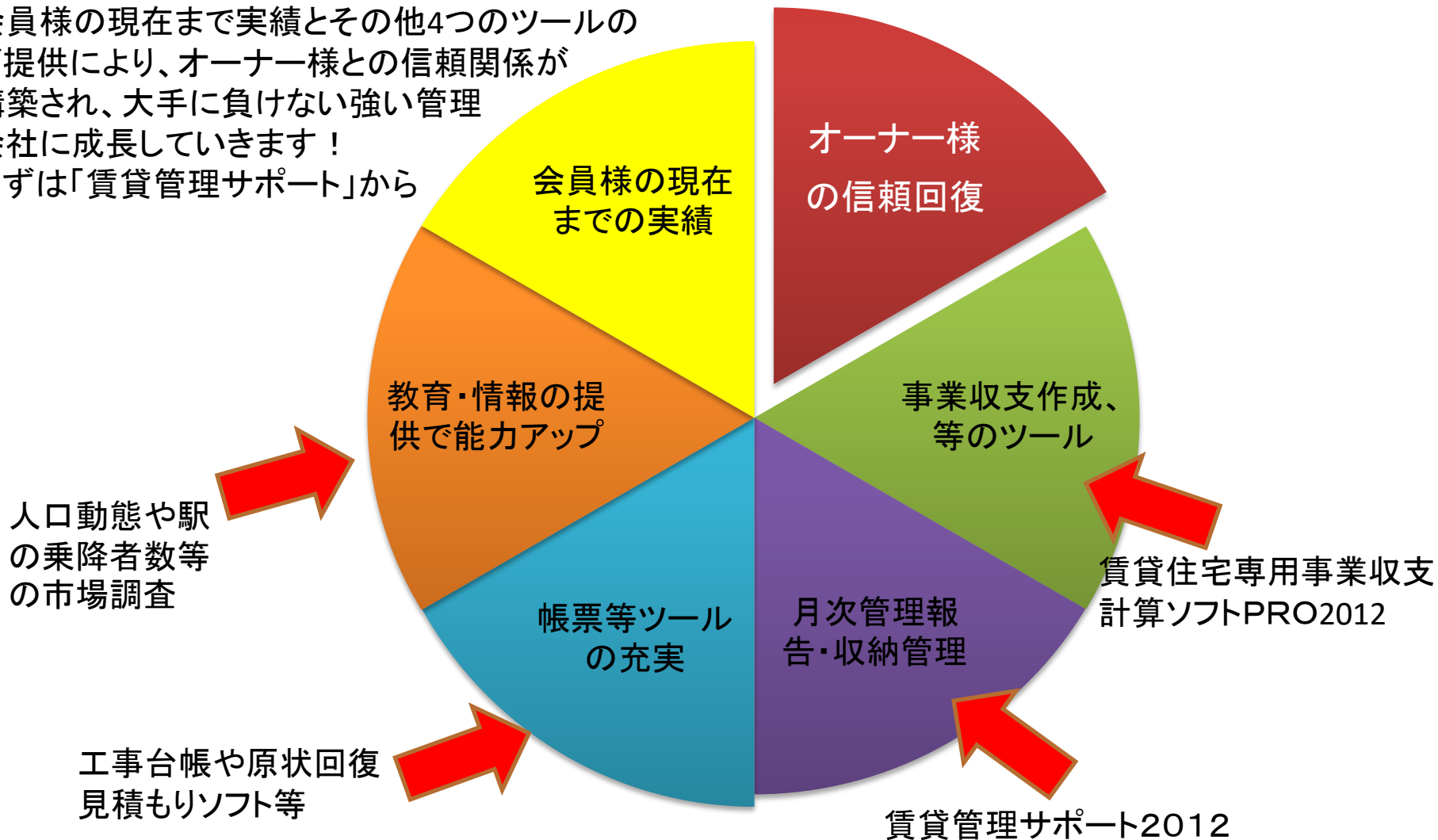
不動産管理市場のライバル企業



大手やFC店などの見栄えのある統一された帳票やフォーマットそして提案書が重要!

# 5. まとめ(ライバル企業に打ち勝つ要素)

会員様の現在まで実績とその他4つのツールのご提供により、オーナー様との信頼関係が構築され、大手に負けない強い管理会社に成長していきます！  
まずは「賃貸管理サポート」から



## 7. 最後に

### キーワードは見える化の実践です！

弊社の提供するソフトを、何故シンプルにしているのかについては、提供を受けたソフトが現在、実業のPM会社で普段使われ、かつ機能のみを重視して、時間の短縮を計っているものであり、他の管理会社との絶対的な差別化を図っている現業者から提供を受け、それを独自にカスタマイズしており、考え方も、データの安全性も折り紙付です。ソフト制作専門会社は不動産を知らないから不動産会社からの意見を取り入れてソフトを制作し、ソフト会社側の都合で、現場実務者としては使い勝手が悪い、若しくは、使いづらい機能がソフトに盛り込まれている場合が多くあります。弊社は現場実務者(実戦)のためのソフト制作を目指しています。

また、本ソフトの制作の中で貴協会からの御意見を賜っている、原状回復時の立会い及び精算等に必要となる「原状回復見積もり」や「現場確認写真台帳」といったソフトの提供も、現在あるものを更に貴協会のご指導のもと、ソフト化をし、ご提供していきたいと思っております。

## 8. お問い合わせ先

本ソフトのご購入につきましては下記記載の弊社ホームページ上の全宅管理会員様向けページをお開きになり、購入申込書をダウンロードして頂くか、協会様から送付される書類等に同封されている申込書に必要事項を記載のうえ弊社宛にFAXしてください。お問い合わせメールに必要事項を記載した申込書をPDFにして添付したうえで、お送りして頂いても構いません。

なお、商品のお受渡しにつきましては、商品到着時に代引きのみで対応させて頂いておりますので、あらかじめ、ご承知おきください。

また、お客様のPCの環境等により、稀に作動不良を起こす場合があります。説明書に記載の「よくあるご質問」をご覧いただいても、それらの不具合が改善されない場合には、下記メールにご連絡ください。内容を確認のうえ、個別にご対応させていただきます。

ホームページ <http://www.realprohd.jp>

弊社FAX番号 03-5358-7591

お問い合わせメール [Customer@realprohd.jp](mailto:Customer@realprohd.jp)

株式会社リアルプロ・ホールディングス

〒151-0071 東京都渋谷区本町一丁目12番2号

TEL03-5358-7590 FAX03-5358-7591