

## 目次

はじめに .....	2
<b>1. 業務処理の流れ.....</b>	<b>2</b>
1.1. ビルや貸室のオーナーと賃貸管理契約ができたら .....	2
1.2. 借り手が見つかり賃貸借契約できたら .....	2
1.3. 契約更新すべき契約の一覧を見るには.....	2
1.4. 契約更新できたら .....	2
<b>2. 操作方法 .....</b>	<b>3</b>
2.1. メニュー .....	4
2.2. 登録・変更処理 .....	5
2.2.1. オーナ元帳（オーナー登録・変更・照会） .....	5
2.2.2. 物件元帳（物件登録・変更・照会） .....	7
2.2.3. 顧客元帳（顧客登録・変更・照会） .....	9
2.2.4. 契約元帳（契約登録・変更・照会） .....	11
2.2.5. 契約登録.....	13
2.3. 照会処理 .....	14
2.3.1. オーナ照会 .....	14
2.3.2. 物件照会.....	16
2.3.3. 物件別契約照会 .....	17
2.4. 帳票作成 .....	19
2.4.1. 物件一覧表 .....	19
2.4.2. 顧客一覧表 .....	19
2.4.3. 契約一覧表 .....	19
2.4.4. 契約更新予定表 .....	20
<b>3. 注意事項 .....</b>	<b>21</b>
3.1. データベースの初期化（サンプル・データの消去）方法 .....	21
3.2. 画像について .....	21
3.3. 郵便番号テーブル.....	21

## はじめに

このシステムは、賃貸管理業務の中で契約更新業務を円滑に進める事を目的に開発した。Accessを利用し、オーナー/顧客/物件/契約の各情報を一元管理し、更新期限の管理もフォーム/レポート機能で簡単かつ確実にできるようにした。さらに、顧客情報検索や空室検索もできるようにした。将来的には、賃料などの請求・延滞管理業務なども開発し、賃貸管理業務全体を効率的かつ確実に遂行できるようにしたい。

## 1. 業務処理の流れ

### 1.1. ビルや貸室のオーナーと賃貸管理契約ができたら

オーナー元帳を開き、オーナー情報を登録する

物件元帳を開き、賃貸物件の情報を登録する

### 1.2. 借り手が見つかり賃貸借契約できたら

顧客元帳を開き顧客情報を登録する

契約登録を開き、契約情報を入力する

### 1.3. 契約更新すべき契約の一覧を見るには

更新予定一覧表を印刷する

更新予定表には、現在から4ヵ月以内に更新通知日が到来する契約のみが表示されます。この一覧を元に、賃借人に契約更新を通知したら

契約元帳を開き、更新通知日に通知日付を入力する

この時入力した通知日は、更新予定一覧表に表示される。つまり、通知日が表示されない契約には更新通知を送付し、通知日が表示されている契約には適当な時期に更新手続きを開始します。

### 1.4. 契約更新できたら

契約元帳を開き、更新履歴を入力する

更新履歴に、更新締結日と新たな契約期間(始)(至)を必ず入力します。更新回数の更新を忘れないでください。更新回数を更新しないと、いつまでも更新予定一覧表に表示されてしまいます。

2. 操作方法

操作方法を説明するのサンプル画面には、日本政府をオーナー、国会議員を賃借人に見たてて国会議員会館の議員事務所を賃貸管理をサンプルとして表示しています。

フォーム画面に表示される項目の内、白地のメッセージボックスはデータ入力可能な項目で、透明（背景が透けて見える）項目は参照のみで入力できない項目である。

契約元帳

入力項目

参照項目

契約番号 00003

賃借人番号 0003

賃借人名 緒方 靖夫

物件番号 0002

ビル名 参議院議員会館 5 階

部屋番号 517

賃貸人名 日本政府

契約締結日 1995年8月23日

通知期間 3 ヶ月

敷金 2,000,000

更新料 新賃料 0 ヶ月

償却 0 ヶ月

更新回数 1

退去予定日

備考

更新履歴

更新回次	更新締結日	〈始〉	契約期間	〈至〉	賃料	共益費	更新通知日
0	1995年8月23日	1995年8月23日	2003年8月22日		200,000	2,500	
1	2003年8月23日	2003年8月23日	2007年8月22日		200,000	2,500	
*							

賃借人名のフリガナで絞り込み

賃借人名で検索

ア カ サ タ ナ ハ マ ヤ ラ ワ 全て

新規契約登録

レコード移動ボタン  
ページをめくるボタン

機能選択ボタンは  
枠で囲まれている

入力項目の<型>について

型	
9	0～9の数字と必要ならば小数点を入力します。1,234,567のように表示されることがあります。
A	半角の英数字と記号を入力します。
日	日付を西暦 2005/12/31 または和暦 h17/12/31 のように入力します。
漢	基本的には全角漢字を入力します。半角カナや英数字も入力できます。
カ	全角カタカナを入力します。通常、漢字を入力すると自動的に振り仮名が入力される項目です。

## 賃貸管理システム

### 2.1. メニュー

賃貸管理.mdb を開くと、最初に画面中央に処理を選択するメニューが表示されます。



メニュー画面の左側には「元帳」を、中央には「照会」を、右側には「印刷」の処理を起動するように配置しています。

## 2.2. 登録・変更処理

### 2.2.1. オーナ元帳（オーナ登録・変更・照会）

全てのオーナが記載されたオーナ元帳です。

新規オーナを登録するには、画面右下の「新規オーナ登録」ボタンをクリックします。

オーナー元帳

オーナー番号: 0001

オーナー名: 日本政府

代表者氏名: 内閣総理大臣 小泉純一郎

〒送先区分: ☒ 顧客住所 ☐ 郵送先住所

主住所 | 郵送先 | 緊急連絡先

郵便番号: 100-8968 住所検索

都道府県: 東京都

市区町村: 千代田区

番地: 永田町1丁目6-1

ビル名等:

電話番号:

FAX:

携帯電話:

電子メール:

写真の登録

フリガナで検索

オーナー名で検索

ア カ サ タ ナ ハ マ ヤ ラ ワ A 全部

新規オーナー登録

1 / 2

#### < 入力項目 >

項目名	必須	型	桁数	説明
オーナー番号		A	4	オーナーを識別する番号を、半角英数字3桁で入力する。
オーナー名		漢	25	個人オーナーまたは会社オーナーの名前を漢字で入力する。
オーナー名 (カナ)		カ	50	オーナー名を入力するとフリガナは自動入力されるが、カブシキカイシャ/ユウゲンカイシャ等は名前順でのソートを考慮して削除した方がよい。
代表者名		漢	50	会社オーナーの場合に、代表者名を入力する。肩書きを含めてもよい。
代表者名 (カナ)		カ	50	代表者名を入力するとフリガナは自動入力されるが、文字数を抑えるために、肩書きのフリガナは削除した方がよい。
郵送先区分		-	-	報告書などを郵送する際の宛先を示す。オーナー住所、郵送先住所のいずれかを選択する。

項目名		必須	型	桁数	説 明
主住所	郵便番号		A	7	郵便番号を入力して[住所検索]ボタンをクリックすると、都道府県・市町村・番地が入力される。
	都道府県		漢	4	都道府県名を入力する。
	市町村		漢	25	市町村名を入力する。
	番地		漢	25	番地を入力する。郵便番号から検索される番地は丁目までなので、これ以降の 番地 号を入力する。
	ビル名など		漢	25	ビル名やマンション名、階などの補助住所を入力する。
	電話番号		A	13	自宅の電話番号を入力する。
	F A X		A	13	自宅の F A X 番号を入力する。電話と今日の場合は、上記と同じ電話番号を入力する。
	携帯電話		A	13	携帯電話の電話番号を入力する。
	電子メール		A	50	オーナーに電子メールで連絡できる場合にメールアドレスを入力する。
郵送先	郵便番号		A	7	郵便番号を入力して[住所検索]ボタンをクリックすると、都道府県・市町村・番地が入力される。
	都道府県		漢	4	都道府県名を入力する。
	市町村		漢		市町村名を入力する。
	番地		漢		番地を入力する。郵便番号から検索される番地は丁目までなので、これ以降の 番地 号を入力する。
	ビル名など		漢		ビル名やマンション名、階などの補助住所を入力する。
	宛先		漢		郵便物の宛名を入力する
連絡先	郵便番号		A	7	郵便番号を入力して[住所検索]ボタンをクリックすると、都道府県・市町村・番地が入力される。
	都道府県		漢	4	都道府県名を入力する。
	市町村		漢		市町村名を入力する。
	番地		漢		番地を入力する。郵便番号から検索される番地は丁目までなので、これ以降の 番地 号を入力する。
	ビル名など		漢		ビル名やマンション名、階などの補助住所を入力する。
	電話番号		A		緊急連絡先の電話番号を入力する。
	携帯電話		A		同上、携帯電話番号を入力する。
	担当者		漢		緊急連絡先の担当者名を入力する。



## 2.2.2. 物件元帳（物件登録・変更・照会）

ビルの情報とそのビル内の賃貸物件の情報をまとめて入力できます。

物件元帳

物件元帳

建物番号

ビル名

構造

地上階数

地下階数

竣工

住所

都道府県

市区町村

番地

最寄駅

地図のURL

100-8962

東京都

千代田区

永田町2丁目1-1

東京メトロ有楽町線

永田町

http://map.yahoo.co

住所を検索

地図を表示

写真の登録

部屋情報

物件番号	オーナー番号	部屋番号	階	(㎡)	面積 (坪)	共用部	募集敷金	募集賃料	募集共益費	抹消
0001	0001	402	4	40.00	12.10					<input type="checkbox"/>
0002	0001	517	5	40.00	12.10					<input type="checkbox"/>
0003	0001	617	6	40.00	12.10					<input type="checkbox"/>
*										<input type="checkbox"/>

ビル名で検索

新規建物登録

コード: 1 / 4

### 建物情報

項目名	必須	型	桁数	説明
建物番号		A	3	建物を一意に識別する番号を英数字3桁で入力する。 「新規建物登録」ボタンをクリックした場合は、自動採番される。
建物名		漢	25	ビル名を漢字で入力する。全角25文字/半角50字まで入力できるが、表示領域の制約があるので、全角10文字/半角20文字以内にしよう。
構造		漢	25	建物の構造を、「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」等の構造名称を入力する。
地上階数		9		建物の地上部分の階数を入力する
地下階数		9		建物の地下部分の階数を入力する
竣工日		日		この建物が建てられた日付を入力する。
住所		漢		建物の存在する住所を入力する。
最寄駅		漢		上段：最寄駅の路線名 下段：最寄駅の駅名
地図のURL		A		建物の住所をYahoo!地図などで検索し、そのURLを入力する。

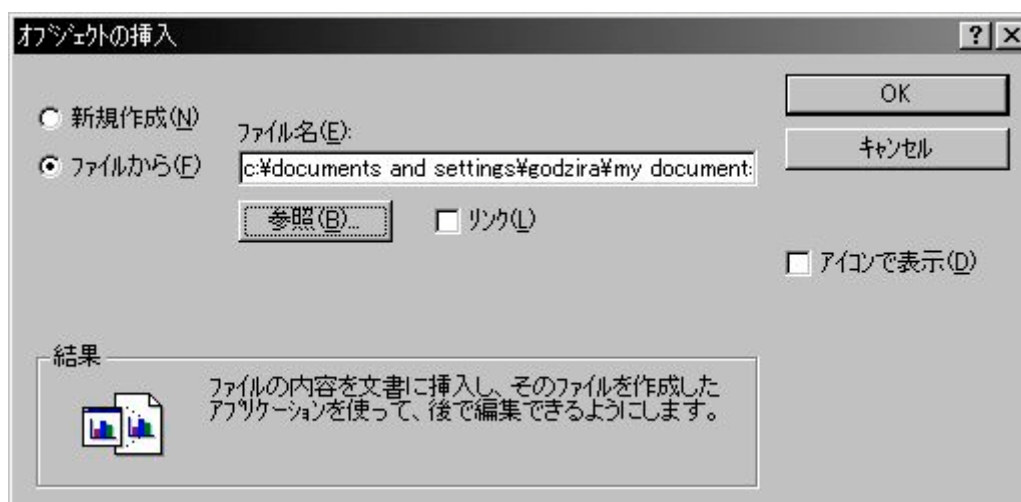
## 賃貸管理システム

### 物件情報

項目名	必須	型	桁数	説明
物件番号		A		賃貸物件を一意に識別する番号を半角英数 6 文字で入力する。
オーナー番号		A		この物件のオーナーを登録した際に設定したオーナー番号を入力する。
部屋番号		A		賃貸物件の部屋番号を半角英数 10 文字 / 全角 5 文字以内で入力する。
階		9		物件がある階を入力する。
面積		9		契約面積 (㎡) を小数部 2 桁の数字で入力する。坪数は、平米 ÷ 3.305 で自動計算し、小数部 2 桁 (四捨五入) で表示される。
共用部面積		9		物件に含まれる共用部の面積を (㎡) を小数部 2 桁の数字で入力する。未入力も可。
募集敷金		9		募集時に表示する敷金額を入力する。
募集賃料		9		募集時に表示する賃貸金額を入力する。
募集時共益費		9		募集時に表示する共益費の金額を入力する。

### [ 写真の登録 ]

このボタンをクリックすると、下記のような「オブジェクト挿入」ウィンドウが表示されるので、[ ファイルから (F) ] を選択して、[ 参照 (R) ] ボタンをクリックして建物の外観写真 (ビットマップ形式) を指定する。



### [ 地図を表示 ]

このボタンをクリックすると、Internet Explorer を起動して「地図の URL」に入力されたホームページを開く。



## 賃貸管理システム

### 2.2.3. 顧客元帳（顧客登録・変更・照会）

賃貸人の情報を入力する。

**顧客元帳**

顧客番号: 0001  
 顧客名: 辻 泰弘  
 代表者名: 辻 ユスヒロ

〒送先区分: ☒ 顧客住所 ☐ 郵送先住所

主住所 | 郵送先 | 連絡先

郵便番号: 100-8962 住所を検索  
 都道府県: 東京都  
 市町村: 千代田区  
 番地: 永田町2丁目1-1  
 ビル名など: 参議院議員会館 402号室

電話番号: 03-3508-8402  
 FAX: 03-5512-2402  
 携帯電話:   
 電子メール: info@yasuhiro-tsuji.jp

フリガナで検索  
 顧客名で検索: ア カ サ タ ナ ハ マ ヤ ラ ワ A 全部

新規顧客登録

レコード: 1 / 5

項目名	必須	型	桁数	説明
顧客番号		A		顧客を一意に識別する番号を半角英数4文字で入力する。
顧客名		漢	25	賃貸人名を、漢字25文字または半角50文字以内で入力する。しかし、画面や帳票の表示領域の制限があるので、全角10文字程度とするのが望ましい。
顧客名カナ		漢	25	賃借人名を入力すると自動的にフリガナが入力される。[フリガナ検索]を考慮して、賃借人が企業の場合は「カブシキカイシャ」や「ユウゲンカイシャ」は省いた方がよい。
代表者名		漢		賃貸人が企業の場合、代表者の肩書きや氏名を入力する。
代表者名カナ		漢		代表者名を入力すると、フリガナが自動入力される。フリガナでは、肩書きを省略するのが望ましい。
郵送先区分				請求書等の送付先を指定する。

## 賃貸管理システム

### 主住所

項目名	必須	型	桁数	説 明
郵便番号		9	7	顧客の住所情報（郵便番号）を入力する。郵便番号を入力して、[ 住所検索 ] ボタンをクリックすると、検索結果が自動的に都道府県・市町村・番地に入力される。
都道府県		漢		
市町村		漢		
番地		漢		
ビル名など		漢		
電話番号		A	13	ハイフンを含む
F A X		A	13	
携帯電話		A	13	
電子メール		A		

### 郵送先

項目名	必須	型	桁数	説 明
郵便番号			7	
郵送先住所		漢		請求書等の郵送先住所を入力する。
宛名		漢	25	郵送先の宛名名を入力する。

2.2.4. 契約元帳（契約登録・変更・照会）

メニューから契約元帳を開くと、現時点で有効な契約が全て表示されます。

契約元帳

契約番号00001

賃借人番号0001

賃借人名辻 泰弘

物件番号0001

ビル名参議院議員会館

部屋番号402

賃貸人名日本政府

契約締結日2001年7月12日

通知期間3ヶ月

敷金1,000,000

更新料新賃料

償却0ヶ月

更新回数0

退去予定日

備考

☐ 契約抹消

更新履歴

更新回次	更新締結日	〈始〉	契約期間	〈至〉	賃料	共益費	更新通知日
0	2001年7月12日	2001年11月24日	2005年11月23日		100,000	15,000	
*							

賃借人名のフリガナで絞り込み

賃借人名で検索

ア力サタナハマヤラワ

全て

新規契約登録

レコード: 1 / 5 (1/5)

契約情報

項目名	必須	型	桁数	説 明
契約番号		9	6	半角英数字 6 桁
賃貸人番号		9	4	顧客登録時に設定した顧客番号を入力する。
賃貸人名	-	-	-	賃貸人番号を入力すると、対応した顧客名が表示される。 ここに名前が表示されない場合は、賃貸人番号が間違っている ので、顧客照会等で賃貸人の顧客番号を調べて正しい番号 を入力する。
物件番号		9	5	物件登録時に設定した物件番号を入力する。
ビル名・階 部屋番号 オーナー名	-	-	-	物件番号を入力すると、それに対応した各情報が表示され る。ここに表示されない場合は、物件番号が間違っている ので、物件一覧表などで調べて正しい番号を入力する。
契約締結日		日		契約書の契約締結日付を入力する。古い契約で当初契約日 が不明ならば入力不要である。
通知期間		9	2	契約更新を通知する月数を入力する。更新予定一覧表を作 成する際の基礎数値となる。
敷金		9	10	
更新料		9	10	
償却		9	2	月数または%で入力する
更新回数		9	2	
退去予定日		日		契約を更新しないか契約満了日前に解約する場合、物権 を明渡す予定日を入力する。
備考		漢		この契約に関するメモ欄です。

## 賃貸管理システム

### 更新履歴

項目名	必須	型	桁数	説 明
更新回次		9		契約更新回次を整数で入力する
更新締結日		日		契約を締結した日付を入力する
期間（始）		日		契約期間の開始日を入力する
期間（至）		日		契約期間の満了日を入力する。 次回更新通知日の計算や契約の有効 / 無効を判断するのに使用されるので、必ず入力する。
更新通知日		日		更新予定一覧表で通知済の判断に使用できるので、賃借人に更新を通知した時点でその日付を入力するのが望ましい。

2.2.5. 契約登録

項目名	必須	型	桁数	説明
契約番号		-		自動的に採番されます。[契約登録] ボタンをクリックすると、採番された契約番号が表示されます。
賃借人番号		9	4	顧客登録時に設定した顧客番号を入力する。
賃借人名		-		賃借人番号を入力すると、対応した顧客名が表示される。ここに名前が表示されない場合は、賃借人番号が間違っているので、顧客照会等で賃借人の顧客番号を調べて正しい番号を入力する。
物件番号		9	5	物件登録時に設定した物件番号を入力する。
ビル名・階 部屋番号 オーナー名		-		物件番号を入力すると、それに対応した各情報が表示される。ここに表示されない場合は、物件番号が間違っているので、物件一覧表などで調べて正しい番号を入力する。
契約締結日		日		契約書の契約締結日付を入力する。古い契約で当初契約日が不明ならば入力不要である。
期間（始）		日		契約の始まる日付を入力する
期間（至）		日		契約が満了する日付を入力する
通知期間		9	2	契約更新を通知する月数を入力する。更新予定一覧表を作成する際の基礎数値となる。
賃料		9	10	
更新料		9	2	新賃料または賃料の n ヶ月
償却		9	2	n ヶ月または n %
備考		漢		この契約に関するメモ欄です。



## 2.3. 照会処理

### 2.3.1. オーナ照会

オーナーと所有物件の一覧が表示されます。

**オーナー照会**

オーナー番号: 0001  
 オーナ名: 日本政府  
 代表者名: 内閣総理大臣 小泉純一郎  
 担当名: 内閣官房参事官  
 電話番号: 03-5353-1818  
 携帯電話: 090-3210-1234

都道府県: 〒100-8968 東京都  
 市町村: 千代田区  
 番地: 永田町1丁目6-1  
 ビル名等: 内閣官房

連絡先住所: 〒100-8968 東京都  
 市町村: 千代田区  
 番地: 永田町1丁目6-1  
 ビル名等: 内閣官房

物件情報

物件番号	建物名	階	部屋番号	(㎡)	面積 (坪)	共用部	募集敷金	募集賃料	募集共益費
001-0001	参議院議員会館	4	402	40.00	12.10				
001-0002	参議院議員会館	5	517	40.00	12.10				
001-0003	参議院議員会館	6	617	40.00	12.10				
002-0005	衆議院第1議員会館	1	101	40.00	12.10				
002-0006	衆議院第1議員会館	1	102	40.00	12.10				
002-0007	衆議院第1議員会館	2	201	40.00	12.10				

フリガナで検索  
 オーナー名で検索  
 ア カ サ タ ナ ハ マ ヤ ラ ワ A 全部

レコード: 1 / 2

住所は、主住所のみが表示されます。

郵送先住所や連絡先は、オーナー元帳を参照してください。

#### < オーナ名で検索 >

[ オーナ名で検索 ] ボタンをクリックすると、オーナー名 (漢字) でオーナーを検索できます。

検索するフィールド: 'オーナー名' 検索するオーナー名を入力する

検索する文字列(N): 日本 先頭を検索(S)

検索方向(R): すべてのレコード 大文字と小文字を区別する(O)

検索条件(H): フィールドの一部 表示書式で検索する(O)

加算フィールドのみ検索する(E)

次を検索(E) 閉じる

検索する文字列(N)にオーナー名(漢字)を入力して、検索条件(H)を“フィールドの一部”を選択し、[ 先頭を検索(S) ] または [ 次を検索(E) ] をクリックする。

検索条件(H)は、“フィールド全体” “フィールドの先頭” を選択しても良い。

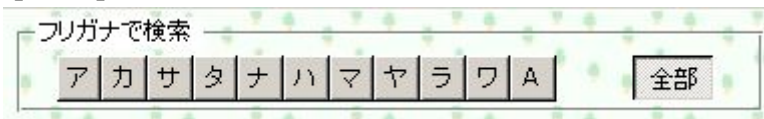
オーナー元帳の先頭レコードから検索する時は [ 先頭を検索(S) ] 現在表示されているレコードの次から検索する時は [ 次を検索(E) ] をクリックする。



<フリガナで検索>

“フリガナで検索”枠内の[ア]～[ワ][A]ボタンをクリックすると、オーナー名(カナ)の先頭文字が“ア行”～“ワ行”または“アルファベット”のオーナーのみが選択表示されます。レコード移動ボタンで、同一条件の次オーナーが表示されます。

[全部]ボタンで、全てのオーナーが表示可能となります。



フリガナで検索

ア	カ	サ	タ	ナ	ハ	マ	ヤ	ラ	ワ	A	全部
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

## 2.3.2. 物件照会

このフォームを開いた時、最初は物件番号の順に全ての物件が表示される。  
[ビル名で検索]ボタンをクリックすると、下記のような検索ウィンドウが表示されます。

[検索する文字列(N):]の項目に探そうとする建物の名前を入力して、[検索条件(H):]は“フィールドの一部分”を選択します。“フィールド全体”を選択すると、建物名を一字一句間違えないように入力しないと希望する検索結果が得られません。[先頭を検索(S)]をクリックすると、最初のレコードから検索をして条件に合致するレコードが表示されます。[次を検索(E)]をクリックすると、表示されているレコードの次のレコードから検索をして条件に合致するレコードが表示されます。

“表示対象”と表記された枠内の[空室のみ]ボタンをクリックすると、現時点で契約の無い物件のみが表示されます。全ての物件を表示する状態に戻すには、[全て]ボタンをクリックします。「建物指定」ボタンをクリックすると、現在表示されている物件と同じ建物の物件のみが表示されます。

### 2.3.3. 物件別契約照会

**物件別契約照会**

物件番号: 0001  
 建物名: 参議院議員会館  
 鉄筋コンクリート造  
 地上 7階 地下 2階  
 竣工日: 1966年1月1日  
 所在地: 〒100-8962 東京都 千代田区  
 永田町2丁目1-1  
 最寄駅: 東京メトロ有楽町線 永田町

部屋番号: 402  
 階数: 4階  
 契約面積: 40.00 m<sup>2</sup> 12.10坪  
 共用部面積: m<sup>2</sup>  
 賃貸人番号: 0001  
 賃貸人名: 辻 泰弘  
 ツジ ヤスヒロ

契約期間 (始): 2001年11月24日  
 (至): 2005年11月23日  
 賃料: 100,000  
 共益費: 15,000  
 更新回数: 0  
 退去予定日:

フリガナで検索  
 賃借人名で検索: ア カ サ タ ナ ハ マ ヤ ラ ワ A [全部]  
 表示対象: 空室のみ 建物指定 全て

ロード: 1 / 15

「物件照会」と同様に全ての物件が物件番号順に表示されますが、現時点で有効な契約の賃借人名や契約期間などの契約情報も表示されます。

[賃借人名で検索]ボタンをクリックすると、賃借人名で物件が検索できます。検索条件の指定は、「物件照会」の[建物名で検索]ボタンと同様です。「フリガナで検索」枠内のいずれかのボタンをクリックすると、賃借人名のフリガナの最初の1字（ア行・カ行・……ワ行・英字）で賃借人を絞り込む事ができます。この絞り込みを解除するには、[全部]ボタンをクリックします。

2.3.3. 契約照会

契約照会

契約照会

契約番号

00001

賃借人番号

0001

賃借人名

辻 泰弘

賃借人代表者名

ツジ ヤスヒロ

物件番号

0001

建物名

参議院議員会館

4

階

部屋番号

402

所有者名

日本政府

契約日

2001年7月12日

通知期間

3ヶ月

敷金

1,000,000

更新料

新賃料

0ヶ月

償却

0ヶ月

更新回数

0

退去予定日

備考

更新契約日

2001年7月12日

契約期間(始)

2001年11月24日

契約期間(至)

2005年11月23日

賃料

100,000

共益費

15,000

次回更新通知日

2005/08/23

更新通知日

フリガナで検索

賃借人名で検索

ア

カ

サ

タ

ナ

ハ

マ

ヤ

ラ

ワ

全部

ロード:

1

/ 5 (リロード)

現時点で有効な契約が契約番号順に表示されます。特定の契約を検索や絞り込みする方法は「物件別契約照会」と同じです。

賃貸管理システム

2.4. 帳票作成

2.4.1. 物件一覧表

物件一覧表

番号	建物名	階	延床面積 (㎡)	面積 (坪)	オーナー	
0001	(001) 参議院議員会館	4	402	40.00	12.10	0001 日本政府
0002		5	517	40.00	12.10	0001 日本政府
0003		6	517	40.00	12.10	0001 日本政府
0004	(002) 衆議院第1議員会館	6	524	40.00	12.10	0001 日本政府
0005		1	101	40.00	12.10	0001 日本政府
0006		1	102	40.00	12.10	0001 日本政府
0007		2	201	40.00	12.10	0001 日本政府

2.4.2. 顧客一覧表

顧客一覧表

番号	氏名	代表者名	担当者名	電話番号	FAX	携帯電話番号	電子メールアドレス
0004	石井 郁子 イシイ イクコ						mail@shii-ikeka.net
		〒100-8981 東京都 千代田区					
				永田町2丁目2-1			衆議院第1議員会館 524号
0002	市田 忠義 イチダ タダヨシ			03-5512-261			
		〒100-8982 東京都 千代田区					
				永田町2丁目1-1			参議院議員会館 517号迄

2.4.3. 契約一覧表

契約一覧表

番号	貸貸人名	ビル名	階	部屋	契約日	敷金	更新料	償却	更新回数	更新日	(始)期間(至)	更新日
00001	辻 希弘	参議院議員会館	4	402	2001/07/12	1,000,000	新賃料	0	0 ヶ月	0	2001/07/12 2001/11/24 2003/11/23	
00003	緒方 雅夫	参議院議員会館	5	517	1995/08/23	2,000,000	新賃料	0	0 ヶ月	1	2003/08/23 2003/08/23 2007/08/22	
00002	市田 忠義	参議院議員会館	6	517	1998/07/08	2,100,000	新賃料	0	0 ヶ月	1	2003/07/08 2003/07/08 2007/07/07	
00004	石井 郁子	衆議院第1議員会	6	524	1985/11/05	1,700,000	新賃料	0	0 ヶ月	4	2003/11/05 2003/11/05 2008/11/04	
00005	田中 英夫	衆議院第2議員会	3	301	2003/11/09	2,100,000	新賃料	1	2 ヶ月	0	2003/11/09 2003/11/09 2007/11/08	

2.4.4. 契約更新予定表

4ヶ月以内に更新通知日を迎える全ての契約が通知予定日の近い順に印刷されます。通知予定日は、契約期間満了日 - 通知期間（月数）で計算される。

契約更新予定表													
番号	貸借人名	ビル名	階	部屋	契約日	更新料	更新料	更新日	(給)期間(正)	貸料	共益費	償還	通知予定日
00001	辻 南弘	赤誠院誠意会館	4	402	2001/01/12	更新料	0	0	2001/01/12	2001/11/24	2005/11/23	100,000	15,000

通知日に日付が表示されていないので  
この契約の賃借人には「契約更新通知」が  
出されていない。

通知予定日

通知日

2005/08/23

通知日に日付が表示されていれば、賃借人に更新の意思を確認し「更新契約書」を作成する。



### 3. 注意事項

#### 3.1. データベースの初期化（サンプル・データの消去）方法

このソフト（賃貸管理.mdb）には、操作方法やデータ入力の参考としてサンプル・データが入力されています。業務処理を開始する前に、これらデータを消去してください。データ消去の手順は、(1)kousin/keiyaku/kokyaku/bukken/tatemono の各テーブル内のデータを消す(2)saiban テーブルに初期値を設定する、となります。リレーション関係がありますので、テーブル内データ消去は必ず kousin→keiyaku→kokyaku→bukken→tatemono の順に行ってください。Saiban テーブルの初期値設定は、saiban\_number を全てゼロにします。

saiban_idx	saiban_name	saiban_number	saiban_keta
1	オーナー番号	0	4
2	建物番号	0	3
3	物件番号	0	4
4	顧客番号	0	4
5	契約番号	0	5

#### 3.2. 画像について

建物の外観（横）、部屋のレイアウト図（縦）、オーナーや賃借人の写真（縦）などの画像がデータベースに貼り付けられるようになっています。これらの画像は、ビットマップ形式で横 = 240 × 180 ビットまたは縦 = 180 × 240 ビット程度で作成してください。

#### 3.3. 郵便番号テーブル

郵便番号テーブル (ZIP) は、日本郵政公社の「ゆうびんホームページ」<http://www.post.japanpost.jp/zipcode/download.html>で公開されている郵便番号データファイルを元に作成されています。現在のバージョン (Ver 0.90) では、関東4県と事業所の個別郵便番号が登録されています。

他県のデータを追加するには、上記ホームページから各県別の郵便番号データファイルをダウンロードし、Excel 等で「全国地方公共団体コード (JIS X0401、X0402)」と「(旧) 郵便番号 (5 桁)」および「一町域が二以上の郵便番号で表される場合の表示」以上の項目を削除してワークシートで保存します。Access からこのファイルをインポートして、郵便番号テーブルにコピー & ペーストで追加します。

参考資料

(1) フォーム／レポートとテーブル／クエリーの関係

	オーナー元帳	物件元帳	顧客元帳	契約元帳	物件別契約照会	契約照会	物件一覧表	顧客一覧表	契約一覧表	更新予定表	
owner											
tatemono											
bukken											
kokyaku											
keiyaku											
kousin											
bukken_keiyaku_query											
bukken_query											
keiyaku_bukken_query											
keiyaku_query											

(2) 契約の状態

契約状態	条件
有効な契約	契約が抹消されていなく且つ 退去予定日が設定されていないか今日以降の日付である keiyaku_massho=False And ( keiyaku_taikyo_yoteibi Is Null Or > Now() )
更新手続き未了の契約	契約が抹消されていなく且つ 退去予定日が設定されていなく且つ 更新情報の契約期間満了日が今日以前の日付である keiyaku_massho=False And keiyaku_taikyo_yoteibi Is Null And kousin_manryobi < Now()
契約満了 契約更新されず賃借人が退去した	契約が抹消されていなく且つ退去予定日が今日以前の日付である keiyaku_massho=False And ( keiyaku_taikyo_yoteibi < Now() )
契約解除 何らかの問題により契約が解除された状態	