３.物件マスタ

目次

◆◆◆概要◆◆◆・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１
３－１　種別の切り替え・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２
３－２　入力項目の切り替え・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２
３－３　新規物件の登録・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４
３－４　登録済み物件データの編集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１６
３－５　登録済み物件データのコピー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１６
３－６　登録済み物件データの削除・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１７
３－７　物件に対して間取、図面、写真、地図、動画を設定する・・・・・・・・・Ｐ１８
３－８　部屋止物件の保管・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１８
３－９　登録物件をホームページに掲載する・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１９
３－１０　登録物件をポータルサイトに掲載する・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２０
３－１１　広告掲載可否を設定する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２０
３－１２　物件の公開方式設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２１
３－１３　登録済みの物件データの検索・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２３
３－１４　検索条件の保存・呼び出し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２９
３－１５　物件番号(物件コード)またはレインズ番号指定で登録済物件データの検索・Ｐ３１
３－１６　物件マッチング・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３２
３－１７　レインズデータ、ふれんずデータの取り込み・・・・・・・・・・・・・Ｐ３３
３－１８　ホームページの詳細を確認する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３３
３－１９　物件登録時に重複チェックを行う・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３４
３－２０　登録物件の未入力チェックを行う・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３５
３－２１　未入力項目のチェックを行う・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３６
３－２２　ＳＮＳ連動・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３７
３－２３　カスタマイズ項目・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３８
３－２４　間取－部屋タイプコンボボックスの選択項目順番を変更する・・・・・・Ｐ４０
３－２５　賃料の変更履歴を登録する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４１
３－２６　賃料の変更履歴を自動登録する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４２
３－２７　元付業者、客付業者、オーナーのホームページを確認する・・・・・・・Ｐ４３
３－２８　元付業者、客付業者、オーナーの詳細情報を表示、編集する・・・・・・Ｐ４３
３－２９　登録済み物件の種別を別の種別に変更する・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４４
３－３０　接客時の使い方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４５
３－３１　めやす賃料を計算する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４６
３－３２　駐車場の礼金、敷金、保証金に対する消費税設定・・・・・・・・・・・Ｐ４７
３－３３　特選、特色、ポータルチェック拡張表示チェックの並びを変更する・・・Ｐ４８
３－３４　特選、特色チェックの表示領域を拡張する・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４８
３－３５　特選、特色一括、ポータルチェック拡張表示チェック / 一括クリア ・・・Ｐ４９
３－３６　Ｗｅｂコメントと携帯ＷｅｂコメントにＨＴＭＬタグを挿入する・・・・Ｐ５０
３－３７　携帯Ｗｅｂコメント欄にＷｅｂコメントをコピーする・・・・・・・・・Ｐ５１

３－３８　登録画像のサムネイル表示・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５２
３－３９　通常物件と通常以外物件のワンタッチ切り替え・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５２
３－４０　物件の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５３
３－４１　物件に関連するファイルを管理する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５３
３－４２　物件を棟単位でまとめる・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５４
３－４３　総物件数、ＨＰ公開数の常時表示・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５５
３－４４　物件一覧の表示領域を変える・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５６
３－４５　複数ソート設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５７
３－４６　物件一覧の列の状態を変更する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５８
３－４７　物件一覧の列の状態を初期化する・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６０
３－４８　物件一覧に表示する列をカスタマイズする・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６０

メインメニューから「物件マスタ」をクリックしてください。図 3-1.1 の画面が表示されます。

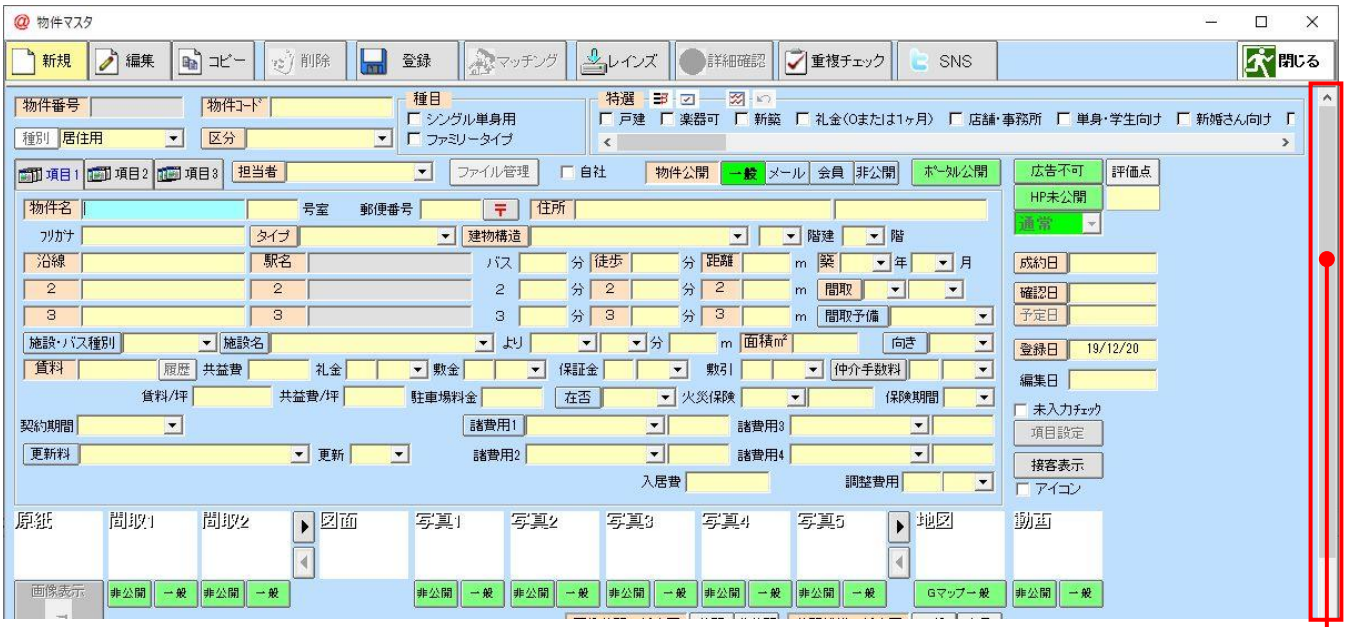


図 3-1.1：物件マスタ画面

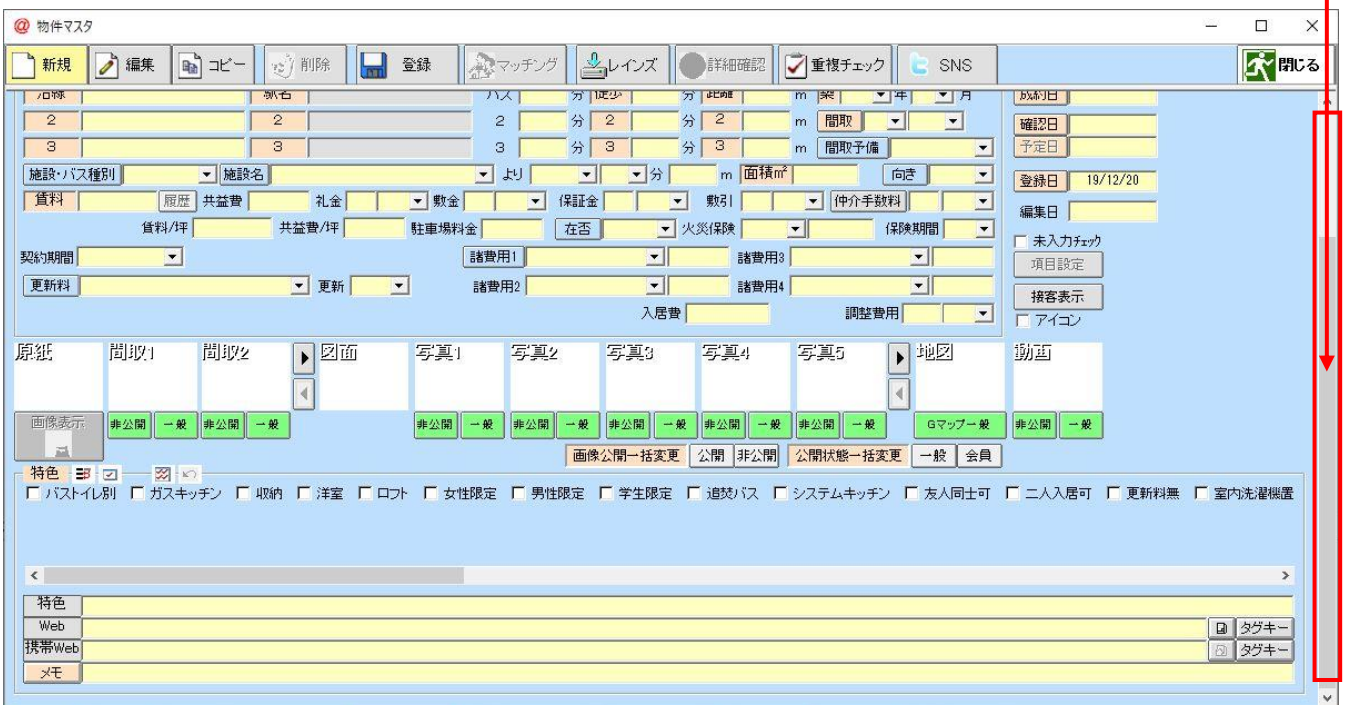


図 3-1.2：物件マスタ画面（下部：下へスクロールさせた状態）

◆◆◆概要◆◆◆

この画面は主に物件の文字情報及び、画像(間取、写真など)の登録、図面の作成を行う画面です。

登録した物件情報はホームページに出力、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）へ投稿を行えます。

３－１　【 種別の切り替え 】

物件マスタでは賃貸居住用物件、賃貸事業用物件と賃貸駐車場物件を登録できます。

図 3-1.3 のコンボボックスから切り替えたい種別を選択すると、その種別に対応した画面に切り替わります。

切り替えると、以前の入力内容がクリアされ新規に物件を登録できる状態になります。



図 3-1.3：種別コンボボックス

３－２　【 入力項目の切り替え 】

図 3-2.1 の「項目 1」、「項目 2」、「項目 3」ボタンで入力項目のページ切り替えが行えます。

種別により一部入力項目が異なります。

（図 3-2.2～図 3-2.9 参照）



図 3-2.1：入力項目切り替えボタン



図 3-2.2：【居住用】項目 1



図 3-2.3：【居住用】項目 2



図 3-2.4 :【居住用】項目 3



図 3-2.5 :【事業用】項目 1



図 3-2.6 :【事業用】項目 2



図 3-2.7 :【事業用】項目 3

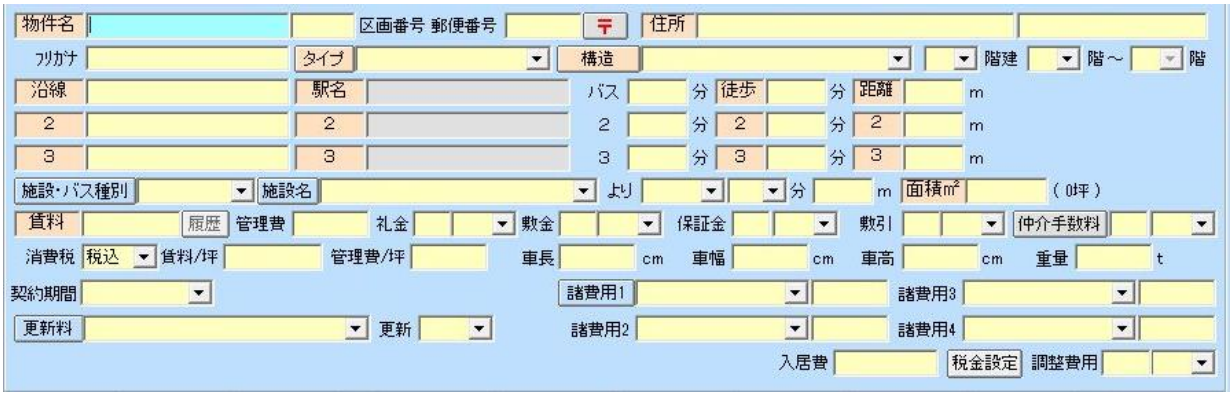


図 3-2.8：【駐車場】項目 1



図 3-2.9：【駐車場】項目 2

3－3　【 新規物件の登録 】

図 3-3.1 の 3-3-A「新規」ボタンをクリックします。
下記の入力項目欄に物件情報を入力して 3-3-B「登録」ボタンをクリックすると、新規物件としてデータベースに追加します。

※データベースに登録されるまで画像登録は行えません。



図 3-3.1：新規入力・登録

【 入力項目 】

入力項目欄の配置位置は図 3-1.1、図 3-1.2、図 3-2.2～図 3-2.9 を参照してください。

○共通○

1)「種目」（居住用、事業用）

該当する種目項目にチェックを付けます。
賃貸版では物件の種類を居住用、事業用に分け、さらに居住用を「シングル」、「ファミリー」事業用を「店舗」、「事務所」の 4 つに分類しています。

2)「特選」

該当する特選項目にチェックを付けます。

3)「区分」

物件を管理する上で必要となる情報を入力しておけば物件検索画面で物件の抽出が容易になります。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

4)「担当者」

各物件の担当者を設定することができます。

5)「自社」

自社管理物件の場合にチェックを付けます。

業者マスタから客付業者向けの閲覧ページを出力する際に使用します。

10-8【 客付業者に対して客付案内する 】参照

チェックを付けておくと物件検索で自社物件を簡単に検索できます。

6)「広告可/広告不可」

広告して良い物件はクリックし、「広告可」にします。

3-11【 広告掲載可否を設定する 】参照

7)「HP 公開/HP 未公開」

ホームページに公開して良い物件はクリックし、「HP 公開」にします。

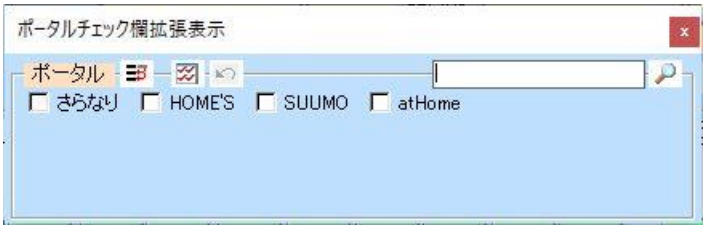
「HP 未公開」にした物件はホームページに公開しません。

3-9【 登録物件をホームページに掲載する 】参照

8)「ポータル公開」

「ポータル公開」ボタンを押すと「ポータルチェック欄拡張表示」画面が表示されます。公開しても良いポータルサイト名のチェック欄にチェックマークを付けます。

チェックマークの無いポータルサイトには物件を公開しません。



※ @dream-Progre にはポータルサイトへ直接出力する機能は持っておりません。
さらなり.Potal 連携ソフトや、ポータル出稿システムからポータルサイトに出力する際に使用します。 3-10【 登録物件をポータルサイトに掲載する 】参照

9)「物件公開」

ホームページへの公開方式を設定します。ホームページに公開して良い物件は「一般」にします。

「メール公開」にした物件は詳細ページのみ作成し、マッチングで使用します。

「会員公開」にした物件は会員用のフォルダに作成され、パスワードでアクセスが制限されます。

「非公開」にした物件は HP に公開されず、マッチング時は送信物件対象にはなりません。

3-12【 物件の公開方式設定 】参照

10)「画像公開」

ホームページへの画像の公開方式を設定します。ホームページに公開して良い物件画像は「一般」にします。

「会員公開」にした物件画像は会員用のフォルダに置かれ、パスワードでアクセスが制限されます。

3-12【 物件の公開方式設定 】参照

11)「成約日」

物件が成約した日付を入力します。「成約日」ボタンをクリックすれば本日の日付がセットされます。
物件を通常から成約に変えた場合、自動で当日の日付が入ります。

12)「確認日」

物件確認した日付を入力します。「確認日」ボタンをクリックすれば本日の日付がセットされます。

13)「予定日」

次回物件を確認する予定の日付を入力します。
「予定日」ボタンをクリックすれば 12)「確認日」に 1-12【 確認予定日の設定 】で設定されている確認日からの経過日数を足した日付がセットされます。
※ 12)「確認日」に日付がセットされていない場合は使用できません。

14)「登録日」

物件登録した日付をセットします。修正もできます。
「登録日」ボタンをクリックすれば本日の日付がセットされます。
※ホームページ出力でこの日付を判断し、駅別一覧の New マークが付くようになっています。
New マークを付けたい場合はこの日付を新しくしてください。

15)「編集日」

物件を編集した日付が自動でセットされます。編集日を編集することはできません。

16)「特色」

物件に整っている設備にチェックを付けます。
チェックを付けると下の特色テキスト欄にチェック項目がセットされます。
チェックを外すと下の特色テキスト欄からチェック項目が削除されます。
テキスト欄に直接入力することもできます。

17)「Web」

物件のセールスポイントを入力します。ホームページの駅別一覧に入力したコメントが反映されます。※HTML タグを挿入することもできます。
3-36【 Web コメントと携帯 Web コメントに HTML タグを挿入する 】参照

18)「携帯 Web」

物件のセールスポイントを入力します。携帯ホームページの駅別一覧に入力したコメントが反映されます。※HTML タグを挿入することもできます。
3-36【 Web コメントと携帯 Web コメントに HTML タグを挿入する 】参照

19)「メモ」

ホームページに載せたくない情報または、社内的なメモがあれば入力します。

○項目 1○

20)「物件名」

物件名を入力します。

※文字列の一部を入力することで過去に登録した物件名を↓キーで呼び出すことができます。

※呼び出し機能が必要ない場合は設定を OFF にできます。

1-28【 オートコンプリート機能 】参照

※呼び出し動作が遅い場合は、設定を変更することにより改善する場合があります。

1-29【 オートコンプリート機能パフォーマンス設定 】参照

21)「フリガナ」

「物件名」を入力すると自動的にフリガナに変換します。手入力もできます。

22)「号室」(居住用、事業用)、「区画番号」(駐車場)

部屋番号または区画番号を入力します。

23)「郵便番号」

郵便番号を入力します。横の「〒」ボタンをクリックすると「郵便番号」「住所」が一覧で表示されます。該当するものを選択すれば 24)「住所」も自動的にセットされます。

15. 郵便番号マスタ 参照

24)「住所」

23)「郵便番号」で「〒」ボタンから選択していれば、自動的に住所が入力されています。

左の欄には主に町名、丁目を入力します。右の欄には主に番地、枝番号を入力します。

左の欄は HP 上に公開されます。右の欄は HP 上に公開されません。

※文字列の一部を入力することで過去に登録した住所を↓キーで呼び出すことができます。(左の欄のみ)

※呼び出し機能が必要ない場合は設定を OFF にできます。

1-28【 オートコンプリート機能 】参照

※呼び出し動作が遅い場合は、設定を変更することにより改善する場合があります。

1-29【 オートコンプリート機能パフォーマンス設定 】参照

25)「タイプ」

居住用、事業用の場合、部屋のタイプを選択項目から選びます。手入力もできます。

駐車場の場合、駐車場の種類を選択項目から選びます。手入力もできます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

26)「建物構造」(居住用、事業用)、「構造」(駐車場)

選択項目から選びます。手入力もできます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

27)「階建」

階数を選択項目から選びます。手入力もできます。

28)「階」

所在階を選択項目から選びます。手入力もできます。

(事業用、駐車場)複数階の場合は○階～○階としてください。

29)「沿線」

1-45【 沿線・駅名（地域・地区）の変更 】で設定した沿線または地域を選択項目から選びます。

30)「駅名」

1-45【 沿線・駅名（地域・地区）の変更 】で設定した駅名または地区を選択項目から選びます。

31)「バス」

30)「駅名」で選択した駅から物件最寄りのバス停までのバス所要時間を入力します。

32)「徒歩」

30)「駅名」で選択した駅から物件までの徒歩所要時間を入力します。

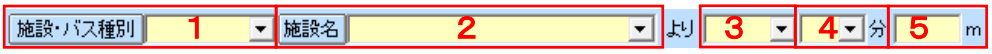
※バスの所要時間を入力した場合は、バス停から物件までの所要時間を入力してください。（停歩扱い）

33)「距離」

30)「駅名」で選択した駅から物件までの距離を入力します。

※バスや徒歩の所要時間を入力した場合は、図面、チラシ、ホームページなどには表示されません。

34)「施設・バス停名」



1 番目の欄で種類を選択項目から選びます。次の欄に名称を入力します。

3 番目の欄の手段(選択、手入力可)で物件まで何分掛かるかを 4 番目の欄に入力します。

1、2 番目の欄で入力した施設、バス停から物件までの距離を 5 番目の欄に入力します。

1、2 番目の欄の選択項目は自由にカスタマイズができます。

3-23【 カスタマイズ項目 】参照

35)「築年月」（居住用、事業用）

築年月を入力します。月が不明な場合は未入力または「00」を入力します。

※和暦、西暦どちらでも入力できます。（入力後は和暦に変換されます）

36)「間取」（居住用）

左の欄に部屋数、右の欄に間取を選択項目から選びます。部屋数は手入力もできます。

項目 2 の 64)間取とは連動しています。

選択項目の順番はカスタマイズができます。

3-24【 間取-部屋タイプコンボボックスの選択項目順番を変更する 】参照

37)「間取予備」（居住用）

36)「間取」で表現し切れない部屋タイプがある場合、選択項目から選びます。

手入力もできます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

38)「面積㎡」

面積を平米で入力します。

（事業用、駐車場）入力すると坪に換算された面積が右に表示されます。

39)「向き」（居住用）

選択項目から選びます。手入力もできます。

40)「賃料」

賃料を円単位で入力します。

※事業用：税込み金額を入力してください。

※駐車場：区画が明確になっており、塀やアスファルトなどで舗装されている場合は、消費税が掛かります。その場合は税込み金額を入力してください。

賃料に消費税が入っている場合、41）消費税に「税込」を設定してください。

41)「消費税」（駐車場）

駐車場の賃料に消費税がかかっているかどうかを示す項目です。

賃料に消費税が入っている場合、「税込」を設定してください。

※入居費用計算時、賃料に税が掛かっているかどうかを判別するためのものです。

42)「賃料/坪」

賃料と面積から自動計算します。手入力もできます。

43)「共益費」（居住用）、「管理費」（事業用、駐車場）

共益費または管理費を円単位で入力します。

※事業用、駐車場の場合は税込み金額を入力してください。

※この項目に何も入力しないと一覧には-1 と表記されますが、空欄を意味します。

44)「共益費/坪」（居住用）、「管理費/坪」（事業用、駐車場）

共益費または管理費と面積から自動計算します。手入力もできます。

※この項目に何も入力しないと一覧には-1 と表記されますが、空欄を意味します。

45)「礼金」

左の欄は数値を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

※事業用、駐車場で単位を「円」、「万円」にする場合、税込み金額を入力してください。

※駐車場で単位を「ヶ月」にする場合、入力した数値に税を掛けているかどうかを駐車場消費税設定画面にて設定してください。

3-32【 駐車場の礼金、敷金、保証金に対する消費税設定 】参照

46)「敷金」

左の欄は数値を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

※駐車場で単位を「ヶ月」にする場合、入力した数値に税を掛けているかどうかを駐車場消費税設定画面にて設定してください。

3-32【 駐車場の礼金、敷金、保証金に対する消費税設定 】参照

47)「保証金」

左の欄は数値を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

※駐車場で単位を「ヶ月」にする場合、入力した数値に税を掛けているかどうかを駐車場消費税設定画面にて設定してください。

3-32【 駐車場の礼金、敷金、保証金に対する消費税設定 】参照

48)「敷引」、「償却」

左の欄は数値を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

49)「仲介手数料」

左の欄は数値を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

※入居費用計算で内部的に消費税を加算しています。税抜き金額を入力してください。

50)「駐車場料金」（居住用、事業用）

駐車場がある場合、料金を入力します。※税込み金額を入力してください。

51)「駐車場在否」（居住用、事業用）

駐車場の在否を選択項目から選びます。手入力もできます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。　　3-23【 カスタマイズ項目 】参照

52)「火災保険」（居住用、事業用）

左の欄から「要」、「不要」を選び、「要」であれば右の欄に金額を入力します。

53)「保険期間」（居住用、事業用）

XX)「火災保険」の保険期間を選択項目から選びます。手入力もできます。

54)「車長」（駐車場）

該当区画に駐車することができる車両の最大長(前後の長さ)を入力します。

55)「車幅」（駐車場）

該当区画に駐車することができる車両の最大幅を入力します。

56)「車高」（駐車場）

該当区画に駐車することができる車両の最大高さ(タイヤの接地面から屋根まで)を入力します。

57)「重量」（駐車場）

該当区画に駐車することができる車両の最大重量(最大定員および最大積載量)を入力します。

58)「契約期間」

選択項目から選びます。手入力もできます。

59)「更新料」

更新料を選択項目から選びます。手入力もできます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。　　3-23【 カスタマイズ項目 】参照

60)「更新」

更新方法を選択項目から選びます。手入力もできます。

61)「諸費用 1～4」

左に諸費用名を選択項目から選びます。手入力もできます。(例) 上下水道代、鍵交換費用など

選択項目は自由にカスタマイズができます。　　3-23【 カスタマイズ項目 】参照

右に諸費用名を入力した項目の金額を円で入力します。※税込み金額を入力してください。

※この項目に何も入力しないと一覧には-1 と表記されますが、空欄を意味します。

62)「入居費用」

自動的に計算します。手入力もできます。

※居住用入居費＝礼金＋敷金＋保証金＋前賃料＋共益費＋仲介手数料＋保険料

※事業用入居費＝礼金(税込)＋敷金＋保証金＋前賃料(税込)＋管理費(税込)
＋仲介手数料＋保険料

※駐車場入居費＝礼金(税込/税無)＋敷金(税込/税無) ＋保証金(税込/税無)＋前賃料(税込/税無)
＋管理費(税込)＋仲介手数料

1-13【 入居費用計算 】で駐車場料金、諸費用、調整費用を入居費用に含む設定をした場合、
それらも計算に加えられます。

※調整費用の場合、減算されます。

63)「調整費用」

入居費を減算するための項目です。

左の欄は数値を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

1-13【 入居費用計算 】で入居費計算に調整費用を含む設定にした場合、入居費計算に含まれます。

○項目 2○

64)「間取」(居住用)

左の欄に部屋数、右の欄に間取を選択項目から選びます。部屋数は手入力もできます。

項目 1 の 36)間取とは連動しています。

選択項目の順番はカスタマイズができます。

3-24【 間取-部屋タイプコンボボックスの選択項目順番を変更する 】参照

65)「間取予備」(居住用)

64)「間取」で表現し切れない部屋タイプがある場合、選択項目から選びます。

手入力もできます。

選択項目のカスタマイズは 37)間取予備で行えます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

66)「間取詳細」(居住用)

間取の内訳を入力します。

以下の項目に入力することで間取詳細欄に間取の内訳をセットできます。

「CLR」: 間取詳細欄から間取の内訳を 1 セット分削除します。

「間取階」: 部屋の所在階を選択項目から選びます。(例)2F、2 階

「部屋」、「畳」: 部屋のタイプを選択項目から選びます。(例)和 6、洋 4.5

「SET」:「間取階」、「部屋」、「畳」で設定した内容を 1 セットとして間取詳細欄にセットします。

67)「現況」

選択項目から選びます。手入力もできます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

68)「引渡時期」

引渡可能な時期を選択項目から選びます。手入力もできます。

69)「引渡年月」

68)「引渡時期」の内容が「即時」以外の場合、いつ頃引き渡せるのかを入力します。

※設定した引渡年月の日付が過ぎた場合は自動的に「即時」になります。

70)「総戸数」(居住用)、「総区画数」(駐車場)

物件の総戸数(総区画数)を入力します。

71)「小学区」(居住用、駐車場)

1 番目の欄に物件に近い小学校区を選択項目から選びます。手入力もできます。

2 番目の欄で入力した小学校区から物件までの距離を 2 番目の欄に入力します。

1 番目の欄の選択項目は自由にカスタマイズができます。3-23【 カスタマイズ項目 】参照

72)「中学区」（居住用、駐車場）

1 番目の欄に物件に近い中学校区を選択項目から選びます。手入力もできます。

2 番目の欄で入力した中学校区から物件までの距離を 2 番目の欄に入力します。

1 番目の欄の選択項目は自由にカスタマイズができます。3-23【 カスタマイズ項目 】参照

73)「取引態様」

選択項目から選びます。手入力もできます。

74)「客付」

左の欄は数値を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

75)「広告」

左の欄は数値を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

76)「レインズ番号」

レインズ番号を入力します。レインズ取り込みで自動的にセットされます。

77)「保証会社」

選択項目から選びます。

※選択を「必須」にした場合は 78)保証会社名、79)保証会社利用料を入力してください。
ただし、保証会社を複数登録する場合は 79)保証会社利用料に保証会社名も一緒に入力して 78)保証会社名は空にしてください。

78)「保証会社名」

選択項目から選びます。手入力もできます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

79)「保証会社利用料」

保証会社利用料を入力します。

※Ctrl + Enter キーを同時押しすることで改行が可能です。保証会社を複数登録する時は改行で分けて入力してください。

※文字列の一部を入力することで過去に登録した保証会社利用料を↓キーで呼び出すことができます。

※呼び出し機能が必要ない場合は設定を OFF にできます。

1-28【 オートコンプリート機能 】参照

※呼び出し動作が遅い場合は、設定を変更することにより改善する場合があります。

1-29【 オートコンプリート機能パフォーマンス設定 】参照

80)「業者名」

元付業者の業者名を入力します。

※文字列の一部を入力することで過去に登録した業者情報を↓キーで呼び出すことができます。
業者名、業者 Tel、業者 Fax、業者 Email、業者携帯電話はセットで呼び出されます。

※呼び出し機能が必要ない場合は設定を OFF にできます。

1-28【 オートコンプリート機能 】参照

※呼び出し動作が遅い場合は、設定を変更することにより改善する場合があります。

1-29【 オートコンプリート機能パフォーマンス設定 】参照

81)「(業者)Tel」

元付業者の Tel を入力します。

82)「(業者)Fax」

元付業者の Fax を入力します。

83)「(業者)Email」

元付業者の Email を入力します。

84)「(業者)携帯電話」

元付業者の携帯電話を入力します。

85)「客付業者」

客付業者の業者名を入力します。

※文字列の一部を入力することで過去に登録した業者情報を↓キーで呼び出すことができます。
業者名、業者 Tel、業者 Fax、業者 Email、業者携帯電話はセットで呼び出されます。

※呼び出し機能が必要ない場合は設定を OFF にできます。

1-27【 オートコンプリート機能 】参照

※呼び出し動作が遅い場合は、設定を変更することにより改善する場合があります。

1-28【 オートコンプリート機能パフォーマンス設定 】参照

86)「(客付業者)Tel」

客付業者の Tel を入力します。

87)「(客付業者)Fax」

客付業者の Fax を入力します。

88)「(客付業者)Email」

客付業者の Email を入力します。

89)「(客付業者)携帯電話」

客付業者の携帯電話を入力します。

90)「オーナー名」

オーナー名を入力します。

※文字列の一部を入力することで過去に登録したオーナー情報を↓キーで呼び出すことができます。
オーナー名、オーナー Tel、オーナー Fax、オーナー Email、オーナー携帯電話はセットで呼び出されます。

※呼び出し機能が必要ない場合は設定を OFF にできます。

1-27【 オートコンプリート機能 】参照

※呼び出し動作が遅い場合は、設定を変更することにより改善する場合があります。

1-28【 オートコンプリート機能パフォーマンス設定 】参照

91)「(オーナー)Tel」

オーナーの Tel を入力します。

92)「(オーナー)Fax」

オーナーの Fax を入力します。

93)「(オーナー)Email」

オーナーの Email を入力します。

94)「(オーナー)携帯電話」

オーナーの携帯電話を入力します。

95)「鍵所在」(フリー1)

厳密な用途を持たない項目です。名称を変更でき、独自の項目として使用できます。

HP に反映されます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

初期は鍵の所在を入力できる項目として設定してあります。

96)「内見方法」（フリー2）

厳密な用途を持たない項目です。名称を変更でき、独自の項目として使用できます。

HP に反映されます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

初期は内見時の方法を入力できる項目として設定してあります。

97)「収入証明」（フリー3）

厳密な用途を持たない項目です。名称を変更でき、独自の項目として使用できます。

HP に反映されます。

選択項目は自由にカスタマイズができます。 3-23【 カスタマイズ項目 】参照

初期は収入証明が必要かどうかを入力できる項目として設定してあります。

98)「フリーテキスト」

厳密な用途を持たない項目です。名称は変更できませんが、独自の項目として使用できます。

HP に反映されます。

99)「YoutubeID」

弊社提供プラグイン「@dream 連携プログラム YouTube 投稿機能」を使用して YouTube に物件の動画を投稿すると、その動画 ID がセットされます。

YoutubeID をセットしておけば、HP の詳細ページに YouTube 動画を載せることができます。

投稿機能を使用せずに、独自にアップした Youtube 動画 ID も手入力可能です。

YoutubeID の操作に関わる詳細な内容は 23-4【 YouTube に投稿する 】を参照してください。

YouTube 動画を詳細ページに載せる方法は 7-2【 ホームページ基本設定 】の【 Youtube 設定 】を参照してください。

○項目 3○

100)「契約タイプ」（居住用、事業用）

普通借家か定期借家を選択することができます。めやす賃料を計算するために必要な項目です。

101)「フリーレント」（居住用、事業用）

フリーレントを入力します。単位はヶ月、円、万円を選択できます。

102)「更新料金」（居住用、事業用）

100)「契約タイプ」が普通借家の場合に入力する項目です。

100)「契約タイプ」と同様に、めやす賃料を計算するための項目で、契約更新時にかかる費用を入力します。右の欄は単位を選択項目から選びます。

103)「更新期間」（居住用、事業用）

100)「契約タイプ」が普通借家の場合に入力する項目です。

100)「契約タイプ」と同様に、めやす賃料を計算するための項目で、契約更新の期間を入力します。

104)「契約更新期間」（居住用、事業用）

100)「契約タイプ」が定期借家の場合に入力する項目です。

100)「契約タイプ」と同様に、めやす賃料を計算するための項目で、契約更新期間を入力します。

105)「めやす表示」（居住用、事業用）

めやす賃料の表示/非表示を物件ごとに設定することができます。

106)「めやす賃料」（居住用、事業用）

下記の計算式を用いて自動的に計算します。手入力もできます。

100)「契約タイプ」が『普通借家』の場合のめやす賃料

（4 年分の賃料＋4 年分の共益費・管理費－フリーレント＋礼金＋敷引金＋更新料金）÷48 ヶ月

100)「契約タイプ」が『定期借家』の場合のめやす賃料

（契約更新期間×（賃料＋共益費_管理費）－フリーレント＋礼金＋敷引金）÷契約更新期間（ヶ月）

３－４　【 登録済み物件データの編集 】

登録した物件を再度編集する場合は、登録した物件を入力項目欄に呼び出します。

図 3-4.1 の 3-4-A「データー覧」から編集したい物件をダブルクリックして入力項目欄に呼び出します。(物件番号欄に選択した物件の物件番号がセットされます)

または、図 3-4.2 の 3-4-C「編集」ボタンをクリックし、図 3-4.2 の 3-4-D「物件番号」欄に呼び出したい物件番号を入力、Enter キーを押すことで呼び出すこともできます。

入力項目欄を編集後、図 3-4.1 の 3-4-B「登録」ボタンをクリックすれば編集したデータが確定します。

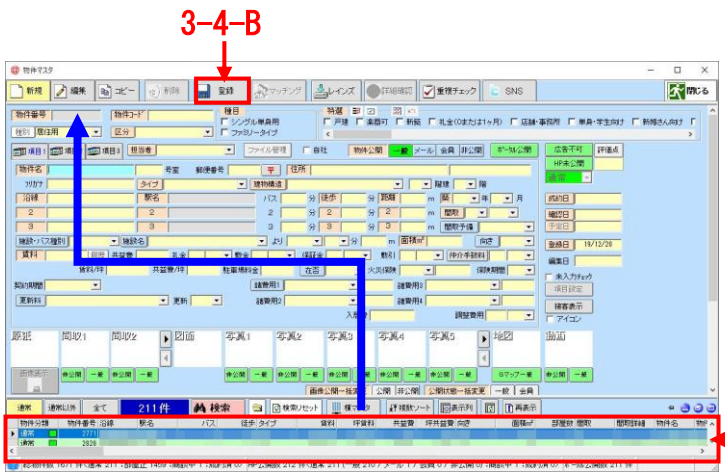


図 3-4.1：登録物件呼び出し(1)

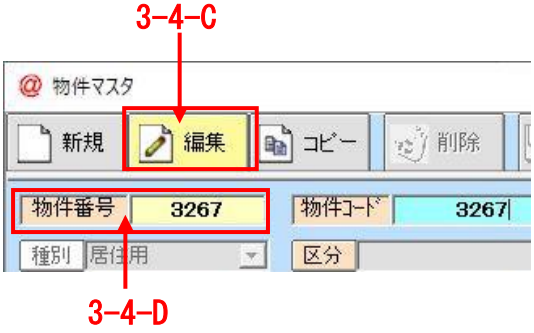


図 3-4.2：登録物件呼び出し(2)

※賃料を変更した場合、賃料変更履歴に登録するかどうかのメッセージが表示されます。

3-25【 賃料の変更履歴を登録する 】参照

※棟データ割付設定を行っている場合、該当の棟データに自動割付を行います。

1-16【 棟データ割付設定】参照

３－５　【 登録済み物件データのコピー 】

例えば、同じマンションで号室だけが違う場合に入力の手間を省く時などに使用します。

図 3-5.1 の 3-5-A「コピー」ボタンをクリックします。

3-5-C「物件番号」欄のみ入力可能になります。

コピーしたい物件の物件番号を入力するか、

3-5-D「データー覧」からコピーしたい物件を

ダブルクリックして入力項目欄に呼び出します。

物件呼び出し後、3-5-B「コピー作成」ボタンを

クリックすれば、新しい物件番号で物件情報が

コピーされます。

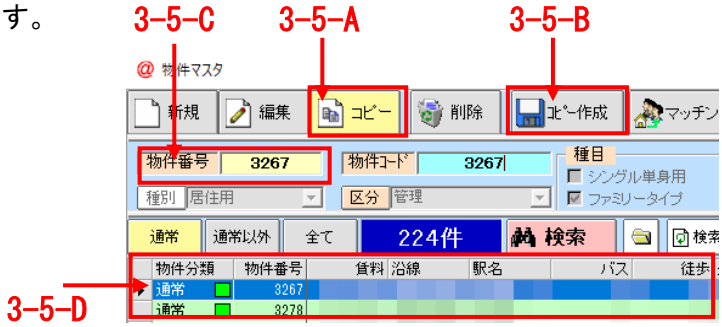


図 3-5.1：コピー呼び出し、コピー作成

※確認日、確認予定日、賃料変更履歴はコピーしません。

※GoogleMap 登録情報は 1-30【 物件コピー時の GoogleMap コピーメッセージを表示しない 】で
チェックを外した状態にすると、コピーするかどうかを選択できます。

３－６　【 登録済み物件データの削除 】

本当に要らなくなった物件データを削除したい場合に使用します。

図 3-6.1 の 3-6-A「データー覧」から削除したい物件をダブルクリックで入力項目欄に呼び出します。

（物件番号欄に選択した物件の物件番号がセットされます）

3-6-B「削除」ボタンをクリックすると削除確認画面が表示されます。

※誤操作防止の為、削除確認メッセージで「はい」を選択すると、次にパスワード入力画面が表示されます。（図 3-6.2 参照）

パスワード入力が不必要な場合は 1-31【 削除時のパスワードを要求しない 】でチェックを付けると、以降パスワード入力画面は表示されません。

「はい」または「OK」をクリックすると選択した物件がデータベースから削除されます。

削除された物件に関しては完全に削除致しますので、戻すことはできません。尚、設定されている画像も削除されます。

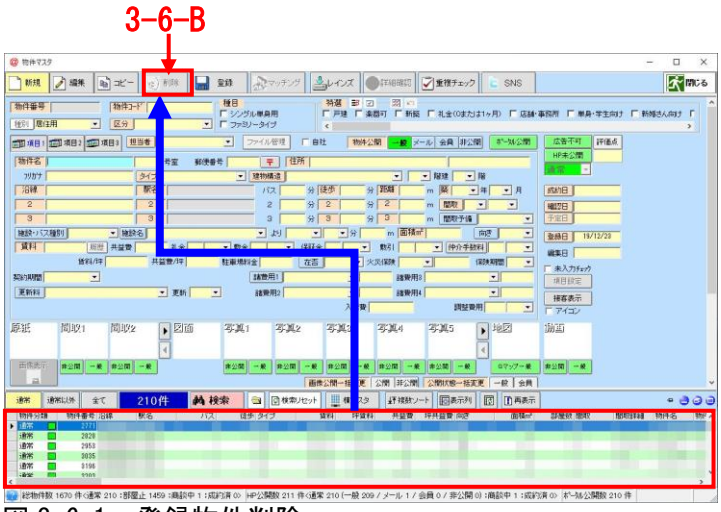


図 3-6.1：登録物件削除

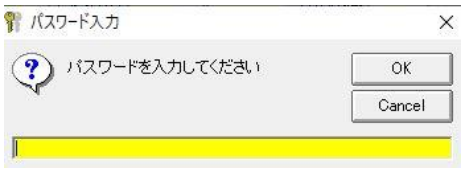


図 3-6.2：パスワード入力

物件が成約した場合は削除せずに**部屋止**として物件データを残しておく事が可能ですので、むやみに削除などしないようにしてください。

部屋止として物件データを残す方法は 3-8【 部屋止物件の保管 】を参照してください。

３－７　【 物件に対して間取、図面、写真、地図、動画を設定する 】

登録済みの物件に対して、間取、図面、写真、地図、動画の設定をすることができます。ホームページからお客様が閲覧した時に間取り画像、写真画像が有ると無いとでは与える印象も違うはずです。
間取、写真に関しては積極的に設定した方が良いでしょう。
ホームページに公開できるのは間取、写真、動画に登録した画像となります。
（公開チェックをした画像がホームページ公開対象です）
原紙、図面、地図に登録した画像はホームページに公開できません。
詳細は **12. 画像・動画データ登録** を参照してください。

※間取は４枚まで、写真は何枚でも登録できます。
※図面、チラシで使われる画像は間取、写真(1～20 まで)、地図が使用できます。
※登録できる画像形式は JPG、BMP、PNG、PCX、FPX、TIF、TIFF、GIF です。

３－８　【 部屋止物件の保管 】

成約が済んでしまった物件はホームページの掲載、マッチング処理などを行う必要がなくなります。
成約が済んだ物件に関しては「部屋止」として物件データベースに残し、ホームページの掲載、マッチング処理をさせない設定にすることができます。



図 3-8.1：部屋止設定

図 3-8.1 の 3-8-A「物件分類」コンボボックスのリストから「**部屋止**」を選択すると変更確認画面が表示されます。「OK」をクリックし、3-8-B「登録」ボタンをクリックすると「部屋止」物件としてデータベースに残り、ホームページ掲載、マッチング処理などは行わなくなります。

なお、部屋止にした物件は物件検索画面から「部屋止」検索を行えば呼び出しができます。物件が空いた場合は同じく図 3-8.1 の 3-8-A「物件分類」コンボボックスのリストから「**通常**」を選択して「部屋止」を解除すれば、再度空き物件として扱うことが可能です。

図 3-8.1 の 3-8-A「物件分類」コンボボックスのリストの内容は以下のようになります。

通常	空き物件を意味します。
商談中	お客様と商談している物件を意味します。
成約済	成約した物件を意味します。
部屋止	成約、取り下げる物件を意味します

商談中、成約済はホームページに一部情報を掲載することが可能です。物件分類を「**商談中**」、「**成約済**」にして、ホームページに掲載すれば他のお客様に物件の状況をお知らせすることができます。
以前にマッチングで案内していた物件が成約した場合は、そのお客様に対してメール、または FAX でお知らせすることも可能です。

３－９　【 登録物件をホームページに掲載する 】

登録した物件をホームページに公開するにはいくつか条件があります。

1. 「HP 公開」になっている。
2. 種目のいずれかにチェックが付いている。（居住用、事業用）
3. 部屋止になっていない。
4. 沿線・駅、又は地域・地区が設定されている。
5. 物件公開が「非公開」になっていない。

※どれか一つでも欠けている物件に関しては駅別・地区別一覧に公開されませんのでご注意ください。
※商談中の物件は駅別・地区別一覧、詳細画面に公開されますが画像は公開できません。
※成約済の物件は駅別、地区別一覧のみ公開されます。（詳細画面には公開されません）

図 3-9.1 の 3-9-A「HP 未公開」ボタンをクリックすると、「HP 公開」に変わります。もう一度クリックすると「HP 未公開」に変わります。

※「HP 未公開」にすると画像も「非公開」にします。

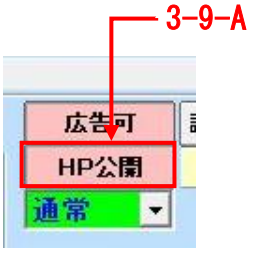


図 3-9.1：HP 公開設定

３－１０　【 登録物件をポータルサイトに掲載する 】

登録した物件をポータルサイトに対して公開するかしないかを設定できます。
自社ホームページでの掲載は可能だが、ポータルサイトへの掲載は不可であるような物件の場合に使用します。
図 3-10.1 の 3-10-A「ポータル公開」ボタンをクリックすると「ポータルチェック拡張表示」画面が表示されます(図 3-10.2 参照)。公開しても良いポータルサイト名のチェックボックスにチェックを入れてください。

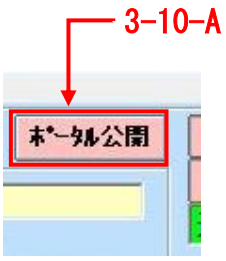


図 3-10.1 :「ポータル公開」ボタン

図 3-10.2 の 3-10-B の各ボタンの使い方については **3-33【 特選、特色、ポータルチェック拡張表示チェックの並びを変更する 】～ 3-35【 特選、特色一括、ポータルチェック拡張表示チェック / 一括クリア 】**を参照してください。

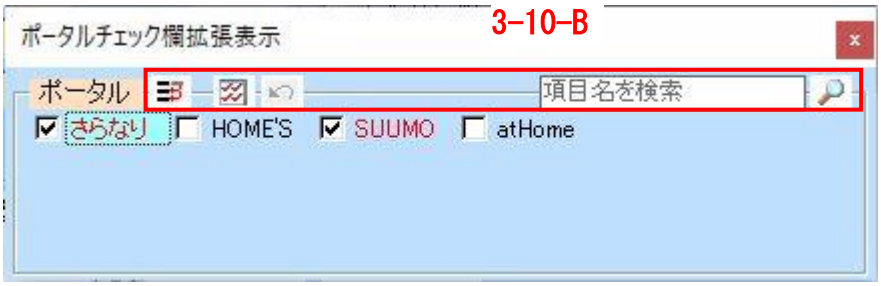


図 3-10.2 : ポータルチェック拡張表示

※「HP 公開」ボタンと連動しています。「ポータル公開」ボタンのみ操作したい場合は、「HP 公開」ボタン操作後に行ってください。また、連動させたくない場合は 1-18【 ポータル公開連動設定 】を参照してください。

※「HP 未公開」から「HP 公開」に変更した際は「さらなり」にのみチェックが入った状態になります。

**※ @dream-Progre にはポータルサイトへ直接出力する機能は持っておりません。
弊社が運営している「さらなり.Potal」や、弊社がサービスを提供している「ポータル出稿システム」からの各社ポータルサイト出力にて出力可能な物件の識別として機能します。**

３－１１　【 広告掲載可否を設定する 】

物件が広告媒体に対して掲載可能か掲載不可なのかを設定できます。
図 3-11.1 の 3-11-A「広告不可」ボタンをクリックすると、「広告可」に変わります。もう一度クリックすると「広告不可」に変わります。
チラシ、図面などの広告媒体は掲載可能だが、ホームページは掲載不可の場合は、「広告可」にして「HP 公開」ボタンを「未公開」にしておけば一目で物件の公開状態が分かります。



図 3-11.1 : 広告可設定

※「広告不可」にすると「HP 公開」ボタンも「未公開」にします。

３－１２　【 物件の公開方式設定 】

物件をどのような方法でホームページに公開するかを設定します。用途によって公開方式を選択できます。物件情報(文字情報)と物件画像には別々に公開方式を設定できます。

図 3-12.1 の 3-12-A で物件情報の公開方式を決定します。3-12-B で物件画像の公開方式を決定します。公開方式を切り替えるには、各ボタンをクリックします。

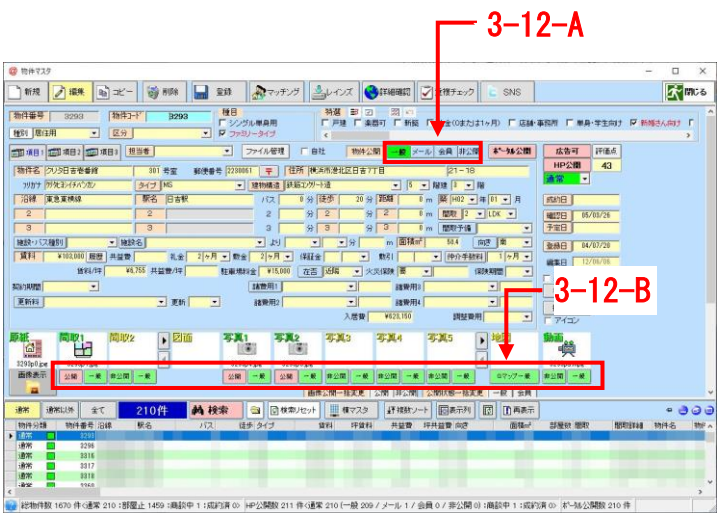


図 3-12.1：物件公開方式設定



図 3-12.2：フォルダ構成

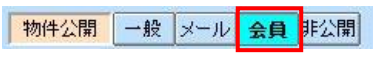
《 物件公開 》(3-12-A)

・一般・・・・・ 

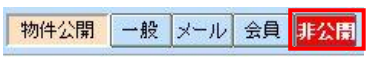
誰でも閲覧が可能な場所(bukken フォルダ以下)に置かれます。

・メール・・・・ 

メール公開専用の場所(mail フォルダ以下)に置かれます。
詳細ページのみ作成します。駅別一覧ページにはリンクされないので、
詳細ページのアドレスを知っているお客様しか閲覧ができません。
マッチングでメールを送る際に利用します。

・会員・・・・・ 

会員専用の場所(kaiin フォルダ以下)に置かれます。
kaiin フォルダにパスワード設定を行うことによって閲覧できる利用者を制限できます。(7-2【 ホームページ基本設定 】の【 パスワード認証の仕方 】参照)
物件情報を会員として公開すると、物件画像も自動的に全て会員となります。

・非公開・・・・ 

HP に公開されず、マッチングにも引っかからない物件となります。
物件を入力途中で登録した場合や公開できない物件がある場合に利用します。

《 画像公開 》(3-12-B)

物件公開方式が「一般」か「メール」の場合に画像公開方式を選択できます。物件公開方式が「会員」の場合は選択できません。

・公開・・・・・



画像を HP に公開します。

・非公開・・・・



画像を HP に公開しません。

画像公開一括変更ボタンをクリックすると、公開可能な全ての画像に対して「公開」、「非公開」を設定できます。



・一般・・・・・



誰でも閲覧が可能な場所(bukken フォルダ以下)に置かれます。

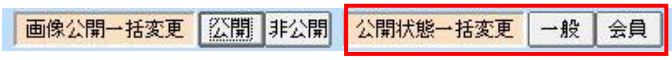
・会員・・・・・



会員専用の場所(kaiin フォルダ以下)に置かれます。

kaiin フォルダにパスワード設定を行うことによって閲覧できる利用者を制限できます。(7-2【 ホームページ基本設定 】の【 パスワード認証の仕方 】参照)

公開状態一括変更ボタンをクリックすると、公開可能な全ての画像に対して「一般」、「会員」を設定できます。

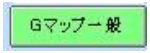


※ 画像が登録されていない画像登録箇所の公開状態を変更してもデータとして保存しません。

《 GoogleMap 》(3-12-B)

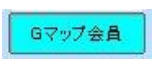
物件公開方式が「一般」か「メール」の場合に GoogleMap による詳細、地図一覧ページへの地図公開方式を選択できます。物件公開方式が「会員」「非公開」の場合は選択できません。

・一般・・・・・



詳細、地図一覧ページへの地図表示に制限がかかりません。

・会員・・・・・



一般向けと会員向け双方に詳細、地図一覧ページが作成され、一般向けのページには地図が表示されません。

kaiin フォルダにパスワード設定を行うことによって閲覧できる利用者を制限できます。(7-2【 ホームページ基本設定 】の【 パスワード認証の仕方 】参照)

３－１３　【 登録済みの物件データの検索 】

登録物件数が多くなるにつれ目的の物件データを探すのが困難になっていきます。
物件データを探し易くするためには【物件検索画面】を使用します。
図 3-13.1 の 3-13-A「検索」ボタンをクリックすると、図 3-13.2 の物件検索画面に移動します。

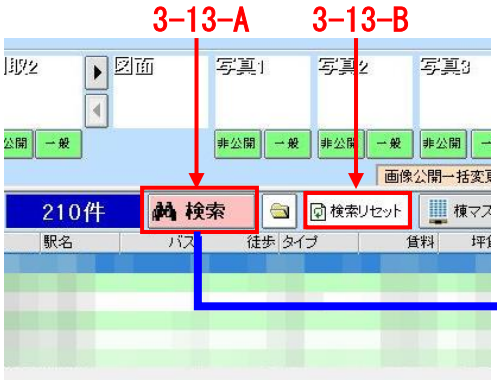


図 3-13.1：検索(画面呼び出し)ボタン


図 3-13.2：物件検索画面

2. 物件検索 での画面では左の物件情報欄のみ表示されていましたが、物件マスタから呼び出した時は右の管理情報欄も表示されます。「HP 公開」や「物件番号」など物件を管理する情報から検索を行えるため、柔軟に物件データを絞り込むことができます。

例として、物件のデータの「区分」に「管理」と入力します。物件検索画面で図 3-13.3 の 3-13-C のように管理情報の「区分」に「管理」と入力し、3-13-D「検索」ボタンをクリックすると、図 3-13.4 の 3-13-E「データ一覧」に条件に合った 12 件の物件データに絞り込まれます。

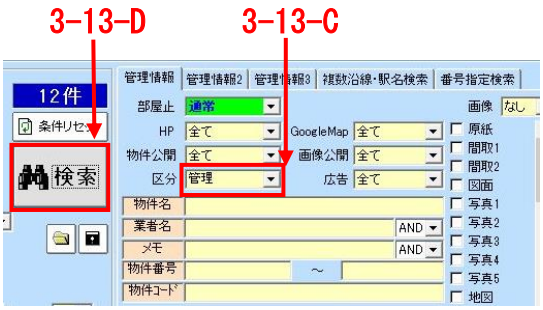


図 3-13.3：区分「管理」での検索例

さらにその状態で図 3-13.4 の 3-13-F「閉じる」ボタンで物件マスタ画面に戻ると「データ一覧」に物件検索画面で検索した結果が反映されます。
検索結果をリセットしたい場合は図 3-13.1 の 3-13-B「検索リセット」ボタンをクリックします。

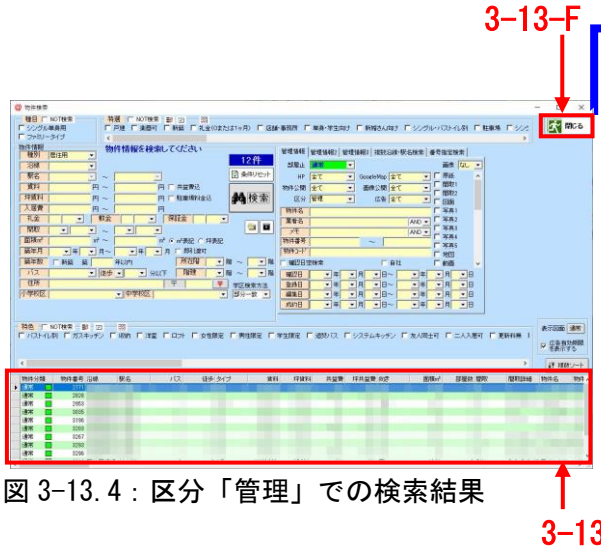
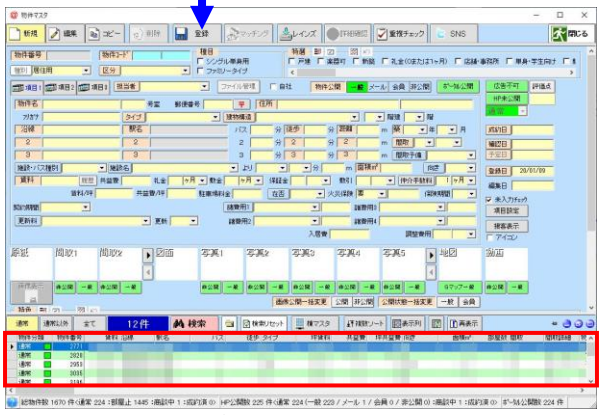


図 3-13.4：区分「管理」での検索結果


図 3-13.5：検索後の物件マスタ画面

【 その他の検索方法(抜粋) 】

《 賃料を共益費(管理費)および駐車場料金を含めた金額として検索 》

・賃料に入力した金額を、共益費(管理費)や駐車場料金を含んだ金額として、検索を行えます。
物件情報欄の図 3-13.6 の 3-13-G「共益費(管理費)込」または「駐車場料金込」にチェックを付けます。

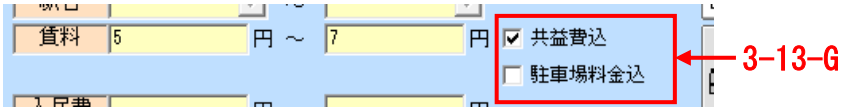


図 3-13.6：共益費込、駐車場料金込

《 面積を坪数で検索 》

・物件の面積は平米で登録されているため、通常検索する際も平米で検索することになります。
物件情報欄の図 3-13.7 の 3-13-H を「坪表記」にすると、坪数で検索を行えます。

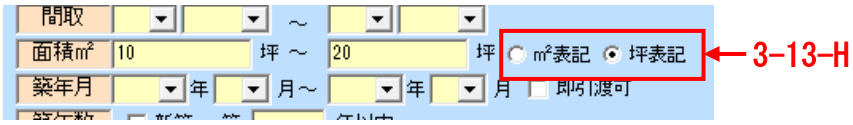


図 3-13.7：坪数で検索

《 文字列の一部を指定して検索 》

・メモや特色の様に長い文字列から一部の文字列を指定して検索を行えます。
管理情報欄「管理情報」タブの図 3-13.8 の 3-13-I の様にメモ欄に検索したい文字列（例：**入居可**）を入力します。



図 3-13.8：文字列の一部で検索

検索ボタンをクリックすると、「**入居可**・リフォーム済み」、「即**入居可**」、「**入居可**」等、メモの一部に「入居可」の文字列が存在する物件が検索されます。

また、検索したい文字列の間に全角スペースを入れることにより、複数の文字列を条件に含めることができます。
図 3-13.9 の 3-13-J の様にメモ欄に検索したい文字列（例：**入居可**<全角スペース>**リフォーム**）を入力します。
検索ボタンをクリックすると、メモの一部に「入居可」**と**「リフォーム」の文字列が存在する物件が検索されます。
さらに、図 3-13.9 の 3-13-K から「OR」を選択して、検索ボタンをクリックすると、メモの一部に「入居可」**か**「リフォーム」の文字列どちらかが存在する物件が検索されます。

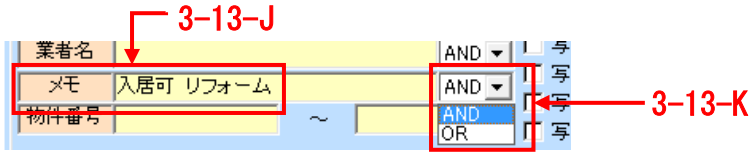


図 3-13.9：文字列の一部で検索（複数文字列）

・使用できる項目は「住所」、「小学校区」、「中学校区」、「物件名」、「業者名」、「メモ」、「特色ワード検索」、「Web(携帯)コメント」、「フリー項目」、「フリーテキスト」です。

※「AND」と「OR」の切り替えができるのは「業者名」、「メモ」、「特色ワード検索」、「Web(携帯)コメント」、「フリーテキスト」のみです。

《 画像の有無を検索 》

・画像が登録されている物件、登録されていない物件の検索が行えます。

管理情報欄「管理情報」タブの図 3-13.10 の 3-13-L の様に、対象にしたい画像にチェックを付けます。（例：間取 1 と写真 1 にチェック）



チェックした画像が登録されていない物件を検索する場合は図 3-13.10 の 3-13-M を「なし」にします。逆に登録されている物件を検索する場合は「あり」にします。

検索ボタンをクリックすると、物件が検索されます。

図 3-13.10：画像の有無を検索

《 GoogleMap 公開検索 》

・GoogleMap に公開されている物件、公開されていない物件の検索が行えます。

管理情報欄「管理情報」タブの図 3-13.11 の 3-13-N から「公開」を選択して、検索ボタンをクリックすると GoogleMap に公開されている物件が検索されます。逆に「非公開」にすると、GoogleMap に公開されていない物件が検索されます。

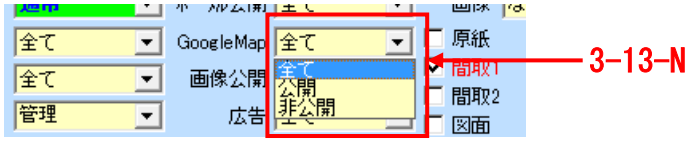


図 3-13.11：GoogleMap 公開検索

《 日付の一部で検索 》

・確認日や登録日等の日付の一部を指定して検索を行えます。

管理情報欄「管理情報」タブの図 3-13.12 の 3-13-0 の様に日付欄に検索したい年（月、日）を設定します。（例：「2020」年「01」月～「2020」年「02」月を設定）



図 3-13.12：日付の一部で検索

検索ボタンをクリックすると、2020 年 01 月から 2020 年 02 月までの確認日が設定されている物件が検索されます。年、月のみで検索を行い、日は無視されます。
年のみを指定した場合は月と日は無視されます。
「確認日」、「登録日」、「編集日」、「成約日」の各ボタンをクリックすると、対応する検索日付に本日の日付がセットされます。

・使用できる項目は「確認日」、「登録日」、「編集日」、「成約日」、「賃料変更履歴：変更日」です。
※それぞれの項目に日付がセットされていない物件は検索対象に含まれません。

《 確認日の空検索 》

・確認日が設定されていない物件の検索が行えます。
管理情報欄「管理情報」タブの図 3-13.13 の 3-12-P「確認日空検索」をチェックします。

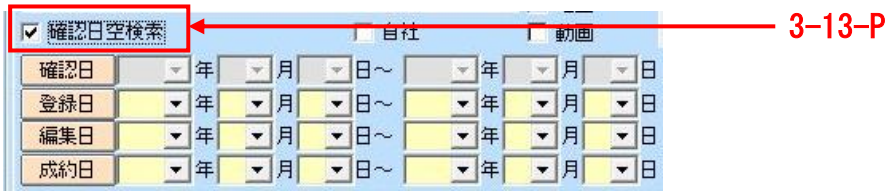


図 3-13.13：確認日空検索

検索ボタンをクリックすると、確認日がセットされていない物件（確認日欄が空の物件）が検索されます。

《 確認予定日を検索 》

・物件確認を行う必要のある物件の検索が行えます。
管理情報欄「管理情報 2」タブの図 3-13.14 の 3-13-Q から「過去」または「未来」を選択し、検索ボタンをクリックします。

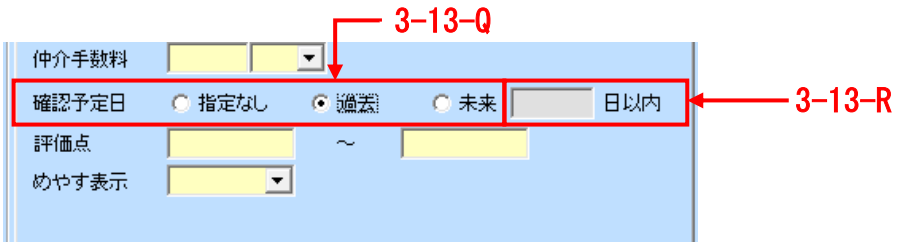


図 3-13.14：確認予定日検索

「過去」を選択していた場合は、「確認予定日が本日以前」の物件が全て検索されます。
「未来」を選択していた場合は、「確認予定日が明日以降」の物件が全て検索されます。

選択を「未来」していた場合は、図 3-13.14 の 3-13-R「日以内」が入力可能になり、日数を入力すると、「確認予定日が明日以降、指定日数以内」の物件が検索されます。

※確認予定日に日付がセットされていない物件は検索対象に含まれません。

《 築年数で検索 》

・物件の築年月を築年数に換算して検索を行えます。

物件情報欄の図 3-13.15 の 3-13-T「新築」にチェックを付けると築 1 年未満の物件が検索されます。

「新築」のチェックを外すと、図 3-13.16 の 3-13-U「年以内」が入力可能になり、年数を入力すると「築年数が指定年数以内」の物件が検索されます。

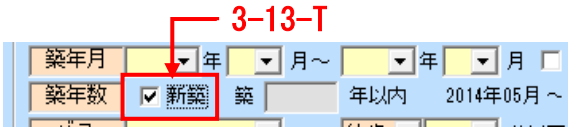


図 3-13.15：築年数（新築検索）

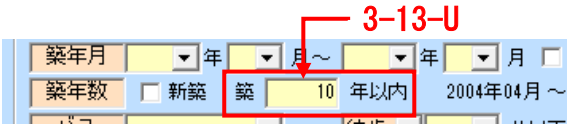


図 3-13.16：築年数検索（年数指定検索）

《 YouTube を投稿しているか検索 》

・YouTube に動画を投稿、または投稿していない物件の検索が行えます。

管理情報欄「管理情報 3」タブの図 3-13.17 の 3-13-V から「投稿なし」または「投稿あり」を選択し、検索ボタンをクリックします。

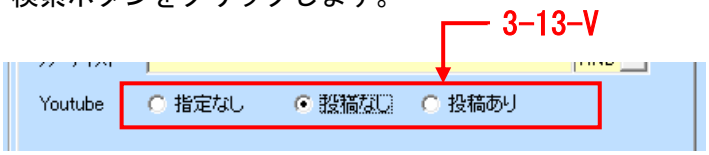


図 3-13.17：Youtube 投稿検索

「投稿なし」を選択していた場合は、「YoutubeID 項目が未登録」の物件が全て検索されます。

「投稿あり」を選択していた場合は、「YoutubeID 項目に登録済み」の物件が全て検索されます。

《 複数の沿線、駅名（地域、地区）で検索 》

・複数の沿線、駅名（地域、地区）から物件の検索が行えます。

管理情報欄「複数沿線・駅名」タブの図 3-13.18 の 3-13-W から、検索したい沿線、駅をチェックします。

沿線にチェックを付けると、その沿線に関連付いている駅全てにチェックが付きます。

指定した駅だけチェックを付けていくことも可能です。

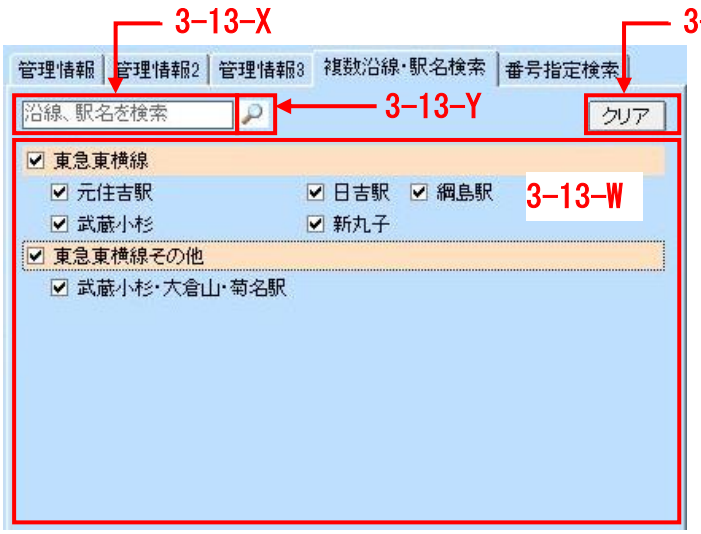


図 3-13.18：複数沿線・駅名検索

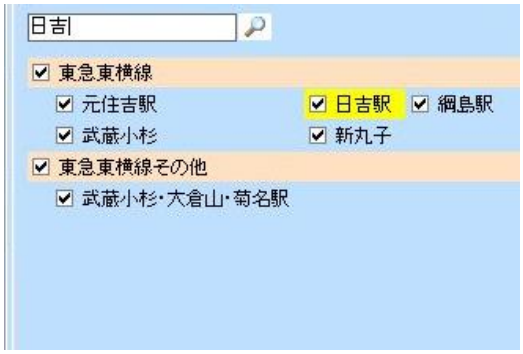


図 3-13.19：該当沿線・駅名ハイライト表示

検索ボタンをクリックすると、チェックを付けた沿線、駅で登録されている物件が全て検索されます。

項目が多すぎて探すのが大変な場合は、3-13-X の検索テキストボックスに探したい項目の名称（一部分でも可）を入力し、3-13-Y の「検索」ボタンをクリックすると入力した文字列に部分一致する項目をハイライト表示します。（図 3-13.19 参照）

3-13-Z の「クリア」ボタンをクリックすると、チェックを全て外します。

３－１４　【 検索条件の保存・呼び出し 】

検索した条件を保存しておき、好きな時に呼び出しすることもできます。
検索を行った後で、図 3-14.1 の 3-14-A「保存」ボタンをクリックすると、図 3-14.2 の検索条件保存画面が表示されます。検索条件のタイトルを入力し、「OK」ボタンをクリックします。

保存した検索条件を呼び出すには図 3-14.1 の 3-14-B「呼び出し」ボタンをクリックします。
図 3-14.3 の検索条件選択画面が表示されます。呼び出したい条件をダブルクリックまたは 3-14-C「検索条件呼出」ボタンをクリックすると、検索条件が呼び出されます。

また、物件マスタ画面から呼び出すこともできます。図 3-14.4 の 3-14-D「呼び出し」ボタンをクリックすると、データー覧に結果が反映されます。



図 3-14.1：検索条件保存・呼び出し

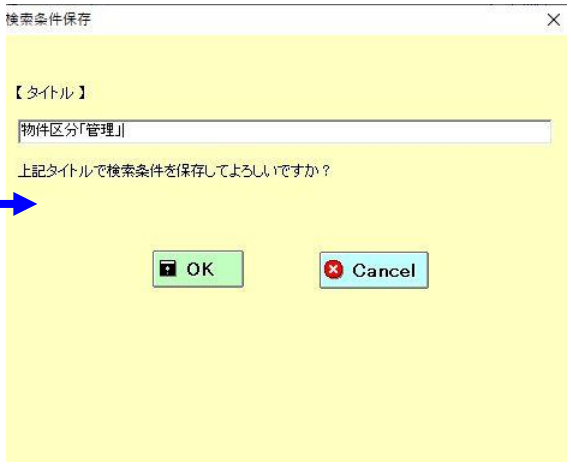


図 3-14.2：検索条件保存画面

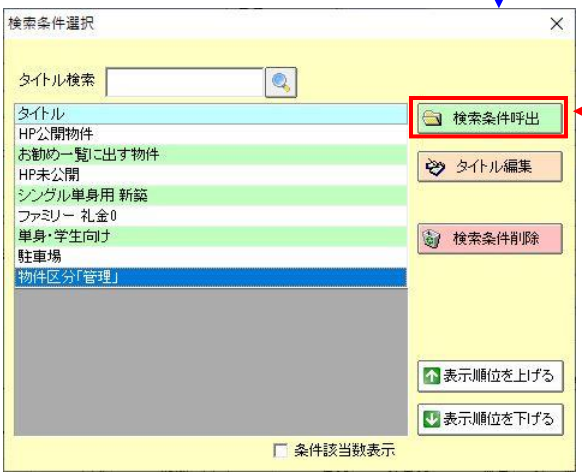


図 3-14.3：検索条件選択画面



図 3-14.4：物件マスタ画面の検索条件呼び出し

（検索条件選択画面　その他の使い方）

保存した検索条件のタイトルを変更したい場合は、変更したい条件を選択した状態で、図 3-14.5 の 3-14-E「タイトル編集」ボタンをクリックします。図 3-14.6 の検索条件タイトル変更画面が表示されます。

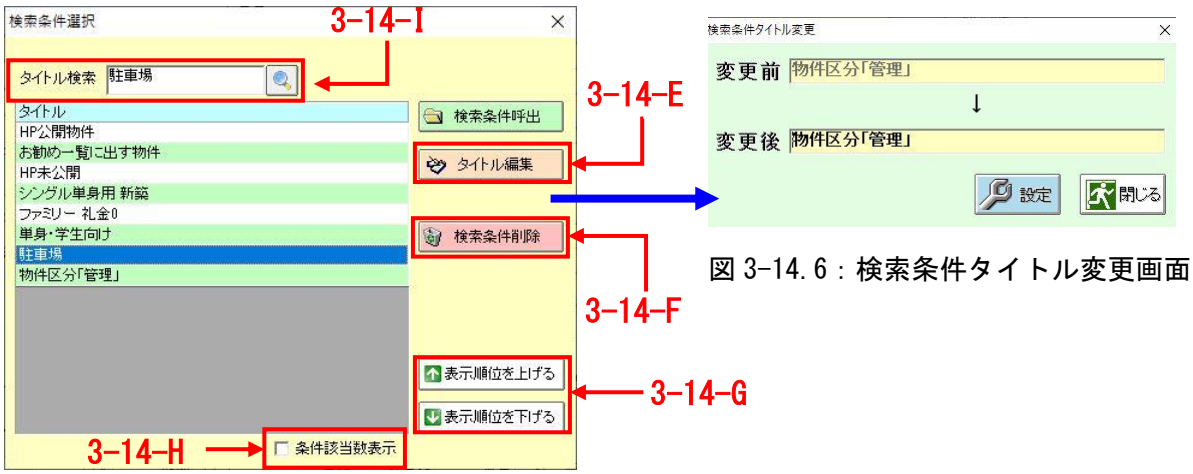


図 3-14.6：検索条件タイトル変更画面

図 3-14.5：検索条件選択画面(条件該当数表示チェックを外した状態)

検索条件を削除したい場合は、削除したい条件を選択した状態で、図 3-14.5 の 3-14-F「検索条件削除」ボタンをクリックすると削除確認画面が表示されます。「OK」ボタンをクリックすると選択した条件が削除されます。Shift キーを押しながらまたは Ctrl キーを押しながら複数のデータを選択して、まとめて削除することも可能です。

図 3-14.5 の 3-14-G「表示順位を上げる・下げる」で保存した検索条件の表示順番を入れ替えることができます。**※表示順番はホームページ出力の検索条件一覧ページの表示順番にもなります。**

検索条件選択画面では表示するまでに、保存した検索条件全ての検索数を取得しています。
検索条件の数や PC スペック等によっては検索数の取得に非常に時間が掛かる場合があります。
図 3-14.5 の 3-14-H「条件該当数表示」のチェックを外すと、検索数の取得を行わなくなります。
ただし、画面上に該当数の表示もしなくなります。

3-14-I ではタイトルの検索が可能です。タイトルを入力して検索ボタンをクリックすると、該当文字が含まれる行に選択が移動します。再度検索ボタンをクリックすると現在選択行より下に該当文字が含まれている行があればその行に選択が移動します。

３－１５　【 物件番号(物件コード)またはレインズ番号指定で登録済物件データの検索 】

物件検索画面の管理情報欄にある「物件番号」の検索や「物件コード」の検索では複数の特定の物件を抽出するには不向きです。例えば連続していない物件番号「3296」、「3317」、「3607」の 3 件を抽出したい場合です。このような場合は、物件検索画面の「物件番号(コード)指定」での検索を行います。

図 3-15.1 の管理情報欄の 3-15-A「番号指定検索」タブをクリックします。

図 3-15.2 の 3-15-B「物件番号」ボタンをクリックし、3-15-C の入力欄に物件番号を入力します。

3-15-D「追加」ボタンをクリックすると、右のリストに入力した物件番号が保持されます。

同じ手順で他の物件番号を入力します。

図 3-15.3 の 3-15-E「検索」ボタンをクリックすると 3-15-F「物件一覧」に入力した物件番号の物件が抽出されます。

物件コードで行う場合は、1-20【 物件コードを使用する 】を設定します。

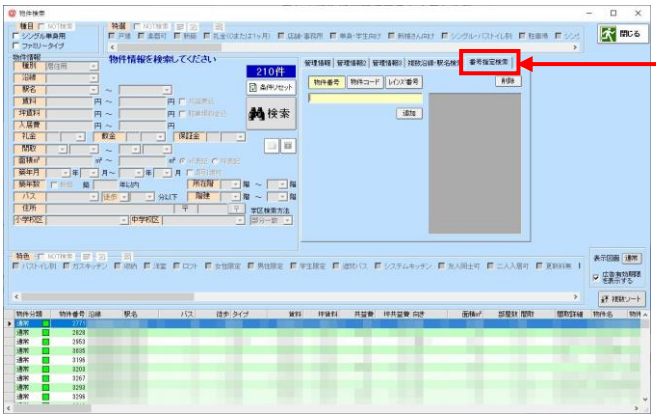


図 3-15.1：物件番号指定タブをクリック

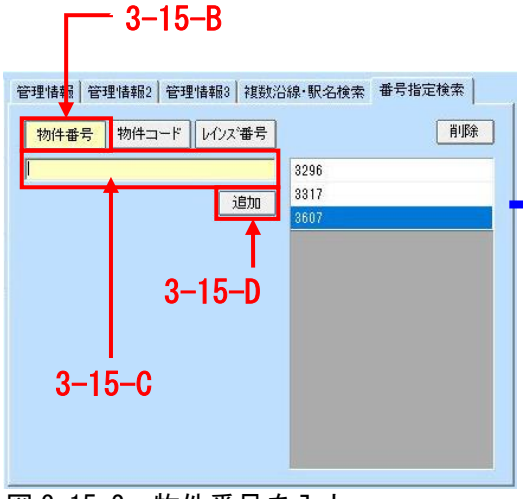


図 3-15.2：物件番号を入力

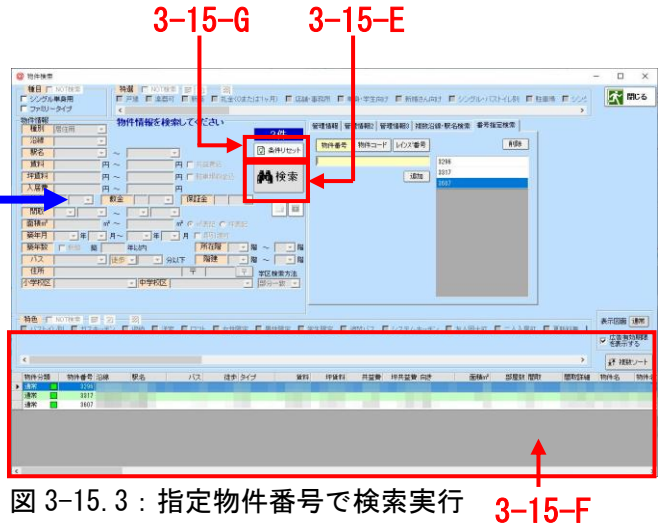


図 3-15.3：指定物件番号で検索実行

物件番号の指定は最大 30 件です。リスト内の物件番号を一括削除したい場合、図 3-15.3 の 3-15-G「条件リセット」をクリックします。

同様にレインズ番号を利用した検索もできます。
レインズ番号で検索する場合、図 3-15.4 の 3-15-H「レインズ番号」ボタンをクリックし、3-15-I の入力欄にレインズ番号を入力します。
3-15-J「追加」ボタンをクリックすると、右のリストに入力したレインズ番号が保持されます。
同じ手順で他のレインズ番号を入力します。
図 3-15.5 の 3-15-K「検索」ボタンをクリックすると 3-15-L「物件一覧」に入力したレインズ番号の物件が抽出されます。

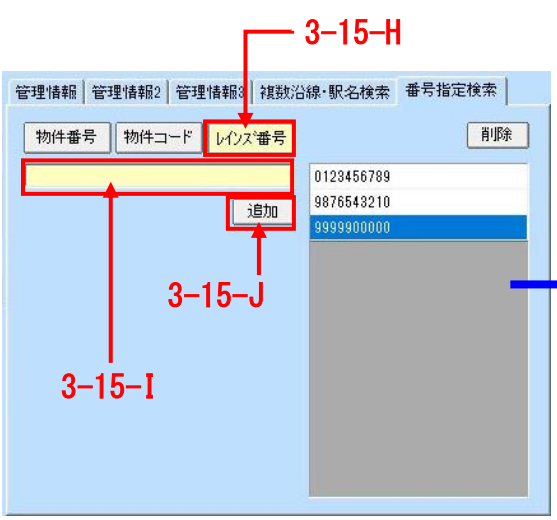


図 3-15.4：レインズ番号を入力

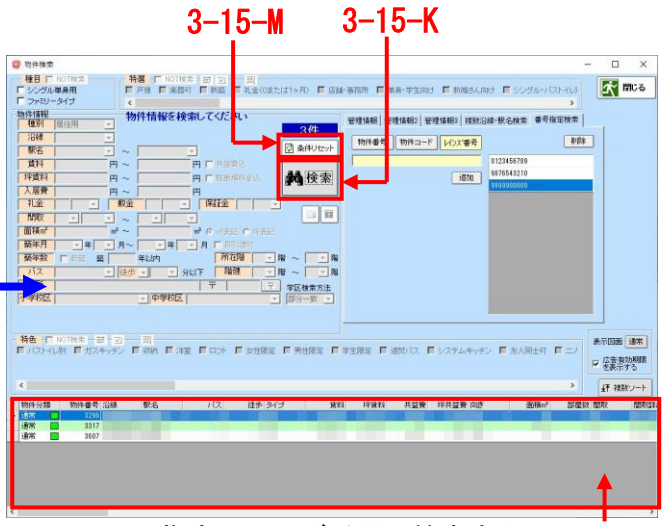


図 3-15.5：指定レインズ番号で検索実行

レインズ番号の指定は最大 30 件です。リスト内のレインズ番号を一括削除したい場合、図 3-15.5 の 3-15-M「条件リセット」をクリックします。

3－16　【 物件マッチング 】

顧客情報が登録されていれば、選択された物件に対して希望条件に合う顧客をリストアップします。
このマッチングの機能を用いて顧客の追客を行います。
図 3-16.1 の 3-16-A「物件一覧」からマッチングしたい物件をダブルクリックで入力項目欄に呼び出します。（物件入力欄に選択した物件の物件内容がセットされます）
3-16-B「マッチング」ボタンをクリックするとマッチング画面が表示されます。

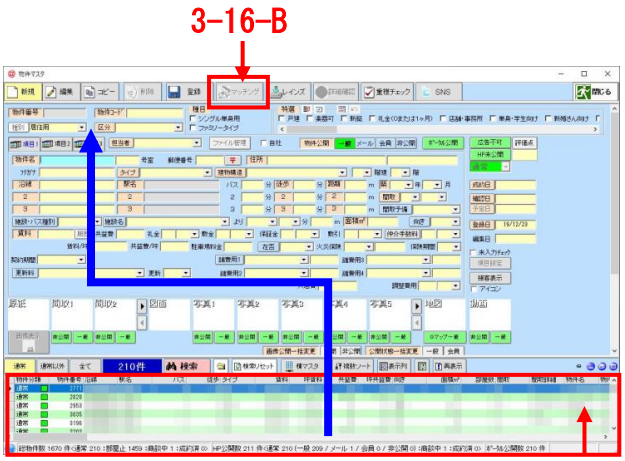


図 3-16.1：マッチング画面呼び出し

詳細は 13-1【 物件マッチング 】を参照してください。

※入力項目を保存せずに変更した内容でマッチングを行うこともできます。

３－１７　【 レインズデータ、ふれんずデータの取り込み 】

レインズからダウンロードしたデータを物件データとしてデータベースに取り込む事が可能です。(ふれんずも同様です)。

図 3-17.1 の 3-17-A「レインズ」ボタンをクリックするとレインズ画面が表示されます。

(ふれんずをお使いの場合は「ふれんず」ボタンになります)

詳細は 14. レインズ、ふれんず を参照してください。

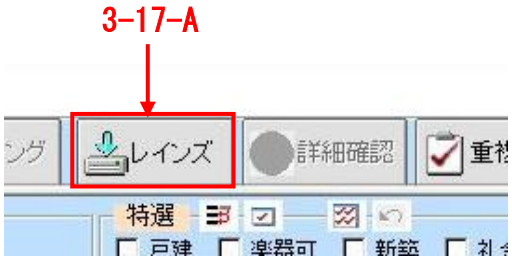


図 3-17.1：レインズボタン

※注意※

元付業者のレインズ情報を、承諾を得ずに自社のホームページへ掲載、又は、他の手段によるインターネットへの露出等の行為は、処分対象となるのでご注意ください。また、元付業者から正式に了承を得ても、レインズ情報は「不動産の表示に関する公正競争規約」の表示基準を完全には満たしていないため、その情報をそのまま掲載すれば、不動産公正取引協議会から公正競争規約違反として措置を受ける恐れがありますので、十分ご注意ください。

３－１８　【 ホームページの詳細を確認する 】

入力した物件データがホームページ上ではどのように反映されるのかを確認することができます。

図 3-18.1 の 3-18-A「詳細確認」ボタンをクリックすると、選択されている物件の詳細ページを確認できます。



図 3-18.1：詳細確認ボタン



図 3-18.2：詳細ページ例

３－１９　【 物件登録時に重複チェックを行う 】

物件マスタに入力された項目と、登録済みの物件との比較をすることにより、新規登録する物件が既に登録されているか確認できます。

図 3-19.1 の 3-19-A「重複チェック」ボタンをクリックします。図 3-19.2 の重複チェック画面が表示されます。

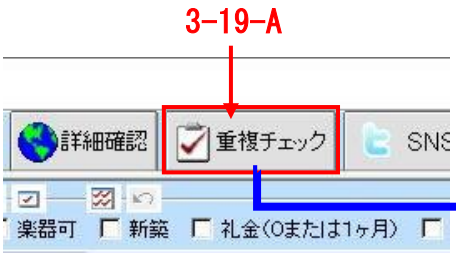


図 3-19.1：重複チェックボタン

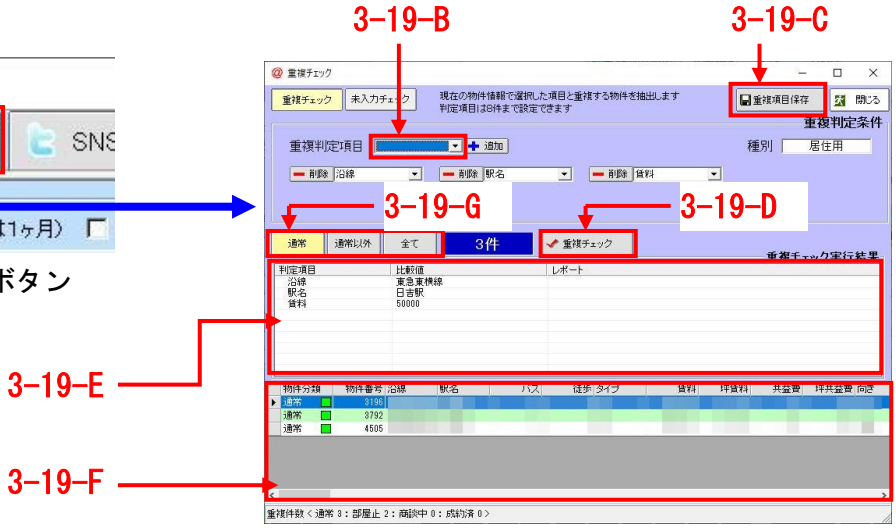


図 3-19.2：重複チェック画面

重複判定条件となる項目を設定します。図 3-19.2 の 3-19-B のコンボボックスから物件の入力項目を選択し、横の「追加」ボタンをクリックします。例として「沿線」、「駅名」、「賃料」を設定します。設定した項目が**全て同じ内容**の物件が重複物件として判断されます。**※住所のみあいまい検索**

重複判定条件が設定できたら 3-19-D「重複チェック」ボタンをクリックします。3-19-F に該当した物件データが表示されます。例では 3 件のデータが重複と判定しています。
3-19-E には設定した判定項目と、元データの入力値が表示されます。

重複判定条件に設定していて、物件マスタ画面で項目が入力されていない場合は、その項目は無視して判定します。
3-19-G「通常／通常以外」切り替えボタンをクリックすると物件分類が「通常」の物件と、「部屋止」、「商談中」、「成約済」の物件のそれぞれの重複判定結果を得られます。

常に同じ項目で判定を行う場合は 3-19-C「重複項目保存」ボタンをクリックします。

図 3-19.3 の下部には物件分類毎(通常、部屋止、商談中、成約済)の現在の重複件数が表示されます。



図 3-19.3：物件分類毎の重複件数

3-19-G の切り替えボタンを使用しなくても現在の判定条件に一致する全データの重複件数が分かります。

３－２０　【 登録物件の未入力チェックを行う 】

設定した項目が未入力の登録済み物件を確認できます。
表示規約で必要な項目や、物件詳細に設定している項目での入力漏れの確認ができます。
図 3-20.1 の 3-20-A「未入力チェック」ボタンをクリックします。



図 3-20.1：未入力チェック画面

未入力判定項目を設定します。図 3-20.1 の 3-20-B のコンボボックスから物件の入力項目を選択し、横の「追加」ボタンをクリックします。例として「駅名」、「徒歩」、「物件名」、「間取」を設定します。
設定した項目のいずれかが未入力の物件が未入力物件として判断されます。

未入力判定項目が設定できたら 3-20-D「未入力チェック」ボタンをクリックします。3-20-F に未入力物件として判断された物件が表示されます。例では 2 件のデータが未入力と判定しています。

3-20-E「通常／通常以外／全て」切り替えボタンをクリックすると物件分類が「通常」の物件と、「部屋止」、「商談中」、「成約済」の物件のそれぞれの未入力判定結果を得られます。

常に同じ項目で判定を行う場合は 3-20-C「未入力項目保存」ボタンをクリックします。

図 3-20.1 の下部には物件分類毎（通常、部屋止、商談中、成約済）の現在の未入力件数が表示されます（図 3-20.2 参照）。
3-20-E の切り替えボタンを使用しなくても現在の判定条件に一致する全データの未入力件数がわかります。

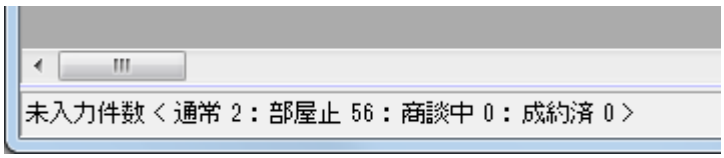


図 3-20.2：物件分類毎の未入力件数

３－２１　【 未入力項目のチェックを行う 】

物件登録時に設定した入力項目が入力されていない場合は警告を出すことができます。

図 3-21.1 の 3-21-A「未入力チェック」にチェックを付けると 3-21-B「項目設定」ボタンが有効になります。「項目設定」ボタンをクリックすると図 3-21.2 の未入力チェック項目設定画面が表示されます。

3-21-C「未入力判定項目」コンボボックスから設定したい項目を選択し、右横の「追加」ボタンをクリックします。**※設定項目は最大 8 項目です。**

3-21-D「チェック項目保存」で設定した内容を保存します。

設定後は物件マスタ画面で物件登録を行った際に未入力判定が行われ、設定した項目が未入力の場合、警告が表示されるようになります。

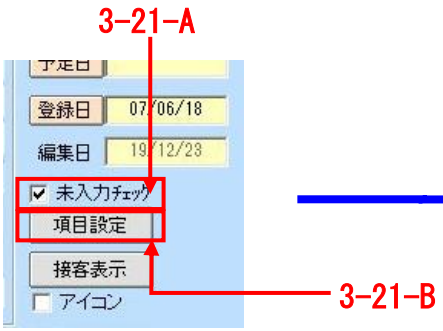


図 3-21.1：未入力チェック

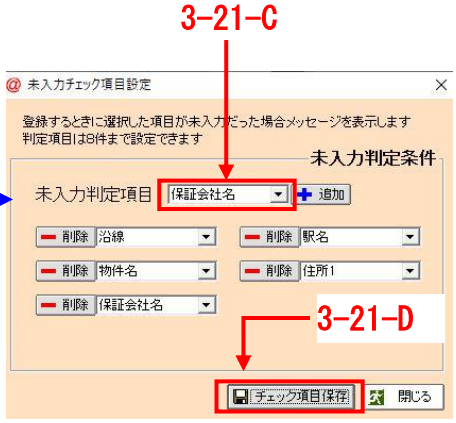


図 3-21.2：未入力項目設定例

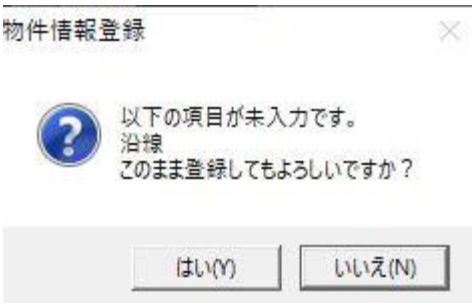


図 3-21.3：未入力警告例

３－２２　【 SNS 連動 】

登録した物件情報を SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）に投稿できます。

図 3-22.1 の 3-22-A「SNS」ボタンから Twitter、FaceBook、ブログ、YouTube へ物件情報を出力することができます。また、THETA にアップロードされている画像情報を紐付けることができます。

それぞれのツールの詳細は **23. SNS 投稿** を参照してください。

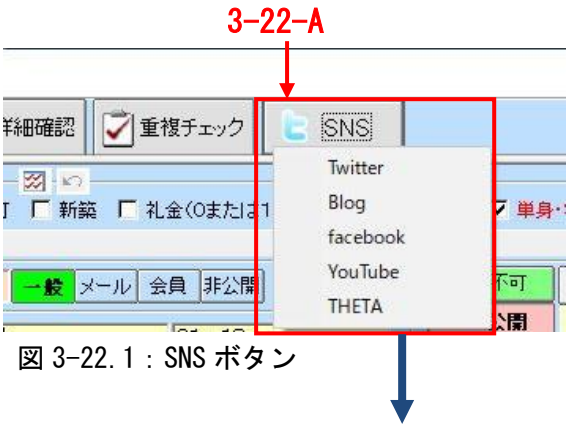


図 3-22.1：SNS ボタン

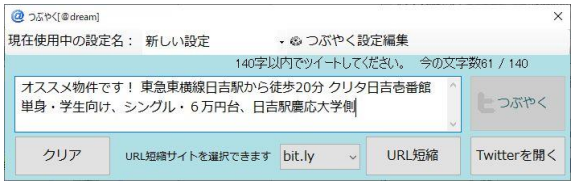


図 3-22.2： Twitter 投稿機能



図 3-22.3：ブログ投稿機能

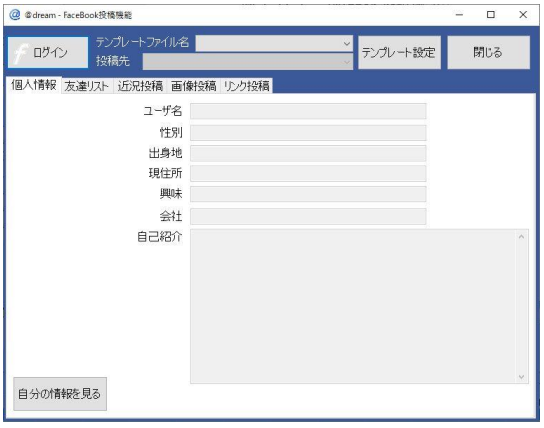


図 3-22.4：FaceBook 投稿機能



図 3-22.5：YouTube 投稿機能



図 3-22.6：THETA 情報登録機能

３－２３　【 カスタマイズ項目 】

以下の項目はコンボボックスの選択内容を自由にカスタマイズできます。

「区分」、「タイプ」、「建物構造(構造)」、「向き」、「間取予備」、「施設・バス停名」、「駐車場在否」、「諸費用名」、「現況」、「更新料」、「保証会社名」、「小学校区」、「中学校区」、「鍵所在(フリー1)」、「内見方法(フリー2)」、「収入証明(フリー3)」

例として図 3-23.1 の 3-23-A「区分」ボタンをクリックすると図 3-23.2 の区分設定画面が表示されます。

同様に該当する項目のボタンをクリックすると、それぞれの項目の設定画面が表示されます。

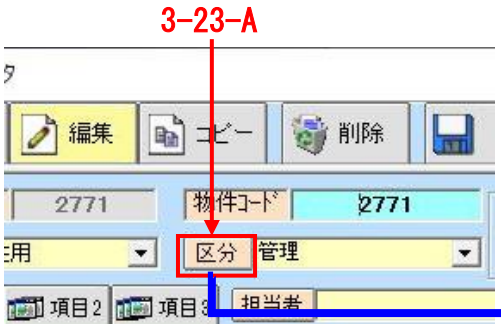


図 3-23.1：区分ボタン

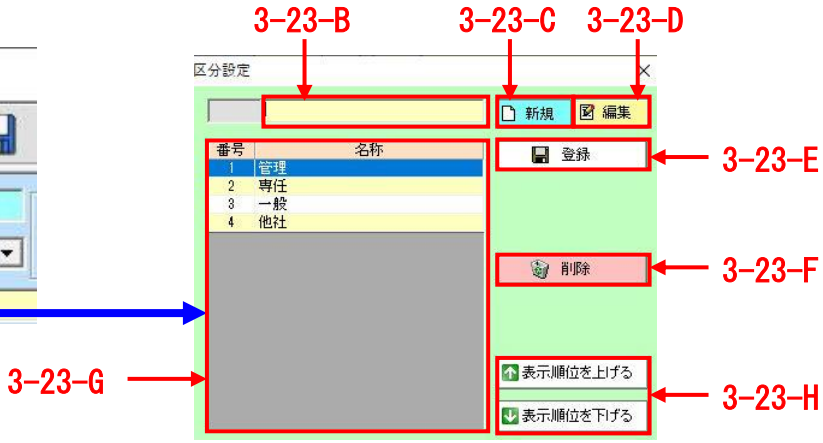


図 3-23.2：区分設定画面

コンボボックスの選択内容を追加するには、図 3-23.2 の 3-23-C「新規」ボタンをクリックします。

3-23-B のテキストボックスに文字を入力します。

3-23-E「登録」ボタンをクリックすると、3-23-G のリストの最後尾にデータが追加されます。

登録済みの選択内容を編集するには、3-23-G のリストから編集するデータをダブルクリックします。

3-23-B のテキストボックスに選択した名称がセットされます。

3-23-E「登録」ボタンをクリックすると、編集した内容が反映されます。

登録済みの選択内容を削除するには､編集と同様に 3-23-G のリストから削除するデータをダブルクリックします。3-23-F「削除」ボタンをクリックするとデータが削除されます。

3-23-H「表示順位を上げる／下げる」で選択内容の順番変更を行えます。3-23-G のリストから順番変更するデータをクリックしてボタンをクリックします。

頻繁に使用する項目はすぐに選べるように表示順番の上位にすると便利です。

【 フリー項目表示名変更 】

物件名や住所等の項目はそれぞれが用途や役割が明確に決められていますが、
「鍵所在(フリー1)」、「内見方法(フリー2)」、「収入証明(フリー3)」
の項目はフリー項目と呼び、厳密に用途を決めていません。
初期出荷時はフリー1→「鍵所在」、フリー2→「内見方法」、フリー3→「収入証明」のように項目名および選択項目を設定済みにしてあります。

図 3-23.3 のフリー項目は表示する項目名を変更でき、選択項目も自由にカスタマイズすることが可能です。
3-23-I「鍵所在」ボタンをクリックすると、図 3-23.4 の鍵所在設定画面が表示されます。

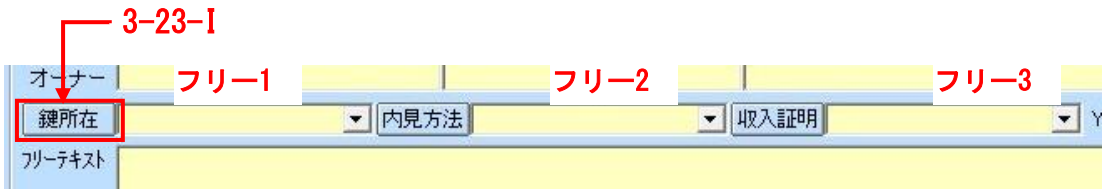


図 3-23.3：フリー項目



図 3-23.4：鍵所在設定画面



図 3-23.5：ランク表示名編集画面

表示名を変更する場合は、図 3-23.4 の 3-23-J「ランク名称を編集する」ボタンをクリックします。
図 3-23.5 のランク表示名編集画面が表示されます。名称を変更し 3-23-K「OK」をクリックすると、フリー1 の項目名が「鍵所在」から「ランク」に変更されます。
変更した名称でユーザーの使い方に応じた選択項目を設定することができます。

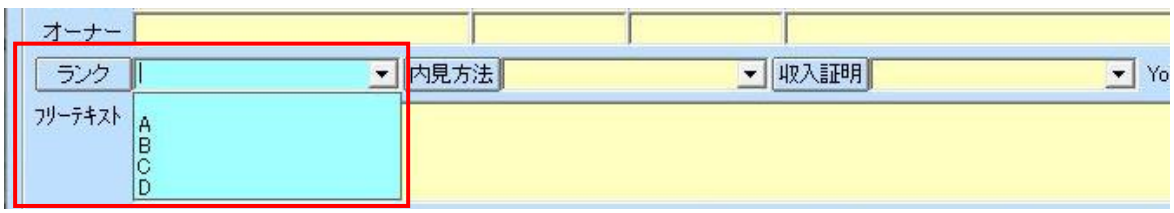


図 3-23.6：フリー項目カスタマイズ例

※変更した名称は各画面で利用可能ですが、固定キーを設定する画面では表示名称では無く、元々の列名(フリー1、フリー2、フリー3)として使用されます。

３－２４ 【 間取ー部屋タイプコンボボックスの選択項目順番を変更する 】

間取ー部屋タイプコンボボックスの選択項目の並び順を変更できます。

図 3-24.1 の 3-24-A「間取」ボタンをクリックしてください。図 3-24.2 の表示順番変更画面が表示されます。

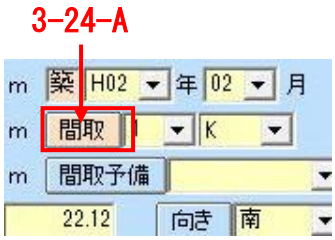


図 3-24.1：間取ボタン



図 3-24.2：表示順番変更画面

図 3-24.2 の 3-24-B の一覧より順番変更したいデータを選択し、3-24-C「上へ」、「下へ」ボタンをクリックします。

「OK」をクリックすると、間取ー部屋タイプコンボボックスの選択項目の内容が画面で設定した通りの並びになります。

※間取の部屋タイプはシステムで使用しているため、追加、変更、削除はできません。

３－２５　【 賃料の変更履歴を登録する 】

賃料の変更履歴を登録できます。図 3-25.1 の 3-25-A「履歴」ボタンをクリックします。
図 3-25.2 の賃料変更履歴画面が表示されます。
登録した変更履歴はホームページ上に掲載することができます。掲載するには設定が必要となります。
詳細は 7-2【 ホームページ基本設定 】の【 賃料変更一覧を作成する 】を参照してください。
また、賃料変更した物件を以前にマッチングで案内していた場合、賃料変更のお知らせメールをお客様に送ることができます。
詳細は 13-1【 物件マッチング 】の【 賃料変更のあった物件を案内済みの顧客にお知らせする 】を参照してください。
※金額に変更を加えた場合のみ「送信・案内済みリスト」の「賃料変更フラグ」が ON になります。



図 3-25.1：賃料変更履歴ボタン

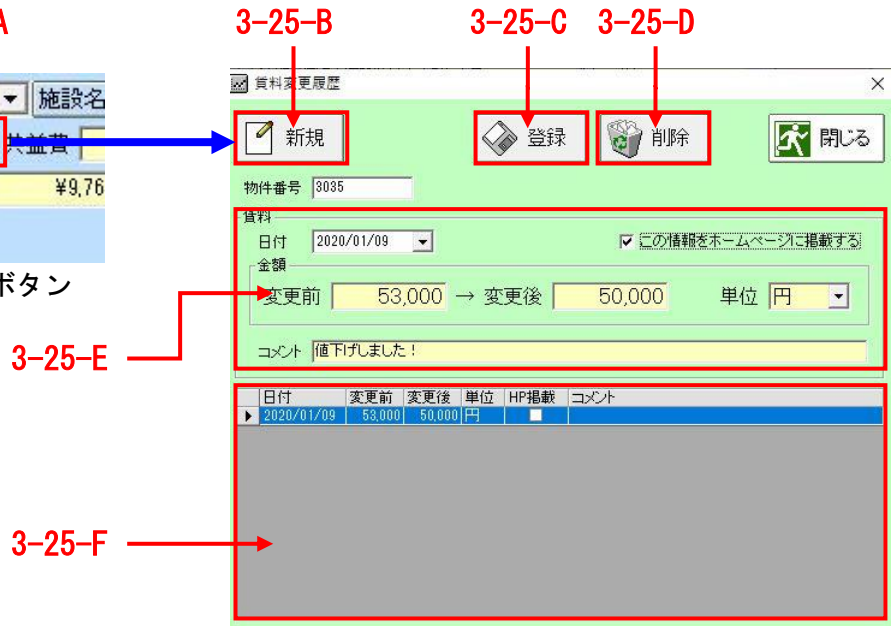


図 3-25.2：賃料変更履歴画面例

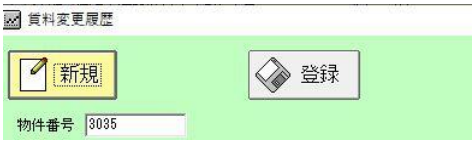


図 3-25.3：新規データ入力状態



図 3-25.4：既存データ編集状態

賃料変更画面で新規データを入力する際は 3-25-B「新規」ボタンをクリックします。図 3-25.3 のように「新規」ボタンに色が付き、3-25-D「削除」ボタンが無くなります。3-25-E の登録情報欄に、変更した年月日、変更前と変更後の金額、この変更に関するコメントを入力します。
ホームページ(賃料変更一覧表ページ)に掲載する場合は、「この情報をホームページに掲載する」にチェックを付けます。
3-25-C「登録」ボタンをクリックすると、3-25-F の一覧に登録した情報が追加されます。

登録済みの履歴データを編集したい場合は、3-25-F の一覧から編集したい履歴をダブルクリックしてデータを登録情報欄にセットします。図 3-25.4 のように「新規」ボタンの色が消え、「削除」ボタンが表示されます。
データを変更後、3-25-C「登録」ボタンをクリックします。

※賃料変更後、物件マスタの画面でも再度「登録」ボタンを押し、データを登録する必要があります。

登録済みの履歴データを削除したい場合は、編集と同様に 3-25-F の一覧から登録情報欄にデータをセットします。3-25-D「削除」ボタンをクリックするとデータが削除されます。

賃料変更履歴データを一度登録した物件データは、物件マスタ画面上の賃料変更履歴ボタンの背景色が変わるので、賃料変更画面を表示しなくても履歴データの有り無しが分かります。



図 3-25.5：賃料変更履歴無し



図 3-25.6：賃料変更履歴有り

３－２６　【 賃料の変更履歴を自動登録する 】

3-25【 賃料の変更履歴を登録する 】ではマニュアル操作で賃料変更履歴を登録する方法でしたが、物件の賃料が変更になるたびに賃料変更履歴画面を開いて登録する必要があります。
このようなことを行わなくても物件マスタ画面で賃料を変更して物件情報を登録した場合、登録前の賃料と比較して、変わっていた場合は賃料変更履歴データに自動登録を行います。

物件マスタ画面で登録済みのデータを読み込み、賃料を変更して、物件データを登録すると、図 3-26.1 のメッセージが表示されます。

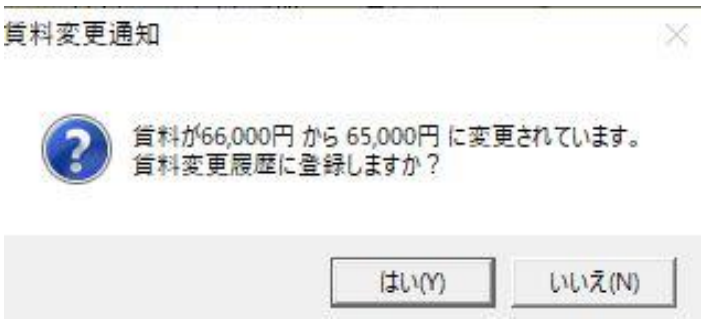


図 3-26.1：賃料変更通知

「はい」を選択すると、賃料変更履歴データに変更前の賃料と変更後の賃料が自動登録されます。
※自動登録した賃料変更履歴データは、コメントが空でホームページに掲載されない状態です。
自動登録した賃料変更履歴データは、コメントが空でホームページに掲載が許可されない状態で保存されています。
図 3-25.2 の賃料変更履歴画面を開き、掲載したいデータを選択してコメントおよび掲載可否を編集してください。

※前賃料と現賃料が違っていた場合は、自動登録を行ってしまうため間違った賃料が登録されてしまう可能性があります。定期的にデータの精査を行ってください。

３－２７　【 元付業者、客付業者、オーナーのホームページを確認する 】

物件に関連付けた業者が業者マスタで「URL」を登録していた場合、図 3-27.1 の 3-27-A「HP」ボタンをクリックすると、該当業者のホームページを確認することができます。

（URL の登録方法は 10-15【 業者ホームページの閲覧 】参照）

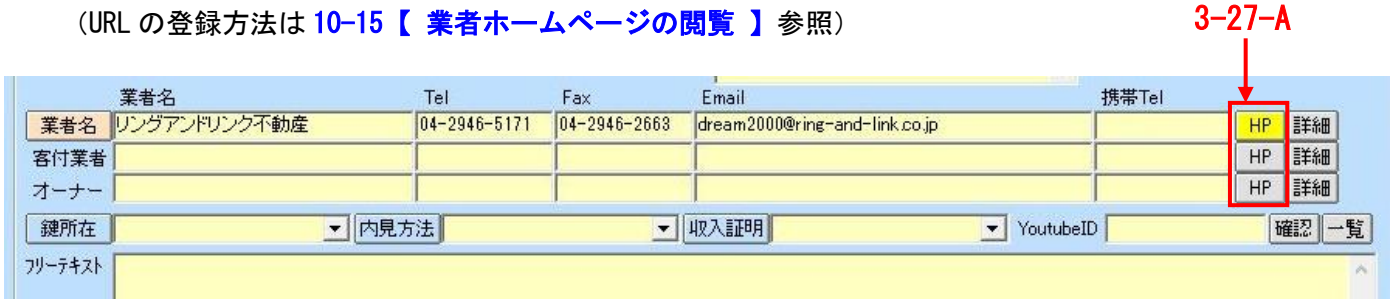


図 3-27.1：業者 URL の遷移ボタン

３－２８　【 元付業者、客付業者、オーナーの詳細情報を表示、編集する 】

業者欄に登録済みの業者情報がセットされた場合、図 3-28.1 の 3-28-A「詳細」ボタンをクリックすると、該当業者の詳細情報がセットされた図 3-28.2 の業者表示画面が表示されます。



図 3-28.1：業者表示ボタン

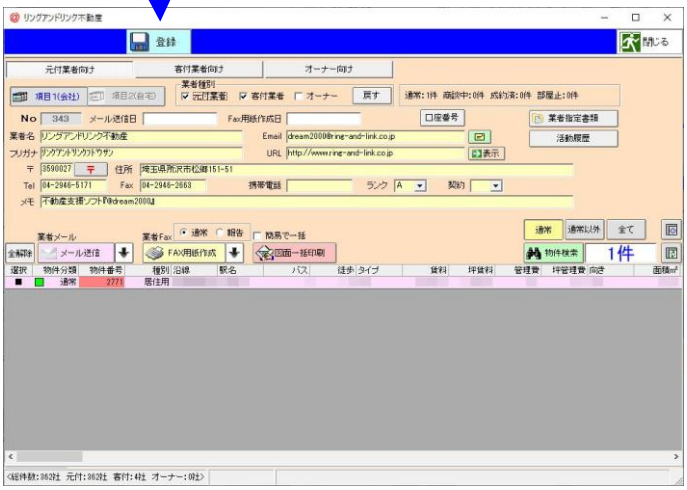


図 3-28.2：業者表示画面

業者表示画面では指定された業者情報の編集が可能です。またこの画面から業者に対してメール、または FAX を行うこともできます。

※表示できるのは登録済みの業者情報のみです。この画面で業者情報を新規に登録することはできません。

※業者名と業者 Tel から呼び出す業者情報を判断しています。そのため物件マスタ上で業者名、業者 Tel を変更していた場合、正しく業者情報を呼び出せない場合があります。

３－２９【 登録済み物件の種別を別の種別に変更する 】

登録済み物件データを別の種別の物件データとして再利用できます。
居住用物件から事業用物件、駐車場物件へ、またはその逆へ物件データを移動できます。
登録済み物件を呼び出して、図 3-29.1 の 3-29-A「種別変更」ボタンをクリックします。図 3-29.2 の種別の変更画面が表示されます。



図 3-29.1：種別変更ボタン

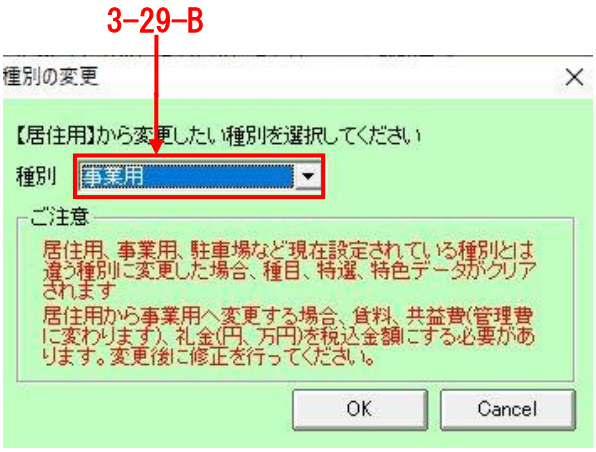


図 3-29.2：種別の変更画面

図 3-29.2 の 3-29-B「種別」コンボボックスから変更したい種別を選択します。「OK」ボタンをクリックすると、物件データが選択した種別に変更されます。

※居住用から事業用に変更する場合、賃料、共益費(管理費に名称が変わります)、礼金(円、万円)を税込み金額にする必要があります。種別変更後に金額の修正を行ってください。
※事業用から居住用に変更する場合、賃料、管理費(共益費に名称が変わります)、礼金(円、万円)を税無し金額にする必要があります。種別変更後に金額の修正を行ってください。
※駐車場に変更する場合、賃料に消費税がかかる場合とかからない場合があります。種別変更後に金額の確認を行ってください。
※種別を変更すると、種目チェック、特選チェック、特色チェック、特色テキスト情報はクリアされます。
※元の種別データにあって、変更した種別に無い項目データは種別変更時にクリアされます。ご注意ください。(例えば居住用から事業用に種別を変更した場合、間取の情報は事業用の項目に無いためクリアされます)

３－３０　【 接客時の使い方 】

接客時にお客様に見られては困る情報（例：客付、広告、仲介手数料など）を一時的に隠すことができます。図 3-30.1 の 3-30-A「接客表示」をクリックします。「仲介手数料」、「業者名」、「客付業者」、「オーナー」、「取引態様」「客付」、「広告」、「メモ」、「業者担当者」が見えなくなります。

（図 3-30.2 参照）

再度「接客表示」をクリックすると元に戻ります。

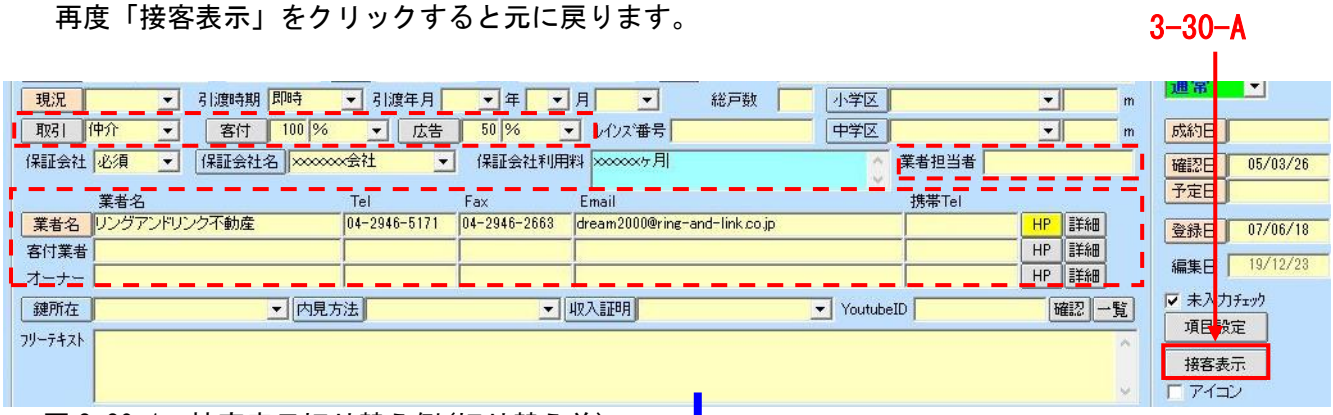


図 3-30.1：接客表示切り替え例(切り替え前)

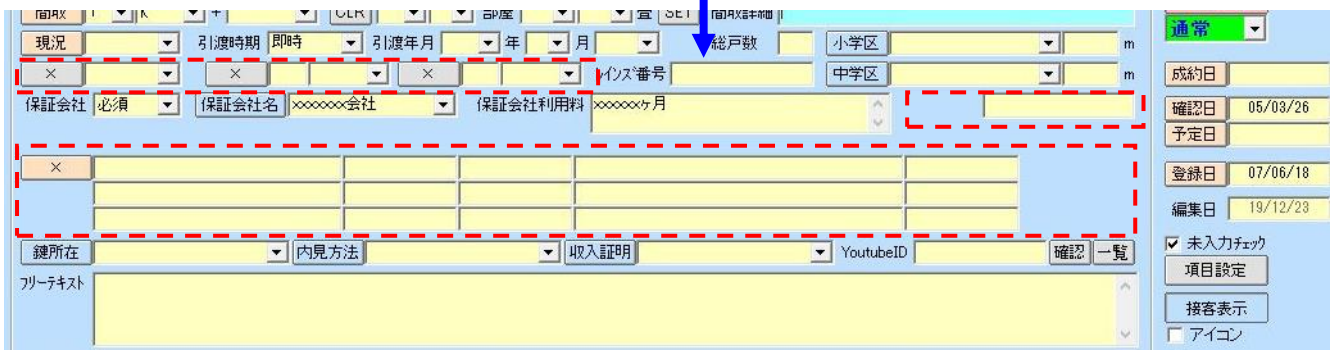


図 3-30.2：接客表示切り替え例(切り替え後)

「仲介手数料」「業者名」の表示を個別に消すこともできます。

それぞれの項目の名称が表示されているボタンをクリックすると、ボタンの名称が「×」に変わります。

再度同じボタンをクリックすると元に戻ります。

３－３１　【 めやす賃料を計算する 】

ホームページや一覧表印刷にめやす賃料を出力したい場合、図 3-31.1 の 3-31-A の「めやす表示」にチェックを入れます。物件毎にめやす賃料の表示/非表示を設定することができます。

図 3-31.1 の 3-31-B の契約を切り替えると入力項目が変わります。

契約を普通借家に設定すると図 3-31.1 のように、定期借家にすると図 3-31.2 のように入力項目が切り替わります。

各項目を変更するたびにめやす賃料項目は自動計算されます。

めやす賃料を手入力することもできます。

普通借家の場合、フリーレント、更新料金、更新期間を入力することができます。

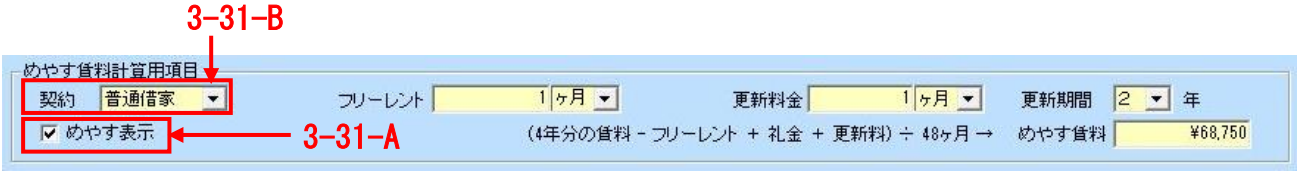


図 3-31.1：めやす賃料計算項目（普通借家）

「普通借家」の場合のめやす賃料計算

（4 年分の賃料＋4 年分の共益費・管理費－フリーレント＋礼金＋敷引金＋更新料金）÷48 ヶ月

定期借家の場合、フリーレント契約更新期間年、ヶ月を入力することができます。



図 3-31.2：めやす賃料計算項目（定期借家）

「定期借家」の場合のめやす賃料計算

（契約更新期間×（賃料＋共益費_管理費）－フリーレント＋礼金＋敷引金）÷契約更新期間（ヶ月）

３－３２　【 駐車場の礼金、敷金、保証金に対する消費税設定 】

入力した駐車場物件の礼金、敷金、保証金に消費税が掛かっているのかどうかを設定できます。

図 3-32.1 の 3-32-A「税金設定」ボタンをクリックすると、図 3-32.2「駐車場消費税設定」画面が表示されます。

図 3-32.2「駐車場消費税設定」画面で設定した内容は、それぞれの項目の単位が「ヶ月」の時だけに適用されます。適用した設定は入居費用計算を行う際に使用されます。

※「税金設定」ボタンは、種別が駐車場の物件を登録する時のみ表示されます。

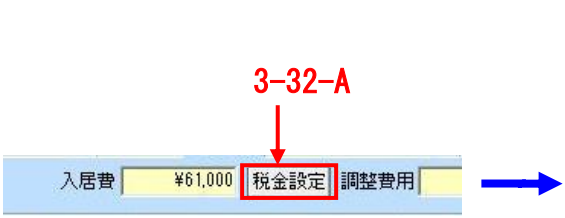


図 3-32.1：税金設定

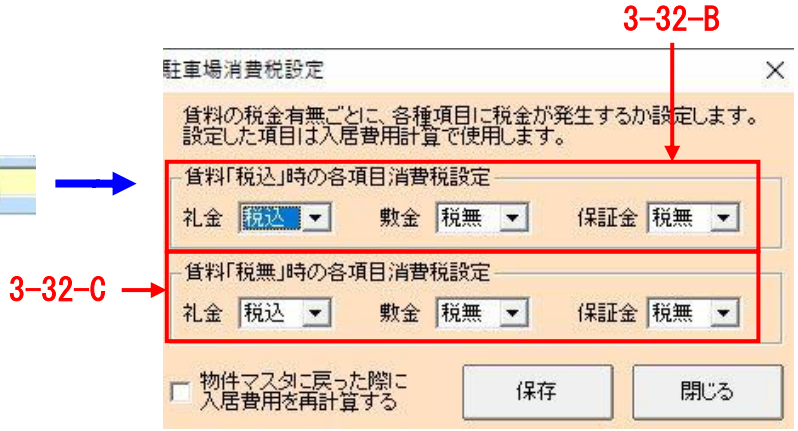


図 3-32.2：駐車場消費税設定画面

設定は、賃料に消費税が掛かっている(3-32-B)場合と、掛かっていない場合(3-32-C)の設定に分かれます。それぞれの税金の掛かり方を設定してください。

礼金「税込」　・・・　入居費用計算時、税込賃料を使用して計算します。
礼金「税無」　・・・　入居費用計算時、税無賃料を使用して計算します。
敷金「税込」　・・・　入居費用計算時、税込賃料を使用して計算します。
敷金「税無」　・・・　入居費用計算時、税無賃料を使用して計算します。
保証金「税込」　・・　入居費用計算時、税込賃料を使用して計算します。
保証金「税無」　・・　入居費用計算時、税無賃料を使用して計算します。

図 3-32.3 の 3-32-D「物件マスタに戻った際に入居費用を再計算する」にチェックを付けた場合、物件マスタに戻った際に入居費用が現在の設定で再計算されます。

再計算後は、物件マスタ上で「登録」ボタンをクリックし変更を保存してください。



図 3-32.3：物件マスタに戻った際に入居費用を再計算する

３－３３　【 特選、特色、ポータルチェック拡張表示チェックの並びを変更する 】

特選､特色､ポータルチェック拡張表示チェックの並びを何列で折り返すかを設定することができます。

図 3-33.1 の 3-33-A「列数変更」ボタンをクリックすると、図 3-33.2 の列数設定画面が表示されます。

3-33-B のテキストボックスに折り返し列数を指定します。

折り返しを行わず、1 行で表示したい場合は 3-33-C「折り返さない」チェックボックスにチェックを付けます。設定が終わったら「OK」ボタンをクリックします。

図 3-33.3 のように指定列数で折り返しされたことが確認できます。

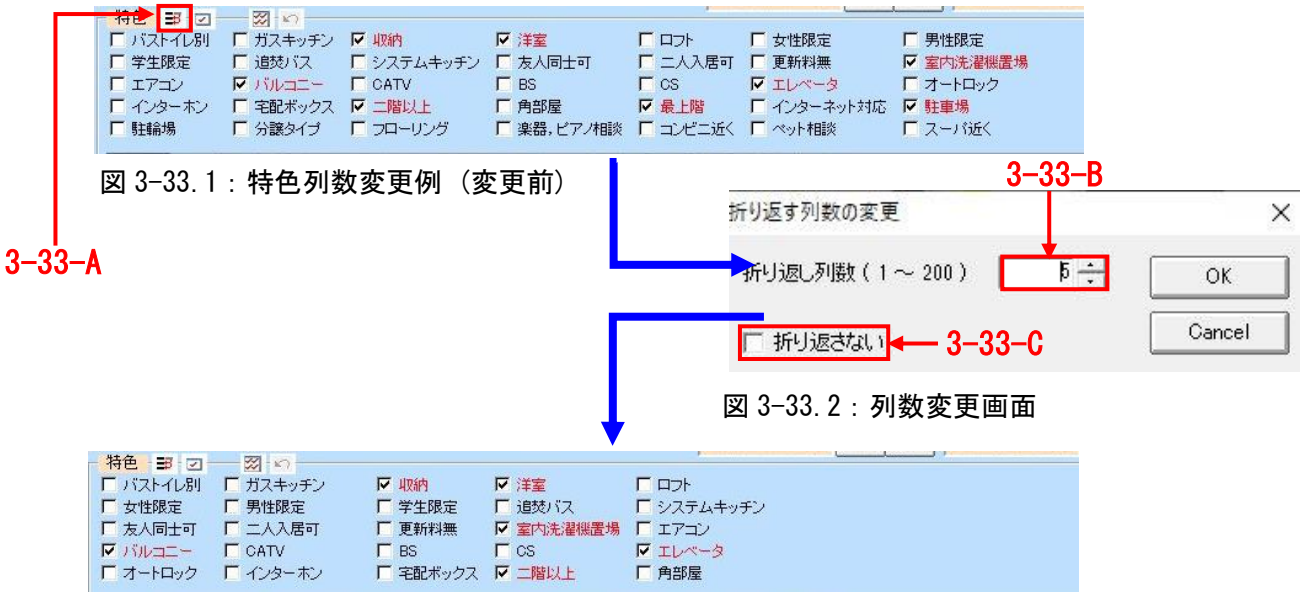


図 3-33.1：特色列数変更例（変更前）

図 3-33.2：列数変更画面

図 3-33.3：特色列数変更例（変更後）

３－３４　【 特選、特色チェックの表示領域を拡張する 】

特選、特色チェックの表示領域を別ウィンドウに表示することにより、拡げることができます。

図 3-34.1 の 3-34-A「拡張」ボタンをクリックすると図 3-34.2 のチェック欄拡張表示画面が表示されます。

画面の移動、サイズ変更が可能です。

折り返し列数の設定は物件マスタの特選、特色の設定とは別に設定できます。

物件マスタの特選、特色のチェックボックスと拡張表示画面のチェックボックスは連動しており、どちらで設定しても同じようにチェックが付けられます。



図 3-34.1：物件マスタ画面 特色チェック欄

図 3-34.2：特色チェック欄拡張表示画面

項目が多すぎて探すのが大変な場合は、3-34-B の検索テキストボックスに探したい項目の名称(一部分でも可)を入力し、3-34-C の「検索」ボタンをクリックすると入力した文字列に部分一致する項目をハイライト表示します。
もう一度「検索」ボタンをクリックすると次に部分一致する項目を探し、存在すればハイライト表示します。
「ポータルチェック拡張表示」(3-10【 登録物件をポータルサイトに掲載する 】参照)でも同様の操作が行なえます。

３－３５　【 特選、特色一括、ポータルチェック拡張表示チェック / 一括クリア 】

特選、特色、ポータルチェック拡張表示を一括でチェック、またはクリアすることができます。
3-35-A のボタンをクリックすると図 3-35.2 のように一括で全項目をチェックすることができます。



図 3-35.1：物件マスタ画面　特色チェック欄

3-35-A

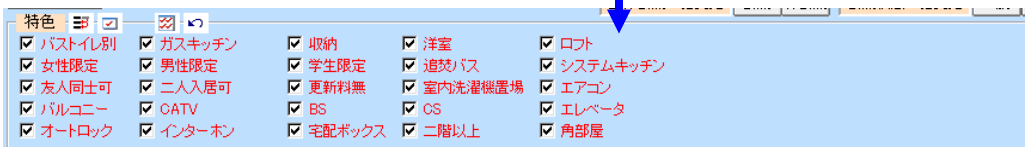


図 3-35.2：物件マスタ画面　特色チェック欄

また、一つ以上チェックが入っていた場合にクリックすると全項目のチェックをはずすことができます。



図 3-35.3：物件マスタ画面　特色チェック欄

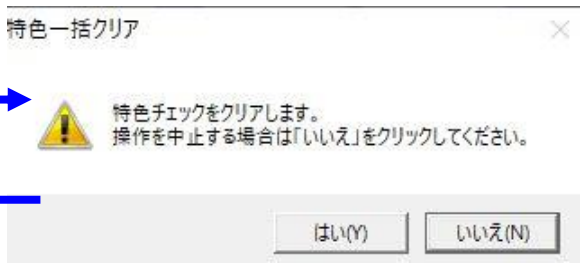


図 3-35.4：物件マスタ画面　特色チェック欄

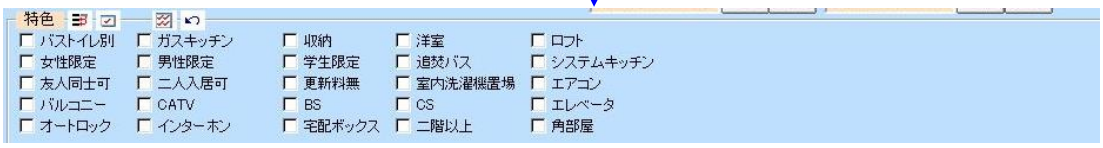


図 3-35.5：物件マスタ画面　特色チェック欄

３－３６【 Web コメントと携帯 Web コメントに HTML タグを挿入する 】

図 3-36.1 の Web コメント、携帯 Web コメントの入力欄の横にある 3-36-C「タグキー」ボタンからそれぞれの Web コメントに対して HTML タグを挿入できます。

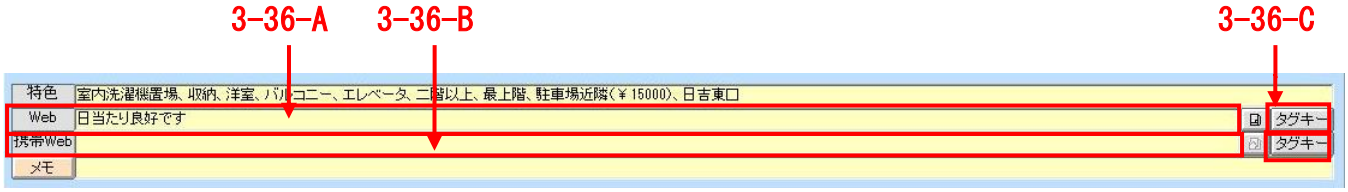


図 3-36.1：Web コメント

図 3-36.1 の 3-36-C「タグキー」ボタンをクリックします。3-36-A「Web」入力欄横のボタンをクリックした場合は、図 3-36.2 の Web コメント用タグマスタ画面が表示されます。
3-36-B「携帯 Web」入力欄横のボタンをクリックした場合は、図 3-36.3 の携帯 Web コメント用タグマスタ画面が表示されます。

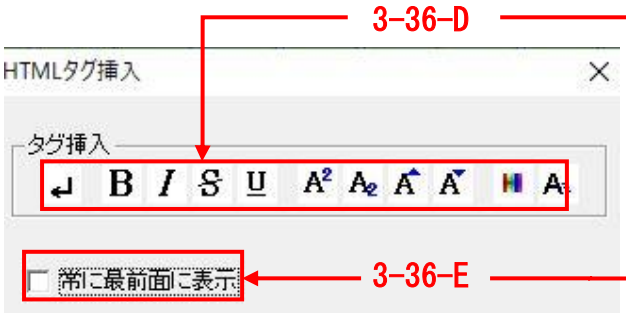


図 3-36.2：Web コメント用タグマスタ



図 3-36.3：携帯 Web コメント用タグマスタ

図 3-36.2 の Web コメント用タグマスタ画面では、3-36-A「Web」入力欄に 3-36-D「タグ挿入」ボタン【改行】、【太字】、【斜体】、【取消線】、【下線】、【下付き】、【上付き】、【文字サイズ大】、【文字サイズ小】、【文字色】、【マーキー】の挿入が可能です。
図 3-36.3 の携帯 Web コメント用タグマスタ画面では、3-36-D「タグ挿入」ボタン【改行】、【文字色】、【点滅】の挿入が可能です。
3-36-E「常に最前面に表示」にチェックを付けると、他のウィンドウ操作でこの画面が隠れてしまうことを防げます。
タグを挿入する場合は、修飾したいテキストをマウスで選択状態にして、上記ボタンから挿入したいタグのボタンをクリックします。

タグ挿入例）　範囲選択後、Web 欄に【太字タグ】(<b>タグ)を挿入する。

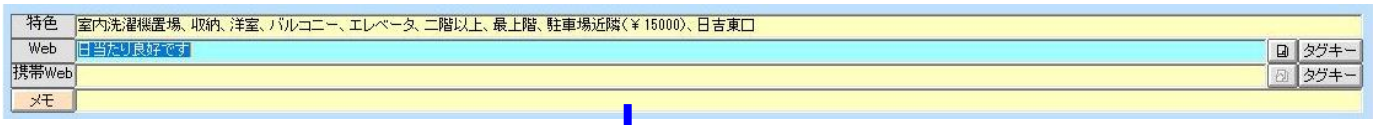


図 3-36.4：タグ挿入例(挿入前)

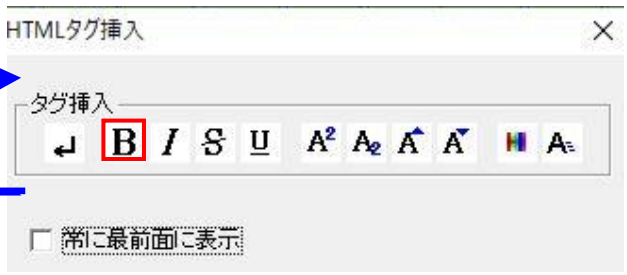


図 3-36.5：タグマスタより太字を選択

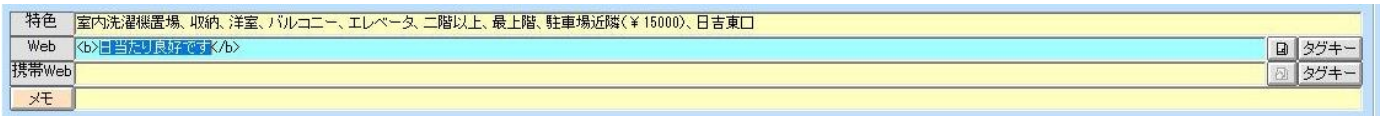


図 3-36.6：タグ挿入例(挿入後)

３－３７　【 携帯 Web コメント欄に Web コメントをコピーする 】

Web コメントの内容を携帯 Web コメントに反映(コピー)するときに使います。

PC で表示されるタグでも携帯では表示されないタグもありますので、注意してください。

また、他の物件の Web コメントを他の物件の携帯 Web コメントに貼付けることはできませんので、ご注意ください。


→Web コメント欄の中身をコピーする。


→携帯 Web コメント欄に貼付ける。

例）Web コメント(日当たり良好です）をコピーし、携帯 Web コメントに貼付ける。


を押して Web コメント欄の中身をコピー。



図 3-37.1：コピー


を押して携帯 Web コメント欄に貼付け。

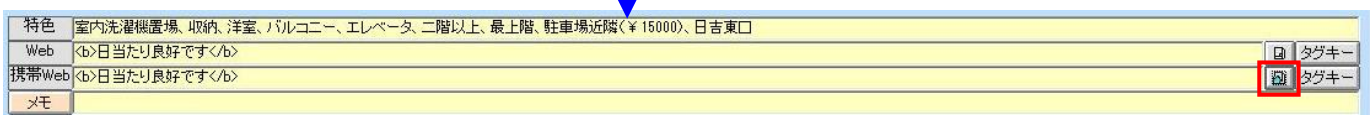


図 3-37.2：貼付後

３－３８　【 登録画像のサムネイル表示 】

登録画像を設定すると、初期では図 3-38.1 のようにアイコン表示されています。

3-38-A のチェックボックスにチェックを付けると、図 3-38.2 のように登録画像がサムネイル表示されます。チェックボックスのチェックを外すと、アイコン表示に戻ります。

※サムネイル表示はアイコン表示より処理に時間が掛かります。状況に応じて使い分けてください。



図 3-38.1：アイコン表示

図 3-38.2：サムネイル表示例

３－３９　【 通常物件と通常以外物件のワンタッチ切り替え 】

通常物件と通常物件以外の物件データの切り替えは、物件検索画面で検索を行えば可能ですが、物件マスタ画面でも切り替えることができます。

図 3-39.2 の 3-39-B「通常以外」ボタンをクリックすると、「物件一覧」がワンタッチで通常以外の物件の一覧に切り替わります。同様に図 3-39.1 の 3-39-A「通常」をクリックすればワンタッチで通常物件の一覧に切り替わります。



図 3-39.1：通常物件一覧

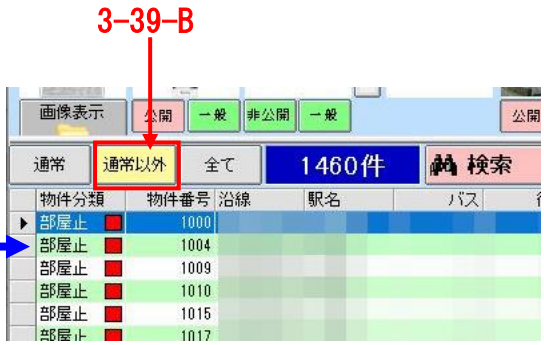


図 3-39.2：通常以外物件一覧

３－４０　【 物件の評価 】

登録済みの物件に対し集計を行い、予め設定した評価基準に基づいて計算された評価点を表示します。特に決まった使い方はありません。評価の高い物件を優先して案内する等、運用での一つの判断材料としてご使用ください。

図 3-40.1 の 3-40-A「評価点」ボタンをクリックすると、図 3-40.2 の評価点内訳画面が表示されます。評価基準の設定や詳細は **21. 評価機能** を参照してください。



図 3-40.1：評価点表示・ボタン



図 3-40.2：評価点内訳画面

３－４１　【 物件に関連するファイルを管理する 】

物件マスタに登録できないが、物件に関連付けておきたい各種ファイル(EXCEL、WORD 等)を物件毎に管理できます。

図 3-41.1 の 3-41-A「ファイル管理」ボタンをクリックすると、図 3-41.2 のファイル管理画面が表示されます。ファイルが登録された物件データは、「ファイル管理」ボタンの背景色が変わります。

詳細は **22. ファイル管理機能** を参照してください。

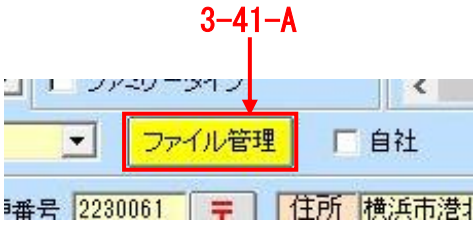


図 3-41.1：ファイル管理ボタン

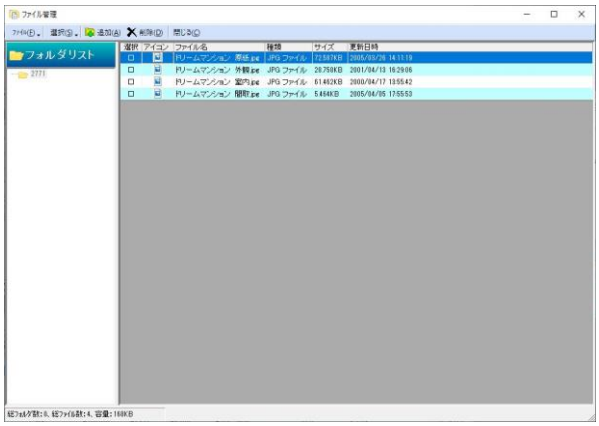


図 3-41.2：ファイル管理画面

３－４２　【 物件を棟単位でまとめる 】

登録済み物件を棟単位にまとめ、HP に棟毎に物件をまとめた棟ページを作成できます。

棟に含めたい物件を入力項目欄に呼び出します。

図 3-42.1 の 3-42-A「棟マスタ」ボタンをクリックすると、ポップアップメニューが表示されます。

◆◆◆「新規に棟を作成する」◆◆◆

図 3-42.2 の様に棟マスタ画面を新規状態で表示します。

3-42-B の物件番号入力欄に物件番号がセットされるので、3-42-C「一覧に追加」ボタンをクリックすると棟データの物件一覧に物件を追加します。

◆◆◆「選択物件を既存の棟に追加する」◆◆◆

図 3-42.3 の様に棟マスタ画面を棟選択状態で表示します。

棟一覧から棟を選択するか、棟番号入力欄に棟番号を入力して、棟データを呼び出します。

棟を選択後、3-42-D の物件番号入力欄に物件番号がセットされるので、3-42-E「一覧に追加」ボタンをクリックすると棟データの物件一覧に物件を追加します。

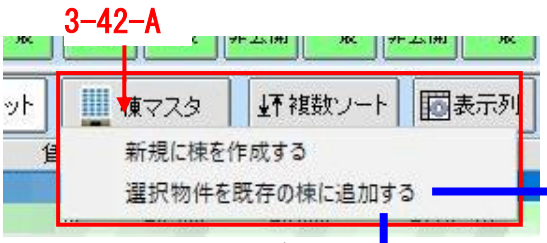


図 3-42.1：棟マスタボタン



図 3-42.2：棟マスタ画面－新規（物件追加）

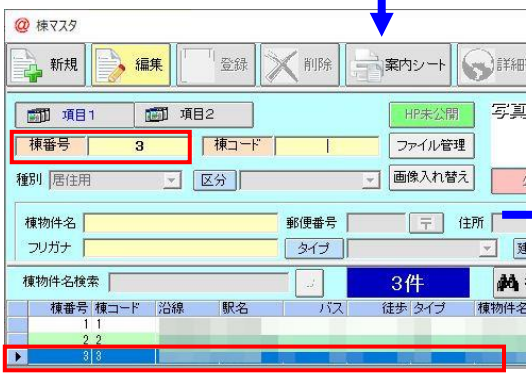


図 3-42.3：棟マスタ画面－棟選択

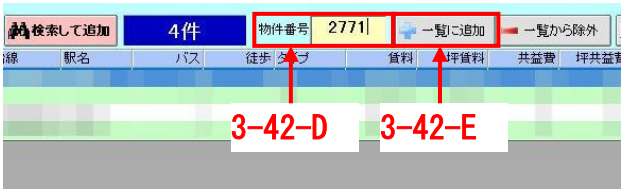


図 3-42.4：棟マスタ画面－編集（物件追加）

物件の情報を棟データに反映させることができます。

反映したい物件を「物件一覧」から選択した状態で、右クリックすると、図 3-42.5 の 3-42-F「棟データに反映させる」メニューが表示されます。

クリックすると、物件の情報が 3-42-G の入力欄にセットされます。

棟データ入力後、3-42-H「登録」ボタンをクリックすると、棟データが確定します。

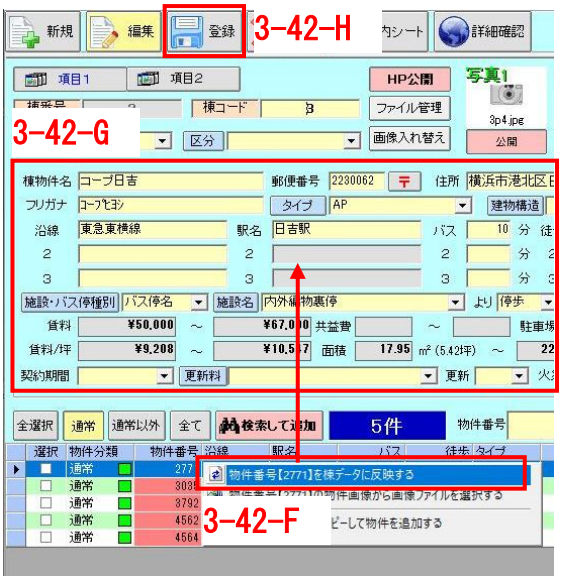


図 3-42.5：棟マスタ画面－棟データに反映する

既に棟に含めた物件の場合は、「棟マスタ」ボタンの背景色が変わります。
クリックすると、呼び出している物件が含まれている棟データがセットされた状態で表示されます。

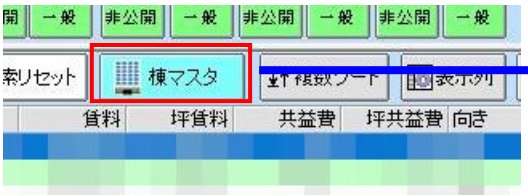


図 3-42.6：棟マスタボタン(棟に追加済み)

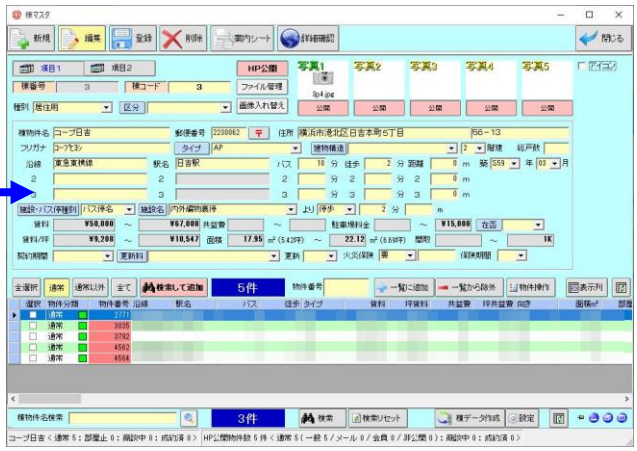


図 3-42.7：棟マスタ画面(追加済み)

棟マスタ画面の詳細は 24. 棟マスタ を参照してください。

※全ての種別の物件で棟マスタを利用できます。

３－４３ 【 総物件数、HP 公開数の常時表示 】

登録済み物件データの総物件数、部屋止物件数、商談中物件数、成約済み物件数、HP 公開物件数とその内訳およびポータル公開物件数を表示します。(図 3-43.1 参照)
物件の追加、削除、検索リセット等の操作を行った際に内容が自動的に更新されます。
図 3-43.1 の 3-43-A のアイコンをダブルクリックすると任意のタイミングで内容を更新できます。

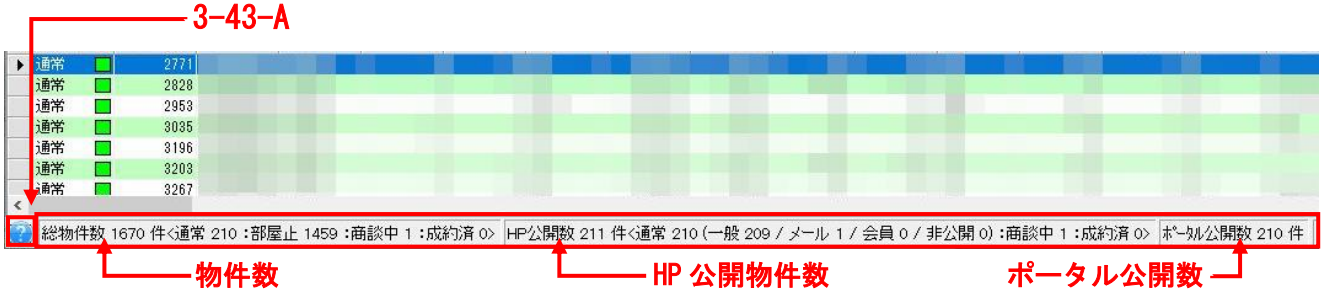


図 3-43.1：物件数表示

※物件マスタを開くのに時間がかかる場合は、この表示を行わない設定にすることで状態を改善できる場合があります。設定方法は 1-17【 物件マスタパフォーマンス設定 】を参照してください。

３－４４　【 物件一覧の表示領域を変える 】

物件情報入力領域と物件一覧領域の幅を自由に可変できます。

図 3-44.1 のボーダーラインにマウスカーソルを合わせると、マウスの形状が ⇕ に変わります。

その状態でボーダーラインをドラッグすると､領域幅が可変します｡用途に合わせて調整してください。

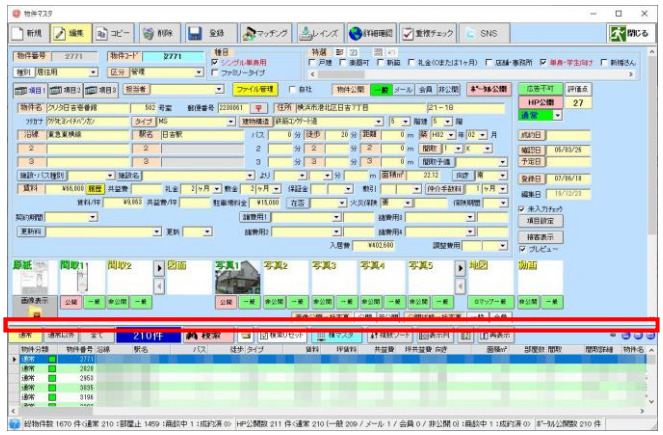


図 3-44.1：物件一覧領域可変前

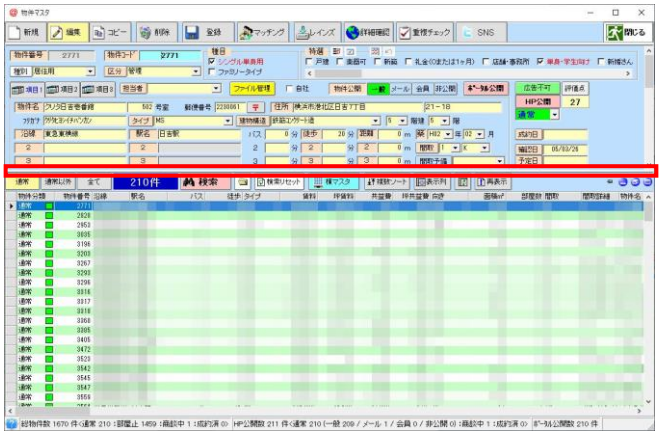


図 3-44.2：物件一覧領域可変後

ドラッグだけでなく、図 3-44.3 のボタンでも領域の幅を変更することが可能です。

3-44-A「最小」ボタンをクリックすると、物件一覧領域を最小サイズにします。3-44-B「元に戻す」ボタンをクリックすると、物件一覧領域をドラッグで調整した幅に復元します。3-44-C「最大」ボタンをクリックすると、物件一覧領域を最大サイズにします。

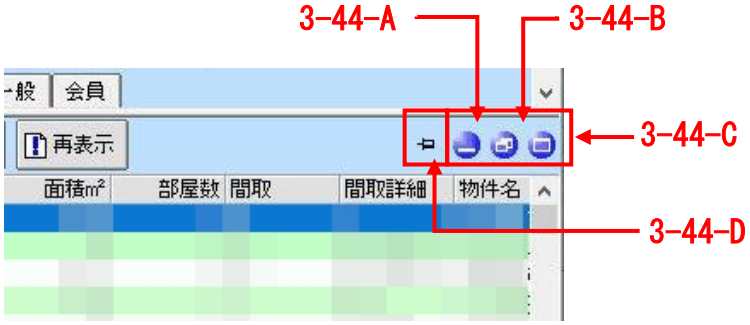


図 3-44.3：データー覧領域変更ボタン



図 3-44.4：領域変更可能状態



図 3-44.5：領域固定状態

物件を新規に登録するときに「新規」ボタンをクリックすると、物件一覧領域を最小化し、物件情報入力領域を広く取ります。「編集」ボタンや「コピー」ボタンをクリックして物件番号を入力する場合は、物件一覧領域を最大化し、「物件一覧」を見やすくします。

上記の「物件一覧領域変更」ボタンでの動作や、データ入力時の自動領域変更をやらなくても良い場合は、図 3-44.3 の 3-44-D「ピン」ボタンをクリックし、図 3-44.5 の状態にすると領域変更動作を行わなくなります。（ただし、マウスのドラッグによる領域変更は可能です）

３－４５　【 複数ソート設定 】

物件マスタの「物件一覧」はデフォルトでは物件番号の昇順でソートしています。図 3-45.1 の一覧の項目名が表示されている場所(ヘッダー)を一回クリックすると「物件一覧」が選択された項目名の昇順でソートします。もう一度クリックすると今度は降順でソートします。



物件分類	物件番号	沿線	駅名	バス	徒歩	タイプ	賃料	坪賃料	共益費	坪共益費	向き	面積㎡	部屋数	間取	間取詳細
通常	4547						¥49,000	¥9,781	¥3,000	¥598	東	16.56			
通常	3196						¥50,000	¥7,186	-¥1	-¥1	南	23			
通常	3792						¥50,000	¥9,208	-¥1	-¥1	東	17.95			
通常	4505						¥50,000	¥9,132	-¥1	-¥1	南東	18.1			
通常	3542						¥52,000	¥10,737	¥1,000	¥206		16.01			
通常	4379						¥52,000	¥10,737	¥1,000	¥206		16.01			
通常	3035						¥53,000	¥9,760	-¥1	-¥1	東	17.95			
通常	4504						¥53,000	¥9,679	-¥1	-¥1	南東	18.1			
通常	4503						¥54,000	¥9,862	-¥1	-¥1	南東	18.1			
通常	3547						¥55,000	¥7,272	¥1,000	¥132	西	25			
通常	4378						¥55,000	¥10,101	¥1,000	¥183		18			

図 3-45.1：物件一覧(賃料の昇順のみのソート時)

上記の方法でソートできる項目は 1 つのみとなり、「賃料」を指定した場合、同一賃料だと次の条件として「物件番号」順になるため「面積㎡」の大小関係は考慮されません。

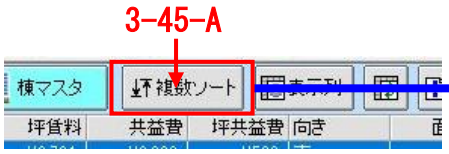


図 3-45.2：複数ソートボタン

2 つ以上の条件でソートを行いたい場合は図 3-45.2 の 3-45-A「複数ソート」ボタンをクリックします。
図 3-45.3 の複数条件ソート画面が表示されます。

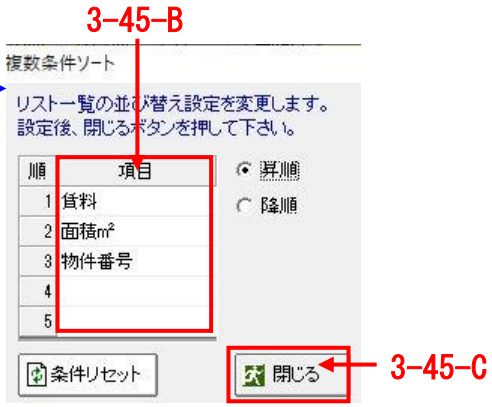


図 3-45.3：複数条件ソート画面

3-45-B「項目」グリッドをクリックすると物件一覧の項目名がセットされたコンボボックスを表示します。
例として賃料を第 1 優先、面積㎡を第 2 優先にします。
3-45-C「閉じる」ボタンをクリックして画面を閉じます。
図 3-45.3 で設定したソート条件結果が図 3-45.4 になります。賃料が同じ物件に対しては面積㎡でソートされています。



物件分類	物件番号	沿線	駅名	バス	徒歩	タイプ	賃料	坪賃料	共益費	坪共益費	向き	面積㎡	部屋数	間取	間取詳細
通常	4547						¥49,000	¥9,781	¥3,000	¥598	東	16.56			
通常	3792						¥50,000	¥9,208	-¥1	-¥1	東	17.95			
通常	4505						¥50,000	¥9,132	-¥1	-¥1	南東	18.1			
通常	3196						¥50,000	¥7,186	-¥1	-¥1	南	23			
通常	3542						¥52,000	¥10,737	¥1,000	¥206		16.01			
通常	4379						¥52,000	¥10,737	¥1,000	¥206		16.01			
通常	3035						¥53,000	¥9,760	-¥1	-¥1	東	17.95			
通常	4504						¥53,000	¥9,679	-¥1	-¥1	南東	18.1			
通常	4503						¥54,000	¥9,862	-¥1	-¥1	南東	18.1			
通常	4559						¥55,000	¥11,328	-¥1	-¥1	西	16.05			
通常	4560						¥55,000	¥11,244	-¥1	-¥1	東	16.17			

図 3-45.4：データー覧(賃料、面積㎡の昇順ソート時)

３－４６　【 物件一覧の列の状態を変更する 】

「物件一覧」の列の幅や列の位置、文字の整列方法等を自由に変更できます。

≪ 列の幅を変更する　方法１ ≫

一覧の項目名が表示されている場所(ヘッダー)の列と列の間にマウスカーソルを置くと、マウスの形状が ⇹ に変わります。その状態でドラッグ後、放すと列の幅が変更されます。



図 3-46.1：物件一覧列幅変更前



図 3-46.2：物件一覧列幅変更後

※ドラッグせず、ダブルクリックすると列の内容に合わせて自動調整します。

≪ 列の幅を変更する　方法２ ≫

一覧の項目名が表示されている場所(ヘッダー)で右クリックします。図 3-46.3 のようなポップアップメニューが表示されます。「列幅を最適化」をクリックするとメニューを開いた列の幅を列の内容に合わせて自動調整します。

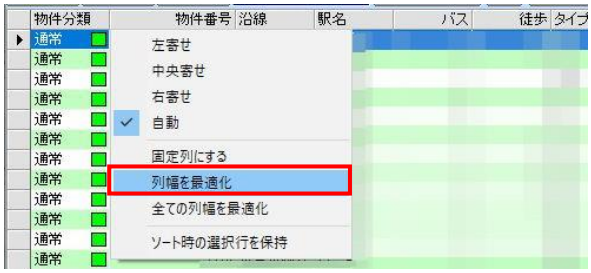


図 3-46.3：物件一覧列幅変更前 2



図 3-46.4：物件一覧列幅変更後 2

※「全ての列幅を最適化」をクリックすると全ての列の幅を列の内容に合わせて自動調整します。

≪ 列の位置を変更する ≫

一覧の項目名が表示されている場所(ヘッダー)をクリックしたままドラッグすると、移動したいヘッダーが反転します。その状態で移動したい位置まで移動し、放すと列の位置が変更されます。



図 3-46.5：物件一覧列位置変更前



図 3-46.6：物件一覧列位置変更後

≪ 列を固定する ≫

一覧の項目名が表示されている場所(ヘッダー)で右クリックします。図 3-46.7 のようなポップアップメニューが表示されます。「固定列にする」をクリックするとメニューを開いた列がスクロールしても動かなくなります。

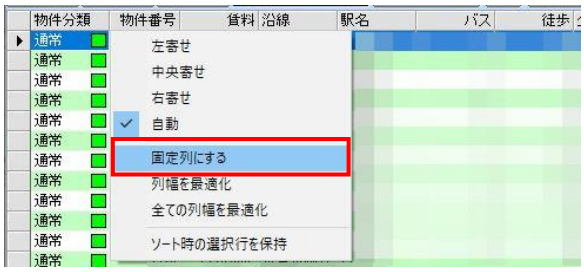


図 3-46.7：物件一覧列固定変更前



図 3-46.8：物件一覧列固定変更後

≪ 列の文字整列方法を変更する ≫

一覧の項目名が表示されている場所(ヘッダー)で右クリックします。図 3-46.9 のようなポップアップメニューが表示されます。以下の項目を選択するとメニューを開いた列の文字整列方法を変更できます。

・左寄せ・・・・列内の文字を左に寄せます。

・中央寄せ・・・列内の文字を中央にします。

・右寄せ・・・・列内の文字を右に寄せます。

・自動・・・・・列のタイプを自動判断して文字を寄せます。(文字列は左、数値は右に寄ります)

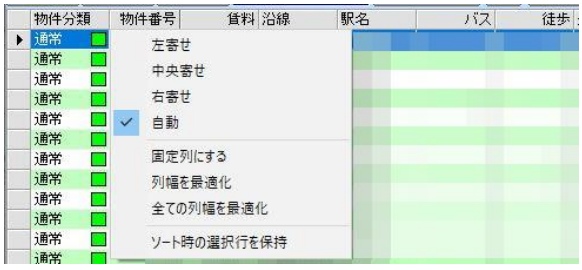


図 3-46.9：物件一覧文字整列方法

３－４７　【 物件一覧の列の状態を初期化する 】

図 3-47.1 の 3-47-A「初期化」ボタンをクリックすると、物件一覧の列の状態をを初期状態に戻すことができます。



図 3-47.1：物件一覧初期化ボタン

３－４８　【 物件一覧に表示する列をカスタマイズする 】

「物件一覧」に表示する列を自由にカスタマイズすることができます。

図 3-48.1 の 3-48-A「表示列」ボタンをクリックすると図 3-48.2 の表示列選択画面が表示されます。

3-48-B には現在の物件分類、種別で物件一覧に表示可能な列名が列挙されます。

表示したい列にチェックを付けてください。表示しなくてもよい列はチェックを外してください。

表示列選択画面の詳細は 1-25【 物件一覧 - 表示列設定 】を参照してください。

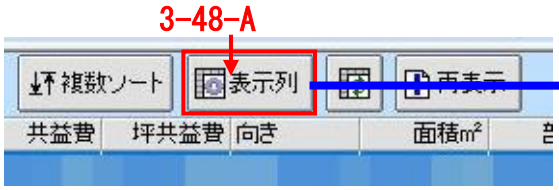


図 3-48.1:表示列ボタン



図 3-48.2:表示列選択画面

※物件マスタを開くのに時間がかかる場合は、表示列数を減らすことにより状態を改善できる場合があります。

※物件一覧に表示できる列は、「通常」「通常以外」の場合、現在の種別で表示可能な列が全て設定可能です。「全て」の場合、データベースの仕様により 120 列が設定できる最大数となります。

@dream-Progre 賃貸版

第3章 物件マスタ

取扱説明書

２０１５年　６月　８日　　第１版第１刷発行
２０１６年　６月　１４日　第２版第１刷発行
２０１７年　２月　１４日　第３版第１刷発行
２０１９年　２月　１２日　第４版第１刷発行
２０２０年　２月　１２日　第５版第１刷発行
２０２１年　２月　　９日　第６版第１刷発行

発行者　金丸　信一
発行所　リングアンドリンク株式会社
ソフト事業部　　ＴＥＬ：０１２０－４６５－１４６
ＦＡＸ：０４－２９４６－２６６３
Ｅ－Ｍａｉｌ：dream-progre@ring-and-link.co.jp
〒３５９－００２７　　埼玉県所沢市松郷１５１－５１

ⓒ ２０２１　Ring and Link Corporation

本書の一部または全部を著作権法の定める範囲を超え、無断で複写、複製、
転載、テープ化、ファイル化することを禁じます。