

住宅管理システム要求仕様・機能編

○：標準対応    △カスタマイズ対応    ×対応不可						
No.	区分	機能	機能概要	対応方法	カスタマイズ対応費用(税別)	備考
1	共通	パスワード管理	システムに登録されたユーザーIDとパスワードの入力によりシステム起動が可能であること。			
2		処理権限	入力されたユーザーIDにより、処理権限を設定できること。権限は画面・機能ごとに制限可能であること。			
3		操作ログ	入力されたユーザーIDにより、処理した内容(日付・時間・機能・処理状況)がログ(記録)として保持できること。			
4		カレンダー機能	日付入力項目ではカレンダー画面を表示し入力サポートができること。また、直接入力も可能であること。			
5		郵便番号機能	住所入力項目では郵便番号を入力することで住所表示が可能であること。			
6		画面表示	選択した入居者の基本情報(団地・棟・部屋・入居状態・宛名番号・氏名・カナ氏名・電話番号・携帯番号・分位・分位区分)が常に画面上に表示され、入金処理や宛名修正などのメニューに遷移した際は、選択済の入居者が初期表示されること。			
7		動作環境	クライアントにシステムの設定が必要無いウェブシステムであること。(クライアント・サーバー型は不可)。また、クライアント側で別途ソフトウェア等を購入をしないで起動出来るよう、Microsoft Edge(IEモード)等のブラウザ-で起動できるシステムであること。 (メタフレーム方式/ターミナルサービス方式などのライセンス購入が不要な事)			
8	入居管理	募集(1)	募集概要・募集開始日・募集終了日・募集対象住宅が設定できること。			
9		募集(2)	入居希望者情報(申込者名、所得、扶養人数、控除額、提出書類)を登録管理できること。抽選結果(当選・落選・補欠)、を登録し、入居処理へ必要な情報連動すること。			
10		募集(3)	入居募集の取消が行えること。			
11		入居(1)	入居申込にて同居者・入居申込日予定日・特例区分(生活保護世帯等)・住宅困窮区分・入居資格(裁量階層等)・特記要項が登録できること。			
12		入居(2)	入居確定にて、収入調査、家賃計算、敷金計算、保証人、支払方法、緊急連絡先が設定可能であること。			
13		入居(3)	入居取消が行えること。			
14		入居(4)	入居請書・入居許可書・入居決定通知書(入居取消時には入居決定取消通知書)が入居処理過程の画面で印刷可能であること。各通知書の通知書番号は設定可能とし、公印・担当課名称・印紙枠の印刷有無を指定できること。			
15		入居(5)	入居確定日より日割家賃を算定できること。			
16		入居(6)	入居処理後、駐車場契約を連続して行えること。			
17		退去(1)	退去予定日、退去届日、退去事由、退去事由詳細(備考)、設定できること。			
18		退去(2)	退去日より日割家賃を算出できること。			
19		退去(3)	退去後の連絡先および敷金返還情報(返金日・金額)が管理できること。			
20		転居(1)	管理区域内での住宅退去⇒入居は、退去処理、入居処理を行わなくとも転居処理により一括異動できること。退去、入居の日割家賃が算出され、同時に必要に応じて同居者異動がおこなえること。			
21		転居(2)	転居処理時、敷金の修正・管理が行えること。			
22		承継	入居者名義人の承継がおこなえること。			
23		承継分離	承継をおこなうとき調定・収納情報を承継前、承継後それぞれの名義人ごとに分離可能であること。			
24		承継履歴	承継した履歴を画面で照会できること。承継承認日で承継状況を確認できること。			
25		台帳検索機能(1)	地域コード・団地・棟・部屋情報より住宅検索が可能なこと。住宅の空部屋状態による検索絞込みが可能であること。検索した一覧には住宅種類(公営住宅等)、間取、入居退去状態、名義人名が表示されること。			
26		台帳検索機能(2)	入居者カナ名・宛名番号・入居日(範囲指定)・退去日(範囲指定)・生年月日(範囲指定)・入居状況(入居中、申し込み中、退去予定、退去済)・電話番号・FAX番号・車両番号より検索可能なこと。かな氏名はひらがな、カタカナいずれでも検索可能であること。			
27		台帳検索機能(3)	以前に検索した結果をシステム利用者単位で履歴一覧表示させ、その一覧より選択検索できること。			
28		台帳検索機能(4)	選択された世帯の滞納情報や個人の問い合わせに必要な情報が一目でわかるデータが表示出来ること。またその世帯がDV該当やクレーマーなど注意情報も一目でわかること。			
29		メモ機能(1)	メモ(備忘録)記入機能があること。メモの登録数、文字数の制限なく入力可能であり、メモ区分(区分は自由に登録できる)および登録年月日、優先区分が設定可能であること。登録されたメモは入居者、団地、棟、部屋それぞれに紐づけることが可能なこと。			
30		メモ機能(2)	登録した各メモにはExcel・Word・PDFなど電子ファイルを添付できること。			
31		メモ機能(3)	不要なメモは一覧選択にて一括削除ができること。			
32		メモ機能(4)	登録されたメモはメモ区分、入居者・団地・棟・部屋と紐づけた単位で一覧印刷及びCSV出力ができること。			
33			①入居者情報(全世帯構成員の宛名番号・氏名・カナ氏名・続柄・生年月日)			
34			②住宅情報(住宅番号・所在地・着工年月日・竣工年月日・階層・間取・耐火構造・住宅種類・電話番号・携帯電話番号・入居日・退去日・当初入居日)			

No.	区分	機能	機能概要	対応方法	カスタマイズ対応費用(税別)	備考
35	住宅台帳管理	住宅台帳画面表示	③当年度家賃・入金情報(入金額・未納額・収納日・督促発送日)			
36			④当年度各種使用料(駐車場、共益費等)・入金情報(入金額・未納額・収納日・督促発送日)			
37			⑤過年度に滞納がある場合、その年度と滞納月数及び滞納額合計が表示されること。			
38			⑥当年度・前年度収入調査状況(収入金額・収入分位・収入分位区分・基準家賃)			
39			⑦緊急連絡先(氏名・関係・電話番号・携帯電話番号・勤務先)			
40			⑧連帯保証人(氏名・関係・電話番号・携帯電話番号・勤務先)			
41			⑨駐車場利用有無			
42			⑩支払い方法・口座情報(金融機関・口座番号・口座名義人)			
43			⑪設備情報 風呂・トイレ・物置などの設置状況(利便性係数・面積)			
44			⑫管理人(氏名・電話番号・携帯電話番号・勤務先)			
45		駐車場情報	駐車場契約をしている場合、駐車場台帳画面へ連携できること。			
46		家賃算出過程	近傍同種家賃・応能応益家賃・調定家賃の計算および算定過程画面表示が行えること。表示させた内容は帳票印刷できること。			
47		納付書印刷	住宅台帳に表示されている入居者の納付書(過年度分含む)が台帳より印刷できること。			
48		収納画面	住宅台帳に表示されている家賃・使用料の入金額をクリックするとその月の収納入力画面へ連携できること。			
49		電子ファイルの添付	台帳画面にExcel・Word・PDFなど電子ファイルを添付できること。			
50		空き部屋検索	住宅台帳画面より空き部屋の検索ができること。			
51		過去入居者	過去の入居者情報が遡って表示できること。			
52		住宅間取り図	住宅台帳画面より指定した住戸の間取図が表示できること。			
53		団地配置図	①住宅台帳画面より指定した住戸の団地配置図が表示できること。また、表示された団地配置図から住宅台帳画面への遷移ができること。			
54			②入居・退去などの異動処理をすることにより、自動的に図面上の入居者名義人が変更となること(退去した場合は空室と表示)。図面上には名義人氏名・入居日・家賃・電話番号・年齢・駐車場契約有無・生活保護等の情報表示が選択可能であること。			
55		駐車場配置図	住宅台帳画面より指定した駐車場配置図が表示できること。また駐車場契約者の名前が自動的に表示できること。(未契約駐車場は空白表示)			
56		図面作成	住宅間取図・団地配置図・駐車場配置図は担当者にて設定が可能であること。			
57		異動処理	同居者の追加、訂正、承継処理が台帳画面上でおこなえること。			
58		特記要項	裁量階層・若年単身・老人世帯・新婚世帯・災害世帯等の入居資格区分により、その内容を記載(字数制限なし)及び開始年月日を設定できること。			
59		保証人	保証人は複数登録可能で保証人情報(氏名・カナ氏名・入居者との関係・住所・電話番号・携帯電話番号・勤務先・勤務先住所・勤務先電話番号・保証人開始日・保証人終了日)の登録ができ、変更履歴情報が照会できること。			
60		緊急連絡先	緊急連絡先は複数登録可能で緊急連絡先情報(氏名・カナ氏名・入居者との関係・住所・電話番号・携帯電話番号・勤務先・勤務先住所・勤務先電話番号・保証人開始日・保証人終了日)の登録ができ、変更履歴情報が照会できること。			
61		通知書印刷	入居請書・入居許可書・入居決定通知書・認定通知書・家賃決定通知書・減免決定通知書・同居者承認通知書・承継承認通知書・認定更正通知書・在居証明書・家賃証明書の印刷が可能なこと。 また、発行者・公印の設定ができること。			
62		収入調査	台帳画面より収入調査情報が年度別に確認できること。収入調査入力画面へ連携ができ、収入更正した履歴が一覧表示可能なこと。			
63		表示削除	台帳画面に表示された内容をボタン一つでクリア出来る仕組みを要すること。			
64		DV対応	DV被害者に対し、設定を行う事により、画面上にDV被害者である旨表示され、連絡ミスが無いような警告が表示されること。			
65		入居者情報修正	台帳画面より入居者情報画面へ連携できること。			
66		別送付先	入居者住所以外に通知書等の送付先住所が別の場合登録できること。			
67		支払方法	家賃・使用料など別々に支払方法(窓口・口座等)が設定できること。また、支払方法の履歴管理が行え、開始年月を設定することでその月より支払方法が有効になること。			
68		通知書発送履歴	入居者に対してシステムより印刷された通知書の履歴が画面照会できること。			
69		敷金	敷金情報(敷金額・調定日・入金日・返金日)の登録ができ、入金返金情報が照会できること。			
70	個人台帳管理	台帳検索機能(1)	入居者カナ名・宛名番号・入居日(範囲指定)・退去日(範囲指定)・生年月日(範囲指定)・入居状況(入居中、申し込み中、退去予定、退去済)・電話番号・FAX番号・車両番号より検索可能なこと。かな氏名はひらがな、カタカナいずれでも検索可能であること。			
71		台帳検索機能(2)	以前に検索した結果をシステム利用者単位で履歴一覧表示させ、その一覧より選択検索できること。			
72			①入居者(電話番号・携帯番号・勤務先・勤務先連絡先)。			
73			②支払者(電話番号・携帯番号・勤務先・勤務先連絡先)。			
74			③保証人(電話番号・携帯番号・勤務先・勤務先連絡先)。			



No.	区分	機能	機能概要	対応方法	カスタマイズ対応費用(税別)	備考
75		個人台帳画面表示(右記の情報が1画面で表示されること。)	④緊急連絡先(電話番号・携帯番号・勤務先・勤務先連絡先)。			
76			④訴訟情報(訴訟種類・解約申入年月日・明渡年月日・損害賠償金額・完了年月日)。			
77			⑤現年度及び過年度の期別ごとの未納額と年度未納額合計額が料金種別ごとに表示されること。			
78			⑥調定単位で督促状及び催告書の発送済の確認ができること。			
79			⑦メモ情報(登録日・メモ区分・優先区分・担当者・内容)			
80		メモ情報	個人台帳画面にて、表示するメモ情報をメモ区分による絞り込みができること。			
81	家賃算定	収入調査(1)	入居者の収入申告書が印刷できること。システムに登録されている世帯人員の氏名、続柄、生年月日、年齢をあらかじめ印字できること。			
82		収入調査(2)	収入申告書にバーコードが印刷され、バーコードを読込むことにより対象者の収入調査入力画面を自動的に表示すること。			
83		収入調査(3)	収入額を入力することにより、給与・年金等の所得種類より控除額を計算し、所得額を算出できること。			
84		収入調査(4)	所得額を入力することにより、自動的に入居者の生年月日から各種年齢控除や扶養控除がおこなわれ、月額所得が算定されること。またその時点で収入分位がわかること。			
85		収入調査(5)	世帯員の変更が収入申告入力画面より行えること。			
86		収入調査(6)	年度ごとに収入調査結果履歴をすべて持つことができ、参照可能とすること。			
87		収入調査(7)	高齢者/18歳未満/未就学等、裁量階層対象者の判定条件に一致する場合はその該当条件を画面表示できること。			
88		収入調査(8)	所得証明書等、収入調査に必要な資料が添付されていることを画面上でチェックできる項目があること。			
89		収入調査(9)	未申告者に対する未申告通知書が印刷できること。			
90		収入調査(10)	収入申告書印刷→収入申告書受理→未申告通知→収入認定→認定通知書印刷→収入更正→収入認定確定と一連の収入認定作業の進捗をシステムで管理可能なこと。			
91		収入調査(11)	収入調査入力後、昨年と分位が異なる対象者を表示、印刷出来内容を確認できること。			
92		家賃計算(1)	家賃計算に必要な、家賃算定基準額(政令月収毎の家賃基準値)、推定再建築費率(木造、非木造の適用率)、住宅耐火構造率(複成価格・償却費・修繕費・管理こと務費・経過年数の各率)など、年度毎に変動のある係数データを提供すること。また、そのデータは簡単にシステム設定可能なこと。			
93		家賃計算(2)	近傍同種家賃計算が算出できること。			
94		家賃計算(3)	応能応益家賃が算出できること。			
95		家賃計算(4)	近傍同種家賃及び応能応益家賃より、各入居者の収入調査に合わせた負担家賃を算定することができること。			
96		家賃計算(5)	生活保護・低所得・災害・建替等条例で定められた減免率または減免額により、自動的に減免措置がおこなうことができること。減免はその期間を設定可能であること。			
97		家賃計算(6)	家賃算定後、調定処理をおこない、当年度の当初調定確定が行えること。また、入居者の異動にともなう家賃の増減履歴も管理し、当初調定額に対する「増額」「減額」が把握できること。			
98	収納	口座振替(1)	各金融機関に対する口座引落処理が、依頼書形式・電子媒体形式(フロッピーディスク・CD-ROM・DVD-ROM等)いずれも可能であること。(全銀協／郵政省フォーマット)			
99		口座振替(2)	口座振替通知書が印刷できること。			
100		口座振替(3)	口座振替の対象調定月を範囲指定(複数月指定)できること。			
101		口座振替(4)	入居者の口座情報は複数登録可能として、引落対象口座を選択できること。			
102		口座振替(5)	金融機関から戻ってきた電子媒体(フロッピーディスク・CD-ROM・DVD-ROM等)より消し込み処理が可能であること。			
103		口座振替(6)	口座振替済通知書が印刷できること。			
104		口座振替(7)	口座振替データの内容明細を画面で表示可能であること。			
105		入金消し込み(1)	入居者別に入金画面を表示し、入金額・入金日を設定することができること。			
106		入金消し込み(2)	氏名・カナ氏名より検索をおこない対象者の入金画面が表示可能であること。また、未納・過誤納・還付・充当・不能欠損・徴収猶予の収納状況より条件検索が可能であること。			
107		入金消し込み(3)	還付及び充当がおこなえること。			
108		入金消し込み(4)	充当処理の際、充当元と充当先の金額が不一致の場合は、確認する旨のメッセージが表示されること。			
109		督促処理(1)	調定年度月を指定することにより、その月の未納者を督促対象者として抽出することができること。			
110		督促処理(2)	督促対象者に対し、個別・一括それぞれに督促状の印刷する・しないの選択が可能であること。			
111		催告処理(1)	調定年度月の範囲を指定することにより、その範囲の未納者を催告対象者として抽出ことができること。			
112		催告処理(2)	滞納月数、滞納金額の範囲指定より、催告対象者を抽出できること。			
113		催告処理(3)	催告対象者に対し、個別・一括それぞれに催告書の印刷する・しないの選択が可能であること。また送付先は入居者か保証人の選択が可能であること。			

No.	区分	機能	機能概要	対応方法	カスタマイズ対応費用(税別)	備考
114		分納誓約処理(1)	未納金額を抽出し、支払回数または支払可能金額を任意に設定することにより、分納額を自動的に計算できること。			
115		分納誓約処理(2)	分納額より分納誓約書及び納付書が印刷でき、入金された分納額が自動的に関連付けられた調定額に入金設定できること。			
116	駐車場管理	駐車場区画	駐車場区画の登録、修正、削除が可能であること。			
117		複数契約	入居者1名につき複数の駐車場が契約できること。また入居名義人以外でも契約可能であること。			
118		通知書印刷	駐車場使用許可書及び自動車保管場所使用承諾証明書が印刷可能であること。			
119		日割計算	駐車場の契約、解約がおこなえること。その際駐車場使用料の日割り計算がおこなえること。			
120		料金変更	駐車場区画単位で一括して駐車場料金が変更できること。			
121		車両情報	車両情報として、種別・車名・プレートNo・型式・車台番号・寸法・総排気量・重量・色が登録できること。			
122		駐車場交換	駐車場場所替え処理が行えること。			
123		検索	車両番号・住宅名義人・駐車場契約者・駐車場・団地・契約状況により、駐車場情報が検索可能であること。			
124	住宅管理	団地情報	団地名称・団地住所・管理棟数・総敷地面積・共同施設面積・敷地面積・延床面積・容積率・都市計画税有無が登録できること。			
125		棟情報	棟名称・棟住所・管理戸数・着工年月日(または建築年度)・竣工年月日(または竣工年度)・家賃計算に必要な情報が登録できること。			
126		部屋情報	部屋名称・旧種別(1種・2種)・間取・階層・家賃計算に必要な情報が登録できること。			
127		部屋タイプ	部屋タイプ単位で評価額の変更が行えること。			
128		評価変え	住宅の評価変えがあった場合、一括で変更が可能であること。			
129		用途廃止	用途廃止になった住宅を登録できること。			
130		附属棟	倉庫・集会所等、団地棟に附属する設備情報(用途・名称・住所・建設年度・管理開始日・面積・備考欄)を登録できること。			
131	修繕記録	修繕記録入力	修繕記録の入力が行えること。修繕番号、修繕年度、修繕区分(計画修繕、経常修繕等)、補助の有無、修繕予算額、修繕実績額、修繕名称、発注方式(入札、随意契約等)、修繕業者について登録管理できること。			
132		修繕内容入力	入力された修繕記録に対して、団地、棟、部屋それぞれの行った修繕内容、仕様など記録できること。			
133		分析情報入力	計画修繕工事の場合、分析用情報として計画修繕項目、修繕費、住宅戸数、住宅当たり工事修繕単価、前回更新年度、経過年数について登録または前回記録より算出できること。			
134		検索	修繕記録入力した結果は、修繕番号、修繕年度、修繕区分、補助の有無、発注方式、修繕業者の条件で検索できること。			
135		修繕業者メンテ	修繕業者情報として業者名、業者名カナ、住所、電話番号、FAX番号、登録日、代表者が登録できること。			
136		EXCEL出力(1)	修繕記録の入力された結果については、修繕一覧としてEXCEL形式で出力されること。			
137		EXCEL出力(2)	修繕記録の入力された結果については、団地・棟・住戸別修繕内容一覧としてEXCEL形式で出力されること。			
138	その他	低廉化事業対象データ抽出	指定した日付の入居者状況より低廉事業対象住宅を抽出し、補助申請に必要なデータを作成可能であること。			
139		データベース調査データ抽出	都道府県へ提出するデータベース資料に必要なデータを、指定した日付時点の状況で抽出可能であること。			
140		公営住宅管理戸数等事業主別実態調査書	公営住宅管理戸数等事業主別実態調査書に必要なシステムで所有している情報をExcel形式で出力できること。			
141		管理人	管理人情報として、管理先・氏名・住所・電話番号・管理人開始日・終了日が登録できること。			
142		訴訟(1)	訴訟経過状況を登録日付ごとに管理できること。			
143		訴訟(2)	訴訟情報として、氏名・氏名カナ・部屋・訴訟の種類・解約申入れ年月日・明渡年月日・損害賠償金額が登録できること。			
144		訴訟(3)	訴訟情報検索の条件として氏名・氏名カナ・部屋・訴訟の種類・解約申入れ年月日・明渡年月日・訴訟経過状況(訴訟中・完了)が可能であること。			
145		不正入居者	住宅・氏名・発覚日・不正事由・内容(記載文字数制限なし)が登録できること。			
146		帳票文書設定	システムから印刷される入居者へ通知する文書の文言は画面より担当者が容易に変更可能であること。変更した内容はプレビュー機能により通知書印字内容が画面にて確認できること。			
147		マイナンバー対応	個人のマイナンバーが管理できること。操作ログ、パスワード機能、などマイナンバーにセキュリティ対策が行われていること。			
148	年度繰越	年度繰越	収入調査・家賃計算に必要な条件や納期限、口座引落日など毎年度管理が必要な情報は前年度情報をコピー(コピーする、しないを項目ごとに選択可)し入力修正することで簡便化できること。			
149		不能欠損(1)	不能欠損の対象となる調定年月及び入金年月日を指定し、対象を抽出できること。対象調定を一覧表示させ不能欠損の選択が個別、一括で設定可能であること。			
150		不能欠損(2)	不能欠損の事由は一括、個別それぞれ設定可能であること。			
151		滞納繰越	現年度、過年度の滞納繰越をおこない、過年度調定額が管理できること。			
152		プレビュー	作成された帳票は画面プレビュー機能があること。			
153		再印刷	作成された帳票はシステム内で管理され、再度同じものを検索し、印刷が可能であること。			
154		PDF出力	作成された帳票はPDFで出力可能であること。			

No.	区分	機能	機能概要	対応方法	カスタマイズ対応費用(税別)	備考
155	帳 票	エクセルデータ抽出(1)	宛名情報、入居者情報、住宅情報、調定情報、収納情報、近傍同種家賃情報、応能応益家賃情報、データベース資料家賃、データベース資料調定収納、修繕情報、入居募集情報、収入調査情報、駐車場情報、生活保護世帯情報・メモ情報・敷金情報・滞納繰越情報・家賃マスタチェックリスト、不能欠損情報・不正入居者情報・付属棟情報、保証人限度額情報、納付書発送者情報、入居募集住宅情報をエクセルに抽出可能であること。			
156		エクセルデータ抽出(2)	抽出する各項目は自由に設定可能であり、設定した内容はテンプレートとして保存可能とし、いつでも呼び出し使用可能であること。			
157	システム 保守	保守要員	システム保守要員については、システム及び住宅管理業務に精通した専門の保守要員を配置すること。			
158		法改正対応	公営住宅法改正があった場合は、システム修正範囲の大小を問わず、保守料金の中で対応すること。但し、団体独自カスタマイズ機能及び専用帳票に影響を及ぼす改正対応はその係る費用等を別途協議するものとする。			
159		操作説明会	人事異動に伴う新担当職員向けのシステム操作説明会(を、保守料金の中で対応すること。Web形式による実施でも可。			