



独自の視点から
補助科目コードをフル活用
複雑な賃貸管理を
ワンクリックで自動処理

株式会社 鳥屋野不動産

賃貸物件の仲介業務や土地の販売運用を行っている株式会社鳥屋野不動産。地元新潟ではよく知られた存在で、大掛かりな区画整理事業も推進するなど、その事業内容は多様かつ大規模だ。同社では複雑で大規模な不動産事業、そして細かな賃貸管理を、『PCA 会計 X』と他社とのソフトを巧みにカスタマイズすることで管理している。賃貸管理については “ ワンクリックで処理完了 ” のレベルまで独自のシステムを構築している。補助科目コードをフルに使った処理システムは非常に参考になる。

導入システム

・ PCA 会計 X with SQL (5CAL) ・ PCA 給与 9V.2R7 システム B

導入の狙い

- ・ 賃貸管理ならではの複雑で細かい入金処理の手間を省きたい。
- ・ 区画整理事業も含めた膨大な会計処理をミスなく少数で行いたい。
- ・ 契約書や区画図なども物件と紐づけて、いつでも見たい。

導入効果

- ・ 『PCA 会計 X』と他社ソフトのカスタマイズにより、独自の管理システムを構築。
- ・ ワンクリックで自動的に処理できる管理システムにより、スタッフを増員することなく細かい会計処理も可能に。
- ・ 『PCA eDOCX』によって必要な資料を簡単にわかりやすく閲覧できる。

プロフィール

株式会社 鳥屋野不動産

□所在地：

〒950-0951

新潟市中央区鳥屋野 2 丁目 13 番 22 号

□社員数：20 名

□創業：1972 年 9 月 8 日

□資本金：1,000 万円

□URL：<http://www.toyano.co.jp/>

□事業内容：

【賃貸物件仲介業務】

○お客様のニーズに合致する生活空間を提案
賃貸物件はお客様のご意見が反映されないことの多い中で、弊社ではお客様のご意見と生活空間を第一に考え、より良い物件のご提案を行っております。お客様の些細なご要望にもお答えできるよう、プロ意識を持って、日々の業務に携わっております。

【傷害保険業務】

○一人一人の幸せと安全の為に
人生はどんどん長くなる。健康保険や年金がどのようなものかも心配。こうした時代だからこそこれからの人生を常に見直す「ライフプランニング」がとても重要なことです。そして、「ライフプランニング」の中で見つけたリスクへの「不安」の一つ一つを、「保険」につかって取り除くことが、鳥屋野不動産の使命だと考えています。

【土地・不動産物件の販売及び運用実績】

○確実・安心の経営を実現する運営管理業務
不動産は工夫次第で多くのキャッシュフローを生む力を持っています。永年のノウハウ・知識を踏まえた当社のプロパティマネジメント業務は、確実な土地や物件、所有と経営の分離に貢献します。

○不動産価値の極大化を提案・実行

不動産の経営に欠かせない基礎データ作成・整備等の現状分析をベースに、不動産の最適運用の診断・決定、資産の組替え等、不動産自体の価値向上から不動産経営の再生プロセスのご提案・実行まで、「勝つ」ための不動産経営を確実にサポートいたします。

○お客様のニーズに合致するビジネスソリューションを提案

- ・ 建設コンサルティング
- ・ 不動産投資コンサルティング
- ・ デューデリジェンス
- ・ 鑑定評価

導入前の運用と課題

○賃貸管理を短時間でミスなく処理したい

株式会社鳥屋野不動産が現在のような“ワンクリックで処理完了”の賃貸管理システムを構築できたのには、同社常務取締役 平樂 高志（たいらく たかし）氏と PCA パートナーのオフィスシステム株式会社の尽力が大きい。

「私が弊社で仕事をするようになったとき、ちょうどグループ会社が決算を迎えました。当時、他社の会計ソフトを使っていたのですが、決算の細かな内訳がわからない状態だったのです。そこで思い切ってソフトを変えることにしました。他社ソフトも検討しましたが、補助科目コードを共通で使えるのは PCA だけでした。『適切に管理していくには PCA しかない』と考えました」（平樂氏）

同社は賃貸物件の仲介だけでなく、土地の売買や運用、さらに区画整理事業も請け負うなど、かなり大規模な不動産事業を展開している。現在グループ会社は 7 社あり、土地分譲も 10 ～ 20 区画の宅地造成開発から土地区画整理事業による 300 区画の規模まで大小様々だ。区画整理組合の収支や予算の処理もしなければならず、会計処理のボリュームはかなりのものになる。

「不動産管理だけでも 1 ヶ月に 1500 件に上ります。賃貸管理は家

賃収入だけでなく町内会費や駐車場料金、リフォーム代の支出など中身が細かいです。以前はこれらを手入力で処理していましたので、処理時間もかかりミスも発生しました。賃貸管理というのは細かいお金をいかにきちんと管理できるかが大事です。弊社では会計処理は現在 3 人で行っています。年々業務は拡大しており、それに合わせて人員補充していたらきりがありませんからね。そこでオフィスシステム株式会社に協力してもらい、3 人のスタッフでも管理できる弊社の現在の賃貸管理システムを作り上げました」

導入後の効果

○複雑かつ細かな賃貸管理を「ワンクリック処理」

現在、同社では次のような流れで“ワンクリック処理”を行っている。まず賃貸物件の入金管理（賃料、駐車場代、町内会費など）は日本情報クリエイト株式会社の「賃貸革命」で処理。その中のデータを利用して、『PCA 会計 X』の自動仕訳機能を使い、自動的に該当項目へ入力させ、賃貸物件の収支内容が瞬時にわかるようになっている。また、賃貸物件の解約予告が入ると、その退去予定日を入力するだけで、入居可能予定日が記載された空室情報として賃貸物件サイトへ反映される仕組みになっている。



株式会社 鳥屋野不動産
常務取締役
平樂 高志（たいらく たかし）氏



オフィス内風景

「私は以前、情報サービス関連の仕事もしており、事務処理がいかに転記の連続であるかをよくわかっていました。また私の妻がプログラマーだったこともあり、私もある程度簡単なプログラムなら書くことができました。日進月歩で事務処理は紙からデータへと移行したわけですが、コンピュータでも紙のような転記の考え方で、いろんなカスタマイズができるのではないかと考えていました。そこでオフィスシステム株式会社と協力し、弊社ならではのシステムにたどり着いたわけです。賃貸管理は1～3月が一番の繁忙期です。この期間に会計スタッフ3名で、いかにスムーズにミスなく賃貸管理できるかが勝負です。空白期間を出すと大家さんに対して申し訳ないですからね」

同社がこのようなワンクリック処理を可能にできたのには『PCA会計 X』の補助科目コードがあったからこそだと平樂氏は語る。同社ではこの補助科目コードをフルに活用しており、その活用方法には工夫が巡らされている。

「補助科目コードを共通で使えるからこそ、転記によるカスタマイズが可能だったわけですが、この共通補助コードは本当に便利です。物件コードを入力すると、賃料などの情報はもちろんのこと、その物件の借入金残高、支払利息、公租公課等諸経費まですべてがわかります。他にもコード使用の一例として次のような使い方もしています。空き部屋のリフォームは年間約400件近くありますが、リフォーム代の原価と売り上げを同じ補助科目を使い数字にしておきます。原価コードと売り上げコードを引き算して0にならない物件は、売上未請求物件か工事未着手物件ですし、0物件は原価率などの計数管理が容易にできます」

事業実績 (土地区画整理事業)



新津駅西土地区画整理事業
(新津美善ニュータウン)



鳥屋野大島土地区画整理事業
(陽街 鳥屋野南)

導入の決め手

○補助科目コードを独自のポイントからフル活用

システム概況図

家賃管理ソフト『賃貸革命』

- 物件情報
- 顧客情報
- 契約情報

解約日を入力
するだけで...

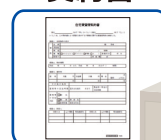
**SUUMOなどの
賃貸物件サイトへ
自動反映**



PCA会計X

カスタマイズにより、賃料・保険・管理費・税金など、物件に関する情報がワンクリックで物件ごとに入力・確認可能

契約書



区画図



PCA eDOCX

PCA eDOCX により物件ごとの「契約書」や「区画図」のビジュアルデータを確認

○ビジュアルデータもわかりやすく管理

『PCA eDOCX』も評価が高い。不動産事業を行っている企業では、区画図や間取図なども頻繁に使用するが、同社ではこのようなビジュアルデータもすべてコードと紐づけており、売り上げや販売・賃貸管理の履歴も含めて物件ごとに関連データを閲覧できる。「他にまだまだありますよ。予算入力も5通り登録できます。ちょうど、5年計画の区画整理事業を請け負っており、単年ごとの予算と実績を出すわけですが、前年度実績からの上昇率も簡単にわかりますし、勘定科目ごとに欲しい数字をいつでも出せます。自分のほしい区切りを自分で作れる。このメリットは大きいです」



株式会社 鳥屋野不動産 HP
http://www.toyano.co.jp/

今後の業務改善予定と展望

○今後はオリジナルの請求書との連携も

補助科目コードを独自の視点でフル活用している同社だが、可能ならば予算も補助科目を使いたいそう。「予算は積み上げていくものですからね。摘要ごとに予算を設定したり内訳管理することはできますが、やはりここでも補助科

目の方が必要な気はします。弊社では賃料・固定資産税・管理費・光熱費・火災保険・エレベーターなどのメンテナンス代まで同じコードで紐づけています。本当は減価償却費までできればいいのですが、減価償却は改正によって年々複雑になっていますから、なかなか難しいのかもしれない」

今後は、現在 Access® で作っているリフォームの原価や請求書と『PCA 会計 X』との連携もできるだけはやく実現したいそう。また日本情報クリエイト株式会社の『賃貸革命』も、カスタマイズを加えることで、現在のシステムを今以上に便利なものへと改善したいと平樂氏は語る。「とにかく事務処理や入力処理の時間や無駄をいかに省き、ミスのない環境を作り上げるかです。いかにスタッフ 3 名でやりきるかです(笑)」

今後も同社では大規模な区画整理事業や宅地開発の計画がぞくぞくと進行中だ。「今まで日本人の家は小さいといわれてきましたが、人口の減少を考えると、マイホームの土地は広くなるのではないのでしょうか。弊社は 40 年間新潟の皆さんに住まいを提供してきましたが、弊社の事業が今後も皆さんの快適な住環境のお役に立てるよう頑張っていきたいです」