

# 物件情報連携システムSE 簡易マニュアル

## 【利用するメリット】

- 1)弊社製品である『[日報データ自動取得システム](#)、[日報データ自動取得システムDT](#)、[検索データ自動取得システム](#)、[検索データ自動取得システムDT](#)』のいずれかのシステムから出力されたCSVデータ(CSV1、CSV3)を取り込んで、[様々な条件を組み合わせ](#)て物件情報の分析を行うことができます。
- 2)顧客希望に合った物件情報を自動抽出し、メールで一括配信することができますので、顧客フォローにかかる[人力の軽減](#)が図れます。
- 3)内部データベースに[最大 500 万件](#)(推定値)のデータを蓄積することができます。
- 4)取り込んだ物件データ、顧客機能データをCSV、XMLに出力することができます。
- 5)外部データベース(SQL Server、MySQL、Oracle、Access に対応)に物件データ、顧客希望データをエクスポートすることができます。
- 6)すべての機能は自動処理に対応していますので、指定した曜日・時間に実行することが出来ます。
- 7)メール送受信時の[SSL 通信](#)、[SMTP 認証](#)に対応していますので、[gmailのアカウント](#)が使用できます。

## 【機能】

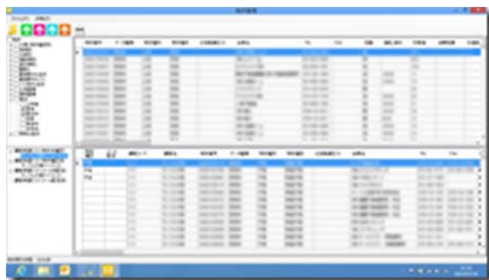
- 1)メール処理(アカウント設定、送信文編集、顧客希望登録、メール配信、送信履歴)を行う機能
- 2)レインズデータ(日報CSV、物件検索CSV)をフォルダ指定で取り込む機能
- 3)物件一覧を表示する機能
- 4)各種絞り込み条件を物件ツリーとして表示・検索できる機能
- 5)物件ツリーに新規アイテム(新規検索条件)を追加したり編集・削除できる機能
- 6)アイテム(検索条件)を自由に選んで新しいアイテムを生成する機能
- 7)別の物件ツリーの読み込み、名前を付けて物件ツリーを保存する機能
- 8)一定期間を過ぎた物件データを削除できる機能
- 9)システム設定を行う機能
- 10)実行ログを記録する機能
- 11)現在のDB使用率を表示する機能
- 12)一連の処理(日報・物件検索CSVデータ取込、顧客希望物件抽出、顧客メール配信、一定期間を過ぎた物件データの削除)を自動で行う機能
- 13)物件確認書を印刷する機能
- 14)顧客希望リストを表示する機能
- 15)顧客希望リストによって物件確認を行う機能

## 【メニュー画面】

システム起動時の画面です。



## 【物件管理】



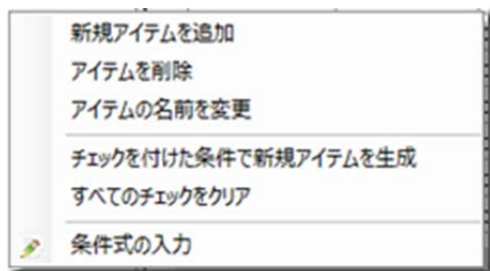
## 【物件ツリー表示】

様々な抽出条件を選択できます。チェックを付けた条件に該当する物件データを一覧に表示します。複数の条件にチェックを付けることができます。また、簡単に任意の条件を追加(新規アイテム追加処理)することができます。



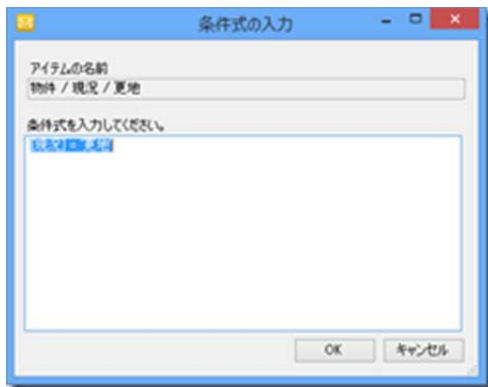
## 【物件ツリー内で使用できるメニュー】

物件ツリーの枠内で右クリックすることにより、以下のメニューが表示されます。あらかじめ複数の条件(アイテム)にチェックを付けてから、右クリックでメニューを表示させ、「チェックを付けた条件で新規アイテムを生成」を選択すると、物件ツリーの最後に新規アイテムが追加され、抽出条件には、複数条件を混同した新しい条件が自動生成されます。



## 【条件式の入力】

新規アイテムを追加した時、その条件を書くエリアです。SQL Server Compact 3.5 (SQL Server とほぼ同じ) のSQL構文(WHERE 句のみ)が使用できます。かなり複雑な条件にすることも可能です。(登録時に構文チェックされます。) 項目名(テーブルの列名)は、物件一覧表のタイトルを鍵括弧([ ])で囲って指定できます。



## 【新規アイテムを追加した様子】

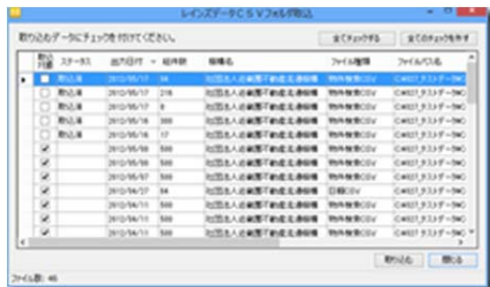


## 【特定物件の削除処理】



## 【フォルダを指定してレインズデータ取込】

レインズデータCSVファイルの格納されているフォルダを指定すると、フォルダ直下(サブフォルダも検索)にある読み込み可能なCSVファイル(日報CSV、物件検索CSV)をすべて検索して表示します。読み込みたいCSVファイルにチェックを付けます。すでに取り込済みの場合は、ステータスに「取込済」と表示し、取込対象チェックは自動的に外れています。「取り込む」ボタンをクリックして一括取り込みを行います。



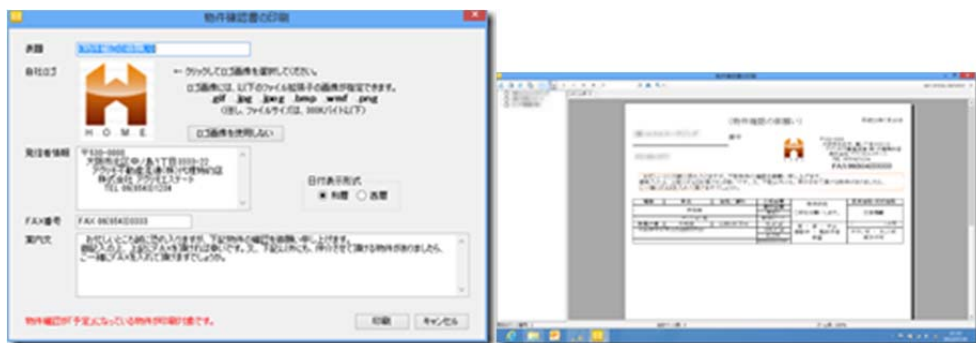
## 【物件ツリー編集、別の物件ツリーを開く、名前を付けて物件ツリーを保存】

- ・物件ツリー編集・・・物件ツリーにアイテムを追加したり、名前の変更、削除等ができます。
- ・別の物件ツリーを開く・・・別の物件ツリーを指定して読み込ませることができます。
- ・名前を付けて物件ツリーを保存・・・物件ツリーに名前を付けて保存することができます。



## 【物件確認書の印刷】

物件確認を取るために物件確認書の印刷を行います。確認先毎に問い合わせ物件をグルーピングして印刷できます。



## 【アカウント設定】

メール送受信のためのアカウント設定を行います。

- ・ユーザ情報 … 名前、電子メールアドレスの設定を行います。
- ・サーバー情報 … アカウントの種類(POP3のみ)、受信・送信メールサーバの設定、ポート設定、SSL設定、SMTP認証の設定を行います。
- ・メールサーバーへのログイン情報 … アカウント名、パスワードの設定を行います。

## 【送信文編集】

顧客へのメール配信の際の送信文の編集を行います。

- ・件名 … メールの件名(タイトル)を入力します。
- ・敬称 … お客様の名前の後ろに付ける敬称(「様」「さん」等)を入力します。
- ・上文 … メールの冒頭メッセージを入力します。(挨拶など)
- ・中文 … メールの中間メッセージを入力します。(物件数が自動付加されます。)
- ・下文 … メールの後尾メッセージを入力します。(連絡先、電話等)

## 【顧客希望登録】

顧客の希望内容を登録します。

- ・絞込検索・・・顧客コード、顧客名、住所、電話での検索を行います。
  - ・一覧表示・・・絞込検索でマッチした顧客希望情報を一覧で表示します。一覧一番左の右向き三角マークの部分をクリックすると、該当する顧客の希望内容が表示されます。
  - ・入力項目・・・顧客コード、顧客名、住所、メールアドレス、文字コード、自宅電話、携帯電話、備考、顧客希望内容(データ種類、物件種別、物件種目、土地面積、建物面積、占有面積、築年数、価格、間取りタイプ、間取り部屋数、所在地、沿線名、駅からバス、駅から徒歩)
- ※文字コードは「iso-2022-jp、shift-jis、utf-8」から選択できます。

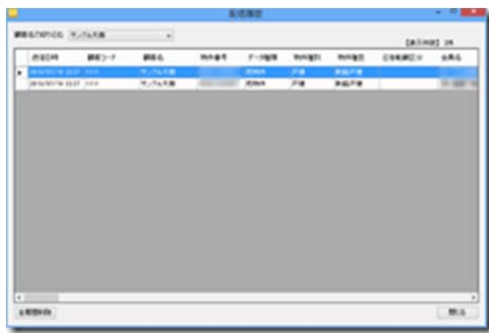
## 【メール配信】

顧客へのメール配信を行います。

- ・メール配信を一括して行います。
- ・メール配信の対象データを一覧に表示します。
- ・物件確認機能をオンにすると、物件確認が「確認済」となっている物件のみが対象となります。

## 【送信履歴】

メール配信結果を確認できます。



- ・メールの送信履歴を一覧に表示します。
- ・全履歴を一括で削除することができます。

## 【送信メールサンプル】

### 最新物件情報のお知らせ

アグリモ不動産 <info@agrmo.jp>

送信日時: 2012/04/01 (日) 0:56

宛先: agrmo@agrmo.jp

サンプル太郎様

いつもお世話になっております。  
アグリモ不動産の山田太郎でございます。

ご希望の物件情報をお知らせいたします。

<<お客様のご希望内容>>

ご希望の住所 : 大阪市東淀川区  
ご希望の価格帯 : 1,000 万円 ~ 5,000 万円

ご希望の内容にマッチする物件は、5 件見つかりました。  
(※弊社おすすめの物件を最大 5 件までご紹介しております。)

<<ご紹介する物件情報>>

物件番号 : 330000770000  
物件種目 : 中古戸建  
間取り : 4 L D K  
床面積 : 100.00 m<sup>2</sup>  
所在地 : 大阪市東淀川区大塚 5丁目3番11号  
最寄駅 : 阪急京都線上新庄駅より徒歩7分  
価格 : 2,500 万円

物件画像 : 330000770000

物件番号 : 330000770000  
価格 : 1,000 万円

物件番号 : 330000770000  
物件種目 : 中古戸建  
間取り : 4 K  
床面積 : 100.00 m<sup>2</sup>  
所在地 : 大阪市東淀川区豊里 4丁目3番11号  
最寄駅 : 阪急京都線上新庄駅より徒歩15分  
価格 : 1,000 万円

物件番号 : 330000770000  
物件種目 : 中古戸建  
間取り : 3 S L D K  
床面積 : 100.00 m<sup>2</sup>  
所在地 : 大阪市東淀川区豊里 4丁目3番11号  
最寄駅 : 今里筋線大塚駅より徒歩8分  
価格 : 1,000 万円

上記物件の詳細内容や他の物件情報をお知りになりたい場合は、  
弊社（アグリモ不動産）までお気軽にお問い合わせください。

アグリモ不動産  
電話 03-3456-7xxx



## 【システム設定 - オプション】

システムの詳細設定を行います。

・ログイン設定…マルチユーザーによるログインの設定を行います。



・自動運転設定…プログラムの起動やCSVデータの取り込み、メール配信などを指定した曜日・時間に動作させることができます。



- ・詳細1、詳細2…各種設定を行います。

The image shows two side-by-side screenshots of the 'オプション設定' (Option Settings) dialog box. The left screenshot is for the 'メール転送用@' (Email Forwarding @) tab, and the right screenshot is for the '物件お問い合わせ用@' (Property Inquiry @) tab. Both tabs have a 'ログイン設定' (Login Settings) section with fields for 'ユーザ名' (Username) and 'パスワード' (Password). The 'メール転送用@' tab also has a 'メール転送先アドレス' (Email Forwarding Address) field. The '物件お問い合わせ用@' tab has a 'メール転送先アドレス' field and a 'メール転送先パスワード' (Email Forwarding Password) field. Both tabs have a 'メール転送先パスワード' field. The 'メール転送用@' tab has a 'メール転送先パスワード' field. The '物件お問い合わせ用@' tab has a 'メール転送先パスワード' field.

- ・メール転送用@、物件お問い合わせ用@…CSV、XMLのメール転送用アカウント、物件問い合わせ用メール受信専用アカウントの設定を行います。

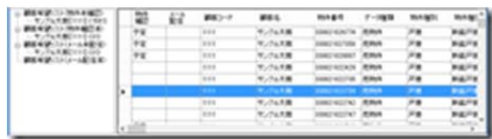
The image shows two side-by-side screenshots of the 'オプション設定' (Option Settings) dialog box. The left screenshot is for the 'メール転送用@' (Email Forwarding @) tab, and the right screenshot is for the '物件お問い合わせ用@' (Property Inquiry @) tab. Both tabs have a 'ログイン設定' (Login Settings) section with fields for 'ユーザ名' (Username) and 'パスワード' (Password). The 'メール転送用@' tab also has a 'メール転送先アドレス' (Email Forwarding Address) field. The '物件お問い合わせ用@' tab has a 'メール転送先アドレス' field and a 'メール転送先パスワード' (Email Forwarding Password) field. Both tabs have a 'メール転送先パスワード' field. The 'メール転送用@' tab has a 'メール転送先パスワード' field. The '物件お問い合わせ用@' tab has a 'メール転送先パスワード' field.

- ・外部データベース…外部データベースの接続設定を行います。

The image shows a screenshot of the 'オプション設定' (Option Settings) dialog box, specifically the '外部データベース' (External Database) tab. It has a '接続設定' (Connection Settings) section with fields for 'サーバ名' (Server Name), 'ログインID' (Login ID), and 'パスワード' (Password). There is also a '接続モード' (Connection Mode) section with radio buttons for '外部データベースの既存データを全量取得してから、内部データベースの全データを転送' (Get all existing data from the external database, then transfer all data to the internal database) and '外部データベースの既存データを保持し、内部データベースの全データを上書き転送' (Keep existing data in the external database, and overwrite all data in the internal database).

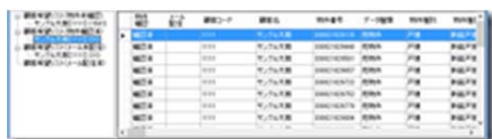
## 【物件確認機能】

顧客希望リストを表示します。物件未確認のもの、物件確認済みのもの、メール未配信のもの、メール配信済みのものを選択して表示することができます。



物件確認	物件番号	物件名	物件種別	物件状態	物件確認
未確認	00001	物件番号00001	物件種別00001	物件状態00001	物件確認済
未確認	00002	物件番号00002	物件種別00002	物件状態00002	物件確認済
未確認	00003	物件番号00003	物件種別00003	物件状態00003	物件確認済
未確認	00004	物件番号00004	物件種別00004	物件状態00004	物件確認済
未確認	00005	物件番号00005	物件種別00005	物件状態00005	物件確認済
未確認	00006	物件番号00006	物件種別00006	物件状態00006	物件確認済
未確認	00007	物件番号00007	物件種別00007	物件状態00007	物件確認済
未確認	00008	物件番号00008	物件種別00008	物件状態00008	物件確認済
未確認	00009	物件番号00009	物件種別00009	物件状態00009	物件確認済
未確認	00010	物件番号00010	物件種別00010	物件状態00010	物件確認済

顧客希望リストの一番左(第1列目)に「物件確認」の項目が表示されています。物件確認された物件には、「確認済」と表示されます。



物件確認	物件番号	物件名	物件種別	物件状態	物件確認
未確認	00011	物件番号00011	物件種別00011	物件状態00011	物件確認済
未確認	00012	物件番号00012	物件種別00012	物件状態00012	物件確認済
未確認	00013	物件番号00013	物件種別00013	物件状態00013	物件確認済
未確認	00014	物件番号00014	物件種別00014	物件状態00014	物件確認済
未確認	00015	物件番号00015	物件種別00015	物件状態00015	物件確認済
未確認	00016	物件番号00016	物件種別00016	物件状態00016	物件確認済
未確認	00017	物件番号00017	物件種別00017	物件状態00017	物件確認済
未確認	00018	物件番号00018	物件種別00018	物件状態00018	物件確認済
未確認	00019	物件番号00019	物件種別00019	物件状態00019	物件確認済
未確認	00020	物件番号00020	物件種別00020	物件状態00020	物件確認済

## 【自動運転状況表示】

画面一番下に、自動運転の現在の状況を表示します。

自動運転実行中

## 【DB使用率】

画面一番下に、データベースの現在の使用状況をメータで表示します。

DB使用率:

## 【表示件数表示】

画面一番下に、現在、物件データ一覧に表示されている物件数を表示します。

物件表示件数: 17387件

## 【一覧表の並び順変更】

一覧表のタイトル部分をクリックすると、並び順が「昇順⇒降順⇒昇順⇒・・・」と切り替わります。

面積計測方式	土地面積 ▲	建物面積- 専有面積	
	123.00		
	123.00		
	123.00	76.20	
	123.00		
	123.00		
公簿	123.10	98.14	
	123.24		
	123.26	96.39	
	123.28	98.82	
	123.32		
	123.32		
	123.32		
	*** **	*** **	

## 【留意事項】

・本システムは、弊社製品『日報データ自動取得システム、日報データ自動取得システムDT、検索データ自動取得システム、検索データ自動取得システムDT』のいずれかのシステムから出力されるCSV1データ、または、『日報データ自動取得システムDT、検索データ自動取得システムDT』のいずれかのシステムから出力されるCSV3データを利用します。

## 【システム要件】

- ・OS Windows XP / VISTA / 7 /8 (XPHome、VISTA、7Ultimate、8Pro で動作確認済)
- ・CPU 1.7GHz 以上(推奨)
- ・メモリ 2G バイト以上(推奨)
- ・HDD 空き領域が 5G バイト以上

## 【開発言語・ミドルウェア】

- ・開発言語 … Visual Basic (Microsoft Visual Studio 2010)
- ・ミドルウェア … Microsoft SQL Server Compact 3.5