

(5) 参考

1. よくあるトラブルに対する対処法 (FAQ)

ヘルプデスクにお問い合わせいただいた内容を元に、よくあるトラブルの対処法をまとめた『IP型システムFAQ』を作成いたしました。流通機構のホームページ\*1からご覧いただけるようになっておりますので、どうぞご活用下さい。ファイル転送型のマニュアルをダウンロードすることもできます。

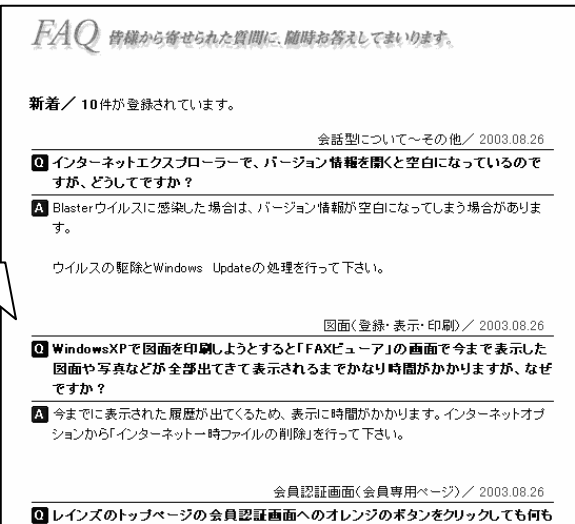
\*1) 流通機構ホームページ <http://www.kinkireins.or.jp> 第2章(1) P.5参照



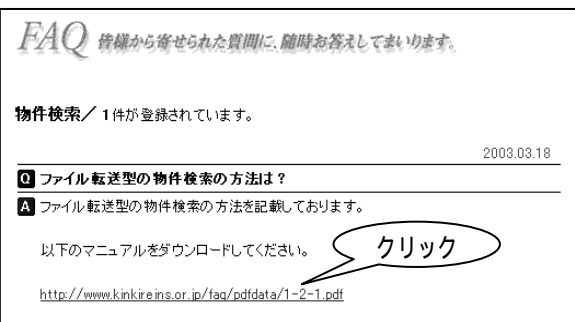
『IP型システムFAQ』ボタンをクリックします

調べたい項目をクリックします。

例) 新着情報の画面



例) ファイル転送型マニュアルをダウンロードできます。



マニュアルをご覧になる場合には、Adobe社のソフト「Acrobat Reader」が必要です。無料でダウンロードが可能ですので左のようなアイコンをクリックして入手して下さい。

## よくあるトラブルの一例

お問い合わせ内容	対処方法
「利用時間外です。」や「利用時間外になった為、処理を継続できません。」のメッセージが出てきた。	システム稼働時間内をご利用ください。 (AM7:00 ~ PM10:00) ☞参照P.2
「レイズ会員番号またはパスワードが正しくありません。もう一度やり直してください。」というメッセージが出る。番号を確認するには?	大文字小文字の間違ひはありませんか? 正しいパスワードの確認をしたい場合は、ご所属の協会へお問い合わせ下さい。☞参照 巻末P.47
「すぐに精算する」を押すと、IDとパスワードの入力画面が出てきた。何を入れるの?	CoDenペイメントと契約した際に発行された契約内容のご案内の書類の中に記載されている、CoDenペイメントIDとパスワードを入力します。☞参照 付録P.1
「ページが全て表示されてから実行してください。」というメッセージが出てきた。	画面が全部表示される前に別の操作を行おうとしました。画面表示が終わるまでそのままお待ち下さい。
「ログイン後の有効時間が切れたかログインが正しく処理されていません。再度ログインしてください。」というメッセージが出る。	接続してから20分以上経過していませんか? 処理を一旦終了し、再度インターネットに接続しなおしてください。
日報や証明書がFAXから流れてこなかった。	FAXで配信される書類の再発行については、ご所属の協会へご依頼下さい。☞参照 巻末P.47
操作マニュアルや各種コード表が欲しい。	ご所属の協会へご依頼下さい。☞参照 巻末P.47
物件詳細に、問い合わせ先として表示している電話番号を変更したい。	ご所属の協会へご依頼下さい。☞参照 巻末P.47
マニュアルの画面表示とボタンの位置などが違う。	画面の解像度を高め、より広い範囲がディスプレイ内に表示できるようにしてみてください。(画面のプロパティの設定で変更できます)
有効期限切れのメッセージが最近良く出る	デスクトップ上にレイズのショートカットアイコンを作成し、そこから起動していませんか? このメッセージが出た場合は、一度ブラウザに異なるHPを表示させた後、再度アドレスを直接入力し、最新の流通機構のホームページ画面を表示させてからご利用下さい。合わせてブラウザの設定内容の確認も必要です。☞参照 付録P.5
利用状況確認の画面で「すぐに精算する」をクリックするとCodenペイメントの入力画面が出るはずなのに、真っ白になってしまう。	「表示」メニューの「エンコード」を選択し、「日本語(自動選択)」をONにしてください。
メールで配信してもらった添付ファイルが開けない	メールソフト「Outlook Express」のオプション設定の中にあるセキュリティ項目では、添付ファイルを開かないという項目が通常ONになっています。CSVファイルをご覧頂くには、チェックをOFFにする必要があります。
業務支援アプリの操作方法について教えてください。	ヘルプデスクでは対応しておりません。マニュアルをダウンロードしてご覧下さい。トラブルについては、流通機構へご相談下さい。☞参照 巻末P.47

## 2. コンピュータ用語解説

本書内で使われているコンピュータ用語について解説しています。

### ◆アイコン

小さな絵として表現し、内容や機能を直感的に理解しやすくしたもの。たとえばアプリケーションなら、その機能を表わすような絵柄をデザインしてあるものが多い。マウスで選択し操作する。

### ◆アップロード

通信回線を利用し、自分のパソコン内に保存してあるデータファイルを、他のコンピュータに送信すること。

### ◆インストール

ソフトをハードディスクにコピーし、使えるように設定をすること。セットアップともいう。

### ◆サーバー

ネットワークを通じて他のコンピュータから要求を受け、それを処理するネットワークの中心となるコンピュータのこと。

### ◆ショートカットメニュー

マウスの右クリックをしたときに表示されるメニューのこと。

### ◆スキャナ

写真や図面などの画像をパソコンに読み込む装置。

### ◆ダイヤルアップ接続

一般の電話回線を通して、ネットワークに接続する通信方法で、電話接続中のみサービスを受けることができる。

### ◆ダウンロード

通信回線を利用し、他のコンピュータに保存されているデータファイルを、自分のパソコンに取り込むこと。

### ◆ダブルクリック

マウスの左ボタンをすばやく2回カチカチッと押すこと。

### ◆デスクトップ画面

パソコンに電源を入れ、最初に表示される画面。マイコンピュータやゴミ箱などのアイコンが配置されていることが多い。

### ◆バージョン

ソフトで不具合の修正や仕様の変更、また、機能強化によってソフトを改訂するが、そのときソフトの違いをバージョンとして表記するのが一般的になっている。Ver.X.XXと表記されることが多い。修正や変更の加えられたものに更新することをバージョンアップという。

### ◆ハードディスク

ソフトやデータを保存するためのコンピュータ内にある大容量の補助記憶装置。外付けタイプもある。

### ◆フォルダ

各種ファイルを分類保存するための入れ物。標準仕様では黄色いアイコンで表現されている。

### ◆ブラウザソフト

サーバにアクセスし、データを読み込むためのプログラムの総称。

### ◆プロバイダ

インターネットへの接続サービスを提供し、ネットワークを構築・管理している通信事業者のこと。

### ◆右クリック

マウスの右ボタンを1回カチッと押すこと。命令の一覧(ショートカットメニュー)を表示する。

### ◆ログイン

パソコンをネットワークに接続して、データのやりとりやファイルの操作ができる状態にすること。通常、ユーザー登録名(ID)とパスワードが必要。

### ◆Cookie

ユーザー情報やアクセス履歴などの情報をWebブラウザとWebサーバー間でやりとりするための仕組み。

### ◆SSL

ネットワーク上で安全な通信を行うためのセキュリティ機能の一つ。データを第三者に解読されないようにするデータ暗号化処理の機能を持つ。

### 3. 不動産用語解説(レインズ用)

レインズシステムで使われている不動産用語について解説しています。

<p><b>物件種別</b></p> <p>外全 住宅以外の建物全部。店舗や事務所のほかマンション一棟など、建物全体を売買する場合。</p> <p>外一 住宅以外の建物一部。店舗や事務所など、建物の一部を売買する場合。</p>	<p><b>所在地</b></p> <p>所在地 1 (都道府県・市区町村コード)都道府県名と市区区まで。都道府県コード2桁と市区町村コード3桁をあわせて5桁のコード番号。</p> <p>所在地 2 (町字コード)大字名称 及び 丁目まで。6桁のコード番号。</p> <p>所在地 3 住居表示・地番等</p>
<p><b>物件種目</b></p> <p>公団 現在の都市再生機構。その前身である公団が建設した団地など。</p> <p>公社 住宅供給公社。公社によって供給された住宅など。</p> <p>テラスハウス 住宅の建て方の一つで、長屋建て、連続建てともいわれ、各戸が土地に定着し、共用の界壁で仕切られた住宅で、敷地が専有の場合をいいます。</p> <p>タウンハウス 建物が連棟式住宅で、敷地が共有の場合をいいます。</p> <p>メゾネットタイプ 中高層マンションにおいて、階の異なる2フロアを1住戸とするタイプをいいます。</p> <p>店舗戸建 建物の全部を店舗として賃貸する場合。</p> <p>店舗一部 建物の一部を店舗として賃貸する場合。</p> <p>住店舗戸建 建物の全部を住宅付き店舗として賃貸する場合。</p> <p>住店舗一部 建物の一部を住宅付き店舗として賃貸する場合。</p>	<p><b>交通</b></p> <p>徒歩 分 道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示することとします。 尚、1分未満の端数が生じた場合は1分として計算します。</p> <p>車 分 道路距離を明らかにして、道路交通法に基づく制限速度内で走行した場合に要する時間を表示することとします。</p> <p>その他交通 バス停名や空港名、高速インターチェンジ名等</p>
<p><b>価格</b></p> <p>価格 消費税込みの総額。土地の価格、賃貸居住用の賃料は非課税。 3.3㎡単価 (坪単価)正式には、3.30578㎡あたりの単価ですが、表示上は、「3.3㎡単価」という表現を用います。</p>	<p><b>構造材質</b></p> <p>R C 建物の躯体が鉄筋コンクリート造の建築構造をいいます。</p> <p>S R C 建物の躯体が鉄骨鉄筋コンクリート造の建築構造をいいます。</p> <p>P C 建物の躯体がプレキャストコンクリート造の建築構造をいいます。 (工場で作ったコンクリート床板・壁板を現場で組み合わせて建てる工法)</p> <p>H P C 建物の躯体が鉄骨プレキャストコンクリート造の建築構造をいいます。</p>

## 間取り

建物の各室ごとの畳数は、洋室等の場合、壁心面積、和室の基準寸法(1畳あたり1.5m<sup>2</sup>以上なければならない)により畳数に換算した数値を明らかにして室数を表示します。

K

(キッチン) 食事室として使用するために、必要な広さおよび機能を有する部屋をいいます。

DK

(ダイニング・キッチン) 食事室を兼ねた台所として使用するために必要な広さ及び機能を有する部屋をいいます。

LK

(リビング・キッチン) 居間を兼ねた台所として使用するために必要な広さ及び機能を有する部屋をいいます。

LDK

(リビング・ダイニング・キッチン) 居間、食事室を兼ねた台所として使用するために必要な広さ及び機能を有する部屋をいいます。

S

(サービスルーム) 居室と認められない納戸、又はその他のスペースをいいます。

## 接道

## 接道1

敷地に接する道路のうち、主要道路に相当する『前面道路幅員』とその『道路付けの方向』を記入します。

## 接道2

「接道1」に次ぐ、接道の状況を記入します。検索対象にはなりません。対象になるのは「接道1」です。

## 接道接面

敷地が前面道路に接する長さ。間口。

## 取引態様

## 売主

自社の所有物件を売買する場合。

## 代理

売主から代理権を得ている場合。

## 専属

専属専任媒介契約。専任媒介契約に自己発見取引の禁止の特約を付したものの。

## 専任

専任媒介契約。依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介や代理を依頼することを禁止します。

## 一般

一般媒介契約。依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介や代理を依頼することが許されます。

## 報酬形態

## (売物件の場合)

## 分かれ

元付業者は、売主より3%+6万円以内を受領し、客付業者は、買主より3%+6万円以内を受領するパターンをいいます。

## 当方不払

元付業者は、売主である場合と考えられます。客付業者は、買主より3%+6万円以内を受領するパターンをいいます。

## 当方片手数

元付業者は、売主である場合と考えられます。元付業者は、客付業者に3%+6万円以内を支払うパターンをいいます。この場合、客付業者は、買主より報酬を3%+6万円以内を受領できる状況にあります。

## 代理折半

元付業者は、代理契約である場合と考えられます。元付業者は、売主より6%+12万円以内を受領し、そのうち客付業者に3%+6万円以内を支払うパターンをいいます。この場合客付業者は、買主より報酬を受領できない状況にあります。

## 相談

上記以外のパターン。

## (賃貸物件の場合)

## 分かれ

報酬額を支払う側が『貸主(賃料の半月分以内)』『借主(賃料の半月分以内)』であり、報酬額を受け取る側が、『元付業者(賃料の半月分以内)』『客付業者(賃料の半月分以内)』のパターンをいいます。

## 当方不払

報酬額を支払う側が『借主(賃料の1月分以内)』であり、報酬額を受け取る側が、『客付業者(賃料の1月分以内)』のパターンをいいます。このケースは、元付業者が貸主である場合と考えられます。

## 当方全額負担

報酬額を支払う側が『貸主(賃料の1月分以内)』であり、報酬額を受け取る側が、『客付業者(賃料の1月分以内)』のパターンをいいます。このケースは、元付業者が貸主である場合と考えられます。

## 当方半額負担

報酬額を支払う側が『貸主(賃料の半月分以内)』『借主(賃料の半月分以内)』であり、報酬額を受け取る側が、『客付業者(賃料の1月分以内)』のパターンをいいます。このケースは、元付業者が貸主である場合と考えられます。

貸主負担折半

報酬額を支払う側が『貸主(賃料の1月分以内)』であり、報酬額を受け取る側が、『元付業者(賃料の半月分以内)』のパターンをいいます。

借主負担折半

報酬額を支払う側が『借主(賃料の1月分以内)』であり、報酬額を受け取る側が、『元付業者(賃料の半月分以内)』『客付業者(賃料の半月分以内)』のパターンをいいます。

相談

上記以外のパターン。

媒介契約日

売主(貸主)との間で、媒介契約を締結した日。

現況

更地

敷地内に家屋や塀などの建築物が無い土地。

上物有

敷地内に古家等の建築物が存在する土地。

用途地域

一低・二低

第一種低層住居専用地域/第二種低層住居専用地域

一中・二中

第一種中高層住居専用地域/第二種中高層住居専用地域

一住・二住

第一種住居地域/第二種住居地域

準住

準住居地域

近商

近隣商業地域

商業

商業地域

準工

準工業地域

工業

工業地域

工専

工業専用地域

率(割合)

建ぺい率

敷地内に建物を建てることのできる面積の、敷地面積に対する割合。

容積率

建物の延べ床面積の、敷地面積に対する割合

土地・借地権利

所有権

土地権利の一つ。

旧法地上

平成4年7月31日までに設定された地上権。

旧法賃借

平成4年7月31日までに設定された賃借権。

普通地上

地上権。

定期地上

定められた契約期間で終了する地上権。更新されません。

普通賃借

賃借権。