

「IRI 登録管理ソフト」

アイアールアイ・グローバル・オフィス

IRI-Go

リファレンス

株式会社アイアールアイ

- Microsoft Windows10 等は米国マイクロソフトの登録商標です。
- Delphi は米国 Borland ,Delphi 10 は米国 Embarccadero の登録商標です。
- Acrobat 及び AcrobatReader は米国 Adobe Systems の登録商標です。
- 本書では TM, ©, ® 等のマークは使用しておりませんが、各商品の著作権を侵害するものではありません。
- URL などのアドレスは予告なく変更される場合があります。

●はじめに

かねてより、リアルネット研究会様より、『物件のより簡単な登録方法が欲しい』との要望があり、その方法や内容を一緒に検討して、作成して参りました。

また、画像も、GC400 を使うと、簡単に縮小できますが、ファイル名が正しくないなどの状況で、転送できないトラブルの連絡も受けており、対策が必要と判断いたしました。

追加画像件数を増やして欲しいとの要望をうけ、追加画像を 30 件にしましたが、今度は、画像の加工を含め、管理が大変になった事もあり、30 画像を簡単に登録できるよう、画像に係わる部分の改善も考慮いたしました。また WEB 入力が、例えば、①新規物件入力・確認・登録→②物件番号が確定→③一覧の頁→④外観・間取・見出し画像の登録→⑤追加画像の登録確認（1 個ずつ必要数）の繰り返しが必要で、煩雑すぎるとの評価をうけ、方法を考慮しておりました。

当 IRI もかねてよりユーザーニーズに答えるため、その用法も変えて行かなければならないと、考えておりました。

IRI として、今回ここに、今までに無い、新しい登録管理方法の一端として、WEB ブラウザに頼らない、独自のソフトの提供を開始します。物件データー入力から画像管理まで一貫として、IRI のデータベースと連動し、より使いやすい登録管理ソフトを、完成しました。多くの方がご利用いただき、物件を少しでも多く登録いただき、多くの一般ユーザーに満足して頂く事に繋がってほしいと思います。

WEB がこのソフトに変わるわけではありません。IRI の物件登録のもう一つの選択肢として、皆様に提供できれば良いと考えております。

尚、このマニュアルに使いました画像は、Version0.997 です。製品版の前ですので、実際とは違う場合が有ります。読み替えて下さい。また、画像の切り取り加工等は画像縮小ソフト GC400 を使用しています。また、このマニュアルは Adobe InDesign を使用して、作成しています。

平成29年6月15日

第1章 概要

(1) 認証 IRI-Go の動作環境----- 2

(2) 認証 IRI-Go の利用上の注意点----- 2

(3) 認証 IRI-Go の制作と特異点----- 3

(4) 認証 IRI-Go と WEB の登録の流れ----- 4

(5) 認証 IRI-Go の特徴----- 5

(6) 認証 IRI-Go と WEB データベースの関係と通信環境----- 6

第2章 起動メニュー

(1) 起動----- 8

(2) 認証----- 8

(3) 起動メニュー----- 9

(4) プログラムの更新----- 9

(5) バックアップ----- 10

(6) バックアップとデータ保存の違い----- 10

(7) バックアップのフォルダ構造----- 11

(8) IRI 会員の頁と宅建協会会員の頁----- 12

(9) 売買と賃貸----- 12

(10) 終了----- 12

第3章 売買・賃貸

(1) 売買・賃貸----- 14

(2) 一覧表のポップアップメニュー----- 15

(3) IRI 停止ボタン----- 15

(4) IRI の PDF 物件案内書を作る----- 16

 4-1 WEB の PDF 物件案内書をの選択----- 16

(5) 一覧表のボタン----- 17

 (5-①) 転送済 / 未転送ボタン----- 18

 (5-②) メニューへボタン----- 18

(5-③) 上下移動ボタン----- 18

(5-④) 新規ボタン----- 18

(5-⑤) 複写新規ボタン----- 18

(5-⑥) IRI 比較ボタン----- 19

(5-⑦) 登録状態ボタン----- 19

(5-⑧) 編集ボタン----- 19

(5-⑨) 削除ボタン----- 19

(5-⑩) 拡大ボタン----- 19

(5-⑪) テキスト処理ボタン----- 19

(5-⑫⑬) 印刷ボタン----- 20

(5-⑭) IRI 検索・成約事例ボタン (売買のみ)----- 20

(5-⑮) 文字検索ボタン (賃貸のみ)----- 20

(5-⑯) IRI 検索・自社検索ボタン (賃貸のみ)----- 20

(6) 一覧表の説明 (売買)----- 21

 状態が IRI(成約)の場合----- 21

 状態が IRI(変更)の場合----- 21

 状態が IRI(商談中)の場合----- 21

 状態が IRI(削除)の場合----- 21

 状態が IRI(未接続)の場合----- 21

 種別に (OH) が付いている場合----- 21

(7) 一覧表の説明 (賃貸)----- 22

 状態が IRI(変更)の場合----- 22

 状態が IRI(削除)の場合----- 22

 状態が IRI(未接続)の場合----- 22

 公開が公開中の場合----- 22

第4章 編集画面

(1) 新規入力 (初期画面)----- 24

(2) 新規入力 (データ入力)----- 25

(3) 画像の設定と注意事項----- 26

(4) 画像入力の方法----- 26

(5) 画像の確認----- 27

(6) 画像の回転----- 27

(7) 物件地図 (注意事項)----- 28

(8) 物件地図の設定----- 28

(9) 追加画像の並べ替え	29
(10) 物件の編集画面	30
(11) IRIパネル	30
(12) IRI処理	31
(13) IRI送信	31
(14) IRI成約処理（売買のみ）	31
(15) IRI削除処理	31
(16) IRI停止処理	32
(17) IRI特選処理	32
(18) IRI商談中処理（売買のみ）	32
(19) IRIオープンハウス処理（売買のみ）	33
(20) IRI詳細	33
(21) IRI 公開 / 非公開（賃貸のみ）	34
(22) IRI-Go で出来ない項目	34

第5章 物件検索

(1) 物件検索	36
(2) 物件検索（売買）	36
(3) 成約事例検索（売買）	37
(4) 物件検索（賃貸）	38

第6章 データのテキスト処理

(1) テキスト吐き出し	40
(2) テキスト取り込み	41

第7章 FAQ (Frequently Asked Question)

(1) 導入編

[1] IRI-Go を導入したら WEB は使えなくなるの。	44
[2] IRI-Go を使わなくても良いですか。	44
[3] IRI-Go は難しくて使えない。	44
[4] 物件数が数件しか有りません。それでも IRI-Go を使った方が良いですか。	44
[5] IRI-Go は何物件くらいまで使えますか。上限は何件まで扱えますか。	44
[6] IRI-Go は 1 本で何台まで使えますか。	44

(2) WEB編

[1] WEB と何が違うの。	45
[2] WEB は使わなくても良いですか。	45
[3] WEB で修正したら IRI-Go はどうなりますか。	45
[4] WEB で画像を追加したら IRI-Go の表示が変わったのですが。	45
[5] WEB の会員の頁は見なくても良いですか。	45
[6] WEB のタック転送は IRI-Go には無いのですか。	45

(3) ダウンロードとインストール編

[1] ダウンロードのしかたが解らない。DVD の提供はないのですか。	46
[2] セキュリティソフトで、ウイルスの疑いがあると表示されたのですが。	46
[3] 新規にインストールして最初に起動すると、 かなりの時間が掛かります。どの位掛かりますか。	46
[4] プログラムやデータは何処のフォルダに、インストールされますか。	46
[5] 請求はいつ来るのですか。また口座振替で振替出来るのですか。	47
[6] GC400 のような、パスワード申請が見当たりません。 パスワードは無くても良いのですか。	47
[7] GC400 は使用しておりません。どうしても必要ですか。 また、学区ソフトは必要ですか。	47
[8] GC400 は購入していますが、インストールしていません。 インストールは必要ですか。	48
[9] GC400 エンジンとは何ですか。	48

(4) 認証編

[1] 認証は必要ですか。	48
[2] 認証のユーザー名とパスワードが解りません。再発行してもらえませんか	48
[3] 登録メールアドレスは退社した元社員の物です。 認証のパスワード送信メールアドレスを変更出来ませんか。	48
[4] 認証しない（出来ない）場合、どうなりますか。	49
[5] 認証は永久ですか。またはいつまでですか。	49
[6] 認証は、支店名でも認証したいのですが、可能ですか	49
[7] 認証で次回認証間隔とは何ですか。 また、毎回認証しなくてはいけないのですか。	49

(5) 物件一覧表編

[1] IRI に登録してある物件一覧を見たい (印刷) のですが。 -----	49
[2] 最初に起動する場合、かなりの時間が掛かりました。 毎回時間が掛かるのですか。 -----	49
[3] 一覧表でマウスでクリックすると文字が反転するのですが、 上下のセルと表示がずれるのですが (種別や価格など) -----	50
[4] 一覧表で、項目 (金額など) で並べ替えたいのですが。 -----	50
[5] 一覧表の印刷項目は、変更出来ませんか。 -----	50
[6] 一覧から IRI の詳細ページは見れますか。 PDF 物件作成には行けますか。 -----	50
[7] 一覧表の転送済み、未転送は毎回チェックしているのですか。 --	51
[8] 一覧表の IRI 比較ボタンは何ですか。IRI 比較ボタンは必要ですか。 -	51
[9] 一覧表の拡大ボタンを押しても変わりません。どうしてですか。 --	51
[10] 一覧表の「一覧」と「画面」は何が違うのですか。 -----	51
[11] 一覧に戻ったら、クリックした位置と違うのですが。 -----	51
[12] 一覧表の IRI (成約) は、変更出来ません。成約取消は出来ないですか。	51
[13] 一覧表の IRI (未確認) とは何ですか。 -----	52
[14] 一覧表で、IRI の処理を行うにはどうしたら良いですか。 -----	52
[15] 一覧表の新規と複写新規とは何が違うのですか。 -----	52
[16] 一覧表の複写新規とは、何が複写されるのですか。 -----	52
[17] 賃貸の一覧表で文字検索ボタンとは何ですか。 -----	52
[18] 一覧表で、状態が IRI (変更) とありますが何ですか。 -----	53
[19] 何も変更していないのに一覧表で IRI (変更) と表示されます。どうしてですか。	53
[20] 試験的に処理したのに、キャンセルがなくて、 IRI (変更) になってしまいました。戻す方法はありませんか。 ---	53

(6) 入力画面編

[1] 住所 NO の選択で、旭川市と、上川総合振興局が 一緒になっています。別になりませんか。 -----	53
[2] IRI に登録してある、種別を変えたいのですが、 変更出来ません。方法はありますか。 -----	53
[3] IRI に登録してある物件の住所を変更したところ、 変更出来ないメッセージが表示されました何故ですか。 -----	53
[4] 管理番号は、同じでも良いですか。また未記入のままででもいいですか。 --	53
[5] 住所の地番が間違っていました。修正しても良いです。 -----	54

[6] 売主なのに売買価格を入れたら、媒介報酬額が 表示されました。どうしたら良いですか。 -----	54
[7] 建蔽率・容積率・その他がグレーで入力できません。 どうしてですか。 -----	54
[8] 売買価格が万単位ですが、千円単位まで入力したいのですが、 小数点を入れても良いですか。 -----	54
[9] 旭川市以外の学校はどうしたら良いですか。 -----	54
[10] 住所から学区が自動ではいると書いてありましたが、 正しく入りません。どうしたら良いですか。 -----	54
[11] 備考項目1行がはみ出てしまいました。どうしたら良いですか。 --	54

(7) 物件画像編

[1] 外観写真でぼかしは入れられますか。 -----	55
[2] 画像は何処のフォルダに有りますか。 -----	55
[3] IRI-Go で縮小した画像を他のサイトに掲載しても良いですか。 地図画像は他のサイトで使っても良いですか。 -----	55
[4] いつも開く画像フォルダを記憶させることは出来ますか。 -----	55
[5] 小さい画像が、邪魔になるので、出ないように出来ますか。 -----	56
[6] 縮小に使った、元画像はどうなりますか。 -----	56
[7] 外観写真を見出し画像に出来ますか。追加画像を 見出し画像にする事は出来ますか。 -----	56
[8] 画像のファイル名はどのように出来ますか。 使えない文字は有りますか。文字数制限はありますか。 -----	56
[9] 画像のファイルのドラッグ&ドロップが出来ると聞きましたが、 どうした良いですか。 -----	57
[10] 画像のファイルのコピー&ペーストは出来ないですか -----	57
[11] ファイルの複数指定とはどのようにしたら良いですか。 -----	57
[12] ファイル名のところが、手で書き換えできません。どうしてですか。	57
[13] 削除した画像は、戻せますか。 -----	57
[14] 追加画像の並べ替えは出来ますか。 -----	57
[15] 追加画像の並べ替え画面の手動・自動スイッチは何ですか。 --	58
[16] 追加画像の並べ替え画面ではどのようにしたら良いですか。 ----	58
[17] 追加画像の並べ替え画面で、どの位置に置いたら 認識出来ますか。どの位置を整列判断していますか。 -----	58

[18] 追加画像の並べ替えは、計画当初は無かったと聞きましたが、本当ですか。-----	59
[19] 地図が表示されません。どうしてですか。-----	59
[20] 地図の目印画像の他に画像を複数入れられますか。-----	59
[21] 目印画像は自分で作れますか。-----	59
(8) IRI処理編	
[1] 取りあえず、IRI に登録するにはどうしたら良いですか。-----	60
[2] IRI 転送ボタンは、画像を転送できますか-----	61
[3] IRI 停止とはなんですか。非表示とは違いますか。-----	61
[4] IRI 特選の開始日から30日前まで可能になったとは何ですか。--	61
[5] オープンハウスの設定をしたいのですが。どのようにしたら良いですか。--	61
[6] 商談中を継続や解除をしたいのですが、どうしたらよいですか。-	62
[7] 登録状況を、IRI の詳細ページを見て確認したいのですが、どうしたらよいですか。-----	62
[8] 自社物件（未転送）を IRI の PDF 物件案内書作りたいのですが、どうしたらよいですか。-----	62
(9) 物件検索編	
[1] IRI の物件検索と何処が違うのですか。-----	62
[2] 業者別検索とは何ですか。-----	62
[3] 検索画面から詳細ページや PDF 物件案内書作成画面にはどのようにしたら行けますか。-----	62
[4] 検索一覧を印刷できますか。-----	63
[5] 売買の成約事例検索はありませんか。-----	63
[6] 売買成約事例は、いつからのデータがありますか。-----	63
[7] 成約事例の一覧表より詳しい内容は見れますか。-----	63
[8] 自社だけの成約一覧は作れますか-----	63
[9] 自社物件を IRI の PDF 物件案内書作りたいのですが、どうしたらよいですか。-----	63

IRI-Go のマニュアルを作るにあたり、Windows の操作の名称が出てきます。これは既に理解されていると思いますが、本書の中で記載されている用語を記載しておきます。あくまでも参考程度にお考えください。詳しくは Windows のマニュアルをご覧ください。

◆**クリック**
アイコンや指定された場所で、マウスの**左側**のボタンを 1 度押し離すことで、指示するボタンとなります。

◆**右クリック**
アイコンや指定された場所で、マウスの**右側**（クリックと反対側）のボタンを 1 度押し離すことで、メニューを表示したりします。

◆**ダブルクリック**
アイコンや指定された場所で、マウスの**左側**（クリックと同じ側）のボタンを 2 度連続で、押し離すことの繰り返しを行う。

◆**ドラッグ**
マウスの**左側**のボタンを押したまま離さない状態で、目的場所まで移動すること。

◆**ドラッグアンドドロップ**
マウスの**左側**のボタンを押したまま離さない状態で、目的場所まで移動し、その場所で離すこと。

◆**カーソール**
画面の場所を指示するため、小さな矢印などの形で場所を示す標示物。マウスと同時に動く。必要会わせ矢印が他のものにも変わることもある。

◆**ポップアップメニュー**
マウスの**右側**（クリックと反対側）のボタンをクリックで表示されるメニューの事、一覧表の時クリックなどで表示されます。

◆**フォルダー**
データやプログラムなどを保存する時に、分別するために、ハードディスク上に用意した、入れ物みたいな場所。任意に作成することが出来ます。

◆**パネル**
プログラムで、画面上に用意されたボタンなどが、ひとまとめになった場所。

◆**ダイアログボックス**
確認や、追加処理のため別画面で開くウインドのこと。ファイル選択ウインドなどもダイアログボックスです。

◆**ボタン**
マウスのでクリックする事が出来る画像又は文字の部分。押すことで、押し込まれたり、チェックされたりするものや、別処理に移るものなどがあります。

- ◆**Ctrl** +V
- Ctrlキーを押しながらVのキーを押すこと。Vは大文字でも小文字でもかまいません。
- ◆**プルダウンメニュー**
- 入力を行う場所で、下に候補一覧メニューのこと。
- ◆**チェックボックス**
- チェックが出来るメニューが並んだボックスのこと。
- ◆**コピーアンドペースト**
- ファイルや文字データ、画像ファイル名などをコピーして、違う位置に貼付を行う動作。（複写になる）
- ◆**カットアンドペースト**
- ファイルや文字データ、画像ファイル名などを。切り取りして、違う位置に貼付を行う動作。（移動になる）

画像の種類 WEB では、gif か jpg しか使わないようにして下さい。

種 類	拡張子	備考
ビットマップファイル	.bmp .dib	Windows のペイントアプリケーションで作成するファイル
RLE フォーマットファイル	.rle	圧縮したビットマップ
アイコン	.ico .icon	16 x 16、32 x 32 等の小さなビットマップでファイルの目印などに使われる事が多い。
GIF ファイル※1 (間取り・地籍図)	.gif	CompuServeGraphicsInterchange 形式のファイルで圧縮されていてインターネットで使用される事が多い 256 色しか使えない。アニメーションが可能。比較的扱いやすい。
PNG	.png	GIF の欠点を補い色数は 1677 万色 (48bit では 4 兆色) アニメーションが使える。圧縮。非圧縮がある。GIF の上位互換
JPEG (外観写真)	.jpg jpeg	デジカメなどの写真で色数が多いのが特徴で圧縮形態でファイルサイズが大きく違う。1677 万色使うことが可能。アニメーションは使えない。比較的扱いやすい。
TIFF	.tif .tiff	Tagged Image File Format 形式のファイル FAX 送信などにも使われています。色数は 2 色 (白黒) の濃淡の表示が可能です。最近はカラー表示も可能になっています。

※1 GIF の読みは「ギフ」もしくは「ジフ」。日本ではしばしば「ジフ」が正しいと言われるが、英語圏ではどちらも用いらる。GIF 規格には GIF87a と GIF89a があり通常は GIF89a を使用。圧縮アルゴリズムで LZW を使用しているが、このアルゴリズムについては米 UNISYS 社が特許権を取得していたため PNG が開発されたが、日本国内でも 2004 年 6 月 20 日に特許が失効したため、再使用可能となっている。

1

第1章

概要

この章では IRI-Go の基本的概要とについて説明します。

(1) IRI-Go の動作環境

- ・インテル core i5 以上、又は AMD FX シリーズ 以上の CPU
- ・Microsoft Windows7(32ビット)・Windows10
- ・100MB 以上の HDD 空き領域 (SSD が有れば大変良い)
- ・1GB 以上の RAM メモリー
- ・1024 × 768 以上の画面解像度をサポートするディスプレイ
- ・インターネット接続環境 (Wi-Fi 可ですが、LAN 接続の方が早い)
- ・入力キーボード・ポインティングデバイス (マウス等)

(2) IRI-Go の利用上の注意点

- 1 Web より操作は簡単でとても楽ですが、新たに操作方法を覚える必要があります。
- 2 Windows パソコンでしか使用できません (Mac、iPad、Android では使用不可)
- 3 インターネット接続が必須です。無い場合機能が、かなり制限されます。
初回インストールは、インターネット接続は必要です。
- 4 複数台のパソコンを使用している事業所では、メインのパソコンを決めて利用した方が混乱が少なくなります。
- 5 未転送のデータは IRI にはありませんので、トラブルでデータが消失した場合は、登録済み物件以外の復旧は不可能です。必ずバックアップを。
- 6 外出先などで、他人のパソコンでは、処理できません。

(3) IRI-Go の制作と特異点

本製品は、一般の不動産管理ソフトとは違い、IRI の登録を主な目的とし、検索機能の充実と、不動産の管理部分を付加した製品となります。

従って、IRI の物件登録に関しては、WEB では出来ない機能を、多く追加し、画像を含め、簡単に転送できる仕様となっています。

また、WEB を使わないため、Microsoft IE11 やエッジ・Google クローム・Apple サafari・Mozilla Firefox・オペラソフト Opera など、色々なブラウザがあり、その特徴もバラバラであり、また組み込まれている、拡張機能も有る人と無い人さまざまです。そのため、せっかく作っても使えない人が居る可能性が多くありましたが、今回、パソコンのソフト化を行った背景には、そうした違いを吸収でき、Windows が動作していて、インターネットが使えれば、手軽に導入でき、その機能の多さを、実感していただける事を目標に制作しています。

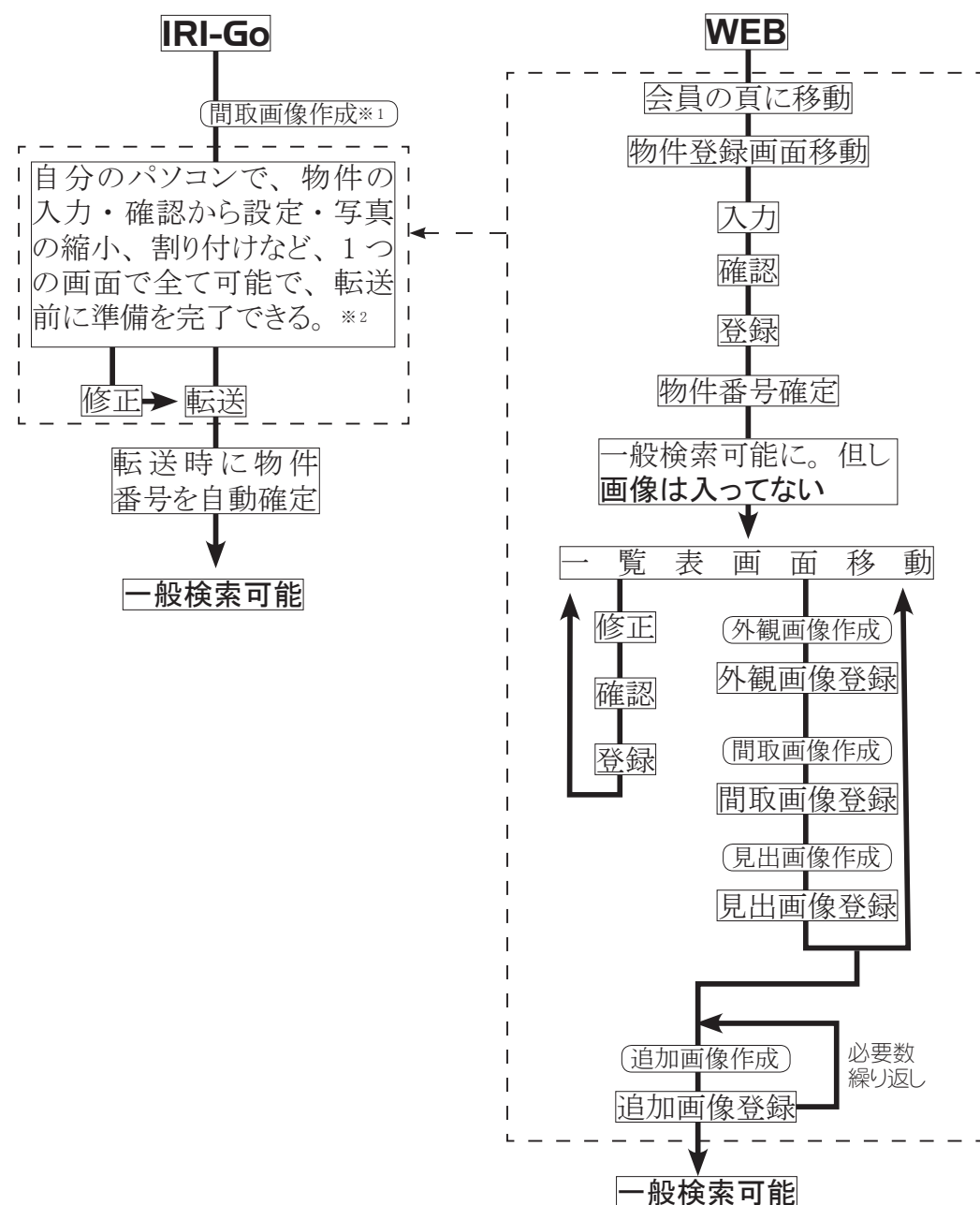
WEBと併用するため、必ずしも、自分の入力しているデータと同じになら無い場合が発生します。また入力データを特定の日に転送したい場合も発生します。入力や検索は、複数の機械で行いたい場合も有るかもしれません。

退社した人が、外部からアクセス出来る可能性もあります。そのような場合も想定して制作しなければ成らないため、通常とは違う表示方法や、手順を取っています。それでも、出来るだけ解りやすく、WEBとシームレスな融合を図って、その違いを機械的に埋めています。

- ・物件登録削除等をブラウザを使わないで、可能にする。
- ・入力は見やすく簡単に
- ・物件登録 (IRI登録・修正) をより早く、簡単に
- ・画像入力・設定を簡単に
- ・物件数 1 件でも数万件でも使用可能に (ソフトのみの検索も有ります。)
- ・自社物件管理の一端として利用可能に
- ・WEB とシームレスな融合と、WEB との共存

これらを、コンセプトに考え、多くの人に愛用して頂きたいソフトに、なっています。IRI-Go は、WEB プラス1もしくは WEB の方が IRI-Go のプラス1と言っても良いかもしれません。両方使っても、どちらか一方でもかまいませんが、この IRI-Go は是非使って欲しいソフトです。

(4) IRI-Go と WEB の登録の流れ



IRI-Go と今までの WEB 登録では、明らかに処理の工程が変わっています。IRI-Go の方が簡単に行うことができます。

※1 間取り図や地籍図などは、IRI-Go では作成できませんので、予め別ソフトで作成し用意して下さい。
 ※2 画像登録などに、別のダイアログが表示されますので、厳密には、1つの画面では有りません。

□ は予め用意の必要があります。

(5) IRI-Go の特徴

- Web の IRI 会員のページに行かなくても、各自のパソコンで可能。
- 転送前に画像を含めてパソコンに入力し確認する事が出来る。
- IRI に登録してある自社物件をパソコンに取り込み集計や処理が出来る。
- IRI への新規登録、画像転送、追加画像登録などが画面切り換え無しで可能。
- 物件画像や見出しなど、画像指定だけで縮小※1 から割付までを一括自動で処理。
- 転送できない日本語ファイル名も、自動処理で転送可能に※1
- 入力住所から自動で地図を表示し目印を付け取込み可能※1
- WEB とシームレスな融合と、WEB との共存。(パスワード変更・タック転送は WEB のみ)
- 旭川なら入力住所から自動で判断して学校区域を設定。 ※2
- 物件一覧や検索一覧などの印刷ができる。また、テキストはき出しも可能。
- 転送前に画像を含めてパソコンに入力し確認する事が出来る。
- 追加画像取り込みは、複数一度に取り込みできます。ドラッグ&ドロップも可能。
- 追加画像の簡単に並べ替える事も出来き、外観や間取りに移動も簡単です。
- 特選物件は30日前から可能になります。
- 新たに売買・賃貸ともに「一時停止」処理が可能に。
- 物件画像や見出しなど、画像指定だけで縮小から割付までを一括自動で処理。
- 転送済物件は、Web の詳細ページの詳細、PDF 物件案内書作成※3 などがシームレスに可能。
- バックアップ・リストア機能を完備。

※1 別途 GC400(有料)のインストールが必要です。IRI-Go では GC400 のエンジンを使用しますので、起動はしません。また GC400 程の縮小精度はありませんが、ほとんど変わりません。

※2 別途学区検索ソフト(無料)の学区データを使用します。通学区域が複数ある場合も対応しています。

※3 PDF 物件案内書作成は、WEB の会員の頁に行ってから検索し、詳細ページから作ることが出来る PDF 物件案内書を、会員の頁に行かなくても、すぐ作成頁に移動できます。

(6) IRI-Go と WEB データベースの関係と通信環境

現在 IRI のデータベースのアクセスは、社内ネットワークもしくはWEBによるホームページアクセスのみで、IRI-Go からでは、データベースを直接読み書きできません。(セキュリティの関係での仕様)

今回、IRI-Go を作るに当たって、セキュリティを緩めるわけには行きませんので、一般はアクセスできない、IRI-Go ソフトがアクセス出来る特殊サーバーにデータを転送し、そのサーバーと IRI データベースを通信して処理しています。仲介人みたいな物です。この事で、見た目はセキュリティを弱めず、データベースを読み書きしているようになります。仲介人を入れるため、データベースが混み合っている場合など、若干待たされることが発生します。ワンテンポ遅く感じるときは、こんな時です。

また、IRI-Go は一覧表が表示されるたびに、IRI の登録データをチェックしています。これは、WEB との相違を IRI-Go が認知するために重要です。

そのため IRI のホームページよりデーターの通信が多くなるため、Wi-Fi 環境を使っている場合、その機器の通信速度に大きく左右されます。出来れば、有線 LAN の光回線接続が望ましいのですが、全ての会社や環境がそうでは無いと思います。画面が遅いと感じる場合、早いパソコンの導入検討に合わせ、通信環境も検討してください。

2

第2章

起動メニュー

この章では IRI-Go の起動メニューを説明します。

(1) 起動



図1 起動中ロゴ

IRI-Go をインストール後最初に起動した場合は、認証の画面になります。また、インストール直後は、必ず、インターネット接続環境が必要です。

(2) 認証

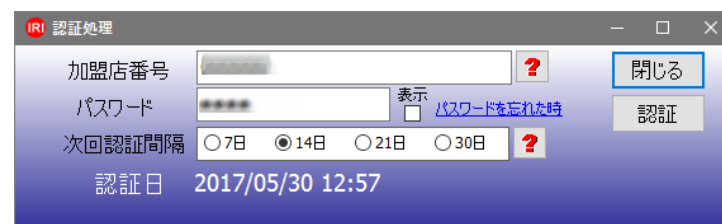


図2 認証画面

加盟店番号とパスワードを入れて認証ボタンを押して下さい。正しければ、「認証されました」のメッセージが表示され、下記のような、再起動を促すメッセージが表示されます。この処理は初回のみで、次回から必要ありません。但し、最後に起動して「次回認証間隔」の日数を越えた場合、再認証が必要となります。パスワードは、WEB と同じです。変更も WEB 上で行って下さい。

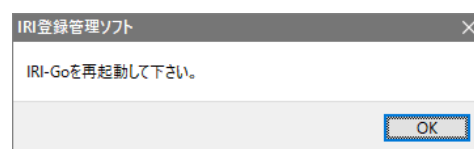


図3 再起動画面

(3) 起動メニュー

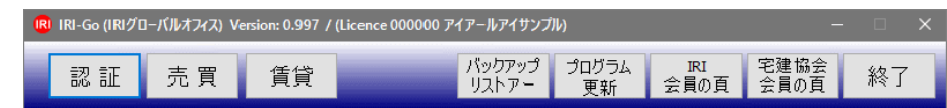


図4 IRI-Go が起動したときのメニュー

IRI-Go が起動すると、図のようなメニューが表示されます。メニュー内容は至ってシンプルで、何を行いたいのか、すぐ解るボタンになっています。この画面を開くと、常に再認証が行われた状態になっています。上部のタイトルには、亀点番号と加盟店名が表示されています。この番号と名前が正しくない場合、次の処理が出来ませんので、起動時には、必ず確認をして下さい。

(4) プログラムの更新

IRI-Go の起動の時、更新プログラムが有った場合、メッセージが表示され、知らせてくれます。起動メニューが表示されたら、「プログラムの更新」ボタンをおすと、IRI-Go は一端終了し、別プログラムの「システム更新」が起動します。更新が終了するか「閉じる」を押すと再び、更新された IRI-Go のプログラムが開始され、起動メニューが表示されます。

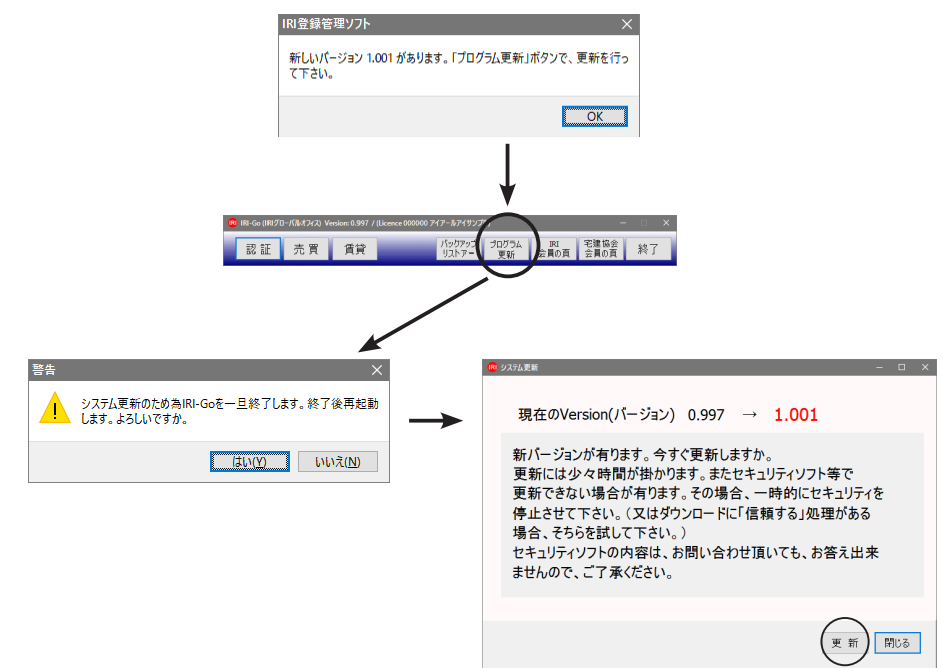


図5 更新ファイルが有った場合の画面の流れ、無い場合は、通常起動メニューが開始されます。

(5) バックアップ

IRI-Go には、自分自身のデータをバックアップする機能があります。データの不慮の事故による破損や復旧の為、任意で行っていただくもので、IRI に登録済みの場合は、データは IRI のサーバーに有りますが、未転送や、変更されたデータは IRI に有りません。もし何らかの事故等でデータが無くなった場合、復旧に大きな労力と、時間が掛かってしまいます。これに備えるため、バックアップは必ず必要となります。

(6) バックアップとデータ保存の違い

ほとんどのソフトでは、データを「保存」したら、そのデータを元に、他のパソコンでも使えます。一方 IRI-Go では、保存と言う概念はありません。言い換えれば、データは必要時に常に保存されています。ですから、そのまま終わっても、処理した部分は、更新され、次回は、次から始められます。IRI-Go で扱うデータは、Excel や Word 等と違い、文字部分と画像部分があり、特に画像部分は複数あり、容量もかなり大きくなります。バックアップとは、それらをまとめて別の場所に複写する事で、不慮の事故等から守ることが出来るようになります。IRI-Go に登録してある物件数（画像数）にもよりますが、バックアップにはかなり時間が掛かりますので、変更状況に合わせ、「テキストのみ」と「全ファイル」に別れています。画像に変更が無い場合は、「テキストのみ」を選択して下さい。

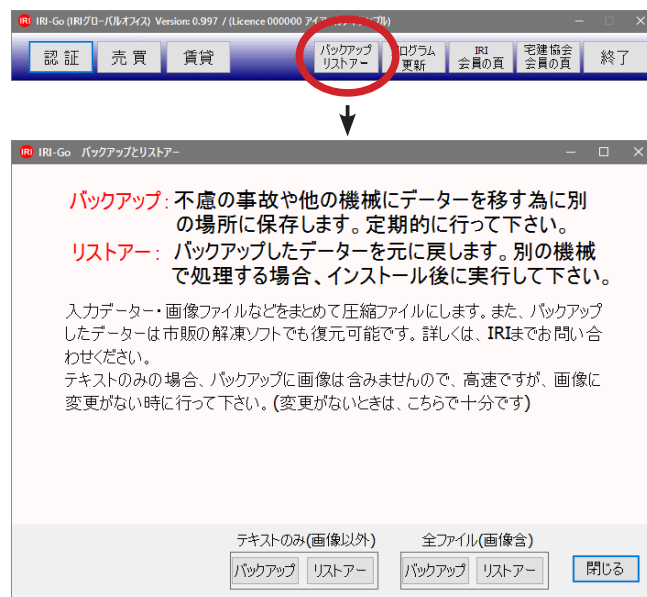


図6 バックアップとリストアの画面

(7) バックアップのフォルダ構造

IRI-Go の構造はプログラム部分の中にデータ部分のフォルダにあります。従って、手動でもバックアップが可能です。バックアップファイルは gip 形式で圧縮して1つにまとめています。市販ソフトでも解凍することが可能です。

IRI-Go

プログラムのインストールフォルダ
(通常は <C:¥Active¥iri-go>)

プログラムフォルダ

IRI-Go.exe
SysUp.exe
...

バックアップしません
(セキュリティの関係)

全フォルダバックアップ

データフォルダ

<data1>

<dat_data>

※実行時必要な環境フォルダ

<baibai>

<tintai>

sinkoukyoku.dat

tikucode.dat

テキストのみバックアップ

<data>

※物件文字データフォルダ

加盟店番号_BaibaiMi.dat

加盟店番号_TintaiMi.dat

...

<ficon>

※地図の目印画像フォルダ (作成可能)

mark01.gif

mark02.gif

...

<gazou>

※物件画像フォルダ (転送済みもここに入る)

<加盟店番号>

<baibai>

<bai_pic>

※売買外観と間取り画像

<bai_add>

※売買追加画像

<bai_thum>

※売買見出し画像

<bai_openmap>

※売買オープンハウスの地図

<tintai>

<tin_pic>

※賃貸外観と間取り画像

<tin_add>

※賃貸追加画像

<tin_thum>

※賃貸見出し画像

<Temp>

※<>はフォルダです。「加盟店番号」はご利用加盟店の番号6桁に置き換わります。

(8) IRI 会員の頁と宅建協会会員の頁



IRI 旭川不動産情報の会員の頁及び宅建協会の会員の頁にリンクします。会員の頁は、ユーザー名とパスワードが必要になります。このボタンを押すとそのヒントが、表示されます。

(9) 売買と賃貸



IRI-Go 導入の一番のポイントである、物件管理の画面に行く場合、売買または賃貸のボタンを押して下さい。各一覧表が表示されます。物件に関するほとんどの処理は、その中にまとめてあります。

(10) 終了



IRI-Go を終了する場合、このボタンを押して下さい。このボタンはメニューをおわらすだけでなく、色々な作業を行って不用になった、一時データや、使われていない、画像等も削除します。終了する場合、このボタンで行って下さい。また、後章で説明しています、一括終了した場合、このボタンを押さないため、一時ファイルが残る場合があります。次に立ち上げて、終了すると削除されますので、問題はありません。

3

第3章

売買・賃貸

この章では売買・賃貸の操作方法を説明します。

(1) 売買・賃貸

起動メニューで売買か賃貸のボタンを押すとそれぞれの一覧表が表示されます

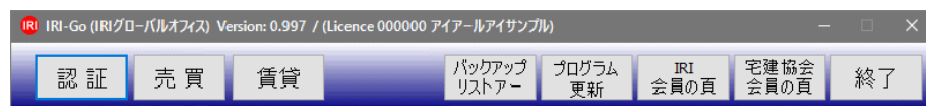


図7 起動メニュー

売買か賃貸の一覧表の項目は、ほとんど同じですが、その特性により一部が変わっています。一覧表は、IRI に転送済みか未転送かで区別しています。物件番号が7桁より小さい場合、未転送となります。また変更や成約、商談中物件は、色が付きますので、解りやすくなっています。

図8 売買登録一覧表



一覧の表題をダブルクリックすると、その項目で並べ替えが行われます。また物件の位置で、右クリックすると、IRI の変更などのポップアップメニューが表示されます。

図9 賃貸登録一覧表

(2) 一覧表のポップアップメニュー

一覧表の物件の列で右クリックを押すと、その段階で操作可能のメニューがマウスポインタの横に表示されます。これをポップアップメニューと呼びます。その中で、操作できない場合グレーになって、選択できないようになっています。主に、IRI の登録関係の状態変更や確認の操作のメニューが表示されます。一覧右上に表示できない操作ボタンが、ここにまとめられています。

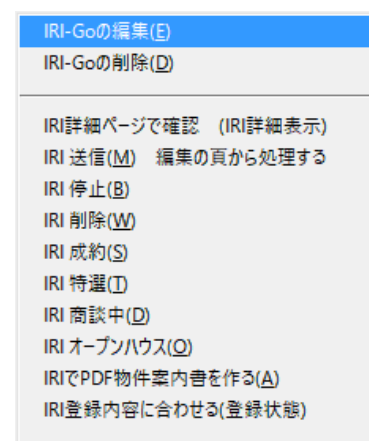


図10 売買ポップアップメニュー

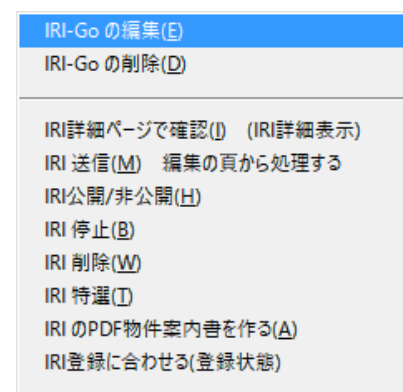


図11 賃貸ポップアップメニュー

(3) IRI 停止ボタン

ポップアップメニューの中に「IRI 停止 (B)」のボタンがあります。WEB には無かった機能で、公開を一時停止したい場合などに使います。IRI 側を削除し、未登録状態にする操作です。IRI 側を削除しますので、非表示料金は掛かりませんが、再登録の場合、新規に料金が掛かります。(IRI 停止ボタンは、編集画面にもあります)

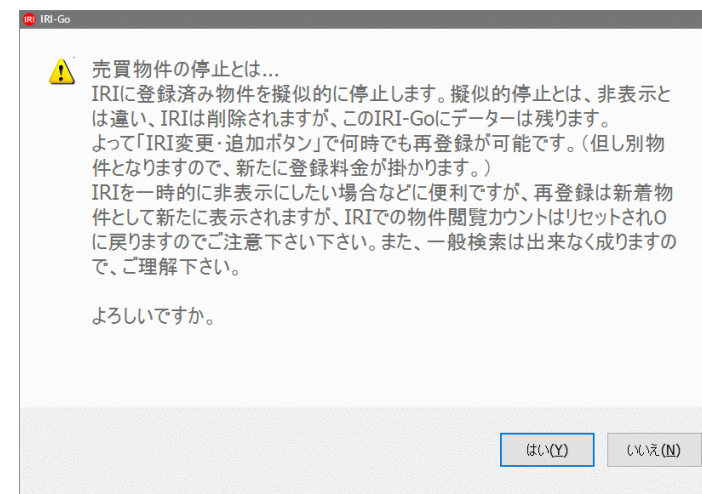


図12 IRI 停止画面

(4) IRI の PDF 物件案内書を作る

図12・図13のポップアップメニューの中に「IRI の PDF 物件案内書を作る(A)」のボタンがあります。WEB では、一端会員の頁に入ってから、物件を検索し、詳細ページを開き、そこから PDF 物件案内書の内容を選択する頁が表示され、初めて作成することが事が出来ますが、IRI-Go では、内容を選択する頁まで、手続きを飛ばす事が出来ます。3～5工程ぐらい省略することが出来ます。

(4-1) WEB の PDF 物件案内書をの選択

これを選択した場合、WEB の PDF 物件案内書作成のプログラムが表示されます。

IRI 物件案内書作成プログラム

(新)物件案内書作成(選択)

■下記の画像(図1)を参考に、詳細を選択して下さい。

■売買及び賃貸 ■売買 ○賃貸 (賃貸は賃貸物件詳細ページより入って下さい)

■フォントの選択 ■ゴシック体 ■明朝体

■横置きを選択 ■縦置き ■縦置き~~se~~

■社名欄に自社メール記入選択 ■掲載しない ■掲載する~~se~~

■画像欄右下にQRコード掲載 ■掲載しない ■掲載する~~se~~

※注意 QRコードの読みせ方は左記に依ります。

■下記の画像(図1)の(A)の部分のコメントの選択

○なし ●備考1 ●備考2 ●備考3 ●備考4

備考1 人気の神楽4LDK新築住宅旭川駅・イオンまで徒歩15分の利便地!融雪槽(地下)水付で冬も安心です。

備考2 都市ガスコンロ・給湯・暖房も経済的な都市ガスエコジョーズUO・施工書書10年保証・地震保証20年付で安心住宅です。

備考3 35年払い10年固定金利0.7%で月額56,120円~借入可能です。ホームマック・コブさっぽろ・徒歩5分、旭川しんきん・徒歩2分、郵便局・徒歩5分!

備考4 敷地内のアスファルト舗装は雷明け後の工事予定です。

※備考の修正は、編集画面へお移りして下さい。
作成ボタンとこのボタンでも出来ます。

作 成

■下記の画像(図1)の①の**画像を1個**選択 (1個しか選択できません。標準は取り外し)

図13 PDF 作成画面

PDF 物件案内書内容の選択

縦置き・横置き

明朝・ゴシックの文字フォント

表示画像の選択や備考コメント
の表示 QR コードや自社メール
などの選択が出来ます。

但し、この部分は IRI-Go では有りませ
ん。IRI-Go から簡単リンクを設定し
ているだけです。手間は掛かりますが、
WEB からでも、行うことが出来ます。

売買物件
番号100319629

人気の神楽4LDK新築住宅旭川駅・イオンまで徒歩15分の利便地!融雪槽(地下)水付で冬も安心です。

※図面と現状が異なる場合は現況優先

1階平面図 2階平面図

北海道知事免許 上川(40)

〒000-0000【問合せは出来ません】

☎0166-99-9999 fax0166-99-9999

アイアルアイサンプル

小笠原村役人 大瀬田実地建設助産委員会委員、今留町建設助取引要保建設委員会、土佐県不動産取引士会副会長、同知事監理

2,090万円 (税込)

新築住宅 専属専任

媒介報酬額 708,264円(税込)

旭川市神楽3条3丁目

面積(坪) 129.85㎡ (39.28坪)

土地目・用途 宅地・第1種住居

建築容積 60% 200%

地向き・開口 南西向き 開口10.508m

幅員・駐車 7.27 m 駐車場 2台

面積(坪) 101.85㎡ (30.81坪)

建開取 4LDK

部屋数 4

構造 木造

築年 2016年 築後1年

施設 上下水道、都市ガス

交通 道北バス停徒歩2分

通学区域 神楽小 神楽中

人気の神楽4LDK新築住宅旭川駅・イオンまで徒歩15分の利便地!融雪槽(地下)水付で冬も安心です。都市ガスコンロ・給湯・暖房も経済的な都市ガスエコジョーズUO・施工書書10年保証・地震保証20年付で安心住宅です。35年払い10年固定金利0.7%で月額56,120円~借入可能です。ホームマック・コブさっぽろ・徒歩5分、旭川しんきん・徒歩2分、郵便局・徒歩5分!敷地内のアスファルト舗装は雷明け後の工事予定です。

図14 出来上がった、PDF 物件案内書

(5) 一覧表のボタン

一覧表上部にボタンを配置しています。賃貸と売買では少し違ってしています。賃貸は文字検索が増え、売買は、IRI 検索ボタンに成約事例ボタンが変更になっています。それ以外は同じになっていますので、売買の画面を中心に説明いたします。



図15 売買登録一覧表ボタン

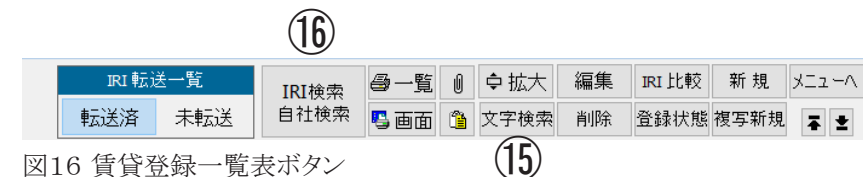


図16 賃貸登録一覧表ボタン

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ① 一覧を IRI に転送済みか未転送かを切り換えるボタン | ⑨ 登録物件を削除するボタン。IRI は削除されない。 |
| ② 処理を終了し起動メニューに戻るボタン（変更点は自動保存） | ⑩ 画面が広いモニターの場合、上下に画面を広げるボタン |
| ③ 一覧表の一番上もしくは一番下に移動するボタン | ⑪ テキストファイルを吐き出したり、取り込んだりするボタン |
| ④ 新規にデータを作成するボタン | ⑫ データー一覧（詳細項目付き）を印刷するボタン |
| ⑤ 既存データを複写して新規のデータを作成するボタン | ⑬ 画面で見える通りの表を印刷するボタン |
| ⑥ IRI の登録状況と比較するボタン（Alt と併用で全部 IRI の登録に合わせる） | ⑭ （売買）IRI の物件を検索したり、請託事例を検索するボタン |
| ⑦ 一覧の 1 つを IRI の登録状態に合わせるボタン | ⑮ （賃貸）一覧表の文字を検索するボタン |
| ⑧ 詳細データを入力したり、編集したりするボタン | ⑯ （賃貸）IRI の物件を検索したり、未転送自社物件の検索を行うボタン |

(5-①) 転送済 / 未転送ボタン

図15①の転送済・未転送ボタンは、IRI に転送済みか未転送かを表していて、8桁以上の物件番号は転送済み、それ以下は未転送としています。転送済みに対しては、ポップアップメニューで、IRI 関係の処理（IRI 停止や IRI 削除など）が出来るようになります。未転送の場合は、IRI-Go 内の修正や削除が出来る様になっています。尚、図16⑩の賃貸の IRI 検索の中の、自社検索では、未転送も同時に検索が可能です。また売買・賃貸ともに未転送の場合、種別や住所などの変更も可能です。（転送済みは不可）

(5-②) メニューへボタン

図15②のメニューへは、一覧を終了し起動メニューに戻ります。ここから先で、開かれたウインドウは、閉じるボタンの時、**Ctrl**キーを押しながら、押すと一度に起動メニューに戻ることが出来ます。（但し、一部のウインドは戻れないときがあります。）変更箇所は、自動保存になっています。

(5-③) 上下移動ボタン

図15③の上下移動ボタンは、一覧表の最上部または最下部に一度で移動するボタンです。件数が多くて、下部にある場合など、一端最下部荷移動してから探すと、早くなります。

(5-④) 新規ボタン

図15④ 物件データを新しく作る場合、このボタンから始めます。このボタンを押すと、新しく入力出来るフォームが開かれて、内容を入力できるようになります。入力に関しては後章で出てきますので、そちらを参照して下さい。

(5-⑤) 複写新規ボタン

図15⑤ 物件データを新しく作る場合、④の新規ボタンの他に、既存データを複写して同じ物を作成する事が出来ます。転送済みのデータでも複写が可能で、複写時点で、登録されている画像も複写しファイル名も変更します。この処理によって元画像が削除されても、複写データには、影響を与えません。具体的には、10個の画像が登録されていれば、複写処理することで、ファイル名を変えた10個の画像が出来上がり、20個の画像になります。後は、管理番号や違う所を修正し、必要なときに IRI に転送することが出来ます。複写後の修正方法は、後章で出てきますので、そちらを参照して下さい。

(5-⑥) IRI 比較ボタン

図15⑥の IRI 比較ボタンは、IRI に登録されているデータと、IRI-Go に入力されているデータを比較するボタンで、インターネットに接続されている状態で、一覧表を表示した場合、自動で行われます。従って、皆様が押す場合は、ほとんど有りません。ただ、IRI-Go の入力を破棄し、全て一度に IRI の登録状態にしたい場合、**(Alt)**キーを押しながら、このボタンを押して下さい。但し、未転送物件は、影響されませんが、入力済みの変更されたデータや画像は、IRI の登録と同じになります。（注意：IRI の削除済み物件は一覧から削除されます）

(5-⑦) 登録状態ボタン

図15⑦の登録状態ボタンは、IRI-Go に入力されている1つの物件データを、IRI に登録されているデータにするボタンです。上記5-⑥の IRI 比較ボタンの**(Alt)**キーを押しながら、押したときとは、全てですが、このボタンは、1つだけ更新することの違いです。間違ったときや、試験的に修正した場合の物件データを、元に戻す時に便利です。（注意：IRI の削除済み物件は一覧から削除されます）

(5-⑧) 編集ボタン

図15⑧の編集ボタンは、一覧で物件が選択された状態で、このボタンを押すと、内容の修正や入力などの編集が出来る画面になります。また一覧をダブルクリックした場合や、プルダウンメニューで「IRI 送信 (M) 編集の頁で処理」を選択した場合も同じです。尚、この画面の入力方法は、後章で説明します。

(5-⑨) 削除ボタン

図15⑨の削除ボタンは、IRI-Go に登録している未転送の物件を削除する時に使います。IRI に登録済み物件は削除出来ませんので注意下さい。また IRI 成約し、2週間後に IRI が削除された場合、転送済みがありますが、その物件に限っては、削除することが可能になります。

(5-⑩) 拡大ボタン

図15⑩の拡大ボタンは、画面が広いモニターで表示している場合、上下に広げて、表示件数を多くするボタンです。1024x800程度の液晶などでは、広げ津事は出来ません。

(5-⑪) テキスト処理ボタン

図15⑪のテキスト処理ボタンは、テキストデータをクリップボードに送ったり、クリップボードから取り込んだりするボタンです。詳しい説明は後章を参照して下さい。

(5- ⑫⑬) 印刷ボタン

図15⑫の一覧印刷は、物件の必要詳細を印刷することが出来ます。1物件データを2行で25物件分1頁で印刷します。
図15⑬の画面印刷は、ほぼ画面と同じ内容の一覧表を印刷することが出来ます。1物件データを1行で50物件分1頁で印刷します。

(5- ⑭) IRI 検索・成約事例ボタン（売買のみ）

図15⑭のIRI検索及び成約事例ボタンは、IRIの一般の売買検索のWEBを使わないで、行う事が出来ます。検索された画面から、物件の詳細ページを開いたりPDF 物件案内書を作成することも出来ます。また、条件に掲載業者別の検索も追加できます。また、WEBの会員の頁の「売買総合」ボタンの中にあった成約事例検索も、ここから行うことが可能となっています。この成約事例も掲載業者を選択できるようになっていますので、自分の今までに成約になった物件（2001年以降）一覧も検索可能です。

(5- ⑮) 文字検索ボタン（賃貸のみ）

図15⑮の文字検索ボタンは、表示されている一覧表の中から、物件番号・管理番号・物件住所・物件名の文字列の一部で該当物件を検索します。尚、この機能は賃貸物件が、25件以上登録されていない場合、機能しませんので注意して下さい。また売買物件には、この機能はありません。

(5- ⑯) IRI 検索・自社検索ボタン（賃貸のみ）

図15⑯のIRI検索及び自社検索ボタンは、IRIの一般の賃貸検索のWEBを使わないで、行う事が出来ます。検索された画面から、物件の詳細ページを開いたりPDF 物件案内書を作成することも出来ます。また、条件に掲載業者別の検索も追加できます。
売買違う部分は、未転送の物件（自社物件）の検索も条件付きで検索する事が出来ます。未転送ですので、IRIの詳細ページ表示や、PDF 物件案内書作成は出来ませんが、編集の頁を開くことが出来き（但し表示のみで編集は出来ません）物件を確認することが可能です。

(6) 一覧表の説明（売買）

一覧表の最後の列の状態により IRI との登録状態を判断することが出来ます。一覧表内をマウスでクリックすると物件を選択した状態（選択列の文字色が反転します）

■状態が IRI(成約) の場合

IRI に登録されている物件が、成約処理され、成約後2週間の公開期間中に有ります。2週間を過ぎ、IRI が削除された時点で、状態は IRI(削除) に変わります。尚、成約の状態は「複写新規」以外全ての処理が出来なく成りますので、ご注意下さい。

■状態が IRI(変更) の場合

IRI に登録されている物件と、IRI-Go に入力されているデータの内容に相違が見られる場合表示されます。この場合、IRI の登録に合せる場合は、物件を選択後、「登録状態」を。または IRI-Go を入力に合わせる場合は、物件選択後、「編集」ボタンを押して入力画面で、「IRI 変更」ボタンを押して下さい。

■状態が IRI(商談中) の場合

IRI に登録されている物件が、IRI では、商談中の物件です。

■状態が IRI(削除) の場合

IRI に登録されている物件が削除され、IRI-Go 側では、データが残っている状態で、この場合、編集は出来ませんので、ご注意下さい。

■状態が IRI(未接続) の場合

インターネットに接続されていない状態で、一覧表を表示させた場合。この場合、編集以外全ての処理が出来ません。接続状態でやり直して下さい。

■種別に (OH) が付いている場合

IRI に登録されている物件がオープンハウスの設定がなされている場合。尚、オープンハウスが過ぎた段階で、元に戻ります。

売 買									
物件番号	管理番号	種別	住所	金額(万)	見出画	外観画	間取画	登録日	状態
100319905	21222	既存住宅	旭川市大町1条3丁目5-7	580	見出	外観	間取	2017-05-23	IRI(変更)
100319903	20170305	土地	旭川市東光5条10丁目89-900内	530	見出	外観	間取	2017-05-23	IRI
100319792	18110301	土地	旭川市忠和5条2丁目66番229	350	見出	外観	間取	2017-05-13	IRI(成約)
100319745	20170305	既存MS	旭川市高砂台2丁目111番地	250	見出	外観	間取	2017-05-09	IRI
100319732	57552	既存住宅	旭川市東光11条8丁目7番8号	650	見出	外観	間取	2017-05-09	IRI(商談中)
100319730	3265	土地	旭川市秋月1条2丁目	1200	見出	外観	間取	2017-05-09	IRI
100319705	201703142	店舗兼住宅	旭川市4条通5丁目1316番地71	900	見出	外観	間取	2017-05-06	IRI(変更)
100319644	20170503	土地	旭川市3条通4丁目	4200	見出	外観	間取	2017-05-03	IRI
100319643	20170421	店舗兼事務所	旭川市3条通8丁目1164番地1	2500	見出	外観	間取	2017-04-21	IRI
100319642	bDropList.20	既存住宅 (OH)	旭川市東光11条6丁目7番8号	1540	見出	外観	間取	2017-04-20	IRI
100319641	20170420	既存住宅	旭川市神楽岡9条2丁目2番7号	2100	見出	外観	間取	2017-04-20	IRI
100319640	4455	土地	旭川市神楽7条12丁目99番166	600	見出	外観	間取	2017-04-15	IRI
100319639	20170317	既存住宅	旭川市神楽4条3丁目1番8号	2180	見出	外観	間取	2017-03-17	IRI
100319638	29031501	土地	旭川市曙北3条7丁目	450	見出	外観	間取	2017-03-15	IRI
100319637	201703142	店舗兼住宅	旭川市4条通5丁目1316番地7	900	見出	外観	間取	2017-03-14	IRI
100319636	20170314	既存(1棟売)MS	旭川市緑町24丁目2196番60地	1300	見出	外観	間取	2017-03-14	IRI
100319635	20170305	土地	旭川市東光5条10丁目89-900内	530	見出	外観	間取	2017-03-05	IRI(商談中)
100319634	20170305	既存MS	旭川市高砂台2丁目111番地	250	見出	外観	間取	2017-03-05	IRI
100319633	20170303	土地	旭川市神楽6条9丁目437-86	415	見出	外観	間取	2017-03-03	IRI
100319632	20170302	既存MS	旭川市5条西1丁目ロジ5条西町6階	1450	見出	外観	間取	2017-01-23	IRI
100319631	20170123	土地	空知郡上富良野町南町3丁目1054番113	450	見出	外観	間取	2017-01-23	IRI
100319630	16121801	既存住宅	富良野市瑞穂町5番32号(1157番地921)	1580	見出	外観	間取	2016-12-18	IRI
100319629	20161206	新築住宅	旭川市神楽3条3丁目	2090	見出	外観	間取	2016-12-06	IRI
100319628	20161126	事務所	旭川市神楽岡8条2丁目	3000	見出	外観	間取	2016-11-26	IRI
100319627	18110302	既存住宅	旭川市神楽4条17丁目	3600	見出	外観	間取	2016-11-03	IRI
100319626	18110301	土地	旭川市忠和5条2丁目66番229	350	見出	外観	間取	2016-11-03	IRI

図16 売買登録一覧表

(7) 一覧表の説明（賃貸）

一覧表の最後の列の公開と状態により IRI との登録状態を判断することが出来ます。一覧表内をマウスでクリックすると物件を選択した状態（選択列の文字色が反転します）

■状態が IRI(変更) の場合

IRI に登録されている物件と、IRI-Go に入力されているデータの内容に相違が見られる場合表示されます。この場合、IRI の登録に合せる場合は、物件を選択後、「登録状態」を。または IRI-Go を入力に合わせる場合は、物件選択後、「編集」ボタンを押して入力画面で、「IRI 変更」ボタンを押して下さい。

■状態が IRI(削除) の場合

IRI に登録されている物件が削除され、IRI-Go 側では、データが残っている状態で、この場合、編集は出来ませんので、ご注意下さい。

■状態が IRI(未接続) の場合

インターネットに接続されていない状態で、一覧表を表示させた場合。この場合、編集以外全ての処理が出来ません。接続状態でやり直して下さい。

■公開が公開中の場合

IRI に登録されている物件が公開中であれば、公開の欄に「●公開中」になり、非表示状態の場合、×が表示されます。

4

第4章

編集画面

この章では売買・賃貸の編集（入力）画面を説明します。

賃貸										
545件 選択 100319748										
物件番号	管理番号	種別	住所	名称	家賃(円)	見出し	外観画	間取画	公開	状態
100319748	yamaguti	アパート	旭川市神楽4条12丁目11-2【実】IRI賃貸アパート(yamaguti)		38,000	見出し	外観	間取	●公開中	IRI
100319357	0075	マンション	旭川市2条通19丁目620-1	IRI賃貸マンション(0075)	58,000	見出し	外観	間取	●公開中	IRI
100319356	111	アパート	旭川市神楽4条12丁目11-2【実】IRI賃貸アパート(yamaguti)		38,000	見出し	外観	間取	●公開中	IRI
100319354	0016	アパート	旭川市神楽5条7丁目4-1	IRI賃貸アパート(0016)	28,000	見出し	外観	間取	×	IRI(変更)
100319353	0075	マンション	旭川市2条通19丁目620-1	IRI賃貸マンション(0075)	58,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319352	0075	マンション	旭川市2条通19丁目620-1	IRI賃貸マンション(0075)	58,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319351	yamaguti	アパート	旭川市神楽4条12丁目11-2【実】IRI賃貸アパート(yamaguti)		38,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319349	yamaguti	アパート	旭川市神楽4条12丁目11-2【実】IRI賃貸アパート(yamaguti)		38,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319345	0022	1 戸建	旭川市春光台1条4丁目9番2号 IRI賃貸1 戸建(0022)		60,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319233	20170407	1 戸建	旭川市春光6条2丁目7-16【実】IRI賃貸1 戸建(20170407)		50,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319231	20170405	アパート	旭川市忠和7条6丁目3-5【実】IRI賃貸アパート(20170405)		32,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319228	20170119	アパート	旭川市忠和6条7丁目1-2【実】IRI賃貸アパート(20170119)		30,000	見出し	外観	間取	×	IRI(変更)
100319227	20170118	店舗	旭川市末広5条7丁目10-13【実】IRI賃貸店舗(20170118)		55,080	見出し	外観	間取	×	IRI
100319226	20161210	アパート	旭川市花咲町6丁目3845-35【実】IRI賃貸アパート(20161210)		37,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319225	20161202	アパート	旭川市緑町17丁目2151-8【実】IRI賃貸アパート(20161202)		45,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319224	20161112	アパート	旭川市末広1条4丁目1-38【実】IRI賃貸アパート(20161112)		30,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319223	20161108	1 戸建	旭川市神居2条5丁目2-11【実】IRI賃貸1 戸建(20161108)		50,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319222	yamaguti	アパート	旭川市神楽4条12丁目11-2【実】IRI賃貸アパート(yamaguti)		38,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319221	yamakosi	アパート	旭川市春光7条8丁目2-18【実】IRI賃貸アパート(yamakosi)		34,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319220	esukoto	アパート	旭川市神居3条17丁目1-19【実】IRI賃貸アパート(esukoto)		35,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319219	20161013	アパート	旭川市神居2条5丁目1-4【実】IRI賃貸アパート(20161013)		53,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319218	20160912	1 戸建	旭川市末広7条3丁目1-2【実】IRI賃貸1 戸建(20160912)		45,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319217	20160825	1 戸建	旭川市大町1条14丁目231-3【実】IRI賃貸1 戸建(20160825)		48,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319216	20160630	店舗	旭川市豊岡8条3丁目2-18【実】IRI賃貸店舗(20160630)		80,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319215	20160624	店舗	上川郡比布町北7緯13号【実】IRI賃貸店舗(20160624)		40,000	見出し	外観	間取	×	IRI
100319214	20160613	アパート	旭川市春光7条7丁目5-21【実】IRI賃貸アパート(20160613)		38,000	見出し	外観	間取	×	IRI

図17 賃貸登録一覧表

(1) 新規入力（初期画面）

（入力項目が違うだけで、売買賃貸はほぼ同じですので、同じ所は売買画面で説明し、違うところは別記します）

図15・図16④ 新規のボタンを押すと、新規入力する画面が表示されます。新規入力は、IRI に転送する事を考えていますので、最初に種別と住所 NO を入力し、表示ボタンを押さなければ、次に進むことが出来ません。

図18 最初の編集画面

図19 住所 NO 選択画面

種別と住所 NO を選択し、横の「表示」ボタンを押すと、物件番号が新たに設定され、入力画面が現れます。

※ここで設定される物件番号は、IRI-Go の未転送状態の物件番号で、IRI に転送した段階で、9桁の番号に変わります。

図20 表示された入力画面

(2) 新規入力（データ入力）

表示された入力画面にデータを入力していきます。項目の所に▼印が付いているところは、候補より選択してください。また、住所を入力し(Enter)キーを押すと、旭川市内の場合、通学区域の小中学校が自動的に割り付けられます※1。この時、通学小中学校が複数ある場合、選択する画面が表示され、選択する事が出来ます。尚、手入力も可能です。項目名に黄色い文字が書いてあるところは、そこをクリックすることで、その文字が、入力場所に入ります。（土地環境や交通機関など）。売買価格や賃貸家賃などを入力すると、媒介報酬額は自動計算され、入力されます。変更したい場合、その場所で修正して下さい。

賃貸は、設備項目が有り、...ボタンを押すことでマークの設定も出来ます。

※1 学区検索ソフトの検索エンジンを使用しています。

図21 売買入力画面

図22 賃貸入力画面

(3) 画像の設定と注意事項

物件画像には、外観写真、間取り図(地籍図)、見出し画像の基本の3つの画像と、30個の追加画像が設定できます。IRIに登録する場合、IRIルールが適用されます。

- ・見出し写真は外観写真の縮小された物のみで、「図面」や「NoPrint」などの文字を記載した画像は不可。
- ・画像(外観写真)は文字等は記入しない。(業法により、あるがまま掲載して下さい。但し、個人情報がある場合は、モザイク等の処理をして下さい。尚、IRI-Goではモザイク処理は出来ません。GC400等をご利用下さい。)
- ・画像は長い方のサイズが、見出し画像は90ドット、他の画像は800ドット以内に抑える。
- ・1画像の画像の容量は、見出しが5Kb、その他は250Kbまで。
- ・使える画像形式は、外観写真・見出しはjpg形式で、間取りはgifかjpg形式
- ・全ての画像で「NoPrint」や「準備中」等の文字を画像にした画像は禁止
- ・ファイル名は、半角英数とアンダーバーのみ。スペースを含んではいけません。(IRI-Goで縮小した場合、可能なファイル名に自動変化します。GC400は変換しません)

(4) 画像入力の方法

物件画像を設定する場合、次のような方法があります。

- 1) 各画像ファイル名の所の、参照ボタンを押す。ファイル指定が出来ます。
- 2) ファイル名の所に、ドロップする。(追加は画像ボタン領域へドロップ)
- 3) 画像ファイルをコピー。ファイル名又は画像ボタン領域で右クリックし「ここにコピーした画像を貼付ける」を選択して下さい。

尚、追加画像の参照ボタンによるファイル選択は、複数個選択が可能です。設定可能数以上の画像が選択されている場合、読込の早い順に必要な数読み込まれ。残りは破棄されます。

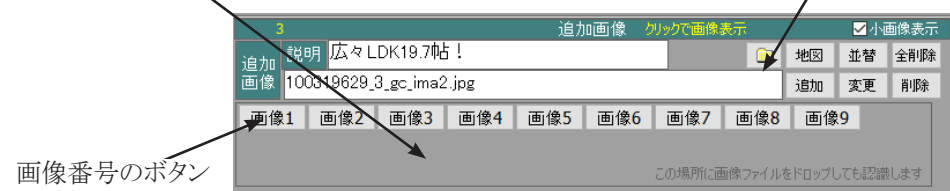
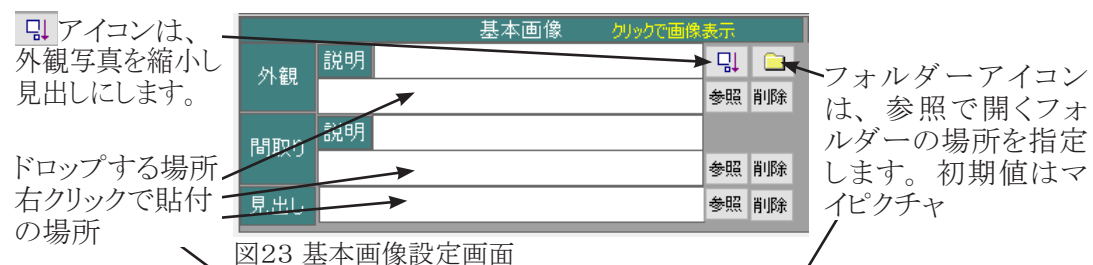
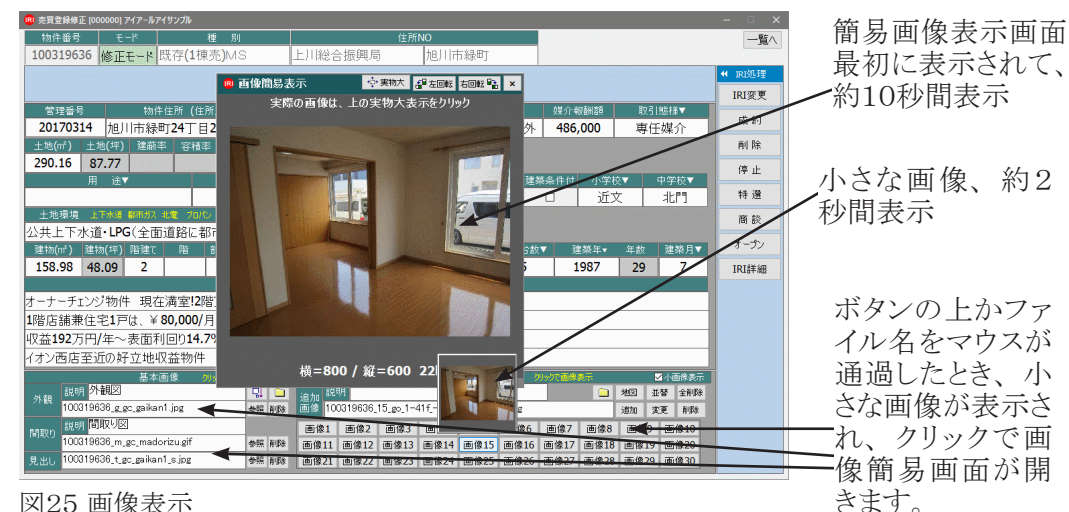


図24 追加画像設定画面の「追加」は、設定済み画像の後に追加されます。「変更」と「削除」は、画像番号のボタンを1度クリックして、ボタンの上にファイル名が表示されてから、処理を行って下さい。

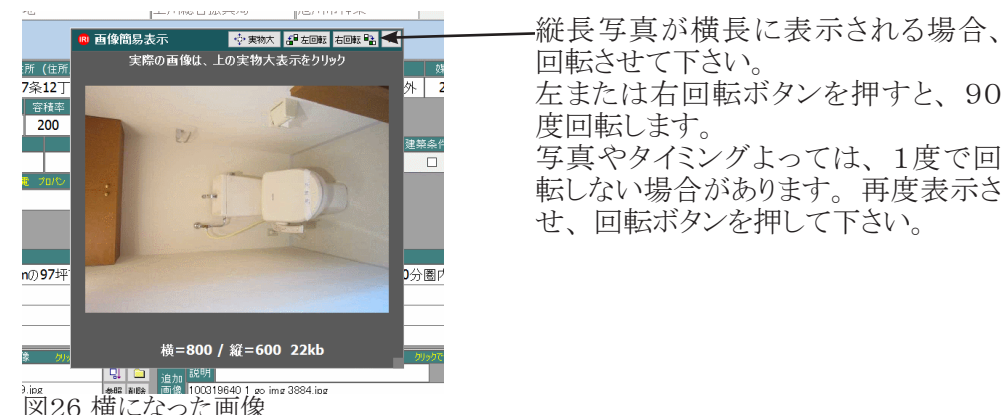
(5) 画像の確認

設定した画像はマウスをファイル名や追加画像の番号ボタンの上を移動させた時、見出し画像程度の大きさの画像が約2秒間表示されます。ここでその位置をクリックするともう少し大きな画像が約10秒間表示されます。さらに実物大ボタンを押すと、全画面で縮小していない画像を表示させて事が出来ます。



(6) 画像の回転

写真画像が縦長の場合、はまれに、Windows画面では、正しく表示されているのに、横長に表示される場合があります。この場合 IRI 転送しても横長になってしまいます。デジカメを縦にして撮影したときに起こります。従来写真は、印刷して見る物でしたので、縦横は関係有りませんでした。しかし、ここ数年で出来た画面表示の為の規格で、実際は撮影データとは別に回転する印が入るようになりました。ただこの規格は、全てに採用されているわけではありません。Microsoft の IE などでは、無視されてしまいます。IRI-Go ではこれらを考慮し、画像本来の回転をかける処理をしています。これにより何処のブラウザやソフトでも、こちらの思った通りに表示することが可能になります。回転は、簡易画像表示ボックスの右回転・左回転ボタンを押して下さい。



(7) 物件地図 (注意事項)

物件の場所で、地図を入れたい場合があります。ゼンリン地図等を画像として入れている人が居ますが、個別に掲載の許可を取った物以外、**著作権侵害**に当たります。ただ許可を取れたとしても、それを物件案内書として配布する場合、さらに許可が必要です。IRI-Go では、それらをクリアするため、旭川地図情報に許可を取って掲載しますので、IRI に掲載する場合や、自分の物件案内書で使う場合は問題ありません。ただ、他の不動産検索サイトに載せる場合は、許可されませんので、ご承知置き下さい。

(8) 物件地図の設定

IRI-Go では、地図は追加画像として処理します。物件入力画面で物件住所が記載されている場合、そこから自動で付近の地図を表示します。追加画像の所の「地図」ボタンを押して下さい。地図画面が表示します。

※ GC400 の地図作成エンジンを使いますので、GC400 のインストールが必要です。

表示された地図内をクリックして表示位置を調整して下さい。次に「目印」にチェックを入れると、目印アイコンが表示されますので、適当な目印を選択すると、地図上にアイコンが表示されますので、目的の場所までドラッグしてください。場所が確定したら、決定ボタンを押して下さい。追加画像に追加されます。追加画像が30個既に設定されている場合は、追加できませんので破棄されます。GC400では、大きさの指定が出来ますが、IRI-Go では 752 x 658 ドット固定です。

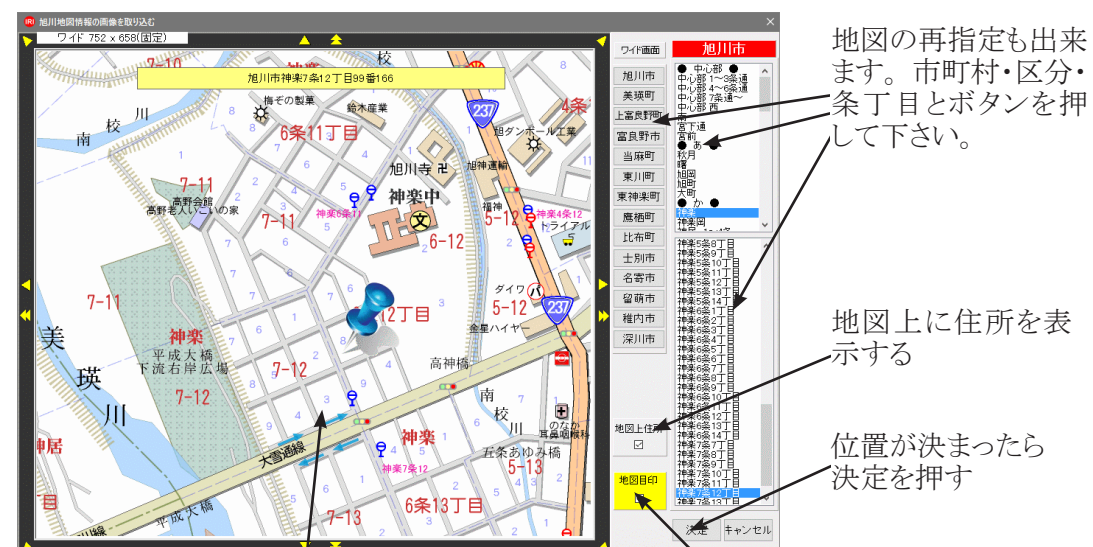


図27 地図選択画面

地図をずらす場合は、地図上をクリックするか四方にある▲印等のマークをクリックして下さい。

地図上に目印画像を設定します

地図の再指定も出来ます。市町村・区分・条丁目とボタンを押して下さい。

地図上に住所を表示する

位置が決まったら決定を押す

(9) 追加画像の並べ替え

2個以上の追加画像を設定した場合、並べ替えが出来るようになります。図24の追加画像設定画面「並替」ボタンを押して下さい。追加画像のサムネイル一覧が表示されます。表示された画像をマウスでクリックして移動すると指定した位置に移動できます。複数同時には移動できません。1枚ずつ行って下さい。

手動の場合は、「整列」ボタンを押した段階で並べ変わりますので、背景の番号の位置でなくてもかまいません。また、横の列に8枚以上配置しても、「整列」ボタンを押した段階で、正しく整列しますので、奇麗に合わせる必要はありません。**自動の場合**は、マウスを放した時点で、並べ替えが行われます。

また、この画面では**追加は出来ませんが**、削除は可能です。右下の**削除と書かれている場所より外側**にマウスで画像をもっていくと削除されます。それと同じく、この追加画像から外観や間取りに移動することも出来ます。それぞれ「外観へ」、「間取りへ」と書かれた位置より少し外側に、画像を移動して下さい。メッセージ表示されます。

並べ替えがおわりましたら、確定ボタンを押して下さい。並べ替えが完了します。尚、削除や外観、間取りに移動した場合、画面から消えますが、削除の場合は、確定を押した段階で、削除されます。キャンセルの場合は削除されませんので、注意して下さい。また、外観、間取りへの移動は、その場で削除されますので、キャンセルは効かなくなります。

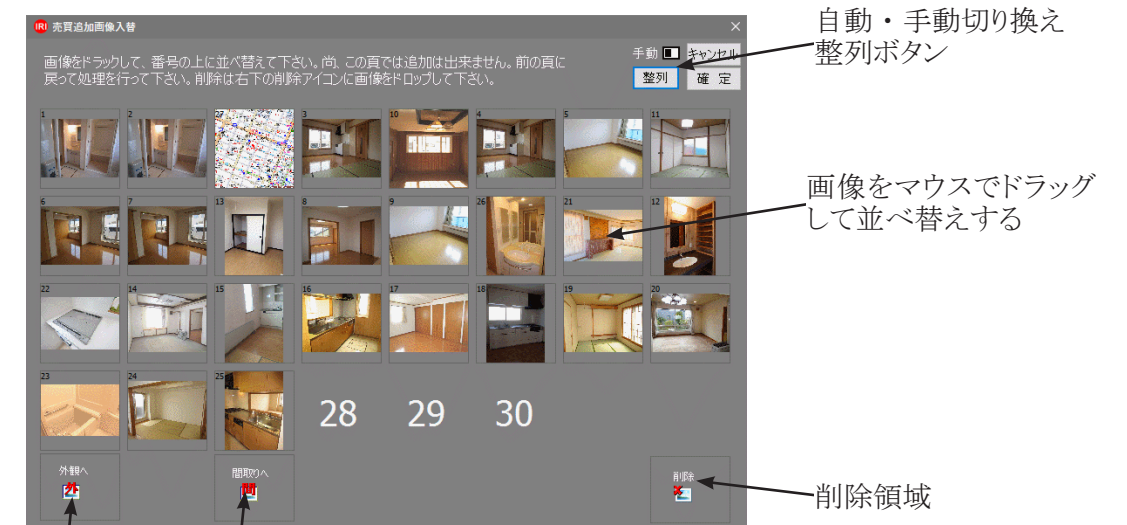


図28 追加画像並べ替え画面

外観へ領域

間取りへ領域

自動・手動切り換え
整列ボタン

画像をマウスでドラッグして並べ替えする

削除領域

(10) 物件の編集画面

図16の売買および図17の賃貸の一覧表の、一覧部分をダブルクリックするか、クリックし上部の「編集」ボタンを押すと、「修正モード」の入力画面が開きます。「新規モード」と「修正モード」の違いは、IRI に転送済み物件に場合、種別・地域コードが選択できなくなっています。(未転送は再選択可能) また、IRI ボタンが、使えるようになります。

図29 売買修正モード入力画面

(11) IRIパネル

IRIの転送などのボタンパネルは、位置を変更する画出来ます。右の位置に広がった状態(図25)と小さくなった状態(図29)が有りパネル上部の「IRI処理」と書かれたところの左右の◀や▶を押すと変わります。特に◀で小さくした状態では、フォームの中、自由に移動させて事が出来ます。

図30 小さくしたIRIパネル

😊 IRIパネルのサイズは記憶されます。次回開いた時はそのサイズで表示されます。但し小さいパネルの移動した位置は記憶されません。

図31 上下に広がったIRIパネル

(12) IRI処理

IRI処理はIRI処理パネル(図31)と、一覧画面のポップアップメニュー(図10)にまとめられています。「IRI送信」処理だけは、確認が必要ですので、こちらの修正画面(編集画面)からでないと処理が出来ないようにしています。

(13) IRI送信

物件の新規追加や修正(画像変更含む)などの処理は、IRI送信ボタンで、処理出来ます。画面で修正し間違いが無ければ、IRI送信ボタンを押して下さい。画像に変更があった場合は、自動で画像も送信します。状況によっては、少し時間が掛かる場合がありますが、大抵はすぐ終わります。未転送物件を送信した場合、物件番号9桁が変わります。これに合わせ、画像のファイル名も変更になります。

(14) IRI成約処理(売買のみ)

IRIでは成約は、成約事例として蓄積され、後からの参考になるように検索できるようになっています。成約を残さないため削除しよう方もいますが、皆で協力して成約事例の蓄積を行って下さい。営業する上の自分の財産になり、また IRI-Go を利用することで、2001年からの自社の成約も解ります。(後章)

図32 成約詳細入力画面

(15) IRI削除処理

IRIに登録してある物件を削除します。IRI-Go も同時に削除しますので、データは、残りません。IRI-Go にデータを残したい場合、IRI 削除ではなく、IRI 停止処理を行ってください。

(16) IRI停止処理

IRIに登録してある物件を削除します。IRI-Go は削除されません。(未転送物件として残ります) そのため、いつでも IRI に再登録(送信)する事が可能です。また、賃貸の非表示と違い IRI 側は削除されますので、非表示料金は掛かりませんが、再登録した場合、新規扱いとなりますので、通常登録料金が発生します。カウンターや更新履歴もリセットされます。当然ですが、IRI は削除ですので、一般も検索できなくなりますので、ご理解した上でご利用ください。
注意：IRI 側には画像を含めデータは無くなります。ご自分の機会の中だけになりますので、事故等で破損等があった場合、一度に消えてしましますので、確実にバックアップを取るなどして、個人で管理してください。

(17) IRI特選処理

IRIのトップページの特選の申込みを IRI-Go から出来るようになります。申込みは、開始日が、30日先まで選択でき、最高30日間設定できます。尚、見出し画像が登録されていないと、選択できません。

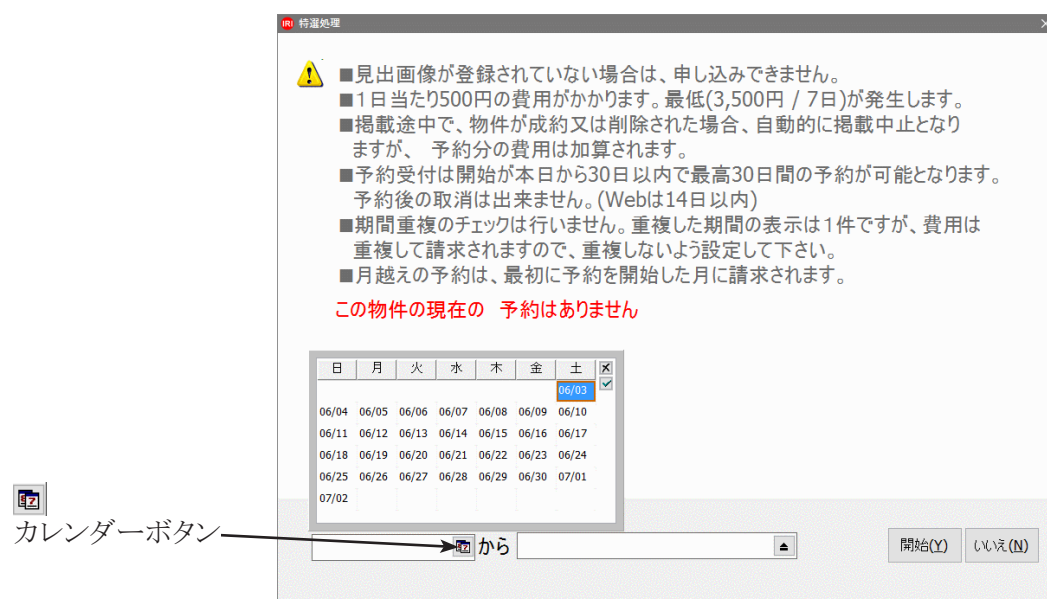


図33 特選物件設定画面

(18) IRI商談中処理 (売買のみ)

IRIに登録してある物件を商談中・商談解除・商談継続に切り換えます。商談中とは、まだ成約に達していない物件で、成約に向けて商談がある物件です。30日を限度としていますので、30日を超える場合、商談継続処理をして下さい。継続処理がされない状態で30日経過しますと、自動で商談中が外れますので、気を付けて下さい。

(19) IRIオープンハウス処理 (売買のみ)

オープンハウスを設定します。日にち、時間、案内コメント、地図を入れて下さい。地図は、追加画像で行った地図設定(第4章8項)を参照して下さい。

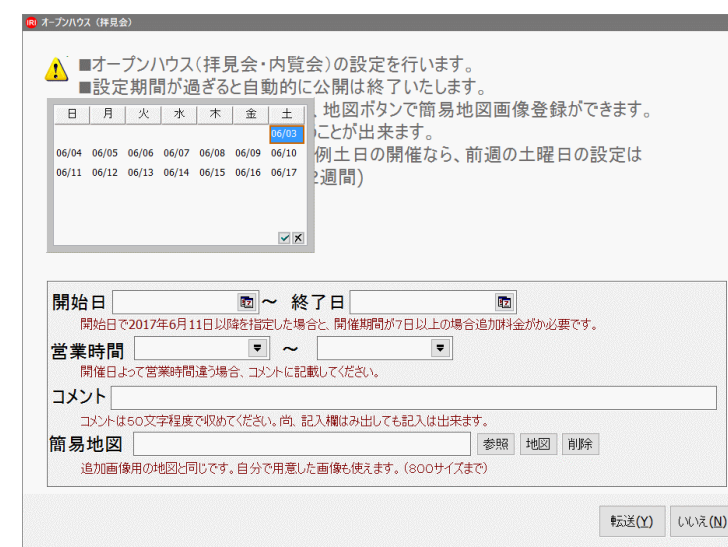


図34 オープンハウス設定画面

(20) IRI詳細

IRI に転送済み物件は、IRI ホームページで詳細を見ることが出来ます。その頁に直接リンクを張っていますので、物件の登録状況の確認が出来る様になっています。未転送物件は、ここでは家訓が出来ませんので、ご注意下さい。

(21) IRI 公開 / 非公開（賃貸のみ）

IRIに登録してある物件の公開 / 非公開を切り換えます。
賃貸の非表示は、IRI では削除を行わないで、表示しないという処理を行います。
何時でも公開が可能です。非表示状態で1ヶ月間公開しない場合、非表示料金が掛かります。

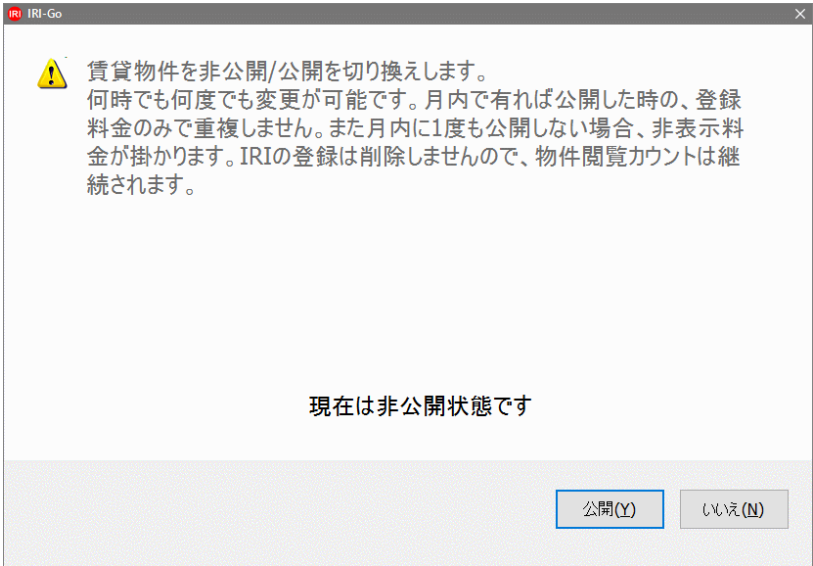


図35 非表示設定画面

(22) IRI-Go で出来ない項目

IRI -Go では、多くの IRI 処理を可能としていますが、次の処理は出来ませんので、WEB の会員の頁で処理して下さい。

- ・パスワードの変更
- ・タックへの転送設定
- ・請求書関係
- ・業者検索
- ・送信メールの個別設定
- ・掲示板の連絡事項の表示
- ・その他物件以外の項目

5

第5章

物件検索

この章では売買・賃貸の物件検索処理を説明します。

(1) 物件検索

IRIに登録してある物件の検索は、WEB で出来ませんが、IRI-Go でも可能です。IRI-Go で検索した場合、一覧を印刷することも可能です。また、業者単位の検索や、成約事例（売買）、自社の IRI 未転送物件（賃貸）の検索も可能です。

(2) 物件検索（売買）

売買一覧表の IRI 検索ボタン（図15⑭）を押すと検索フォームが表示されます。

業者を選択出来ます。

図36 IRI 売買検索設定画面

IRI 売買検索は、この検索ボタンを押す

成約事例を検索する場合は、この検索ボタンを押す。成約事例は、上記価格などの選択はできません。

成約事例を検索する場合、自社検索が使用できます。本支店が有る場合、支店含にチェックして下さい。

図37 IRI 売買検索一覧画面

一覧印刷や一覧をテキスト吐き出しが出来ます。

右クリックでポップアップメニューが開き、IRI 詳細ページや PDF 物件案内書がリンクされます。

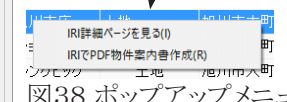


図38 ポップアップメニュー

(3) 成約事例検索（売買）

図36の成約事例の検索ボタンを押すと、成約事例が検索されます。このとき、自社検索にチェックを付けると、自社の過去の成約一覧が表示されます。成約事例は IRI 発足当時（2000 年）からの情報が蓄積されています。但し、全て検索すると1万7千件（平成29年6月1日現在）以上有ります、データーの読込は10秒程度ですが、処理の遅いノートパソコンなどは、画面表示に数分掛かる場合がありますので、3000件以上は表示前に確認画面（図39）があります。

自社検索の場合、免許番号の変更をされた方は、過去の番号は、検索できません。また、支店も一緒に検索する場合「支店含」にチェックして下さい。

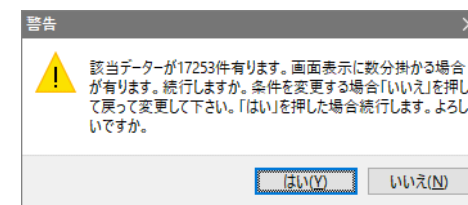


図39 件数確認画面

一覧印刷や一覧をテキスト吐き出しが出来ます。

右クリックでポップアップメニューが開き、IRI 詳細ページや PDF 物件案内書がリンクされます。

図40 成約物件一覧画面

図41 WEB 成約詳細画面

(4) 物件検索(賃貸)

賃貸一覧表の IRI 検索ボタン (図15⑩)を押すと検索フォームが表示されます。

業者を選択出来ます。業者指定の場合、
「支店を含む」の選択出来ます

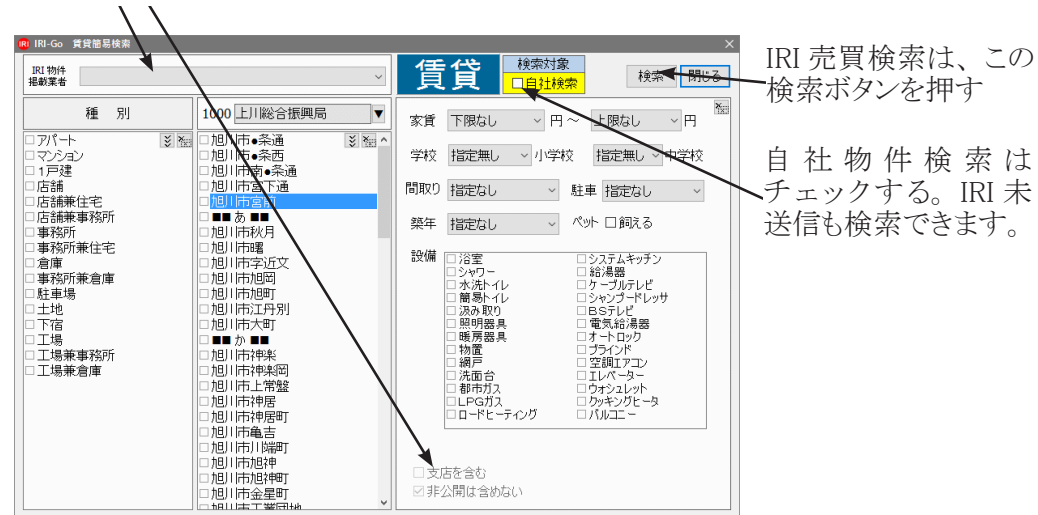


図42 IRI 賃貸検索設定画面

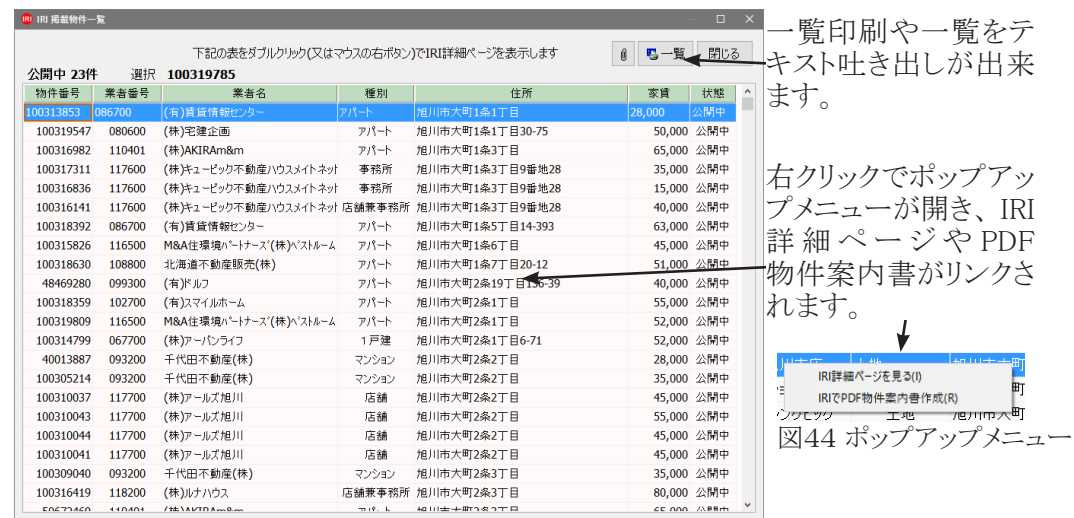


図43 IRI 賃貸検索一覧画面


第6章


テキスト処理

この章ではデータのテキスト処理説明します。

図44 ポップアップメニュー

(1) テキスト吐き出し

IRI-Go では、一覧表に  マークのボタンがあります。このボタンを押すと、一覧内容が、クリップボードにコピーされます。クリップボードは色々な形式のデータを扱うことが出来き、Windows を使う人は、知らずに利用しています。例えば、文字をコピーして貼付したときは、コピー段階で、クリップボードにデータが送られ、貼付で、取り出されます。ファイルやフォルダーなどもコピー（切り取り含む）段階で、クリップボードに格納され、貼付で取り出されて、処理されます。このように、クリップボードは非常に便利で、Windows には欠かせない部分です。IRI-Go では、コピー貼付という処理は行いません。外部ソフトにデータを送ると言うことで、テキストの吐き出しと言う言葉にしています。

 ボタンでテキストを吐き出したデータは、Excel 等のテキストデーターとして利用することが出来ます。吐き出し後他のコピー等は行わず、Excel 等で貼り付けて下さい。セルに別れてデーターが入ると思います。

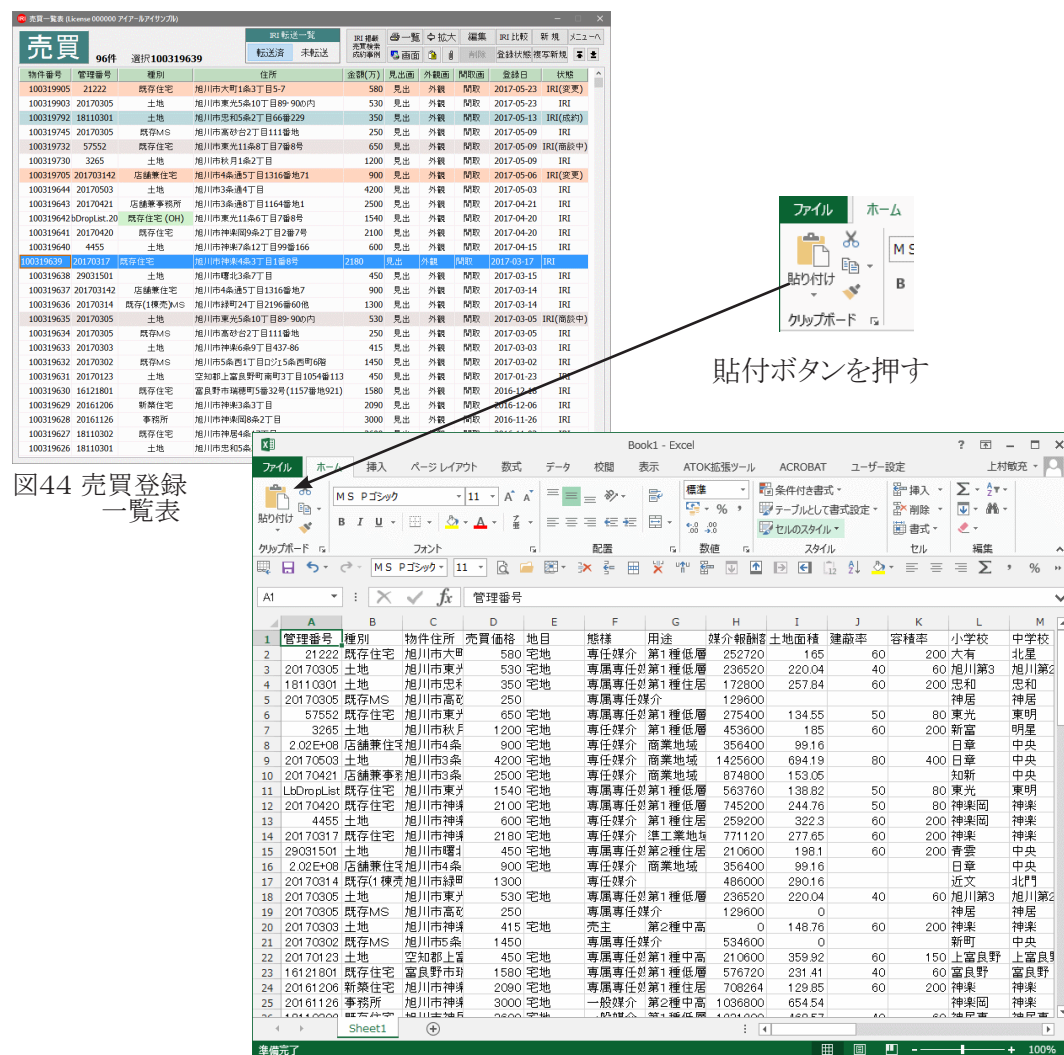


図44 売買登録一覧表

貼付ボタンを押す

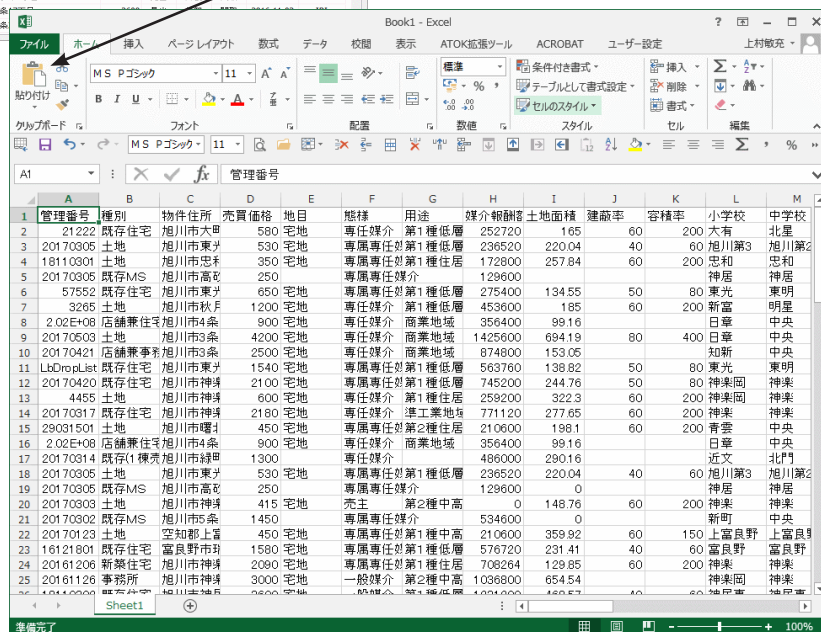



図45 貼付した Excel 画面

(2) テキスト取り込み

IRI-Go では、初期データを作るなどで、テキストの取り込みが出来る様になっています。Excel 等で、文字データを作成し、取り込みを行い、画像を追加すると、そのまま IRI に転送できます。但し表の1行目のタイトル文字は出来るだけ、

 で吐き出したタイトルを使用して下さい列の順番は入れ替わってもかまいません。また、取り込みできても、データの内容の保証は出来ませんので、IRI 送信時にエラーになる場合があります。予め理解してご利用下さい。

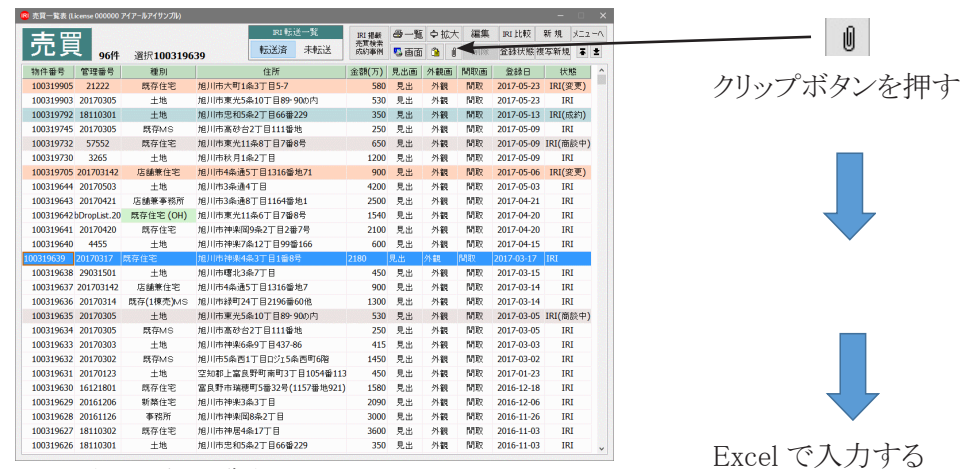


図46 売買登録一覧表

1行目を含み全体を範囲指定しコピーする

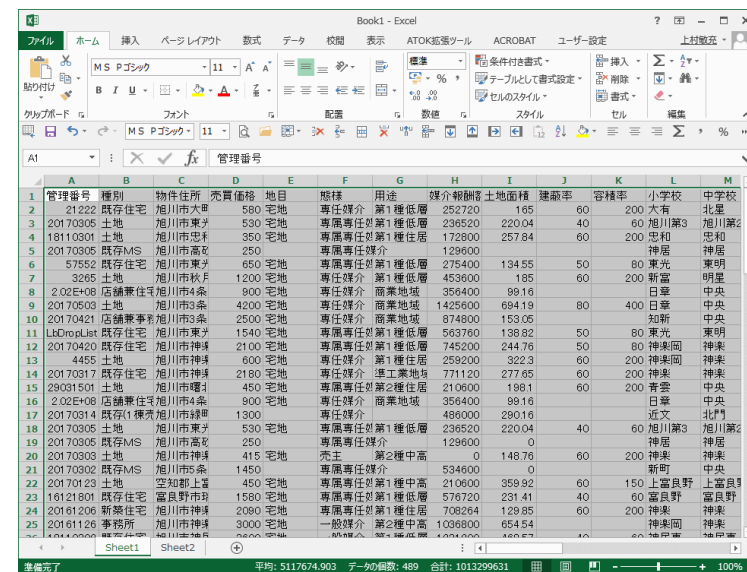


図47 範囲指定した Excel 画面

売買									
物件番号	管理番号	種別	住所	売却額(万)	見出面	外観面	間取面	登録日	状態
100319905	21222	既存住宅	旭川市大町1条3丁目5-7	580	見出	外観	間取	2017-05-23	IRI(変更)
100319903	20170305	土地	旭川市東光5条10丁目89-900内	530	見出	外観	間取	2017-05-23	IRI(変更)
100319792	18110301	土地	旭川市忠5条2丁目66番229	350	見出	外観	間取	2017-05-13	IRI(変更)
100319745	20170305	既存M/S	旭川市東光2丁目111番地	250	見出	外観	間取	2017-05-09	IRI
100319732	57552	既存住宅	旭川市東光11条8丁目7番8号	650	見出	外観	間取	2017-05-09	IRI(簡略中)
100319730	3265	土地	旭川市秋月1条2丁目	1200	見出	外観	間取	2017-05-09	IRI
100319705	201703142	店舗兼住宅	旭川市4条通5丁目1316番地71	900	見出	外観	間取	2017-05-06	IRI(変更)
100319644	20170503	土地	旭川市3条通4丁目	4200	見出	外観	間取	2017-05-03	IRI
100319643	20170421	店舗兼事務所	旭川市3条通8丁目1164番地1	2500	見出	外観	間取	2017-04-21	IRI
100319642	20170420	既存住宅 (OH)	旭川市東光11条6丁目7番8号	1540	見出	外観	間取	2017-04-20	IRI
100319641	20170420	既存住宅	旭川市神楽岡8条2丁目2番7号	2100	見出	外観	間取	2017-04-20	IRI
100319640	4455	土地	旭川市神楽岡12丁目99番166	600	見出	外観	間取	2017-04-15	IRI
100319639	20170317	既存住宅	旭川市忠5条2丁目1番地7	2180	見出	外観	間取	2017-03-17	IRI
100319638	29031501	土地	旭川市曙北3条7丁目	450	見出	外観	間取	2017-03-15	IRI
100319637	201703142	店舗兼住宅	旭川市4条通5丁目1316番地7	900	見出	外観	間取	2017-03-14	IRI
100319636	20170314	既存(1棟売)M/S	旭川市緑町24丁目2196番60地	1300	見出	外観	間取	2017-03-14	IRI
100319635	20170305	土地	旭川市東光5条10丁目89-900内	530	見出	外観	間取	2017-03-05	IRI(簡略中)
100319634	20170305	既存M/S	旭川市高砂台2丁目111番地	250	見出	外観	間取	2017-03-05	IRI
100319633	20170303	土地	旭川市神楽6条9丁目437-86	415	見出	外観	間取	2017-03-03	IRI
100319632	20170302	既存M/S	旭川市5条西1丁目1315条西町80	1450	見出	外観	間取	2017-03-02	IRI
100319631	20170323	土地	空知郡上富良野町南町3丁目1054番113	450	見出	外観	間取	2017-03-23	IRI
100319630	16121801	既存住宅	富良野市瑞穂町5番32号(1157番地921)	1580	見出	外観	間取	2016-12-18	IRI
100319629	20161206	新築住宅	旭川市神楽3条3丁目	2090	見出	外観	間取	2016-12-06	IRI
100319628	20161126	事務所	旭川市神楽岡8条2丁目	3000	見出	外観	間取	2016-11-26	IRI
100319627	18110302	既存住宅	旭川市神居4条17丁目	3600	見出	外観	間取	2016-11-03	IRI
100319626	18110301	土地	旭川市忠5条2丁目66番229	350	見出	外観	間取	2016-11-03	IRI

図48 売買一覧画面

売買									
Excelなどからコピーしたデータの取り込みですが、取り込みは、外部でデータを修正後、正しく入力していない可能性もあります。バックアップが済む方は、先にして下さい。取り込み失敗した場合でも、元に戻せます。1行目の項目が違ふ場合、正しく割付けできません。ここで割付け直しして下さい。誤った1行目項目の空白(必ず赤セル)を、ダブルクリックして正しい項目を割付けして下さい。									
IRI-Goの必要項目	誤った1行目項目	取り込みの誤りデータ							
管理番号	誤り	21222							
種別	誤り	既存住宅							
物件住所	誤り	旭川市大町1条3丁目5-7							
売却価格	誤り	580							
地目	誤り	宅地							
間取	誤り	専任媒介							
媒介依頼元付社名	誤り								
媒介依頼許認可支庁	誤り								
媒介依頼更新番号	誤り								
媒介依頼免許番号	誤り								
媒介依頼元付間取	誤り								
用途	誤り	第1種低層住居専用地域							
媒介報酬額	誤り	252720							
土地面積	誤り	165							
建築率	誤り	60							
容積率	誤り	200							
小学校	誤り	大有							
中学校	誤り	北星							
交通機関	誤り	バス停徒歩3分							
駐車台数	誤り								

図49 貼付関連付け画面

売買履歴の閲覧シート

1

売買

バックアップ

取り込み

中止

Excelなどからコピーしたデータの取り込みですが、取り込みは、外部でデータを修正後、正しく入力していない可能性があります。バックアップが済む方は、先にして下さい。取り込み失敗した場合でも、元に戻せます。

1行目の項目が違ふ場合、正しく割付けできません。ここで割付け直しして下さい。誤った1行目項目の空白(必ず赤セル)を、ダブルクリックして正しい項目を割付けして下さい。

IRI-Goの必要項目	誤った1行目項目	項目名をダブルクリック	
売却価格	誤り	誤った項目	誤ったデータ
地目	誤り	管理番号	21222
間取	誤り	種別	既存住宅
媒介依頼元付社名	誤り	物件住所	旭川市大町1条3丁目
媒介依頼許認可支庁	誤り	売却価格	580
媒介依頼更新番号	誤り	地目	宅地
媒介依頼免許番号	誤り	間取	専任媒介
媒介依頼元付間取	誤り	用途	第1種低層住居専用
用途	誤り	媒介報酬額	252720
土地面積	誤り	土地面積	165
建築率	誤り	建築率	60
容積率	誤り	容積率	200
小学校	誤り	小学校	大有
中学校	誤り	中学校	北星
交通機関	誤り	交通機関	バス停徒歩3分
駐車台数	誤り	駐車台数20-月極	2
建物面積	誤り	建物面積	85
部屋数	誤り	部屋数	4
間取り	誤り	間取り	3LDK

図50 関連付け候補画面

取り込みの前には必ず、テキストバックアップを取って下さい。



取り込みボタンを押す

7

第7章

FAQ

Frequently Asked Question

この章ではを FAQ を記載します。

関連付け候補が表示され、内容をクリックすると、関連付けされます。空白がなくなるか、割付け項目が無くなった場合、「取り込み」ボタンを押して下さい。データが取り込まれ、「未転送」物件として一覧に表示されます。

導 入 編

1 IRI-Go を導入したら WEB は使えなくなるの。

IRI-Go と WEB は別物です。WEB はそのまま残ります。
IRI-Go と WEB は、これからも共存していきます。WEB でないと、出来ない部分や、IRI-Go の方が、良い部分とがあり、お互いに融合しながら残っていくと思います。

2 IRI-Go を使わなくても良いですか。

IRI-Go を使うか使わないかは、各自で判断してください。IRI-Go でないと登録や修正できない等と言うことは、一切ありません。今まで通りの使い方が出来ると思います。「IRI-Go を使うと、もっと楽に出来ますよ」と言うことだと思います。

3 IRI-Go は難しくて使えない。

IRI-Go は難しいと言う声もありますが、多少覚えることもあります、慣れたと思います。今までのような WEB とは、少し違いますので、戸惑うこともあると思います。「習うより慣れろ」の言葉通り、まずは慣れて下さい。

4 物件数が数件しか有りません。それでも IRI-Go を使った方が良いですか。

IRI-Go を使わなくてもかまいませんが、WEB で出来ない事もありますので、1件でもあれば使った方が、より簡単な登録が可能です。まずは併用してみてはいかがでしょうか。成約事例など、WEB より機能アップしていますのでお勧めします。

5 IRI-Go は何物件くらいまで使えますか。上限は何件まで扱えますか。

IRI-Go の物件の取り扱いできる量は、パソコンに搭載されているメモリーの量にも寄りますが、1Gb 程度のメモリーで売買・賃貸ともに1万件としていますが、それ以上のユーザが出てきましたら、必要に合わせバージョンアップします。

6 IRI-Go は 1 本で何台まで使えますか。

特に台数の制限はしていません。但し、トラブルを避ける意味で、メインを決めて処理して下さい。

W E B 編

1 WEB と何が違うの。

WEB はブラウザ方式：インターネットでホームページが見れる環境であれば、何処でも機械が何であっても使うことが出来る。ホームページ制作側から見ると、ホームページ1頁が1つのプログラムで、頁が変わるたびにデータ受け渡しが行われ、関連性を整え無ければならなく、処理毎に頁が別れてしまい煩雑になる。

ソフトタイプ方式：Windows しか使えない。使える場所が限定される。システムがまとまっていて、データ転送などプログラムの切り換えなしに行うことが出来る。制作側から見れば、つかえる OS を限定する事で、開発コストを抑えることが出来き、データをまとめて処理できます。

2 WEB は使わなくても良いですか。

WEB は必要です。パスワード変更やタック転送など、WEB にしか出来ない機能もあります。使う、使わないなどと考えないで、何時でも使える方を使うと言うことで、良いと思います。

3 WEB で修正したら IRI-Go はどうなりますか。

WEB で修正した場合、IRI-Go 側から見た場合、データの相違があると判断され、IRI(変更)のマークが付き変更があった事が解ります。

4 WEB で画像を追加したら IRI-Go の表示が変わったのですが。

WEB で画像を修正した場合、IRI-Go 側から見た場合、データの相違があると判断され、IRI(変更)のマークが付き変更があった事が解ります。画像である場合、IRI-Go では、自分の機械にない画像が追加されたと判断し、必要な画像を読み込みます。

5 WEB の会員の頁は見なくても良いですか。

WEB の会員の頁は、定期的に見て下さい。お知らせなどが更新されています。

6 WEB のタック転送は IRI-Go には無いのですか。

WEB のタック転送は IRI-Go には有りません。現在の所、作る計画にも入っていません。

ダウンロードとインストール 編

1 ダウンロードのしかたが解らない。DVD の提供はないですか。

IRI-Go は、WEB ダウンロード専用となっています。従いまして、DVD の提供はありません。ご了承ください。

2 セキュリティソフトで、ウイルスの疑いがあると表示されたのですが。

IRI-Go をダウンロードして、正しくインストールできない場合、セキュリティソフトが原因しているかもしれません。セキュリティソフトを一時的に停止するか、セキュリティソフトの環境を見ていただき、このソフトを信頼するに等にして下さい。

IRI-Go は出荷時には、ウイルスチェックを行って出荷していますが、システム構造上、実行時にプログラムダウンロードや、ネットアクセスを常時行うなど、ウイルスに誤判断される可能性があります。セキュリティソフトの設定は、こちらでは解りませんので、各自で確認して下さい。

3 新規にインストールして最初に起動すると、かなりの時間が掛かります。どの位掛かりますか。

IRI-Go をインストールして、初めて起動し、認証後、売買・賃貸を選択したとき、多くの時間が掛かります。これは、登録してある物件数によりますが、起動時に、WEB と IRI-Go の違いを判断し、最初は、WEB 上にある画像がないため、ダウンロードを行っているためです。1物件で多くて33個の画像をダウンロードしますので、相当の時間が掛かります。また、このとき、通信が低速 Wi-Fi 環境や、使用している機械が処理が遅い機械だとさらに多くの時間が掛かります。

当社で、実測した結果は、インテルセルロン N3050 で 1.6GHz のノートで、Wi-Fi は普通の Wi-Fi 環境で、平均画像登録数は5.1枚、約600件のダウンロードで、6分半程度。100物件で約1分掛かる計算になります。逆に早い環境だと、デスクトップの LAN 環境で約4分程度掛かります。ただ初回のみですので、2回目からは上記ノート環境で約5秒。デスクトップ環境で、約2秒です。ホームページの待ち時間より少ない感覚ですので、使用に関して問題ない速度だと思いますが、それでもストレスを感じられる方は、ご使用のパソコンと、通信環境を高速にして下さい。

4 プログラムやデータは何処のフォルダに、インストールされますか。

IRI-Go のインストールは、最初にインストールを指定したフォルダで、指定しなければ、Cドライブの、Active というフォルダに、IRI-Go という名前のフォルダに入っています。(11頁第2章7項参照)

5 請求はいつ来るのですか。また口座振替で振替出来るのですか。

IRI-Go は、IRI-Go 無料のソフトですので、費用は発生しませんので、請求はありません。

6 GC400 のような、パスワード申請が見当たりません。パスワードは無くても良いのですか。

IRI-Go は、ソフトのパスワードはありませんが、起動時に使用者の認証が必要になります。

7 GC400 は使用しておりません。どうしても必要ですか。また、学区ソフトは必要ですか。

GC400 は絶対必要ではありませんが、有るととても便利です。IRI-Go は、内部で GC400 のエンジンを使用しております。従って、GC400 が入っていないと、IRI-Go では縮小できません。また、地図も GC400 を使用しております。GC400 が入っていないと、予め縮小して 800 ドットサイズと 90 ドットサイズに縮小した画像ファイルを作成しておかなければなりません。また、地図も予め規定サイズに収まるように縮小したファイルを作成しておかなければなりません。GC400 が有ると、いきなり撮影した状態の写真をファイルとして指定できますので、手間が大きく違ってきます。出来れば、GC400 はインストールして下さい。尚、学区ソフトに関しては、内部でエンジンを使用していますが、インストールされて無くてもかまいません。

外観ボタンで 800 サイズ以上のファイルを指定した場合

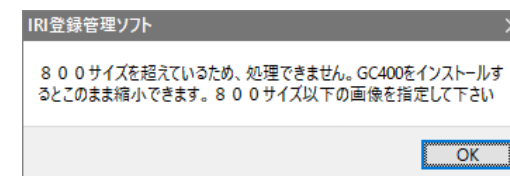


図51 外観写真のエラー画面

追加画像の「地図」ボタンを押した場合

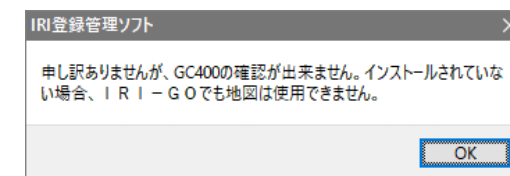


図52 地図のエラー画面

8 GC400 は購入していますが、インストールしていません。インストールは必要ですか。

GC400 は、インストールしてパスワード登録をして、使用できる状態にして置いて下さい。学区ソフトに関してはインストールされてなくてもかまいません。

9 GC400 エンジンとは何ですか。

GC400 の縮小するための、一部の機能プログラムをパックかして、IRI-Go から呼び出して使用しています。

認 証 編

1 認証は必要ですか。

認証は、必須です。その会社の物件か判断が付きません。

2 認証のユーザー名とパスワードが解りません。再発行してもらえますか

認証は、IRI加盟に発行されたユーザー名とパスワードです。但しパスワードは、WEBで変更が可能です。また電話でのパスワードのお問い合わせは出来ません。認証画面の「パスワードを忘れた時」のリンクをクリックし、加盟店番号を入力し「送信」ボタンを押して下さい。予め登録されている、メールアドレスに送信されます。

3 登録メールアドレスは退社した元社員の物です。認証のパスワード送信メールアドレスを変更出来ませんか。

登録メールアドレスは、WEBで変更します。会員の頁の「取扱店 HP・メール修正」で修正して下さい。パスワード問合せでも使いますので、必ず会社のアドレスにして下さい。パスワードが不明の場合で、メールが違う場合、問合せ出来ません。その場合、マスター変更が必要となりますので、IRIまで連絡して下さい。

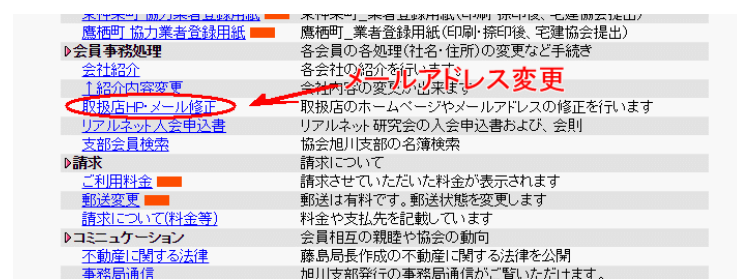


図53 会員の頁のメール変更

4 認証しない（出来ない）場合、どうなりますか。

認証できない場合は、IRIの会員の頁へ行くパスワードと、入力されたパスワードが違う場合がほとんどです。もう一度確認して下さい。

5 認証は永久ですか。またはいつまでですか。

IRIのパスワードは変更されるまで、変わりませんが、IRI-Go の認証は、認証時点で、設定した認証間隔です。その間起動しない場合、認証が停止し再認証が必要になります。但し、その間に起動した場合、期間が認証間隔分、延長されます。

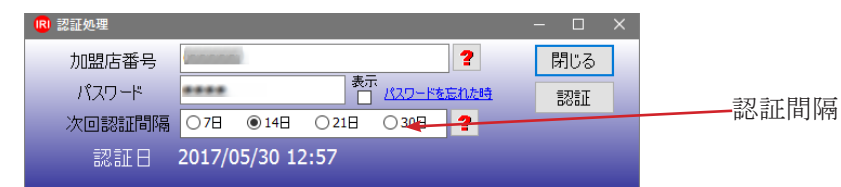


図54 認証画面

6 認証は、支店名でも認証したいのですが、可能ですか

支店名で認証は可能です。但し1台の機械で複数設定した場合、切替は認証やり直す必要があります。再認証再お行う事で、自動で前の認証はログアウトされます。

7 認証で次回認証間隔とは何ですか。また、毎回認証しなくては行けないですか。

認証は、1度認証できると認証間隔で再認証が求められます。但し、起動するたびに、自動認証していますので、意識する必要がなく、期間内に、起動メニューを表示するだけでかまいません。起動と同時に認識され認証期間は延長されます。

物 件 一 覧 表 編

1 IRI に登録してある物件一覧を見たい（印刷）のですが。

IRI に登録してある物件は、売買・賃貸のボタンを押すことで自動で取り込まれます。一覧印刷などを行って下さい。

2 最初に起動する場合、かなりの時間が掛かりました。毎回時間が掛かるのですか。

最初に起動（最初に売買・賃貸ボタンを押したとき）したときだけです。46頁ダウンロードインストール編の3番をご覧ください。

13

一覧表の IRI(未確認) とは何ですか。

一覧表の状態 で IRI (未確認) となる場合があります。インターネットに接続していないか、速度が遅いため、IRI と確認が取れない場合この表示になります。インターネットに接続してから起動して下さい。

14

一覧表で、IRI の処理を行うにはどうしたら良いですか。

一覧表の状態 で IRI の処理を行う場合、FAQ 6 番のように、ポップアップメニューを表示させて下さい。その中に通常処理ができるようメニューが入っています。

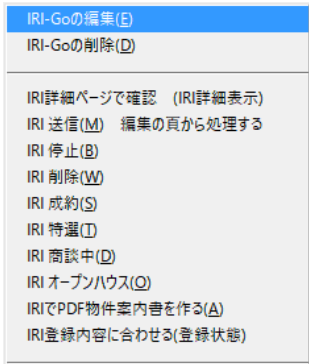


図56 売買ポップアップメニュー

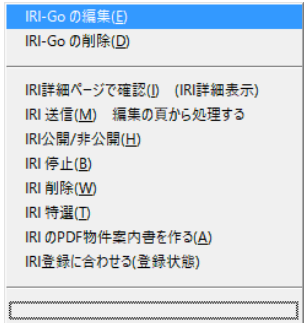


図57 賃貸ポップアップメニュー

15

一覧表の新規と複写新規とは何が違うのですか。

16

一覧表の複写新規とは、何が複写されるのですか。

一覧表の新規ボタンと、複写新規ボタンは、新しく0から入力するか、既存物件を複写して、入力し直すかの違いで、同じアパートの別の部屋などを入力する場合「複写新規」が便利です。画像を含め全て複写されますので、管理番号の変更は転送前に行って下さい。未転送一覧には入ります。但し物件番号は新しく付加されます。

17

賃貸の一覧表で文字検索ボタンとは何ですか。

賃貸一覧表で、一覧の上にある「文字検索」は、賃貸のみの検索で25件以上入力があった場合、物件番号 / 管理番号 / 住所の一部 / 物件名の一部を入力すると一覧表内を検索してくれます。

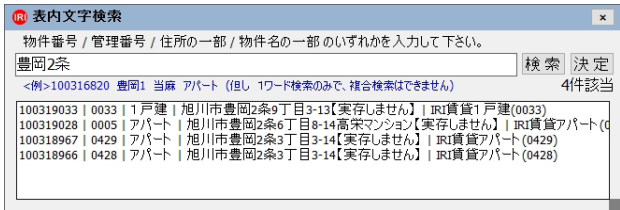


図58 文字検索の検索結果

18

一覧表で、状態が IRI(変更) とありますが何ですか。

19

何も変更していないのに一覧表で IRI(変更) と表示されます。どうしてですか。

20

試験的に処理したのに、キャンセルがなくて、IRI(変更) になってしまいました。戻す方法はありませんか。

一覧表の状態 で IRI (変更) とは、WEB と IRI-Go に入力されているデータが違っているということです。IRI-Go のデータを修正して IRI 転送していない時とか、WEB 側を今まで方法で修正した場合に起こります。まだ転送していない場合、転送することで、WEB が更新され、この表示は消えます。また WEB 側で直した場合は、物件を選択後、一覧表の上にある「登録状態」ボタンを押すと IRI-Go の入力データが更新され、WEB と同じになり、表示はきえます。

入力画面編

1

住所 NO の選択で、旭川市と、上川総合振興局が一緒になっています。別になりませんか。

入力画面で、種別の横の住所 NO で、上川総合振興局の中にあさひかわしなないと、近郊町村が入っています。システムの仕様上切り離すことは出来ません。ご了承ください。

2

IRI に登録してある、種別を変えたいのですが、変更出来ません。方法はありませんか。

WEB の IRI に登録してある物件の種別は変更出来ません。そのため、IRI-Go も転送済み物件の種別変更は出来ません。

3

IRI に登録してある物件の住所を変更したところ、変更出来ないメッセージが表示されました何故ですか。

転送済み物件の住所変更は、地番程度の修正以外、道められて居ません。地区コードの変更が出来ないため、住所を変えてしまうと正しく検索できなくなります。最初に住所 NO を間違った場合も同じです。「検索で出てこない」、「違う地域で表示される」などは全てこれに当たりますので、ご注意ください。

4

管理番号は、同じでも良いですか。また未記入のままでもいいですか。

管理番号は、必須です。自社で管理する場合も必要ですので、重複しない番号で登録ください。

5

住所の地番が間違っていました。修正しても良いです。
地番は、住所 NO と関係ありませんので、修正してもかまいません。

6

売主なのに売買価格を入れたら、媒介報酬額が表示されました。どうしたら良いですか。
媒介報酬額は、金額入力と同時に計算されます。その項目で修正されますので、「0」を入力してください。

7

建蔽率・容積率・その他がグレーで入力できません。どうしてですか。
既存MS等で、建蔽率や容積率を使用しない場所は、入力しない(グレー)に成っています。入力しなくてもかまいません。

8

売買価格が万単位ですが、千円単位まで入力したいのですが、小数点を入れても良いですか。
売買価格は、円単位まで処理は可能です。千円未満は小数点で対応してください。

9

旭川市以外の学校はどうしたら良いですか。
旭川以外の小中学校は手入力してください。

10

住所から学区が自動ではいると書いてありましたが、正しく入りません。どうしたら良いですか。
通常旭川市内であれば、自動で入りますが、たまに入らない場合があります。住所の間違いなども考えられますので、もう一度確認してください。

11

備考項目1行がはみ出てしまいました。どうしたら良いですか。
入力が、全角128文字以内でしたら、入力欄からはみ出してもかまいませんが、1行に多く記入すると、問題が有る可能性があります。適度に項目を分けて入力してください。

F A Q

IRI-Go

物件画像編

1

外観写真でぼかしは入れられますか。
IRI-Go では、画像を縮小することと、地図画像作ることのみ可能です。その他線を書いたり、ぼかしたり、文字を入れるのが GC400 で行ってください

2

画像は何処のフォルダに有りますか。
IRI-Go の画像は、プログラムがインストールされたフォルダの、data1と言うフォルダに有ります。11頁の第2章の第7項バックアップのフォルダ構造も参照してください

3

IRI-Go で縮小した画像を他のサイトに掲載しても良いですか。地図画像は他のサイトで使っても良いですか。
IRI-Go で縮小した画像や、設定した地図画像は、他のサイトでは使ってはいけません。(許可されていません) 自社の物件案内書などに使用し印刷する事は問題ありません。

4

いつも開く画像フォルダを記憶させることは出来ますか。
物件画像を参照で読み込む場合、最初を開くフォルダーを指定することが出来ます。

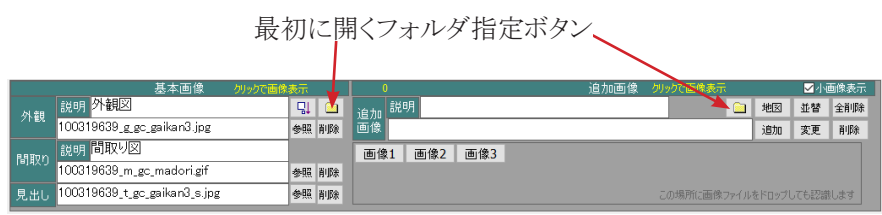


図59 画像パネル画面

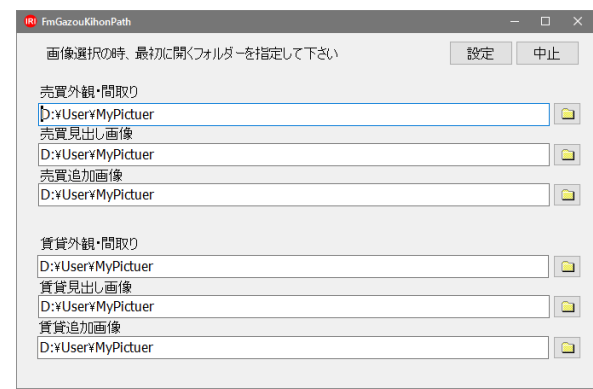


図60 画像基本フォルダ設定画面

5

小さい画像が、邪魔になるので、出ないようになりますか。

小さい画像は、追加画像ボタンや、外観ファイル名を通過すると表示されます。時として邪魔になる場合があります。この場合、画像パネルの右上にある、小画像表示のチェックを外して下さい。

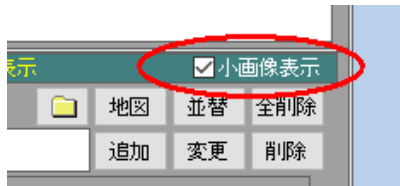


図61 追加画像パネル

6

縮小に使った、元画像はどうなりますか。

元画像は、そのままに状態で、元々のフォルダーに残ります。

7

外観写真を見出し画像に出来ますか。追加画像を見出し画像にする事は出来ますか。

外観写真を指定した場合、自動的に見出し画像も作りますので、特に見出し画像選択する必要はありませんが、外観写真設定後、見出し作成ボタンを押すとすぐ作れます。

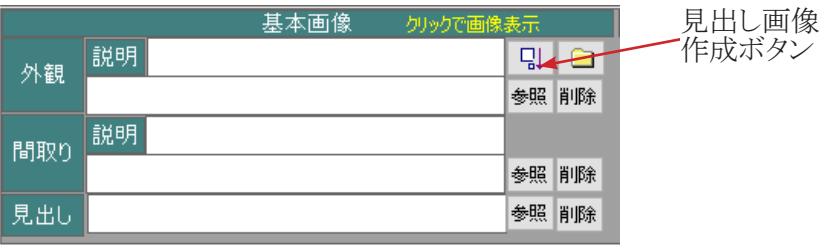


図62 基本画像パネル

8

画像のファイル名はどのようになりますか。使えない文字はありますか。文字数制限はありますか。

ファイル名は、Windows で使えるファイル名であれば、ほとんど台上です。但し全角及び記号は変換されますので、全体の文字数で100文字（半角）以内で押さえて下さい。それ以上だとエラーが起こる可能性があります

9

画像のファイルのドラッグ&ドロップが出来ると聞きましたが、どうした良いですか。

外観写真や間取り図、見出し、追加画像はそれぞれ決められた場所に、画像ファイルアイコンをドロップする事で、自動的に縮小し取り込まれ、割り付けされます。26頁第4章の4項画像入力の方法を参照して下さい。

10

画像のファイルのコピー&ペーストは出来ませんか

ドラッグ&ドロップの指定領域にペーストも可能です。フォルダを開いて、画像ファイルを選択し、(Ctrl)を押しながら(C)を押すとコピーされ、ドロップの指定領域で、右クリックを押し、「ここにコピーした画像を貼り付ける」を選択すると貼り付（ペースト）けられます

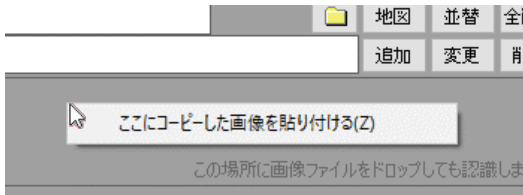


図63 追加画像パネル

11

ファイルの複数指定とはどのようにしたら良いですか。

ファイルの複数指定は、Windows の基本動作です。Windows のマニュアルには記載されていると思いますが、フォルダーのファイル一覧を開いて、指定したいファイルをマウスの範囲指定で囲む方法。(Ctrl)キーを押しながら、クリックする方法。(Shift)キーを押しながら選択すると連続したファイルの指定方法。これらの方法を連続すると複数指定が出来ます。

12

ファイル名のところが、手で書き換えできません。どうしてですか。

ファイル名の所は、手書き指定できませんので参照ボタン等で指定して下さい。

13

削除した画像は、戻せますか。

削除した画像は、元には戻せませんが、元画像は残りますので、再度そこから縮小かけて下さい。他のソフトで縮小した画像は、各自で管理して下さい。

14

追加画像の並べ替えは出来ますか。

追加された画像は、並べ替えできます。29頁第4章第9項の追加画像の並べ替えを参照して下さい

15 追加画像の並べ替え画面の手動・自動スイッチは何ですか。

並べ替え画面にある、手動・自動スイッチは、並べ替えをするとき、マウスを放した瞬間で並べ替えをする場合は自動で、整列ボタンが押されるまで並べ替えしないのが、手動です。好きな方をお使い下さい。

16 追加画像の並べ替え画面ではどのようにしたら良いですか。

並べ替え画面の並べ替えはマウスでドラッグして移動します。自動の場合はマウスを放した段階で整列されます。また、右下の削除アイコンにドラッグした場合、削除されます。また「外観へ」や「間取りへ」アイコンへドラッグした場合、追加画像から各画像へ移動します。

17 追加画像の並べ替え画面で、どの位置に置いたら認識出来ますか。どの位置を整列判断していますか。

ファイル名は、Windows で使えるファイル名であれば、ほとんど台上です。但し全角及び記号は変換されますので、全体の文字数で100文字（半角）以内で押さえて下さい。それ以上だとエラーが起こる可能性があります。

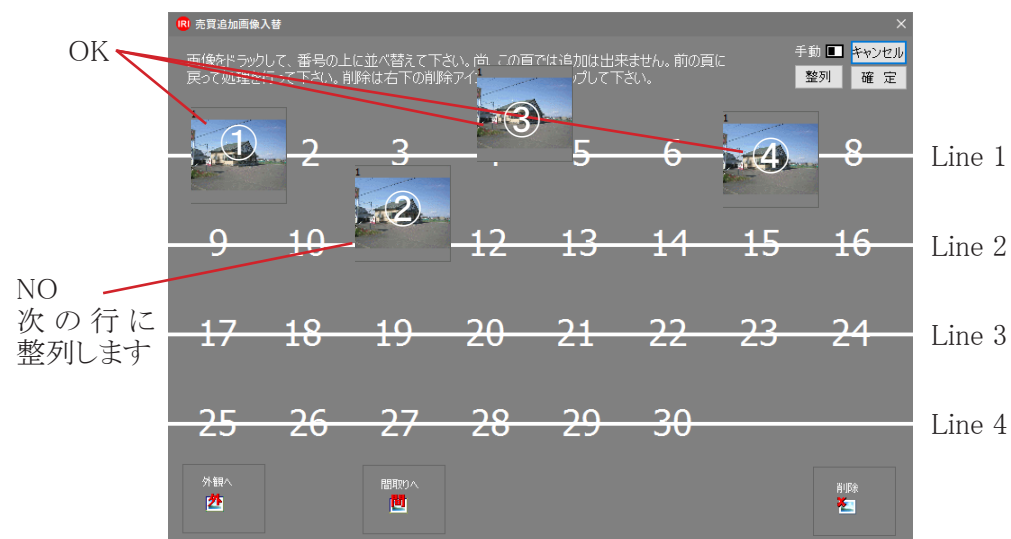


図64 並べ替えパネル

認識のしかたは、それぞれ Line 1～4 迄の位置に画像があるか判断しています。画像②は Line1 から外れているので①③④②の順番に整列されます。確定を押すまで何回でもやり直しがききます。また、かつて以後も、この画面を開けば、いつでも並べ替えが可能です。

18 追加画像の並べ替えは、計画当初は無かったと聞きましたが、本当ですか。

この並べ替えは、頭書計画にはありませんでした。先行発表で、有った方がよいとの。要望が有り、急遽追加しました。

19 地図が表示されません。どうしてですか。

住所は入力されていますが、地図ボタンを押しても地図が空白の場合、住所が正しく認識出来ていない、可能性があります。住所を再度確認して下さい。それでも表示されない場合、地図にない住所か、地図データベースにない住所です。地図画面で、住所選択のボタンを押して手動で、表示させて下さい。

20 地図の目印画像の他に画像を複数入れられますか。

IRI-Go の地図には目印画像1個のみ追加可能です。他の画像や線、文字などは入れられません。

21 目印画像は自分で作れますか。

地図に使われている目印画像は、各自で作ることが可能です。100ドット×65ドット程度の GIF 画像で、左下の点が透過色となります。作成時に透過色は他で使われていない、出来れば原色を使用するとうまく行くと、思います。作った画像を常時とか割れる場合、data1 の ficon のフォルダに入れて下さい。



図65 透過前の gif 画像

黄色を透過色に指定して保存

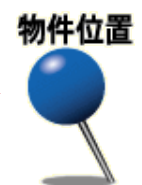



図66 透過後の gif 画像

I R I 処 理 編

1 取りあえず、IRI に登録するにはどうしたら良いですか。

IRI-Go を使って IRI に物件を登録する流れを説明します。まず、外観写真の撮影、間取り（地籍図）の用意をして下さい。IRI-Go を起動させ、認証が切れた方は、認証します。次に売買か賃貸のボタンを押します。一覧表が開きますので、右上の新規のボタンをクリックして下さい。



新規のボタン

種別と住所 NO を選択してして表示ボタンを押す

必要項目を全て埋める

参照ボタンを押して、外観写真を選択

見出し作成に「はい」を選択

参照ボタンを押して、間取り（地籍図）写真を選択

地図ボタンを押して地図を表示

目印ボタンを押して目印画像を選択する

目印をマウスで移動。適当な位置で、決定を押す。と追加画像になる。

入力画面で間違いが無ければ、IRI 送信ボタンを押す。数秒で完了。

図67 IRI 転送までの流れ

2 IRI 転送ボタンは、画像を転送できますか

IRI-Go の IRI 転送は、転送時にデータ修正部分や画像の修正部分を一度に転送します。但しファイル名が同じだと、転送しませんので、画像内部を修正した場合、ファイル名も変えて下さい。ファイル名を変える場合は、各ファイル名の所で、右クリックしてファイル名変更を選択して下さい。

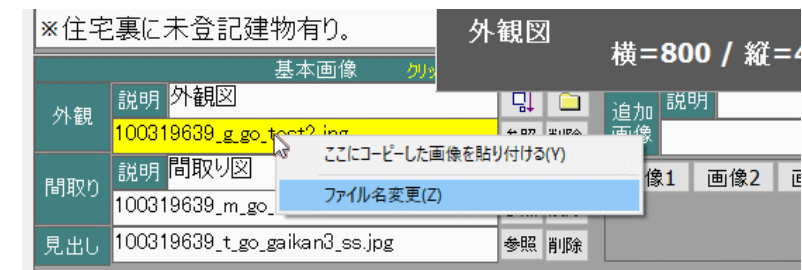


図68 ファイル名で右クリック

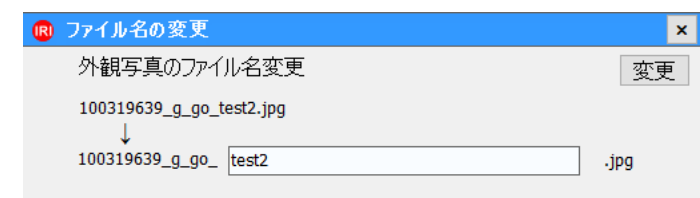


図69 ファイル名変更パネル

3 IRI 停止とはなんですか。非表示とは違いますか。

IRI の停止とは、IRI 側を削除し、IRI-Go の未転送データとして残します。必要な時期に、IRI 送信を行えば、再登録可能です。IRI 側は削除しますので、賃貸の非表示のような、非表示料金も掛かりません。但し、再送信した場合、新規料金が掛かります。また、IRI 側にはデータはありませんので、トラブルでデータが喪失した場合、復旧は出来ません。

4 IRI 特選の開始日から30日前まで可能になったとは何ですか。

IRI の特選処理は、WEB では14日前からですが、IRI-Go では30日前から、予約可能になります。32頁第4章16項を参照して下さい。

5 オープンハウスの設定をしたいのですが。どのようにしたら良いですか。

オープンハウスの設定は、土地と事務所等の建物をのぞく物件で、見出し画像が入っている物件に限って、設定可能です。33頁第4章18項を参照して下さい。

6 商談中を継続や解除をしたいのですが、どうしたらよいですか。

商談中を設定する。商談中を商談中を延長する。商談中を解除する。いずれも入力画面の「商談」ボタンか一覧表のポップアップメニューの「IRI 商談中」リンクから設定して下さい。

7 登録状況を、IRI の詳細ページを見て確認したいのですが、どうしたらよいですか。

IRI の詳細ページは、入力画面の「IRI 詳細」ボタンか一覧表のポップアップメニューの「IRI 詳細ページで確認」リンクをクリックすると確認できます。

8 自社物件（未転送）を IRI の PDF 物件案内書作りたいのですが、どうしたらよいですか。

自社物件の PDF 物件案内書は、IRI に転送済み物件のみ作成できます。未転送の物件の場合は、一端送信し PDF 作成後削除という方法もあります。当日であれば、料金も掛かりません。但し、売買の場合、登録のメールは発信されてしまいますので、ご承知ください。

物 件 検 索 編

1 IRI の物件検索と何処が違うのですか。

IRI の物件検索と基本的には同じです。但し、使用する対象が一般ユーザでなく加盟店と言うことで、業者の項目を追加しました。また、表示した一覧表に、印刷機能も付けましたので、資料として保管も出来る様になりました。但し、一覧表には見出し画像は付いていません。その分、検索速度（表示速度）を上げています。

2 業者別検索とは何ですか。

物件検索の際に、業者を指定し検索する事が出来ます。もちろん自社を選択することも可能です。また、結果一覧表では、業者別に並べ替えも出来ます。

3 検索画面から詳細ページや PDF 物件案内書作成画面にはどのようにしたら行けますか。

検索した一覧表から IRI の詳細ページを見たり、PDF 物件案内書を作成するためには、一覧表内で右クリックすると、ポップアップメニューが表示され、そこからリンクすることが可能です。

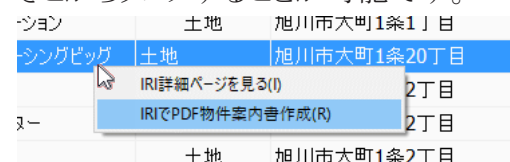


図70 検索一覧のポップアップメニュー

4 検索一覧を印刷できますか。

検索結果は、一覧表印刷が可能です。また、テキスト吐き出しが出来るので、Excel 等に貼り付けて、自由にお使い下さい。

5 売買の成約事例検索はありませんか。

売買の成約事例の検索は、物件検索画面にあります。業者別検索がかかるとなっています。

6 売買成約事例は、いつからのデータがありますか。

皆様が IRI に加盟した時点から成約事例はデータベース化しています。早い方の物件は2000年4月位からで、2017年6月現在、約17,200件程度のデータを蓄積しています。

7 成約事例の一覧表より詳しい内容は見れますか。

成約事例の詳細は、一覧表で物件データをダブルクリックするか、右クリックでポップアップメニューを表示させ選択して下さい。IRI の成約事例詳細が確認できます。

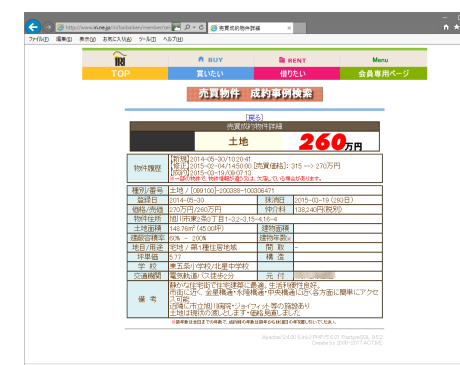


図71 成約事例詳細

8 自社だけの成約一覧は作れますか

成約事例は、業者検索が可能ですので、業者選択を自社にするか、自社検索にチェックを入れて下さい。自社で過去に販売した一覧などが、作成できます。又、印刷物も可能です。自社管理にお役立て下さい。

9 自社物件を IRI の PDF 物件案内書作りたいのですが、どうしたらよいですか。

PDF 物件案内書は、自社他社に限らず、IRI に転送された物件しか表示できません。未転送の物件の場合は、作成できません。但し、一端転送して作成する方もあります。前頁の8項をご覧下さい。

「IRI 登録管理ソフト」

IRI-GoVer 1.0 リファレンスマニュアル

発行日 2017年6月10日 初版 第1版	
制 作	ACTIVE
発行者	株式会社アイアールアイ
発行所	旭川市新富3条1丁目5番7号
発行責任者	上村 敏充