

反響率UPに繋がる！

内観・外観写真の 撮影方法をご紹介します

目次

1.はじめに

実際の悩み P03

2.カメラとレンズ

カメラとレンズについて P04

3.場面別写真の撮影方法

外観写真の撮影方法/日中 P05

外観写真の撮影方法/夜間 P10

内観写真の撮影方法 P15

4.おわりに

まとめ P24

免責事項 P25

実際の悩み

不動産営業マンに聞いた、写真撮影に対する実際の悩み

- ・ 集客に効果がある写真の撮り方が分からない
- ・ 部屋の内観を、広く見せる撮影方法が分からない
- ・ シーン別にどう撮れば最善なのか分からない



カメラとレンズについて

カメラについて

カメラ:Cannon EOS Kiss X7

レンズについて

レンズ:EF S 10-18mm

※標準レンズ(EF-S18-55mm)ではありません。

※このページ以降、上記カメラとレンズを基準にご説明いたしますが、それ以外のカメラでも準ずる機能等ある場合がございます。取扱説明書をご確認ください。

外観写真の撮影方法/日中

ポイント

外観写真撮影は、①カメラ設定 ②撮影時間 ③構図 に注力するだけで大きく印象が変わります。
ここでは、外観写真を撮る上で最低限押さえてほしいポイントをまとめました。

内容	詳細
レンズ設定	レンズのスイッチは「AF」設定 STABILIZERは「ON」にしてください。
アスペクト比設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「アスペクト比」を選択し 3:2 に設定して下さい。
ISO設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「IOSオート」を選択し 「上限 1600 」に設定して下さい。
測光モード設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「測光モード」を選択し 「評価測光」に設定して下さい。
ストロボ制御設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「ストロボ制御」を選択し ストロボ発光を「 しない 」に設定して下さい。

内容	詳細
AF方式設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「AF方式」を選択し 「 ライブ多点AF 」に設定して下さい。
グリッド設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「グリッド」を選択し 「 グリッド1 」に設定して下さい。
露出補正	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「露出補正」を選択し 「 1 」に設定して下さい。
ホワイトバランス	カメラ右上の「WB」ボタンを押し、 「 AWB 」を選択します。
撮影モード	グリッド線を確認しながら撮影ができる ライブビュー撮影 を推奨しています。 また、モードダイヤルは「 P 」にしてください。

外観写真の撮影方法/日中

撮影時間

全体的に**明るく、そして空が青い写真**が反響の取れる外観写真です。
 物件の方角・建物に**陽が当たっている**時間帯に、太陽を背に正面から射す光を利用し撮影します。
 曇天・雨天の日の撮影は絶対に避けて下さい。

物件方位	北東	東	南東	南	南西	西※1	北西	北※2
最適時間 ※3	8時~10時	9時~11時	10時~12時	10時~14時	13時~15時	14時~16時	14時~16時	12時~13時
目安	朝~昼			昼	昼~夕			正午



- ※1 西向は日没に向けてオレンジ色になります。それまでに撮影を終えて下さい。
- ※2 北向は出来るだけ明るく撮影する為、太陽が高い時間帯に撮影して下さい。
- ※3 太陽の高さや傾きは、季節により異なります。

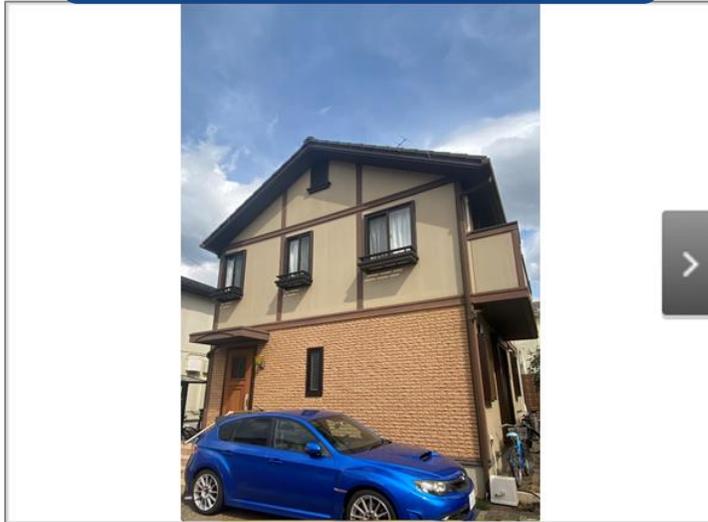
◀ このように**天候、時間帯**によって写真の印象は大きく変わります。

外観写真の撮影方法/日中

構図/縦撮り、横取りについて

基本的に横取りを推奨しますが、タワーマンション等高さのある建物は縦撮りを推奨します。
縦撮り写真だと、**掲載写真の表示面積が小さくなり**
下記のように外観写真の印象が大きく変わります。

縦撮り



横撮り



外観写真の撮影方法/日中

構図について

三分割構図



迷ったら、まずこの構図で撮影

画面を縦横3分割(計9分割)にして物件を配置する構図です。ベランダ側と側面の壁や、空と建物の割合を2:1にするといった最も一般的な構図になります。

左図9分割の内、2~3枚程度青空を入れる事で、写真のバランスが良くなります。

対角線構図



横に長い物件に使用する事が可能

ベランダ・共用廊下等を対角線上に配置する事で、奥行き、ダイナミック感を表現できる構図です。

外観写真の撮影方法/日中

構図について

三角構図



写真の中に三角形の線ができるように撮影する構図

三角形を意識して撮影する事で、安定感を出す効果があります。

シンメトリー構図



中心から左右又は上下対象に被写体を設置した構図

シンプルな構図で安定感がありますが、
建物により単調になりがちになってしまいます。

外観写真の撮影方法/夜間

ポイント

外観写真の撮影は、基本的に日中に行われますが
ここでは、万が一夜間での撮影が必要になった場合の撮影方法をご紹介します。

夜間撮影で大切なのは、**スローシャッター撮影**です。
外観写真のスローシャッター撮影では、**①カメラ設定**と**②三脚**を使用する事がポイントになります。
この2つのポイントにこだわるだけで、写真の品質は格段に上がります。
また、カメラ設定の**ホワイトバランス設定**で写真の印象が大きく変わるので、色々試してみてください。



外観写真の撮影方法/夜間

スローシャッター速度撮影時の設定方法

内容	詳細
レンズ設定 焦点が合わず シャッターボタンが 押せない時	暗くなるとAF設定でシャッターボタンが 押せない時があります。 その際は「MF」に設定し、 手動で焦点を併せて下さい。
アスペクト比設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「ISOオート」を選択し 「上限1600」に設定して下さい。
ISO設定	ISOは、100に設定して下さい。 カメラ上部のISOボタンにより変更できます。
測光モード設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「ISOオート」を選択し 「上限1600」に設定して下さい。
ストロボ制御設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「ストロボ制御」を選択し ストロボ発光を「しない」に設定して下さい。
AF方式設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「AF方式」を選択し 「ライブ多点AF」に設定して下さい。

内容	詳細
F値設定	F値は「F8」に設定して下さい。 カメラ右側の「Av」ボタンを押しながら カメラ上部の「  」を回し、 F8に設定して下さい。
シャッター速度設定	シャッター速度は 1秒~30秒 に設定します。 夜間の明るさにより調整が必要です。 カメラ上部の「  」ボタンを回し 設定して下さい。
ホワイトバランス (WB)	夜間撮影が慣れてきたら ホワイトバランス(WB)から、 電球・白熱球などを試してみてください。 大きく印象が変わります。
グリッド設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「グリッド」を選択し 「グリッド1」に設定して下さい。
撮影モード	夜間撮影は「M」モードに設定して下さい。 この設定により、F値/ISO感度/シャッタースピー ドの設定ができるようになります。

外観写真の撮影方法/夜間

構図

構図のポイントは、基本的に昼間の撮影と変わりません。
ベランダ側撮影の他、**共用灯のある共用廊下側**など**外灯を意識すると**
光の加減で素敵な写真が撮れます

また、眺めの良い物件については**ベランダから**撮影すると印象が良くなります。

三脚

三脚なしで夜間撮影をしても素敵な写真は撮れません。

スローシャッターによる手振れを防止する為に、
必ず三脚(雲台)を使用して撮影して下さい。



外観写真の撮影方法/夜間

シャッター速度

撮影においての一番のポイントは、「シャッター速度を何秒にするのか」です。
現地の明るさにより、**1秒~30秒の範囲**で設定して下さい。
同じ物件でもシャッター速度を変えて何度か撮影する事もポイントです。

1秒



5秒



10秒



15秒



20秒



30秒



外観写真の撮影方法/夜間

ホワイトバランス



ホワイトバランスを変更する事で、**クールさ・暖かさ**などを表現する事が出来ます。
 撮影に慣れるまでは「AWB(自動)」設定で大丈夫です。
 ただ、設定を変える事で写真の印象を変える事ができるので、様々な設定を試してみてください。
 ※設定方法はP12の「ホワイトバランス(WB)」をご覧ください。

太陽光



日陰



白熱電球



白色蛍光灯



内観写真の撮影方法

ポイント

内観写真撮影は ①カメラ設定 ②部屋・設備ごとの構図 に注力するだけで大きく印象が変わります。
 ポイントは、**とにかく明るい写真を撮る事**です。
 こちらでは、基本のテクニックを中心に、部屋・設備ごとにご紹介いたしますので
 外観写真同様「**意図した構図で明るい写真を撮る**」を心掛けて下さい。

内観写真撮影時の設定方法

内容	詳細
レンズ設定	レンズのスイッチは「AF」設定 STABILIZERは「ON」にしてください。
アスペクト比設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「アスペクト比」を選択し 3:2 に設定して下さい。
ISO設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「ISOオート」を選択し、 「 上限1600 」に設定して下さい。
測光モード設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「測光モード」を選択し、 「 評価測光 」に設定して下さい。

内容	詳細
ストロボ制御設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「ストロボ制御」を選択し ストロボ発光を「しない」 に設定して下さい。
AF方程設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「AF方式」を選択し、 「 ライブ多点AF 」に設定して下さい。
グリッド設定	カメラ左上の「MENU」ボタンを押し、 「グリッド」を選択し、 「 グリッド1 」に設定して下さい。
撮影モード	グリッド線を確認しながら撮影できる ライブビュー撮影 を推奨しています。 また、モードダイヤルは「 P 」にしてください。

内観写真の撮影方法

個別設定/露出補正

カメラ右上 Av  ボタンを押し  を回し設定できます。
室内の明るさに合わせて調整する必要がありますが、**+1/3~+3**に設定する事で明るい写真を撮る事ができます。

露出設定と明るさ比較

0



+1 1/3



+2.0



内観写真の撮影方法

個別設定/ホワイトバランス



カメラ右下「WB」ボタンを押し、ホワイトバランスを選択します。
基本的に「AWB」が良いですが、下記写真のように設定を変える事で印象が変わります。
※AWBはオートホワイトバランスの略

ホワイトバランスによる印象比較(露出設定:1 1/3)

太陽光



日陰



曇り



白熱電球



白色蛍光灯



内観写真の撮影方法

構図の基本

横撮り撮影(広告掲載時の写真サイズが大きくなる為)を推奨しております。
ただし、トイレなど横撮り撮影が困難な設備は縦撮り撮影をして下さい。
P9~10でご紹介した三分割構図、三角構図、対角線構図、シンメトリー構図を意識して撮影して下さい。

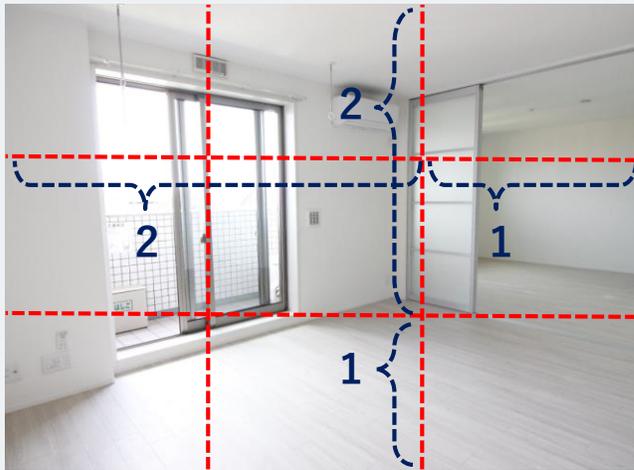


内観写真の撮影方法

居室/三分割構図、撮影の高さ比較

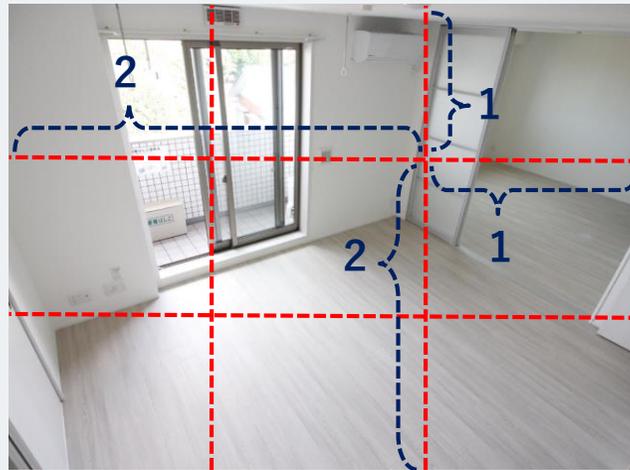
基本的に、天井と床を入れて垂直に撮影します。また、部屋を広く見せるため壁ギリギリで撮影して下さい。撮影の高さは150cm前後の目線での撮影が基本ですが、「脚立を使い上からの撮影」や「床から見上げる撮影」方法もあります。構図は三分割構図かシンメトリー構図がおすすめです。

高さ150cm前後



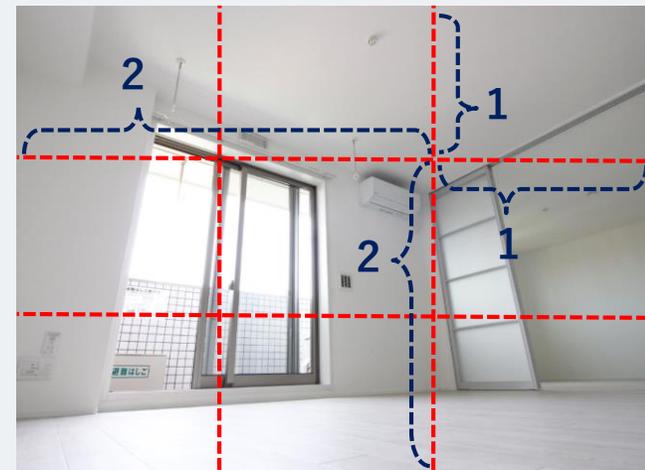
目線の高さで撮る構図です。
最も一般的な構図で、
高さ・奥行きが表現できる為
まずはこの構図で撮影して下さい

高さ200cm前後※脚立使用



上から撮影する事で、
広がりや**全体的な雰囲気**を
移す事ができますが、
水平・垂直が撮りづらいため
不安定な写真になる事が多くなります。

高さ150cm前後



下から撮影する事で
迫力のある写真が撮影できます。
天井が高い物件などに適していますが、
水平・垂直が撮りづらいため
不安定な写真になる事が多くなります。

内観写真の撮影方法

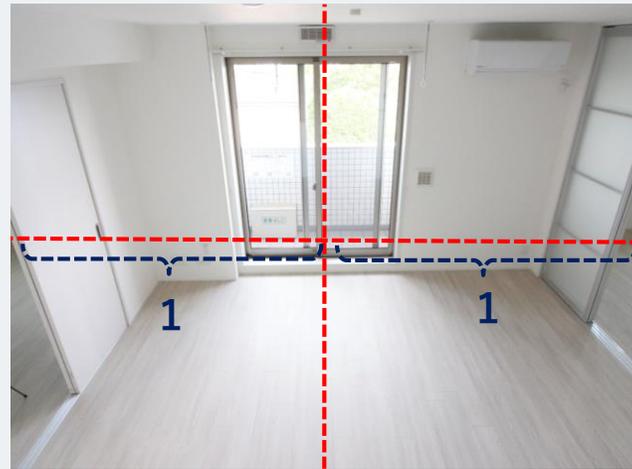
居室/シンメトリー構図、撮影の高さ比較

高さ150cm前後



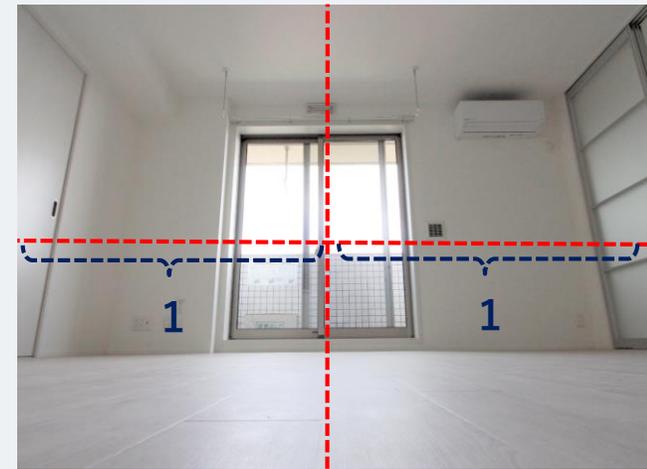
左右・上下を対象にする事で
安定感が生まれます。
部屋が狭いなど三分割構図に
適さない物件などは、
シンメトリー構図が適しております。

高さ200cm前後※脚立使用



上からの撮影は、
上下対象ではなく**左右対称**にして下さい。
三分割構図と異なり、
上から撮影しても水平・垂直が
撮りやすいので安定感が生まれます。
不安定な写真になる事が多くなります。

高さ5cm前後



下からの撮影は、上下対象ではなく
左右対称にして下さい。
三分割構図と異なり、
下から撮影しても水平・垂直が
撮りやすいので安定感が生まれます。

内観写真の撮影方法

キッチン

キッチンは、まず全体を撮影して下さい。

また、システムキッチンなど一押しポイントといえる設備は、近くで撮影する事で強調する事ができます。

三分割構図



キッチンは**三分割構図**での撮影がおすすめです。撮影の高さは目線にする事で**おさまりが良く、安定した写真**が撮れます。

シンメトリー構図



左右・上下対象の撮影方法です。三分割構図が撮影できない時に使用して下さい。こちら写真に**安定感**が生まれます。

設備拡大 三角構図



キッチン設備に注力する事で、**設備の詳細を表現**する事が出来ます。真上から撮るよりも三角構図にする事で**迫力**が出ます。

設備拡大 三分割構図



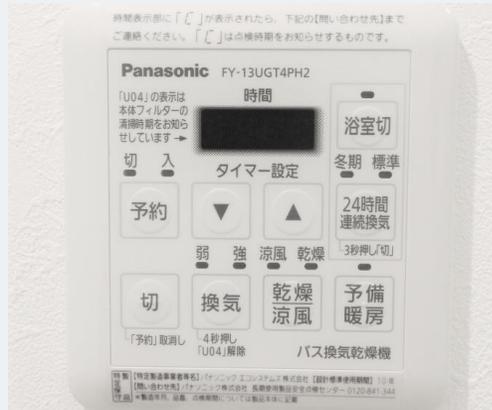
三分割構図は、左図三角構図よりも**立体感と奥行きが表現**できます。キッチン設備拡大構図に悩んだら三分割構図で撮影して下さい。

内観写真の撮影方法

設備・収納

設備は接写することでスペック等を表現できます。
 周棒は扉を開けて、三角構図での撮影がおすすめです。

浴室乾燥機 シンメトリー構図



浴室感想リモコン・風呂リモコン
 ガス給湯器リモコン等は
 一押しポイントとなりえる設備は
 接写する事で**機能詳細を表現**できます。
水平・垂直に意識して撮影して下さい。

TVモニターホン シンメトリー構図



TVモニターホンは、接写撮影を
 する事で画面の大きさが
 表現できます。
水平・垂直に意識して
 撮影して下さい。

エアコン 三角構図



新品や比較的新しい
 エアコン設備の場合、接写する事で
 一押しポイントになりえます。
 エアコンを接写する場合は
三角構図か三分割構図が
 おすすめです。

収納 三角構図



クローゼットや押し入れは、
 目線の高さで垂直に
 意識して下さい。
三角構図か三分割構図で
 撮影して下さい。

内観写真の撮影方法

設備・収納

設備は接写することでスペック等を表現できます。
周棒は扉を開けて、三角構図での撮影がおすすめです。

浴室乾燥機 シンメトリー構図



目線の高さからシンメトリー構図での撮影が基本です。扉の位置等で正面からの撮影が困難な時は、**目線より高い位置から斜め**に三角構図を意識し、撮影して下さい。

TVモニターホン シンメトリー構図



縦撮りもシンメトリー構図で撮影して下さい。
左右・上下を対象にする事で写真が安定します。

エアコン 三角構図



バスタブが広い時は、その広さを訴求する為**接写撮影**してみてください。
対角線構図を意識し、**バスタブの深さ認識**できるように撮影する事がポイントです。

収納 三角構図



天井の高さから、三分割構図で撮影する事で広がりをお訴求する事が出来ます。
風呂撮影は、**撮影の高さにより印象が変わります。**

まとめ

まとめ①

「なんとなく撮る」ではダメ

反響率UPに繋がる写真を撮影するために
「なんとなく撮る」ではなく
「綺麗な写真を撮る」という事を
常に意識し撮影に臨む。

まとめ②

撮影の構図を学ぶ

どの構図だと魅力が伝わるのか、
撮影場所によって構図を変えて工夫する。

まとめ③

カメラの設定を学ぶ

固定の設定で撮るのではなく、
物件が一番魅力的に写せるように
その都度カメラの設定を変えて撮影する。

免責事項

提供する情報について

- 1.当資料に掲載している情報の正確さについて可能な限り努力をしていますが、その正確性や適切性に問題がある場合、告知なしに情報を変更・削除する場合があります。
- 2.当資料を用いて行う一切の行為・被った損害・損失に対しては一切の責任を負いかねます。あらかじめご了承ください。

弊社提供サービスのご紹介 ふどサーチ

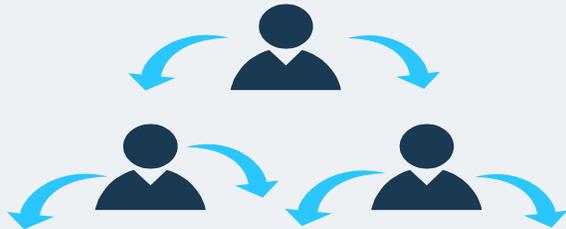
ふどサーチとは、**契約意思の高いお客様**が、
 ユーザー評価や詳細な店舗・スタッフ紹介から**自分に合うお店を探す**ための、
 新しいお部屋探しのサービスです。

ふどサーチ



契約したいお店を探す

ユーザーと店舗の双方向からの発信でお店をアピール



「良い店舗」をアピール

ユーザーと店舗の双方向からの発信でお店をアピール



クリーンな情報を提供

第三者機関と連携した適正な情報提供体制



導入のメリット

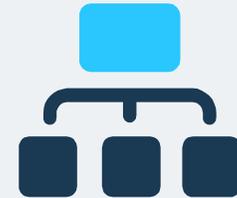
ユーザー評価



契約確度の高いユーザーと繋がることできる

どのお店に任せたいかを軸に問合せが入るので、情報確認などの薄い反響ではなく、契約確度の高い反響を獲得できます。

店舗・スタッフ紹介



広告出稿の手間や費用の削減が可能

シェアを取るための物件数維持の手間や他社差別化のための、広告オプション費用が不要なので、効率的な集客を実現。



多方面からの発信で情報の信用性が高まる

広告では発信しにくかった、接客の質やサービスの良さなどは、ユーザーから伝えてもらうことで、信用度の高いアピールが可能。

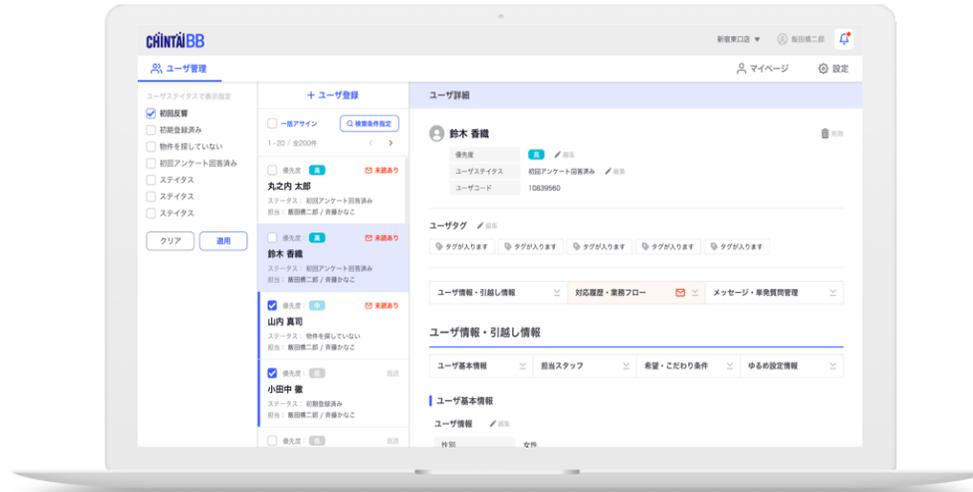
料金について

初期費用も無料！

	メニュー	フリープラン
料金	掲載費用	0 円/月
機能	店舗情報	○
	クチコミ	○
	Googleマイビジネス クチコミ取込み	○
問合せ 種別	店舗問合せ (メール・電話)	○
	来店予約	○
	一括見積り相談	○
	物件オファー	○
	LINE問合せ	○

弊社提供サービスのご紹介 CHINTAI BB/反響管理FA

反響管理FAとは、「顧客管理・反響対応・追客」を
まとめて効率化するシステムです。



顧客管理

- ✔ 顧客の一覧化
- ✔ 希望条件の一覧化
- ✔ メッセージの一元管理

反響対応

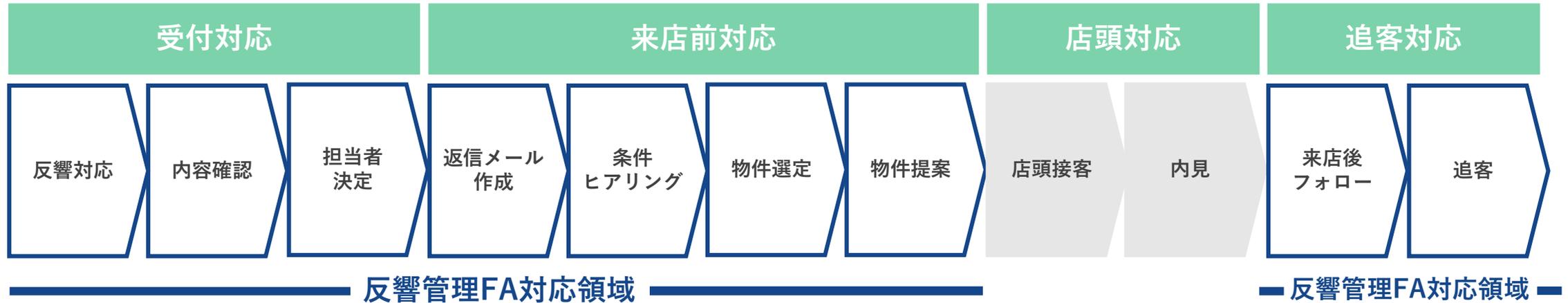
- ✔ シナリオ別自動返信
- ✔ 希望条件の一覧化
- ✔ メッセージの一元管理

追客

- ✔ 自動選定・提案送付
- ✔ 手動による追加提案
- ✔ 主要ポータルサイト掲載の
物件取込昨日

反響対応業務の75%が削減できる

反響対応の一般的な流れ



反響対応を
約75%削減!!

※1店舗あたり全スタッフの反響対応時間の推定合計：平均127時間/月（残業時間含めず）

※削減効果は概算であり、効果を保証するものではありません。

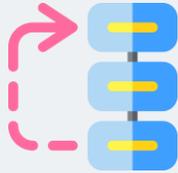
※自動化範囲により、削減効果も変動いたします。

代表的な5つの機能



柔軟な自動返信を実現

年間10万顧客の対応で学習したシステムが、返信対応をサポート。不動産仲介業務の実態に即した自動回答を可能にしました。



対応優先度を可視化

初回問合せ、自動送付アンケートの内容から見込み客の状態を判定。多くの反響の中から、優先すべき見込み客を臥さずアプローチできます。



長期追客サポート

希望条件に合う物件を自動で選定・提案するだけでなく、担当者が手動で追客でき顧客志向の提案が可能。主要ポータルサイトの物件も提案できます。



反響情報を一元化

顧客との全てのやり取りを集約し、管理します。内見前など外出中でも送信内容や過去の履歴を確認できます。



多彩な業務サポート

反響対応業務を効率化するだけではない、多様な便利機能で賃貸仲介業務をトータルサポート。

CHINTAI BB/ふどサーチ

反響から来店まで、 トータルサポート



ふどサーチ



CHINTAI BB



資料ダウンロード

