

■物件撮影のポイント（デジタルカメラ編）

物件をわかりやすく、かつ美しく見せましょう

●撮影をする前に

- ・ 天気の良い日を選び撮影しましょう。
- ・ 出来るだけ室内を明るく撮影。バス・トイレなどの照明器具は全て点燈します。
- ・ 視線の位置は、女性の目線の高さで。ただし、流し台・バスは覗き込むように撮影します。
- ・ 居室は部屋毎に一枚。台所は流し台を別に一枚。トイレ、洗面、お風呂を各一枚。そしてベランダと玄関をそれぞれ一枚。
- ・ 外観、入り口、周辺の施設（スーパー・バス停など）を各一枚。

●撮影前のポイント

撮影をする前に、物件の室内・ベランダ・バス・トイレ・キッチンを見て、どのような造りになっているかを確認しましょう。撮影するイメージを頭で描いてください。

部屋は、広く美しくみせなければなりません。汚れている部分は撮らないようにしてください。室内の角から対角線上に撮るようにしましょう。

また、玄関やお風呂などの狭い部屋は、壁などに遮られて全体が収まらなると狭く見えます。

カメラを構え、どの位置からの撮影が美しく見えるか色々やってみましょう。もし、カメラの設定に「室内・白熱灯・蛍光灯」があれば、この設定にしてください。

◆室内の撮影

- ①部屋のクローゼットは、閉めてある状態で撮影してください。部屋の照明器具も一枚におさまれば入れて撮りましょう。その際に、小物、置物、椅子、テーブルがあれば、配置に気をつけて、きちんと整えておきましょう。
- ②キッチン・バス・トイレなどは、上から覗き込むように撮影し、設備があることが確認できるよう収めましょう。
キッチンの流し台であれば、蛇口、排水溝、ガスのスイッチ部位、棚の位置がなるべく一枚に納まるように撮影します。バス・トイレであれば、機能の操作部位、シャワーの位置、蛇口、排水溝などが一枚に入るように。バス・トイレの撮影時は鏡があるので、自分が写らないように気をつけましょう。
- ③ベランダがある場合は、画面に入ればベランダの床と手すりや物干し竿かけの状態を。屋根の有無がわかればなおよいでしょう。
- ④玄関は、靴箱を閉めた状態で、ドアの外から写します。出来るだけ全体が入るまで、後ろに下がって撮ってください。狭い玄関もありますが、その時は靴箱側が入るように、対角線上に撮ってください。

■物件撮影のポイント（デジタルカメラ編）

◆周辺の撮影

- ①物件のマンションの入口の撮影は、入口の正面から撮ってください。ドアが閉まっている場合でOK。閉めた状態の時、ガラスに自分が写らないように気をつけてください。写る場合は、少し斜めから撮りましょう。また、入口に自転車が並べてある場合があります。その時も自転車が置いてある側から斜めに撮りましょう。なるべく自転車が目立たないようにしてください。
- ②マンション全体の撮影は、下から見上げるように撮ります。高層マンションなどは、全体が入らなくても、ある程度(4~5階)まで入れましょう。マンションの前には、電柱や電線がある場合があります。出来るだけ入らないように撮りましょう。人が写らないように人の出入りにも気をつけてください。
- ③周辺にある、コンビニやバス停、スーパー、病院など撮っておいてください。その物件の利便性がいいことのPRになります。撮る時に、ドアのガラスに映らないように気をつけましょう。周辺に誰もいない状態だと、治安の悪さを連想することにもなります。ある程度は、通行人などが入った方がいいと思います。

■物件撮影のポイント（ビデオ編）

物件をわかりやすく、かつ美しく。
現地を見に行ってみると同じ感覚になるよう撮りましょう

●撮影をする前に

- ・ 天気の良い日を選び撮影しましょう。
- ・ 出来るだけ室内を明るく撮影しましょう。バス・トイレなどの照明器具は全て点燈します。
- ・ 「逆行補正」のモードがあれば、その設定をしておきます。
- ・ 女性の目線の高さで。ただし、流し台・バスは覗き込むように撮影します。
- ・ 現地を訪れて見ているかのように、写真ではわからない詳細を撮影します。棚の中のつくり、設備など細かく撮りましょう。

●撮影前のポイント

撮影をする前に、物件の室内・ベランダ・バス・トイレ・棚の中・キッチンを見て、どのような造りになっているかを確認し、頭の中で撮影するイメージを描いてください。

家の概観→庭→玄関→廊下→（近い部屋から順に）居室（窓の眺めも含む）→台所→風呂→トイレ→周辺環境の順に撮っていくなど、撮影の順番を決めましょう。どの物件でも撮影する順番が同じようにします。そうすると、撮影者と編集者が違う場合でも、混乱なく作業出来ます。

●ビデオの撮り方

実際にお客様が物件を見ている(目の動き)イメージの撮影です。

ただし、ビデオカメラを手で持って、ぐるぐると回して撮らないでください。再生して見た時に、画面が揺れ、目がまわります。三脚を使用するか、手持ちの場合は脇を固定し、常に直線を意識して撮るようにしましょう。

ずっとつなげて流し撮りをするより、こまめにカットした方が見やすい映像になります。

横ライン、縦ライン、静止で2秒の3パターンにします。

- ・ 玄関ドアは、縦ラインで
- ・ 居室は、横ラインで
- ・ 給湯設備の操作パネルは、静止画で などなど

各部屋の撮影の前に、その入り口ドアを撮影します。まず閉めた状態で撮り、次に開けた状態にして、室内をズームしていきます。中に入っていくイメージです。

キッチンや下駄箱などの収納を撮影するときは、まず収納扉を閉めた状態で撮影し、一時停止しておいて扉をあけ、開いた内部を撮影します。必要であれば、覗き込むように詳細を撮影しましょう。

■物件撮影のポイント（ビデオ編）

◆外観等の撮影

外観全体を撮影します。 駐輪場や駐車場、庭などの外回りを撮影します。

マンションなどの入口の撮影は、ガラスに自分が写らないように気をつけてください。写る場合は、少し斜めから撮りましょう。

ポストやインターホンなどの設備を静止画で撮影します。

マンションの場合は、エレベータも撮影し、そこから降りた共用部の廊下の様子を撮ります。

◆室内の撮影

①玄関のドアを閉めた状態でドア全体を縦ラインで撮ります。ここで、一時停止しておき（三脚があると便利です）ドアを開けます。最後に撮った位置からドアを開けた状態を縦ラインで撮ります。タタキ全体が画面に入るようにしましょう。下駄箱は、閉めた状態と開けて収納がどうなっているかを撮ります。

②室内廊下は全体を撮ります。各部屋に入るドアは閉めた状態で撮ります。比較的暗いので画面を明るく設定しましょう。

③部屋を撮る時は、部屋の端から端に横ラインで撮ります。ゆっくりと回してください。狭い部屋は、全体を入れて静止画だけにしても良いでしょう。天井の照明設備が横ラインの画像に入らない場合は、照明設備だけを静止画で撮影してもよいでしょう。照明のスイッチ類やエアコンは、静止画で撮ります。部屋に小物、置物、椅子、テーブルがあれば、配置に気をつけてください。きちんと整えてから撮りましょう。

部屋の中に扉の付いた棚や障子がある場合は、まず閉めた状態で2秒位の静止画で撮り、次に開けた状態で2秒位の静止画を撮ります。

収納も同様に。内部がわかりにくければ、動画でゆっくりと覗き込むように撮影します。物がたくさん入っている場合は、動かせるのなら動かし、動かせない場合は、撮りません。もちろん動かしただ物は、元にあった位置に戻しておきましょう。

部屋の窓から見える風景を、部屋の中から窓枠が少し画面に入るようにして撮ってください。窓枠を入れることにより部屋から眺める景色になります。

④階段は、下から上へ垂直に撮ります。曲がり角がある場合は、角で止めて2カットにしましょう。

⑤キッチン・バス・トイレなどの撮影は、まず全体を撮り、次に蛇口やトイレ設備などの各部位の静止画を撮ります。女性は細かい部分が気になるものです。キッチンであれば、蛇口、排水溝、ガスのスイッチ部位、棚の中身。そして、流し台はシンクの深さや作業台の大きさがわかるために、端から端まで覗き込むように撮影します。バス・トイレであれば、機能の操作部位、シャワーの位置、蛇口、排水溝などです。バス・トイレの撮影時は鏡があるので、自分が反射して写らないように気をつけましょう。

■物件撮影のポイント（ビデオ編）

- ⑥ベランダがある場合は、ベランダの床と手すりの状態と、物干しなどの設備や屋根の有無も撮りましょう。そして、ベランダから見える景色(270度の横のスライド)も撮ってください。
- ⑦庭の撮影は、三脚を使い270度位の横のスライドで撮ります。柵がある場合は、柵の中から撮ります。庭のオブジェなどは、2秒位の静止画で撮ります。最後にできるだけ全体が入るように静止画で2秒位、撮ります。

◆周辺の撮影

- ①周辺は、入口から四方の道を撮ります。約50mを範囲として、周辺にあるコンビニやバス停、スーパー、病院など便利なお店があれば、静止画で撮ります。その物件のPRになります。
- ②撮る時に、ドアのガラスの反射に気をつけましょう。
- ③あまりにも誰もいない状態だと、治安の悪さにもなります。ある程度は、人が入った方がいいと思います。
- ④道路は、手前からゆっくりと先に向かって撮ります。2人組で車からの撮影もいいでしょう。ただし、事故などにはお気をつけください。周辺では、人や車の動きがある場合は、5秒位の静止画でもOKです。