

全	宅	管	理	vol.14	2017 summer
才	一	ナ	一	通	信

■ キレイな物件写真を撮って満室に！賃貸物件撮影の基本の「き」

執筆：株式会社Noblue代表取締役
清水信宏



賃貸経営における「写真」が持つ意味

満室経営を目指す大家さんは、さまざまな空室対策に取り組まれていると思いますが、物件検索サイトにおいて自分の空室物件がどのような写真で掲載されているか、確認されたことはあるでしょうか。お部屋探しの方法が、まず不動産会社に出向き、案内してもらった何軒かの中から決めるというスタイルから、事前にインターネットで検索し、この部屋に住みたいから問い合わせる「**決め打ちスタイル**」へと様変わりしています。つまり、物件検索サイトに掲載されている写真こそが、物件とお部屋探しをしている人との最初の出会いのきっかけであり、第一印象を決め問い合わせをするかどうかを左右しているので、**写真の良し悪しが、内見数や成約率、早期満室化に大きな影響を与えている**といえます。また、大家さんの物件はお部屋探しをしている人

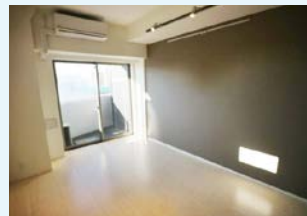
にとって検索で何百件もヒットする選択肢の中の1室しかありません。それなのに、その写真が、真っ暗な写真や、広告写真とはいえないようなピンボケや白飛び、さらに空間が傾いているような写真では、この物件を見てみたいとはならないでしょうし、内見どころかネットですでにその入居者を逃してしまっている可能性があります。つまり、ネットに掲載されている物件の広告写真のクオリティを疎かにすることは、人口が減り大空室時代を迎えつつある今、致命的ともいえます。そして物件写真は、リフォームや設備の取り換えなどの空室対策を含めた**物件の最新情報を、最も効果的にかつ効率的に伝えることのできるツール**の1つであるといえます。満室経営を目指す上で今や重要な役割を担っている「写真」を、上手く活用しない手はありません。



真っ暗な写真



白飛びしている写真



空間が傾いている写真



黄みがかかった変色した写真

物件写真を大家さん自ら撮影し不動産会社に提供した結果、短期間で満室に



反響がなかった頃の写真



築22年の木造アパート



大家さん自ら撮影した写真



モデルルームにして撮影

ネット掲載の写真をキレイな写真に差し替えて、満室化した事例を紹介します。築22年の8室ある木造アパートで、常時50%ほどの入居率であったこちらの物件は、道路の向かいに似たような間取りで築15年の競合物件があり、家賃を下げてでも内見すらないという状況が続いていたそうです。そこで、私のアドバイスで大家さん自ら写真を丁寧に撮影し直し、データを不動産会社に提供。ネット掲載の写真を差し替えてもらった結果、わずか数日で問い合わせが入り始め、2週間後には1室成約。さらにこれまで何年も埋まらなかった物件が、半年程で満室となったそうです。その後、写真をきっかけに不動産会社の担当者との関係が構築でき、さらに大家さんが新たな動きをしたことで物件自体の認知度が上がるなど、キレイな写真を撮ったことが満室化のきっかけとなったことは間違いありません。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索 <http://www.chinkan.jp/>

全宅管理

検索

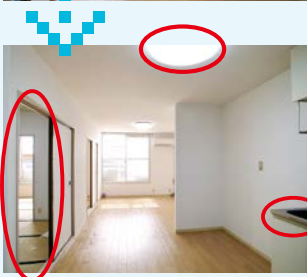
室内写真撮影の基本の「き」5か条

物件検索サイトに掲載できる写真は20枚前後が目安となります。そこで、限られた枚数の中でお部屋探しをしている人にできるだけ多くの情報を伝え内見へとつなげるために、1枚1枚意図を持って丁寧に撮影していきます。室内写真を撮る際の構図は、右の5か条が基本となります。まず、空間を広く撮ることを意識しながら、床から70～80cm前後の位置でカメラをまっすぐ水平に構えます。そしてこの1枚の写真で相手に何を伝えたいのか、シャッターを押す前に数秒だけ頭の中で整理してから撮影するだけで、写真の質はぐんとよくなります。

【基本の「き」5か条】

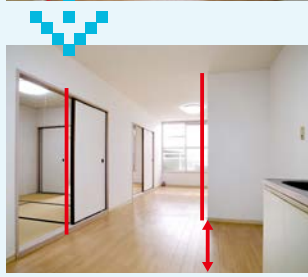
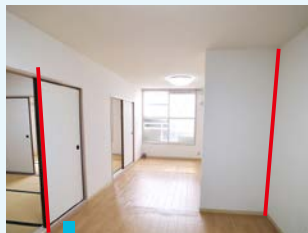
- 1、とにかくまずは広く撮るべし
- 2、目線はまっすぐ撮るべし
- 3、視点を下げて撮るべし
- 4、視線を通して撮るべし
- 5、何を伝えたいのか考えて撮るべし

とにかくまずは広く撮る



1、できるだけ空間を広く撮ることを意識してカメラを構えるだけで、照明やキッチンの位置、和室とのつながりなど、1枚の写真で伝えることができる情報量がぐんと多くなりました。

まっすぐ視点を下げて撮る



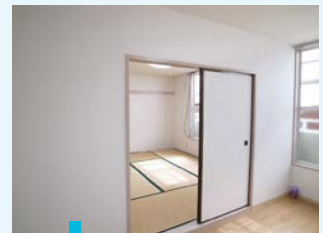
2、カメラをまっすぐ向けて撮ることで、空間の傾きや歪みを防ぐことができます。
3、カメラを構える位置を下げて撮ることで、床面がしっかりと写り、空間が広く感じられる写真となります。

視線を通して撮る



4、撮影しているお部屋を撮るだけでなく、その空間の向こうに何があるのかわかるように意識しながら視線を通して撮影すると、空間のつながりを表現することができます。

何を伝えたいのか整理して撮る



5、物件の特徴である南側に大きな窓が2つあることや、照明やエアコンが設置していることを相手に伝えたいと意識しながらシャッターを押すだけで、1枚の写真がこれだけ変化します。

広角レンズ&三脚は必須

賃貸物件を撮影するのには、狭い空間も撮ることができる広角レンズを備えたカメラが必須となります。そのため、コンパクトデジタルカメラやスマートフォンでの撮影では、どうしても限界があります。そこで、広角レンズを装着でき、さらにピントが合う範囲＝F値(絞り)やホワイトバランス(写真の色味)が設定できる、ミラーレス一眼カメラやデジタル一眼レフカメラをお勧めします。広角レンズは、魚眼レンズのような超広角レンズを使うと空間が極端に歪んで写ってしまうため、目安としては35mm換算で18mm前後での撮影が可能なカメラと広角ズームレンズの組み合わせ

を基準に選ぶとよいでしょう。また、室内は基本的に暗いため、シャッター速度を遅くして光を補う必要がありますが、3ウェイ雲台式の1万円程度の三脚を使うと、手ブレを防止できるだけでなく、カメラを水平にしっかりと固定でき、シャッター速度を遅くすることが可能となるため、明るい室内写真を撮ることができます。上記のカメラと広角ズームレンズ、三脚は、合わせて10万円前後で購入できますので、お手持ちのカメラでももちろん結構ですが、ぜひご自身の物件撮影にチャレンジしてみてください。

不動産のご相談は
当社まで