

Spacely活用マニュアル

運用フロー

Step.1：更地になったら

【店舗】外観パース用の現地写真をシートで撮影する … 1.2

Step2：建築確認が下りたら

【技術部】内観・外観パース依頼

Step3：イメージパース完成

【事務】静止画抽出→ネット広告に掲載 … 3.4

360° VRを作成（※コメント差し込みは必須） … 5-7

①スーモの関連リンクに掲載 … 8.9

②物件とリンクをまとめる ※★

③A看板用にQRコードを作成

【営業】④360° VRをお客様への提案ツールとして使用（iPad使用）

⑤商談後VRのリンクをメールorLINE等で送る

→お客様の閲覧時間や閲覧回数などスペースリー上で確認可能

①③⑤追客URL ②④追客用ではないURL … 8.9

Step4：建物完成

【店舗】写真撮影と同時に全部屋シートでも撮影 … 1.2

【事務】ホームステージング依頼 … 10.11

360° VRでルームツアー作成 … 12-17

①スーモの関連リンクに掲載 … 8.9

②物件とリンクをまとめる

【営業】Step3と同じくお客様への提案ツール・追客ツールとして利用

※★について：事務職がいないときでもお客様に提案ができるように
ワード・メモ等まとめ方は問いません。一覧にし店舗共有しておく

撮影方法について

1. 撮影データ保管ファイルを作成

物件データ管理→新規作成→

- ・物件名
 - ・部屋番号(ない場合は-でOK)
 - ・間取りアップロード ※入れておくと後の編集がスムーズになります！
- 上記で確定し追加

※携帯のアプリ上でも新規登録が可能

2. シータと携帯を連動させる



アプリ起動→ログイン→

- ① 該当物件の360° VR撮影
- ② 新しくカメラを登録
- ③ カメラの接続方法参照
- ④ 撮影開始



3. 撮影について ★裏表確認！“THETA”と書いてある方が表。表が前になるように撮影する



【1】更地になった時

現地撮影

- ・推奨高さ: 180cm(三脚の高さMAX)
 - ・撮影位置: 前道の中心から撮影するのではなく、できるだけ建物から遠い位置で撮影。→近すぎると下から見上げるようになるので、パース完成時建物全体がうまく見えません。
- ※前道が狭い、両隣の物件が古いなど現地の状況が悪い場合は白背景のパースを依頼してください。

建築確認が下りるまでに撮影しておく！

【2】建物が完成した時

外観撮影

現地撮影方法と同じ

内観撮影

- ・推奨高さ: 135cm
- ・撮影場所: 全部屋
- ・撮影位置: 部屋の角

撮り忘れなどが無いよう一部屋二視点以上撮影しておく
収納を開いたverやニッチなどは写真で差し込むと
分かりやすいので携帯でも写真を撮っておく！

→技術部がパース作成依頼

→事務職がホームステージング作成依頼

撮影方法について

- ①シータの裏表確認
- ②傾いていないかの確認
- ③撮影者は隣の部屋や、柱の陰などに隠れる

※外観撮影時隠れるものがない、道路が斜めで離れられない場合などは三脚の近くでしゃがむ。
(足元パッドが入るのでその範囲に納まるように)

上記確認後→※1※2
撮影→シーン名と撮影地点の確定→※1・※2の繰り返し
撮影完了後⑤⑥でアップロードする



【1】更地になった時…ここまでで一旦作業完了

【2】建物が完成した時…ホームステージングサービス依頼・360°VR作成

【スペースリー基本操作について】

物件データ管理…撮影した写真の保存場所

プロジェクト管理/編集…VRやホームステージングなどのデータ保存場所

ポイント発注管理…依頼したデータの進捗確認・過去履歴が見れる

静止画抽出

ダッシュボード

プロジェクト

プロジェクト管理/編集

フォルダ図

新規プロジェクト制作図

新規動画PJ制作 (0/2) 図

静止画抽出

物件データ/撮影管理

物件データ管理図

ホームステージング

ポイント発注管理図

ホームステージング発注

活用 / 分析

セールスVR図

AIサイズ推定設定

アクセス分析

静止画抽出

Q 雲宮

静止画抽出する物件を選んでください

4件のプロジェクト

2025.09.16作成 11日前更新

長岡京市神足雲宮5-91 5-91

自動抽出

2025.09.11作成 5日前更新

長岡京市神足雲宮5-91 こちらはCG/パースです。現況と異なる場合は現況を優先いたします。

自動抽出

2025.09.10作成 6日前更新

長岡京市神足雲宮5-91 こちらはCG/パースです。現況と異なる場合は現況を優先いたします。

自動抽出

① 静止画抽出

② 物件検索

③ 該当プロジェクト選択

プロジェクトシーンを一覧

④

外観

LDK①

LDK②

洋室B

⑤

画像を保存

④ 静止画抽出したいデータを選ぶ

⑤ 角度を調節しカメラマークを押す

⑥ 画像保存

静止画抽出

LDK①



LDK②



洋室B

2枚 / 4枚を選択中 (1度に選択できる画像は30枚です)

☒ 縦横のサイズを指定する

☐ 1:1 ☐ 4:3 ☐ 3:4 ☐ 16:9 ☒ 9:16

縦 900 横 1600

ダウンロード

物件データに反映

削除

- ⑦ダウンロードしたい画像を選択
- ⑧比率を指定
- ⑨ダウンロード

360° VR作成～イメージパースver～

The screenshot displays the 'プロジェクト管理' (Project Management) interface. On the left, a sidebar lists various functions, with 'プロジェクト管理/編集' (Project Management/Edit) highlighted. The main area shows a list of projects, with one project selected and its details displayed. A red box highlights the 'VRアクション編集' (VR Action Edit) button in the sidebar. Another red box highlights the 'VRアクション編集' button in the main area. A third red box highlights the '追加したいアイコン' (Icon to be added) button in the main area. A fourth red box highlights the '移動先' (Destination) dropdown menu. A fifth red box highlights the '保存' (Save) button. A sixth red box highlights the 'キャンセル' (Cancel) button.

① プロジェクト管理/編集
② 物件検索
③ 該当プロジェクト選択

④ VRアクション編集 → ⑤ 追加したいアイコンを選択し、ドラッグで位置を移動させる

⑥ → ⑦ 元々挿入されているアイコンの編集 → ⑧ 移動先の変更・設定

⑨ チェック入れる
→ 位置は分かりやすく動かす
⑩ アイコンの削除

⑪ 保存



…他シーンへの移動ボタン: 扉の先のシーンへ移動できる

⑥ → ⑦ 元々挿入されているアイコンの編集 → ⑧ 移動先の変更・設定

The dialog box shows the '玄関へ移動' (Move to Entrance) action. It includes a red box around the '移動先' (Destination) dropdown menu, which is currently set to '未設定' (Not Set). Below the dropdown, there is a checkbox labeled '移動先にもVRアクションを追加' (Add VR action to destination). The checkbox is currently unchecked. At the bottom, there is a red button labeled '保存' (Save) and a white button labeled 'キャンセル' (Cancel).

⑦ 編集
⑩ 削除

玄関へ移動

設定されたシーンへ移動

The dialog box shows the '移動先を選択' (Select destination) action. It includes a red box around the '移動先' (Destination) dropdown menu, which is currently set to '未設定' (Not Set). Below the dropdown, there is a checkbox labeled '移動先にもVRアクションを追加' (Add VR action to destination). The checkbox is currently unchecked. At the bottom, there is a red button labeled '保存' (Save) and a white button labeled 'キャンセル' (Cancel).

⑧ 移動先を選択

移動先のアイコン

⑨ 移動先にもVRアクションを追加

※チェックを入れると、例えばダイニングからキッチンへ移動するアイコンを作成した場合、キッチンからダイニングへ移動するアイコンも自動的に作成されます。

⑨ チェック入れる
→ 位置は分かりやすく動かす
⑩ アイコンの削除

The buttons are labeled '保存' (Save) and 'キャンセル' (Cancel).

⑪ 保存

360° VR作成～イメージパースver～



…コメント差し込み:アピールポイントや仕様などのコメントを差し込む

①タイトル・説明を入力

実際の表示画面

← 詳細設定

① タイトルと説明

タイトル

説明

外部ページへのリンクURL

URL

VRアクションを開くタイミング

☐ はじめから開いた状態で表示
※デフォルトではVRアクションをクリック時に画像やテキスト等の中身を表示します



参照:北区上賀茂蟬ヶ垣内町53-1.52-4
ポイントや設備などしっかり入力されているので
参考にしてみてください！

②

保存

キャンセル



…画像差し込み:設備や収納を開けた写真など細かく説明したい写真を差し込む

①タイトル・説明・画像を追加する

②差し込みたい画像をアップロード→③確定

画像を差し込む場合は17ページ参照

360° VR作成～イメージパースver～

お問い合わせボタンの設定

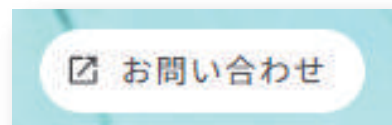
①設定→②お問い合わせボタンを使用するにチェックを入れる

③外部ページのURLを設定:スーモの該当物件来場予約ページ

※自社HP改修後は自社HPの該当物件のURLに設定してください



④作成したお問い合わせボタンを設定
※指定しない場合のデフォルトはこちらです。



セールスVR・追客URL

1.セールスVRとは

作成したVRコンテンツを顧客に共有しその顧客が「いつ」「何を」閲覧したのか確認ができます。顧客にコンテンツのURLをメールで送り、顧客がコンテンツを閲覧するとメールで通知します。



個別の顧客を選択して、顧客の閲覧状況を詳細に確認でき、顧客の興味が分かります。具体的にはアクセス日時、シーンごとの閲覧時間、ポップアップ表示回数を確認できます。顧客の興味関心を知ることで営業の成功率上昇に繋がります。

2.URL・QRコード作成方法

プロジェクト管理 > 編集

①プロジェクト管理/編集→②検索→③該当物件のQRコードを選択

5件のプロジェクト

2025.09.02作成 1日前更新
物件データ
長岡京市馬場1丁目3-6

2025.07.28作成 28日前更新
物件データ
長岡京市馬場1丁目3-6

【物件名】長岡京市馬場1丁目3-6

追客URL発行

顧客名*
スーモ 馬場1丁目3-6

メールアドレス

追客URL発行 メール作成

QR / URL 発行

https://spacely.co.jp/dreamhome-kyoto-E/SXieZCgEEz_56a4

QRコードDL

`<iframe height=300px width=400px style=max`

QR/埋込コード/URLをカスタマイズする

追客用ではないURL【接客時に見せる用】

①URLコピー

②QRコードダウンロード

●スーモ関連リンク掲載について
関連リンクは下の方にあるため、サブキャッチに
【関連リンクにVRパノラマ掲載中！】など
文言を追加して下さい

追客用URL【スーモ・A看・追客メールなど】

※データを出したい媒体では追客用を使う

④顧客名＋住所or媒体名＋住所記入

⑤追客URL発行

⑥URLかQRコードをダウンロード

④リンク名(例)

スーモ 長・馬場1丁目3-6

→スーモに載せているリンクでは
どれだけの人がどのくらい閲覧しているか確認できる

●●様 長・馬場1丁目3-6

→追客メールに添付。
どの時間帯にどのくらい閲覧しているか確認できる

※現地A看について

建確下りてから着工まで時間がかかる場合

A看を建売verに差し替えorPOPなどでQRコードを張り付けたりしてください！
そのほか店前DMなどに活用していただいてもOKです！

追客URL発行

長岡京市馬場1丁目3-6

長岡京市馬場1丁目3-6
https://spacely.co.jp/dreamhome-kyoto-E/SXieZCgEEz_56a4?h=LQKNTS7XA3Z2k94

QRコードDL

追客URLの分析結果はセールスVRから確認することができます。②

セールスVR・追客URL

【VR閲覧状況確認】

ダッシュボード

プロジェクト

プロジェクト管理/編集

フォルダ

新規プロジェクト制作

新規動画PJ制作 (0/2)

静止画抽出

物件データ/撮影管理

物件データ管理

ホームステージング

ポイント発注管理

ホームステージング発注

活用 / 分析

セールスVR

AIサイズ推定設定

アクセス分析

SNSレポート

顧客一覧

①セールスVR

②見たいデータを選択

③閲覧日時や閲覧時間が分かります

新規顧客登録

☐ お名前

電話番号

メールアドレス

☐ スーモ用 長・馬場1丁目3-6

dummy_6iiac4kmqoc@example.com

アクティビティログ

受信メール

メール送信履歴

紹介プロジェクト一覧

物件名	発行日	アクセス日時	添付元	閲覧時
長岡京市馬場1丁目3-6 -	2025/10/02 15:50	2025/10/02 15:52	URL発行	364

1ページあたりの件数：

※顧客一覧は全店分の顧客が出てくるので検索から絞り込んでください。

【通知設定】

顧客情報

顧客一覧

顧客登録

発行履歴

メール・LINE

受信メール一覧

発行履歴

顧客名	発行方法	発行日	プロジェクト
スーモ用 長・馬場1丁目3-6	URL発行	2025/10/02 15:50	長岡京市馬場1丁目3-6 -
業務企画課	URL発行	2025/09/29 15:58	北区上賀茂蟬ヶ垣内町53-
中川 友二様	URL発行	2025/09/06 09:02	長岡京市馬場1丁目3-6 -
馬場1丁目3-6	URL発行	2025/08/18 09:19	長岡京市馬場1丁目3-6 -

通知

☒ ⑤

⑥ 担当者のみ

☐ 担当者のみ

☒ 担当者のみ

☒ 所属グループ

④発行履歴→⑤アクティブメールに通知が来るので基本的に通知は切っておく。

※お客様によって通知を切るかはお任せします。スーモ・A看等、不特定多数の人が見るURLの通知は切ってください。

⑥通知をオンにする場合は担当者のみに設定

※所属グループに設定すると全店のメールアドレスに通知が届くので注意！

個人のメールアドレスには設定不可

ホームステージング依頼

ダッシュボード

プロジェクト

プロジェクト管理/編集

フォルダ

新規プロジェクト制作

新規動画PJ制作 (0/2)

静止画抽出

物件データ/撮影管理

物件データ管理

ホームステージング

ポイント発注管理

ホームステージング発注

活用 / 分析

セールスVR

AIサイズ推定設定

アクセス分析

SNSレポート

プロジェクト管理 > 編集

馬場

プロジェクト

5件のプロジェクト

2025.09.02作成 28日前更新

物件データ

長岡京市馬場1丁目3-6-

限定公開 IP制限

所有者 dreamhome-kyoto-E

2025.07.28作成 約2ヶ月前更新

物件データ

長岡京市馬場1丁目3-6-

限定公開 IP制限

所有者 dreamhome-kyoto-E

2025.03.09作成

物件データ

長岡京市馬場1

限定公開

所有者 dreaml

①プロジェクト管理/編集

②物件検索

③該当プロジェクト選択

設定

シーン編集

ドールハウス制作

ホームステージング発注

ホームステージング対象のシーンを選んでください。複数シーンの発注は一度にまとめて発注ください。

玄関外

玄関

リビング

ダイニング

キッチン

④ホームステージング発注

⑤ホームステージング対象のシーン選択→⑥確定

発注シーンを確定

家具消し設定…しない
家具配置…希望のスタイルを選択

家具消し設定

家具消ししない
0ポイント

家具を消す ②
15,000 ポイント

家具消ししない

家具を消す

スキャンジナビア (北欧)
15,000 ポイント

アーバン/インダストリアル
15,000 ポイント

ミッドセンチュリーモダン
15,000 ポイント

ファームハウス
15,000 ポイント

モダン
15,000 ポイント

コンテンポラリー
15,000 ポイント

ハンプトンズ
15,000 ポイント

トラディショナル
15,000 ポイント

ホームステージング依頼

① 必要な家具

- | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ソファ | <input type="checkbox"/> テレビ・テレビ台 | <input type="checkbox"/> ダイニングテーブル | <input type="checkbox"/> ワークデスク |
| <input type="checkbox"/> ラグ・マット | <input type="checkbox"/> ベッド | <input type="checkbox"/> ベッドデスク・ライト | <input type="checkbox"/> 間接照明 |
| <input type="checkbox"/> 観葉植物 | <input type="checkbox"/> カーテン（開けた状態） | <input type="checkbox"/> カーテン（閉じた状態） | <input type="checkbox"/> キッチンのガスコンロ |
| <input type="checkbox"/> キッチンの小物 | <input type="checkbox"/> その他： _____ | | |

② 想定入居人数（オプション）

- ☐ 1人（単身向け） ☐ 2人（カップル、DINKs向け） ☐ 3人 ☐ 4人以上 ☐ その他： _____

③ 特記事項及び指示書ファイル（オプション）

特記事項

「画像は実際の写真にCG加工（家具や調度品の削除や合成）を加えたもので実際とは異なる場合があります。」と足元部分に入れてください。

④ 指示書

ファイル選択

- ①必要な家具…配置したい家具を選択
- ②想定入居人数…4人以上
- ③特記事項…触らない
- ④指示書…過去の内観イメージパースから参考にしてほしいファイルを添付
“添付ファイルのイメージで作成をお願いします”など文言追加
【保存場所】ドライブ→マニュアル→営業部→事務職→
specely→内観パースイメージ画像



バーチャルホームステージングサービス利用規約を確認し同意しました。

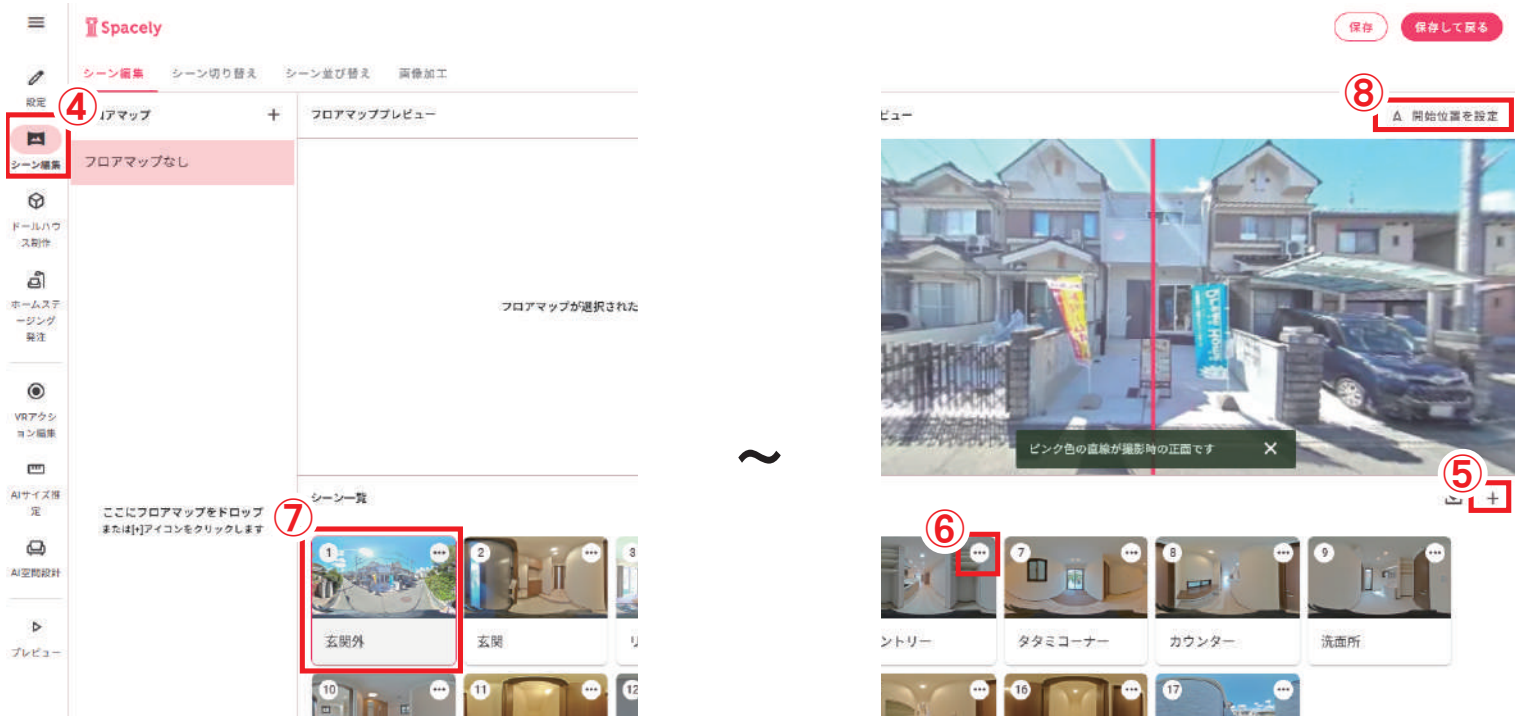
作成依頼後は【ポイント発注管理】から出来上がったデータを確認、
修正がある場合は修正部分を示し差し戻しをする。
修正が無ければクローズを選択

360° VR作成

①プロジェクト管理/編集→②検索→③該当プロジェクト選択



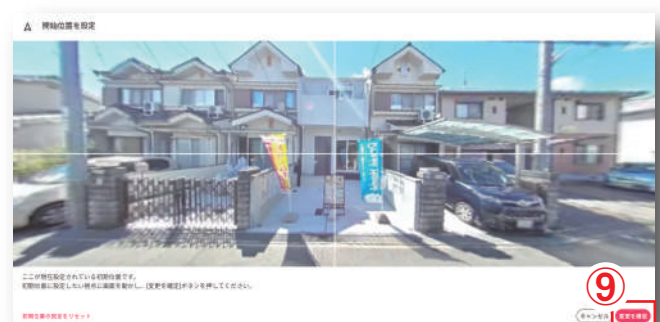
④シーン編集→⑤シーンの追加→ダウンロードしたホームステージングデータを追加 ⑥不要なシーン削除・シーン名変更などはここで操作できる



画面表示時のシーン開始位置を設定

※正面をシータの裏側で撮ってしまった場合や
斜めになっているときに調整する

⑦シーン選択→⑧開始位置を設定→ 位置調整後⑨変更を確定

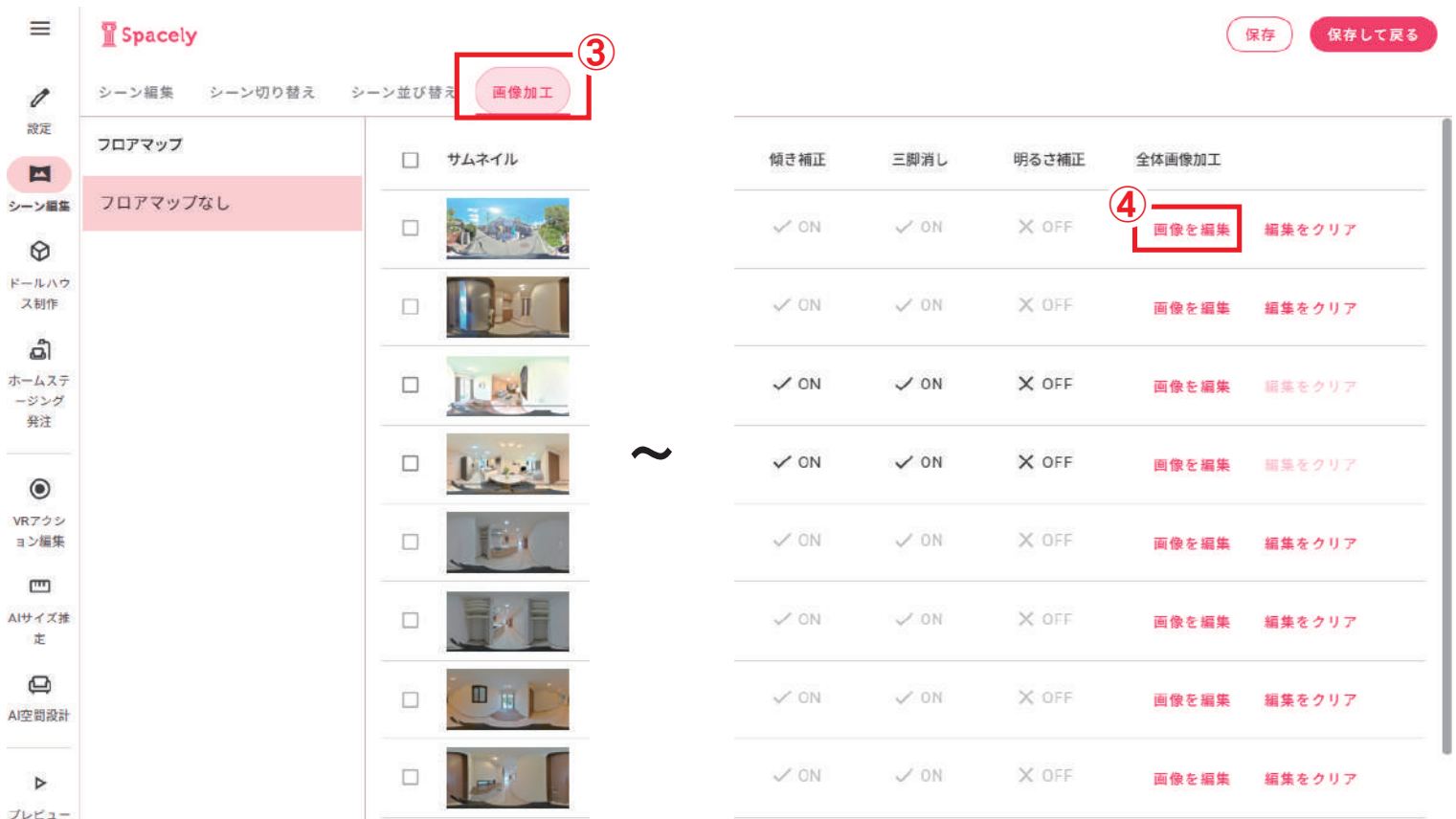


360° VR作成

シーン並び替え:①→②=をドラッグして移動 →画面下部に表示される順番の並び替え↓

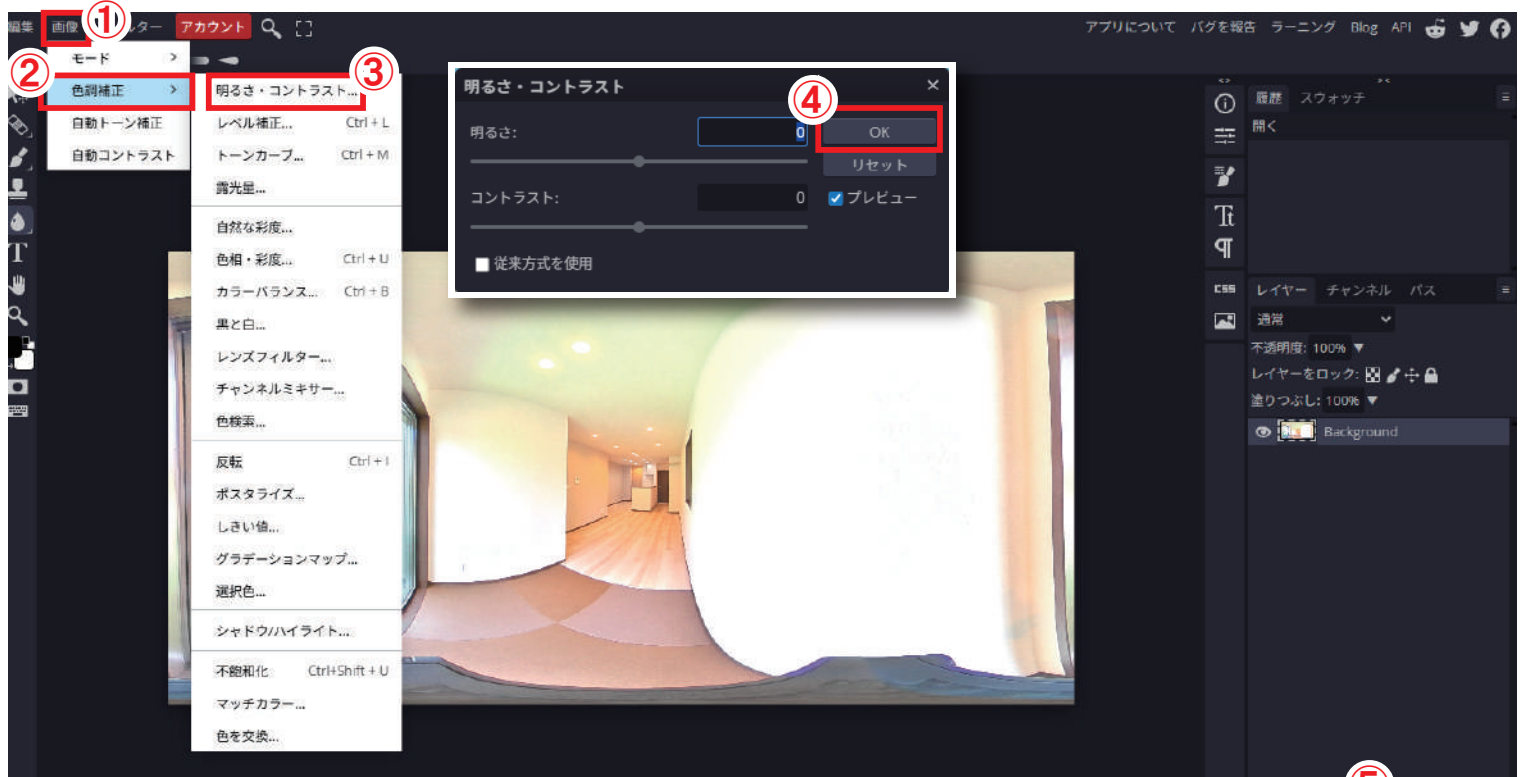


画像加工：③→④画像を編集 →明るさ調整やモザイク処理などを行う



360° VR作成

明るさ調整: ①→②→③→調節して④→適用⑤



…修正ツール: 消しゴム機能

※電柱などは消さない！営業さんの車などいつもは存在しない邪魔なもののみ消す
大きいものはきれいに消えない場合が多いので無理に使用せずモザイクで対応

…ぼかしツール: モザイク処理 ※細かいところは拡大してモザイク処理する

…移動ツール ※イラレと同じ使い方

…虫眼鏡: 拡大・縮小 +・-は虫眼鏡選択時に左上にでてくるので拡大・縮小選択



※その他詳しい操作はスペースリーのマニュアルをご確認ください

<https://spacely-support.zendesk.com/hc/ja/articles/360032914771-%E7%94%BB%E5%83%8F%E5%8A%A0%E5%B7%A5%E6%A9%9F%E8%83%BD>

360° VR作成

シーンの選別・並び替え・加工が終わったら①VRアクション編集へ

※お客様が閲覧する画面の編集



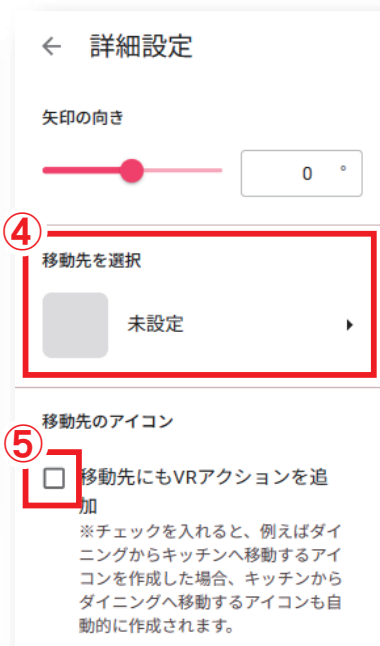
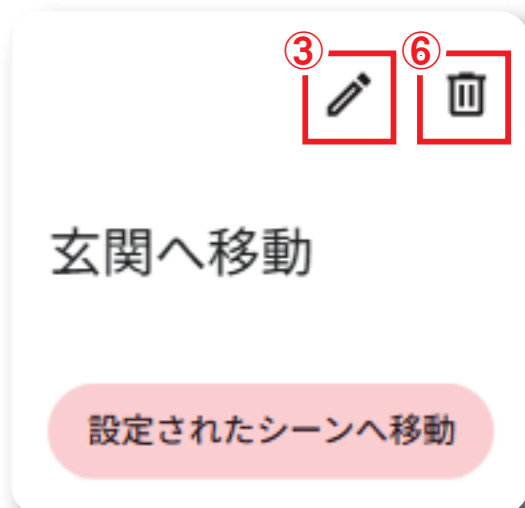
追加したいアイコンを選択し、ドラッグで位置を移動させる



…他シーンへの移動ボタン: 扉の先のシーンへ移動できる

②→③元々挿入されているアイコンの編集→④移動先の変更・設定

⑤チェックを入れると自動的に移動先から現画面に戻る用のアイコンが表示される→位置が変なところに行っていることが多いので分かりやすい位置へ



⑥アイコンの削除



360° VR作成



…画像差し込み：設備や収納を開けた写真など細かく説明したい写真を差し込む

①タイトル・説明・画像を追加する

②差し込みたい画像をアップロード→③確定

※物件データ管理画面で先に写真を保存しておく④部分に反映されているのでそこから選ぶ方法でもOK！

← 詳細設定

①

タイトルと説明

タイトル

説明

外部ページへのリンクURL

URL

画像を追加

①

+

VRアクションを開くタイミング

☐ はじめから開いた状態で表示
※デフォルトではVRアクションをクリック時に画像やテキスト等の中身を表示します

⑤

保存

キャンセル

画像を追加

アップロードした画像

内観/眺望

建物外観/共用部分

周辺環境

物件その他

① jpg、jpeg、png、gif形式の画像をアップロードできます。画像は最大で90枚まで保管されます。画像を複数選択した場合、数字の若い順に表示されます。

アップロードした画像

食洗機

TVモニター

浴室乾燥

トイレパネル

追い炊き

②

ここをクリックするか、ドラッグ&ドロップして新しく画像をアップロード

④

物件データ管理

内観/眺望

登録されている画像がありません

③

キャンセル

確定

実際の表示画面

食器洗浄乾燥機 ←タイトル

後片付けをサポート！ 食事後の家族のくつろぎタイムもゆっくりとてます♪朝食準備や送り迎え...と忙しいママも大助かり！ 環境にも手肌にも優しい設備です！ ←説明

-16-

360° VR作成



…コメント差し込み:アピールポイントや仕様などのコメントを差し込む

①タイトル・説明を入力

実際の表示画面

← 詳細設定

① タイトルと説明

タイトル

説明

外部ページへのリンクURL

URL

VRアクションを開くタイミング

☐ はじめから開いた状態で表示
※デフォルトではVRアクションをクリック時に画像やテキスト等の中身を表示します



②

保存

キャンセル



…動画差し込み



…Youtube動画差し込み



…外部リンク差し込み

活用できる方は活用してください

お問い合わせボタンの設定は7ページ参照