

物件画像の登録における遵守事項（ガイドライン）

- 物件画像を登録される方は、その登録数の多少や画像の一部もしくは全部にかかわらず、宅建業法（不動産の表示に関する公正競争規約の第4章第15条第34項〔写真・絵図〕他）の写真や画像の取り扱いに基づき、また、IRI ルールに則り、下記のガイドラインに従うものとします。
- この遵守事項（ガイドライン）を作成することで、物件公開で業者毎の画像登録に対する誤解を少なくし、公開物件全体に、宅建協会監修のHPとして、違法性をなくすると共に、IRI の検索の品位とバランスを保つことを目的とします。
- 物件画像は検索ユーザーにとって解りやすく、他の物件と比べ「他より優良である誤認」を与えない状態で、実際に取引する状態での写真を掲載し、電子的加工を施し周辺環境の画像を変えてはいけません。
- 個人情報等が写り込む場合は、「部分ぼかし等」で適切にまた、容易に判別が付かない状態に処理して掲載することが求められます。
- IRI に限っての条件ですが、掲載された物件を検索エンジンにより、他の業者が販売（媒介）する場合があります、この事も踏まえ、物件写真以外の会社宣伝やそれに該当する宣伝画像等も掲載することが出来ません。検索エンジンにより、他の業者が販売（媒介）する事は、物件登録する段階で、皆様にチェックを付けて登録していただいておりますので、ご理解済みと判断します。
- 写真や画像等には著作権が発生する画像があります。通常それらの画像を使用する場合、著作権者との使用許諾および掲載許可を取得する必要がある、無断で使用するに関しでは、著作権法・並びに宅建業法でも禁止されております。使用許諾を取得した場合でも、二次画像の加工等や表示方法・掲載場所等に、使用条件に合致しない場合がありますので、使用には、十分に配慮が必要です。
- 最近、一般ユーザーや業者の方から画像に対する苦情も多くなってきておりますので、上記を踏まえ、物件画像のガイドラインを作成しそれに沿って登録してください。
- 下記のガイドラインは、弊社のコンプライアンスに従い処理を行います。掲載は各社の責任で掲載しておりますが、違反を放置したとして、IRI や監修の宅建協会も責任を問われる可能性もありますので、内容に逸脱している画像、もしくは弊社が削除の必要があると判断した画像は、連絡無く削除されるものとし、その理由等の問合せにはお答えできません。また、削除しても同一（近似）画像の再登録が繰り返される場合、物件登録が出来なくなる場合がありますので、予めご注意ください。
- IRI に登録された画像に関しての所有権（掲載する・掲載しない権利）は、その物件の情報公開のために使用する場合に於いて（物件が削除されるまで）、画像登録者からIRI にも付託されたものとします。IRI には、この事に同意された画像（写真を含む）しか掲載する事が出来ません。（IRI がガイドラインに沿って削除する権利も保有します。）

見出写真（サイズ 最大 90x90 以下 最小 50x50 以上 容量 5Kb 以内）

- (1) 外観写真を縮小した物。指定サイズに従う事。小さすぎる画像も掲載不可とする。
- (2) 写真に文字（又は絵）は入れてはならない。
- (3) 間取り図・地籍図・地図等の外観写以外の縮小画像の使用は禁止。外観写真の縮小加工された画像のみとする。
- (4) 「作成中」などの画像を、各自で掲載することも認められません。「作成中」などの画像を作るより、普通に見出し写真を作るほうが簡単であると判断する。

外観写真（サイズ 最大 800x800 以下 最小 400x400 以上 容量 250Kb 以内）

- (1) 自分で写した実際に取引する部分の最近の「外観写真」のみ。尚、新築の場合で、施工中の場合に限り、予想図を掲載することが可能。その場合でも、施工終了後には、物件写真に差し替えること。
- (2) 写真には、実際に取引する物件及び、その景観（環境）が加工されず正しく写っていること。
- (3) 個人情報の写り込みには十分注意し、個人情報の部分には適切な処理（モザイク等）を行う。但し、部分切り取り（トリミング・塗りつぶし）等で処理を行う場合、周辺景観や実際の物件が消えてしまわないよう（隠されないよう）配慮して処理を行うこと。
- (4) 個人情報以外は、「ありのまま・あるがまま」を原則としてむやみに加工してはならない。但し、土地の範囲を解りやすくするため、棒線等で囲む等の記入は可能（文字等を記載は原則禁止）
- (5) なるべく直近の写真を掲載すること。（可能な限り撮影日を掲載する）
- (6) google アースや google ストリートビューなどの映像や、他人が撮影して著作権が発生する写真を使用または、加工（拡大縮小・切り取り・トレースを含む）して二次的に作成した写真や画像は使用できない。
- (7) 使用権を取得した場合は、必ず使用における、出所や許諾ロゴ等の記載が必要で、ロゴ等が無い状態での掲載は不可とする。（著作権者の権利を損なわないため）
- (8) 物件写真に自社看板の誇張や直接物件では無いイメージ画像は使用してはならない。
- (9) ドローンで撮影された画像の IRI 掲載はその撮影場所等の判断が付く画像に関して、法律に従う物とします。機器重量 200g 以下・高さ 150m 以内・人口密集地以外となっています。従って旭川市街地域（人口密集地地域に該当）の物件の撮影は禁止とします。（自社撮影又は依頼撮影した画像のみ）

間取図・地籍図（サイズ 最大 800x800 以下 最小 400x400 以上 容量 250Kb 以内）

- (1) 自分で作成した画像もしくは、使用権（掲載条件）を満たしている画像。
- (2) 華美に装飾してはならない。また、宣伝を記載してはならない。
- (3) 目的以外の文字・画像・写真を入れて作成してはいけない。

地図（サイズ 最大 800x800 以下 最小 400x400 以上 容量 250Kb 以内）

- (1) 地図はインターネット上で表示している地図を、二次加工（スキャン・スクリーンコピーやダウンロードして加工）し使用する事は禁止します。
- (2) 特にゼンリン・Google・Yahoo・mapfan 他などの地図配信業者の地図は著作権が存在し、個人で特定少数の使用以外、無断で加工したり、不特定多数のインターネットに掲載する行為などは、禁止され処罰の対象（著作権侵害）になります。
- (3) 旭川地図情報の地図は、IRI で使用許諾を受けていますが、手くばり用の物件案内書・自社ホームページ（但し主として IRI をメイン利用している場合）・IRI の登録物件の画像で使用する事が出来る契約ですが、IRI 以外（レイズを除く）の不動産検索サイトへの掲載は出来ません。（許諾範囲外になります）IRI 以外のサイトに掲載する場合は、直接、旭川地

図情報と使用権の許諾を締結してください。地図情報のホームページの地図は使用できません。GC400 又は IRI-Go でご使用下さい。

- (4) いかなる場合でも個人住宅の名称が入った画像（ゼンリン住宅地図のスクリーンショット等）は許諾の有無にかかわらず、個人情報保護の観点より、IRI では掲載できません。
- (5) 地図の中にランドマークや写真を多く書き込む（合成）などで、元の地図の内容を阻害する使用は認められません。（3ヶ所程度までに止める）
- (6) 使用権を取得した場合は、必ず使用における、出所や許諾ロゴ等の記載が必要で、ロゴ等が無い状態での掲載は不可とする。旭川地図情報の地図でも同じです。（著作権者の権利を損なわないため）

追加画像（サイズ 最大 800x800 以下 最小 400x400 以上 容量 250Kb 以内）

- (1) 設備写真・周辺写真等で使用すること。また、外観の別写真・間取図や地籍図・地図等が複数存在し、適当な場所に登録できない場合、追加画像に記載できる。この場合でもそれぞれの条件を満たさなければならない。
- (2) なるべく直近の写真を掲載する事。（可能な限り撮影日を掲載する）
- (3) 上記以外の物件とは関係ない、画像や写真を掲載してはならない。
- (4) 一枚の画像に写真2枚以上の合成処理した画像は掲載してはならない。写真自体小さくなってしまい、見づらくあまり意味を持たないため。また、30枚まで追加画像が掲載できるため、個々に掲載をする。
- (5) 物件掲載を行う会社の宣伝物やその写真・文書画像およびそれに類似する画像は掲載してはならない。
- (6) 物件案内書を画像にして登録することは、IRI の登録ルールから外れる可能性があり、IRI はその細部まで確認することができなく、会社の宣伝にも該当するため掲載してはならない。
- (7) google アースや google ストリートビューなどの写真や、他人が撮影して著作権が発生する写真を使用または、加工（拡大縮小・切り取り・トレースを含む）して二次的に作成した写真や画像は使用出来ない。
- (8) 使用権を取得した場合は、必ず使用における、出所や許諾ロゴ等の記載が必要で、ロゴ等が無い状態での掲載は不可とする。（著作権者の権利を損なわないため）

検査と巡回

- (1) IRI は定期的に、上記遵守事項に逸脱した画像がないか、巡視を行います。発見した場合、速やかに削除の対象となりますので、ご承知置き下さい。
- (2) 画像を登録したが、表示しなくなった場合、削除された可能性があります。遵守事項をご理解の上、修正して再度登録して下さい。
- (3) このガイドラインの施行前に登録した物件についても、施行以降に継続して IRI に登録状態にある物件も同等に適用されます。（公開・非公開の区別はありません）
- (4) 一般ユーザーまたは、公的機関などから正規の異議・削除等の要請がある場合、IRI のコンプライアンスに合わせ、適切に対処されるものとします。
- (5) またこの遵守事項（ガイドライン）は予告なくこれからも、状況に合わせ変更する場合があります。
- (6) これらの件につきまして、IRI はその画像内容及び画像削除行為は瑕疵とはせず、削除などで発生した損害賠償も負わないものとします。