入居が決まる 賃貸ステージングの成功事例

長く入居が決まらなかった賃貸住宅が、実際に家具を置いて入居後の生活を想像させることで成約につなげる「ホームステージング」で入居者を獲得するケースが増えてきている。入居者にどんな生活を送ってもらいたいか、どんな趣向を凝らした演出が奏功しているのか、実際の事例を紹介。

狭いリビングに小さめの家具を配置 全32戸中7割の空室を見事に解消

洋室からリビングを眺めたアングル。手狭なリビングに大きすぎる家具を置かないことで部屋を狭く見せないポイントになっている。

札幌市内に立つ築5年RC造9階建て全32戸で7割が空室だった賃貸住宅が、ホームステージングにより満室になり、さらに5年経過した現在でも入居率9割を維持している。

建物は建築会社が利回りの高い収益不動産にするために建築費用を抑えた物件だった。各戸は札幌市では比較的狭い32㎡で、リビングは6・5畳程度。洋室とリビングの間にはドアがなく、壁の上部が開いており完全に仕切られてはいない。バス・トイレは一見別のようだが、トイレにもドアはなく、脱衣所兼用の洗面所から丸見えの間取り。トイレを使用している間は風呂場や洗面所が使えないため、客は呼びづらい。北海道では単身者にとって1LDK以上の間取りは常識のため、同物件は比較的生活しづらいと判断されてしまい、5年間一度も入居が決まらなかった部屋もあったという。

ホームステージングを担当した不動産バンク（札幌市）はまず、リビングの狭さを感じさせない家具の選定と配置を行った。上部が先細る三角形のシェルフを設置することで目線の高さの

C0918616_108-109_CC2018.indd 108 2018/07/05 17:03