

# を演出し競合物件と差別化

成約率を上げる  
**ホームステージング**  
特集

都内では単身者向け賃貸物件の稼働率の低調が続いている。家賃の減額以外で物件の成約率を上げる空室対策の一つとして、ホームステージングがある。今回の特集では、リアルやバーチャルなど、ホームステージング事業を手がける会社のさまざまなサービスや施工事例を紹介する。

## 部屋探して重要な暮らしのイメージ

インターネットを使った部屋探しが主流となった現代、ポータルサイトやSNSに掲載する物件写真のクオリティも部屋探しの条件の一つとして大きく関わってくる。不動産情報サービスを提供するアットホーム(東京都大田区)が1人暮らしをしている全国の18〜29歳の学生・社会人男女を対象に実施したアンケート調査「UNDER30」では、ポータルサイトなどで部屋を探る際に検索上位に複数物件があった場合の比較対象として、間取り図の次に画像が充実していることを優先するとい

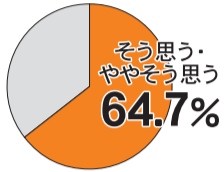
### 「ユーザー動向調査 UNDER30 2021 賃貸編」から抜粋

#### 検索上位に複数物件があったら

- 1位…間取り図を優先 38.0%
- 2位…画像が充実を優先 **32.5%**
- 3位…画像がキレイを優先 26.5%

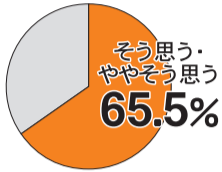
Q1

住まい探しをするときには、SNSや雑誌などで部屋や暮らしのイメージをふくらませる。



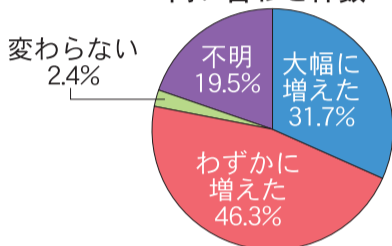
Q2

友人や知人の住まいを参考にしたい。

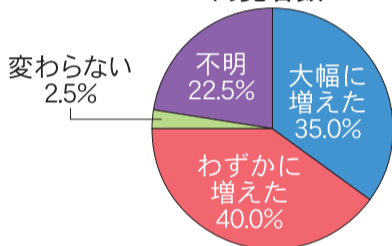


## ホームステージング実施後の影響 (賃貸不動産編)

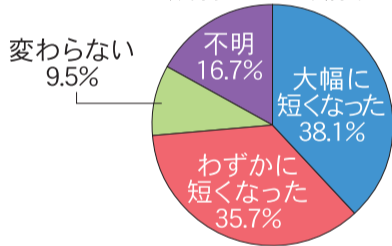
### 問い合わせ件数



### 内覧者数



### 成約までの期間



出典：(一社)日本ホームステージング協会「第4回ホームステージング実態調査」より一部抜粋

## 内見数や問い合わせ数PV数がアップ

生活イメージを想起させる手法として注目されているのがホームステージングだ。空室に家具を設置することで、入居希望者はその部屋に住む姿を想像しやすくなり入居意欲を高められる。それでは実際にホームステージングをした場合、どれくらいの効果があるのだろうか。日本におけるホームステージングの普及に努める一般社団法人日本ホームステージング協会(東京都江東区)が賃貸不動産に関する事業者に対して行った調査では、ホームステージングを実施後、内見者数・問い合わせ件数・ポータルサイトに上などのPV数が増えたという回答が半数以上を占めている。

## ワンルーム賃貸向け月額制サービスを提供

### ソレイユ

賃貸物件向けホームステージングを手がけるソレイユ(東京都文京区)では、家具の運搬・設置から撮影まで行う月額制サービスを提供している。年間30件ほどの施工実績がある。



部屋のアクセントクロスに合わせて家具や小物をセレクトしたソレイユ

東京23区内にある物件が対象。料金はワンルームが8万8000円、1LDKは9万9000円(いずれも税込み)。物件の特性やコンセプトに合わせて、フラワールンジメントや照明、小物など大きな家具を使わずに空室を装飾し、集客用の写真撮影を行う。撮り終った後、家具や小物を撤去し、部屋づくりを行う。アー

## ガレージハウスで10種類の内装を再現

### すまいごっこ研究所

関西を中心に空室のホームステージング事業や不動産の価値向上に関するコンサルティング事業を手がけるすまいごっこ研究所(兵庫県芦屋市)では、10月にガレージハ

トフラワールームのホームステージングを行った。周辺相場よりも高い家賃設定となっているが、引き渡し後の内見申し込みがあり、11月末時点で4戸中2戸の入居が決まっている。

物件は近鉄南大阪線「藤井寺」駅から徒歩25分の場所にある、全4戸の新築賃貸住宅。1階がガレージ、2階が居住空間となっている。多趣味な成人男性のセカンドハウス(趣味部屋)をイメージし、愛車を手入れする空間や趣味のコレクションを自宅で再現する空間など、ガレージ部分1室を使い1日に10種類のステージングを実施して撮影。単純に車やバイクを保管する物置としてではなく、入居者によってさまざまな暮らしができる部屋にしたいというオーナーの意向を再現した。撮影した物件写真は入居者の募集時だけでなく、ホームページなどでガレージハウスの商材写真としても活用する予定だ。



ガレージハウスを、たまたまバイクを置く空間ではなく、趣味部屋としてのイメージを湧かせる部屋づくりを意識した(すまいごっこ研究所)



とで、他物件との差別化を図り長期入居につなげることができると話す。実売する家具画像を使い、リアルな部屋写真を作成

## カラーアンドデコ



カラーアンドデコ(東京都港区)加藤望美社長(43)

カラーアンドデコ(東京都港区)が20年1月より提供している「写真にバーチャルインテリア」は、空室画像に実際に販売可能な家具の3DCG(三次元コンピュータグラフィックス)データを配置するバーチャルホームステージングサービスである。11月末時点で750社以上の不動産会社が利用している。

加藤望美社長は「提携している国内外の約250メーカー以上の家具の取り扱いがあり、3DCG家具データは5万円以上をそろえている。低コストで高クオリティのホームステージング画像を作成できるサービスとして認知を広めていきたい」と話す。



▶実売している家具データを配置することで、部屋の広さをも伝わりやすい(カラーアンドデコ)

カラーアンドデコは、空室画像に実際に販売可能な家具の3DCG(三次元コンピュータグラフィックス)データを配置するバーチャルホームステージングサービスである。11月末時点で750社以上の不動産会社が利用している。