

ホームステージング 実際はこんな感じです】

大阪市中央区 中古マンション

2021/4/14



ホームステージングは、どのように進んでいくのか 実際の現場でご案内します！

今回ご紹介するのは、3年前に納品しました、大阪市中央区の買取再販のマンションです。

正確に残していないデータもありますが、だいたいこんな感じです

売出し価格 : 3,800万前後

専有面積 : 75㎡前後

間取り : 3LDK

竣工 : 1985年

最寄り駅 : 徒歩8分

今回は3LDKのファミリータイプですが、このマンション自体はシングルからファミリーまで対応できる様々な間取りがあり、堺筋線、鶴見緑地線のどちらにもアクセスしやすい立地です。心斎橋へも徒歩圏内ですが、生活の施設も各種そろっています。

■状況のヒアリング、および現地下見に参りました！

今回ご依頼いただいたのは、仲介会社様からです。リフォームをされたオーナー様はホームステージングはあまり関心がありませんでしたが、仲介会社の営業さんがオーナー様へおすすめいただき、ご依頼となりました。

そういうわけで、大変、プレッシャーのかかる物件です。

今回は、現地でお打合せすることになりました。普段、物件のカギをお借りして見てくることが多いですが(そのほうが時間の調整がききますので)、今回は現地でどうしましょう？と打合せできます。

ホームステージングの効果を高めるコツとして、

①売主様、②仲介ご担当者様、③ステージング担当者 が、同じイメージを共有して販売していく

というのが重要です。「なんでこんな所に家具置いた？」「言ってたお客様層と全然違う」ということで効果は半減してしまいます。



平面図がないので、お分かりにくいかと思いますが。。

中央にダイニングがあり、そこからリビング、キッチン、洋室2つと分かれているタイプの間取りです。

グリーンのアクセントカラーが涼しげです



リビングは、こんな感じ。

正直、家具を配置するのが難しい間取りです。また、西日が強烈に入ってきます。



左：ダイニングからキッチンを見る



右：キッチン自体は、このとおり、フルリフォームで綺麗です



玄関、トイレ、洗面は、このような感じ。

トイレのアクセントクロスもグリーンで統一されています。アクセントクロスをたくさん貼り分けられたご物件もみますが、今回は統一されており、すっきりしています。

お客様には、統一したテーマというか色や素材があったほうが決まりやすいように思えます。たくさん貼り分けてあると、ターゲットを絞り込みすぎてしまうのです。

■どこまでやる？リビングどうする？

現地で営業さんから、販売のイメージをお聞きました。

- ・3LDKだが立地上、ファミリーしすぎないようにしてほしい(駐車場もあまりありません)
- ・ダイニングがどう家具をおけばいいのかピンと来ない。
- ・洋室2つもやったほうがいいかな？

このような懸案事項が出ました。ステージング目線からは、

- ・リビングに、ソファ、TVボードと普通におくと、とても狭く見えてしまう
- ・西日対策、何かしたほうがいい

物件を売るためですので、家具インテリアをたくさん入れればいいのかというものではないと思っています。今回は、LDK水廻りの基本部分の他に、寝室だけ入れることにしました。

■納品しました！



ダイニング側から見たリビングは、こんな感じ。

奥の壁にテレビボードではなく左に置き、対面する側は掃出し窓ですので、奥にソファを持っていけます。

リビングは家族が集い、くつろげる場所でないといけません(そうしないと良い印象を持たれません)。そこで、アームチェアを手前に配置しました。

おふたりで暮らすとしても、お子さんや親御さん1名がいると仮定しても、“座るところ”が2カ所以上ないといけません。ソファは3名座れますが、それは窮屈です(くつろげません)。



ダイニングは、こんな感じです。

後で、椅子の配置は変えて、2列づつにせず、1脚だけ左にずらしています。



この物件は、廊下でつながった間取りではないので、ダイニングが各部屋へのハブになります。通路幅を確保するにあたって、ダイニングに長方形のテーブルを持ってくると角が硬い印象を持たせてしまいますので、丸みをもったタイプをセレクトして柔らかい印象を持たせています。

グリーンの壁紙を活かすため、ディスプレイ小物には、グリーンを多用し、何よりそれ以外の色が混ざらないようにしています



洗面やキッチンは、こんな感じ。

ご依頼いただいた時はすでに少し経っていて、洗面には下水の臭いがついていました。ほとんど臭いはないまでに綺麗になっていましたが、念のため、脱臭系のインテリア小物を足しています。



寝室は、このように仕上げました。

何もない状態だと分かりにくい洋室だったのですが、実はダブルベッドがすっぽり入る大きさがあるのです。



レースカーテンを入れた後がこちら。LDの写真が残っておらず寝室だけとなりました。

本来は、西日が強い部屋の場合は、ドレープ(厚手)のカーテンで、しかも遮光性のあるもの、さらに幅や丈がしっかりあって窓をきちんと覆うサイズのものがが必要です。

ただ、それでは予算を大きくオーバーしますので、今回はレースカーテンのみとなりました。その場合、少しでも遮光性のあるものが望ましいです。レースカーテンには透過性という透け具合を表す数値を表記しているメーカーや販売店もありますが、ここではUVカット率や、遮熱カーテン表示などを見ます。そういうレースカーテンは、裏地が金属を付着させたようにギラリとしており、光を反射したり、反らしたりする機能があります(他に、糸の構造によるものなどもあるのですが、分かりやすいのはUVカット率や遮熱、遮光といった表示です)

■ 金額は??

お見積り金額はコチラ

基本料　： 50,000（納品と撤去の2回分です）

レンタル料:54,000円/月（家具、インテリア一式。LDK、水廻り、玄関ホール、寝室）

1ヶ月で売れてくれれば、104,000円　です

レースカーテンは、リビング(w2000×h1800)、ダイニング(2500×1800)、寝室(w1800×h1350)、洋室(w1650×h1300)全室にしたいとのご要望でした。

■ その後どうなった??

6/20　納品

9/12　売れましたのご連絡いただきました。

もう少し早く売れてくれて欲しかったのですが、不動産は難しいです

ちなみに、この物件は問合せと内覧は大変多かったそうです。

（写真は、営業さんが撮られました）

内覧や問合せに来られたお客様を、その後追客し、次々に決まったそうです。

思えば、地元で分譲住宅を建てているお客様からご依頼いただいたとき、「このエリアで、あちこちに、ぽつぽつと1棟何件かやっているんだけど、モデルハウスみたいなのがなくて困ってる。(株)ステージングサービスのステージングを1ついれて、このエリアのお客は、みんなそこに連れて行って接客してるよ」という方がいらっしゃいました。

その後を聞くと、毎回、勉強になります。

いかがだったでしょうか？

次回も、別のタイプの事例をお届け致します。

ご質問等、ございましたら、ぜひ(株)ステージングサービスまでご連絡くださいませ！

↓ コチラお問い合わせ

<https://www.staging-service.com/contact-form>