【ホームステージング実際はこんな感じです】

尼崎市
賃貸物件

2021年6月14日

ホームステージング実際はこんな感じ　3回目は賃貸のご物件です。

（今回は、シータでの360撮影をしています）

↓ **before**

https://spacely.co.jp/information/project_286287

↓ **after**

https://spacely.co.jp/information/project_286147

賃貸ですがワンルームではなく、かなり広いご物件です。

間取り　：　3LDK

専有面積　：　128.36㎡

構造　　：　鉄筋コンクリート造3階建

間取り内訳：　洋7.7、和10、和10、LDK22

築年月　：　H1年

駐車場　：　8,000円/月

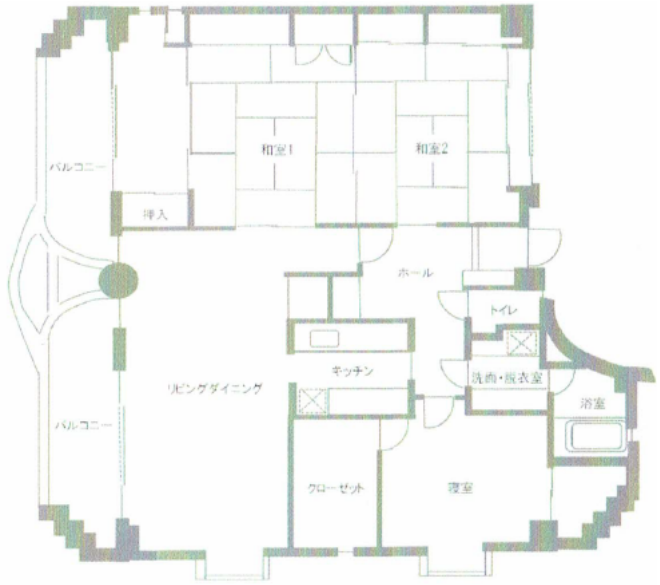
最寄り駅　：　徒歩2分

スーパー　：　徒歩2分

コンビニ　：　徒歩2分

コンビニ2：　徒歩5分

この他、海も河も近く、総合体育館などのスポーツ施設もあり、高速や幹線道路へのアクセスも便利な大変好立地なご物件です



10帖の和室が2つというご物件で、以前はお茶をされる方がお住まいだったそうですが、納得です。

■下見に行って参りました！

前回もセンスのよいご物件でのステージングをご依頼をいただいたお客様です。

図面を拝見するだけで楽しそうな物件を、さっそく現地下見へ向かいます。

隣戸との間にも、距離があり、前庭のようなスペースが確保されています

玄関ドアから入ったホールの、最初の様子はこちら。

10帖の和室2間続きのインパクトに加えて、しっかりと床の間があります。収納扉のルーバーが少し、平成1年築を思い出させますが、掃除やクリーニングも行き届いており、売れそうな予感です。

LDKはこんな感じ。今回はシータで撮影した下見画像ですので、広さが際立って見えますが、実際もかなり広いです。

・広さをきっちりアピールする

・天井の一部の木目を忘れずに、家具をセレクト

等がまずは思いつきます。

バルコニーの壁面がちょっと気になり、出てみると、

フラワーボックスでした。

この物件を見たお客様が帰られた後もこの物件を忘れずに思い出すようにして、早く決まっていただくためには、このように特徴になるポイントは見逃せません。

続いて、最大のアピール場所、和室へ向かいます。

手前（玄関側）の和室がこちら。雪見障子に目がいきますが、上をみると、ビルトインの和紙調の照明が入っています。

奥の和室がこちら。付書院がついていますので、障子を閉めても書院障子からの明かりがほのかに入ります。RC造ですが縁側があるのもうれしい間取りです。

■下見を終えて

早く決まるようにするにはどうすれば？？と考え、いつものように、いい知恵出して会議をします

基本となるLDK＋水まわり　に加えて、和室の使い方をどう見せるか、床の間、縁側、雪見障子、バルコニー、前庭、キッチンの背面…と、ポイントがたくさんありすぎます！

基本に戻って、「この物件に来られるお客様層」に戻り、「営業さんの方針」を思い出すと、

それなりの収入がある　/　ご夫婦お子さんなし　/またはお子さん1名まで　/　和の使い方で高齢者向きになりすぎないように

等の意見がでます。

■ステージング箇所

予算を踏まえ、プランと方向性は、次のように決まりました

・LDK＋水まわり、玄関　/　和室　/縁側　/　バルコニー、前庭にも少し

詳細としては、

・リビングは3P＋1（お客様に座ってもらい、営業さんも座って話できるようにすること）

・ダイニングは、ディナーのシーンにはしない。椅子は3つにする（よくあるパターンは、ワインなどを使ったディスプレイ、椅子はお決まりの4つ。2名（＋1？）暮らしなのに。。）

・床の間には大きな花器など

・予算/納期を考え、奥の洋室は捨て

■納品しました！

縁側から床の間にかけてはこんな感じ

リビングはこんな感じ。納品は、とても寒い雪まじりの日でした！

浴室は、もともとこれくらいのグリーン色。自然と他のインテリアにもグリーン色が多くなります。

ダイニングテーブル上のインテリアディスプレイは、こんな感じ。

2〜3名なのにテーブルを1800と大きくしたのも、仕事しやすそうに思ってもらいたいので。

雪見障子を開けると、こんな感じ

雪見障子に気づいていただきたいですが、あんまり置きすぎるとごちゃごちゃしますし、予算を取りすぎてはいけません。

フラワーボックスは、こんな感じで作ってます

みぞれ混じりの天気で写真がアレですが、第一印象で「あの凹みは何だ？？」となるか「フラワーボックスあるんだ」となるかで、その後の印象が大きく変わります

■サイトでの閲覧「数」と、現地内見「数」

物件を決めるのが目的です。

サイトでの閲覧数↑、現地内件数↑　の両方が必要となり、最後は現地内件の時の印象が決定打となります。

とはいえ、コロナのさ中では、オンライン上でより詳しい情報を出しておいたほうが良いです。今回は、シータでの360撮影をしましたので、コメントなども入れています

before

https://spacely.co.jp/information/project_286287

after

https://spacely.co.jp/information/project_286147

■今回の内容・納期

2/22　：　ご依頼　→　お見積り・提案書

3/1　：　ご注文

3/6　：　納品　　（ご注文～納品　5日間）

何度かご依頼いただいているお客様は、金額やご提案書を決まったタイプに固定し、ご依頼～納品を、1週間ちょっとでお届けするケースが多いですが、今回はご依頼から納品までは12日間、ご注文からは5日間での納品となりました。

売買物件ではありませんし、3月のワンルーム賃貸でもありません。何より、金額も高めの賃貸です。今回は、納品後に写真撮影、360度撮影をした後、家具インテリアを即撤去しました。

撮影データ、360度撮影のデータ（URL、QRｺｰﾄﾞ、iframe）をお届けし、募集を開始していただきました。

■その後どうなった？？？

6月　：　成約・ご入居決定　のご連絡をいただきました！！

2月ではなく、3月になってしまってからの募集　ということで、ひょっとすると長期化してしまうのではと不安でしたが、大変うれしいご連絡でした！

いかがでしょうか？

なお、㈱ステージングサービスでは、ホームステージングご依頼の場合は撮影や編集が一部お安くなるプランがあります。

↓　VRのプランは、コチラです

https://www.staging-service.com/vr-free

次回もまた、別のタイプの事例をお届け致します。

ご質問・ご相談等ございましたら、ぜひ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