

和室の襖は取り払い、和室とリビング  
15畳の空間づくりを提案

壁がブラウンのため、色を足して濃くならない  
よう青色、黄色、白色の淡い色を使用した



ステージング前



9畳のLDKの使い方が課題だった

#### 物件DATA

エリア 兵庫県洲本市  
築年数 築21年  
間取り 2LDK  
家賃 6万5000円  
想定入居者 20~30代のDINKS、  
子ども1人世帯  
費用概算 30万円 (家具購入費を含む)



いかに床面を広く見せる  
かを考え、座卓を置いて  
最小限のモノのみ置いた

「9畳では動線が取りづらく圧迫感があります」（千葉氏）と判断。DINKSの場合、和室は使いにくいと考え、LDK9畳と和室6畳の間の襖を外し、LDKの15畳のL字型に続いた空間で使えるようにした。

L字となった空間の角部分にソファを置き、ソファの高さに合わせたダイニングテーブルを設置。リビングにいながら、和室に置いたテレビを見られるように工夫した。通常は分けるリビングとダイニングを一緒にすることで広さを確保。内見の際には工夫した点をセールストークにしようという、不動産会社の担当者に依頼した。

家具は明るい色使いが特徴的な北欧系と木材のナチュラルテイストを取り入れた。

「地方は賃借人の母数そのものが少ないです。個性を出し過ぎず、20~30代の女性に広く支持されるものを意識しました」

結果として1カ月で3戸の空室が埋まり、7カ月で6戸目となる写真の2階部屋も入居が決まった。小物を含めた空間を気に入る、家具一式を購入しての契約だった。契約者の多くはDINKS、単身の転勤族だったという。

# 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のか、どんな趣向を凝らした演出が奏功しているのか、実際の事例を紹介する。



9畳のLDKにソファ  
の高さに合わせたダイ  
ニングテーブルを設置  
した



リレスト(大阪市)  
インテリアコーディネーター  
千葉裕美氏(30)

## LDKと和室つなげ15畳での空間づくり提案 DINKSや単身転勤族が入居し6戸の空室解消

兵庫県・淡路島の洲本市内に立つRC造6階建て全24戸中6戸の空室がホームステージングにより解消された。2LDKの一部屋の間仕切りを取り去り1LDKにして、リビングダイニング(LDK)を広く使う暮らし方を提案し奏功した。

付近には病院や行政、ショッピング街があり島内でも過ごしやすい場所ではあるが、2戸は1年間空室で、次第に6戸まで増加していた。オーナーから「長期戦覚悟で、何とか空室を食い止めたい」と依頼を受け、「もどるゝむ」のブランドで賃貸や売買のモデルルーム化を行うリレスト(大阪市)がコーディネートした。

同社の千葉裕美氏は、賃貸管理会社にヒアリングの上、ターゲットを淡路島にある大企業の工場勤務の人や転勤層、近くの病院勤務のDINKSやファミリー層とした。

間取りは和室6畳、洋室5・5畳、LDK9畳というファミリータイプ。千葉氏はこの間取りに注目した。通常、ダイニング部分に食事をするためのダイニングテーブル、リビング部分にはくつろぐためのソファを設置する。だが、