

【ホームステージング実際はこんな感じですよ】

# 吹田市

## 中古マンション

2021年10月25日

こんにちは。ステージングサービスです。

**実際の物件が、どのように決まっていたか** 実例でお伝えするシリーズ、4回目は、吹田市の中古マンションです！



お客様から2LDKのホームステージングのご依頼を頂きました。

マンション自体の立地は良く、新大阪や梅田、淀屋橋などに乗り換えなしで行ける、通勤族にも人気の北大阪急行南北線桃山台駅から徒歩6分です。

周辺には公園やスーパーが近くにあり、暮らしやすく、人気のマンションです。

売出し価格 : 5800万前後

専有面積 : 65㎡前後

間取り : 2LDK

竣工 : 2008年

最寄り駅 : 徒歩6分

## ■いざ現地調査へ！！

こちらのお客様は物件の計画段階からホームステージングのご依頼を頂けるので、リフォーム中に現地調査にお伺いさせていただきました。

現場はリフォーム終盤を迎え、もうすぐ完成です！



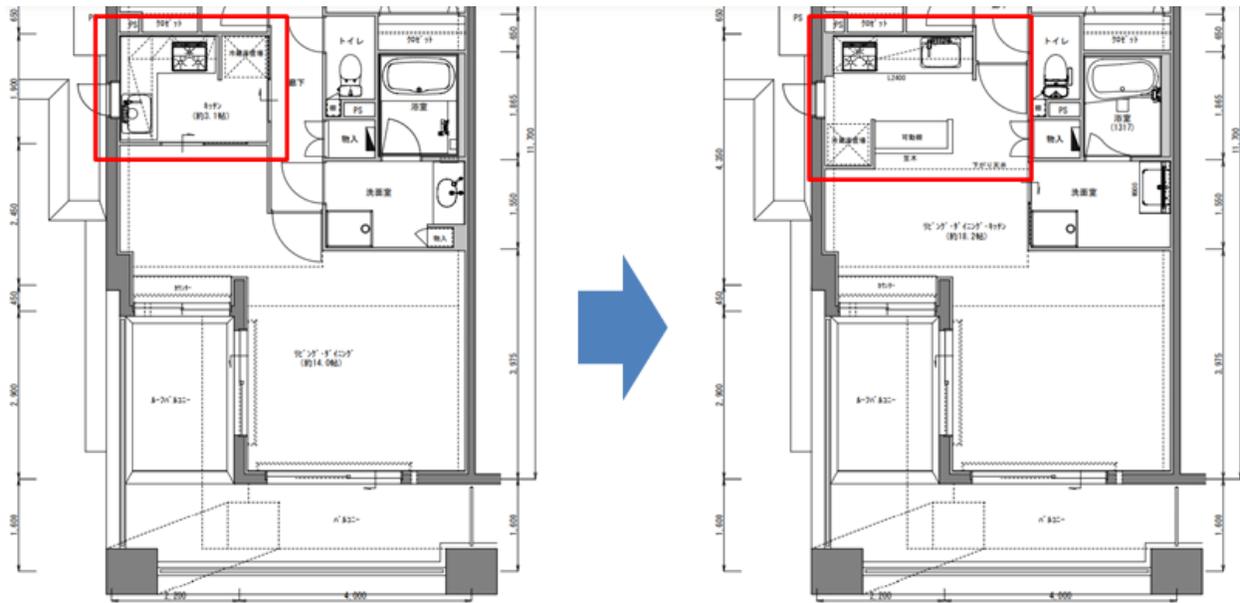
養生シートが貼ってありますが、モダン調に統一されかっこよく仕上げられております。

アクセントクロスが存在感を際立たせております。

## ■実は・・・

この物件、長期間売れていない物件でした。

理由は・・・



キッチンが独立しているのと、LDK部分が特殊な間取りの為、販売には苦戦しておりました。

キッチンのリフォームをすることで圧迫感がなくなり、お部屋全体が広く見えるようになりましたが、実際にどのように家具を置いて、どのように暮らすのか？

家具が入るのか？置いたら、どのくらい余裕があるのか？

こういったことが、ぱっと見ただけでは分かりにくい間取りなのです。

## ■いざホームステージング開始！！

お客様からヒアリングした、ダイニング部分のスペースをどう有効活用するか？が、ポイントです。



現地で営業さんから販売のイメージをお聞きしました。

- ・ 2LDK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)
- ・ 間取り的に、ダイニングの家具配置が難しい

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、

- ・ リビングは通常通り ソファ・TVボード・センターテーブル・ラグ・グリーン+シェルフを配置。ファミリー感を出しすぎず、落ち着いた印象にする。
- ・ ダイニングは、このスペースに実はきれいに入ります。変わったものは使わずにセットします。
- ・ インテリアのテイストとしては、無機質な素材感のないものでスタイリッシュに。

ステージングは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というものではありません。

シンプル且つ物件に合わせた家具配置を行うことで、物件の良さを最大限引き出すツールです！！

## ■ 納品 完了しました！！



### リビング側

- ・ ゆったりくつろげる3人掛けソファを使用。  
ファミリー感を出しすぎないようにとはいうものの、このくらいは必要です。
- ・ ソファ、TVボード、センターテーブル、ラグに+1のシェルフでスタイリッシュに。  
シェルフで空間を埋めることで、全体のまとまりが出ます。非日常な空間にすると物件は売れません。  
空間が空きすぎるのは良くないのです。

広々としたリビングに、大きめサイズのソファと定番のTVボード、センターテーブルにラグを配置し、+1でシェルフを追加することでリビングシーンをスタイリッシュな空間に仕上げました。

グリーンを要所へ足すことで、クロスとグリーンのコントラストが素敵なリビングシーンの完成です。



### ダイニング側

- ・ 建具の色目に合わせたウォルナット色と、クロスに合わせた白のチェア
- ・ リビングに比べて陽当たりが弱いので、多灯式スポットで照度を確保

多灯スポットは、灯り溜まりを散らすことができ、普通のシーリングライトよりも空間を穏やかでくつろいだ空間にできる、便利なアイテムです。

---

ダイニングスペースの中心にダイニングセットを持ってきて、四方全部に中途半端な空間を残すより、カウンターにダイニングを寄せることでデッドスペースを無くし、余裕のある空間を作れました。

ダイニングの奥には、今回提案していないシェルフなども設置できるスペースを確保できています。生活導線にもゆとりを持たせているので、落ち着いた食事風景を演出しています。

## ■その後どうなった???

8/23 納品

10/4 御成約

となりました。

ご担当者様からのご成約連絡は、本当にうれしいものです。

ちなみに、お買い上げ頂いた買主様が、ステージングに使用した家具を気に入っていただき、購入したいというお話にもなりましたが、今回は見送ることになりました。

このように、買主様が家具を気に入っている と聞きますと、

「買主さまが弊社ステージングを見て気に入り、そして成約につながった」と、私どもも実感できます。

この瞬間が本当にうれしい瞬間です。

今回は1ヶ月半での販売となりましたが、3ヶ月や半年かかっている物件もあります。

そういう時は力不足を痛感しますが、買主様・売主様の気持ちになり、1つ1つの物件に真摯に向き合って成約・満室に向けてお手伝いして参ります。

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>