

— 満室経営のこだわりテクニック —

HOME STAGING

[ホームステージング]

キュートにシックに、そして、シンプルに。ファミリーにも、一人暮らしにも。

住まう方の個性をより引き立てる洗練されたデザイン。
やわらかな光が暮らしに寄り添う住まいづくりを実現しました。



地方不動産事業を魅力的に再生させる “有名デザイナー”とのコラボレーション！

ゴールドスワングループでは、地方を専門に停滞した賃貸不動産の再生事業に力を入れて展開してきました。地方の賃貸不動産は物件価格が安く高利回りという点でメリットが大了。しかし、入居者を得られなければ、いくら想定利回りが高くても経営が成り立ちません。そのため、当社では地域の徹底的な調査&マーケティングを行い、時代の特徴やそのエリアの生活環境等の変化に合わせた生活空間の提供を行ってきました。そして、寮や一棟マンションの「リノベーション」や用途の変更工事によって物件の価値を向上させ、入居者を増やしてきています。

今回は、様々なシーンで活躍する有名デザイナーとのコラボレーションによって実現した、より洗練された生活空間をご紹介します。また、デザイナーがイメージする居住空間をお客様に体験していただくために、家具や食器などを実際に配置する「ホームステージング」の演出も行っています。

room type

Macaron Box

「マカロンボックス」



まるで、ヨーロッパのアパルトマン。

大人のための洗練されたやさしいカラーリングの空間がもたらすのは、たとえばマカロンの箱を開けた時の胸が躍るようなときめき。主張を抑えながらも存在感を放つ上品なストライプの壁が印象的です。ベッドルームなどにも落ち着いたパステルカラーの色彩を採用。どの空間も柔らかな照明にやさしいフォルムのインテリアがよく似合います。淡い色を基調にさりげなくビビッドな色もきれいに映える空間のデザインが、暮らしに彩りと遊び心をプラスし、潤いと華やきのある毎日へ。今まで憧れとともに理想のものとして思い描いていたライフスタイルが、ここで現実のかたちになります。



room type

NOIR

「ノアール」



大人のためのシックな空間。

高級感のあるウッド調のフロアとニュアンスのある白い壁が創り出す空間が、洗練された大人のセンスを引き立てます。ひときわ目を引くのは、アクセントカラーとしてダイニングルームの一角に佇むレッドカラーの壁。そして部屋のタイトルを冠したブラックで統一された特別な一室は、斬新な配色が見事に調和して気品を放っています。シンプルな中にも品格のあるデザインで成熟した大人の感性に応える空間。ここに実現するのはワンランク上のライフスタイルです。



地方専門の賃貸経営で培った満室へのアプローチ!

再生プランから、実施までの 業務フローに大切な要素とは!?

すでに「新築の時代」は終わり、これからは「リフォームの時代」だといわれて久しく、賃貸においても中古物件をリフォームして再生させるケースが増えています。

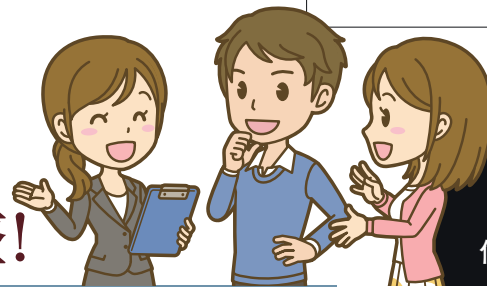
地方不動産再生事業において、購入した物件に対して他の物件と差別化を図るために、どのように追加投資するかが重要なポイントになります。すなわち、古くなった壁紙や床材などの張り替えや、設備を新しいものに付け替えるなどの修繕だけでは、現代のニーズに応えられません。本気で「満室経営」を考えるなら、住む人の家族構成や時代にあった生活環境を踏まえ、物件の性能と機能を改修させる「リノベーション」が重要な要素になります。

最近では、長く続いたコロナ禍の影響が生活者のライフスタイルにも様々な変化をもたらしています。外出機会が減り、リモートワークやオンライン授業など、在宅時間が増えたことにより住居環境への意識にも変化が見られ、より快適な環境を追求する動きが色濃くなっています。その結果、「リノベーション」の需要がさらに増えています。そこで、私たちは有名デザイナーとタッグを組んで、入居者のライフスタイルや個人の嗜好を尊重したデザインのお部屋をご用意しました。住む人のセンスによって色々なことができる楽しさと期待感を感じていただけるお部屋づくりを目指しています。

満室経営の
こだわりテクニック

POINT

内覧会の反応により タイプの施工数を調整!



4タイプ Model Room

個性に合わせてお部屋のタイプ4デザインから選べます。

Room TYPE ヘルシーグロウ



白を基調とした明るい空間に軽やかなトーンのフロアが合わさり、フレッシュな印象を演出。ナチュラルなライフスタイルにきらめく光が似合う居住空間です。

Room TYPE ノスタルジアブーケ



どこか懐かしさを感じるパステルブルーとウッド調のフロアが柔らかな雰囲気演出。ヨーロッパ風の淡いトーンがノスタルジーマードで優しい時間を紡ぎます。

Room TYPE ノアールビューティー



洗練されたモダンな空間がもたらすワンランク上の佇まい。ブラックとチェリーレッドの大胆な色使いで、住む人の好みに合わせて様々な表情の変化も楽しめます。

Room TYPE カントリーウッド



重厚感のあるウッド調のデザインが生活にゆとりを演出。個性的な木目の壁紙やフロアで彩られ、自然の温もりを感じるログハウスのような居住空間です。

GSC式再生プラン

地域の市場調査(分析)

賃貸物件の市場調査は、まずは協力不動産会社様からの情報を重視し、地図を用いた地域の住宅、産業、街並み、アクセス(幹線道路)などから需要を探っていきます。

入居者の具体的な属性をイメージする

近隣の賃貸住宅にはどんな入居者層が多いかを調査します。その中からどの層に狙いを定めるかを検討。ただし、必ずしも主流の入居者層がターゲットになるとは限りません。

ターゲットのリノベーションプラン(複数ルームタイプ)

年齢、性別、勤務先・通学先、職業、年収、家族構成に加え、趣味嗜好やライフスタイルを踏まえて入居者像を具体的に想定。そこからデザイナーとコンセプトを考えます。

協力不動産会社様との入居付け

地域の協力不動産会社様へ、出来上がった賃貸物件のパンフレットやキャンペーンチラシをお届けし入居付けのお願いをいたします。

内覧会と内装施工の調整(満室へ)

内装が済んだ部屋にホームステージングを施したお部屋をご用意、内覧会を開催します。入居者の反応や協力不動産会社様のご意見をもとに施工数の調整を行います。

当社の地方賃貸不動産の再生プランは、施工から入居付けまでワンストップで自らプロデュースを行います。

まずは、内覧会用としてそれぞれリノベーションする4タイプのお部屋を施工します。次に、コンセプトに合わせ、家具や調度品、食器などをコーディネート、実際に生活を体感していただくためのホームステージングを行います。そして、完成したモデルルームは、プロのカメラマンによってインテリア撮影が行われ、4タイプのリノベコンセプトをわかりやすく説明するパンフレットを制作します。また、協力不動産会社様がご案内するキャンペーン用のチラシもご用意されます。こうした資料は、内覧会のときに設備のリフォーム状況やリノベーションのコンセプトをご理解していただくために必要ですが、もう一つ大切なポイントがあります。それは、内覧会にお越しいただく入居希望者に少しでも長く滞在していただくことです。そのために、内覧会を楽しんでいただき、同じ物件内でお部屋の比較をしていただけるよう複数タイプのお部屋をご用意しているのです。

ちなみに、賃貸不動産を探すとき、競合する物件と比較するために内覧会での滞在時間が短くなり、その結果、入居付けが進まない原因にもなります。

さて、入居者付けと内装の施工を同時に行うには、もう一つ重要なポイントがあります。それは、当初予定していたルームタイプ数を検証することです。実際の成約状況や協力不動産会社様からお客様の反応を聞き取り、今後のルームタイプの施工数を調整して行きます。当初計画した再生プランの見直しを図ることも今後の重要なデータとなります。そして、成約状況や空室案内など、入居付けの進捗状況とルームタイプの施工数は、メールやZOOMなどで随時協力不動産会社様と情報共有が行われます。



社宅・一棟マンション買取ります

ゴールドスワンキャピタル株式会社

東京都中央区新富1-9-1 新富191ビル2F

tel: 03-6281-9898 fax: 03-6281-9899

HP: <http://www.goldswan.co.jp>

mail: apart@goldswan.co.jp