



# 設備から間取りまで お部屋の印象を がらりと変える 空室対策アイデア5選

早いもので今年も残り3ヶ月。長引く暑さも山場を越え、ほっと一息つきたいところですが、心配なのは夏を過ぎても決まらなかったお部屋です。今のうちに手打っておかないとい空室はさらに長引くことになるかもしれません。今回は一日も早い成約を目指し、お部屋の印象をがらりと変える空室対策・リノベーションのアイデアを探ってみましょう。



## ● 収納を兼ねた「シェルフ」で壁もインテリアに

低コストの空室対策として注目を集めているのが「シェルフ」です。これは扉や抽斗(ひきだし)のないオープンな棚のこと、収納力を高めつゝ、オシャレなインテリアとしてお部屋の雰囲気を変えてくれます。

例えば、壁に収納棚を直付けするタイプなら、キッチン脇や作業机の上などのデッドスペースにも設置でき、棚下の空間を邪魔せずに壁面収納を実現できます。また、突っ張り棒で天井と床に固定する壁全面タイプであれば、お部屋の壁に傷をつけることなく、本棚や洋服掛けにも使える大規模な収納スペースを生み出せます。

一方、壁そのものとして活躍する間仕切りタイプのシェルフも、リビングの一角や寝室との境に間仕切りを兼ねて設置すると、間取りそのものが変わったかのような新鮮な印象を与えられます。また、あくまで棚であるため移動させるのも簡単。工夫次第で一般的な間取りにオリジナリティを持たせられそうです。

## ● ロフト付き物件は収納つき階段で差別化

ロフト付き物件のイメージチェンジなら「ロフト用家具階段」を導入するのも人気です。賃貸のロフト付き物件では、昇降用に梯子が使われるのが一般的ですが、梯子の昇り降りを怖がる女性入居者も多く、また梯子

の下はデッドスペースとなりがちです。

階段と複数の収納ボックスが組み合わされたおしゃれなロフト用家具階段なら、梯子下が大きな収納スペースへと変わるだけでなく、目新しさから他のライバル物件との差別化も図りやすくなります。また、昇降時の安心感も高まるため、特に女性を中心にターゲット層の拡大も期待できるでしょう。既製品からお部屋の間取りに合わせたオーダーメイド商品までありますので、資金と時間に応じて検討してみてください。

## ● 照明交換で次世代感あふれるインテリアに

お部屋全体の印象を手軽に変える方法のひとつに「照明計画」があります。玄関照明を人感センサー付きにしたり、リビングにスポットライトや間接照明を取り入れたりといった工夫はもちろん、明かりの色を温かみのある電球色に変えるだけでもお部屋の表情は一変します。



最新の照明の中には、天井の引掛けシーリングに取り付けるだけでダイナミックな映像体験ができるようになる「popIn Aladdin(ポップインアラジン)」のような商品も。同商品は照明でありながら高音質スピーカーと高性能プロジェクターを搭載し、部屋の壁に60インチ超の大画面映像を映し出すことができます。テレビの置き場所に迷うような狭いお部屋も、Wi-Fi環境と本体の設置だけで、動画コンテンツを大迫力で楽しめる次世代感あふれるお部屋へと大変身です。

## ● ワークスペースでテレワーク需要をキャッチ

今年はコロナ禍に伴うテレワーク需要も見過ごせません。在宅勤務の浸透に伴い、一人で仕事に集中できる環境が欲しいと「ワークスペース」を求める声が高まっています。

そこで最近、にわかに注目を集めているのが、室内に設置する組立式の簡易書斎セット。部屋の一角を板で囲んで個室を作り、内側には仕事のしやすいデスクが置かれます。壁や床に穴を開けずに設置できるものが多く、中には一人で簡単に組み立てられるものも。間取りに合わせて形をアレンジできるため使い勝手も良さそうです。

また、合わせて脚光を浴びているのが「DEN(デン)」付きの間取りです。かつてのDENはファミリー向け物件において、家族がちょっとした仕事や趣味、家事に使う空間として用意されていましたが、今回の騒動を経て「家でしっかり仕事をするための空間」と再認識されたようです。

テレワークが当たり前になるにつれてDENの需要も高まりそうですが、新設には大きなコストがかかりますので、間取りを変更するような大規模リノベーションに合わせて検討してみましょう。

## ● ペット需要に応えるペット共生部屋

立地や間取りの不利で空室が埋まらない場合、「ペット可」への条件変更を検討される方も多いと思いますが、思い切ってペット好きが喜ぶ「ペット共生部屋」にリノベーションしてしまうのも効果的です。

最近のブームに乗じて「猫部屋」を作るのであれば、壁に猫の遊びやすいキャットウォークを設置したり、

室内ドアに猫専用ドアを作ったりすると、猫好きの目的を引くことができるでしょう。キャットウォークをアクリル板にして「肉球の眺められる部屋」にしても猫好きにウケそうです。

さらに、爪とぎ対応壁クロスや傷防止床材をあらかじめ導入しておけば、ペット可物件につきものの床や壁の損傷の悩みにも備えができます。安心して部屋を貸せるのはもちろんのこと、傷みにくい内装は借主の心理的なハードルを下げることにもつながります。



次のオンシーズンまであとわずか。今年ならではのトレンドを絡めつつ、急ぎ足で効果的な対策を進めていきたいものです。

## リノベーションファイル No.012 オフィス街、4階（階段）の部屋でも 家賃18%UPで成約に繋がる！

### 【今回の物件概要】

住所：愛媛県松山市一番町  
築年数：30年（1990年築）  
構造：鉄筋コンクリート造  
占有面積：26.7m<sup>2</sup>  
間取り：1R

### 【Renotta 選手の経緯】

最低限の原状回復箇所が多く、折角リフォームを行うのであれば差別化・収益UPに繋がる提案が必要であった。また4階（階段）のため女性より男性を意識した部屋づくりを心掛けリフォームを行う必要がありました。

### BEFORE



### 【デザイン性の高いRenottaで差別化+収益UP】

今回「REVERSI LIFE」というコンセプトを元にリフォームを行いました。モノクロでシンプルでありながら、高級感漂う雰囲気に仕上がりました。

### AFTER



### AFTER

### 【After】

家賃：35,500円→42,000円（6,500円UP=18%UP）、入居まで96日と少し成約までの時間は時間を要しましたが、同物件で合計4室施工させていただき、リフォーム完成から平均54日で成約に繋がっており、リノットで高い稼働率が上がった成功事例と考えております。コンセプトの種類も数百種「Renottaリノベーション」に関して、話を聞いてみたい、施工相談、ご不明な点がございましたら物件担当まで是非ご相談下さい。



ROOM IMAGE