

理想の入居者に出会えるペルソナ設定

ステージング最新3事例



低コストでも空室が申込み殺到！！

現状把握からペルソナ設定
写真映えのステージングは
センスがなくても大丈夫！

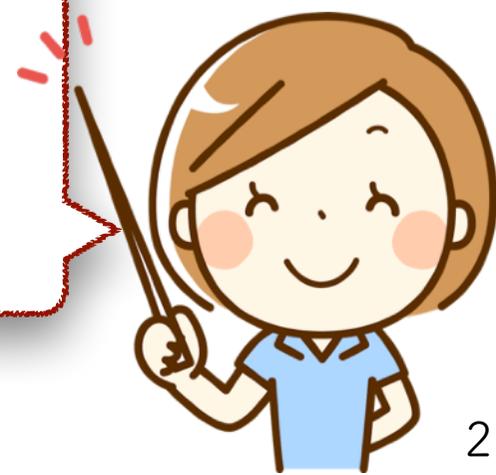
空室対策協会認定講師 宮下みひろ



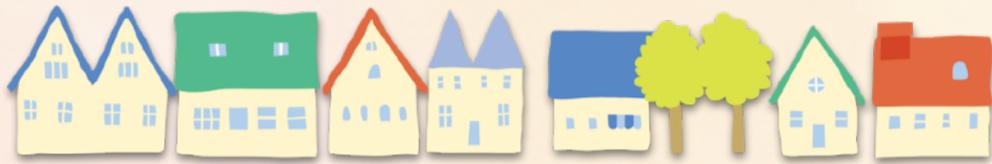
このようなお悩みはありませんか？



- ✓何をしたいかわからない
- ✓最初の一歩をどっちに踏み出せば良いかわからない
- ✓繁忙期に空室を埋めるためのステージングの事例を知りたい



本書を手にとって
いただき
ありがとうございます！



はじめまして。
空室対策認定講師
3代目女系相続大家
宮下美広です。

なかなかうまくまらない空室を埋めるには
家賃を下げる、広告料を上げる
とにかく設備をリフォームするなどの
ありきたりで負担の大きい空室対策
しかないと思っている方は多いのが現状です。

本書では、
空室対策メソッドをもとにステージングを
することで他物件と差別化ができ
物件広告で目立ち、
**閑散期でも空室を埋めることが
できる**ことをお伝えいたします！



埋まらない空室はない！

わたしは、40歳の頃に**権利収入と労働収入の違い**について知り、女性でも子育てが終わる世代からでも自立できる手段があるのではと思い始めました。

いろいろな本を読むうちに不動産投資を知り、母が相続している物件もいずれはひとりっ子の私が相続することを実感し、不動産が意外と身近だったことに気づきました。

この物件を足掛かりに自分にも不動産投資・経営ができるのではないか、と思い切って踏み出しました。高齢になった母から経営も引き継ぎ、大家になって3年目ですが、やはり不動産賃貸経営が好きで続けているんだな、と思います。

不動産を勉強する中で、「**埋まらない空室はない！**」という考えに出会い、空室対策になくてはならない大切なことを教えたいと考え方が変わっていきました。



大家になってすぐに相続物件で、
3ヶ月以上うまらない空室に悩んでいました。

偶然たどり着いたメルマガを読むうちに
フィーリングリフォーム®の空室対策を知り
コンサルティングを申し込みました。

現状を把握するために、しっかりとしたやり方で
不動産業者を回ってみた時に、自分がいかに
物件のことを知らなかった、ということに気づきました。
この現状把握があったおかげで物件の良いところが
わかり、すぐに空室が埋まったのです！

考え方と方法を学び、すぐに実践することで、
今後の賃貸経営の軸を持つことができました。



あなたは、賃貸経営の軸をどのように考え、
どのような方法で実践していますか？

約4年で2000室以上埋めることに成功いたしました！

住む人の気持ちを考えて空室を満室経営にする

フィーリングリフォーム® 空室対策3つのメソッド

**現状
把握**

**ペルソナ
設定**

**物件
広告**

この「3つの柱」が考え方の基準



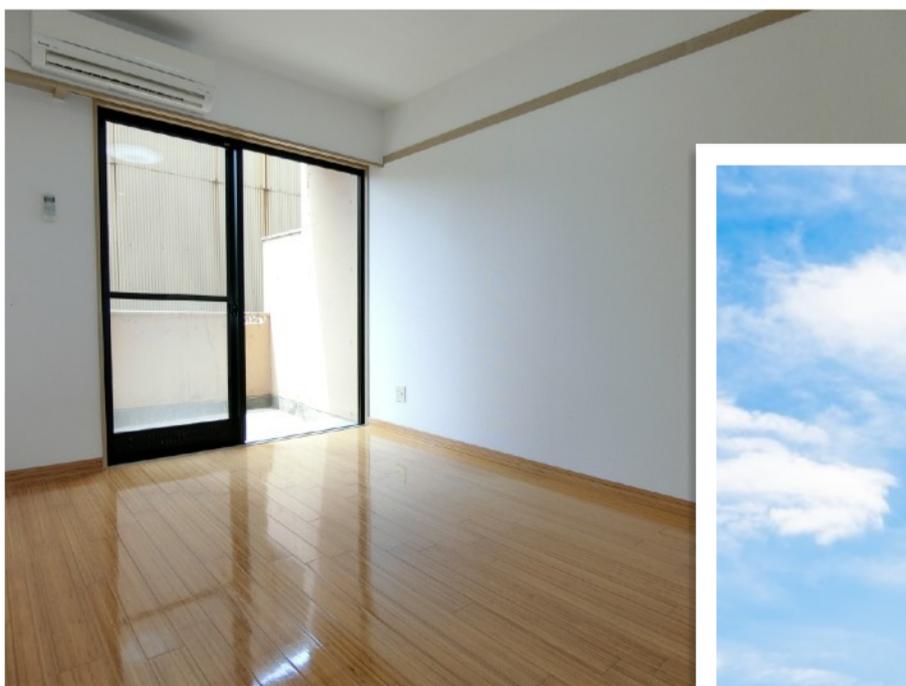
現状把握とは？

物件はすごく良いのに なぜ埋まらないんだろう？

と漠然と思っていないですか？

まず現地を回り、**管理会社**や**仲介業者**を訪問し
3つの質問をすることで現状がみえてきます

- 1) 最近満室御礼になった事例
- 2) 内見に連れて行きやすい物件は？
- 3) 空室であることの担当者の見解



ペルソナ設定とは？



ペルソナとはたった一人の理想のお客様。
誰でもよい部屋ではなく、
たったひとりに
強烈に愛される部屋を創ることで
より伝わりやすいプロモーション戦略を
作ることができます。



ペルソナ設定ステップ1

**周辺や現在の入居者を
分析してみましよう！**

まずはレントロール作成から！

一般的なものにプラスしてこちらをいれましよう！

入居者の特徴をつかむための属性情報

- **生年月日**
- **勤務先**
- **年齢**
- **年収**
- **性別**
- **入居日**
- **業種**
- **客付業者**





ペルソナ設定ステップ2

理想のお客様を
分析してみましよう！

より具体的にイメージ！

分析することでステージングしやすくなります！



お客様を1人に絞り込み
分析してみましよう。



年齢と性別	
独身または既婚	
子供の有無・子供の年齢	
現在の職業・年収→家賃相場	
生活や行動パターン	
住んでいる地域エリアは？	
好きな食べ物は？買い物先は？	
何時に寝て、何時に起きてる？	
趣味で出かける？家にいる？	
休日の過ごし方は？	
友達や近隣のコミュニティは？	

物件広告とは？



**スーモ・ホームズ・アットホームなど
大手サイトに物件が
確実に掲載されていますか？**

募集条件、掲載内容は合っていますか？

写真は明るくて、きれいな写真ですか？

せっかくの物件も
正確な情報を載せて
いないと全く意味が
ありません！
しっかりチェック
してくださいね！



告知して
いきましょー！



あなたの物件広告を チェックしよう！

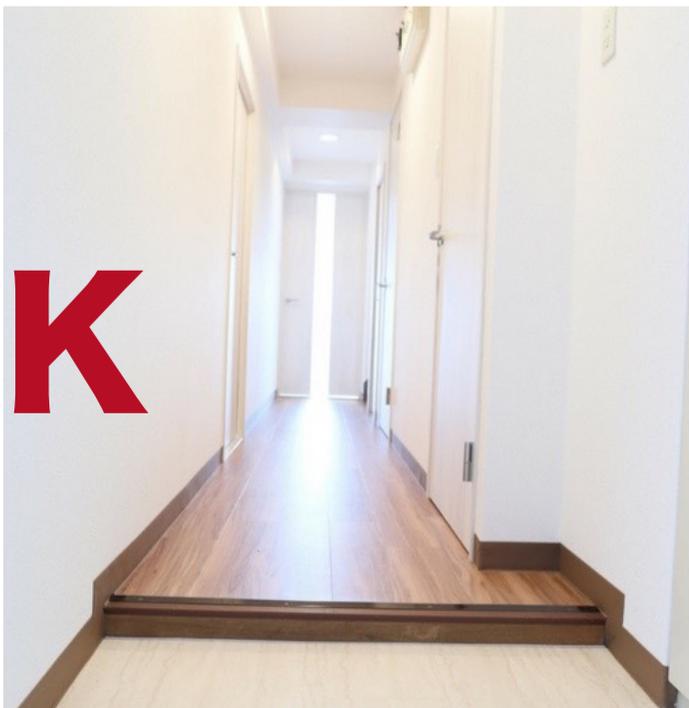


募集条件、掲載内容は合っていますか？

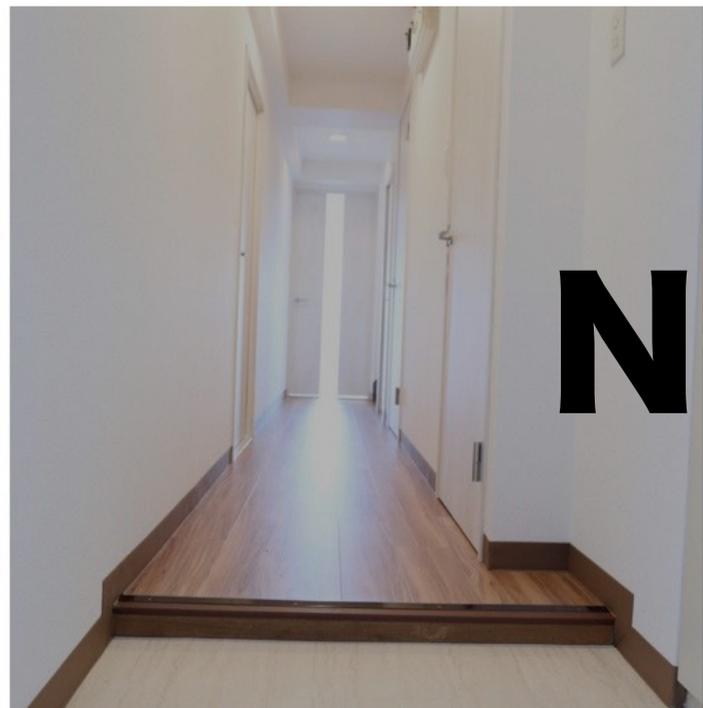
- ✓ サイトごとに同じ内容になっているか？
- ✓ キャンセルにならないようなお得感があるか？
- ✓ キャンペーンや企画は？
- ✓ 他の物件との差別化？

写真は明るくて、きれいな写真ですか？

OK



NG



●理想の入居者に出会えるペルソナ設定● ステージング最新3事例



**ペルソナ設定からステージングまで
どのように行ったかを詳しく解説します！**



内見者の目線を意識した フォーカルポイント

ステージングするときは
「フォーカルポイント」を意識しましょう。

フォーカルポイントとは、簡単に言えば
「部屋に入ったときに目線が最初に入るポイント」です。
必ず内見社の視点がどこに来るのかを考えて、
「奥に何かあるな」と思わせる仕掛けをします。



子どもが遊べる仕掛けの空間を考え、内見に来た親子連れの娘さん2人が遊ぶ風景をイメージしプチピクニックセットを配置。また、成約が決まった入居者さんは、まさにそのように遊んでいた後日談があります。

静岡県静岡市
● RCマンション 築35年
家賃12万円(3LDK)



もともと2LDKの部屋をキッチン近くの壁を撤去しました。全体的に広いリビングの時は、ステージングの雑貨や家具も幅をもたせて設置させます。たとえば、クッションもラグマットから少しはみ出る演出のほうがゆったりと見えます。

長野県松本市
● RCマンション 築24年
家賃6万円(2LDK→1LDK)

3つの事例から具体的なポイントを解説していきます！

物件
事例1

60代男性Dさん物件(1部屋目)



物件の紹介

東京都八王子市

京王線 北野駅 徒歩10分

RC 築20年超 1R

家賃 22,000円 + 共益費3,000円

ステーキング時期

2月中旬

繁忙期を狙う

- ・ 学生が実家から出る
- ・ 住み替える人が多い

ペルソナ

自分の花屋を出すために頑張っている女性

物件
事例 1

東京都
八王子市



ペルソナ設定

28歳 女性 花屋勤務
独身 年収 300万

どんな悩みを解決するか？

- ゆっくりと過ごせる
- 通勤がラク
- 部屋で植物を育てることができる

どのように解決するか？

モデルルームを設置することで
この家に住んだ時の生活がイメージできる

お客様がモデルルームを見て得られることは？

- 生活のイメージが湧く
- 住みたい！と思う
- ワクワクする

POINT

イメージ詳細

フェイクグリーンを多めに
グレー多めの落ち着いた韓国女子部屋

テーマカラー3色 選定設定

ホワイト・グレー・少しだけピンク



**ペルソナ設定して
ステージングをやってみると！**

After

ステージングは
メインの部屋から



- ・小物の配置は、玄関からみて、一番広く見える「奥」
- ・カーテンは、設置しない。陽の光を入れて明るく！
- ・壁が単調の場合「アクセント」を飾る！

ラグ、テーブルの
配置は
全体のバランスを
広く見える位置に！



- ・必須アイテム：ぬいぐるみ！「ひとの目線を引く」
- ・クッションは、「テーマカラー3色」から選ぶ
- ・ラグは、一番最初にプランニング！

必須アイテムは
マットやクロス
並べる小物に
統一感を！



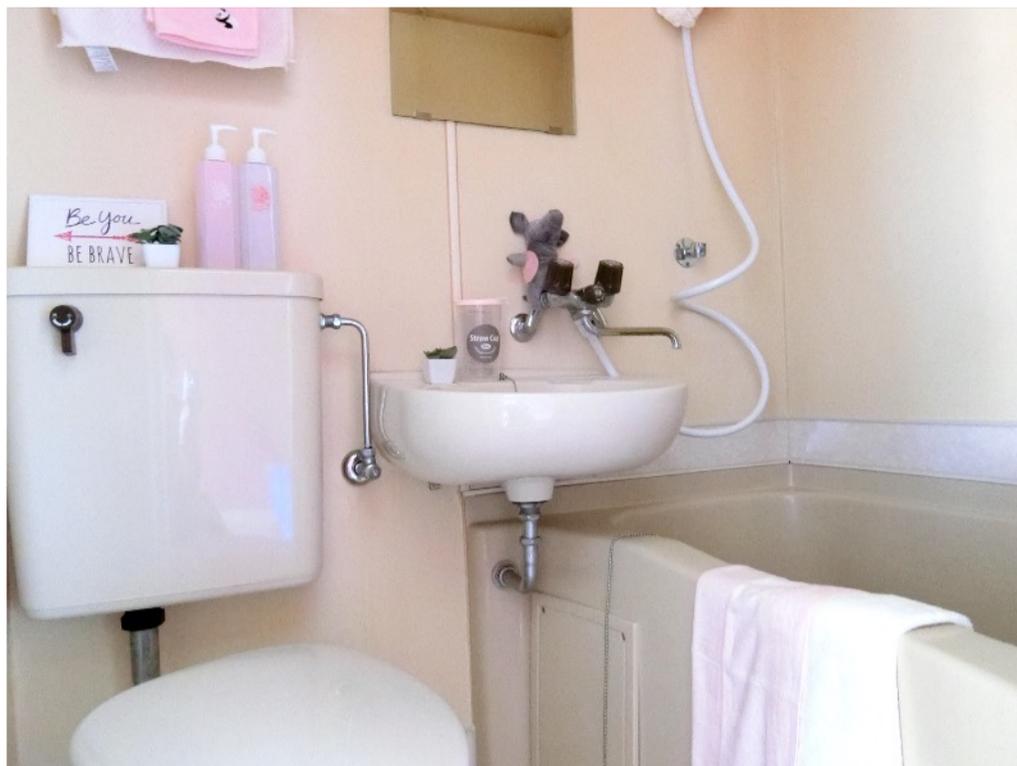
- テーブルの面積の8割が埋まるくらい小物を並べる
- 必須アイテム：グリーン 暖かさがでる！
- 食器の間にカラーナプキンを置いて、色のアクセント！
- 小物や食器は、左右対称

必須アイテムは
ぬいぐるみ
三角形のラインで
まとまりを！



- アートフレームで高低差を出し華やかに！
- 「透明な小物（ビンなど）」を置いて清潔感演出
- ステージングに三角形のラインを作るとまとまりが出る

必須アイテムは
ポンプボトルや
グラス類を
シリーズ物
2つ以上用意！



- ・バスタブにバスマットまたはタオルをかける
- ・あったら便利：タオルハンガーにタオルかクロス

玄関は最も重要！
ここの「6秒間」
の印象で
物件全体の印象は
決まる！



- ・必須アイテム：グリーン（フォーカルポイント）
- ・小物の下のマット。統一感が出る

60代男性Dさん物件(2部屋目)

物件 事例 2



物件の紹介

東京都東村山市
西武新宿線 久米川駅 徒歩11分
RC 築30年超 1R(15平米)
家賃 28,500円 + 共益費3,000円

ステー징時期

3月中旬
繁忙期から閑散期への移行に向けて
住み替えを狙って早めに対策

POINT

ペルソナ設定

24歳 会社員 男性

憧れのハワイに友達と旅行に行きたい！

イメージ詳細

キーワード：海・明るい・個性的
ハワイの植物と海をイメージ

テーマカラー3色 選定設定

ターコイズブルー・グリーン・濃いめのブラウン



**ペルソナ設定して
ステージングをやってみると！**

After

ステージングは
メインの部屋から



- ・小物の配置は、玄関からみて、一番広く見える「奥」
- ・照明は必須！照明有無は内見数を左右する！
- ・テーブル奥にアートフレーム。奥行きが出る。

ステージングの
ポイントは
メインの小物！



- ・クッションは自然な配置で生活感を出す。
- ・ペルソナ設定を意識したハワイを感じさせる雑貨
- ・シンプルなアートフレームで、個性的な壁の雰囲気中和

ステージングの
ポイントは
テーブルの上の
セッティング！



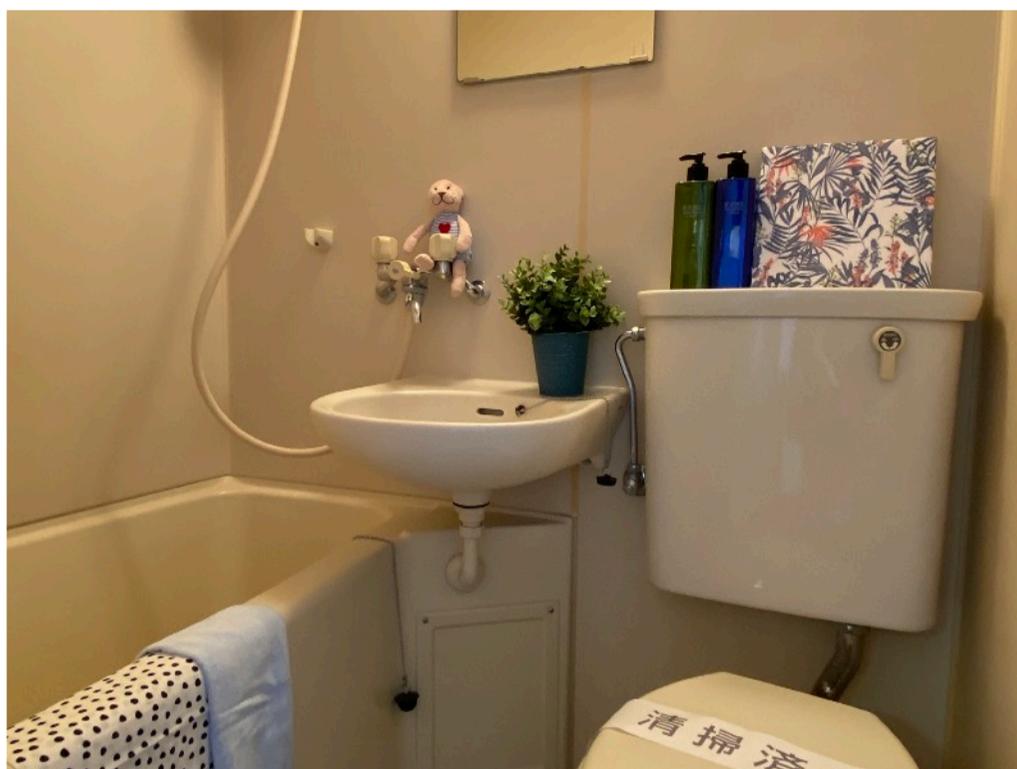
- ・ 必須アイテム：下にマットやクロス。
並べる小物に統一感！
- ・ 食器は、平らなお皿とボウルを重ねて立体感を。
- ・ タオルを丸めて置くことで立体感を出す

必須アイテムは
小物の下のクロス
まとまりが出る



- ・ 必須アイテム：小物の下のクロス まとまりが出る
- ・ タオルをかけることで棚があることをアピール
- ・ ガラスびんは1本より複数本を並べたほうがオシャレ

テーマカラーに
沿った
ボディスポンジを
置くのがポイント



- ・ポンプボトルやグラス類をシリーズもので2つ以上用意
- ・グリーンやぬいぐるみを置くことで目線を引き
3点ユニットも明るい雰囲気！

フォーカルポイント
を意識して
小物を配置！



- ・ぬいぐるみは内見者の目線をひく大事なアイテム
- ・グリーンを置いて暖かみを演出

物件
事例 3

60代男性Dさん物件(3部屋目)



Before

物件の紹介

東京都東村山市

西武新宿線 久米川駅 徒歩11分

RC 築30年超 1R(15平米)

家賃 28,500円 + 共益費3,000円

ステー징ング時期

3月中旬

繁忙期から閑散期への移行期に向けて
住み替えを狙って早めに対策

POINT

ペルソナ設定

20歳 独身 アパレル勤務 かわいいものが大好き！
ファッション・メイクはインスタで常にチェック

イメージ詳細

キーワード：かわいいパステルカラー
好きなものに囲まれたい

テーマカラー3色 選定設定

パステルピンク・グリーン・パープル



**ペルソナ設定して
ステージングをやってみると！**

After

ガーランドを
使って目線を引く



- ・ペーパーガーランドや壁に小物をかけることで立体感を出し、クロスとも調和させる
- ・ラグは部屋の広さ、テーブルの大きさに合わせ決定する

ステージングの
ポイントは
メインの小物！



- ・必須アイテム：ぬいぐるみはフォーカルポイント！
- ・テーブルの面積の8割がうまるくらいの小物を並べる
- ・高低差をつけることで華やかに見える

キッチンに
棚がある場合は
しっかりアピール



- 棚という棚には小物を置く！
- キッチンクロスを棚にかける
- 水回りなのにぬいぐるみ？という心配は不要！
ステージングは「広告」

必須アイテムは
バスマットと
タオル！



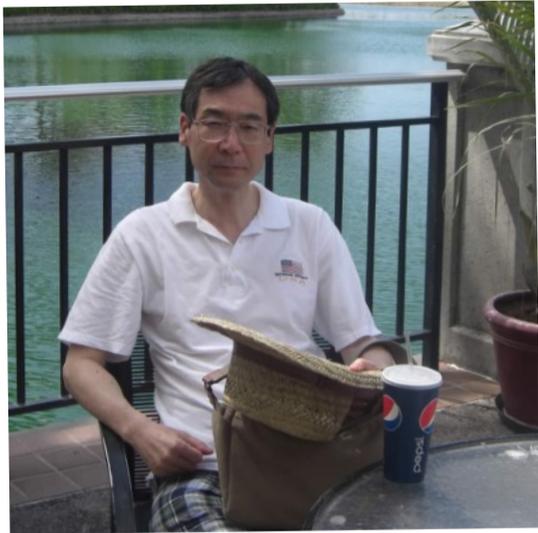
- バスマットやタオルをかけることで生活のイメージを！
- グリーンを置くことで明るく温かい雰囲気

ペルソナ設定したステージングで 空室が埋まった大家さん



**どのように変わったか
体験された大家さんの声を
ご紹介します！**

ペルソナ設定したおかげで 10室以上あった空室が3ヶ月で満室に！



土肥 茂夫さん

(60代)

自営業 千葉県在住

まずすごいと思ったのがステージングをするにあたって考えるペルソナ設定がかなり細かくターゲットを絞っていて、その人のライフスタイルまで考えていることにビックリしました。そして実際のステージングや写真の撮り方はプロも真っ青の出来栄でした。ステージングを設置した部屋から申込があり10室以上あった空室がなんと3ヶ月で満室に！空室対策にステージングはかなり有効だと感じました。

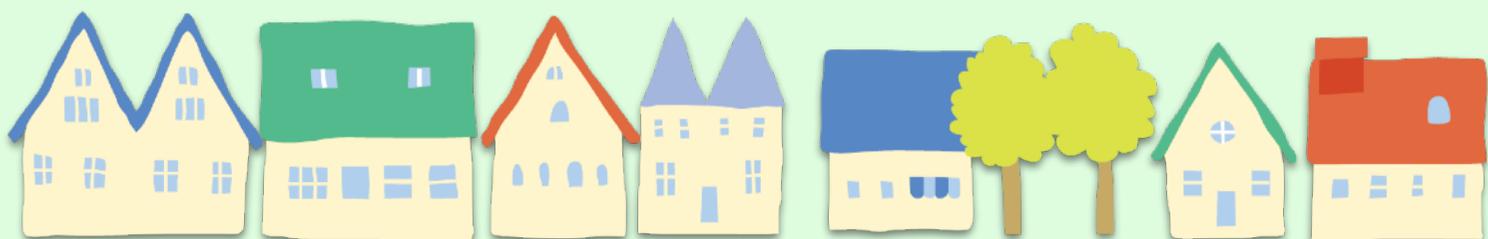


みひろ先生の講義で ステージングが楽しくできました！



太田 祐規子さん
(60代)
東京都

ちょうどシェアハウスの空室をうめるための
ステージングに取り掛かろうとしていた時に
「空室対策60日間チャレンジ」のみひろ先生の
ステージングの講義でシェアハウスの事例を見て
やってみよう！と行動するきっかけになりました
みひろ先生に背中を押されて、今、まさに
楽しんでステージングの真っ只中です。
この楽しさはやってみなければわかりません
やってみれば必ずわかります！
この体験を空室で悩む
全ての大家さんにしてもらいたいです。



お部屋の魅力的に見せるポイントが ステージングと知りました！

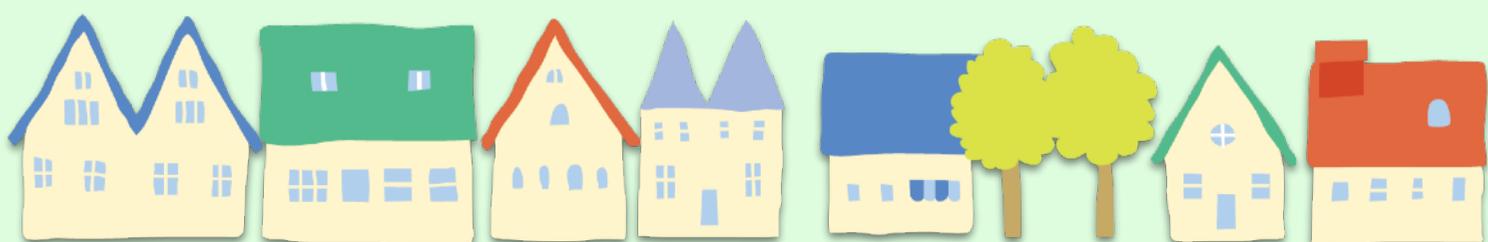
Y・Kさん（40代女性）

テキストを読んで自分でステージングをやってみましたが、色やどのアイテムを買ったらいいのか迷ったり、並べてみると思ったよりボリュームが出なかったりと、何度もお店に足を運びました。

みひろ先生のステージングの講座を受けることでマストアイテムや多めに揃えると良いアイテムなどを教えてもらい今後の参考になりました

またテキストには載っていないステージングのコツなどもわかってとてもよかったです。

個性的なクロスのお部屋でも入居が決まった事例などを聞いて、部屋の魅力的な見せ方がステージングでできることにとても驚きました！



宮下みひろの物件大公開！！

家賃相場を把握し
『子供が喜ぶおうちでグランピング』
のペルソナ設定のテーマを決定！



BEFORE



AFTER

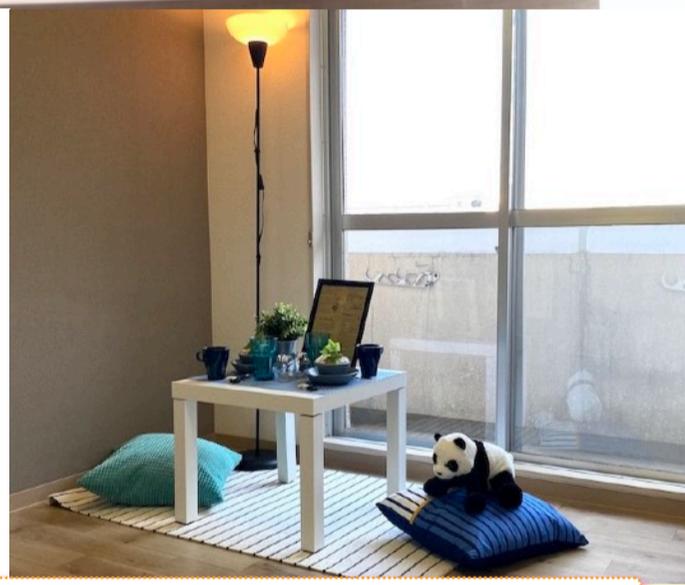
千葉県山武市
戸建賃貸 築38年
家賃5.5万円（4SLDK+テラス）

コロナウィルス自粛時期、人の動きが少ない中で初めて購入した戸建物件の入居者募集となりいつ埋まるのか不安でした。空室対策アカデミーで学んだ、住んでいただく入居者さんを思い描くという未来を先に設定する考え方を忘れずにペルソナ設定とステージングをして無事に入居が決まりました！

自分もこの再現性のある素晴らしい空室対策メソッドと「うまらない空室はない！」というマインドを空室に悩む大家さんにお伝えしたくて空室対策講師になりました。

空室対策協会で学び続け、実践すること、そして仲間に相談して意見を頂いたり互いの夢を応援することで自分も学び続ける意識やチャレンジする勇気をもらっています。

空室対策 「ペルソナ設定」 体験ワークショップ



女系相続大家が
空室対策の秘訣を
大公開！！

 **お申込みはこちら**

※先着10名様ご招待！！



2021年7月24日発行

著者 宮下 みひろ

監修 一般社団法人空室対策協会®

代表理事 山岸 加奈

発行所

r.crystal316moegi@gmail.com

(販売・ライセンスについてのお問い合わせ)

本教材、および収録されているコンテンツは、著作権、知的財産権によって保護されていることはもちろんですが、購入・ダウンロードされたコンテンツは、あなた自身のビジネスのために役立てる用途に限定して提供しております。教材に含まれているコンテンツを、その一部でも、書面による許可（ライセンス）なく複製、改変するなどして、またあらゆるデータ蓄積手段により複製し、オークションやインターネット上だけでなく転売、転載、配布等、いかなる手段においても、一般に提供することを禁止します。コンサルタント業の引用、転載、教育を希望する場合には別途ライセンス契約が必要となります。



理想の入居者に出会えるペルソナ設定
ステージング最新3事例

低コストでも空室が申込み殺到！！
現状把握からペルソナ設定
写真映えのステージングは
センスがなくても大丈夫！
空室対策協会認定講師 宮下みひろ

