

ホームステージング白書2018

2018年12月



本白書のデータを流用・引用する場合は、必ず事務局にお知らせください。
電話 03-6810-5708 ファックス 03- 6810-5718 Mail info@homestaging.or.jp

【第2回ホームステージング実態調査 概要】

■調査の背景

日本ホームステージング協会では、ホームステージングに関する唯一の調査データとして、今年2回目となるホームステージング実態調査を実施しました。この調査は、北海道から沖縄までの全国で活躍するホームステージャー、法人会員企業の協力のもと実施しています。

今年はみなさまのご協力により昨年の約14倍となる2,000を超えるデータが集まりました。ホームステージング専門会社からのデータ提供が増えたこともあり、より実態に近い結果が出てきたのではないかと思います。

今回は下記7項目の回答をもとに「空室」、「賃貸」、「在宅」の 카테고リーに分けて調査分析を行いました。これらの項目のうち、回答が不足しているデータも多く、結果として有効回答数は、各項目ごとに異なっています。

- ・HS(ホームステージング)導入までの日数
- ・HS後成約までの日数
- ・HSに要した費用
- ・物件査定金額
- ・物件売却金額
- ・戸建またはマンション
- ・HS費用負担は不動産会社(法人)または売主(個人)

特に、導入までの日数、成約までの日数及び査定金額、売却金額についての項目については空白が目立っています。その理由としては、ホームステージング会社から不動産会社に売却金額まで追って確認することが難しいという実情があります。

当協会として、2017年を「**ホームステージング元年**」と位置づけ、社会全体にホームステージングの浸透が進むターニングポイントの年であるとしました。2018年はホームステージングは「**成長期**」に入り、売買だけでなく、賃貸・リフォームや在宅のホームステージングもひろがり、関係する企業の顔ぶれも多種多様になってきました。このことはホームステージングが切磋琢磨されて、様々な利用者のニーズに合わせて、ホームステージング自体が変化していく兆しを感じることができます。

なお次回の調査結果をもとにしたホームステージング白書2019は、2019年12月頃の公開を予定しています。

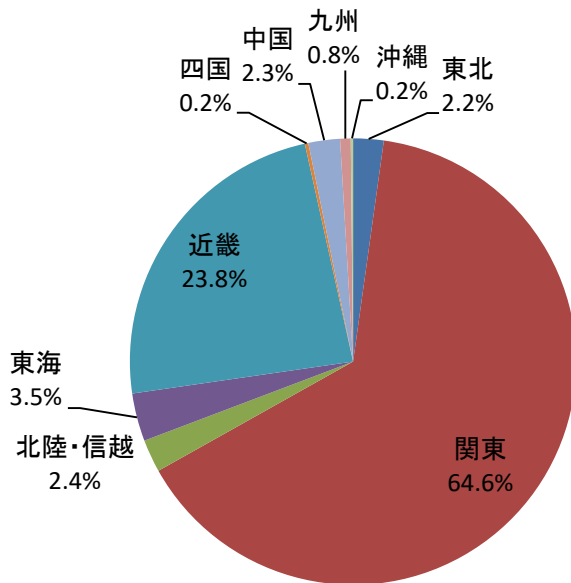
■調査概要

- ・調査名: 第2回ホームステージング実態調査
- ・調査対象期間: 2017年7月1日～2018年5月31日
- ・調査実施期間: 2018年7月1日～8月31日
- ・回答方法: 協会ホームページでのデータ収集と協会会員向けアンケート送付による回答収集
- ・回答総数2,426件
- ・マンション 799(うち賃貸 156 空室 634 在宅 9)
- ・戸建191(うち賃貸 5 空室 177 在宅 9)

【調査結果】

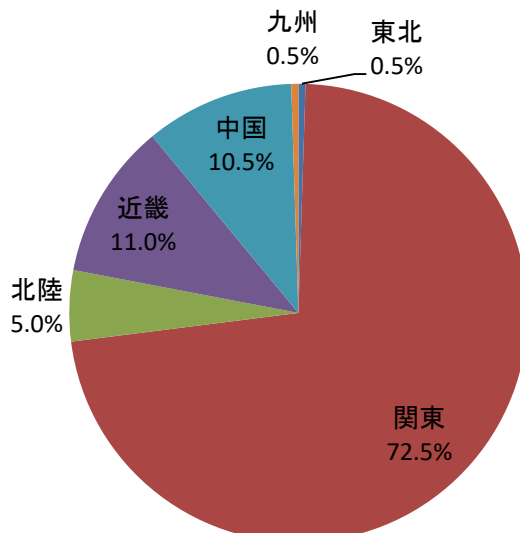
■1 ホームステージングの地域別件数

1-1 空室ホームステージング件数(売買物件)



不動産売買におけるホームステージングの地域別件数は、空室および在宅のホームステージングも含まれた比率になっています。昨年までは、ホームステージングは首都圏だけで展開しているように感じている方も多かったようですが、今回の調査では、東北や北陸、信州、四国や九州・沖縄にもホームステージングが広がりを見せていることが明らかになりました。このことは、地域経済の活性化にも寄与できるさらなる展開を示唆しており、今回注目すべき点の一つといえます。

1-2 賃貸ホームステージング件数



賃貸のホームステージングは売買と同様に関東を中心に広がっています。今後は、まずは、大都市圏を中心に徐々に広がっていき、その後それ以外の地域へと波及していくと考えられます。売買より少し遅れてホームステージングが導入され始めたことから、地域展開も少し時間がかかる可能性があります。

■2 ホームステージングの平均日数とホームステージングに要した費用

2-1 空室、賃貸、在宅の比率

カテゴリー	【導入前】までの空室期間 (日)	【導入後】成約 までの期間 (日)	ホームステー ジングに要し た費用(円)
空室	36	58	223,480
賃貸	91	33	68,337
在宅	70	29	73,841

空室のホームステージング費用の中には、レンタルの費用、家具込みの費用などが含まれているため平均値が高くなっています。また、在宅のホームステージングは、実施しているケースがまだ少ないため、調査データも少ないですが、導入後の成約までの期間が1カ月を切っていること、またホームステージング費用の中に不要家財の回収費用、ハウスクリーニング費用などを含んでも、費用は74,000円を切り、空室の金額と比較して1/3と費用対効果がみこめることが見えてきました。

売主にとっては、住みながら売却できるメリットも大きく、今後全国で広がっていく可能性が高いと考えられます。

2-2 賃貸のホームステージングによる家賃の変化

導入前平均家賃

67,358

導入後平均家賃 (円)

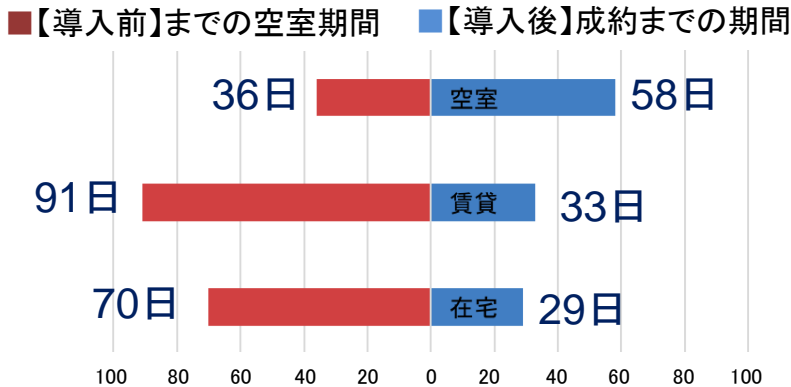
68,691

2-1のホームステージング費用(表内の黄色セル)と家賃がほぼ同額となっています。賃貸のホームステージングでは、導入前は3カ月空室になっていた物件が、ホームステージング導入後は平均1カ月ほどで入居者が決まっています。ホームステージングに掛かった費用は平均して、家賃のほぼ1カ月分で、導入後の家賃も平均して約1,300円上げても入居が決まったという結果がでました。

ホームステージング費用が家賃1カ月分かったとしても、充分ホームステージングをする価値があるといえます。また今後、様々なホームステージングの手法が出てきたり、スキルが高くなれば、さらに効果が見込めると考えられます。

■3 ホームステージングの日数

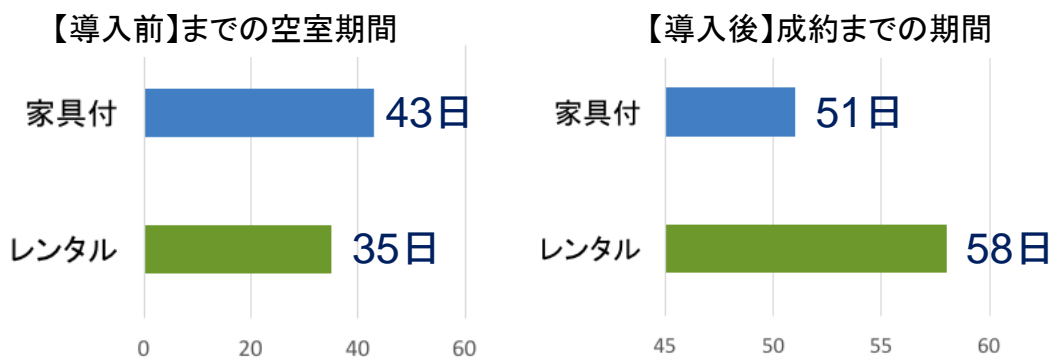
3-1 ホームステージング導入前後の日数



ホームステージングの導入までの期間が、不動産売買について空室の場合は、1カ月で決まらないときにホームステージングの導入をしています。賃貸と在宅は、そこまでスピーディではありませんでした。在宅で売買する場合は、2カ月以上決まらない時にホームステージングの導入をする傾向があります。売主としては、できるだけ自分たちで売れるように片づけたり、掃除したりと努力するが、結果的に2カ月間決まらなと、居住中で購入希望者が内覧をするというストレスに耐えられないこともあるのかもしれない。

ホームステージングの効果を実感している不動産会社も増え、4,000万円以上の物件など条件はあるものの、最初からホームステージングをして売買する物件も増えてきました。

3-2 空室ホームステージング(レンタル・家具付)導入までの期間と成約までの期間



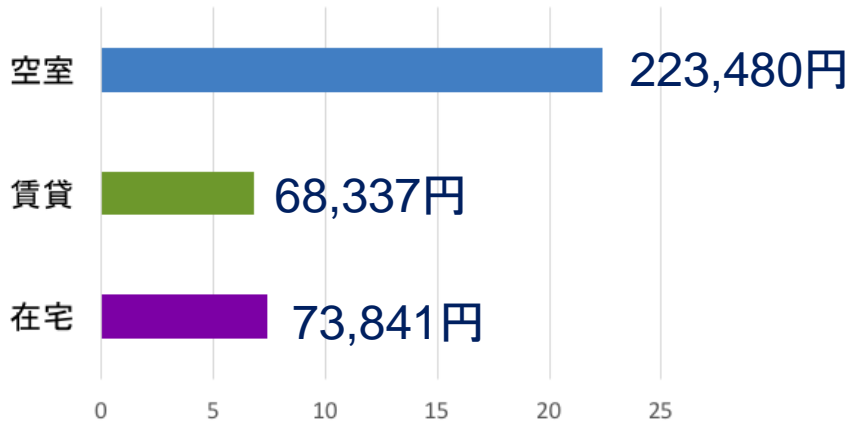
空室に家具付きでホームステージングをした場合、レンタルよりも8日遅い43日でホームステージングを導入していますが、導入後成約までの日数は51日とレンタルよりも早いことが分かります。

家具付きで売却する場合ホームステージング費用が高額になり、物件の売値も上がります。しかし、今回の調査で成約までの期間が短くなれば物件によっては導入するメリットも大きいのではないかと思います。

家具付きホームステージングのデータは25件しかありませんが、家具会社と不動産会社がコラボし家具付きでの不動産売買した物件データを参考までに掲載しました。

■4 ホームステージングの費用

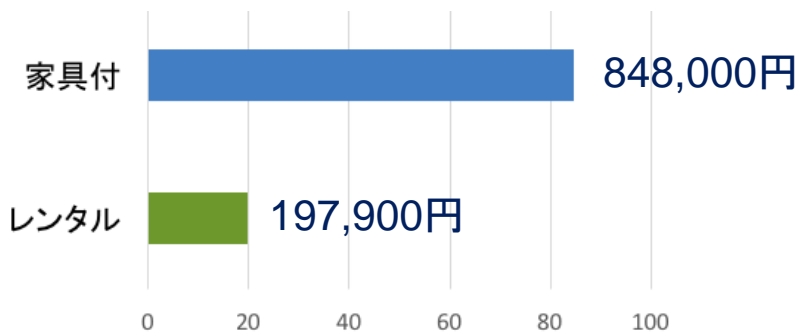
4-1 ホームステージング費用比較



空室ホームステージングの費用負担は、不動産会社639 売主16 と不動産会社の負担となっていることが多いようです。

その理由として、不動産会社が売主に、専属専任媒介契約を取る為のサービスのひとつとしてホームステージングを提供することが多くなったことも理由のひとつと考えられます。また、ホームステージングが普及し始めたことで、数値は少ないものの、個人の売主よりホームステージングの依頼を専門会社に直接していることも今年の特徴にあげられます。

4-2 空室ホームステージング費用比較(家具付きとレンタル)



当然、家具付きですので、ホームステージング費用も平均848,000円と高額になりましたが、平均売却金額は173万円高く売却できたというデータとなっています。

買主からすれば、家具無しで購入した方が安く買えるという見方もできますが、引越後わざわざ家具購入をする方も多くいると考えれば、物件にぴったりのインテリアがすでにコーディネートされていれば、多少高くても購入したいというニーズも少なからずあるということです。

■4 ホームステージングの費用

4-3 在宅ホームステージング費用比較

(ハウスクリーニング[HC]および不要品回収費用なしの場合)

在宅	【導入前】までの空室期間(日)	【導入後】成約までの期間(日)	ホームステージングに要した費用(円)
HC・不要品無	70	34	46,329
HC・不要品有	70	29	73,841

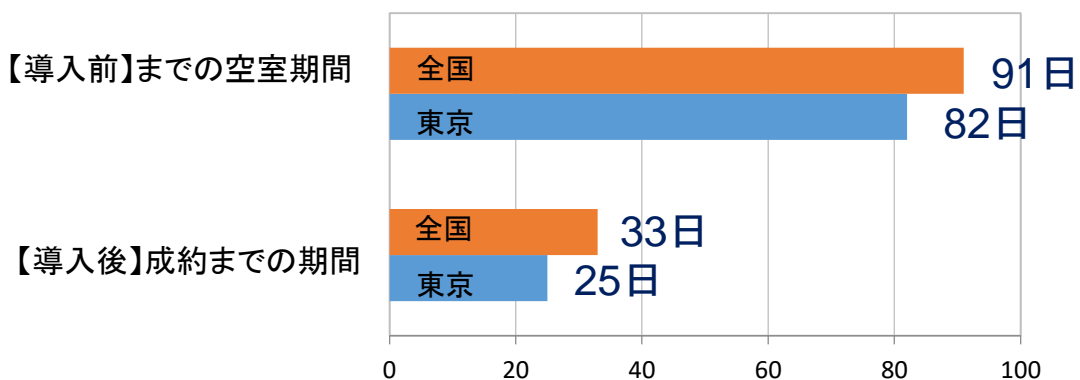
ハウスクリーニング及び不要品回収費用を差し引いたデータは、ホームステージング導入前までの日数は70日、ホームステージング導入後成約までの日数は34日となり、ハウスクリーニングして不要品を回収した方が5日間早く成約に結び付くようです。在宅ホームステージング費用のみの場合は、46,329円で非常に安価となります。ホームステージングを一度試してみようというユーザーにとってはメリットが大きいといえます。また、不動産会社の販促としても利用できる商品になると思われます。

在宅のホームステージングも売主自身がホームステージング会社に依頼をするという案件も徐々に増えてきました。

売主にとって、現居と旧居両方の費用負担が大きい空室での売買よりも、居住中で家売りたいと考える売主にとって在宅ホームステージングのメリットが大きい。今後急速に伸びていくと予想されます。

■5 全国と東京都内の賃貸物件の対比

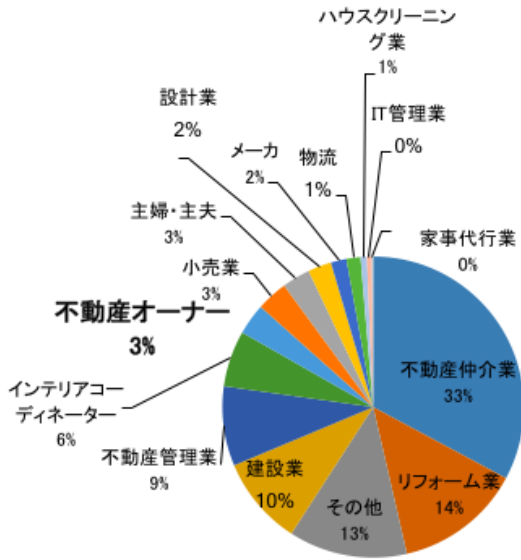
5-1 賃貸ホームステージング導入前の期間、成約までの期間(日)



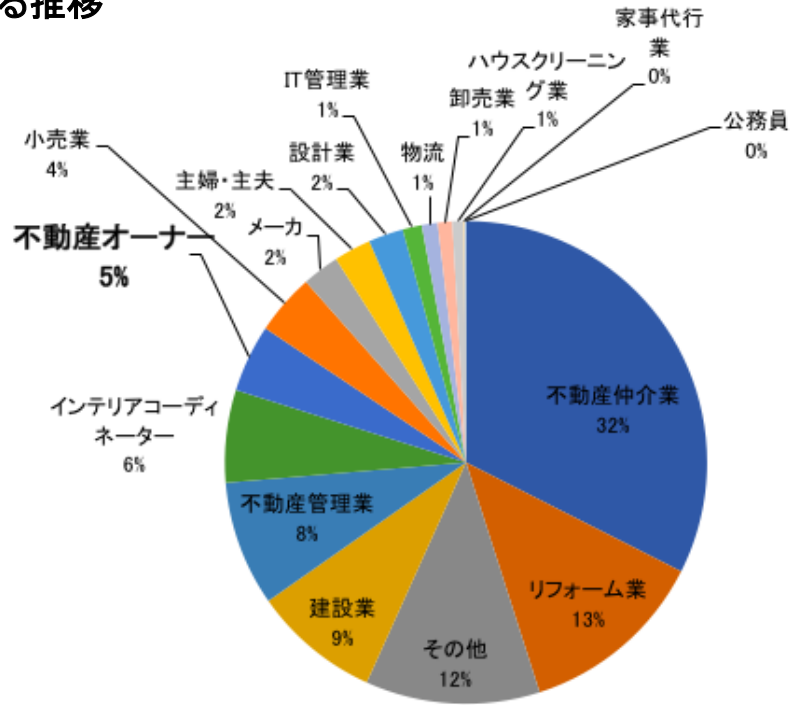
東京都内を中心に、ホームステージングの導入が活性化していることから、特に導入後の成約までの期間がより短くなっているようです。

■6 ホームステージャーに関する推移

6-1 職業別



2017年(6月～12月)

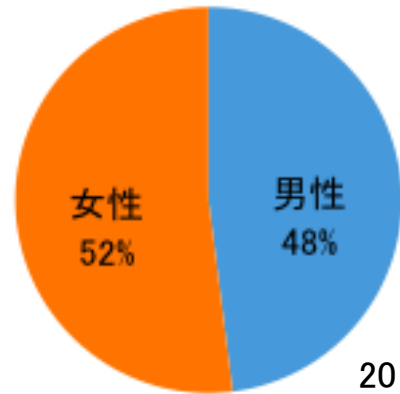


2018年(11月20日まで)

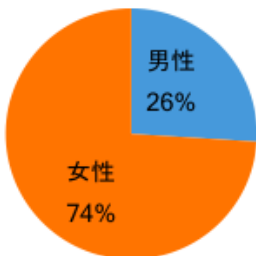
職業別のデータを取得し始めたのが2017年6月からです。今までほとんど受講していなかった不動産オーナーの受講率が昨年後半から高くなりはじめました。2級認定講座受講時の会社名からの推測で、2016年末時点で不動産オーナーは3～4人であり、2016年末時点の全体の人数720人に対しては1%にも達していない状況でした。

6-2 男女別

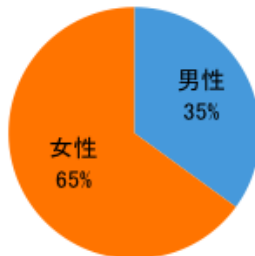
2018年は男女がほぼほぼ半数になりました。
企業での受講が増えていることから男性が多くなってきているといえます。



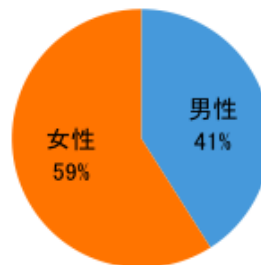
2018年



2015年



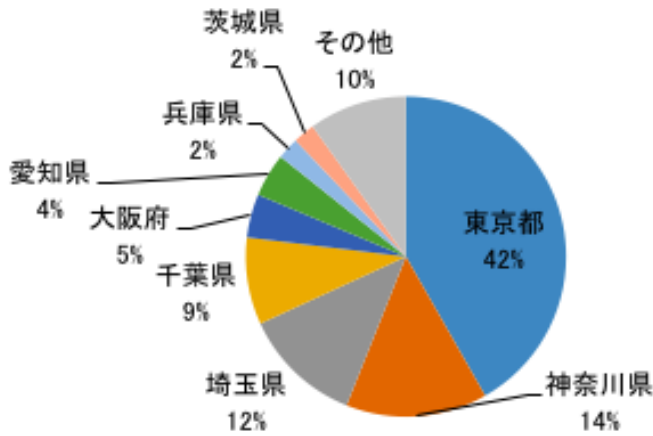
2016年



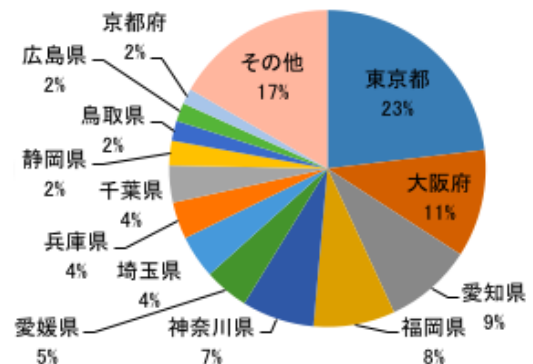
2017年

■6 ホームステージャーに関する推移

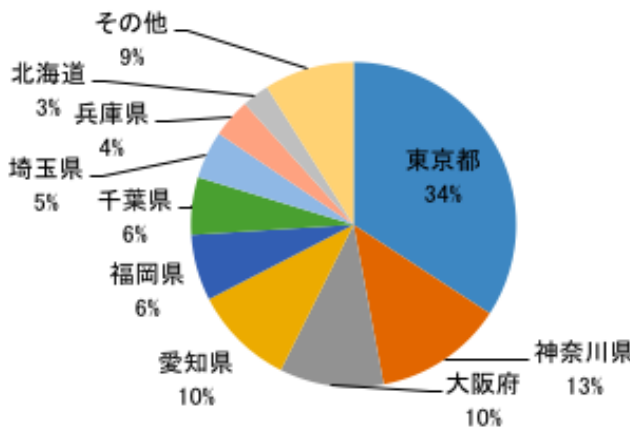
6-3 都道府県別



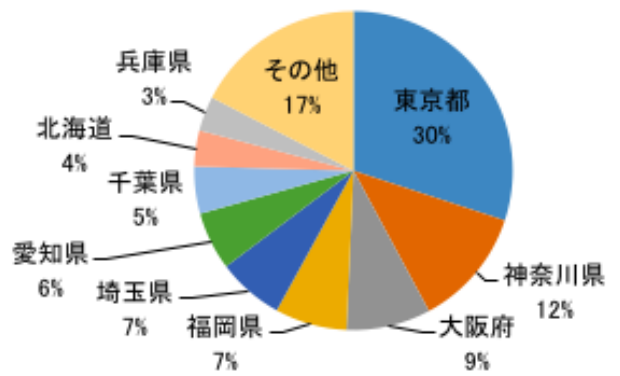
2015年



2016年



2017年



2018年

6-4 人数

	2級資格者	1級資格者	備考
2015年末	69	5	6月に講座開始
2016年末	720	53	2016年末までの1年で10倍に
2017年末	1759	96	3/29に1,000人突破
2018年11月20日時点	2527	152	

用語・補足

・ホームステージングの定義

当協会では、快適な住まいと暮らしを実現するための様々な問題を専門知識と技術で解決することで、住まいの価値や暮らしの質を高めることと定義しています。日本独自の住宅事情に合わせたノウハウや知識であることから、アメリカ由来のホームステージングとは違う要素が多く、海外のホームステージングを促進する団体向けには、「日本版ホームステージングとして」紹介しています。

協会ホームページではこの定義を6カ国語(英語・ドイツ語・イタリア語・中国語・韓国語)で紹介しています。

・ホームステージャー

お片付け・掃除・インテリアを含めたトータルコーディネートで空き家や中古住宅を魅力的に演出し、効率的な流通に役立つ「ホームステージング」の基礎知識と実践ノウハウを習得した日本ホームステージング協会認定資格の保有者

2018年11月20日現在、2級資格認定者は2,527人、うち1級資格認定者は157人です(8ページ参照)。なお、地域特性を踏まえたホームステージングの講義ができる認定講師を育成中で、現在認定講師は9人です。

・ホームステージャー認定講座

2015年6月より開始しました。2級と1級があり、2級を合格すると1級を受講・受験できる。2級は1日で座学と認定試験があり、1級は2日で座学と認定試験のほか実技もある。2級の合格率は約80%です。

※ホームステージング®及びホームステージャー®日本ホームステージング協会®は商標登録済みです

※ホームステージング®当協会認定を受けたホームステージャーが行う名称です。

※ホームステージングサービス®は当協会認定を受けたホームステージャーが行うサービスです。

(調査実施団体組織概要)

一般社団法人日本ホームステージング協会

設立:2013年8月1日

事務局:〒135-0042 江東区木場6-4-2 KIBビル4F

電話 03-6810-5708 ファックス 03-6810-5718 Mail info@homestaging.or.jp

URL:<http://www.homestaging.or.jp/>

代表理事:杉之原富士子

事業内容:中古住宅・空き家の流通活性化などを背景に、日本ならではのホームステージングの知識とノウハウを体系化、ホームステージャー認定講座やホームステージャーを活用した企業サポート等を実施。

(本白書の使用許諾・内容に関するお問い合わせ先)

一般社団法人 日本ホームステージング協会 事務局宛

電話 03-6810-5708 ファックス 03-6810-5718 メール info@homestaging.or.jp