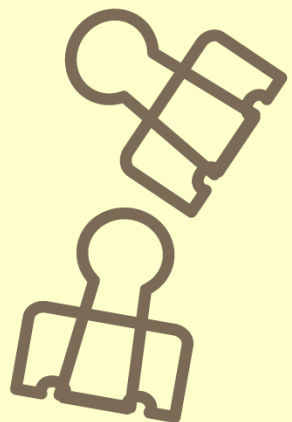


賃貸経営に役立つ

インテリアコーディネートの  
いろいろは

公益社団法人 東京共同住宅協会  
インテリアコーディネーター  
相談員：羽者家 未桂



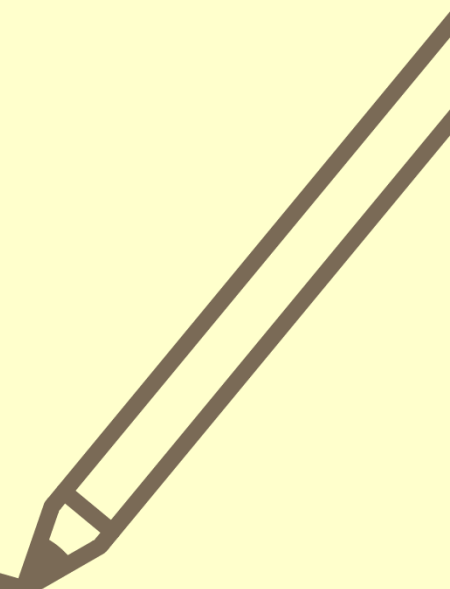
はじめに

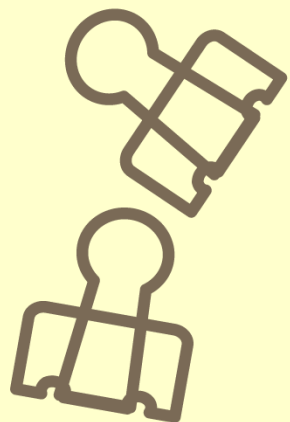
- 『インテリア』とは

内装（室内装飾）のこと

- 『インテリアコーディネート』とは

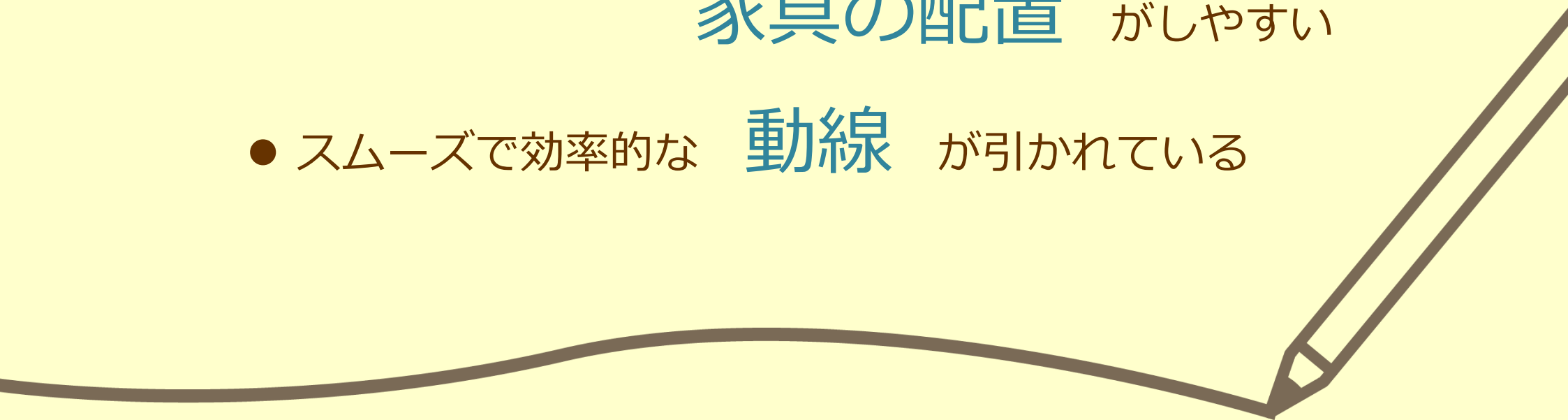
空間を演出すること

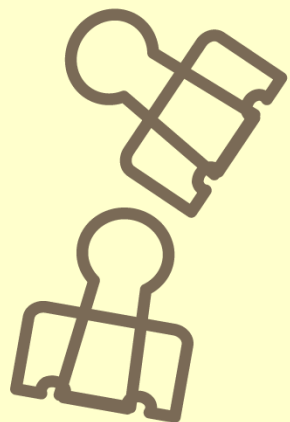




# 1. 住みやすいお部屋とは

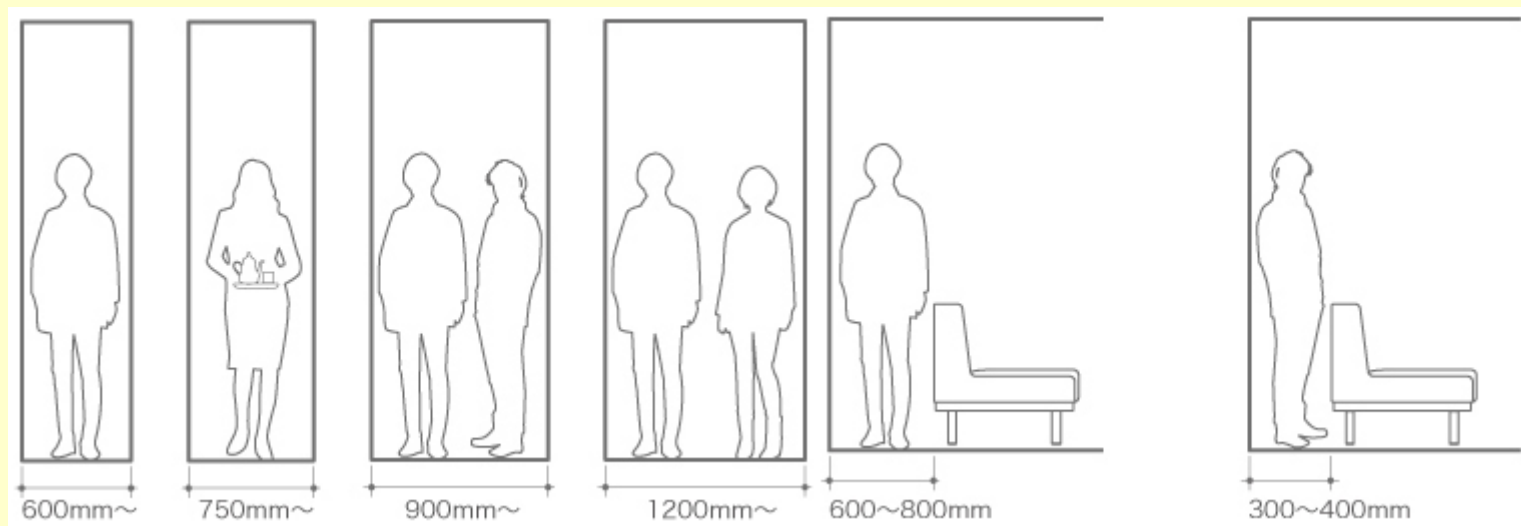
- 使いやすく、過ごしやすい **生活寸法** と、  
**あき・ゆとり** が確保されている
- **ゾーニング** が明確で、  
**家具の配置** がしやすい
- スムーズで効率的な **動線** が引かれている

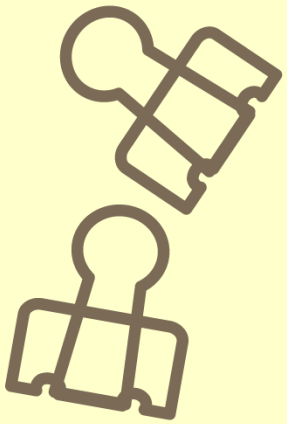




# 1-1. 生活寸法、あき・ゆとり

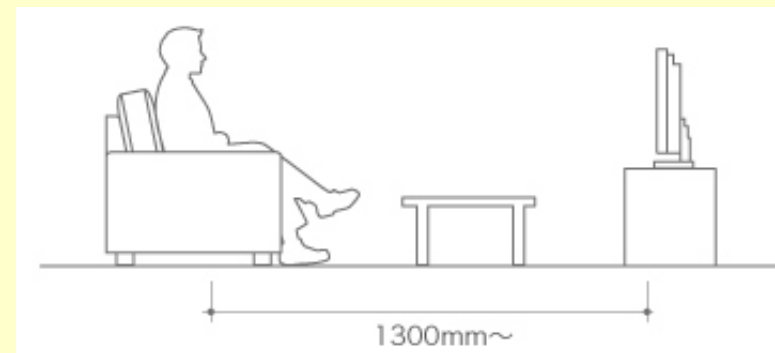
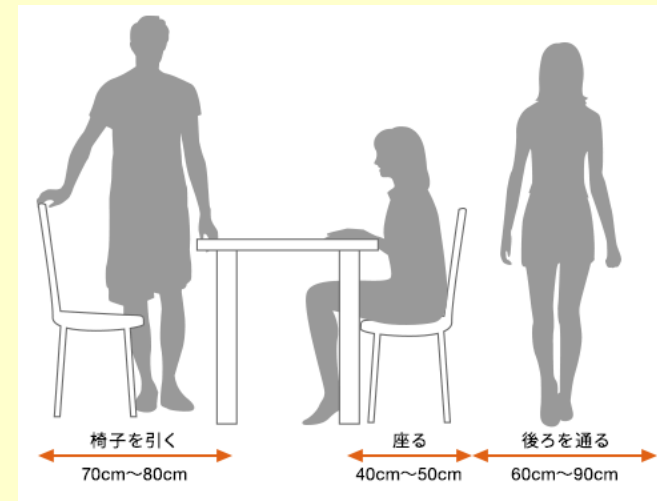
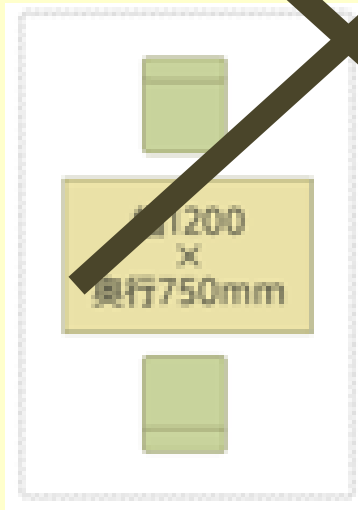
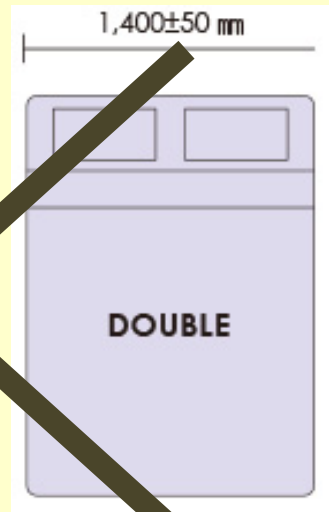
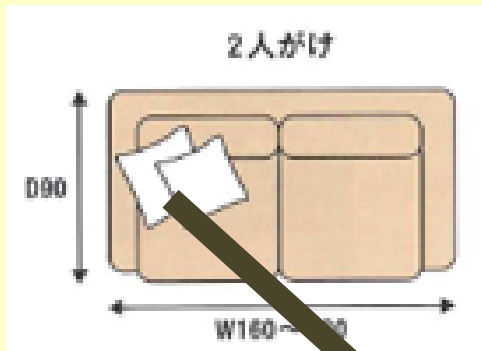
- 廊下や通路など、人が通るために必要な幅を確保する
  - ・ 大人1人が通る幅としては、600mm以上必要。
  - ・ 何かを持って歩く場合、750mm以上あると安心。

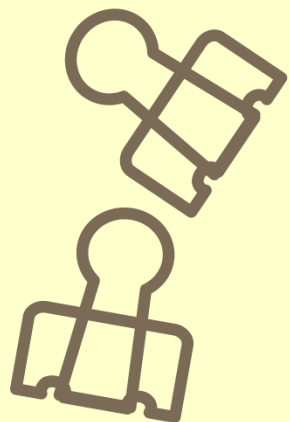




# 1-1. 生活寸法、あき・ゆとり

- 家具の大きさだけでなく、移動・動作をするスペースも必要





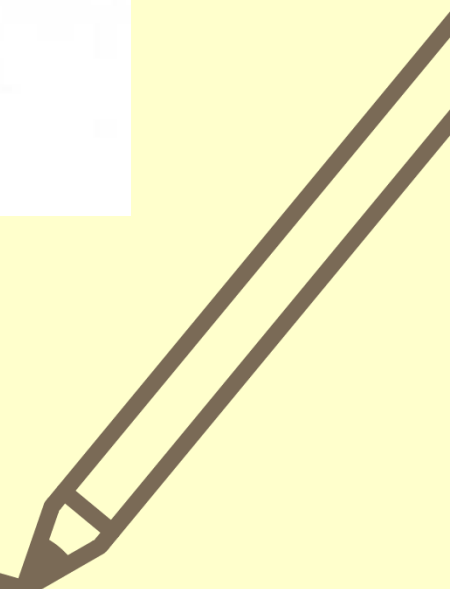
## 1-2. ゾーニング、家具の配置

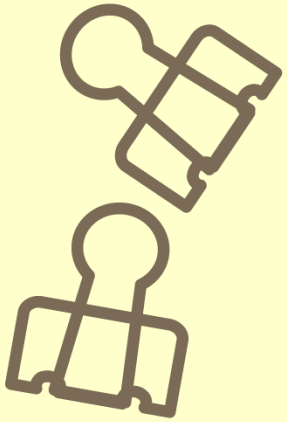
- ゾーニングとは、空間を機能や用途別に分け、それぞれに必要な広さや位置をゾーンとして捉える考え方

- ・ 食べる
- ・ くつろぐ
- ・ 寝る
- ・ 身支度をする



- どこにどのような家具を配置するかを想定し、  
窓と壁のバランスを考える





## 1-3. 動線

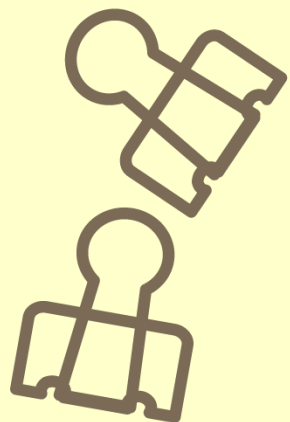
- 人が生活する上で自然に動くときに通ると思われる経路
  - ・ 動線を短くできると無駄な動きが少なく済み、機能性や居住性が高まる。
  - ・ 複数人が居住する物件の場合、動線が交差しないように工夫することも大切。

### 【家事動線】

料理の配膳：キッチン～ダイニング  
洗濯物干し：洗濯機～ベランダ  
買い出し・ゴミ出し：キッチン～玄関

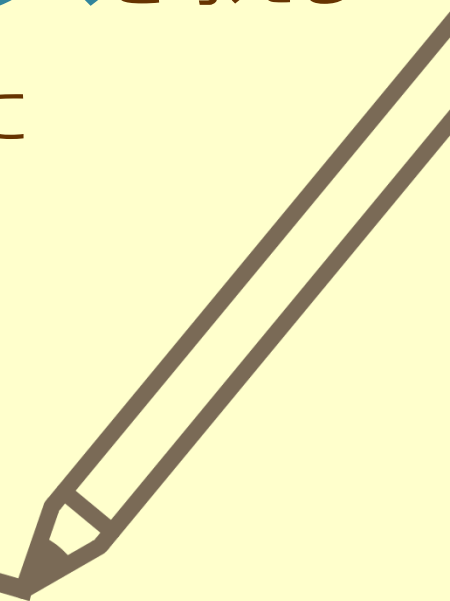
### 【水回り動線】

できるだけ近くにまとめる  
トイレは音を気にしなくていい位置に  
(来客中、食事中、寝室から)

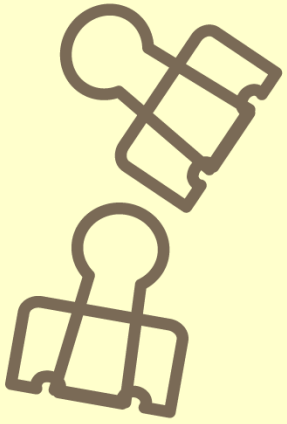


## 2. コーディネートを考える際のポイント

- **誰がどのように使う** のかを想像する
- 自分好みのテイスト < **入居者にウケる** テイスト
- インテリア**エレメント** の **バランス** を考える  
→ 入居者の手持ちの家具に合わせやすいように
- **メンテナンス性** と **予算**







## 2-1. インテリアのテイスト

- インテリアのスタイルには様々な種類があり、

それぞれ固有の雰囲気 = **テイスト**を持っている

ナチュラル

モダン

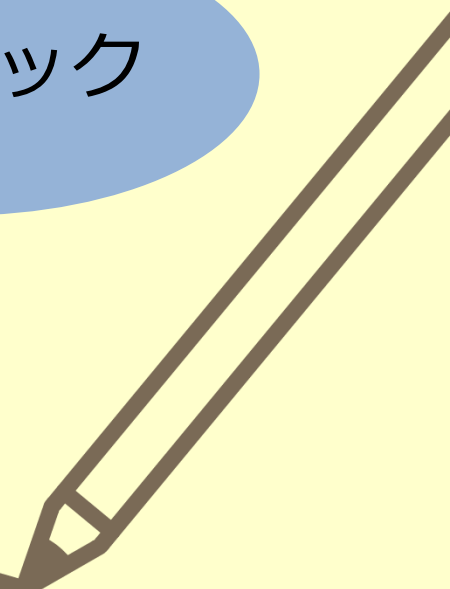
シンプル

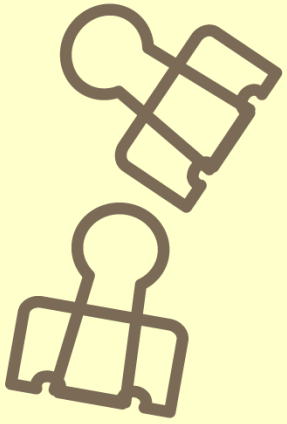
カントリー

クラシック

北欧

アジアン





## 2-1. インテリアのテイスト

- インテリアのテイストを形作っているのが、次の4つの要素

### 【色】

明るめ？暗め？  
鮮やか？くすんでる？

例) 木の色、  
ビビッドカラー

### 【質感】

滑らか？ザラザラ？  
光沢？マット？

例) ピカピカ、  
ごつごつ

### 【形】

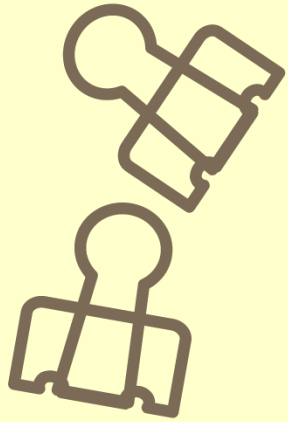
直線的？曲線的？  
華奢？骨太？

例) 自然な曲線、  
重みがある

### 【素材】

人工？天然？  
やわらかい？硬い？

例) ステンレス、  
木、石



## 2-2. カラーコーディネート

- 部屋の中の色の調和をはかるため、  
どの色をどれくらいの面積で使うか（=配分）が重要

### 【ベースカラー：70%】

床・壁・天井などの大きい面積に使う、長期間変更しない部分の色。

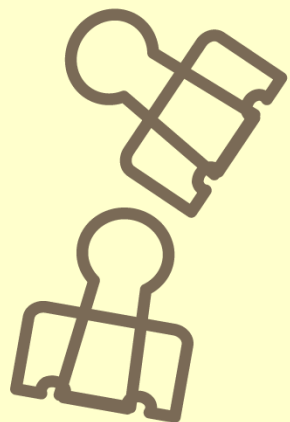
インテリア全体のまとめ役で、主張しない淡め明るめの色が無難。

### 【アソートカラー：25%】

カーテン・ソファ・ラグなど、ファブリック系家具で取り入れる色。お部屋のイメージを決める役で、ベースカラーとの相性が重要。

### 【アクセントカラー：5%】

クッションなどの小物で取り入れる色。メリハリをつける役で、他2つと対比的な色が適当。



## 2-2. カラーコーディネート

- 色の持つイメージとお部屋のイメージを合わせる

【暖色系】人を元気にする色

- 赤 . . . 活動的、力強い
- オレンジ . . . 温かい、美味しい
- 黄 . . . 明るい、幸せ、注意

【寒色系】人をリラックスさせる色

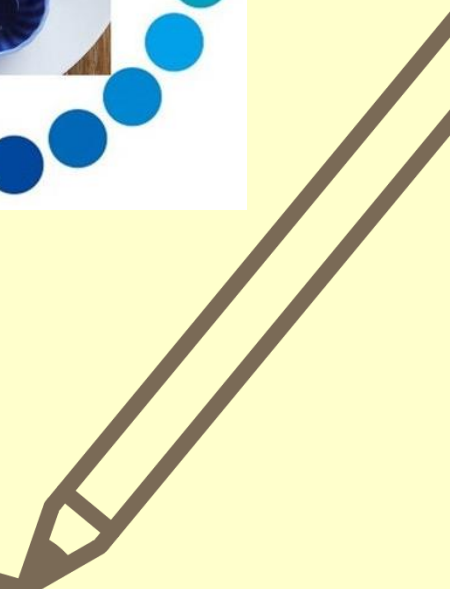
- 水色 . . . 爽やか、清々しい
- 青 . . . 静か、知的

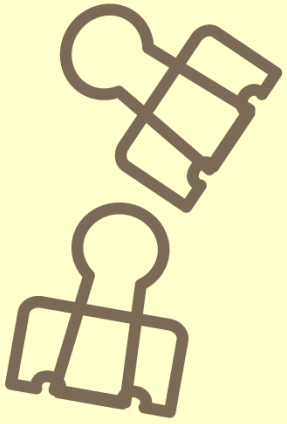
【中間色】

- 黄緑 . . . 新鮮、前向き
- 緑 . . . 自然、平和、休息
- ピンク . . . 優しい、かわいらしい

【その他】

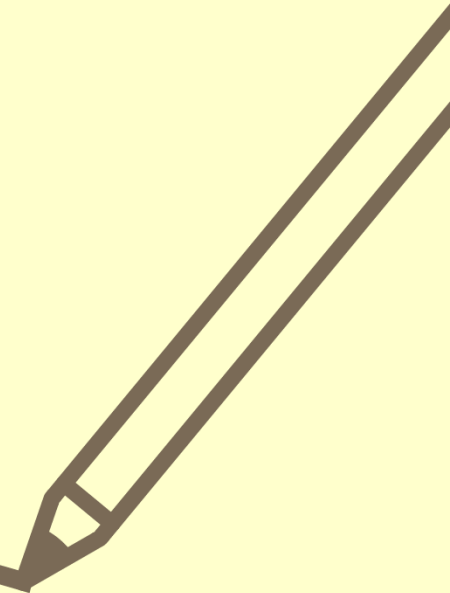
- 茶色 . . . 落ち着いた、素朴な、安定した
- 黒 . . . シックな、高級な、重厚感のある

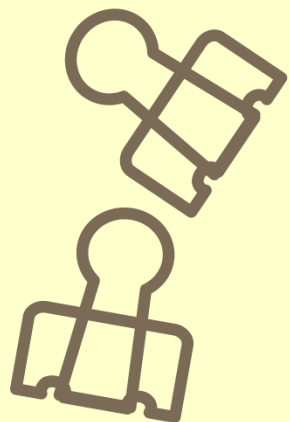




## 2-3. 内装材の色合わせ

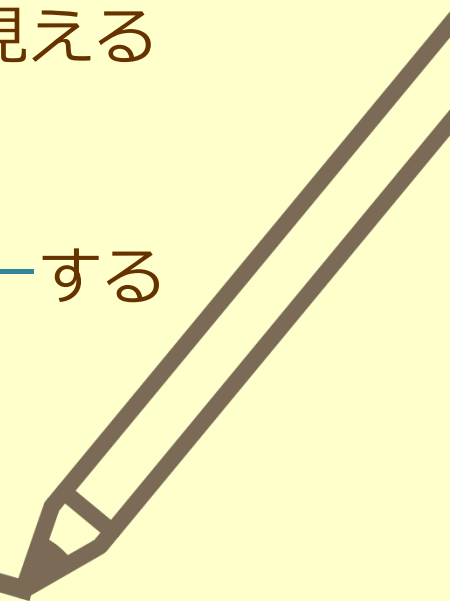
- 床→壁→天井の順に上に行くほど明るい色を使うと、  
広く伸びやかな空間に  
逆に、天井を暗い色にすると落ち着いた空間になる
- 床の色を明るくすると、広々と見える
- 建具の色を床に合わせると、統一感が出る  
建具の色を壁に合わせると、広々と見える

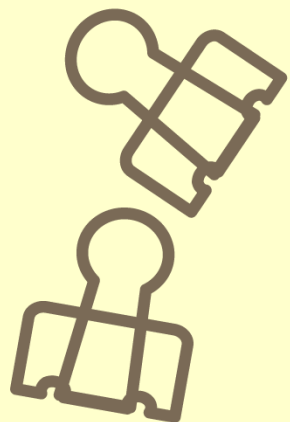




## 2-3. 内装材の色合わせ

- 壁は淡く明るい色で、無地か小さい柄を選ぶと広く見える
  - ・ 色のついたクロス
    - 暖色系は膨張して、寒色系は収縮して見える
  - ・ 柄物のクロス
    - 大きい柄は迫って、小さい柄は遠くに見える
- サッシや照明などの金属部分も、色や質感を統一する





### 3. 入居者を分析する

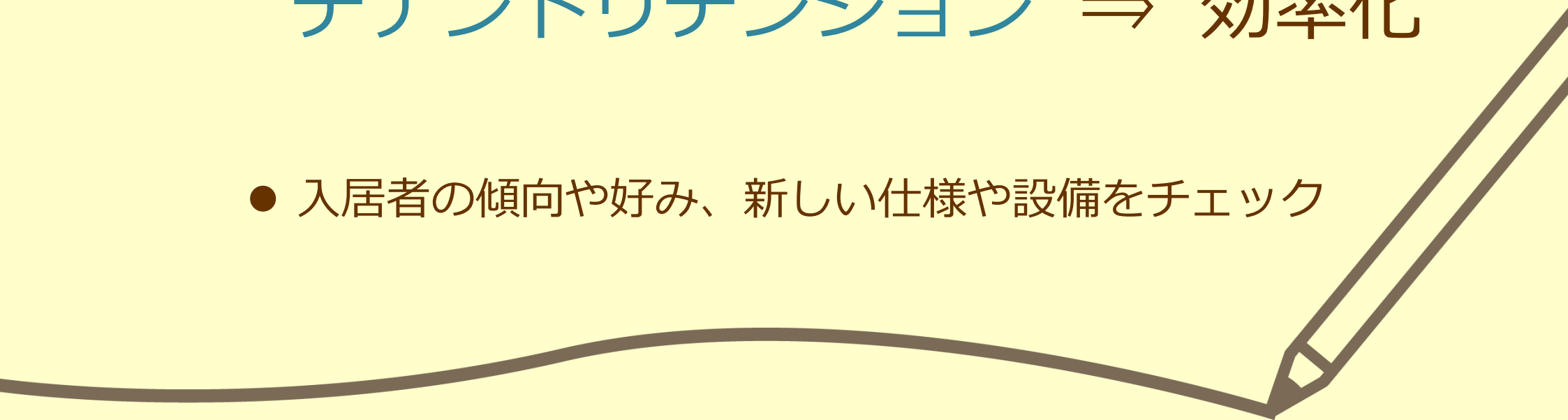
- 賃貸住宅は、入居してもらうことが大前提

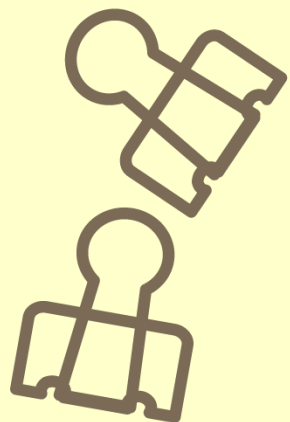
テナントリーシング ⇒ 満室経営

- 更には、長期間住んでももらうことが理想的

テナントリテンション ⇒ 効率化

- 入居者の傾向や好み、新しい仕様や設備をチェック





## 3-1. どのようにお部屋を探すか

- 数年前・・・

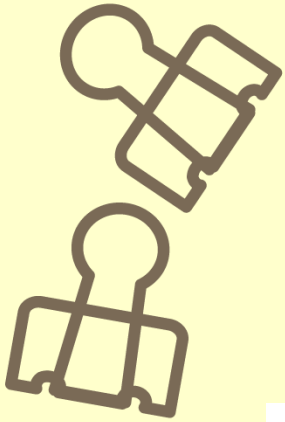
住みたい駅の近くにある不動産屋へ行き、条件を伝え、それを満たす物件を複数紹介してもらい、内見に行く

- 現在・・・

インターネットの物件検索サイトで条件を満たす物件を探し、それを取り扱う不動産屋と共に、1件内見に行く

⇒ **約60%**の人が、**3件**以下の内見で決める





## 3-2. 好みの傾向

- 最近の流行りは、『北欧』『ナチュラル』『モダン』

### 【男女別】インテリアテイスト人気TOP10

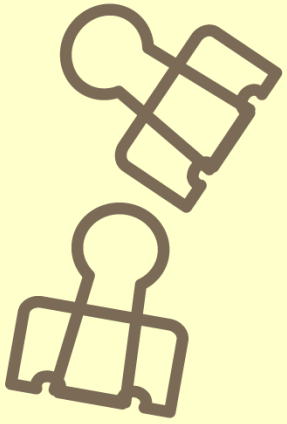
＼ 男性 ／

1位	和モダン	26票
2位	ミニマリストモダン	23票
3位	ナチュラルモダン	20票
4位	北欧	18票
5位	モダン	17票
6位	シンプルナチュラル	15票
7位	デンマーク	12票
8位	コースタル	11票
9位	インダストリアル	7票
10位	ブルックリン	5票

＼ 女性 ／

1位	北欧	35票
2位	シンプルナチュラル	35票
3位	フレンチモダン	22票
4位	デンマーク	21票
5位	ナチュラルモダン	19票
6位	モダン	17票
7位	ミニマリストモダン	17票
8位	和モダン	16票
9位	コースタル	14票
10位	ブルックリン	12票

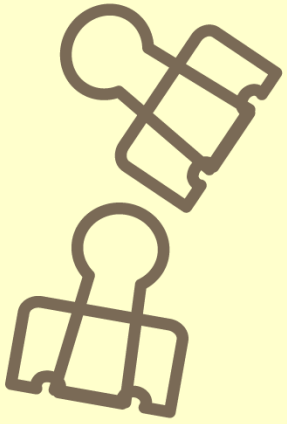
mitaina編集部調べ ※複数回答可



## 3-2. 好みの傾向

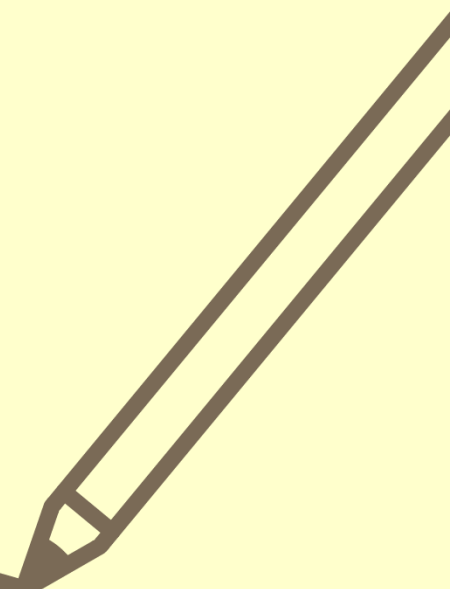
- 自然の色味とデザインが共存する『北欧』

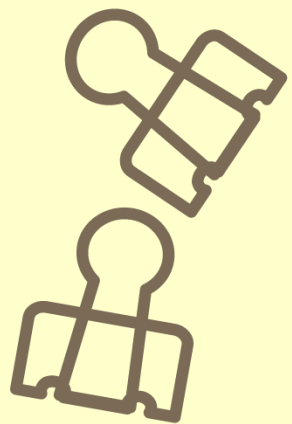




## 3-2. 好みの傾向

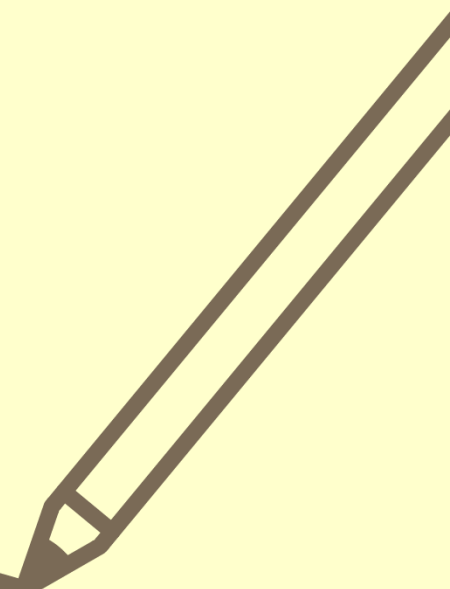
- 木の温もりと安らぎが印象的な『ナチュラル』

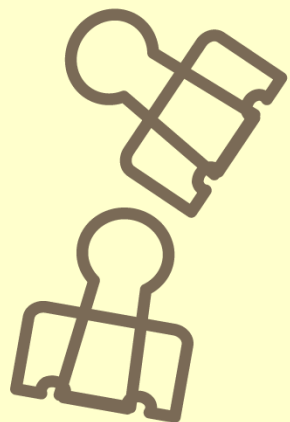




## 3-2. 好みの傾向

- シャープでカッコいい印象の『モダン』





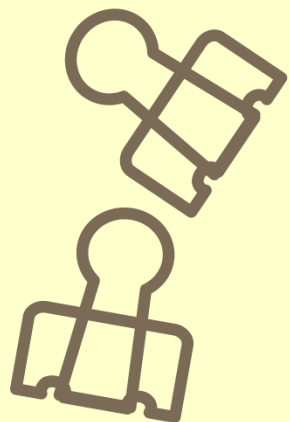
## 3-3. いま求められる仕様・設備

- コロナの影響による変化

- ・ テレワーク  
スペース



- ・ 無料で使える高速インターネット
- ・ ホームセキュリティ  
(TVモニター付きインターフォン、防犯カメラ)
- ・ 宅配BOX



## 3-4. 印象に残るお部屋に

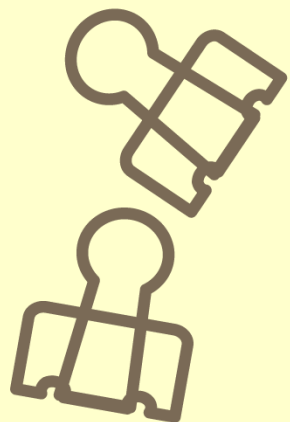
- アクセントカラーを取り入れてみる
  - ・ 壁が白、床がベージュの、ありふれた部屋にならないように
  - ・ 物件のイメージやターゲットに合わせたカラーリング



← 北欧

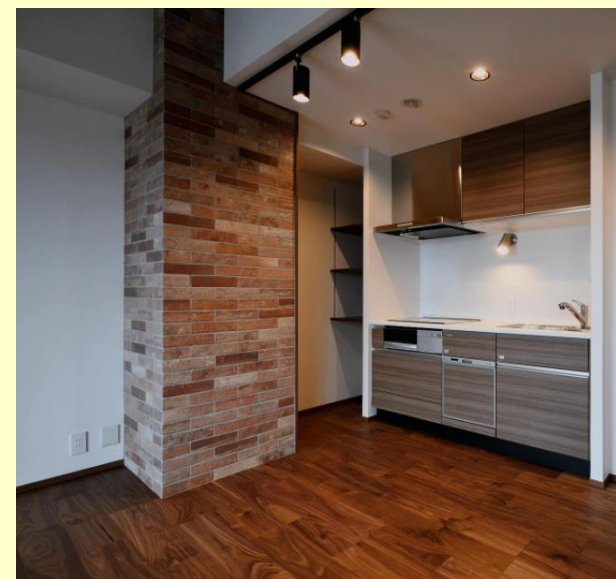
モダン →

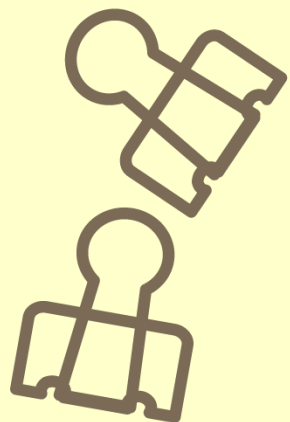




## 3-4. 印象に残るお部屋に

- フォーカルポイントを作る
  - ・ 一番初めに目がいく場所、視線が集まる場所
  - ・ 空間にメリハリをつけることができ、インテリアコーディネートがしやすくなる





## 3-4. 印象に残るお部屋に

- 一部でもよいので、家具や小物で飾り付けをする
- ネット上の写真を充実させる  
(360°映像も標準になるつつある！)







ご視聴 ありがとうございます

公益社団法人 東京共同住宅協会  
相談員：羽者家 未桂  
(Mobile : 080-6851-1929)

東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4F  
TEL : 03-3400-8620 FAX : 03-3499-1299  
Email : soudanbu@tojukyo.net

※転載を希望される場合は、東京共同住宅協会へお問合せ下さい。

