特集

［住まいとでんきアラカルト］

自宅で楽器演奏を満喫できる賃貸住宅の秘密

「音楽マンション®」で叶える理想の暮らしと快適な住まい

越野建設株式会社　土屋 貴之

自宅で楽器演奏を満喫できる賃貸住宅

「音楽マンション」と聞いて、皆さんはどんなイメージを持つだろうか。コンサートホールがあるマンション、エントランスに優雅な音楽が流れるマンション、自宅で大音量のステレオを堪能できるマンション、などだろうか。この「音楽マンション」という言葉、さまざまなイメージで使われることもあるが、実は越野建設が展開する“楽器演奏に対応した防音賃貸ブランド”の登録商標なのだ。2023年春までに、50棟1,000戸超を東京から神奈川・千葉・埼玉など東京隣接県まで供給しており、楽器演奏に対応した賃貸ブランドとしてはトップシェアとなっている（写真-1、2）。

「音楽マンション」の入居者は音大生ばかり？

「音楽マンション」について、「入居者のほとんどは音大生だろう？」と言われることが非常に多い。しかし実際は趣味で楽器を演奏する社会人が入居者の８割を占める。意外に思われる人も多いのではないだろうか。音大生が少ない理由としては、音大の数というのは都市部でも限られており、学部生も４学年しかおらず、絶対人数が少ないことにある。それに対して、楽器演奏を趣味とする社会人は、音大の卒業生はもちろんのこと、学生時代に吹奏楽部や音楽サークルに所属していた人や、社会人となり生活に余裕が出てきて趣味として楽器演奏を始めた人など、現役の音大生に比べて圧倒的に多いことは、想像に難くないのではないだろうか。

楽器演奏愛好家が持つ住まいの悩み

このような楽器演奏愛好家のよくある悩みとして「好きな時に自由に演奏（練習）できない」ということがある。都市部になるほど、自宅での演奏は近隣への影響からハードルが高くなり、多くがレンタルスタジオやカラオケボックスを利用して演奏をしている。しかし、できれば「自宅で思い立った瞬間に演奏することができる環境」が一番望ましいはずだ。詳しくは後述するが、楽器演奏に対応した「防音物件」には、住み心地の満足度が低い物件も多い。「音楽マンション」はこのような楽器演奏愛好家の住まいに関する悩みを解決する賃貸ブランドとして、楽器演奏愛好家から高い支持を得て物件数が増えている（写真-3、4）。



写真-1｜音楽マンション ヴィルトゥオーソ仙川



写真-2｜音楽マンション スタジオ（付帯施設例）



写真-3｜音楽マンション 賃貸居室



写真-4｜音楽マンション 単身タイプ キッチン

混同されやすい「楽器可物件」と「防音物件」

あまり認知されていないが、楽器演奏が可能な「防音物件」を探すとき、大切なことがある。最近では、大手不動産ポータルサイト（スーモやホームズなど）でも、「楽器可物件」や「楽器相談可物件」という検索条件が選べるようになってきた。この時、注意しなければならない点として、「楽器可物件」や「楽器相談可物件」で検索して表示される物件は、全てが「防音物件」とは限らないということだ。具体的には「楽器可物件」や「楽器相談可物件」は、家主（大家）の事情で「築年数が古い」や「駅から遠い」など、入居が決まりづらい場合に、防音性能が高められている物件ではないにも関わらず、条件だけ「楽器可物件」や「楽器相談可物件」として、他の物件と差別化し入居を促進しているのだ。この場合、せっかく自宅で演奏できると喜んで引っ越したのに、周りの入居者から演奏音のクレームを受けたりする恐れがある。

「音楽マンション」の防音性能

「音楽マンション」について「防音性能はどの程度なのか？」と言う質問も非常に多い。音の感じ方は個人差が大きいため、正確に伝えることが難しいが「音楽マンション」では、設計目標を「建築学会指針」の「遮音等級：特級」としている。この「遮音等級」は、２級・１級・特級と３段階あり、分譲マンションでも２級が一般的となっている。このことからも「音楽マンション」の防音性能の高さがわかるだろう。さらにもう一つの目標値として「遮音性能60デシベル」がある。これは、グランドピアノの演奏音90デシベルを60デシベル低減する性能で、隣の入居者には深夜の住宅街と同程度の音（30デシベル）としか聞こえない性能だ。日中、エアコンや換気扇が作動している環境であれば、ほぼ他の入居者による演奏音は聞こえない。夜間静まりかえった中で、家電も止めているとかすかに聞こえることもあるというレベルだ。防音性能は高めようとすれば、建築的にどこまでも高くすることが可能である。しかしその分建築コストがかさむため、家賃も高くなってしまう。このため「防音物件」は、適切な防音性能の設定が大切となる。「住み心地の良い賃貸住宅に、適切なレベルの防音性能をプラス」したブランドが「音楽マンション」なのだ（図-1、2）。

「防音物件」は住み心地が犠牲にされやすい

「音楽マンション」は、一般的に「防音物件」と呼ばれる賃貸住宅のカテゴリーに含まれる。この「防音物件」と言うカテゴリーの物件は、防音性能のみに重点が置かれ、“住み心地への配慮”がおろそかになっている物件が実は少なくない。具体的には、電熱器が一つで調理スペースが無く自炊に不便なミニキッチンや、トイレ・洗面が一体になっていて狭いユニットバス、洗濯物を干すことができるベランダが無い、などが散見される。もちろん、楽器演奏を心置きなくできることが目的で「防音物件」に住むのだから、多少の暮らしにくさは我慢できるかもしれないが、やはり毎日を過ごす住まいで我慢が続くのはとてもストレスなのではないだろうか（写真-5～7）。

「音楽マンション」の住み心地

「音楽マンション」では、“「防音物件」であっても、住み心地は犠牲にしてはならない”と言う考えのもと、バス・トイレを別にすることや、洗面脱衣室の確保、２口コンロ付きのシステムキッチンの設置など、楽器演奏が満喫でき、かつ、住み心地にも優れた、入居者が快適に暮らせ

る住まいを目指している。また、「音楽マンション」では防音性能を高めるため、防音専用の「二重サッシ」「二重天井」「二重床」「機械換気装置」などの工夫が施されているが、この工夫は音の低減だけでなく、住戸の断熱性も大幅に高めることに貢献している。これにより、冷暖房の効きが良いため、夏涼しく、冬暖かい暮らしができる。この点は入居者には嬉しいおまけではないだろうか。その他の特徴として「音楽マンション」は室内の見た目が「防音物件」であるが、いたって普通である。例えば居室のドアは「防音ドア」だが、一般的に「防音ドア」というと、音楽スタジオなどに設置されている厚くて重たいドアをイメージするかもしれない。しかしながら「音楽マンション」では、日常的に住む部屋のドアが分厚く重たいのでは暮らしにくいと考えている。「音楽マンション」の部屋に設置されている防音ドアは、「こんなドアで大丈夫？」と思うような普通の厚さだ。もちろん開け閉めも軽く使いやすいが、ドアの下部から隙間を塞ぐエアタイトが飛び出す、れっきとした防音ドアである。「音楽マンション」では、この部屋のドアと玄関のドアを併用することで、各ドアの厚さが普通でも、外部へ伝わる演奏音を小さくする工夫がされている。ちなみに「音楽マンション」の賃料は、周辺の賃料相場にプラス８千円から１万円程度に設定されており、手が届きやすいところも好評な点だ（写真 -8 ～ 12）。

■音の大きさ（ｄＢ：デシベル）



図-1｜音の大きさ

■「建築物の遮音性能基準」日本建築学会
「特級」は５００Ｈｚで５５ｄＢ以上の遮音性能が必要

等　級	性　能　水　準
特　級	特別に高い性能が要求された場合の性能水準
１　級	建築学会が推奨する好ましい性能水準
２　級	一般的な性能水準

図-2｜「建築物の遮音性能基準」日本建築学会



写真-5｜音楽マンション 単身タイプ 居室



写真-6｜音楽マンション 単身タイプ キッチン



写真-7｜音楽マンション グランゲスト文京

入居者間に生まれる「緩やかな仲間意識」

「音楽マンション」では、「自分が住んでいる物件は、皆が演奏愛好家である」と言う認識から、「物件内に緩やかな仲間意識」が自然と醸成される。このことから、音に限らずゴミ捨てなどの生活全般において、入居者同士のトラブルが一般の賃貸に比べてもかなり少ないという点も「音楽マンション」の特徴だ。普通であれば騒音としてトラブルになりかねない、ほかの部屋からの演奏音にも「私ももっと練習しなくてはと思った」や「他の入居者も演奏愛好家だと感じられてうれしい」など「音楽マンション」ならではの声が寄せられている（写真 -13、14）。

入居満足を高める「音楽マンション倶楽部」

「音楽マンション」シリーズの入居者は、入居すると「音楽マンション倶楽部」と呼ばれる入居者会員組織に無料で登録される。「音楽マンション倶楽部」では、「音楽マン



写真-8｜防音扉



写真-9｜防音扉 下部エアタイト作動中



写真-10｜防音二重サッシ



写真-11｜防音換気装置



写真-12｜遮音二重床



写真-13｜音楽マンション ラグランブルー



写真-14｜音楽マンション 単身タイプ 居室

ション倶楽部メルマガ」などの配信による音楽情報の提供や、有名交響楽団のコンサートやミュージカルへ抽選での招待、さらに入居者自身の音楽活動への協力として、メルマガやSNSを活用した情報発信、演奏会への後援なども積極的に行っている。このような取り組みは、自身が「音楽マンション」シリーズの入居者であるという「コミュニティ意識」を醸成することや、入居満足の向上による長期入居にも一役買っている。

「音楽マンション」はどんな立地に多いか

前述したが「音楽マンション」は“楽器が演奏できる防音物件”というコンセプトを求める入居者が集まるため、駅に近い物件から駅から距離のある物件まで様々だ。もちろん音大に近い必要も無いため、住宅街から郊外までと広いエリアに分布している。また、防音であるという特性から「鉄道に面している」土地や「幹線道路に面している」土地など、通常だと防音物件にしなければならずコストがかかるのに、入居者には敬遠されやすい不利な場所であっても、その影響を受けにくいため、そのような立地にも建設されている。また「音楽マンション」の家主（大家）は所有地の土地活用で建設した地主が多く、敷地面積は80坪以上が多いが、階数を高くできる場合はもう少し狭い敷地にも建設されている。規模は2階から10階建て以上まで様々で、全て敷地条件に合わせたオーダーメイドである。シリーズ化された賃貸ブランドは、特定の規格やデザインで統一されていることが多いが、逆に「音楽マンション」シリーズは、立地条件や規模に合わせて考えられているため、物件ごとに違った特徴があり、「物件に愛着がわく」と家主と入居者双方から好評だ（図-3）。



図-3｜音楽マンション物件立地図

なぜ賃貸物件に「コンセプト」を加えるのか

賃貸住宅の市場は供給過剰と言われて久しい。近年は都市部においても空室が増えており、影響が顕著に出てきている。これは人口減少が主な要因であり、この流れが変わることは望みにくい。しかし詳しく分析すると、入居が思わしくない物件とは「築年数が古い」「駅から遠い」などの理由があることがわかる。これは常に「新築の物件」「駅近の物件」と競合するためで、この競争に勝つには残念ながら「家賃を下げる」しかないのが現実だ。この競争に巻き込まれないために、物件に差別化を図ると言うのが「音楽マンション」など、「コンセプト型賃貸」の発想である。他の例を挙げると、「女性専用」「ペット可」「趣味用ガレージ付き」などがある。しかし物件をやみくもに差別化すれば良いわけではない。ここで重要なポイントは、その差別化に一定以上の需要があることだ。物件に一定以上需要のあるコンセプトがあれば、そのコンセプトを求める入居者が、駅から遠くても築年数が古くてもその物件を目指して集まってくる。なぜなら周辺の物件には、その入居者が求めるコンセプトがないため競合しないからだ。

「音楽マンション」のこれからの展望

「適切な防音性能」「リーズナブルな賃料」「高い住み心地」の条件を満たす賃貸は、まだまだ賃貸市場に足りていないのが現状だ。楽器演奏愛好家からの問い合わせが尽きないことがその現状を表している。適切な防音性能を建物に持たせるには、建築的に様々なノウハウが必要なため、どの建設会社でも高品質な防音物件を建設できるわけではない。越野建設では創業から100年以上にわたり鉄筋コンクリートの施工をコア技術として磨いてきた。さらに官庁工事において公立学校やコミュニティセンターなどの建築を数多く手掛けてきた経験から、そのような建物に付帯する音楽室やスタジオ、コンサートホールの施工による防音と音響に関する知見が蓄積されていたことが大きい。越野建設ではこれまで磨いてきた技術を土台に、新たな知見も取り込みつつ、これからも楽器演奏愛好家に満足してもらえる「音楽マンション」の供給を進めていきたいと考えている。

土屋　貴之



越野建設株式会社
企画開発部　マネージャー
一級建築施工管理技士
二級建築士
ファイナンシャルプランナー（AFP）
https://www.e-koshino.co.jp/

主な業務歴
1994年越野建設株式会社入社。工事部門・設計部門を経験後、民間営業部門である企画開発部へ配属となり現職。「音楽マンション」のマーケティング全般を担当、「音楽マンション不動産」マネージャーを兼務

事業内容
東京都北区にて創業110年を数える総合建設会社。公立学校・区民センター・都営住宅などの公共工事から、市立学校・銀行・大規模工場・商業ビルなど民間工事も多数手掛ける。近年は都市型賃貸ブランド「ヴェージュ」、楽器対応賃貸ブランド「音楽マンション」などを開発し広く展開。「音楽マンション不動産」にて入居募集にも力を入れている。