

# 手の届く価格帯の気配り防音マンション

## オーナーが自主管理

「娘のはじめての一人暮らしなんです」——入学シーズンには入居者の両親があいさつに来る。困った時に入居者に頼りにされる森本済生オーナー（東京都北区）の物件は「R山手線（東京都北区）の物件は「R山手線」

「田端」駅の「音楽マンション®」。間取りは1Kと2DKの全42戸で、そのうち防音仕様になっているのは20戸（1Kのみ）。RC造で、



▲居室部分。清潔感ある配色で住み心地を追求

2016年3月完成の築5年。家賃は9万6000円（管理費込み）からで、付近の相場より1万円ほど高く設定しているが、現在満室経営中だ。音楽好きの社会人や音楽大学に通う学生らがおのおの楽器を楽しんでいる。

打楽器や一部の金管楽器を除く楽器が演奏でき、グラランドピアノの設置も可能。騒音を気にしなくて済むという目的で、音楽をやらないう人も入居している。大学生は卒業まで居住するケースが多く、社会人でも新築当時から5年以上住んでいる人もある。森本オーナーが賃貸経営を始める際、物件に何らかの特徴がなければ生き残っていけないと考えて選んだのが「音楽マンション®」。これが当たった。手の届く賃料かつ、しっかりした防音ということで、入居中に内見なしで次の入居者が決まったこともあるほどの人気物件になったのだ。

自宅を最上階に構え、物件を自主管理する森本オーナーは、「僕は何もしていない」と謙遜しつつも、入居者の住み心地を追求する。専門業



森本済生オーナー（54）  
[東京都北区]

者によるこまめな設備点検で安全を守るほか、宅配ボックスが開かない、オートロックの開け方が分からないといった困り事には自身がいづでも対応するという。

### 防音仕様は4〜5年で費用を回収

通常、RC造マンションを音楽仕様とするには、1室当たり50〜70万円ほど追加費用がかかる。しかし、家賃を高く設定できるため、4〜5年で回収できることから、経営状況も順調かつ手残りも良いという。

具体的には、床・壁・ドア・窓・換気に工夫がある。同マンションを建設した越野建設（東京都北区）では、床は、コンクリートと居室木材の間に20cmの空洞を設け、さらに遮音用の

ゴムを入れている。壁は、コンクリートの厚さは通常のRC造物件と同程度だが、居室側に工夫を施すことで隣室に対しての遮音性を高めた。ゴムで密閉性を高めた遮音扉を採用し、窓は二重サッシにしている。換気装置も遮音性能を備えた特別のものだ。こういった工法で施工することで、部屋をさほど狭くせず防音仕様に見える。

森本オーナーは、「明治通りや電車の音も気になる立地ですが、外からの音も遮断するので、それも『音楽マンション®』を選んでよかった点ですね。住み心地が大事ですから」とほほ笑んだ。



### ここが POINT

遮音用ゴムを設けた二重床（上）と、ゴムで空間をふさぐ仕組みの密閉扉（下）など、一つ一つの工夫できっちり防音