首都圏で広がる「音楽マンション」

62棟展開、入居率は99%超で推移

差別化戦略 徹底分析

高付加価値物件のポイントとは

技術力と高コスパで音楽愛好者から需要

越野建設（東京都北区）が手掛ける独自開発の賃貸ブランド「音楽マンション」が首都圏で広がっている。物件数は2026年4月末までに東京・神奈川・千葉・埼玉の1都3県で62棟。入居率は99%超で推移する。強い需要の背景には物件の特徴だけでなく、それを支える技術力やコスパの高さがある。

2012年に第1号物件 プロや愛好家から需要

「音楽マンション」の第1号物件が誕生したのは2012年。東京・北区の賃貸マンション「アダージョ王子」だ。もともと同社と付き合いのあったオーナーが新築マンション建設について相談。そのなかで室内で演奏を楽しめる防音性に優れた「音楽マンション」という構想が出てきた。

越野充博社長は「そういったアイデアを聞いたとき、つくりあげる自信はあった。しかし需要がどれだけあるかがわからなかった」と当時を振り返る。しかし、その懸念は杞憂だった。「アダージョ王子」は竣工を1カ月も前にして申し込み満室となったのだ。

このことが自信となり、同社では「音楽マンション」の本格展開を開始。年間5~6棟のペースで建設し続けて、2026年4月末現在で都内を中心に首都圏で62棟まで数を増やすに至っている。入居率も99・7%だ。

越野建設
代表取締役
越野　充博氏

「音楽マンション」に入居する層は、音楽家や音大生といった「プロ」だけではない。むしろボリューム層となっているのはアマチュアの音楽愛好家だ。国内で何かしらの楽器を演奏する演奏人口は全人口の約1割、1000万人ほどいるとされている。音楽の上達には日常的な練習は不可欠だが、「騒音トラブル」の懸念もつきまとう。そうしたトラブルを回避するために防音マンションが好まれる。こうした物件は市場全体の1%程度しか供給されておらず、絶対数が足りていないのが実情だ。「音楽マンション」はこの需要にフィットしたわけだ。

遮音性能は「特級」クラス 隣室でピアノ伴奏でも静寂に

「音楽マンション」への需要が高い理由を探ると、市場規模の大きさだけではなく、「コスパの良さ」も挙げられる。

ここでいうパフォーマンスは「遮音性能」だ。「防音マンション」は市場に多く流通しているものの、定義や規制があるわけではない。指標のひとつとなるのが環境省が出す「騒音に係る環境基準」で、そのなかで住宅地については昼間で「55デシベル以下」、夜間で「45デシベル以下」と定める。イメージとしては55デシベルが近くでテレビの音や日常会話が聞こえるくらいの状態、45デシベルは閑静な住宅地や図書館内といったところだ。

音楽はこうした基準を超える可能性が高く、ピアノの演奏音は約90デシベルと言われている。これは至近距離では「極めてうるさい」と感じられる音で、当然「騒音トラブル」にも発展しかねない。

しかし「音楽マンション」ではそうしたトラブルとは無縁のようだ。「王子」駅から徒歩6分の場所に立地する賃貸マンション「ヴェージュエスコルタ」は同社が所有しており、モデルルームを設けている。遮音扉や二重サッシなどが取り付けられており、大通りに面している物件であるにも関わらず車の走行音もほとんど聞こえない。昼間にも関わらず室内は非常に静かだ。そんななか、記者を案内してくれた社員が次のように明かした。

「実はこの隣の部屋ではピアノを演奏しているのです」

先述のようにピアノの音は90デシベルで、隣室であれば一定の騒音になる。しかし室内にいる限り、音はほとんど聴こえない。「壁に耳を当てれば音が聴こえる」と教えられたが、記者にはほとんど聴こえないほどの、かすかな音量だった。

このような環境を実現できるのには「音楽マンション」の遮音性能の高さがある。同社での「音楽マンション」では60デシベルの遮音性能があり、隣室でピアノを弾いていても伝わる音は30デシベルまで下げられる。これは先の環境省が出す指標に照らせば、静かな住宅地と同様の水準だ。日本建築学会が出す遮音性能の基準に照らしても、学会の推奨水準である1級を上回っている。

▶高い遮音性能で騒音を気にせずに音楽練習に集中できる

◀3月に「王子」駅前に完成した「ステラテラス」

コミュニティ構築も 登録者数は1500人超

入居者や入居希望者たちが集うコミュニティ構築にも力を入れる。2015年に「音楽マンション倶楽部」を設立し、会員数は1500人を超える。物件の空室情報の案内のほかにも、様々な音楽家へのインタビュー記事なども掲載する。こうしたコミュニティは「音楽マンション」の入居率の高さを支えている。越野社長によると「空室が出た際にコミュニティでお知らせを流すと、すぐに申し込みが入る」ほどだ。

入居者との関係性構築にも寄与する。同社では2020年から渋谷クロスFMで「音楽マンションプレゼンツ Life with Music」という番組を企画制作しており、入居者に出演募集を行うこともある。また昨年には、社内イベントで東京ディズニーランドへの観光を行った際にも複数名の入居者を招いている。一般的な賃貸マンションでは「入居して、次にコミュニケーションをとるのは更新時」となりがち。しかし同社では「音楽マンション倶楽部」を介して様々なイベントなどに入居者が参加できる仕組みを設けることで、多くの入居者を「ファン」にするとともに、「音楽マンション」のブランディングにも成功している。

「王子」駅徒歩1分の立地に 最大の「音楽マンション」

現在、「音楽マンション」は越野建設が本社を置く北区に30棟が立地。周辺エリアにも波及しており、東京都外でも埼玉県・蕨市や神奈川県・川崎市、千葉県・柏市などで「音楽マンション」を供給する。越野社長によれば「東海や九州など、地方の大都市圏からの問い合わせもある」とのことで、将来的にはこうしたエリアの建設会社などと連携しての物件開発も視野に入れる。

大規模開発への参画も進める。「王子」駅徒歩1分の場所で2026年3月に完成した「ステラテラス」では、10階建て・71戸の「音楽マンション」が誕生。「音楽マンション」シリーズのなかで最大の供給となり、シンボリックな物件となる。

遮音性能の高いマンションへの需要はさらに高まっていくことが予想される。「音楽マンション」入居者のボリューム層は音大生やプロ、音楽愛好家。一方で昨今のリモートワークの増加や、夜勤が多いワーカー、子育て世帯、さらには音に敏感な人を含めて住宅に防音・遮音性能を強く求める人は少なくなく、こうした需要も十分に取り込める。あるいは電車高架に近いなどの本来マンションとしてはデメリットになるような立地でも、「音楽マンション」であれば相殺することが可能だ。マンション建設や建替えを検討しているオーナーにとって、「音楽需要+アルファ」を狙えるのではないだろうか。

ビル経営のことならこの1冊で全て網羅できる!!

不動産バイブルII ver8

好評発売中

価格 5,500円(税込)

メール: soumu@biru-mall.com
TEL: 03-3543-7421 FAX: 03-3543-5839
発行・販売元 (株)不動産経営ジャーナル

特集
- デベロッパー・管理会社ランキング
- リーシングマネジメントの近況
- リノベーション事例紹介
- ビル業界四季報、紳士録
- 貸ビル街探訪