

まるででデイズ 夢の国マンション

演奏可、猫付き物件など中身で勝負の時代に マンションも個性を競う時代だ。築年数もなんのその。 入居者の望みを叶える夢の国のようなマンションがいま求められている。

「隣の演奏の音は、よほど聞こえないとわからないですね。壁に耳を当ててやると、ちょっとだけ聞こえますけど」

4月下旬に行われた、ある賃貸マンションの見学会。隣の部屋ではバイオリン奏者が大音量で演奏をしているのに、壁ひとつ隔てた隣室でその音がほとんど聞こえない。参加者の男性(29)は、感心しきりだった。

会場は、越野建設(東京都北区)が手掛ける「音楽マンション」。自宅楽器演奏を満喫できるコンセプトのマンションで、18棟が都内で稼働中だ。楽器対応賃貸ブランドとしては国内で最大のシェアがある。

二重サッシや遮音性の高いドア、換気扇の導入、高密度のコンクリートを採用することで、遮音性の高い物件を実現した。

高コストになる完全防音ではなく、適度な遮音性を持たせ、リーズナブルな物件として売り出している。

演奏可で物件の差別化

「オーナーの方々は、賃貸マンションをいま建てても、数年後に周りがライバルだらけになって負けたらどうしようと心配している。築年数がたつ中で新築の強みが薄れ、空室が出たらと将来が不安。対して「音楽マンション」は音楽愛好家をメインターゲットにし、新築でなくとも魅力を感じてもらえる、競争力のある物件です」

越野建設取締役の吉井政勝さん(48)はこう強調する。建設費は通常のマンション建設に比べ5%ほど高くなるが、機能性の高さから家賃を通常相場より1



ザ・クレストシティでは住民によるハーブ植え付けもする。東邦レオの社員(上写真の左端)が月4回ほど管理に訪れる。ハーブを通じて会話も弾む

を求めたいという動きが出てきたことです」

商品を出しさえすれば売れる「マクドナルド型」だった不動産が、独自の価値が強みの「デザイン型」にならなければ生き残れなくなっているのだ。

「エッジの利いたマンションに同じ趣味の人が集まれば、コミュニティが生まれる。数年前から増えてきたコンセプトマンションは、コミュニティとしてマンションを売るようになってきた先駆けだと思います」(牧野さん)

ソフト重視のマンションをつくり、気に入った付加価値に入居者がプラスアルファのお金を払う時代が当面続く、牧野さんは予想している。

ネコまつりから物件

物件にネコがついてくる一風変わった「猫付きマンション」がある。これはネコの保護団体NPO法人東京キャットガーディアン(本部・東京都豊島区)

が仲介するもので、猫付きマンション対応物件で同法人の保護猫の預かりボランティアができる。利用希望者は面接を受け、飼育者として適正と認められれば入居し、ネコを預かる。現在の利用者つまり入居者は80人。所有する物件を猫付きマンション対応物件にするには、改装などの作業は必要ない。ネコとの共生を歓迎する大家で、適正な物件なら、同法人が猫付きマンション対応物件として認定。その多くを同法人の運営するポータルサイト「しっぽ不動産」に掲載している。2010年の運営開始当初から、不動産のオーナーと利用希望者の双方からの問い合わせは多い。

猫付きマンションは、子猫に比べて譲渡に時間がかかる成猫の居場所を確保するために始めたシステム。代表の山本葉子さん(56)はこう言う。「どなたにもメリットがある仕組みを考えた。オーナーにとっては、追加設備が不要で、



「猫付きマンション」を通じてネコの預かりボランティアが増えるほど、東京キャットガーディアンはより多くのネコを保護できる

広告費がいらす、問い合わせが倍増する。利用者はネコとの暮らしを楽しめます」

月1回、猫付きの物件についての勉強会を開催し、多いときには20人ほどが参加する。その8、9割がオーナーで、残りが利用希望者や不動産業者、ディベロッパー。関東圏のみで展開しているが、今後全国に広げていきたいという。

立体駐車場の屋上に広がる1千平方メートルを超える広々とした空間。そのあちこちにハーブが植えられ、エディブルフラ

割ほど高くできる。「賃料が上げられることで、工事費が割高になる部分は4、5年で回収できます」と吉井さん。

賃料が高すぎず、趣味を楽しむためのハードルが低い物件は希少性が高い。なおかつ高い遮音性を実現できるのは、音楽スタジオ、コンサートホールなどの建設に長年携わってきたノウハウがあつてこそ。参入障壁が高く、供給過剰になりにくいのも強みだ。

「音楽マンション」は入居待ちの状態が続いており、入居希望者が260人ほどいる。そのため、空室が出て、間を置かず新たな入居が決まる。都内を



音楽愛好家が集う「音楽マンション」。演奏を披露できる共用スペースを設けるなど、入居者間のコミュニケーションを活発にする工夫も

ワ(食用花)などの花が咲き乱れている。

ハーブでイベント企画

「住民は自由に入って収穫ができるんです。シソやミツバも植えているので、夕飯前に取っていく人も多いです。こういう場所って過ごせるのは幸せですね」

川崎市にある分譲マンション「ザ・クレストシティ」。管理組合理事長の齋藤秀雄さん(60)は満足げにこう話す。

04年に分譲を開始したマンションで、植栽のある憩いの場として作られた屋上のスペース。年数がたち管理が行き届かず荒れていたのを、管理組合で話し合い、管理会社の協力を得て16年にハーブ園を整備し直した。ハーブの植え付け、ハーブを使った料理教室など、年に3回ほどイベントを企画。総戸数626戸のマンションで、イベント

によつては200人もの住民が集まるといふから驚きた。

「防災や防犯まで考えたときに、日ごろから住民同士でコミュニケーションをとるのくらい取っておくのが重要になる。そのため一つの手法として、共用部に皆が使って運営にも参加できるものをつくりたいと考えたんです。住民同士で手を取り合つて何かを楽しむことで、満たされる部分があるし、マンションへの愛着も生まれる」(齋藤さん)

ハーブ園の整備を手掛け、その後の管理も委託されているのがマンションの植栽管理を手掛ける東邦レオ(東京都豊島区)。共用部の緑を充実させ物件をより魅力あるものにする中で、高齢化の進みがちなマンションにも若い入居者を呼び込めると、植栽管理のレベルアップを積極的に提案している。担当している田中尚吾さん(30)は、こう話す。

「目指しているのは緑を媒介にしたコミュニティづくり。昔は家の縁側とか井戸端といったコミュニケーションをとる場がありました。これからはマンションの共用部にそういう機能が求められると思っています」

さまざまな魅力のある物件が増え、マンション市場がよりどりみどりになる日も近い。

編集部 山口亮子(写真も)