

POINT

「楽器可賃貸」と「楽器対応賃貸」って何が違う？

《楽器可賃貸》

楽器演奏を可にしている一般賃貸物件のこと。

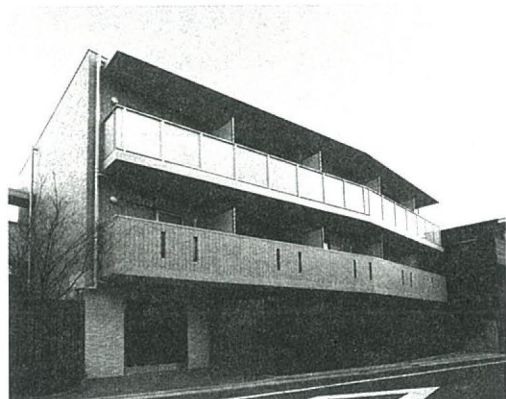
《楽器対応賃貸》

室内の全部または一部の部屋に防音対策を施して作られた物件のこと。防音賃貸、防音マンションなどと呼ばれる。

首都圏を中心に独自ブランド『音楽マンション』シリーズを展開するのは、越野建設（東京都北区）だ。これまで全28棟約590戸を供給。60dB以上と高い遮音性を誇る技術を持つ。東京都北区に位置する『アダージョ王子』もそのひとつだ。竣工から6年経つが、空室だった期間はたった7カ月しかなく、2018年12月現在の6年間のトータル稼働率は99・3%だ。空室が発生してもすぐに入居者が決まる秘密は、同社独自のネットワークにある。同社では入居募集情報を希望者に

事例
400人に入居募集情報を送信
1時間後に入居の申し込み入る

定期的に発信しており、メール会員登録者数は約400人いる。退去予



▲「アダージョ王子」外観

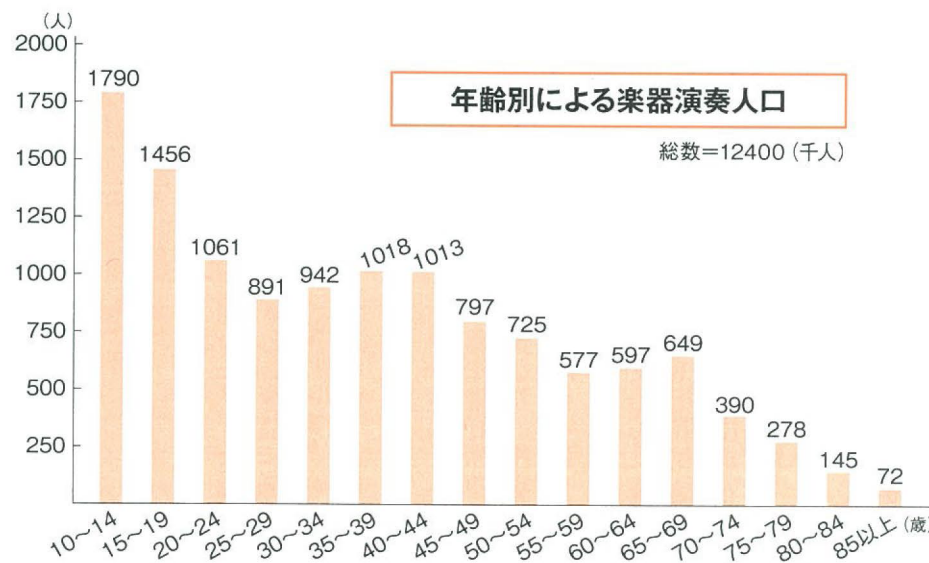


楽器演奏対応物件

最前線

趣味が音楽の社会人からニーズが高い楽器演奏対応物件。相場よりも高い家賃設定で貸し出すことができ、竣工から数年経っても家賃が下落しにくいのが特徴だ。一般賃貸物件と差別化が図れる楽器演奏対応物件について、各社専門会社に聞いてみた。

定が確定した時点でメール会員に入居募集をかける。築4年全14戸5階建ての『ラ・ポルテ王子本町』は、18年の春に発生した空室がメールでの募集開始後、約1時間で申し込みが決まった。現在の稼働率は100%だ。同社では、入居後のアフターフォローも抜かりない。同社では、同シリーズの入居者約450人で構成する『音楽マンション倶楽部』を運営している。入居者会員には、有名人や音楽団の公演に抽選で招待したり、音楽スタジオの利用料割引などの特典がある。同社企画開発部の吉井政勝部長は「特典を利用してもらうことで、入居者自身が入居のメリットを周囲に広げてくれる。入居者の音楽活動をこれからも支援していきたい」と語った。



出典：2016年総務省社会生活基本調査

楽器演奏対応物件とはいわゆる防音マンションのことで、建物の全部または一部の部屋に防音対策を施している。防音マンションとは、一般的に日本建築学会が定める遮音性指標の特級クラスである、55dB（デシベル）以上の遮音性がある物件を指す。つまり楽器演奏対応物件は高度な建築技術の他、細かい音楽知識も必要そのため容易に建築することができない。そのため、ペット可賃貸物件などとは異なっており、他物件との差別化が図りやすい。肝心な市場性だが、全国の楽器演奏人口は1240万人（出典・2016年総務省社会生活基本調査）となっている。日本の総人口の約10分の1がターゲット層といえる。家賃は通常の物件から2〜3割高く下落を抑え、かつ高い稼働率で運営できる。今後の差別化戦略として期待できそうだ。

日本の総人口10分の1が楽器演奏者
建設費は高いが家賃は2〜3割高い

管理会社を動かす遠隔地物件の運営ノウハウ
賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

家主と地主

2019年2月号
148頁

安定経営が魅力
法人社宅契約獲得法
家賃より3倍かかる
レンタルスペース運営者座談会

管理会社を動かす
遠隔地物件の運営ノウハウ