

2025年10月2日

各位

東京建物株式会社
株式会社リプラン

総戸数 76 戸、全住戸防音仕様の大規模賃貸マンション着工 楽器演奏やゲーム実況等が 24 時間可能、約 100 m²のプレミアム住戸も計画

東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役 社長執行役員 小澤 克人、以下「東京建物」）は株式会社リプラン（本社：東京都板橋区、代表取締役社長 渡邊 裕介、以下「リプラン」）の協力のもと、全住戸が 24 時間楽器演奏やゲーム実況等が可能な防音仕様となる賃貸マンション「(仮称) 笹塚プロジェクト」(以下「本物件」)を 2025 年 10 月 1 日に着工しましたのでお知らせします。



建物外観イメージパース

本物件は京王線「代田橋」駅徒歩 5 分、京王線「笹塚」駅徒歩 10 分に立地する地上 14 階建て、総戸数 76 戸の防音賃貸マンションです。24 時間楽器演奏^{*1}やゲーム実況等を楽しめるよう、全住戸において遮音等級 D-70^{*2}以上の防音仕様を目標とした計画としています。1 人暮らしに最適な約 30 m²の 1K タイプをはじめ、防音賃貸マンションとしては希少な約 100 m²のゆとりある 3LDK タイプまで幅広く用意しており、単身者からカップル、ファミリーなど多様な入居者のニーズに対応します。

楽器演奏を趣味とする人は全国で約 1,100 万人と推計されており、特に楽器演奏を月に一回以上行うミドルプレーヤー・ヘビープレーヤーの人口は近年増加傾向^{*3}にあります。一方で都市部においては楽器演奏が可能な住宅環境が限定的なことから防音賃貸マンションへのニーズが高まっており、リプランが運営する入居希望者のための空き待ちサービスの登録者数は 10,000 名を超えています（2025 年 9 月時点）。

本物件では賃貸マンション「Brillia ist」シリーズ 36 棟・3,159 戸を展開してきた東京建物と、防音賃貸マンション「ミュージション」シリーズ 41 棟・828 戸を展開してきたリプランのノウハウを生かし、楽器演奏やゲーム実況等を楽しむお客様に、世代や家族構成を問わず趣味も仕事も心ゆくまで堪能できる「次世代の防音レジデンス」を提案します。

● 防音マンション開発の背景

本物件は、環七通り・甲州街道・首都高速に囲まれた交通利便性の高い立地にあります。周辺の交通量が多く、住宅を計画する上では十分に遮音性能を確保する必要があります。一方で、劇場やライブハウスが数多く集積し「音楽の町」として知られる下北沢エリアまでも徒歩圏にあるという立地特性から、遮音性能を通常以上に高めることで付加価値として提案する全住戸防音の賃貸マンション計画としました。



計画地の様子

● 本物件の特徴

本物件では単身者向けの約 30 ㎡・1K タイプを中心に約 40 ㎡・1LDK タイプや約 50 ㎡～約 60 ㎡の 2LDK タイプなど幅広い住戸タイプを用意します。また、最上階は防音賃貸マンションとしては供給が少なく希少性の高い約 100 ㎡・3LDK のプレミアム住戸も用意し、多様なライフスタイルに対応します。専有部に関しては、構造躯体の床から独立した浮き床を設ける「浮き床工法」に加え、壁・天井も構造躯体とは別に設ける「Box in Box 工法」を採用することで、空気伝搬音、固体伝搬音をそれぞれ低減し、全住戸で遮音等級 D-70^{※2} 以上となる高い遮音性能を目指します。また、エレベーターから防音室まで、C7 サイズのグランドピアノが搬入可能な動線の確保や、演奏中も来客をお知らせするフラッシュライト付きインターフォン、演奏会用ドレス等の収納を考慮して高い位置にハンガーパイプを設置したクローゼットなど、音楽好きな方々の生活に寄り添った仕様を予定しています。

● 東京建物の賃貸マンション「Brillia ist」について

Brillia ist (ブリリア イスト) は、Brillia ブランドで培ったノウハウに、「どこまでも自分らしい生き方にこだわる人」という意味を持つ「ist」という個性を足した東京建物が展開する賃貸マンションブランドです。都市の暮らしと調和する、実用的で色褪せない洗練さで行き届いた安心さを備え、スマートにゆとりを作り出せる快適な居心地を持つ住まいを提供します。

**Brillia
ist**

公式サイト：<https://brilliaist.com/>

● リブランの防音賃貸マンション「ミュージション」について

誕生から 25 周年目を迎えるミュージションは「グランドピアノを自分の部屋で弾きたい」「深夜でも大きな音で好きな音楽を聴きたい」と、音楽を生きがいとする方々がいつでも気兼ねなく音楽を楽しめる住まいを目指した、高い遮音性能をもった賃貸マンションです。年間平均入居率は 2024 年度実績で 99.3% と多くの音楽愛好家の支持を集め、入居検討者の空き待ちサービス「ウェイティング」登録者数は、2025 年 9 月時点で 10,000 名を超えるなど、住まいへ防音性能を求める声が多く寄せられています。東京・神奈川・埼玉・千葉に 41 棟/828 戸を供給し、今後も順次竣工予定です。

25th MUSIC+MANSION
MUSISION

公式サイト：<https://www.musision.jp/>



「ミュージション墨田両国」

撮影：曾我俊成(スタジオバウハウス)



「ミュージション」住戸（イメージ）

● 物件概要

物件名称	(仮称) 笹塚プロジェクト
所在	東京都杉並区和泉一丁目1番1号
交通	京王線「代田橋」駅徒歩5分、京王線「笹塚」駅徒歩10分
敷地面積	675.51 m ²
延床面積	4,005.83 m ²
構造・階数	RC造地上14階建
事業主	東京建物株式会社
総戸数	76戸、店舗1区画
専有面積	3,269.24 m ²
間取り	1K(約30 m ²)～3LDK(約100 m ²)
設計・監理	株式会社IAO 竹田設計
施工	池田建設株式会社
竣工日	2028年3月(予定)

※1 隣接する部屋などとの間で音がどれだけ減衰するかを示す遮音性能の指標。D-70の場合、ピアノの音量に相当する90dB(500Hz帯)の音を、雪の降る音に相当する20dBの音量まで減衰させる。

※2 楽器演奏ルールには制限があります。

※3 総務省「社会生活基本調査」による。

以上