

2026 年 10 月 29 日

株式会社西武不動産

株式会社リブラン

西武不動産とリブランが初コラボ

西武グループ初の全住戸に防音室を備える賃貸住宅計画が始動

～気兼ねなく音楽やゲームを楽しめる住まいをご提供～

株式会社西武不動産（本社：東京都豊島区、代表取締役社長：齊藤 朝秀）は、西武鉄道株式会社が所有する東京都豊島区の遊休地において、株式会社リブラン（本社：東京都板橋区、代表取締役社長：渡邊 裕介、以下「リブラン」）と連携し、西武グループとして初めてとなる防音賃貸住宅計画（以下「本物件」）を始動いたしました。

本物件は、西武鉄道池袋線の池袋駅と椎名町駅の間に存在した「上り屋敷（あがりやしき）」駅（1953 年に廃止）の跡地に建ち、JR 山手線の目白駅へ徒歩 8 分、池袋駅へ徒歩 10 分という交通利便性の高い場所に位置します。木造 2 階建て、全戸 2LDK で、竣工は 2027 年 8 月、入居開始は 2027 年 9 月以降を予定しております。

本物件の最大の特徴は、全住戸 1 階に高い遮音性能を備えた防音室を設置することです。木造防音賃貸住宅「ミュージョンテラス」シリーズを展開するリブランの独自技術により、木造でありながら高い遮音性能が確保されることから、楽器演奏やゲーム実況等を、気兼ねなくお楽しみいただけます※。

※ 室内での楽器演奏にあたってはルールがございます。

<物件イメージ> ※今後変更となる可能性がございます。



建物外観



1 階の防音室

●計画の背景

これまで西武不動産では、目的に合わせて自分らしい空間を演出できる賃貸ユニットハウス「Emi Cube（エミキューブ）」や、多種多様な趣味を満喫できる賃貸ガレージハウス「Emi Base（エミベース）」など、土地の特性に合う魅力的な空間提供を考えた開発を進め、西武鉄道沿線の価値向上に取り組んでまいりました。

本計画地においても、新たな価値を付けた活用方法を検討した結果、多くの音楽愛好家や支持を集める、防音賃貸マンション「ミュージョン」シリーズを展開するリブランと連携し、西武グループとしては初となる防音室を備える賃貸住宅を開発することいたしました。

●本物件の特徴① 高い遮音性能を誇る防音室

防音室は建物の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、木造かつ線路至近の立地ながら高い遮音性能を確保いたします。

●本物件の特徴② 多様な使い方を実現する仕様

玄関から防音室まで、C7 サイズのグランドピアノが搬入可能な動線を確保します。また、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の採用、動画配信用のグリーンバックを掛けられるピクチャーレールの導入、オンラインゲームのニーズに対応した超高速インターネットが導入可能な仕様にするなど、防音室を活用し自分の趣味を追求する方々に寄り添う仕様となります。

●本物件の特徴③ 目白駅徒歩 8 分、池袋駅徒歩 10 分の好アクセス

JR 山手線の目白駅へ徒歩 8 分、4 社 8 路線が乗り入れる池袋駅へ徒歩 10 分。新宿・東京方面へもスムーズにアクセスでき、商業施設が集まる池袋エリアも徒歩圏です。利便性と快適性を兼ね備えた住環境を提供します。

●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 26 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、高い遮音性能をもつ防音賃貸マンションブランドです。年間平均入居率は 2025 年度実績で 99.1%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」の登録者数は、2026 年 10 月時点で 21,000 名を超えるなど、住まいへ防音性能を求める方が多くいらっしゃいます。現時点で一都三県（東京・神奈川・埼玉・千葉）に 50 棟 963 戸を供給しており、今後も順次竣工予定です。

公式サイト：<https://www.musision.jp/>

MUSISION

●物件概要（予定）

所在地	東京都豊島区西池袋二丁目 5 番 6 号 JR 山手線 目白駅 徒歩 8 分 西武鉄道池袋線他 池袋駅 徒歩 10 分
事業主	西武鉄道株式会社
事業主代理	株式会社西武不動産
構造	木造
建物用途	共同住宅
付帯施設	駐車場 2 台
敷地面積	約 328 m ²
建築面積	約 168 m ²
延床面積	約 289 m ²
規模	地上 2 階
工期	2026 年 11 月～2027 年 8 月（予定）
入居開始時期	2027 年 9 月以降（予定）
総戸数	4 戸
間取り	2LDK（専有面積 70.59 m ² ～72.66 m ² ）

※物件概要は予定であり、今後変更となる可能性があります。



株式会社西武不動産（会社概要）

所在地：東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
代表者：代表取締役社長 齊藤 朝秀
設立：1956年6月4日
資本金：86億円
URL：<https://www.seiburealestate.co.jp/>

ー 次のフロンティアへー
西武不動産

<事業内容>

不動産の保有・経営・開発等。

都市交通・沿線事業、ホテル・レジャー事業など、さまざまな事業を展開する西武グループの中核会社として、不動産事業領域において、保有不動産の経営を担い、資産の有効かつ戦略的な活用を推進し、潜在的な不動産価値を開発により顕在化させていくデベロッパーです。全国にまたがるグループ保有資産の有効活用や西武鉄道沿線の価値向上に資する取り組みを通じて、地域社会、お客さまの課題解決に貢献してまいります。

株式会社リブラン

所在地：東京都板橋区大山町17-4
代表者：代表取締役社長 渡邊 裕介
創業：1969年3月2日
URL：<https://www.livlan.com>



<事業内容>

マンション・住宅の企画、リノベーション（24時間楽器演奏可能賃貸マンション「ミュージション」、ワンストップリノベーション「てまひま不動産 西荻窪店」、エコミックスデザインを取り入れた分譲マンション「エコヴィレッジ」）を主に展開しています。

以上