

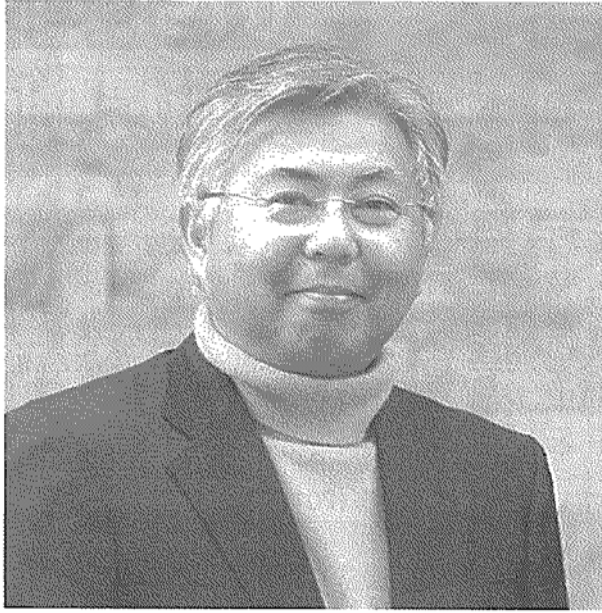
企業研究

Vol.009

越野建設

(東京都北区)

越野 充博 社長 (60)



▲終始熱心に取材に応えた越野社長

明治45年の創業から1008年を迎えた越野建設。楽器対応賃貸『音楽マンション』が好評で、2012年3月の第1号物件の竣工から7年で施工・建設中を含め34棟・約600戸を展開し、オーナー、入居者の双方から高評価を得ている。全国のオーナーや建設会社、金融機関からも注目が集まる理由について越野社長に話を聞いた。

オーナー・入居者から高評価差別化が図れる賃貸マンション

— 楽器対応賃貸『音楽マンション』が好調の理由です。
越野 2012年の第1号物件から7年の間で、施工・建設中を含め、34棟約600戸を展開するまでになりました。第1号物件は完成からこれまでの入居率が99%で、他の物件も同様に高

入居率99%の楽器対応賃貸シリーズを供給

越野 音楽愛好家のオーナー様から「音楽家のための賃貸住宅を建ててほしい」と依頼されたことがきっかけではありませんが約30年にわたるブランドディングなどの成果だと思っています。私が社長に就任した平成3年(91年)当時はBtoBの工事受注が主でしたが、官民の受注バランスを整える必要があると感じていました。しかし、新たな

設時に再振動という工程を導入することに密着して空疎の少ない「結晶化コンクリート」の開発につながりました。それを基に「耐震性」「耐火性」「防犯性」という強さを「環境性能」「デザイン」「遮音性」の優しさを併せ持つ都市型建築の総合ブランド「Vaiage(ヴァージュ)」を立ち上げました。
— フラント立ち上げ後はこの

て、ある程度の差別化にはなっていました。家賃アップにはつながっていないことが悩みでした。家賃アップにつなげるための付加価値を模索する中で、楽器対応賃貸の受注をいただき現在に至ります。
— 入居者やオーナーに受け入れられている理由は、
越野 楽器演奏に適した物件が少ないことありますが、高い

のではないのでしょうか。
高入居率を支える空室待ちのメール会員
— 供給不足ということに入居希望者も多いのではないですか。
越野 物件の空きを待つ入居希望者は多く、新規募集情報などを配信する『音楽マンション倶楽部』の



4重サッシや遮音換気装置などを演奏を考慮し設計された居室

い入居率をキープしています。当初は、オーナー様からの依頼とはいえ、音楽大学もない場所に入居者がいるのか初めは半信半疑でしたが、完成し募集を開始するとすぐに満室になりました。入居者の多くが社会人で、好きな時に趣味の楽器を演奏したいという需要があることを知り商品化を進めました。
『音楽マンション』の建設に至った経緯を教えてください。

市場開拓のためには付加価値を認めてもらえるような企業ブランドディングが重要だと考え、自分たちの強みを見つめ直すことから始めました。
— その強みというのは。
越野 前身である畑野組の時代から「コンクリート」を打たせたら間違いないと評価を得ておりましたので、強みであるコンクリートをさらに追求しました。水分量の最小限化に加え、打

ように認知を広めたのですか。
越野 まずモデルハウスを作り、1階を店舗、2階を賃貸住居、3階をオーナー住居とした鉄筋コンクリートが強みの収入付き住宅の提案を始めました。そのことにより、これまでBtoB中心の建設会社と関わっていたイメージから、BtoCも手がけることを知っていたので、きつかけになりました。躯体の強い高品質なマンションとし

遮音性や防音性を備えた物件を手が届く程度の家賃アップで提供できていることが、入居者に受け入れられた理由だと思います。供給不足という背景もあり、周辺相場より1割ほど高い家賃設定でありながらも、差別化が図れる賃貸マンションとしてオーナー様から評価を得ている

メール会員には、600人ほど登録しています。空室が出てもすぐに入居が決まる流れができています。オーナー様から評価を得ています。全国のオーナー様や建設会社、入居希望者からの問い合わせも増えてきました。賃貸物件は都心や東都の場合、立地で勝負すること

ができませんが、そうでない地域では差別化を図る必要があります。防音・遮音に優れたマンションは地方であっても需要があると思っています。今後は私たちの理念に同意していただける企業とのパートナーシップを結び全国展開も検討しております。

会社概要

社名：越野建設
住所：東京都北区王子4-22-9
設立：1964年8月
資本金：86,636,000円
従業員数：47人
事業内容：総合建設工事、不動産仲介・不動産管理など

会社メモ

1912年創業。都営住宅、学校戦災復旧事業を手がける。1964年越野建設設立。総合建設工事業をメインに不動産仲介、管理なども行う。楽器対応賃貸『音楽マンション』が人気。

社長メモ

越野 充博 社長

1958年6月4日生まれ。早稲田大学商学部卒業。82年同社に入社し、91年社長就任。



▶高い遮音性や防音性が楽器を演奏する入居者に人気

イベント開催で地元住民と交流

地元密着企業を掲げ地域コミュニティの一員としての活動も行っている。

11月15日の「生コンクリートの日」にちなんで、本社駐車場で『コンクリートの日 体験まつり』を開催。身近にありながら詳しく知る機会の少ないコンクリートについて「子どもたちに楽しい体験を通じて学んでほしい」との思いで2010年から毎年開催している。セメントでの手形作製や、コンクリートミキサー車に乗っての撮影会など企画も

多く、親子連れなど700人ほどが参加するイベントになっている。

越野社長は「参加した地域住民の皆様はもちろん、私たち自身も一緒に楽しんで交流を深めるイベントになっている」と話す。このイベントを通じて建設業に興味を持った子どもが、いつか入社してく



▲積極的に地域交流を行っている

れたらと楽しみにしているという。