住まいの会社訪問 この人に聞きたい

康和地所・代表取締役 夏目康広氏

聞き手 有限責任中間法人 日本マンション協会理事長 小木曽忠孝

2003年に首都圏で初の外断熱マンションを分譲した康和地所。以来16物件の外断熱マンションを建設し、この分野のリーディングカンパニーとして注目されています。

夏目 康広（なつめ やすひろ）
康和地所代表取締役社長。1954年愛知県生まれ。77年拓殖大学卒業後、大手マンションデベロッパー入社。支店長などを経て、97年取締役就任。98年退職。99年康和地所設立。

結露が出ない・耐久性が高い・省エネが特長

小木曽 夏目社長、記念すべき第一回の対談を受けていただきましてありがとうございます。早速ですが、御社の目玉商品となった、外断熱マンションについて教えて下さい。

夏目 実は私も長年この業界にいますが、内断熱が当たり前で外断熱があるなんて知らなかったんです。それが起業して2年目くらいに、建築雑誌に外断熱のことが載っているのを読んで初めて知ったのです。

小木曽 外断熱が内断熱よりも優れている点は？

夏目 まず結露が出ません。これまでマンションの結露はやむを得ないと思われてきましたが、外断熱にするとそれが無くなるんです。内断熱は室外の温度に同調するため、外が暑ければ室内も高くなり、外が寒ければ、室内も冷えるのです。つまり断熱の役目を果たしていません。ところが外断熱だと、室内の温度に同調しますから、寒暖の影響を受けないんです。次に耐久性が高くなります。これはコンクリート壁が直接外気に触れないし、雨風や寒暖の影響も受けにくいからです。さらにコンクリートが蓄熱層になりますから、冷暖房費を節約でき省エネになります。私自身、外断熱マンションに住んでいますが、夏の夜は寝る前に2時間冷房をかけるだけで、朝まで涼しくグッスリ寝られます。室内の温度差が一年中あまり変わらないので、外の気温が分からなくなるんですよ。なので、窓の外に温度計を置いています。おかげで風邪もひかなくなりました。厳密に比べたわけではありませんが、冷暖房の費用は半分以下で済んでいると思います。

外断熱の説明を受ける小木曽理事長

外断熱マンションのリーディングカンパニー

価格に見合ったクオリティーの高さを実現

小木曽 外断熱マンションの評価は高いのに、あまり普及しないのはなぜなのですか？

夏目 欧米では30年前から外断熱が主流なんですが、日本は温暖な気候だから、外も内も関係ない。だったらコストの安い内断熱でいい、ということになったようです。

小木曽 コストはどれくらい違うのですか？

夏目 外断熱マンションには乾式工法と湿式工法があるのですが、乾式で20%、湿式で10%コストが高くなります。販売価格でいうと、5%～10%アップとなります。

小木曽 マンションを買うとなると、どうしても価格優先になりがちですが、そこで価格が高めのニーズは今後もあると思うのですが…。

夏目 そうです。現に600万戸の住宅が余っているといわれています。だからこそ質の高い住宅が求められ、そういう住宅のニーズは今後もあると思います。それが未だに内断熱なのは、デベロッパーの意識が低いと言わざるを得ません。

「緑化大賞」を受賞したリリーベル大井の杜サーモス

小木曽 人口が減少傾向にある今、市場は先細りかと思うのですが…。

夏目 私はマンションの差別化を図るために、外断熱を選んだわけではないんです。より質の高いマンションを提供したいと考えたら、外断熱は必然だったのです。日本のマンションは36～37年で建て替えですが、欧米は100年は保つんです。耐久性が欧米に比べて3分の1しか持たないマンションなど作るべきではないと思うんです。

細やかなフォローで、年間1000戸を供給

小木曽 御社には外断熱以外にも、ほかのデベロッパーと違う点が多いようですね。

夏目 はい。弊社は基礎、上棟、外断熱施工、検査の4回、現場を入居者の方に見てもらうことを、創業以来続けています。

さらに耐震偽装問題以降、お客様の不安を少しでも取り除くために、土地代関係費、建物関係費の原価を公表しています。また、CS（顧客満足）推進部という部署で、入居後不具合があったら、年数に関係なくすべてフォローする。そのための年間予算も取っています。

小木曽 御社ではマンション管理の子会社を持たない主義とうかがいましたが。

夏目 はい。管理は独立した管理会社に任せるというのが、私の持論です。デベロッパーの子会社だと、安くていい管理という、競争力が働かないからです。

小木曽 最後に今後の展開を聞かせて下さい。

夏目 今後は100%外断熱で、年間1000戸のマンションを供給できるようにして、外断熱マンションのリーディングカンパニーを目指していきたいですね。

〈会社案内〉
康和地所株式会社
1999年に創立。創業以来、一貫して「より多くのお客様により良い住まいを提供すること」を使命に、理想の住まいづくりを追求し続けている。外断熱マンション建設を始め、日本における新たなデベロッパーのあり方を確立し、新しい住宅のかたちを提案。常に誠実な姿勢で住まいづくりに取り組み、クオリティーの高い住環境を提供している。

小木曽 忠孝（おぎそ ただたか）
日本マンション協会理事長。東京都出身、1940年生まれ。63年度専修大学卒、㈱辰村組（現・南海辰村建設）に入社。日本国土開発㈱を経て、79年に国土施設㈱を設立。87年に国土管理㈱を設立。HP＝http://www.nmkk.jp/