住まいの会社訪問
この人に聞きたい

ダイヤモンド地所・代表取締役　外所　行則氏

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

ユーザー側に立った「気配り」の住まいづくりをスローガンに、快適マンションを提供してきたダイヤモンド地所。その躍進は止まることなく、さらに「心豊かに生きる喜びを」と、シルバーマンションの開発へも挑戦し始めた。

レストランで3食提供　看護師常駐、ペット可

小木曽　顧客本位の住まいづくりを提供することで急成長してきた御社ですが、今回さらなる飛躍を目指し、新たな事業に挑戦していると伺ったのですが。

外所　はい。今までは単身者、ファミリー、またその混合向けのマンションを提供してきたのですが、今回手掛けたのは、50歳以上を対象とした「シルバーマンション」なんです。

外所　行則（とどころ　ゆきのり）
ダイヤモンド地所株式会社・代表取締役
1954年、群馬県生まれ。

小木曽　シルバーマンションとなると、一般的な物件とはかなり異なる点があるのですか？

外所　シルバーマンションというと、介護サービスを思い浮かべるかもしれませんが、お元気な方が大半なんです。そういう方の暮らしの満足度を高める、きめ細かなライフサービスがあることです。今回販売する「ダイヤモンドライフ湘南」でいえば、レストランで中心とした2種類のメニューが用意されています。もちろん各部屋にもキッチンはありますから、レストランは希望した時だけの利用となります。健康相談室には常駐の看護師がおり、必要に応じた対応をします。ペットと同居可ですし、ペットトリミングの出張サービスも用意しています。

小木曽　まさに至れり尽くせりですね。となると管理費も相当な金額なのでは？

外所　管理費は3万円台で賄えます。レストランで食事をしたら、1人あたり1カ月6万円くらいですね。

小木曽　思ったよりも安いのですね。これなら年金で生活費はなんとかなりますね。

外所　ええ、やはり入居者は〝終の棲家〟として購入しますから。値段が安く、併せて中身が充実していなければ、意味がないのです。

運営は信用と実績のある中銀インテグレーション

小木曽　マンションの運営もなさるのですか？

外所　いいえ、それは「中銀インテグレーション」さんが行います。中銀さんは、今までにも多数のシルバーマンション販売や運営をしていますから。

小木曽　それなら安心ですね。中銀さんの運営は評判がいい。

外所　ええ、シルバーマンションの場合は、運営の善し悪しで、お客さんは判断されるんです。

小木曽　それにしてもシルバーマンションは造り自体から、一般のマンションとは違うのではないですか？

外所　そうです。まず、リゾートマンションの3倍もの共有部分が必要です。

小木曽　そんな広い面積にどのような施設があるのですか？

外所　レストラン、アスレチックルーム、多目的ホール、娯楽室、パーティールーム、健康相談室、図書室、大浴場など、さまざまな施設が用意されています。

小木曽　それはすごいですね。そうなると、かなりの戸数がなければ経営は成り立たないのでは？

外所　最低150戸以上は必要です。今回販売される「ダイヤモンドライフ湘南」の総戸数は198戸です。

小木曽　とても大きなプロジェクトですね。

外所　60億から70億円で、完成後販売が前提なので2年に1つのプロジェクトを計画。まだまだこれからの事業です。

小木曽　売り上げ100億以上の商売はしないと公言なさっていたり、上場は目的としないのも、そのせいですか？

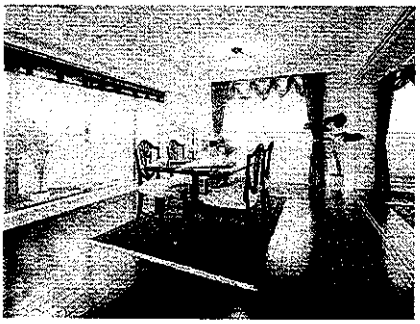
外所　そうです。売り上げを追うと、オーダーメイドではなく既製品になってしまう。さらに社内の人間関係も変わってくる。目標のために嫌々仕事をするのは不健康です。〝職場は楽しく〟がモットーですから。上場に関しては、時期が来たらいつでもできる準備はしておこうと思っています。

小木曽　起業から12年で大飛躍した秘訣は、その辺にあるのですね。

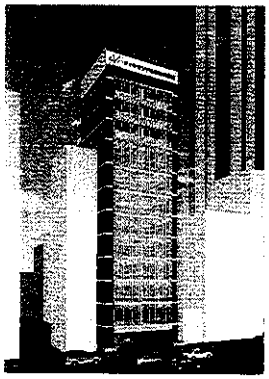
外所　いえいえ、よくなりだしたのは、ここ6年くらいですよ。

小木曽　少しずつ信用を積み重ねていった結果ということですね。今日はどうもありがとうございました。

施設充実、オーダーメイド感覚の
シルバーマンションを開発



ダイヤモンドライフ湘南のモデルルーム内（リビング）



本社ビルを新宿区内に建設中
2007年3月竣工予定

嫌々仕事をするのは不健康
〝職場は楽しく〟がモットー

小木曽　新規プロジェクトを掲げ、さらに発展し続ける御社の、今後の方針をお聞かせください。

外所　今までの売り上げの大まかな比率は、単身2割、ファミリー8割だったのですが、これからはシルバー3割、単身3割、ファミリー4割が目標です。とはいっても、どれも売り上げよりも中身充実、オーダーメイドの住まいづくりは、今までと変わりません。

小木曽　忠孝（おぎそただたか）
1940年生まれ。
東京都出身。
日本マンション協会
創設（03年4月1日）
http://www.nmkk.jp/

【会社案内】ダイヤモンド地所株式会社
〈沿革〉昭和62年1月㈲ホームビルダー設立、平成7年5月ダイヤモンド地所㈱に変更。〈資本金〉9千万円。〈営業種目〉①不動産の売買及び仲介、並びに代理業務②建築設計、施工及び請負工事③ビル・マンションの保守清掃及び管理に関する業務④増築・改築・造園・外構・外壁の補修工事⑤損害保険代行、など