トップ対談

ホスト　有限責任中間法人 日本マンション協会
理事長　小木曽忠孝氏
URL http : //www.nmkk.jp/

ゲスト　ダイヤモンド地所株式会社
代表取締役　外所（ほかど）　行則（ゆきのり）氏

余生はシルバーマンションで悠々自適

中堅「デベロッパー」のサバイバル

〔シルバーマンションにシフト〕

「ダイヤモンドライフ湘南」オープン

近年では首都圏第一号

〈この道のパイオニア〉

中銀グループのノウハウをフル活用

地域密着型でファミリー系も重視

女性の視点で設備も充実

日々の生活をエンジョイするシニアが対象

ホテル並みのサービスで満足感

住人同士のコミュニティーにも十分配慮

小木曽　弊社は中堅デベロッパーとして創立以来、マンション開発等に積極的に取り組まれてきましたが：：

外所　私が社長になってかれこれ十三年になります。もちろん、同業のライバル企業もたくさん存在します。

大手のデベロッパーは、都心の再開発など大型プロジェクトにエネルギーを注いでいます。私共が独自の存在感を誇示できるプロジェクトに特化するのは当然のことです。一言でいえば地域密着型をめざし、住む人の立場に立った住まいづくり、ということに尽きるでしょう。特に、女性の視点を大事にしております。実務的に発想し、太陽りやその他の設備の充実には特に力を注いでおります。

具体的にいえば各戸に完備している「食洗機」は当社のセールスポイントの一つで大変好評を得ております。さらに実利的といえば、床暖房については二階以上では効果が薄く、ガス代など無駄な経費がかかるので当社では採用しない主義です。マンションの設備・管理類では時代とともにめまぐるしい変化を遂げています。その波に乗り遅れないように、絶えずフレキシブルに対応、未来永劫お使いいただける価値を備えた、一歩先を見据えた発想で対応し導入を行っております。

また、前述の地域密着型の延長線上で、販売戦略にも工夫をこらしております。まず独立心の強いシングルを対象とした三〇から四〇㎡ぐらいの間取りのマンション、次にファミリー向けの六〇から一〇〇㎡ぐらい、そして健常者のシニア向け「シルバーマンション」です。

この種のシニア向けマンションは二十年ぐらい前までは中銀グループがパイオニア的存在ですが、近年では首都圏で当社の「ダイヤモンドライフ湘南」が第一号ということになります。関西では〇一年ぐらいから五ヵ所ぐらいで販売されているようです。当社では国府津のほかに現在、神奈川県厚木市の森の里、静岡県沼名前周辺をはじめ数ヶ所でシルバーマンションを企画していますが、これを機にファミリー向け、シルバー向けマンションともども平行したプロジェクトで進めたい、と考えています。

小木曽　ところで、シニア向けマンションの管理運営面での大きな特徴はどんなところにあるのでしょう。

外所　まず、「ダイヤモンドライフ湘南」の規模を申し述べますと戸数は一九八戸、地上一四階建てですでに昨年の九月にオープンしています。「シルバーマンション」の特徴はファミリー向けでもない、シニアが対象といっても介護・ケア付のイメージでもありません。日々の生活を存分にエンジョイできるシニアの健常者がお住まいです。実際に熱海にある中銀グループのシルバーマンションを訪ねてみたのですが、七十五歳ぐらいでも元気いっぱいで、和気藹々朝から会話を楽しんでいます。こうしたコミュニティーづくりも中銀グループのノウハウでしょうが、それを受入れるかどうかは入居者次第だと思います。

実際の管理運営面では中銀グループの社員を中心に構成されています。生活レベルの高いシニア向けなので、外部派遣では何かと不安に感じますが、常駐スタッフの社員が中心であれば心も和むことでしょう。入居者の日常生活を支えるスタッフは支配人兼のディレクター、管理員・ドライバー兼任のマネジャーも常駐しています。介護付きではないといっても入居者の健康管理については十分配慮する必要があります。館内には健康相談室が設けられ、看護師が常駐し、常備薬なども完備しており、学校の保健室のような雰囲気です。さらに近くに開業する医院（内科医）と提携し、月二回の健康相談も行っています。

当社の持つファミリー向けをはじめとした一般マンションの企画・開発の実績と、シニア向けマンションの運営ノウハウを持つ中銀グループとのコラボレーションが「ダイヤモンドライフ湘南」に集約されるわけです。国では初のニュースタイルによるシルバーマンションでしょうか。それを受入れるかどうかは入居者次第だと思います。

実際の管理運営面では中銀グループの社員を中心に構成されています。生活レベルの高いシニア向けなので、外部派遣では何かと不安に感じますが、常駐スタッフの社員が中心であれば心も和むことでしょう。入居者の日常生活を支えるスタッフは支配人兼のディレクター、管理員・ドライバー兼任のマネジャーも常駐しています。介護付きではないといっても入居者の健康管理については十分配慮する必要があります。館内には健康相談室が設けられ、看護師が常駐し、常備薬なども完備しており、学校の保健室のような雰囲気です。さらに近くに開業する医院（内科医）と提携し、月二回の健康相談も行っています。

当社の持つファミリー向けをはじめとした一般マンションの企画・開発の実績と、シニア向けマンションの運営ノウハウを持つ中銀グループとのコラボレーションが「ダイヤモンドライフ湘南」に集約されるわけです。国では初のニュースタイルによるシルバーマンションの誕生となった、と自負しています。

小木曽　「余生はシルバーマンションで悠々自適」といったフレーズが似合いそうですが、サービスも尽くされ尽くせりでしょうね。

外所　ちなみに申し上げますと「ダイヤモンドライフ湘南」の平均分譲価格は約三、〇〇〇万円台で管理費は六〇～七〇㎡で月額四万円と安価に抑えており、食費も三食合わせおよそ一人月額六万円です。トータルで月額で夫婦で二十万円もあれば、まさに悠々自適といえます。

入居している方々の多くは高度成長時代を担ってこられた団塊世代が中心といえます。七十歳台が多く、中には九十歳代の方もおられます。こういった環境なのでサービスの心構えとして「リゾート風シルバーマンションに必要なメニュー」をモットーにしております。

何といっても最一階に設けられた温泉付き展望大浴場が自慢できる施設といえます。ダイヤモンドホールではレクリエーションやサークル活動として活用でき、地下に設けられた娯楽室では、ビリヤード、囲碁・将棋等、図書コーナー、マージャン等、読書コーナーもあります。今後は常駐するスタッフの誘導で各種サークル活動も活発になっていくでしょう。まさに「余生を存分に楽しんでください」と申し上げたい心境です。