

家主と地主[®] 12月号 Vol.63

繁忙期に備えよ
**入居者募集の
現場最新レポート**
女性の相続対策
妻、娘も不動産を承継する時代



空室ゼロ 7つの理由

全国の家主、必読！



新連載

D·I·Yショップナビ

- サブリースのリスクを徹底解剖
- 今さら聞けない不動産業界の基礎知識
- ギヨーカイ用語道場
- これならできる！物件紹介サイト制作講座
- 不動産投資家列伝

高齢者人口が増加する中、建設費の補助金もありサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ付き住宅）も増えている。だが、実際は入居者獲得に苦戦したり、要介護の入居者が少ないため経営不振に陥っているサ付きが目立ち始めている。そんな中、首都圏で4棟約200室のサ付き住宅「銀木犀」を運営しているシルバーウッド（千葉県浦安市）は、全棟平均の入居率が98%と高水準だ。今回同サ付きに取材に行き、人気の秘密を探った。

サービス付き
高齢者向け
住宅

子供が集まるサービス付き高齢者向け住宅 入居者の最期を迎える場として終末期ケアと看取り対応

今 年5月にオープンしたシルバーウッドが運営するサ付き住宅「銀木犀西新井大師」。平日の午後3時になると、小学生の子供達がどこからともなく、集まってくる。なぜ、サ付き住宅に子供が来るのか、と疑問に思う人は少なくないだろう。子供達の目的は平日午後3時～午後5時まで営業している同建物内にある駄菓子屋だ。

「子供達のネットワークはすごいんです。特に宣伝をしたわけではないのに、口コミが広がるんですから」と笑顔で話すのは、同社の下河原忠

道社長だ。駄菓子屋の店主はなんと同サ付き住宅の入居者が務める。子供達がヤンチャヤンチャお菓子を抱えながら、合計金額をはじき出し、お金を受け取る。

お菓子を買った子供達の中には、そのまま店の隣にあるサ付き住宅のダイニングリビングの椅子に座り、食べる子もいる。さらに食べ終わると、ライブラリースペースに行き、マンガを読む子もいる。

「特に高齢者と子供が交流した方がいいという考え方でこうすることを始めた」というよりは、外部の人

が中に入ることで、建物全体の風通しがよくなるでしょう。うるさいと思う人は部屋に戻りますし、暖やかで楽しそうと思う人にとってはよいですね」

こう語る下河原社長によると、高齢者は役割を求めていて、駄菓子屋の店主などもその一つとして企画していたといふ。

サ付き住宅というイメージと程遠いのは、奇抜な取り組みだけではない。無垢のフローリングが室内、廊下に敷き詰



ライブラリー
コーナーには
子供が好きな
マンガ本もあ
る（上）
シルバーウッ
ド下河原忠道
社長（右）



平日午後3時に
なると近所の子
供が買いに来る
（上）
建物のアプローチ（左）



められた床。花が描かれているエレベーター。アーチ型の梁。リビング、ダイニングなどに配置されたこだわり家具など、心地よい住まいの提供に注力しているのだ。

食事もすべて手作り。取材した日の夜はすき焼きパーティーが開かれた。「ふだん車椅子から立とうとしないおじいちゃんが、すき焼き鍋になると、立ち上がってつっこうとする。おもしろいよね」と食事がいかに生きる喜びになっているのかを、下河原社長は語る。

そのほか、3年前から生活支援サービスの中に啞下機能検査が含まれており、定期的に行っている。そのため、高齢者の死亡要因で多い誤嚥性の肺炎による死亡者が「銀木犀」では2年間発生していないという。

「銀木犀は安心して生きる住宅にすることを大切にしています。入院された入居者さんの中には、早く銀木犀に戻りたいと言ってくださる方もいらっしゃいます。期末期ケアと看取りをする終の住處として、運営しています」

下河原社長はこれからも高齢者が楽しく生きるためのサ付き住宅を増やしていくつもりだ。