

2024年11月吉日

## 高齢者住宅の最新動向

### TP データ・サービス「1.高齢者住宅データ[全国版]」2024 年度下半期号を用いて

高齢者住宅・居宅サービスのデータベースとコンサルティングを提供する株式会社タムラプランニングアンドオペレーティングは、10月末日、TP データ・サービス「1. 高齢者住宅データ [全国版]」2024 年度下半期号を発行いたしました。

当商品は、全国を網羅した高齢者住宅に関する業界随一のデータ集であり、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅をはじめ、14種類・約5.9万ヶ所の高齢者住宅・施設を収録しております。高齢者住宅のホーム名や事業主体、所在地、戸数等の基礎情報のほか、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅については、月額費用や居室面積、入居率等の詳細情報も提供しております。また、「1. 高齢者住宅データ [全国版]」2024 年度下半期号及び既存発表データを用いて、有料老人ホームをはじめとする高齢者住宅の最新動向に関する分析を行いました。現況の開設戸数や費用推移、緩和ケアホーム（ホスピスホーム）の動向を明らかにしました。

弊社では、TP データ・サービスとして、「1. 高齢者住宅データ」のほか、「2. 介護保険居宅サービスデータ」、「3. 自治体別高齢者住宅・施設等の需給予測データ」を発行しており、今後も介護保険及び高齢者住宅業界に関する調査・集計・予測・分析結果を提供してまいります。弊社作製のデータ集・分析レポートを是非ご購入下さいますようお願い申し上げます。

#### 《本プレスリリースに関するお問い合わせ》

株式会社 タムラプランニングアンドオペレーティング

担当者名：中里・渡辺

電話：03-3292-1107

E-mail: tamurakikaku-a@tamurakikaku.co.jp

#### 《会社概要》

会社名：株式会社 タムラプランニング&amp;オペレーティング

所在地：〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-13 大手町宝栄ビル601

代表者：代表取締役 田村 明孝

設立：1987年9月

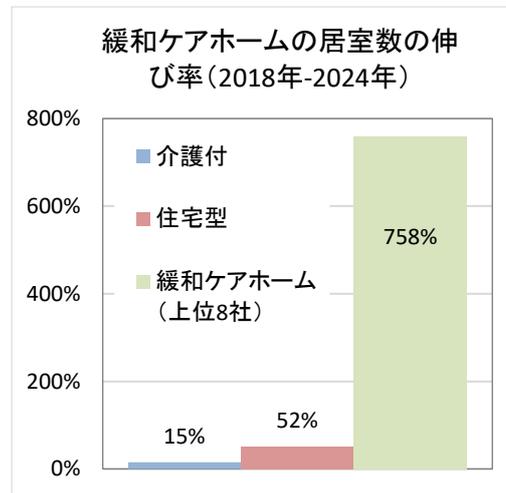
URL：https://www.tamurakikaku.co.jp/

## ■高齢者住宅の最新動向に関する分析

### ●緩和ケアホーム(ホスピスホーム)の増加 ～2018年以降、上位8社で伸び率が758%～

2018年頃より、訪問看護サービスと連携し重度医療対応やパーキンソン病対応を謳う、緩和ケアホーム(ホスピスホーム)が増加してきている。緩和ケアホームは、従来の要介護者向け有料老人ホームと比較し、特に医療依存度が高い方を入居対象とし、ガン末期やパーキンソン病等の特定疾病に対しては医療保険の訪問看護サービスが適用されるため、医療保険による多額の収入があり、家賃・管理費等の額を低く抑えられるといった特徴を持つ。このような、緩和ケアホームの事業者としては(株)アンビスや、(株)サンウェルズ、(株)スタッフシュウエイ、ファミリー・ホスピス(株)、(株)シーユーシー・ホスピス、(株)IWASAKI、(株)AT、(株)夢眠ホーム等がある。これらは主に住宅型有料老人ホーム(以下、住宅型)を運営しており、(株)アンビスは「医心館」のブランド名で全国展開を行っている。(株)サンウェルズは「PDハウス」のブランド名でパーキンソン病専門ホームを開設しており、(株)スタッフシュウエイは「アクアホーム」のブランド名で東海地方を中心に展開している。緩和ケアホームは急増しており、2022年以降開設の有料老人ホームだけでも、(株)アンビスは61ヶ所を開設し、(株)サンウェルズ、(株)スタッフシュウエイも20ヶ所以上を開設した。

2017年末時点と比較し、2024年までの緩和ケアホーム上位8社の居室数(介護付有料老人ホーム(以下、介護付)・住宅型分のみ集計)の伸び率は758%となっており、同時期の住宅型みの伸び率52%を大きく上回っている。今後も、さらなる増加が見込まれており、特に(株)アンビスは開設予定として25ヶ所を公表している。なお、緩和ケアホームにおける訪問看護サービスは高収益が期待できるものの、不正がなされた場合の影響は大きくなる。一部大手訪問看護事業者に診療報酬の過剰請求や減算逃れの報道が出ており、厚労省も取り扱いに関する事務連絡を発するなど注意を要する点も出てきている。

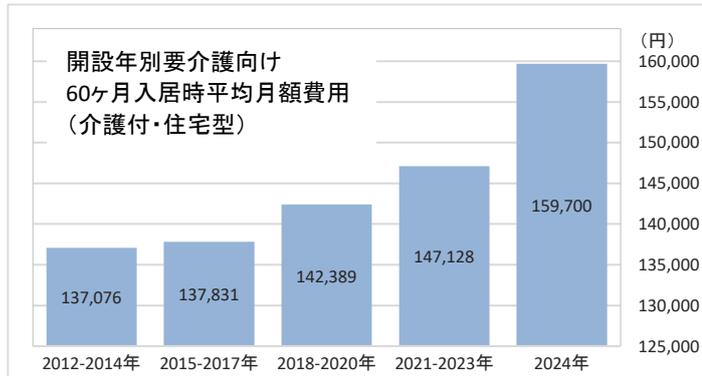


### ●物価高による高齢者住宅の費用への影響 ～新規開設ホームの費用設定が上昇～

2022年頃からの物価上昇により、有料老人ホーム等において管理費や食費等が上昇してきている。弊社の2021年下半期の集計では、全国の介護付有料老人ホームの要介護者向け居室の実質平均月額費用(家賃・管理費・食費・光熱水費・上乘せ介護費用、60ヶ月入居時)は229,048.0円であったが、2024年下半期には236,958.9円まで上昇した。サービス付き高齢者向け住宅(以下、サ付住)でも138,826.4円から144,616.9円まで上昇している。住宅型も117,040.8円から120,773.8円まで上昇した。同様に、2024年下半期までに、食費が1万円以上上昇した介護付・住宅型有料老人ホームは700ヶ所以上にのぼる。

事業者別に細かく見ると、要介護者向け介護付・住宅型における2022年以降の料金改定方針(2022年以降新規開設ホームは除く)には差異も見られる。例えば、(株)ベネッセスタイルケアでは、全ホーム平均で、食費が約1万円、食費を含む平均月額費用が約3万円増額している。SOMPOホールディングスグループにおいては、一部ホームで費用の増減が見られ、全ホーム平均にすると、平均月額費用も約3千円の増加に留まる。(株)川島コーポレーションでは、この期間に一部ホームで月額費用を約4万円から8万円ほどの値下げをしており、全ホーム平均では平均月額費用にして1万円ほど費用が低下している。

また、開設年別の費用推移を見ると、新規開設された有料老人ホームの平均月額費用は、徐々に上昇してきており、2018-2020 年期の 142,389 円、2021-2023 年期の 147,128 円と比較し、2024 年に開設した有料老人ホームは 159,700 円になる等、1 万円以上の増加となっている。今後も全般的な費用の上昇は続くと考えられ、入居者の負担は重くなっていく可能性が高い。



### ●高齢者住宅のホーム数及び戸数推移 ～2022 年以降は特に住宅型が増加 (株)アンビスや三井不動産レジデンシャルウェルネス(株)による新規開設が活発～

高齢者住宅のうち、民間事業者による運営が中心となっている介護付、住宅型、サ付住、グループホームに着目すると、2021 年末に比して、2024 年 10 月までに最も増加したタイプは住宅型であり、全国で 1,710 ヶ所/60,125 戸増加した。サ付住がそれに次ぎ、604 ヶ所/24,864 戸の増加となっている。それらに比べ、介護付及びグループホームは、それぞれ 211 ヶ所/13,400 戸、553 ヶ所/9,648 戸に留まる。要介護者向け高齢者住宅の需要は伸びているが、介護付やグループホームについては、各自治体による開設規制があることから、相対的に住宅型及びサ付住による供給が伸びている。2024 年 10 月時点における全国の有料老人ホーム等（介護付・住宅型・健康型・無届有料老人ホーム・分譲型ケア付きマンション）の開設戸数は、SOMPO ホールディングスグループが最も多く 303 ヶ所/19,346 戸、次いで(株)ベネッセスタイルケアが 350 ヶ所/19,304 戸、(株)川島コーポレーションの 157 ヶ所/14,375 戸となっている。

2021 年末以降において、有料老人ホーム等の新規開設戸数（2024 年 10 月まで）が最も多い事業主体は(株)アンビスであり 61 ヶ所/3,133 戸に達する。次いで、三井不動産レジデンシャルウェルネス(株)の 4 ヶ所/2,135 戸、(株)川島コーポレーションの 16 ヶ所/1,786 戸となっている。サ付住において新規開設戸数が最も多い事業主体は、学研グループの 35 ヶ所/1,961 戸であり、フジ・アメニティサービス(株)の 51 ヶ所/1,844 戸、MBKP グループの 10 ヶ所/680 戸がそれに次ぐ。

(株)アンビスは、医療依存度の高い方を入居対象とした有料老人ホーム（緩和ケアホーム）の開設を積極的に行っており、三井不動産レジデンシャルウェルネス(株)は 400 戸以上の大規模高額ホームを立て続けに開設した。(株)川島コーポレーションは、この間にサニーライフ北区豊島（204 戸）を開設する等、首都圏を中心に 100 戸以上の大規模ホームを積極的に展開している。サ付住について、学研グループでは(株)学研ココファンを中心にサ付住を全国展開しており、2024 年は予定を含めて 9 ヶ所を開設する等、積極的な開設が行われている。フジ・アメニティサービス(株)は、主に関西圏で事業展開しており、月額費用が 12 万円前後の低廉な価格設定を特徴とし、2024 年は予定を含めて 19 ヶ所を開設する。

2024年に開設された大型有料老人ホーム・サ付住(200戸以上)

ホーム名	事業主体	施設タイプ	住所	総戸数
パークウェルステイト幕張ベイパーク	三井不動産レジデンシャルウェルネス(株)	住宅型	千葉県千葉市美浜区	617
パークウェルステイト湘南藤沢SST	三井不動産レジデンシャルウェルネス(株)	住宅型	神奈川県藤沢市	566
パークウェルステイト西麻布	三井不動産レジデンシャルウェルネス(株)	介護付	東京都港区	404
メディケア癒やし長嶺	(株)ケンプロ	住宅型	熊本県熊本市東区	313
メディケア癒やし御島崎	(株)ファミリア	住宅型	福岡県福岡市東区	256
イリス苗穂	さっぽろ高齢者福祉生活協同組合	サ付住	北海道札幌市東区	232
マスターズヴェラス 北海道ボールパーク	(株)光ハイツ・ヴェラス	サ付住	北海道北広島市	278

## ●高齢者住宅のホーム数及び戸数の現況 ～全国のホーム数は 5.9 万ヶ所/239.9 万戸～

全国の高齢者住宅・施設の全 14 種類（2024 年 10 月時点集計）のうち、ホーム数はグループホームの 14,373 ヶ所が最多であり、住宅型の 12,592 ヶ所、介護老人福祉施設（地域密着型含む）の 10,452 ヶ所がそれに次ぐ。サ付住の登録数は 8,260 ヶ所であり、介護付は 4,551 ヶ所とその半分に留まっている。居室数/定員数では、介護老人福祉施設の 665,027 床が最多であり、介護老人保健施設の 366,513 床、住宅型の 362,487 戸がそれに次ぐ。サ付住は 285,161 戸となっており、介護付は 261,777 戸となっている。介護療養型医療施設については、医療保険施設や介護医療院等への転換がなされ、2023 年度末に廃止された。これもあり、介護医療院は 918 ヶ所/51,712 床まで増加している。この他、近年は介護老人保健施設も減少傾向にある。

施設タイプ	ホーム数	内、地域密着型	要介護者向け・居室数	内、地域密着型	自立者向け・居室数	居室数 計
1 介護付有料老人ホーム	4,551	247	236,265	6,108	25,512	261,777
2 住宅型有料老人ホーム	12,592		350,830		11,657	362,487
3 健康型有料老人ホーム	18				380	380
4 無届有料老人ホーム	261		5,201		1,464	6,665
5 分譲型ケア付きマンション	91				14,629	14,629
6 サービス付き高齢者向け住宅	8,260	56	254,879	1,494	30,282	285,161
7 軽費老人ホーム・A型・B型	202		121		11,571	11,692
8 ケアハウス	2,136	70	24,845	1,720	59,065	83,910
9 養護老人ホーム	919		27,278		33,674	60,952
10 グループホーム	14,373	14,373	228,441	228,441		228,441
11 介護老人福祉施設	10,452	2,537	665,027	67,440		665,027
12 介護老人保健施設	4,019		366,513			366,513
13 介護療養型医療施設						0
14 介護医療院	918		51,712			51,712
全国 合計	58,792	17,283	2,211,112	305,203	188,234	2,399,346

※サービス付き高齢者向け住宅かつ有料老人ホームの届け出を行っているホームは有料老人ホームとして集計

※本資料に掲載の情報・図表の無断転載を禁じます。

## ■TPデータ・サービス

高齢者住宅に特化した開設支援コンサルタントとして長年の実績を持つ株式会社タムラプランニング & オペレーティングは、2005年より高齢者住宅や介護保険居宅サービスのデータ・分析レポート集（TPデータ・サービス）を提供しております。全国の高齢者住宅・施設、介護保険情報公表制度対象外の住宅型有料老人ホーム、分譲型ケア付きマンションや居宅サービス事業所までも網羅する等、他の追随を受けない業界最大のデータ・サービスです。

2024年度版TPデータ・サービスでは、「1. 高齢者住宅データ〔全国版〕」、「2. 介護保険居宅サービスデータ〔全国版〕」、「3. 自治体別高齢者住宅・施設等の需給予測データ」を中心に、「1-a. 高齢者住宅データ〔地域分割版〕」、「1-b. 高齢者住宅データ〔分析レポート〕」、「2-a. 介護保険居宅サービスデータ〔地域分割版〕」、「2-b. 介護保険居宅サービスデータ〔分析レポート〕」、「3-a. 自治体別高齢者住宅・施設等の需給予測データ〔地域分割版〕」、「3-b. 自治体別高齢者住宅・施設等の需給予測データ〔分析レポート〕」を提供しております。「1. 高齢者住宅データ〔全国版〕」では、高齢者住宅・施設のデータ及び分析レポート、オープン予定ホーム情報や公募情報等を提供するホームページサービス等で構成され、ワンストップで高齢者住宅の概況を把握できる商品となっております。

## ■1. 高齢者住宅データ〔全国版〕

### 【データ】

全国・全14種類・約5.9万ヶ所（2024年10月時点）の高齢者住宅データを収録。

年2回、エクセルファイルによるデータ提供。

#### 提供データの主な施設タイプ

- ・ 介護付有料老人ホーム 住宅型有料老人ホーム 分譲型ケア付きマンション サービス付き高齢者向け住宅 グループホーム 介護老人福祉施設（地域密着型含む） 介護老人保健施設 介護医療院 ほか

提供データのうち、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅のデータ項目

- ・ ホーム名 事業主体 戸数 開設日 市町村コード 郵便番号 住所 入居率 居室数 居室面積 入居一時金・保証金 月額費用（管理費・家賃・食費等） ほか 延べ379項目

### 【分析レポート】

5種類の分析レポートを提供。なお、分析レポートは上半期号（各年4月発行）のみの提供。

- ①開設動向分析レポート ..... 高齢者住宅・施設の現況・推移・将来推計
- ②商品分析レポート ..... 高齢者住宅の価格等の商品性を分析
- ③高齢者住宅ブランド分析レポート ..... ブランド別の集計・分析
- ④高齢者住宅オペレーター分析レポート ..... 主要事業者の集計・分析・動向
- ⑤エリア別供給・商品分析レポート ..... エリア別の集計・分析

### 【ホームページサービス】

開設予定情報、公募情報、M&A、業界ニュース等の最新情報を弊社ホームページに適時掲載。

### 【価格】

新規契約時 1年間 1,500,000円（税別） 全国版のほか、地域分割版もご用意しております。