

2024年5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 年度上半期号を用いて

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、4月末日、TP データ・サービス「1.高齢者住宅データ [全国版]」2024 年度上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5.8万ヶ所の高齢者住宅・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 年度上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。現況の開設戸数及びその推移、費用推移、事業主体別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
電話：03-3292-1107
E-mail: tamurakikaku-a@tamurakikaku.co.jp

担当者名：中里・渡辺

《会社概要》

会社名：株式会社 タムラプランニング&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

●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 5.8 万ヶ所/238.1 万戸～

全国の高齢者住宅・施設の全 14 種類（2024 年 4 月時点集計）のうち、ホーム数ではグループホームの 14,335 ヶ所が最多であり、住宅型有料老人ホーム（以下、住宅型）が 12,312 ヶ所、介護老人福祉施設（地域密着型含む）が 10,397 ヶ所とそれに次ぐ。サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ付住）の登録数は 8,240 ヶ所となっており、介護付有料老人ホーム（以下、介護付）は 4,501 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 662,191 床が最多となっている。介護老人保健施設の 368,073 床、住宅型の 349,933 戸がそれに次ぐ。サ付住は 283,753 戸となっており、介護付は 258,481 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への転換等が行われ、2023 年度末に廃止された。これに対して、後継の介護医療院は 829 ヶ所/47,507 床まで増加してきている。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 | 4,501 | 244 | 233,313 | 6,032 | 25,168 | 258,481 |
| 2 住宅型有料老人ホーム | 12,312 | | 339,151 | | 10,782 | 349,933 |
| 3 健康型有料老人ホーム | 18 | | | | 380 | 380 |
| 4 無届有料老人ホーム | 269 | | 5,575 | | 1,464 | 7,039 |
| 5 分譲型ケア付きマンション | 91 | | | | 14,621 | 14,621 |
| 6 サービス付き高齢者向け住宅 | 8,240 | 54 | 253,433 | 1,442 | 30,320 | 283,753 |
| 7 軽費老人ホーム・A型・B型 | 204 | | 121 | | 11,691 | 11,812 |
| 8 ケアハウス | 2,135 | 70 | 24,900 | 1,719 | 59,071 | 83,971 |
| 9 養護老人ホーム | 923 | | 27,411 | | 33,950 | 61,361 |
| 10 グループホーム | 14,335 | 14,335 | 227,232 | 227,232 | | 227,232 |
| 11 介護老人福祉施設 | 10,397 | 2,502 | 662,191 | 66,487 | | 662,191 |
| 12 介護老人保健施設 | 4,038 | | 368,073 | | | 368,073 |
| 13 介護療養型医療施設 | 158 | | 4,828 | | | 4,828 |
| 14 介護医療院 | 829 | | 47,507 | | | 47,507 |
| 全国 合計 | 58,450 | 17,205 | 2,193,735 | 302,912 | 187,447 | 2,381,182 |

※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

●高齢者住宅のホーム数及び戸数推移 ～2022 年以降の増加数は住宅型が最多～

高齢者住宅のタイプのうち、特に民間事業者の運営が中心となっている介護付、住宅型、サ付住、グループホームの各タイプに着目し、近年のホーム数・戸数推移を見ると、各タイプともホーム数・戸数は増加し続けている。2021 年末に比して、2024 年 4 月までに最も増加したタイプは住宅型であり、全国で 963 ヶ所/40,545 戸増加した。サ付住がそれに次ぎ、465 ヶ所/18,135 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増加量が少なく、それぞれ 183 ヶ所/13,027 戸、457 ヶ所/8,042 戸に留まる。後期高齢者数の増加に伴い、要介護者向け高齢者住宅の需要は伸びており、そのホーム数・戸数とも増加している。しかし、介護付やグループホームについては、各自治体による総量規制があることからその供給量拡大は抑えられ、相対的に住宅型及びサ付住による供給量が増加している。

●事業主体別の有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の開設状況

～(株)アンビスや(株)川島コーポレーション、(株)学研ココファンによる新規開設が活発～

全国の有料老人ホーム等の開設戸数は、(株)ベネッセスタイルケアが最も多く 350 ヶ所/19,232 戸、次いで SOMPO ホールディングス グループが 301 ヶ所/19,155 戸、(株)川島コーポレーションの 156 ヶ所/14,212 戸となっている。

2020 年末以降において、有料老人ホームの新規開設戸数（2024 年 4 月まで）が最も多い事業主体は(株)

アンビスであり 58 ヶ所/3,016 戸に達する。(株)川島コーポレーションの 26 ヶ所/2,869 戸、(株)ベネッセスタイルケアの 26 ヶ所/1,568 戸がそれに次ぐ。同様に、サービス付き高齢者向け住宅において新規開設戸数（2023 年 10 月まで）が最も多い事業主体は、学研グループの 52 ヶ所/2,932 戸。フジ・アメニティサービス(株)の 65 ヶ所/2,344 戸、ウェルオフ・グループの 27 ヶ所/1,281 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：後述）の開設を積極的に行っている。(株)川島コーポレーションは、この間にサニーライフ杉並（155 戸）や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。(株)ベネッセスタイルケアは、老朽化した有料老人ホームの閉鎖を進めつつ、高額ホームも含め、大都市圏を中心に新規開設を積極的に行っている。学研グループでは、グループ会社の(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。

●緩和ケアホームの増加 ～上位 6 社でも年 50 ヶ所以上増加～

2018 年以降、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、ターミナルケアの割合が高くなる等、入居動態が既存ホームとは異なっている。また、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、家賃・管理費等の額を低く抑え、医療保険による多額の収入を目指すといった特徴を持つ。このような、緩和ケアホームの主な事業者としては前述の(株)アンビスのほか、(株)スタッフシュウエイ、ファミリー・ホスピス(株)、(株)IWASAKI、(株)シーユーシー・ホスピス等がある。これらは、主に住宅型有料老人ホームであり、(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の有料老人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拡大しており、(株)アンビスは、7 年間で 80 ヶ所以上を新規開設し、(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)も 7 年間でそれぞれ 20 ヶ所以上を開設した。また上位 6 社合計では、2023 年には 57 ヶ所/2,782 戸、2024 年も 4 月までに 15 ヶ所/707 戸を開設してきている。今後も、緩和ケアホームは、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 22 ヶ所を公表している。このような緩和ケアホームの大規模かつチェーン的な展開は、これまで無かったこともあり、今後の動向が注目される。

●物価高による有料老人ホームの費用への影響 ～介護付は住宅型より上昇幅が大きい～

2022 年頃より物価上昇等により、有料老人ホーム等においても管理費や食費等が上昇しているケースが出てきている。弊社の 2021 年上半期の集計では、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・上乗せ介護費用、60 ヶ月入居時）は 227,979.0 円であったが、2024 年上半期には 235,568.9 円まで上昇した。サービス付き高齢者向け住宅でも、137,042.6 円から 143,604.4 円まで上昇している。住宅型も 109,927.3 円から 112,693.8 円まで上昇しているが、これは介護付よりも 5 千円ほど上昇幅が小さい。住宅型は、緩和ケアホームも含めて、家賃・管理費・食費について、商品性として、低価格設定をしているホームが多いことが理由と考えられる。ただし、今後も全般的な費用の上昇は続くと思われるため、価格の再改定により、年金生活者への負担は重くなっていく可能性がある。

■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。

2023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5.8万ヶ所（2024年4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） 老人保健施設 介護療養型医療施設 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。