



2025年6月10日

## 訪問看護セットホームの現状と課題 ～緩和ケアホーム(ホスピスホーム)の実情～

### 「1.高齢者住宅データ[全国版]」2025年度 の緊急増刊号を発行

高齢者住宅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、ホスピスホーム（弊社では緩和ケアホームと呼称）の実情に関する分析レポートを発行いたしました。これは、4月末日に発行しました『TP データサービス「1. 高齢者住宅データ〔全国版〕」2025年度上半期号』の緊急増刊号であり、「1. 高齢者住宅データ〔全国版〕」2025年度上半期号の購入者には無償提供し、それ以外の方々には有償で提供いたします。

本レポートは、緩和ケアホームの急増と訪問看護サービスの過剰サービス・不正請求等の報道を受けて、その実情についての状況整理と分析を目的としています。現況のホーム数や急増の背景、緩和ケアホームの商品性や事業構造、主要運営会社等についてレポートしています。

有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の今後のあり方に一石を投じる内容であり、是非ご覧いただけますようお願い申し上げます。

#### ◎分析レポートの内容

- ・ 訪問看護セットホーム・緩和ケアホーム供給ランキング
- ・ 訪問看護セットホーム・緩和ケアホーム増加の背景
- ・ 緩和ケアホームにおける問題点
- ・ 自社訪問看護セットホーム・緩和ケアホームの商品性、ブランド及びオペレーター分析

---

#### 《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&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/

## ■訪問看護セットホーム・緩和ケアホームの現状

### ●訪看セットホームは約 14.5 万戸、緩和ケアホームは約 2.8 万戸が供給

高齢化に伴う重度疾病者の増加や医療機関における長期入院の抑制等により、医療施設以外の場所における看護サービスの需要は拡大しつつある。疾病対応のため、医療保険適用の訪問看護事業所と連携した高齢者住宅が増えてきている。弊社では、医療保険による訪問看護サービスを提供可能な高齢者住宅を『訪問看護セットホーム』と呼称。そのうち、自社や関連会社の訪問看護事業所と連携している高齢者住宅を『自社訪問看護セットホーム』、がん末期やパーキンソン病等の指定の疾病者（別表 7・別表 8）を主な入居対象としたホスピスホームとも呼ばれる高齢者住宅を『緩和ケアホーム』とする。

このうち、緩和ケアホームは 2018 年頃より大幅に増加してきており、事業構造として、家賃・管理費等を低く設定し、医療保険対応の訪問看護サービスによって収益をあげているといった特徴を持つ。これまでのホーム内で常勤看護師配置の高額な高齢者住宅と異なり、低廉な月額費用となる点が特徴となっている。

#### ・本レポートにおける分析対象

訪問看護セットホーム	自社や関連会社又は自社以外の訪問看護事業所との連携あり。
自社訪問看護セットホーム	自社や関連会社の訪問看護事業所との連携あり。
緩和ケアホーム	自社や関連会社の訪問看護事業所との連携あり。 主に指定の疾病者（別表 7・別表 8）が入居対象。

訪問看護セットホームは、全国で 3,654 ヶ所/145,246 戸が開設されており、ヴァティー系列が 200 ヶ所/7,504 戸が最多。次いで、(株)アンビスと(株)エクラシアが続く。自社訪問看護セットホームは 3,283 ヶ所/130,687 戸であり、(株)アンビスが最多で 122 ヶ所/6,247 戸、次いで(株)エクラシアが 99 ヶ所/4,365 戸である。緩和ケアホームは 611 ヶ所/27,643 戸であり、(株)アンビスが最多で(株)エクラシアが次ぐ。その次に(株)サンウェルズが 46 ヶ所/2,500 戸開設している。

#### ・訪問看護セットホームランキング（上位 5 位）

	事業主体または事業主体グループ	ホーム数	要介護者向け居室戸数
1	ヴァティー 系列	200	7,504
2	(株)アンビス	122	6,247
3	(株)エクラシア	99	4,354
4	SOMPOホールディングス グループ	43	3,249
5	シーユーシー グループ	52	2,876
	全体	3,654	145,246

#### ・自社訪問看護セットホームランキング（上位 5 位）

	事業主体または事業主体グループ	ホーム数	要介護者向け居室戸数
1	(株)アンビス	122	6,247
2	(株)エクラシア	99	4,354
3	SOMPOホールディングス グループ	41	3,134
4	シーユーシー グループ	52	2,876
5	(株)サンウェルズ	46	2,500
	全体	3,283	130,687

#### ・緩和ケアホームランキング（上位 5 位）

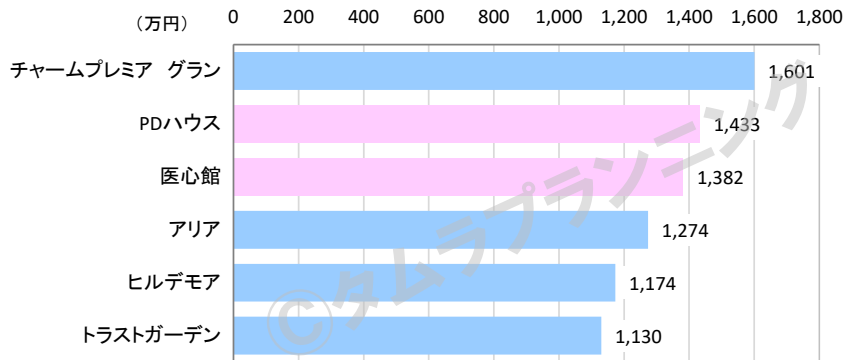
	事業主体または事業主体グループ	ホーム数	要介護者向け居室戸数
1	(株)アンビス	122	6,247
2	(株)エクラシア	99	4,354
3	(株)サンウェルズ	46	2,500
4	(株)スタッフシュウエイ	52	1,948
5	スーパー・コート グループ	26	1,936
	全体	611	27,643

出典：2025 年 4 月時点情報 弊社 TP データより独自集計

## ●緩和ケアホーム入居者 1 人当たり売上高は高級・高額有料老人ホームに相当

緩和ケアホームの特徴として、医療保険対応の自社訪問看護サービスによっても収益をあげているために、一人あたり推定年間売上高が高級・高額有料老人ホームと同等となっている。決算説明会資料によると(株)サンウェルズの「PDハウス」及び(株)アンビス「医心館」は、家賃・管理費等のほか、介護報酬と医療報酬による収益がある。医療報酬が多額の収益を上げているため、家賃・管理費等に介護報酬と医療報酬を加えた、一人あたり推定年間売上高は1,400万円前後に達し、高級・高額有料老人ホームである「アリア」や「チャームプレミア グラン」に相当している。

### ・緩和ケアホームを含む大手有料老人ホーム・ブランドとの一人あたり推定年間売上高比較



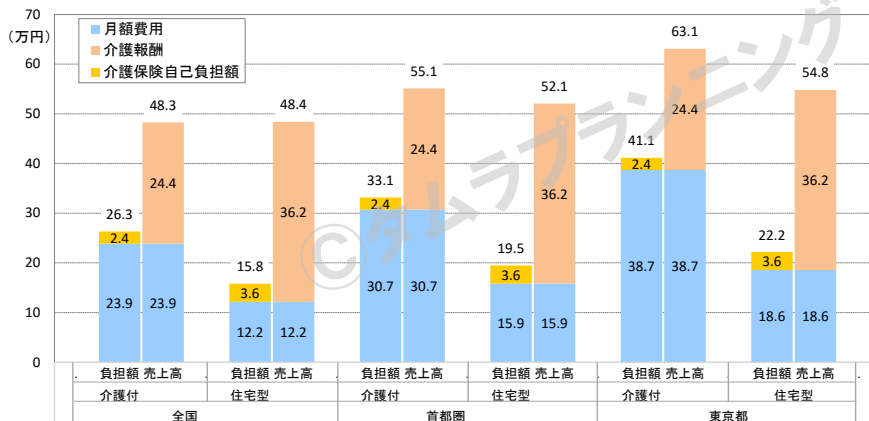
出典：2025年4月時点情報 弊社TPデータ及び決算説明会資料より独自集計

## ●高収益にビジネスモデル化された緩和ケアホームとその課題

緩和ケアホームは、高収益のビジネスモデル化されている。ホームの居住環境は良くなく14㎡程度のケースが多いうえ、家賃・管理費等は低く抑えられている。また、住宅型有料老人ホームである場合、区分支給限度額上限額が特定施設入居者生活介護よりも高いことを利用し、介護保険報酬を上乗せで獲得できる。すなわち、住宅型の緩和ケアホームの入居者自己負担額は介護付き有料老人ホームよりも平均的には少ないものの、区分支給限度額の上限額と前述のように医療報酬による売上高の上乗せが大きく、高収益が望める構造になっている。昨年来、緩和ケアホームにおける訪問看護サービスの不正が報道され、一部事業者ではその不正が認定されていることに加え、厚労省においても訪問看護における60万円を超えるような高額請求のケースが少なからずあると認識。

コンプライアンス遵守や指導強化は当然の上、次期報酬改定では訪問看護の減額リスクもあり、この方式の高収益モデルは限界が近づいている。

### ・高齢者住宅における月額費用、介護保険自己負担額及び介護報酬の比較



出典：2025年4月時点情報 弊社TPデータより独自集計

※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。

2025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13種類・約5.9万ヶ所（2025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） 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382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。  
2025年下半年より料金改定を予定しております。

※本資料に掲載の情報・図表の無断転載を禁じます。