

2022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]」2022 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]」2022 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、介護付き有料老人ホーム、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 5.7 万ヶ所の高齢者住宅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、一部を除き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。

この度、「1. 高齢者住宅データ [全国版]」2022 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」等が発行しており、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せ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&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

全国の高齢者住宅・全14種類(2022年10月時点集計)のうち、ホーム数ではグループホームの14,175ヶ所が最多であり、住宅型有料老人ホーム(以下、住宅型)が11,541ヶ所、介護老人福祉施設(地域密着型含む)が10,288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8,086ヶ所となっており、介護付有料老人ホーム(以下、介護付)は4,372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653,349名が最多となっている。介護老人保健施設の369,811名、住宅型の319,555戸がそれに次ぐ。サ付住は275,631戸となっており、介護付は249,262戸とサ付住と比して9割の提供戸数となっている。

介護療養型医療施設については、2023年度末に廃止することが決められており、医療保険施設や介護医療院への転換等が進められている。現在、介護療養型医療施設は317ヶ所/10,175名まで減少しており、対して介護医療院は727ヶ所/42,689名と介護療養型医療施設の4倍の規模まで増加した。

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	4,372	245	224,077	5,990	25,185	249,262
2 住宅型有料老人ホーム	11,541		309,300		10,255	319,555
3 健康型有料老人ホーム	19				408	408
4 無届有料老人ホーム	264		5,085		1,478	6,563
5 分譲型ケア付きマンション	90				14,252	14,252
6 サービス付き高齢者向け住宅	8,086	48	245,998	1,256	29,633	275,631
7 軽費老人ホーム・A型・B型	205		121		11,821	11,942
8 ケアハウス	2,132	70	24,624	1,705	59,156	83,780
9 養護老人ホーム	935		27,957		34,532	62,489
10 グループホーム	14,175	14,175	223,161	223,161		223,161
11 介護老人福祉施設	10,288	2,475	653,349	65,635		653,349
12 介護老人保健施設	4,068		369,811			369,811
13 介護療養型医療施設	317		10,175			10,175
14 介護医療院	727		42,689			42,689
全国 合計	57,219	17,013	2,136,347	297,747	186,720	2,323,067

※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

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。

2020年末に比して、2022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903ヶ所/29,939戸増加した。サ付住がそれに次ぎ、521ヶ所/20,680戸の増加となっている。それらのタイプに比べ、介護付及びグループホームは増加量が少なく、それぞれ139ヶ所/8,726戸、306ヶ所/5,148戸に留まる。

後期高齢者数の増加に伴い高齢者住宅の需要は伸びており、そのホーム数/戸数も増加している。しかし、介護付やグループホームについては、各自治体による開設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大きい。

●近年の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

2019年以降において、有料老人ホームの新規開設戸数(2022年10月まで)が最も多い事業主体は(株)川島コーポレーションであり32ヶ所/3,517戸に達する。(株)アンビスの43ヶ所/2,211戸、(株)ベネッセスタイルケアの36ヶ所/2,106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（2022年10月まで）が最も多い事業主体は、学研グループの58ヶ所/3,269戸。フジ・アメニティサービス㈱の93ヶ所/3,173戸、ウェルオフ・グループの59ヶ所/2,652戸がそれに次ぐ。

㈱川島コーポレーションは、この間にサニーライフ芝浦（288戸）等を開設するなど大規模ホーム中心に展開している。㈱アンビスについては、医療依存度の高い方を入居対象とし、「医心館」のブランド名で全国展開をしている。2021年の開設数は15ヶ所にも及び、急拡大を続けている。㈱ベネッセスタイルケアでは、今年は京都市内に高級有料老人ホーム「アリア京都鴨川御所東」を開設し、福岡市内に「リハビリホーム グランダ竹下」を開設する等、首都圏以外における事業も拡大してきている。

学研グループでは、グループ会社の㈱学研ココファンがサ付住の運営を行っており、2022年には21ヶ所が開設される等、積極的な開設が行われている。フジ・アメニティサービス㈱は、関西圏で展開している事業者であり、月額費用が12万円ほどの低廉な価格設定が特徴となっている。

自立高齢者向けの高齢者住宅に着目すると、2022年中には予定も含めて8ヶ所の分譲型ケア付きマンションが開設される。うち最も規模が大きいのは、㈱コスモスイニシアが札幌市に「イニシアグラン札幌イースト」（202戸）である。また、2023年から2024年にかけて、三井不動産レジデンシャルウェルネス㈱が「パークウェルステイト」シリーズを4ヶ所開設することを公表している。いずれも400戸以上の大規模かつ高級な有料老人ホームであり、自立高齢者向け有料老人ホーム市場にインパクトを与えるものと考えられる。

●ホスピスやパーキンソン病対応の事業所の増加

近年、ホスピスやパーキンソン病に対応した手厚い看護サービスを提供する有料老人ホームが増加してきている。ガン末期やパーキンソン病等の特定疾病に対しては、医療保険による訪問看護サービスが適用となる。このような有料老人ホームの開設を行っている事業主体としては㈱サンウェルズ、ファミリー・ホスピス㈱、㈱シーユーシー・ホスピス等がある。㈱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2018年以降だけで14ヶ所/707戸開設している。㈱サンウェルズは石川県が本社所在地であるが、首都圏においても積極的に展開をしている。ファミリー・ホスピス㈱（日本ホスピスホールディングスグループ）は、主に「ファミリー・ホスピス」のブランド名で、2018年以降、18ヶ所/567戸開設してきている。同様に、㈱シーユーシー・ホスピスは、「在宅ホスピス」のブランド名で、2018年以降、9ヶ所/306戸開設してきている。

特にホスピス的な性格を持つ有料老人ホームは、既存の一般的な要介護者向け有料老人ホームと比較し、入居者の入居期間が著しく短くなるうえ、ターミナルケアの割合が高くなるため、入居動態や収益分野が既存ホームと異なる。老人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。

●高齢者住宅事業者におけるM&Aや事業継承の事例など

高齢者住宅事業者における、2022年中の主なM&Aや事業継承の事例としては、6月に関西電力グループの介護事業会社である㈱かんでんジョイライフ及びかんでんライフサポート㈱がALSOKグループに売却されたことがあげられる。2社は有料老人ホームを13ヶ所運営しており、これによりALSOKグループの関西圏における介護事業を大幅に拡大した。また、7月には全研本社㈱が㈱ヒノキヤレスコ（ヒノキヤグループ）から有料老人ホーム等の介護事業を譲り受けている。

比較的小規模な事業者をグループ傘下に迎えたり、ホーム単位での事業継承を受けたりするケースが増えてきており、今年はニチイグループ、ツクイグループ、日本ホスピスホールディングスグループ、グッドタイム・アライアンスグループ等で見られた。

■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等のデータ・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。

2022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5.7万ヶ所（2022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） 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378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
- 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。