タムラ
プランニング&オペレーティング

Press Release

2026 年 11 月 17 日

高齢者住宅の最新動向

高齢者住宅・施設は微増傾向となり、建物の老朽化が進行
緩和ケアホームは、診療報酬改定後、家賃等の値上げが顕著

TP データ・サービス「1.高齢者住宅データ〔全国版〕」2026 年度下半期号 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、10 月末日、TP データ・サービス「１.高齢者住宅データ〔全国版〕」2026 年度下半期号を発行いたしました。今回、発行しましたデータ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・施設の最新動向に関する分析を行いました。

分析結果の要旨は以下の通り。

・全国の高齢者住宅のホーム数/戸数は、6.0 万ヶ所/246.3 万戸（対前年比較 608 ヶ所/3.1 万戸増）であり、近年の高齢者住宅全体の増加ペースはゆるやかになってきている。地方部では減少または頭打ちであり、大都市部での増加が続く。

・関東地方における築年数別の高齢者住宅（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅）の状況では、築年数 21 年以上が 1,164 ヶ所、うち築年数 31 年以上のホームが 689 ヶ所に達し、設備更新や大規模修繕、建替え等の対応が必要な状況が出てきている。

・2026 年 6 月の診療報酬改定の影響により、全 946 ヶ所の緩和ケアホーム（いわゆるホスピスホーム）中、410 ヶ所（43.3%）において利用料が値上げ改定。

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＆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/

※本資料に掲載の情報・図表の無断転載を禁じます。

■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 6.0 万ヶ所/246.3 万戸～

全国の高齢者住宅・施設の全 13 種類のホーム数は 6.0 万ヶ所、居室数は 246.3 万戸（床）（2026 年 10 月時点集計）。1 年前の 2025 年 10 月時点の弊社集計と比較して、608 ヶ所/3.1 万戸の増加となっている。

●高齢者住宅の増減状況

近年の高齢者住宅全体の増加ペースはゆるやかになってきている。住宅型を中心に有料老人ホームは増加しているものの、サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ付住）や介護老人福祉施設（以下、特養）の増加は頭打ちであり、グループホームや介護老人保健施設（以下、老健）は減少傾向となっている（図表 1）。また、地方部は、高齢者住宅全体で減少または頭打ちの傾向にあり、大都市部における増加が続いている。

増加が続く有料老人ホームの 2019 年全国年間新規開設ホーム数は 653 ヶ所であった。その後は緩和ケアホームの住宅型での開設が増加したこともあり、年間概ね 700 から 800 ヶ所の新規開設が続いている（図表 2）。住宅型に着目すれば、2026 年は、1 月から 505 ヶ所が新規開設されているが、緩和ケアホーム（127 ヶ所）と大都市部における低価格ホームの開設による影響が大きく、入居対象者と地域への偏りが顕著になっている。

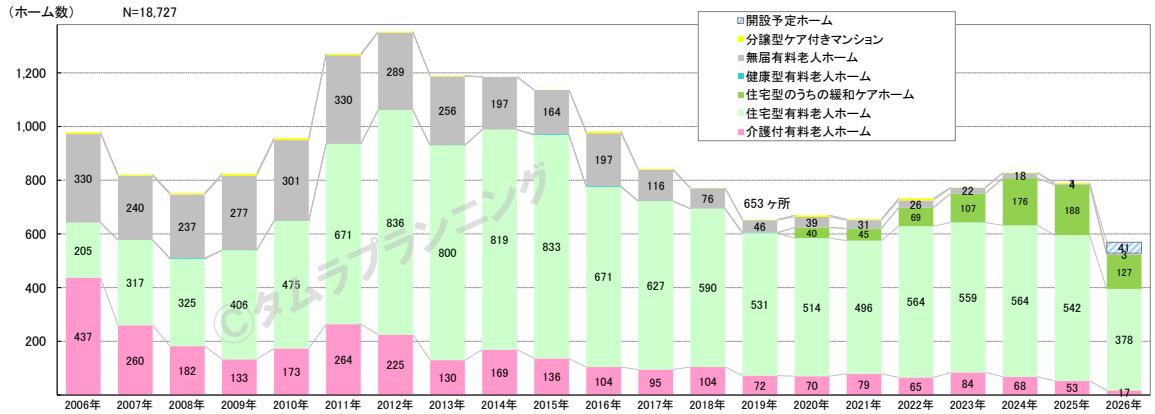
特に大都市部において、85 歳以上人口が増えてきているものの、それに対応する新規開設数は十分ではなく、供給割合としては低下してきている。今後の団塊世代の高齢化に伴う高齢者住宅の需要増加に対応するためには、さらなる開設数の増加が求められてくる。しかしながら、建築費の高騰や介護職員確保の問題等により、大幅な開設数の増加は望めず、今後、高齢者住宅の不足が顕在化すると思われる。

図表 1　高齢者住宅　増減ホーム数（全国）　各半期集計との比較

（ヶ所）

	2025年4月集計	2025年10月集計	2026年4月集計	2026年10月集計
介護付	21	45	37	38
住宅型	308	284	315	315
サ付住	24	-14	4	-23
グループホーム	-19	-48	-30	-33
介護老人福祉施設	22	18	15	-5
介護老人保健施設	-18	-25	-16	-18
介護医療院	6	14	5	1

図表 2　年次別有料老人ホーム新規開設ホーム数



※本資料に掲載の情報・図表の無断転載を禁じます。

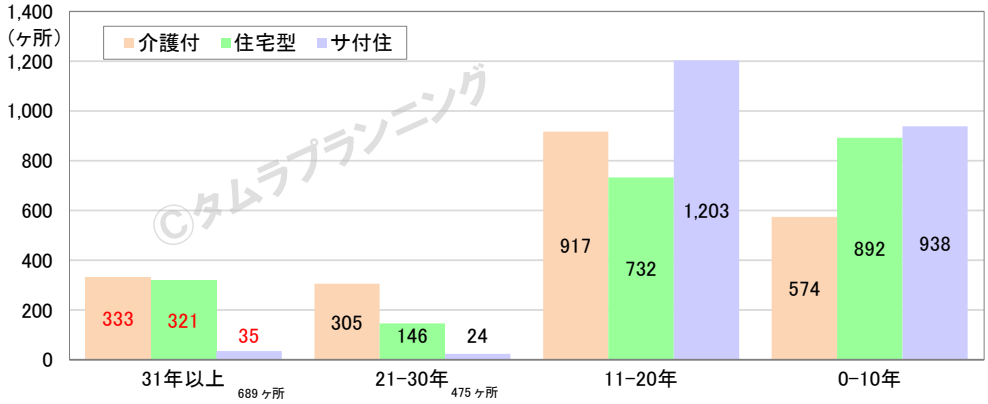
●関東地方における築年数別の高齢者住宅の状況　～築年数 21 年以上が 1,164 ヶ所～

今集計では、関東地方の有料老人ホーム・サ付住について、建物の築年次の調査を実施した。6,420 ヶ所のデータを得て、これにより築年数別のホーム数を明らかにすることができた（図表 3）。

築年数 21 年以上が 1,164 ヶ所となっている。うち築 31 年超のホームが 689 ヶ所（10.7%）、築 21-30 年のホームが 475 ヶ所（7.4%）となり、築年数を経たホームが増加してきていることを示している。このような築年数が経過しているホームにおいては、設備更新をはじめとする大規模修繕や建替え等の検討が進むと思われる。一方、類型別にみると、サ付住においては築 20 年以内が 2,141 ヶ所（サ付住の 97.3%）と、そのほとんどを占めている。

50 ヶ所以上を運営している事業主体をみると、築 31 年超のホームを 30 ヶ所以上の運営する事業者が 3 社あり、うち 1 社は築 31 年以上のホームの比率が約 4 割を占めている。建物設備老朽化への対応はホーム運営上の課題であり、大手事業主体を中心に移転を含めた建替えの動向も確認されるものの、現状ではその数は限られており、修繕・建替えの本格需要が今後到来するものと予測される。

図表 3　関東地方の高齢者住宅における築年数分布（有料老人ホーム・サ付住）

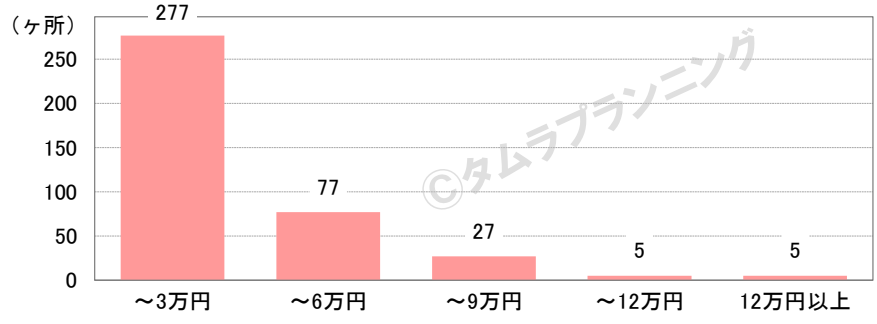


●緩和ケアホームにおける利用料値上げ状況　～391 ヶ所のホームで値上げを実施～

緩和ケアホームは、需要の増加および医療保険対応訪問看護サービス事業所の報酬による高収益性が注目され、ホームの新規開設及び既存ホームからの転換等による事業参入が進んでいた。しかし、大手事業主体の訪問看護サービスによる高額診療報酬請求が問題となり、2026 年 6 月に診療報酬改定が実施され、同サービスによる報酬請求が出来高払いから包括型報酬制度へと移行された。これによる大幅な減収を補うために利用料の値上げを実施したホームがあるが、事業収支改善策に加え、緩和ケアホームの今後の開設・運営方針についても見直しが避けられないものと思われる。

上記報酬改定の影響により、2026 年 10 月時点までに利用料の値上げ改定を行った緩和ケアホームは、946 ヶ所（ホーム数は弊社独自調べ　有料老人ホームのみ）中、410 ヶ所（43.3%）に達している（図表 4）。改定額は、12 ヶ月入居時の平均月額費用に換算して 3 万円未満が 277 ヶ所と最も多いが、12 万円以上と大幅に改定したホームも 5 ヶ所みられる。

図表 4　緩和ケアホーム　利用料（平均月額費用）値上げホーム数（有料老人ホームのみ　2026 年 4 月以降）



※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。「1. 高齢者住宅データ〔全国版〕」は、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・サービスであり、13 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。

2026 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 6.0 万ヶ所（2026 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 384 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　1,650,000 円（税別）　　全国版のほか、地域分割版もご用意しております。

※本資料に掲載の情報・図表の無断転載を禁じます。