



2025 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]」2025 年度上半期号を発行

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、4 月末日、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最大級のデータ集であり、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、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。この度、「1. 高齢者住宅データ [全国版]」2025 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。また、緊急追加版として、5 月末に緩和ケアホーム（ホスピスホーム）の現況や動向について、詳細な調査結果を公表いたします。

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

U R L：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 5.9 万ヶ所/241.8 万戸～

全国の高齢者住宅・施設の全 13 種類（2025 年 4 月時点集計）のうち、ホーム数はグループホームの 14,354 ヶ所が最多であり、住宅型有料老人ホーム（以下、住宅型）の 12,900 ヶ所、介護老人福祉施設（地域密着型含む）の 10,474 ヶ所がそれに次ぐ。サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ付住）の登録数は 8,284 ヶ所であり、増加しているものの、国土交通省による整備補助金の減額もあり、そのペースは鈍化してきている。

サ付住は 2011 年の制度開始時に、2025 年時点で 60 万戸以上の整備目標を掲げていたものの、各種の補助制度が整えられながらも整備がなされたのは、その半数程度ということになる。

また、介護付有料老人ホーム（以下、介護付）は増加し続けているものの、各自治体における総量規制の影響もあり、その居室数は 4,572 ヶ所とサ付住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 667,241 床が最多である。近年は利用者数の減少もあって、介護老人保健施設は減少傾向にあるため、今回の集計において住宅型の居室数が介護老人保健施設の 365,439 床を抜いて 376,417 戸と、介護老人福祉施設に次ぐ規模となった。

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。これの後継である介護医療院は 924 ヶ所/52,253 床まで増加してきている。

●有料老人ホーム・サ付住における「個別ケア」の現状

当社では、有料老人ホーム・サ付住をはじめとする高齢者住宅・施設について介護保険サービスの提供方法により「包括ケア」と「個別ケア」に分けて集計している。

居住サービスの提供事業者が介護サービスも包括的に提供する「包括ケア」（特定施設入居生活介護・認知症共同生活介護・介護老人福祉施設・介護老人保健施設等）。居住サービスの提供とは別に、入居者が個別に外部の介護保険サービス（居宅サービス）と契約して利用する「個別ケア」。

「個別ケア」では、入居者が外部事業者による居宅サービスを自由に選択でき、必要な分だけのサービスを受けることができることが利点とされている。しかし、一部事業者では入居者に対する「囲い込み」を行ない、居住サービス事業者の関連事業者が提供する居宅サービスを選択させている恐れがある。また、居宅サービスの報酬体系がサービス量の出来高払いのため、利潤追求による過剰サービス提供が生じる恐れもある。

今回の集計において、「個別ケア」のホーム数/戸数は 19,634 ヶ所/587,417 戸である。

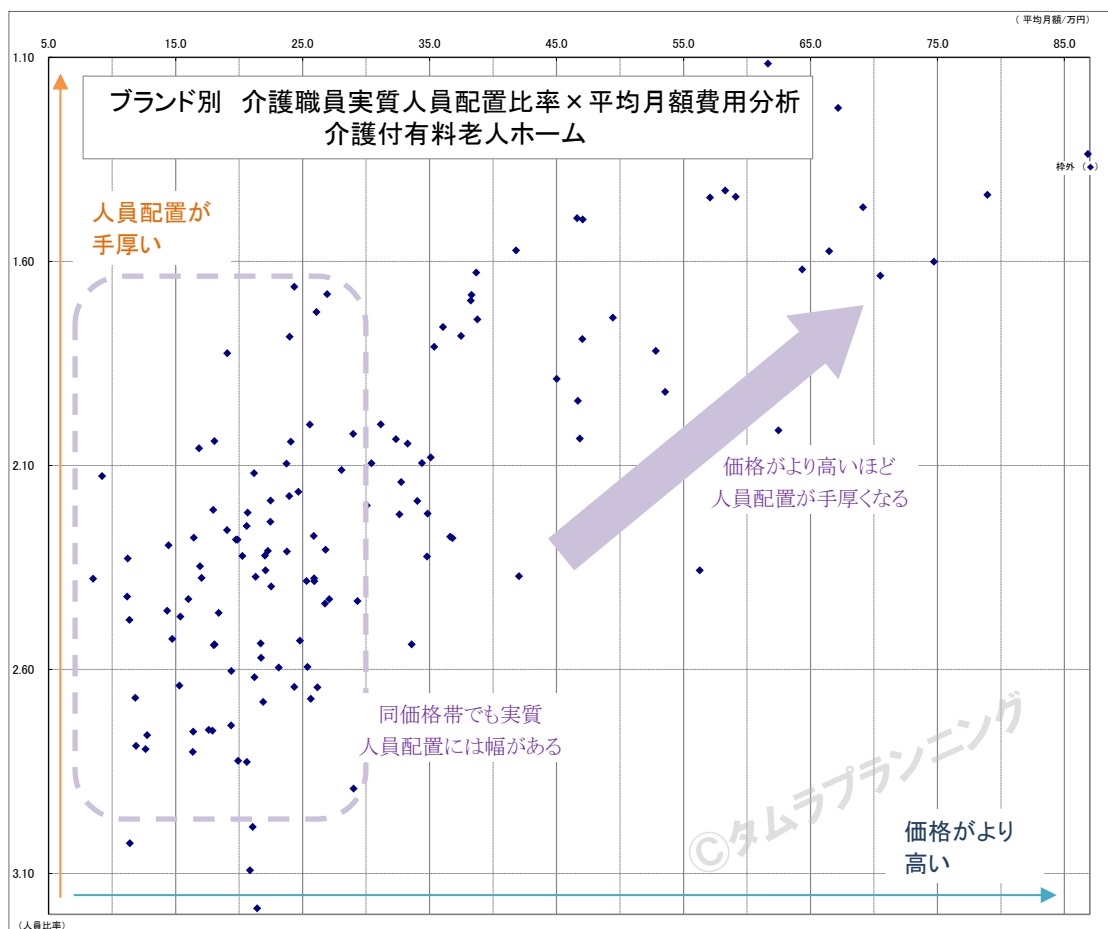
弊社の 10 年前の 2015 年上半期集計と比較し、9,054 ヶ所/289,969 戸増加し、「包括ケア」のホーム数・戸数の増加数 3,918 ヶ所/228,980 戸を大きく上回っている。これは、介護老人福祉施設の整備が抑制され、特定施設入居生活介護は総量規制による制限がなされたこと等により、「包括ケア」の開設が妨げられていることや、「囲い込み」の収益構造を用いるため、「個別ケア」を選択する一部事業者が存在することが理由として挙げられる。

高齢者住宅・施設数(要介護者向け居室 包括・個別ケア分類)／全国								
施設タイプ	ホーム数	計	包括ケア	個別ケア	居室数	計	包括ケア	個別ケア
1 介護付有料老人ホーム	4,480		4,480		237,838		237,838	
2 住宅型有料老人ホーム	12,761			12,761	364,845			364,845
3 健康型有料老人ホーム								
4 無届有料老人ホーム	234			234	5,285			5,285
5 分譲型ケア付きマンション								
6 サービス付き高齢者向け住宅	7,423		784	6,639	256,281		38,994	217,287
7 軽費老人ホーム・A型・B型	3		3		121		121	
8 ケアハウス	586		586		24,970		24,970	
9 養護老人ホーム	424		424		27,248		27,248	
10 グループホーム	14,354		14,354		228,450		228,450	
11 介護老人福祉施設	10,474		10,474		667,241		667,241	
12 介護老人保健施設	4,001		4,001		365,439		365,439	
13 介護医療院	924		924		52,253		52,253	
全国 合計	55,664		36,030	19,634	2,229,971		1,642,554	587,417

※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

●ブランド別分析について

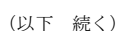
TP データ・サービス「1. 高齢者住宅データ〔全国版〕」においては、各種分析レポートを作成している。その中にはブランド別分析も行っており、有料老人ホームは 244 ブランド、サ付住は 139 ブランドを弊社が独自に設定している。複数ブランドを扱う事業者の例としては、(株)ベネッセスタイルケアと(株)チャーム・ケア・コーポレーションがあり、それぞれ「アリア」「グランダ」「くらら」「ボンセジュール」「まどか」、「チャームプレミア グラン」「チャームプレミア」「チャームスイート」「チャーム」といったブランドがある。ブランド設定を行っているホーム数割合は、有料老人ホーム全体の 44. 6%、サ付住全体の 30. 7%となる。



※ここでのブランドとは、各事業者（企業グループ、フランチャイズ含む）の高齢者住宅において、施設タイプのほか、価格、居室面積、提供サービス等の商品設定により、同一ないし類似とみなせるグループのことを指す。

※本資料に掲載の情報・図表の無断転載を禁じます。

また、介護職員実質人員配置比率が2.0より手厚いブランドは33あり、平均月額費用が30万円を超えるブランドは41ある。高額なブランドのほとんどは、入居一時金の月次償却等の負担が大きく、平均月額費用を押し上げている。



■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。

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 年下半期より料金改定を予定しております。