

2026年5月20日

高齢者住宅の最新動向

～高齢者住宅全体の増加ペースは横ばい 大都市部では増加が続くも、地方部は停滞 介護ニーズが増大する 2030 年前後への対応必須～

TP データ・サービス「1.高齢者住宅データ[全国版]」2026 年度上半期号を用いて

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]」2026 年度上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/245.1 万戸（対前年比較 539 ヶ所/3.3 万戸増）であり、近年の高齢者住宅全体の増加ペースは横ばい。
- ・ 緩和ケアホーム（ホスピスホーム）の増加が続いており、それを含めた住宅型有料老人ホームが増加中。また、サービス付き高齢者向け住宅は、全国の対前年比較で 10 ヶ所減と増加が頭打ち。
- ・ 大都市部では高齢者住宅の増加が続くも、地方部では高齢者住宅のホーム数が停滞し、サービス付き高齢者向け住宅及びグループホームの減少傾向が明瞭。大都市部と地方部で傾向が二極化。
- ・ 2030 年にかけて、要介護度 3 以上の人数が急増する見込みである。それに伴う介護ニーズ増大に対し、現況の要介護者向け居室の年間増加数は不足しており、各種の対応が必須。

そのほか、有料老人ホームの登録制度の創設とその影響についてもコメントしております。

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

URL：https://www.tamurakikaku.co.jp/

■高齢者住宅の最新動向に関する分析

※本報告で用いている用語について

緩和ケアホーム：自社・関連会社の訪問看護事業所と特に連携して、医療保険による訪問看護サービスを提供し、主な入居対象を医療依存度が高いがん末期やパーキンソン病等（別表 7：厚生労働大臣が定める特掲診療料の施設基準等別表第 7 号、別表 8：厚生労働大臣が定める特掲診療料の施設基準等別表第 8 号）の疾病者に絞ったホスピスホームとも呼ばれる高齢者住宅について、弊社では『緩和ケアホーム』と呼称している。

●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/245.1 万戸～

全国の高齢者住宅・施設の全 13 種類（図表 1）の全国のホーム数は 6.0 万ヶ所であり、居室数/定員数は 245.1 万戸であった（2026 年 4 月時点集計）。弊社の 2025 年 4 月集計と比較し、539 ヶ所/3.3 万戸増となる。うち、ホーム数はグループホームの 14,276 ヶ所が最多であり、住宅型有料老人ホーム（以下、住宅型）の 13,499 ヶ所、介護老人福祉施設（以下、特養）の 10,507 ヶ所がそれに次ぐ。また、サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ付住）の登録数（有料老人ホーム重複除く）は 8,274 ヶ所、介護付有料老人ホーム（以下、介護付）は 4,654 ヶ所となっている。居室数/定員数は、特養の 670,814 床が最多であり、住宅型が 401,583 戸と、それに次ぐ。また、サ付住の登録戸数は 287,881 戸、介護付は 268,935 戸、グループホームは 228,030 戸となっている。このほか、自立高齢者を入居対象とする分譲型ケア付きマンションは 97 ヶ所/15,394 戸まで増加している。

図表 1 高齢者住宅の種類

1 介護付有料老人ホーム	7 軽費老人ホーム・A型・B型
2 住宅型有料老人ホーム	8 ケアハウス
3 健康型有料老人ホーム	9 養護老人ホーム
4 無届有料老人ホーム	10 グループホーム
5 分譲型ケア付きマンション	11 介護老人福祉施設
6 サービス付き高齢者向け住宅	12 介護老人保健施設
	13 介護医療院

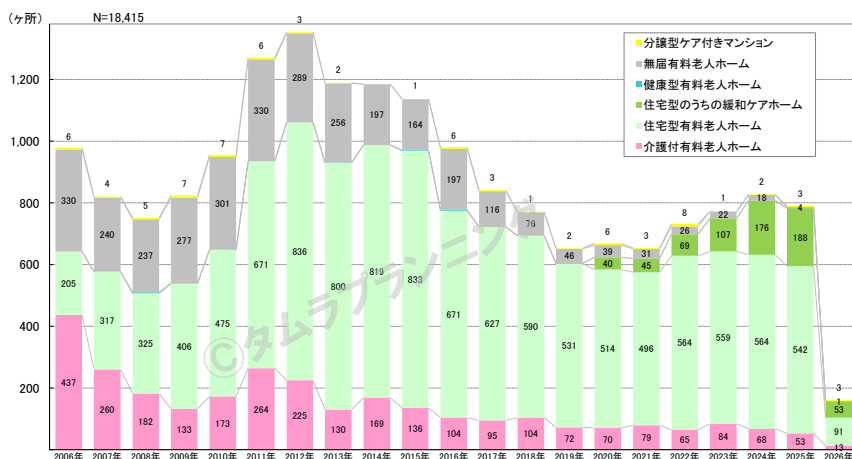
●高齢者住宅の全般的な増減状況 ～緩和ケアホームの増加が続く～

有料老人ホームの新規開設は活発であり、ホーム数は増加し続けている（図表 2）。なかでも緩和ケアホーム増加の影響により、2021 年頃より住宅型の新規開設ホーム数が増えてきている。緩和ケアホーム以外の住宅型の年間開設数は 2019 年以降、500 ヶ所規模で横ばいであるが、住宅型の緩和ケアホームは、2025 年に 188 ヶ所まで増えている。

緩和ケアホームは、併設している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、事業参入が相次いでいる。しかし、大手事業者のコンプライアンス違反と訪問看護サービスの高額報酬が問題視されたことにより、2026 年 6 月から、緩和ケアホームにおける訪問看護サービスは包括型報酬制度へと移行される。これに伴って、訪問看護サービスの大幅な減収が見込まれるため、各緩和ケアホーム事業者においては、利用料値上げ等の事業収支改善策をはじめ、今後の開設計画も見直しは避けられないものと思われる。

グループホームのホーム数は、2025 年 4 月集計と比較して、全国で 78 ヶ所減（106 ヶ所増・184 ヶ所減）であった（図表 3）。グループホームは、定員数や開設に係る制限等のため、経営効率化にも限界があり、かねてより赤字経営の事業者が三分の一を占める等、経営状態が芳しくなかった。加えて好条件の開設案件が減少しており、新規開設にも困難が増してきていた。このほか、特養は増加し続けているものの、介護老人保健施設については、2020 年頃より減少し続けており、2025 年 4 月集計からは 41 ヶ所の減少となった。

図表 2 年次別有料老人ホーム新規開設ホーム数



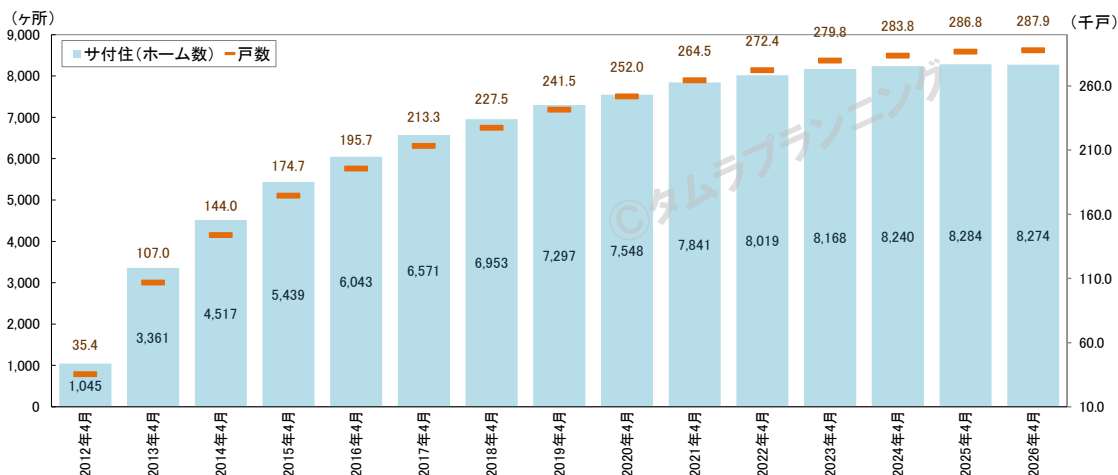
図表 3 高齢者住宅増減ホーム数(全国) 2025年4月集計との比較

(ヶ所)	ホーム数
介護付	82
住宅型	599
健康型	-1
サ付住	-10
グループホーム	-78
介護老人福祉施設	33
介護老人保健施設	-41
介護医療院	19

●サ付住の登録ホーム数推移 ～全国の登録ホーム数は前年より10ヶ所減で頭打ち～

サ付住については、2011年の制度開始以降、登録ホーム数は増加し続けてきていたものの、徐々に伸びが鈍化し、2025年頃からは増加が頭打ちになった(図表4)。2025年4月集計との比較では、10ヶ所減少(102ヶ所増・112ヶ所減)している。うち21ヶ所は登録廃止のうえ、有料老人ホーム(介護付・住宅型)へと転換している。サ付住は、開設に際しての補助制度が設けられたものの、その利用は低調で、戸数も約29万戸と当初整備目標の半分程度にとどまっている。居室面積等の整備基準について、運営事業者の意向と乖離しているケースがある事などが、新規登録が進まない要因の一つと考えられる。また、有料老人ホームへの転換理由としては、事業主体変更のケースのほか、人員配置基準の差異や入居契約形態の差異等を考慮した運営方針の変更等が考えられる。

図表 4 サービス付き高齢者向け住宅登録ホーム数・戸数

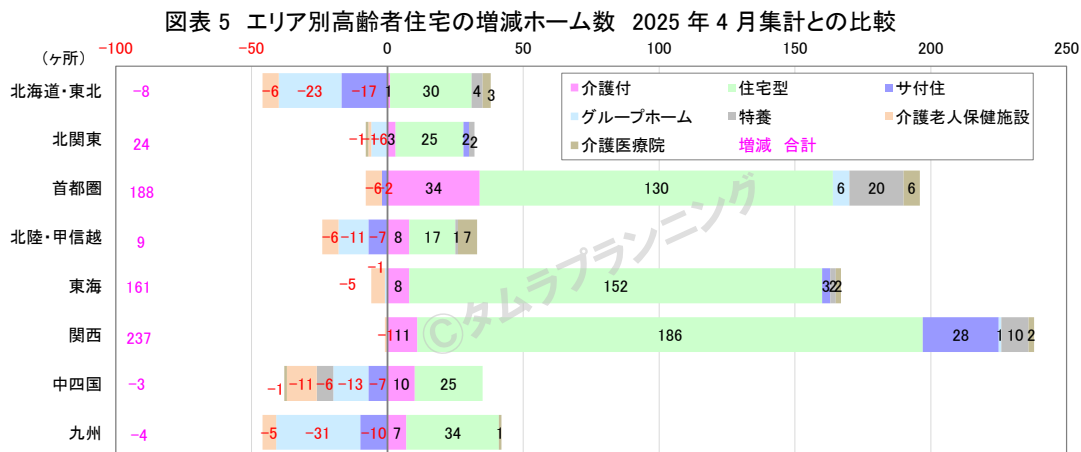


●エリア別の増減状況 ～大都市部と地方部で傾向が二極化～

有料老人ホーム、サ付住、グループホーム、介護保険施設等のホーム数について、エリア別に2025年4月集計と比較すると、大都市部と地方部で傾向の違いが見られる(図表5)。首都圏・関西・東海の大都市部では、増減数合計で160ヶ所以上の増加を示している。それに対し、地方部では8ヶ所減から24ヶ所増の間にとどまり、ホーム数は停滞状況にある。その内訳を見ると、有料老人ホーム(介護付・住宅型)は、全エリアで増加しており、首都圏・関西・東海の大都市部では、年間160~200ヶ所ほど増加している。地方部においては、住宅型は増加しているものの、サ付住やグループホームのホーム数の減少が明瞭に見られる。特に九州では、サ付住が10ヶ所、グループホームが31ヶ所減少、東北・北海道でもそれぞれ、23ヶ所、17ヶ所減少している。大都市部では、サ付住やグループホームの減少は特に見られない。大都市部の要介護者が増加している一方、地方部の一部市町村では要介護者が減少し始

※本資料に掲載の情報・図表の無断転載を禁じます。

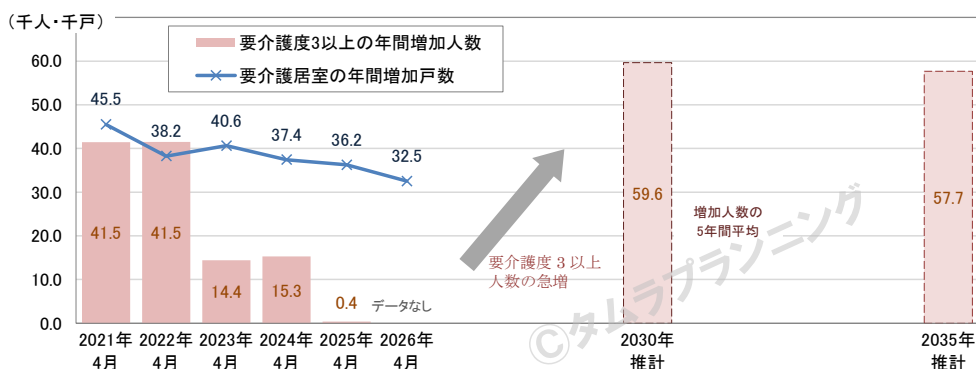
めている。小規模な高齢者住宅は、その影響を受けやすく、それがエリア別の増減状況の差異に結び付いていると思われる。



●高齢者住宅の供給増加状況 ～現況の供給量増加数は、今後の人数の増加に対して不足～

高齢者住宅の主な入居対象は要介護度3以上の高齢者であり、団塊の世代の高齢化に伴い2030年に2,668千人（現況の年齢別要介護度認定率と年齢別将来人口推計より弊社で推測）、2035年には2,957千人と大きく増加すると予測される。要介護度3以上の人数が年間57.7～59.6千人と増加することを意味する（図表6）。現況の要介護居室数は2,262千戸であり、近年は増加戸数が年間32.5～45.5千戸と横ばいである。この居室増加数では、今後の介護ニーズの増加に対して供給不足となる。別節でコメントしているが、有料老人ホーム制度の改定等のため、直ちに高齢者住宅の大幅な新規開設数増加は望めないものの、2030年頃にはニーズに対応して、高齢者住宅開設数増加の可能性がある。また、居住系サービス以外も含めた介護サービス供給等の対応も必須である。なお、先に述べたように地方部の一部自治体においては、要介護者数が減少傾向にあることもあり、提供サービスの再編や居住系も含めた介護サービス拠点の都市部への再配置も考えられる。

図表 6 要介護度3以上人数及び要介護者向け居室の年間増加数



●登録制有料老人ホーム制度の創設とその影響 ～有料老人ホームは転換期へ～

厚生労働省は、有料老人ホーム入居者に対する介護保険サービスの「困り込み」対策や行政指導権限の強化等を目的に、現況の有料老人ホーム届出制に加え、登録制有料老人ホーム制度の創設を予定している。既存有料老人ホームは、そのほとんどが登録制度の対象となる。本制度は、実質的に個別ケアを提供する住宅型から包括的に介護サービスを提供する介護付への転換誘導ともなるため、各自治体における総量規制方針は見直されると思われる。また、「困り込み」対策等の制度改定への対応として、ホテルコストの値上げ等の事業収支改善策が必要となると思われる。有料老人ホームに対する需要は根強く、新規開設は今後も続くと思われるが、登録制度の導入により、低価格設定型を中心に住宅型有料老人ホームは変革を迫られると見込まれ、有料老人ホームに転換期が来るものと思われる。

■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。「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 1,650,000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。