

高齢者住宅はどれくらい必要か

上

タムラプランニング&
オペレーター代表取締役
田村明孝

65歳以上人口3574万人（19年4月現在）に対して、高齢者住宅・施設は217万戸（弊社調べ、表参照）が供給されている。うち要介護者向け199万戸、自立者向けが18万戸となっている。

実質26万人分が

要介護者向けの必要戸数

包括ケア154万戸では、71万人分が不足していると想定できる。更にこの71万人分の不足を補完しているのが、必ずしも満足のいく介護サービスが多く、生活の質は極めて厳しい状況にある。

足りない寝たきりやそれに近い状態の26万人は在宅で訪問介護やデイサービス・ショートステイなどで生活することになり家族にとつての負担は相当重い。更に単身要介護者の場合、ケアプランが区分支給限度額を超えた超過分は全額自己負担になることから、介護サービスをカットするケースが多く、生活の質は極めて厳しい状況にある。

自立者向けも需要のほぼ半分

要介護者向けのうち、介護職員がインハウスで包括的なケアを提供する高齢者住宅・施設（介護保険3施設や特定施設・グループホーム）は154万戸、外部の介護サービスを利用する個別的なケアを提供する高齢者住宅（住宅型有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅）が45万戸（厚労省19年1月）から見ると、高齢者住宅・施設に入居で

は、何らかの手助けがないと生活できない要介護3・4・5の認定者数に相当すると筆者は考えており、要介護3以上の認定者数は225万人（厚労省19年1月）から見ると、高齢者住宅・施設に入居で足りない状態では、何らかの手助けがないと生活できない要介護3・4・5の認定者数に相当すると筆者は考えており、要介護3以上の認定者数は225万人（厚労省19年1月）から見ると、高齢者住宅・施設に入居で



たむら・あきたか「高齢者住宅開設コンサル500件以上。開設ホーム30棟超。『高齢者の豊かな生活空間開発に向けて』研究会主宰。高齢者住宅業界の専門企業65社以上との業務協力体制となるタムラプランニング・アライアンスを09年に構築し、『2030年の高齢者住宅モデルプラン』を作成、公表。一方で高齢者住宅への入居検討者に対する相談センターも開設している。

不足する要介護者向け

人ホームや高級サ付き、ケア付き分譲マンションやシニア向け賃貸住宅が自立者向けとして供給されている。バブル崩壊前には、入居時自立で要介護になっても住み続けられるいわゆる「従来型有料老人ホーム」が中心であった。価格も高価で高級なホームが多く、ゆゆうの里「エデンの園」「ライフケア」

などが代表的なブランドだ。00介護保険サービスが開始以降、要介護者を対象とした介護付き有料老人ホームが増えたが、06年の総量規制で住宅型有料老人ホームが主流に変わっていった。今日、自立者向け高級高齢者住宅の供給は低迷しているが、根強い需要を背景に今後伸びていくものと思われる。

高齢者住宅・施設の供給数(2019年4月)

タイプ	要介護者向け居室数	うち包括ケア		自立者向け居室数	戸(床)数計
		うち個別ケア	うち個別ケア		
民間					
介護付有料老人ホーム	204,471	204,471		25,041	229,512
住宅型有料老人ホーム	251,255		251,255	9,396	260,651
健康型有料老人ホーム				373	373
無届有料老人ホーム	6,899		6,899	1,972	8,871
グループホーム	211,659	211,659			211,659
サービス付き高齢者向け住宅	216,587	24,064	192,523	24,951	241,538
分譲型ケア付きマンション				11,446	11,446
自治体					
ケアハウス	23,721	23,721		58,959	82,680
経費老人ホーム・A型B型	121	121		11,791	11,912
介護老人ホーム	27,530	27,530		36,077	63,607
医療・福祉					
介護老人福祉施設	621,403	621,403			621,403
介護老人保健施設	374,041	374,041			374,041
介護療養型医療施設	45,240	45,240			45,240
介護医療院	8,042	8,042			8,042
全国 合計	1,990,969	1,540,292	450,677	180,006	2,170,975

マンション・開発・経営