

(寄稿)

NOMURA

高齢者住宅の最新動向と今後の課題

一部の地域で既に過剰感があると言われている高齢者住宅ですが、その実態はどのようになっているのでしょうか。

例えば 2004 年頃から急速に増加した有料老人ホーム(無認可含む)は、リーマンショック後、一時的に年間供給数(新規開設数)が鈍化したものの、2012 年頃までは大きく伸びています。2012 年のピーク時における年間供給数は、1,249 施設となり、2004 年における供給数の約 1.8 倍(701 施設)まで増加しています。その後、東京オリンピックによる建築コストの増加などの要因もあり、2016 年の年間供給数は、749 施設に減少しています。

一方、高齢者人口の増加には、地域差があることはご存じの通りですが、特に大都市部における 75 歳以上人口の増加が顕著となっています。実際に施設での介護を必要とする要介護 3 以上の要介護者数と、これらの要介護者の受け入れ施設(本編では「包括ケアハウス」と定義、小規模多機能・定期巡回など)の供給数を比較すると不足していることがわかります(詳細は本編参照)。自治体は介護保険事業計画を策定するものの、実際には計画通りに施設が整備されていないケースも多く見られ、今後もその傾向は続くと考えられます。包括ケアハウスをいかに増やしていくかが、今後の大きな課題となっています。

これらは、あくまでも要介護 3 以上の方に対する施設の需給状況のマクロ的な推計結果です。実際は、地域ごとの住宅事情や価値観、所得水準などのファクターにより、ミクロ的な視点でフォーカスすると、地域ごとに必要とされる施設タイプ(自立向けか要介護者向けかや居室・共用施設の充実度など)が異なります。ある地域では低価格施設は過剰気味といわれますが、同地域の中間～上位所得者向けの施設整備はあまり進んでいないという声も聞かれます。冒頭の「一部地域での過剰感」というのは、特定セグメントでの事象のことで、全体を鳥瞰すると単に需要と供給のミスマッチが生じているだけのケースも多いのではないのでしょうか。

今回のヘルスケアノートは、高齢者住宅の供給分析やコンサルティングで著名な株式会社タムラプランニング&オペレーティング 代表取締役 田村明孝氏に高齢者住宅の動向と今後の課題について寄稿いただきました。本稿では、高齢化の現状から高齢者施設の需給状況、再編の動きが活発化している企業別(運営事業者別)の整備ランキングなど、データに基づく分析と、制度動向を踏まえた今後の課題などを紹介いただきました。

今後、高齢者住宅の整備をご検討される方の一助になれば幸いです。

(市川)

2017 年 8 月 21 日

Healthcare note

(No. 17-08)

寄稿者名：
株式会社タムラプランニング
&オペレーティング
代表取締役 田村 明孝

編集主幹：
野村ヘルスケア・
サポート&アドバイザリー
市川 剛志

野村證券株式会社
金融公共公益法人部