



2012年3月  
株式会社三井住友銀行 企業調査部  
岩崎 行平

## ■ 市場拡大と共に競争激化が進む高齢者住宅業界

高齢化や核家族化の進展により、高齢者の単身・夫婦世帯が今後さらに増加することが予想されるなか、2011年4月の高齢者住まい法改正に伴って新たに創設された「サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）制度」の運用が10月より開始され、これを契機として新規参入が活発化するなど、高齢者住宅市場が今後の成長分野として注目されています。

### サ高住制度創設の背景と概要

日本では高齢化対策として過去から特別養護老人ホーム（以下、特養）や老人保健施設などが行政主導で整備されてきたほか、2000年の介護保険制度導入以降は、民間業者の参入で有料老人ホームの新設が相次いできました。ところが、自治体および介護保険の財政面での制約もあり、年々増加する高齢者のニーズをカバーするには至らなかったため、低価格で利用可能な特養に多くの入所待機者が発生しており、高齢者住宅の数は欧米諸国と比べても不足感があるとされてきました。一方、こうした厚生労働省が主管する制度とは別に、2005年12月からは、国土交通省が高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃）制度を開始し、民間業者が事業主体となって供給が図られてきましたが、なかにはバリアフリー設計ですらないものも混在していたことや、他の高齢者住宅との区分が分かりにくいといった問題点が指摘されてきました。こうしたなか、サ高住は厚生労働省・国土交通省の共管制度として、高専賃の枠組みを受け継いで設立されたもの（高専賃は経過措置を

設けたうえで廃止）で、従来の高専賃の基準に加えて、バリアフリー構造であることや、安否確認や生活相談の提供、看護師やホームヘルパーなどの専門職が日中常駐することなどが義務付けられています。また、料金制度として、有料老人ホームでは入居一時金返還を巡るトラブルが取り沙汰される事例もありましたが、サ高住では敷金・家賃・サービスの対価以外の権利金・礼金・更新料などの受領が禁止された点も特徴として挙げられます。高齢者の単身・夫婦世帯が2010年の約1,000万世帯から2020年には約1,245万世帯に増加すると予測されるなかで、国土交通省では、今後10年間でサ高住を60万戸整備するとの目標を掲げており、これに向けて、新築・改修工事費に対して1戸当たり100万円を上限とした補助金の支給や、固定資産税などの減税、あるいは住宅金融支援機構からの長期低金利融資といった資金面での支援措置も用意されています。

### 新規参入増加と競争激化の見通し

このようにサ高住に対しては、政策支援の後押しがあるうえ、新たに設置された基準を満たすこと自体はそれほど難しくなく、また介護付き有料老人ホームのように介護保険制度による供給量の制約もないため、増加が確実視される高齢者需要の取り込みを狙って様々な事業者の参入が予想されています。具体的には、地主が土地活用や社会貢献を目的として手掛けるケースや、既存の訪問介護業者や有料老人ホーム運営業者が事業展開の

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時時点で弊行が一般に信頼できるとされる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を弊行で保証する性格のものではありません。また、本資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願い致します。本資料の一部または全部を、電子的または機械的な手段を問わず、無断での複製または転送等することを禁じております。



加速化を狙って参入するケース、あるいは、病院を運営する医療法人が地域の医療・介護ニーズを囲い込むことを目的に参入するケースなどが考えられます。また、従来は高齢者住宅の建築のみを請け負っていたハウスメーカーが運営にも参入を検討している事例が見られるように、一般の住宅市場に代わる成長分野として不動産・建設業界から積極的な参入が進む可能性も高いとみられます。

もともと、高齢者住宅業界では潜在需要があるとはいえ、それを顕在化させることは容易ではなく、従来の高専賃や有料老人ホームでも入居者確保に苦戦するケースもみられました。この要因としては、①一口に高齢者向けの設備・サービスといっても多種多様で、その内容や価格について事業者側と入居者側とで認識の相違が発生しやすいことや、②入居対象が、要支援・要介護者から日常生活には特段支障のないアクティブシニアまで幅広いうえ、各入居者の健康状態や嗜好に応じて個別の対応も必要になるため、サービスの標準化や効率化が難しいこと、などが挙げられます。これは設備・サー

ビス内容に他の高齢者住宅と大きな差がないサ高住も同様で、今後は新規参入増加によって既存業者も巻き込んだ一段の競争激化が避けられないと予想されます。

### 今後の戦略の方向性

こうしたなか、参入各社にとっては、①多様化する高齢者のニーズに応じた立地や設備面での利便性・快適性と、将来的に健康状態が悪化した場合でも安心して生活出来るサービスを兼ね備えた住宅を提供することに加えて、②競争激化に備えて価格を従来以上に抑えること、さらには③公共性の高い事業として長期的に事業継続可能な収益・財務体質が必要となるため、一段のノウハウ蓄積や事業基盤の確立も不可欠となってきます。そこで今後は、単独での事業展開にとどまらず、医療機関や行政との連携による地域一体での医療・介護サービスの提供や、不動産業者など異業種企業とのアライアンスによるノウハウや信用力の相互補完を模索する動きが活発化することも想定され、各業者の取り組みが注目されます。  
(岩崎)

図表 主な高齢者向け住宅の比較

種類	管轄省庁	入居対象	介護サービス提供者	入居一時金受領可否	総定員数・戸数(注)
特別養護老人ホーム	厚生労働省	要介護	施設職員	否	41.5万人
介護付き有料老人ホーム		自立～要介護	外部業者	可	計19.6万人
住宅型有料老人ホーム		自立のみ	なし		
健康型有料老人ホーム					
サービス付き高齢者向け住宅	厚生労働省・国土交通省	自立～要介護	主に外部業者	否	0.8万戸
高齢者専用賃貸住宅	国土交通省				6.3万戸

(資料) 厚生労働省・国土交通省の各種資料より弊社作成

(注) 特養は2009年10月、有料老人ホームは2010年10月、サ高住は2012年1月、高専賃は2011年10月時点。

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時時点で弊社が一般に信頼できるとされる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を弊社で保証する性格のものではありません。また、本資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取り扱いいただきますようお願い致します。本資料の一部または全部を、電子的または機械的な手段を問わず、無断での複製または転送等することを禁じております。

