介護経営者向け情報紙 ―― 在宅から施設、周辺産業まで ――

週刊 高齢者住宅新聞
Elderly Press Newspaper

2024年（令和6年）7月17日
第765号 毎週水曜日発行
発行人 網谷敏数
年間購読料 23,100円（送料込・税込）

（株）高齢者住宅新聞社
〒104-0061
東京都中央区銀座8-12-15
03-3543-6852（編集部）
ホームページ

TOPICS

ニュース 2・3面
社保審・介護給付費分科会 介護情報集約化へ

介護テック、開発促進
スタートアップに支援窓口

介護BIZ 4〜7面

3eee デイで“ワーキングリハ”
精米や米ぬか石鹸販売も
LITALICO 重度障害者GH参入 三鷹に女性専用

サインキューブ
シフト最適化で睡眠確保

医療 10面
佐々木淳氏コラム
専門職の能力、生かす環境を

関西 14面
あなぶき興産 関西での開発加速

地方都市 15面
静岡市 介護予防、成果連動で

トップインタビュー 16面

医療法人社団三喜会鈴木理事長
介護医療院、医療・介護を一体で

ホスピス住宅に多様性

住宅型有老ランキング 1位はベネッセ、アンビス続く

TRデータテクノロジー（東京都中央区）が2月に更新した最新版「福祉施設・高齢者住宅Database」より、住宅型有料老人ホーム定員数上位20法人を紹介する。近年の住宅型有老では「ホスピス住宅」の増加が注目される一方、外部サービスとの連携やハード面での自由度の高さを活かした多様なモデルも出現。ランキングにも各社の戦略の幅広さが見て取れる結果となった。

住宅型有料老人ホーム運営定員数 上位20法人

	法人名	施設数	定員合計	所在地
1	ベネッセスタイルケア	94	6,102	東京都新宿区
2	アンビスホールディングス	89	4,394	東京都中央区
3	川島コーポレーション	43	4,286	千葉県君津市
4	ベストライフ	56	3,571	東京都新宿区
5	創生会グループ	62	2,811	福岡市
6	三井不動産レジデンシャルウェルネス	3	2,688	東京都中央区
7	グッドタイムリビング	22	2,338	東京都中央区
8	西日本鉄道	7	2,092	福岡市
9	HITOWAケアサービス	31	1,876	東京都港区
10	サンウェルズ	33	1,681	石川県金沢市
11	セルヴィス	36	1,654	大阪府東大阪市
12	ハーフ・センチュリー・モア	4	1,644	東京都港区
13	日本アメニティライフ協会	47	1,542	神奈川県横浜市
14	ウィルグループ	45	1,341	東京都中野区
15	長谷工シニアウェルデザイン	13	1,299	東京都港区
16	TFSグループ	31	1,280	山形県山形市
17	日建マネジメントグループ	29	1,220	大阪市
18	スーパー・コート	16	1,195	大阪市
19	JR九州シニアライフサポート	6	1,170	福岡市
20	SOMPOケア	14	1,142	東京都品川区

2024年1月現在「福祉施設・高齢者住宅Database」（制作：TRデータテクノロジー）より抜粋

定員数1位はベネッセスタイルケアで、2位と約1700名差をつけた。2位がアンビスホールディングス。同社の24年9月期上半期の決算によると、25年9月末までに展開施設数は131施設、定員数は6621名にする計画。3位に川島コーポレーションが続く。

有料老人ホームは21年時点で1万5000件を超え、他の施設、住まいの類型と比較して増加のペースも早い（社会保障審議会介護給付費分科会23年8月7日）。

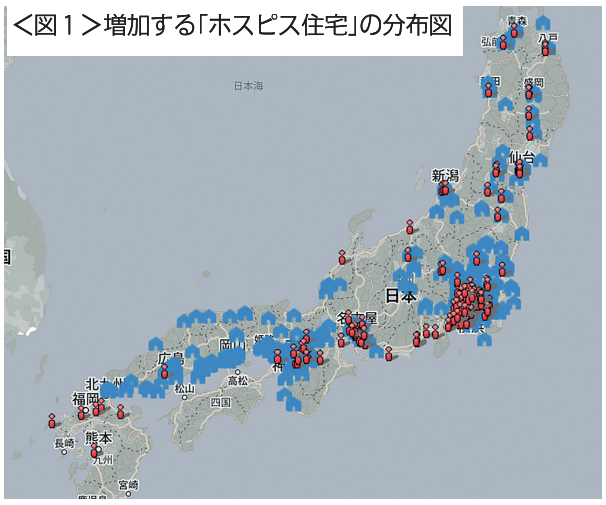
近年は住宅型有老に訪問看護、訪問介護を併設し癌末期、難病などに対応する「ホスピス住宅」を始める企業が事業規模を問わず増えている。「このモデルは今後もニーズが高まると言えるが、現時点では住宅型有老全体でみると局地的な動きだ」とTRデータテクノロジー曽根隆夫取締役は述べる。ホスピス住宅を展開する主要企業らの年間退去率平均は64・5%。50%台の企業もある。退去率平均が50%以上のホームをホスピス住宅該当とみなすと、その合計施設数は276ヵ所。これは全住宅型有老の約2%にとどまる（TRデータテクノロジー）。

他方で「激戦区も出てきている」との声も聞かれる。緩和ケア病棟とホスピス住宅をプロットした地図を見ると、緩和ケア病棟のあるエリアにホスピス住宅が固まる傾向がうかがえるが、西日本は東日本と比較して少ない傾向が見て取れる。

「大手の事業方針などにもよるが、西日本には医療病床が多い分、病床で過ごす癌患者が多いのではないか」と曽根取締役は推測する。現に都道府県別の病床供給率を見ると、上位1位から7位が順に高知（供給率30・1%）、鹿児島、佐賀、熊本、宮崎、大分、福岡、徳島（供給率23・6%）と西日本の県が占める（TRデータテクノロジー）。

医療に特化した住まいが広がりを見せる中、三井不動産レジデンシャルウェルネスやハーフ・センチュリー・モア、長谷工シニアウェルデザインなど、介護サービスを整備しつつも自立に重点を置いた戦略をとる企業のランクインも目立つ。事業モデルの設計のしやすさがこうした幅の広さを生み出しているともいえる。

<図1>増加する「ホスピス住宅」の分布図



赤人型がホスピス住宅、青ハウスが緩和ケア病棟（制作：TRデータテクノロジー）

住宅型、自由度高く「集客上も利点」

高齢者住宅協会
木村祐介副会長

サ高住との比較で言うと、現在各都道府県の運営基準や行政対応の側面で有老とサ高住はほぼ違いがなくなっている。一方ハード面においては、サ高住は共用部の面積や設備などが厳格に定められている。そのためサ高住整備補助金の受給をマストと考えない事業者であれば、住宅型有老を選択した方が専有部、共用部ともより自由度の高い、あるいは経済性を追求した設計が可能だと考える。

介護報酬の面では、どちらも「外付け型」であり、出来高のケアプランを組むことに変わりないが、一般消費者にとっては「住宅型有老の方がサ高住よりも介護への対応力がある」と認識されやすい印象がある。

グッドタイム
リビング
河合淳社長

当社は住宅型であるからこそ自立から要支援、そして介護度の高い人までさまざまな状態の人が自分らしく暮らせる住まいを提供してきた。日々の生活においてもオーダーメイドのサービスを提供し、当社が新たに策定したブランドメッセージ「人生に、グッドタイムを。」の具現化に取り組んでいる。

今後、高齢者人口の増加により高齢者のニーズは多様化する。住宅型の自由度の高い経営スタイルを活かしながら、さらに介護と医療の連携強化を進め、社会課題の解決に貢献していく考えだ。

HITOWA
ケアサービス
山本晃弘執行役員

設計の自由度は圧倒的に住宅型が一番高い。土地や地域、コンセプトに合わせた施設づくりがしやすい。最大のメリットは公募がなく、選定に左右されないので事業計画が立てやすいところにある。

入居要件でも、例えばサ高住と比して住宅型の方が広く募集をかけられる。

自立した生活を望む高齢者の増加が見込まれるため、コンセプチュアルな高齢者住宅の市場も拡大傾向にあると考えている。認知症や病気になった場合の不安や、独居となることへの不安も増している。今後は「健康志向」と「ウェルネス」など、フィットネスや栄養管理、健康維持のためのサービスや、スマートホーム技術を活用した生活環境が期待されるだろう。

高齢者住まい事
業者団体連合会
光元兼二事務局長

住宅型有老の展開は次の3パターンに整理できる。1つ目は本来介護付有老を設置したいが総量規制でできないケース。2つ目は、付帯サービス・価格の自由度から住宅型を選択しているケース。昨今の医療に特化したホームもこの部類に入るだろう。3つ目は、安価なサービス展開を目的としているケースだ。このような背景で住宅型は高齢者向け住まいの7割を占める状況となった。

顧客から見た場合に選択肢が多様化していることはメリットだが、行政からも発信されているように一部事業者による「囲い込み」適正化の必要性が謳われていることも事実。事業者や行政と連携し実効性のある対策を講じていきたい。

介より始めよ

本紙の記者となって以降、「自分が意識している情報が自然と目に入るようになるカラーバス効果」というものを、体感している。街を歩くと、「サ高住」や「有老」、「リハビリ特化型デイサービス」など、本当によく見かけるようになった。▽他方で、普通のビルやマンション、戸建てに紛れている介護事業所を見ると、こうした事業所を一般の人が認識することは相当アンテナを張っていなければ難しいのではないだろうかと思う。「介護施設は閉鎖的になりがちだ」とはよく聞くが、確かにそうなのだろうと思わせる。▽独居高齢者が増える今後、住民が直接「ここに行きたい！」と思わせる事業所づくりが、住民の介護アクセスを強める上でも重要となっていくのだろう。▽パッと目を惹くような設備か、打ち出すコンセプトか、はたまた交流イベントか、勝負の仕方は各社に委ねられている。