

サービス付高齢者向け住宅市場の動向

LEAD THE VALUE

2020年1月

株式会社 三井住友銀行
コーポレート・アドバイザリー本部
企業調査部

- 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、作成日時点で弊行が一般に信頼できると思わ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ください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。



三井住友銀行

1. サービス付高齢者向け住宅の概要	2
2. サービス付高齢者向け住宅市場の現況	9
3. 今後の見通しと差別化のポイント	16
ご参考資料	19

1. サービス付高齢者向け住宅の概要

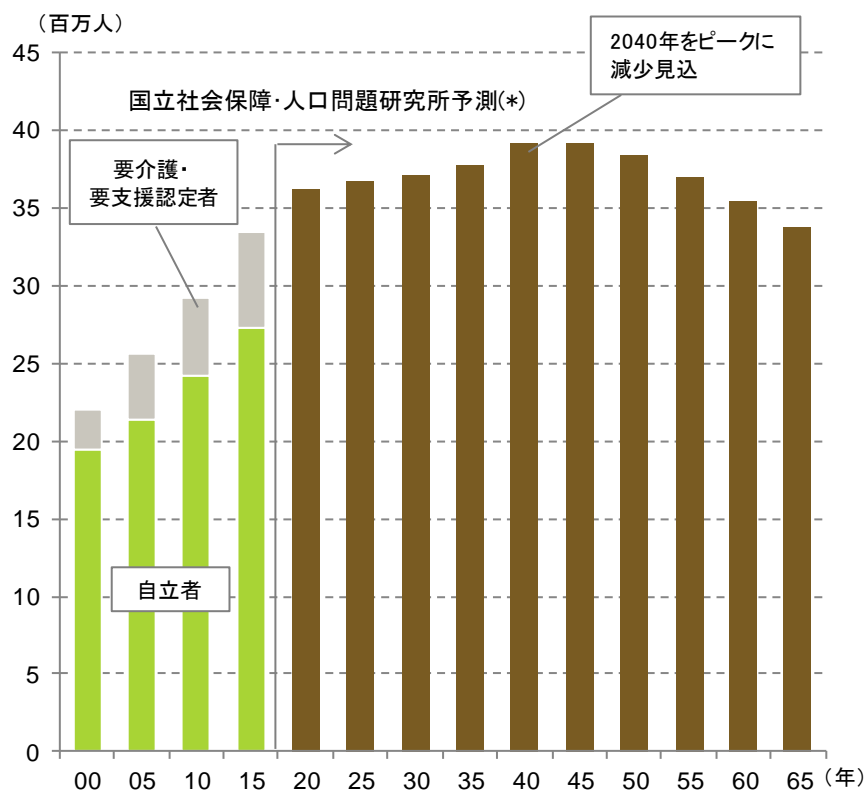


SUMITOMO MITSUI
BANKING CORPORATION

1. サービス付高齢者向け住宅の概要 ～需要動向

高齢者(65歳以上)人口は2040年頃までは増加トレンドが続き、介護施設への入居ニーズが高まるとみられます。介護施設のうち、主に自立から要介護2までの高齢者(現在3,000万人程度)をターゲットとするサービス付高齢者向け住宅(以下、サ高住)に対する需要も拡大することが期待されます。

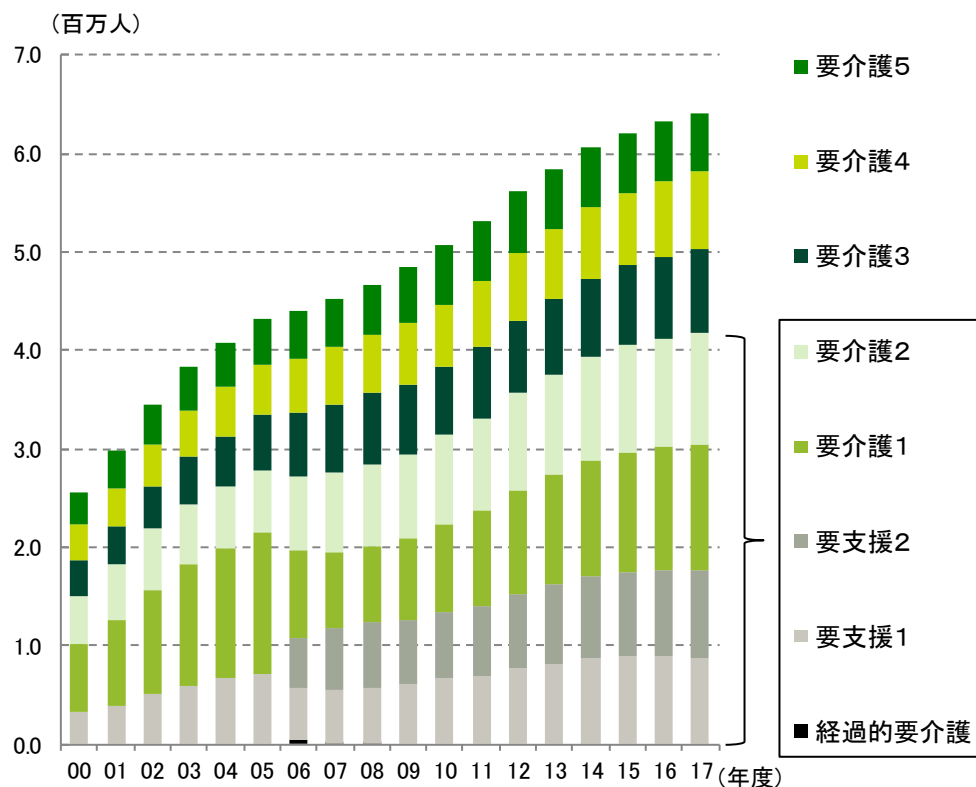
高齢者(65歳以上)人口の推移



(*)予測値は自立者、要介護・要支援認定者の内訳なし

(出所)国立社会保障・人口問題研究所資料を基に弊社作成

要介護・要支援認定者数推移



(出所)厚生労働省資料を基に弊社作成

1. サービス付高齢者向け住宅の概要 ～介護施設の種類の種類

介護施設は根拠法や介護保険の適用可否などで以下の通りに分類されます。要介護・要支援認定者数の増加を背景に介護施設への入居ニーズは底堅く推移していることを受けて、民間の一般企業が参入可能なサ高住や有料老人ホームの新設ニーズは一段と高まっています。

介護施設の種類の種類および各施設の比較

種類		根拠法	介護保険	事業者	価格帯	入居対象者の健康状態	入居一時金の受領可否	介護提供者	位置付け	
有料老人ホーム	介護付	老人福祉法	適用	限定なし (民間企業中心)	中～高	自立～要介護	可	施設職員	高齢者が介護サービスや食事の提供等を受けながら日常生活を行うための高齢者住宅	
	住宅型	老人福祉法	非適用(*)	限定なし (民間企業中心)	中～高	自立～要介護	可	外部業者		
サ高住		高齢者住まい法	非適用(*)	限定なし (民間企業中心)	低～中	自立～要介護	否	主に外部業者		
特別養護老人ホーム		介護保険法 老人福祉法	適用	地方公共団体、 社会福祉法人	低	要介護	否	施設職員		
介護老人保健施設		介護保険法	適用	医療法人、社会福祉法人、地方公共団体等	低	要介護	否	施設職員		病院を退院後にリハビリ等の機能訓練を受けて在宅復帰を目指すための施設
介護医療院		介護保険法	適用	医療法人、社会福祉法人、地方公共団体等	低	要介護	否	施設職員		長期療養のための医療と日常生活上の介護を一体的に受けるための施設

(*)住宅型有料老人ホーム、サ高住を営む事業者の中には、別途、訪問介護事業所を併設してサービスを提供し、介護報酬を受け取るケースがある。

(出所)厚生労働省資料を基に弊行作成

1. サービス付高齢者向け住宅の概要 ～登録制度

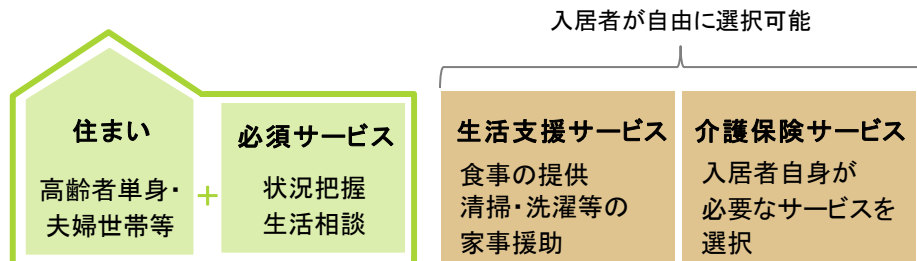
サ高住とは、分類が曖昧になっていた「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」と「高齢者円滑入居賃貸住宅」、「適合高齢者専用賃貸住宅」を統合し、2011年に新たに定められた高齢者の住まいのことです。

施設の設備や提供サービスにおいて一定の基準を満たせばサ高住として登録でき、補助金や税制等の優遇(P.6参照)を受けることができます。登録制度が2011年10月に開始されて以降、棟数・戸数ともに増加傾向にあります。

サ高住の定義および登録制度概要

サ高住とは・・・

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者の居住安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正によって創設された高齢者向け住宅。

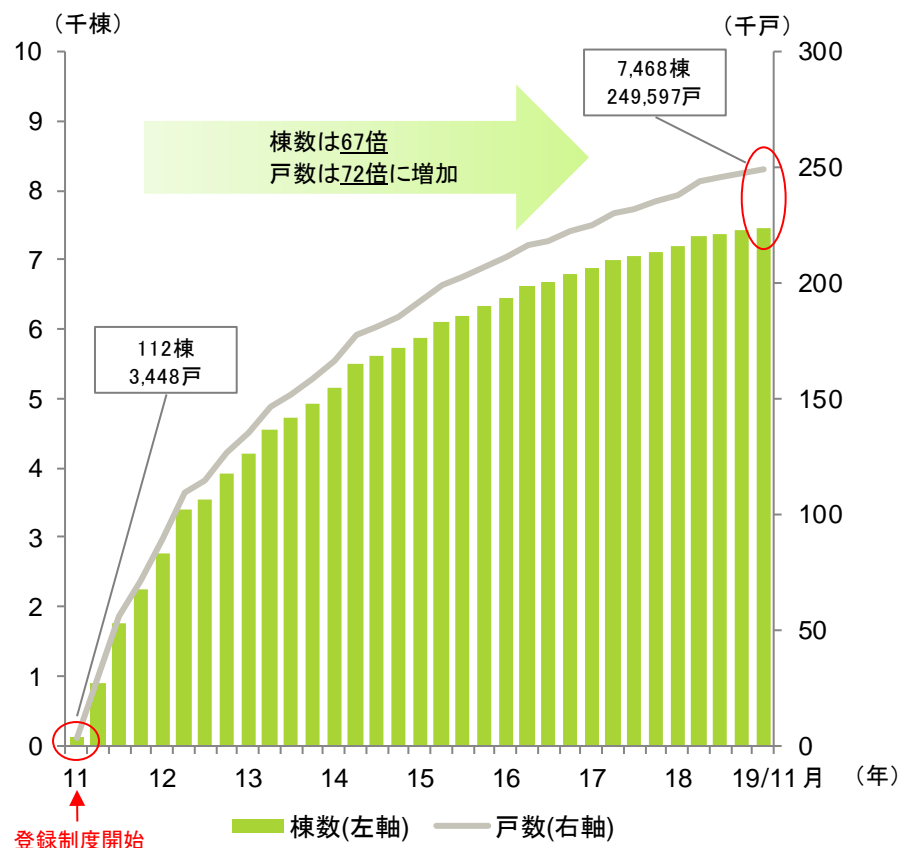


登録基準

住まい	○床面積は原則25㎡以上(専用部分+共用部分) ○専用部分もしくは共用部分に台所、便所、浴室等を完備 ○バリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置等)
サービス	○必須サービス: 状況把握サービス、生活相談サービス
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないとして いる等、入居者の居住の安定が図られた契約であること ○事業者が入居者から受領できる金銭は敷金、家賃、サービス 対価のみ

(出所)一般社団法人高齢者住宅協会資料を基に弊社作成

サ高住登録件数推移



(出所)国土交通省資料を基に弊社作成

1. サービス付高齢者向け住宅の概要 ～支援措置

国や地方自治体では、サ高住の供給促進施策として補助金や税制優遇、特別融資などの支援措置を設けています。

サ高住の供給促進のための支援措置

予算

「サービス付高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う(別途、各地方自治体独自の補助金制度有)

対象 登録されたサービス付高齢者向け住宅

補助額 建設費の1/10、改修費の1/3

- 主な要件**
- サービス付高齢者向け住宅に10年以上登録すること(*)
 - 入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスが取れていること
 - 家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと
 - 情報提供システム上で「運営情報」の公開を行うこと(P.22参照)
 - 地元市区町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められること

【補助内容の概要】

住宅		
	補助率	限度額
改修	1/3	180万円/戸
新築	1/10	床面積30㎡以上
		床面積25㎡以上
		床面積25㎡未満
		135万円/戸
		120万円/戸
		90万円/戸

高齢者生活支援施設

	補助率	限度額
改修	1/3	1,000万円/施設
新築	1/10	地域交流施設等
		介護関連施設等
		1,000万円/施設

税制

2021年3月31日までに「サービス付高齢者向け住宅」を新築または取得した場合、税制の優遇措置を受けることができる

		固定資産税	不動産取得税
内容		サ高住の新築又は取得以降5年間、税額について1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が定める割合を軽減	家屋:課税標準から1,200万円控除/戸 土地:家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価値額を減額
主な要件	床面積	30㎡以上(共用部分含む)	
	戸数	10戸以上	
	補助	国または地方自治体から建設費補助を受けていること	
	構造	主要構造部が耐火構造または準耐火構造であること	

融資

住宅金融支援機構による「サービス付高齢者向け賃貸住宅建設融資」が利用可能
長期固定金利(35年固定金利、15年固定金利の2タイプ)、返済期間最長35年など、将来の金利上昇リスクの回避や利用者の返済負担の軽減が図られている

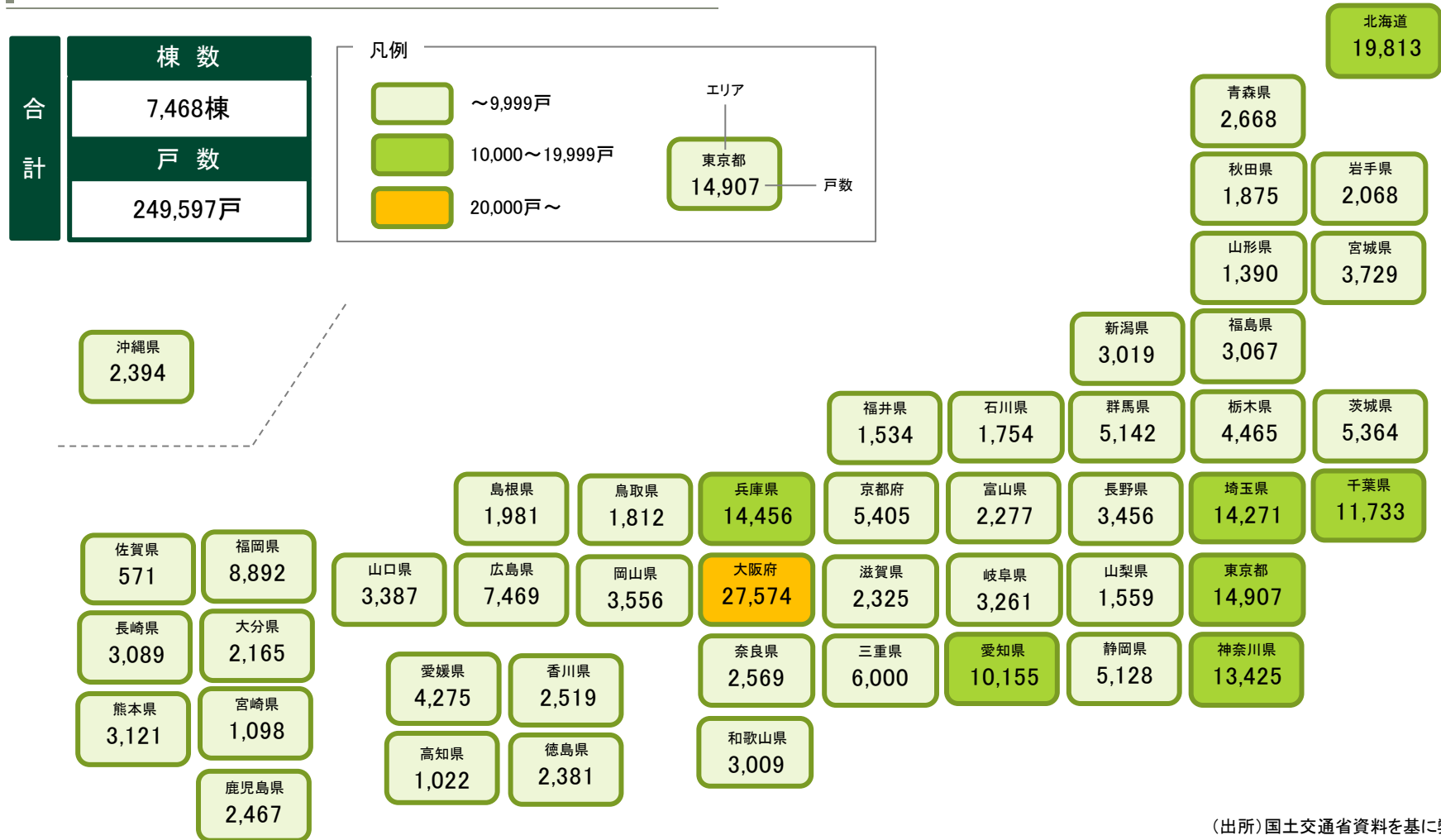
(*)登録期間を10年以上とするには少なくとも1度の更新が必要になる。10年以内に登録解除や運営停止になった場合、補助金の返還が求められる。

(出所)国土交通省資料、一般社団法人高齢者住宅協会資料を基に弊行作成

1. サービス付高齢者向け住宅の概要 ～都道府県別状況①

19/11月末時点で、全国で7,468棟、約25万戸のサ高住が登録されています。全国で最も登録戸数が多いのは大阪府で、全国の11%を占めています。

都道府県別 サ高住の登録状況(19/11月末時点)

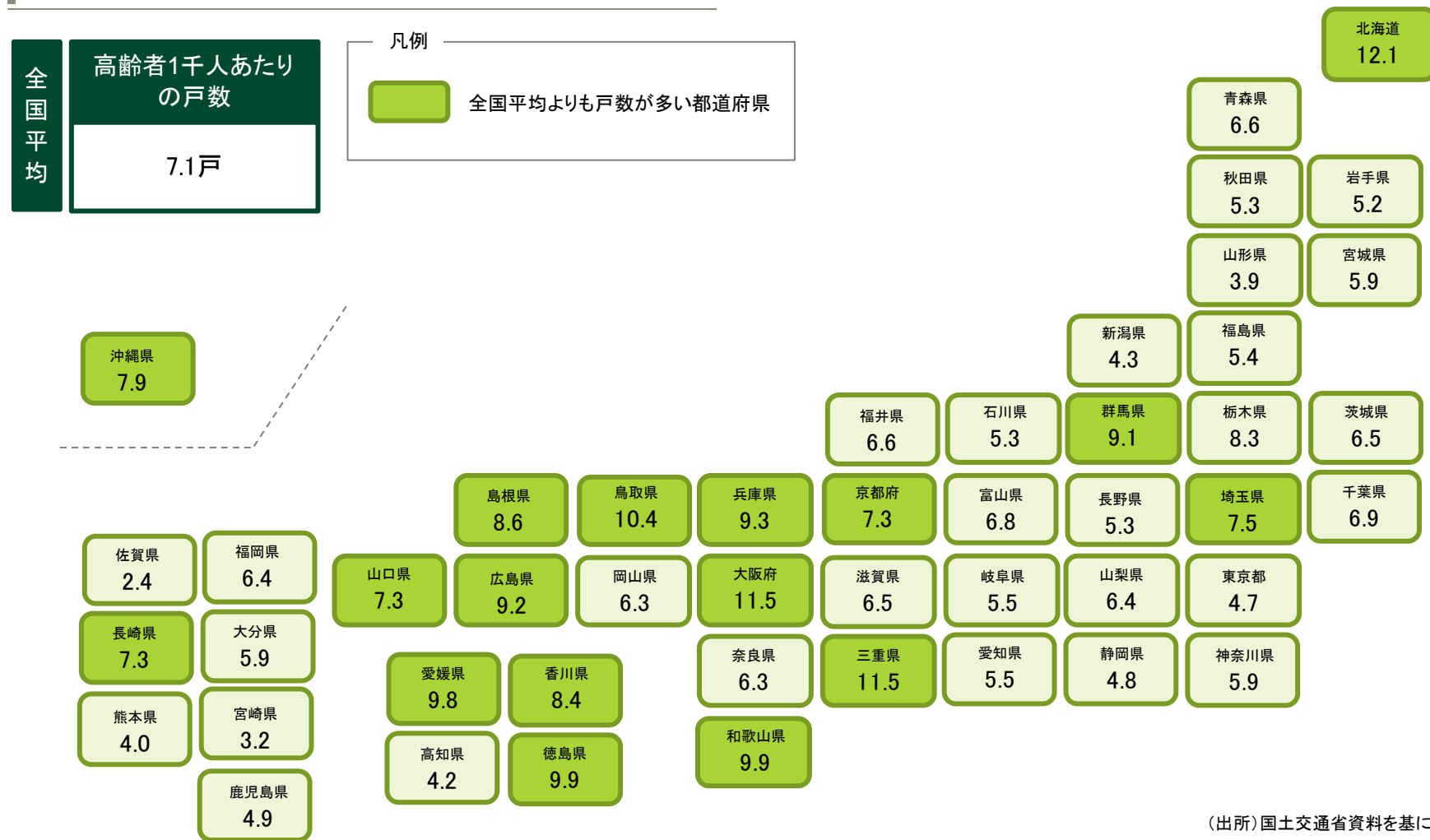


(出所)国土交通省資料を基に弊社作成

1. サービス付高齢者向け住宅の概要 ～都道府県別状況②

全国ではサ高住は高齢者1千人あたり平均7.1戸供給されています。関東地方や東北地方、九州地方では高齢者1千人あたりの戸数が全国平均を下回っているため、供給が不足している可能性があります。

都道府県別 サ高住の高齢者1千人あたり戸数(19/11月末時点)



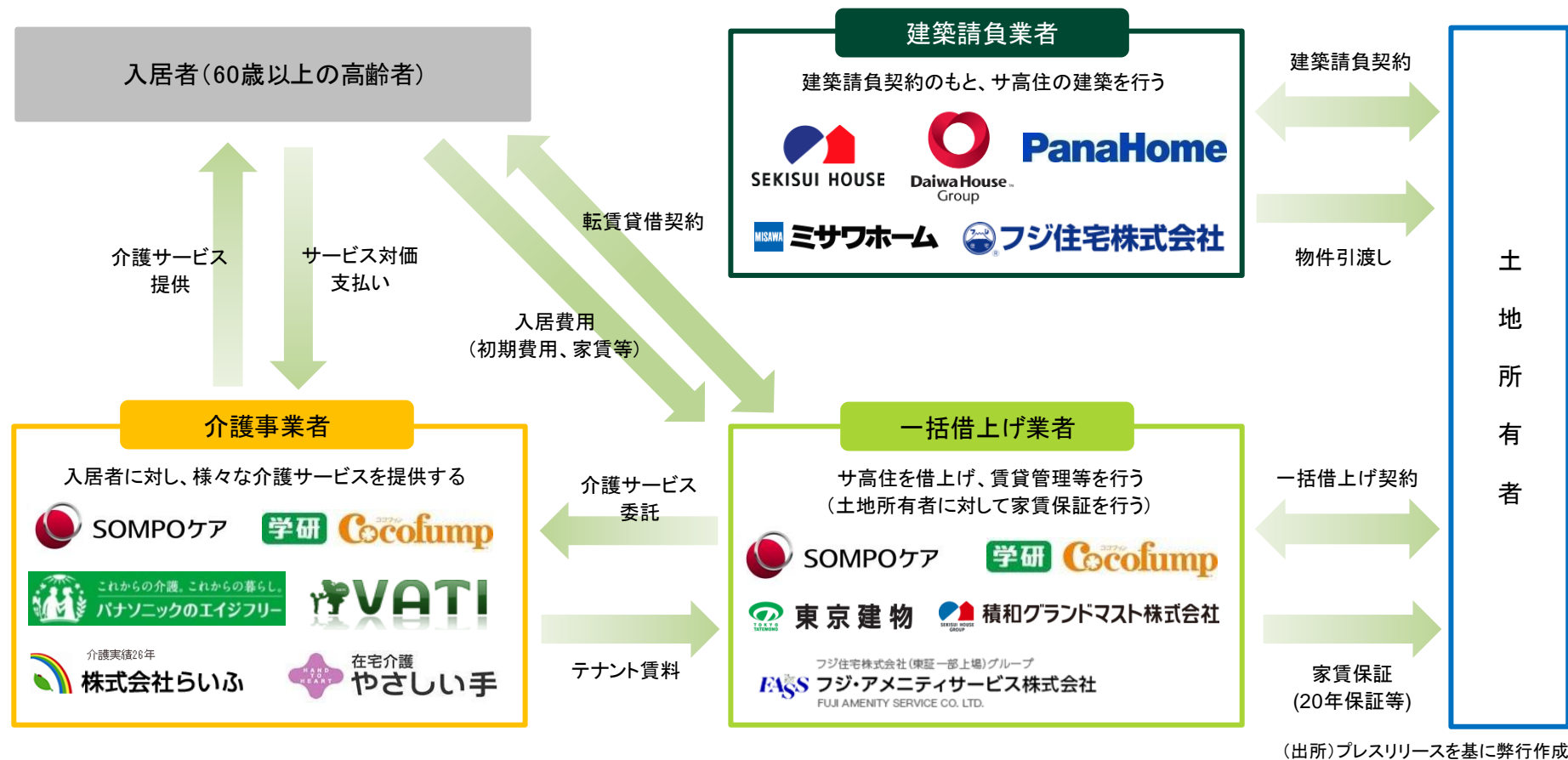
(出所)国土交通省資料を基に弊社作成

2. サービス付高齢者向け住宅市場の現況

2. サービス付高齢者向け住宅市場の現況 ～ビジネスモデル

サ高住のビジネスモデルは、①土地所有者が建築業者に依頼してサ高住を建築、②これを不動産管理会社などが一括して借り上げ(土地所有者に対して中長期にわたり家賃を保証)、③入居者に転賃、④サ高住内のサービス提供は介護事業者へ委託、となるケースが殆どで、賃貸アパートや駐車場などに並ぶ土地の有効活用手段となっています。

サ高住事業の一般的なビジネスモデル



2. サービス付高齢者向け住宅市場の現況 ～ビジネスモデル

土地所有者への提案力強化や収益の極大化を図るため、グループ内あるいは単独で「建築請負と一括借上げ」、「一括借上げと介護事業」など複数事業を手掛ける先があります。

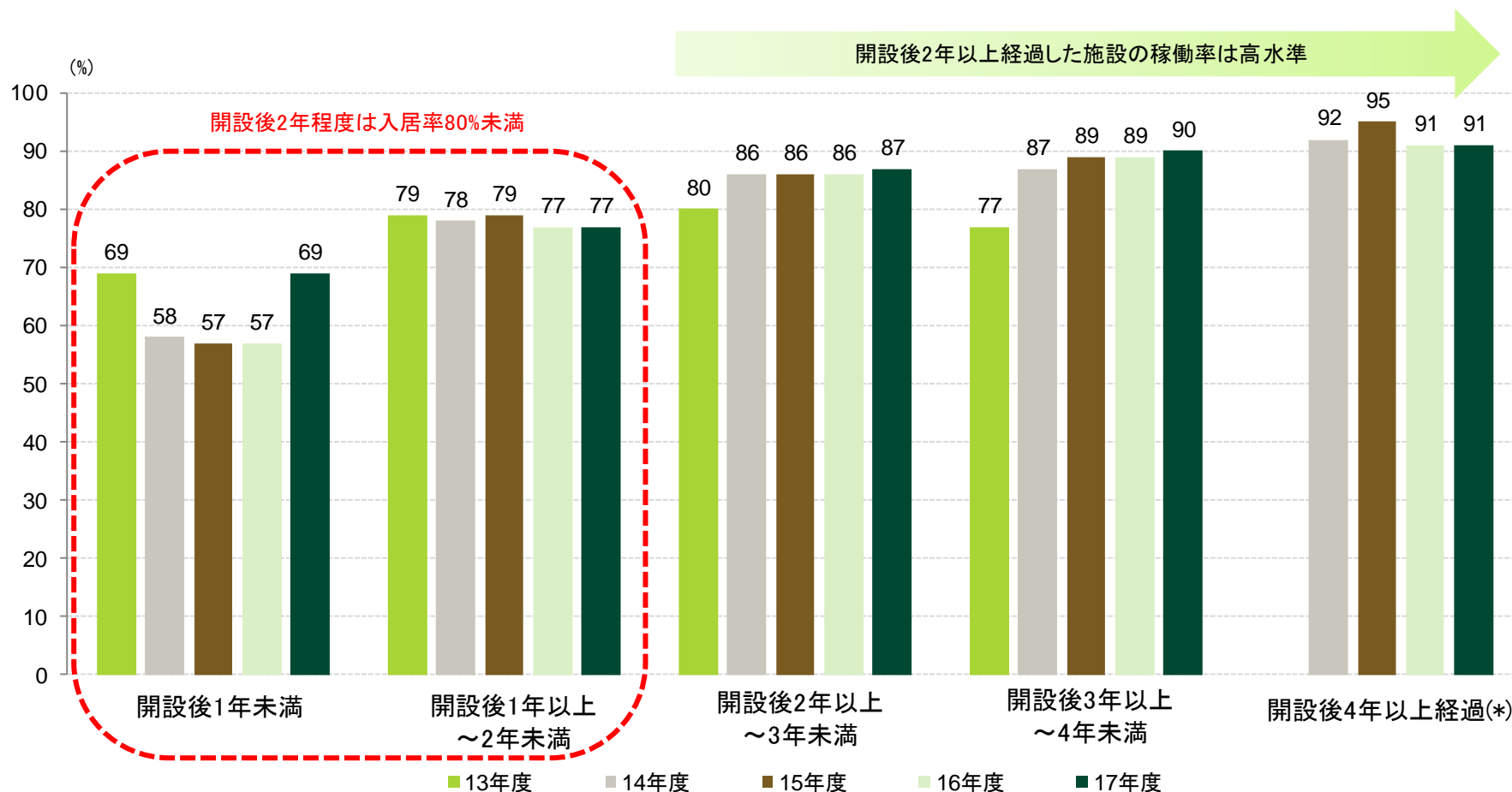
事業の組み合わせパターン

事業の組み合わせパターン	事業者例	特徴
建築請負 + 一括借上げ	積水ハウス(建築請負) + 積和グランドマスト(一括借上げ)	<ul style="list-style-type: none"> ・建築請負による収入と賃貸管理による家賃収入、介護事業者からのテナント収入のトータルで採算を確保すればよい。例えば低入居率のため家賃収入が低位推移した場合でも建築による収入等でカバーすることが可能。
	フジ住宅(建築請負) + フジ・アメニティサービス(一括借上げ)	<ul style="list-style-type: none"> ・サ高住の建築と管理を一貫して手掛けるため、土地所有者に対する提案力が高い。 ・戸建住宅事業で培ってきた土地所有者とのリレーションを活用し、サ高住建築用地を確保しやすい。
一括借上げ + 介護事業	SOMPOケア 学研ココファン	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸管理による家賃収入に加え、介護サービスの提供による介護報酬が得られる。 ・賃貸管理から介護サービスの提供に至るまで一貫した運営により、介護サービスの品質をコントロールしやすい。
建築請負 + 介護事業	パナホーム(建築請負) + パナソニック エイジフリー(介護事業)	<ul style="list-style-type: none"> ・建築請負収入と介護報酬が得られる。 ・建築から介護サービスの提供までグループとしてのブランドを統一させることにより、土地所有者に対して安心面を訴求できる。

2. サービス付高齢者向け住宅市場の現況 ～入居率

サ高住の入居率をみれば、ケアマネージャーや病院などから入居者の紹介を受けるための関係構築や、入居者の様々な介護度に応じた受入体制の整備等に一定の期間を要するため、開設後2年程度は8割に届かない施設が多くみられます。しかしながら、開業後2年以上経過した施設の入居率は8割超と高水準で推移しています。

開設後経過期間別の入居率



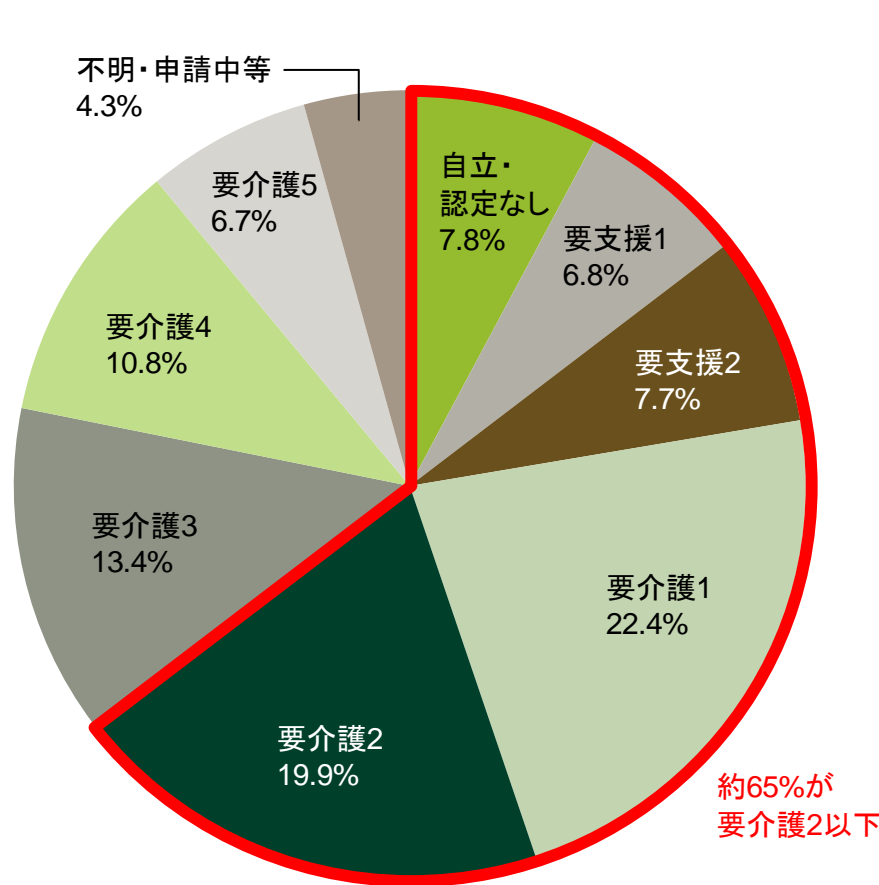
(*)13年度調査時点では登録制度開始から4年経過していなかったため、開設後4年以上経過のサ高住は無し

(出所)国土交通省資料を基に弊社作成

2. サービス付高齢者向け住宅市場の現況 ～入居者の要介護度

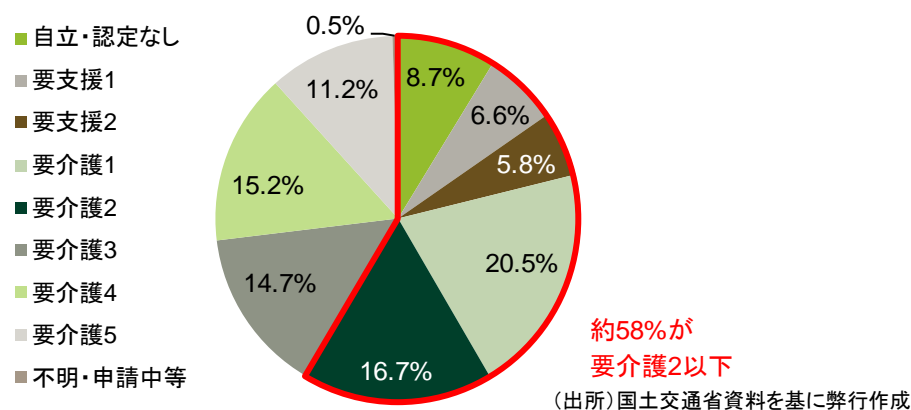
サ高住の入居者は、自立・認定なし～要介護2の高齢者が約65%を占めており、要介護度が軽度な高齢者がサ高住に入居する傾向にあります。

サ高住における要介護度別入居者割合(17年度)



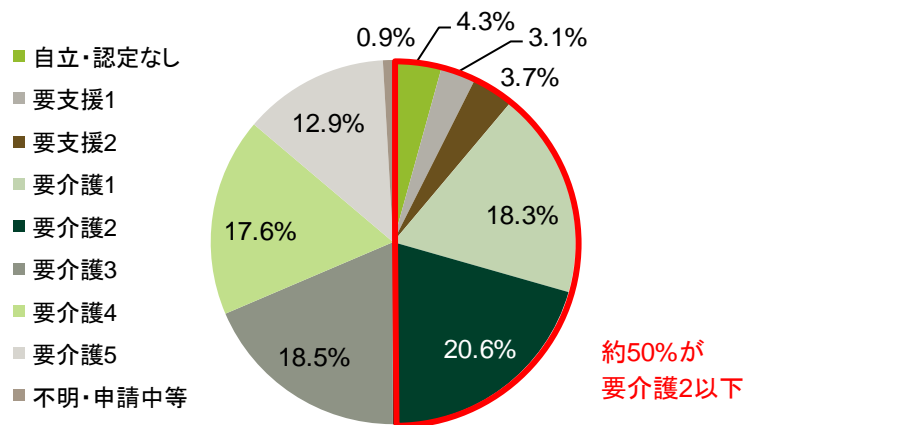
(出所)国土交通省資料を基に弊社作成

(参考)介護付有料老人ホームにおける要介護度別入居者割合



(出所)国土交通省資料を基に弊社作成

(参考)住宅型有料老人ホームにおける要介護度別入居者割合

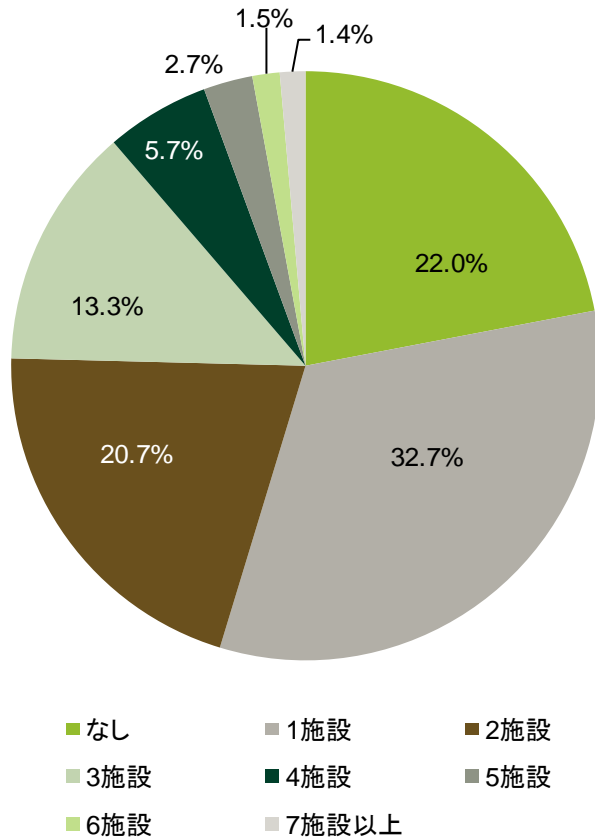


(出所)国土交通省資料を基に弊社作成

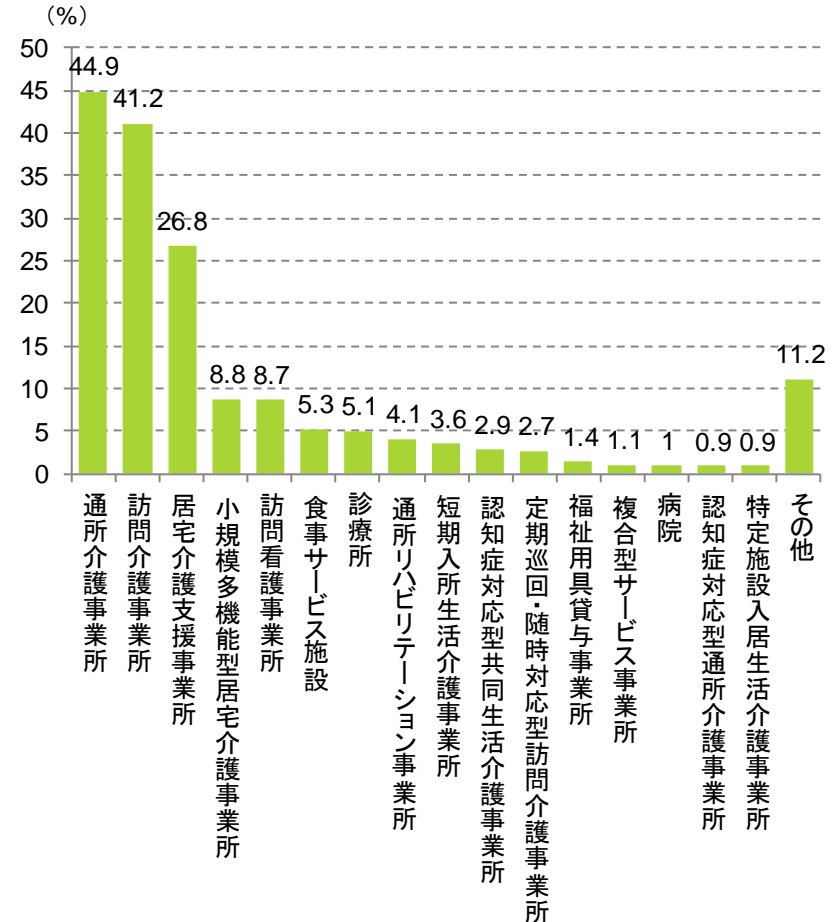
2. サービス付高齢者向け住宅市場の現況 ～高齢者生活支援施設の併設状況

8割のサ高住には、入居者が自由に選択できる介護サービスを提供する高齢者生活支援施設が併設されています。入居者の要介護度が低いこともあり、通所介護所や訪問介護所を併設するサ高住の割合が高くなっています。

併設施設数



併設されている施設の種類の割合



(出所) 国土交通省資料を基に弊行作成

2. サービス付高齢者向け住宅市場の現況 ～留意点

サ高住は、賃貸アパートなど他の土地有効活用手段より、開設当初の入居率が低くなりがちな他、住居やサービスに対する品質要求が高いといった事業上の特性があります。今後はサ高住の需要拡大が予想される一方で、供給過剰による入居率低下、政府支援施策の縮小、建築・介護の人手不足、といった点には留意を要します。

サ高住事業の留意点

事業者	留意点
土地所有者	<ul style="list-style-type: none"> 開設当初入居率が低いため、一括借上げ業者から家賃保証を受ける場合、3ヶ月～半年程度の免責期間が設けられるケースが多い。 バリアフリー構造や共同風呂等、通常の賃貸住宅等とは構造が異なるため、サ高住から別用途への転用が難しい。
建築請負業者	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー構造等、通常の賃貸物件より高い品質が求められる。
一括借上げ業者	<ul style="list-style-type: none"> 家賃保証を行う場合、債務負担が重くなる他、入居率次第では逆ザヤとなるリスクがある。 介護サービスを提供する介護業者の品質によって入居率が左右されやすい。
介護事業者	<ul style="list-style-type: none"> 介護サービス提供時の事故やトラブルの発生。

サ高住事業の今後のリスク要因

供給過剰による入居率低下、家賃収入の減少

高齢者人口が減少に転じる2040年以降は入居率が低下する可能性があるため、家賃保証期間20年で一括借上げを行う業者が目先供給を大幅に増やす可能性

政府の政策変更

予算抑制を目的とした、補助金や税制優遇などの支援施策の縮小・見直し
介護保険総費用の抑制を目的とした、厳しい介護報酬改定

建築・介護の人手不足の深刻化

労働人口の減少による建築コスト上昇、提供する介護サービスの品質低下

3. 今後の見通しと差別化のポイント

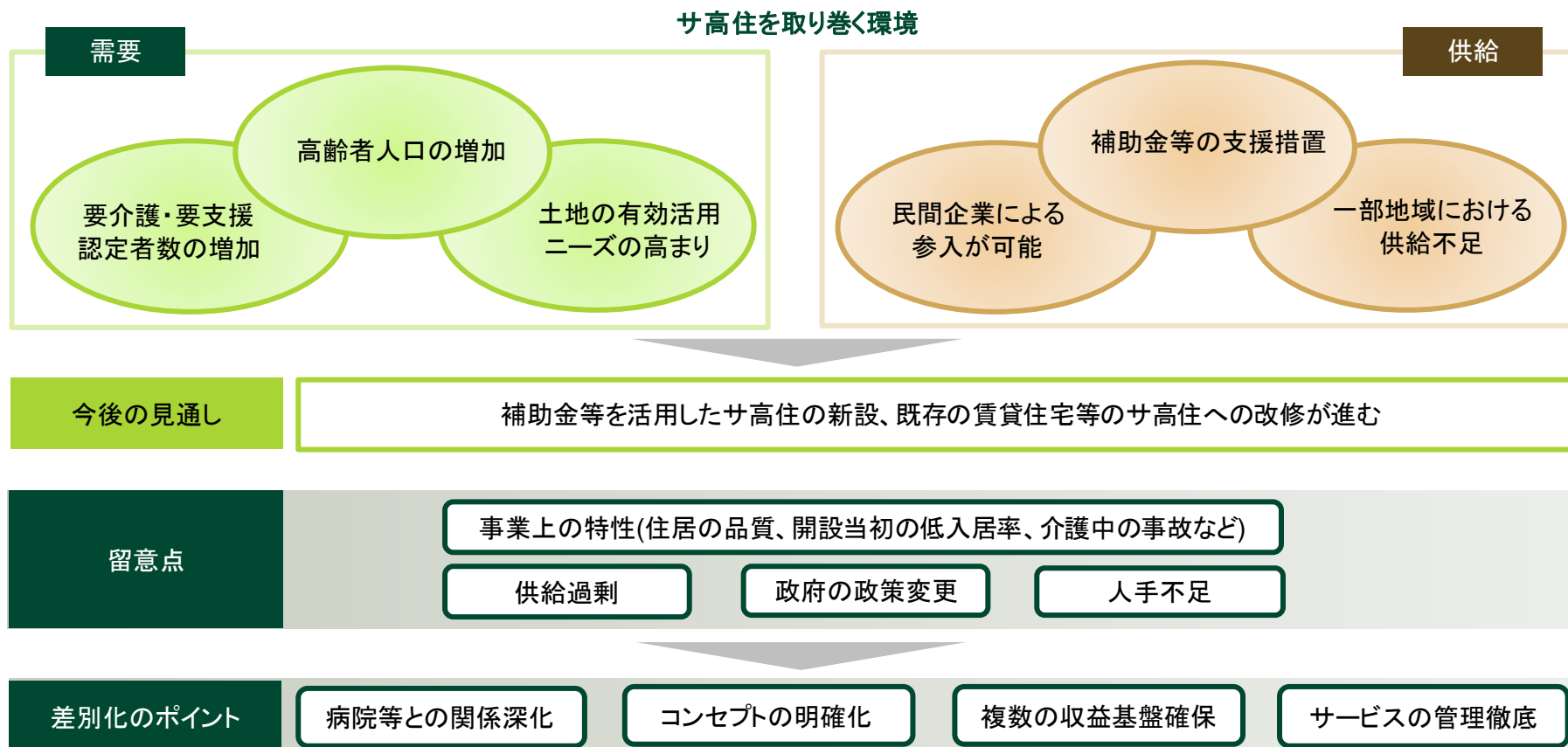


SUMITOMO MITSUI
BANKING CORPORATION

3. 今後の見通しと差別化のポイント ～まとめ

高齢者人口の増加に伴い、サ高住市場は今後も拡大が続く見込みです。ただし、中長期的には供給過剰や政府の政策変更(補助金削減や介護報酬引き下げ等)といった点には留意を要します。こうしたなか、差別化に向けた取り組みが重要とみられます。

今後の見通し及び想定されるリスクと差別化のポイント



3. 今後の見通しと差別化のポイント ～差別化の取組事例

想定されるリスクに対し、サ高住事業を行う各社では以下のような差別化を図る動きがみられています。

差別化に向けた取組事例

差別化のポイント	取組事例	期待される効果・メリット
病院等との関係深化	<ul style="list-style-type: none"> ・病院やケアマネージャーに対して定期的に情報を開示することで信頼関係構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の優先的な紹介 ・周辺の競合施設に関する情報取得
コンセプトの明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・「自立」している高齢者をターゲット (例)居室面積を最低限の18㎡より広くし、風呂やキッチン等を完備した居住空間を提供 ・要介護度の高い高齢者をターゲット (例)併設施設を通じた介護サービスの強化、地元有力病院との提携 	<ul style="list-style-type: none"> ・ターゲットを絞り込むことによる効率的なマーケティング、オペレーションの平準化 ・居住空間や提供サービスの品質を高めることによる家賃水準の引き上げ
複数の収益基盤確保	<ul style="list-style-type: none"> ・建築請負と一括借上げ、一括借上げと介護サービスの提供等、複数の業務を手掛ける 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築請負収入・家賃収入・介護報酬等、複数の収益基盤を確保することによる収益極大化 ・土地所有者に対する提案力強化 ・サービスレベル(ブランド)の統一
サービスの管理徹底	<ul style="list-style-type: none"> ・委託する介護事業者に対して研修を行うなど、委託先の選定基準を引き上げ、定期的なモニタリングの実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・提供するサービス水準の維持 ・介護現場における事故の未然防止

ご参考資料



SUMITOMO MITSUI
BANKING CORPORATION

(ご参考資料)地域別施設数(各地域上位3社)

都道府県(*1)	2017			2018			2019		
	順位	事業者名	施設数	順位	事業者名	施設数	順位	事業者名	施設数
東京都	1	SOMPOケアメッセージ(*2)	49	1	SOMPOケア(*2)	49	1	SOMPOケア	49
	2	学研ココファンホールディングス	9	2	積和グランドマスト	15	2	積和グランドマスト	19
	2	東京建物シニアライフサポート	9	3	学研ココファンホールディングス	11	3	やまねメディカル	14
うち 東京23区	1	SOMPOケアメッセージ	29	1	SOMPOケア	29	1	SOMPOケア	29
	2	東京建物シニアライフサポート	8	2	積和グランドマスト	11	2	積和グランドマスト	14
	3	学研ココファンホールディングス	7	3	東京建物シニアライフサポート	8	3	学研グループ	7
神奈川県	1	学研ココファンホールディングス	31	1	学研ココファンホールディングス	33	1	学研グループ	37
	2	SOMPOケアメッセージ	15	2	SOMPOケア	16	2	SOMPOケア	16
	3	東京建物シニアライフサポート	5	3	ツクイ	11	3	らいふ	13
埼玉県	1	学研ココファンホールディングス	13	1	学研ココファンホールディングス	13	1	ヴァティー	38
	2	SOMPOケアメッセージ	5	2	ヴァティー	9	2	学研グループ	14
	2	やさしい手	5	3	SOMPOケア	5	3	やまねメディカル	12
千葉県	1	学研ココファンホールディングス	13	1	学研ココファンホールディングス	13	1	学研グループ	16
	2	SOMPOケアメッセージ	6	2	やさしい手	7	2	シルバーウッド	8
	3	やさしい手	6	2	シルバーウッド	7	3	SOMPOケア	6
北海道	1	ミサワホーム	16	1	ミサワホーム	17	1	ミサワホーム	16
	2	北海道旅客鉄道	3	2	SOMPOケア	4	2	SOMPOケア	4
	3	メディカルシステムネットワーク	3	3	東日本福祉経営サービスグループ	3	2	HITOWAケアサービス	4
愛知県	1	SOMPOケアメッセージ	8	1	ゴールドエイジ	9	1	SOMPOケア	8
	2	ミサワホーム	7	2	SOMPOケア	8	2	ミサワホーム	7
				3	ミサワホーム	7	3	やまねメディカル	4
大阪府	1	フジ・アムニティサービス	95	1	フジ・アムニティサービス	113	1	フジ・アムニティサービス	133
	2	SOMPOケアメッセージ	19	2	SOMPOケア	19	2	SOMPOケア	19
	2	日本介護医療センター	10	2	パナソニックエイジフリー	19	2	パナソニックエイジフリー	19

(*1)総合ユニコム(株)が集計している都道府県

(*2)2018年4月、「SOMPOケアメッセージ」その他計4社を統合し、「SOMPOケア」に社名変更

(出所)総合ユニコム(株)「月刊シニアビジネスマーケット2019年12月号」を基に弊社作成

(ご参考資料) サービス付高齢者向け住宅の情報提供の充実

サ高住を選ぶ高齢者に対して透明性を確保するべく、サ高住の登録情報を提供するホームページにおいて2017年5月より新たに「運営情報」を入力する欄が新設されました。

2018年度からは、サ高住の建築・改修費用の補助を受ける要件にもなっています。

サ高住情報提供システム

情報提供システムとは・・・

全国の登録住宅の住戸面積や家賃などの情報が閲覧できる専用サイト。運営主体は一般社団法人高齢者住宅推進機構。



サービス付き高齢者向け住宅
情報提供システム
Residences for elderly people with service

新たに **運営情報** を追加

運営情報は、サ高住の必須サービスである状況把握・生活相談サービスを中心に、入居者情報や運営事業者の運営方針等の情報を提供するもの。
入居者の求める情報や画像が見やすく表示されることで、住宅の特長が理解されやすくなる。

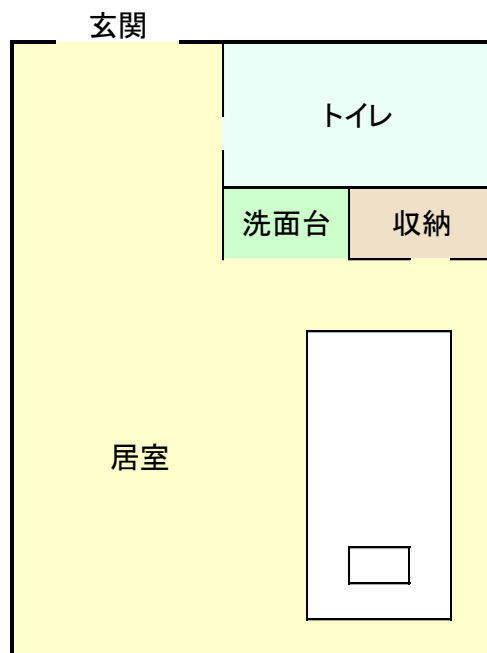
運営情報の主な入力項目

- ①入居者情報
 - 入居者の要介護度・年代・男女別人数
- ②生活支援共通サービス
 - 生活支援サービス費に含まれる基本サービス
 - 状況把握、生活相談、緊急時対応
 - フロントサービス、短時間家事援助等
- ③生活支援オプションサービス
 - 食事の提供(身体状況に応じた食事への対応の可否等)
 - サービス費用の発生する個別生活支援サービス(外出の介添え、家事援助、洗濯代行等)
- ④建物の特徴
- ⑤介護・医療サービスの対応状況等
 - 入居者と直近1年間の入退去者数
 - 認知症、看取りへの対応
 - 医療処置を必要としている入居者に対する体制
 - 介護サービス利用者人数
- ⑥事業所の運営方針を示す項目

(出所)国土交通省資料を基に弊行作成

(ご参考資料) サービス付高齢者向け住宅の間取り例

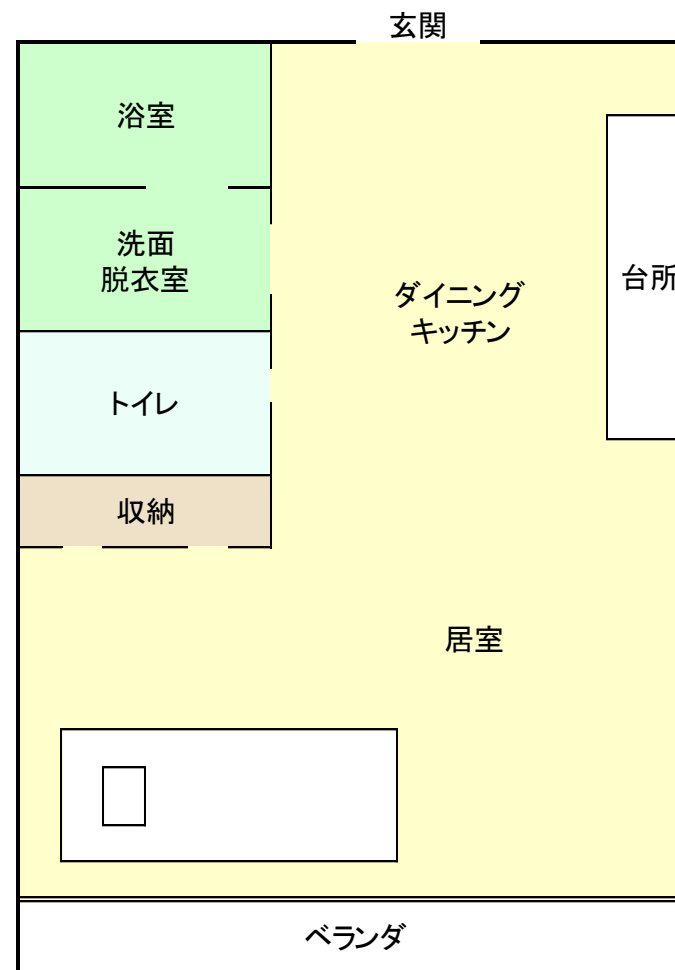
主に要介護高齢者向け



戸当たり面積

18~25㎡

主に自立高齢者向け



戸当たり面積

30㎡など

(出所)公共財団法人東京都福祉保健財団資料を基に弊行作成