

高齢者住宅事業の今後を読む ～「新・高齢者居住」ビジネスとしての展望は～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、6月25日(金)発行の『CRI』7月号に掲載いたします。

大都市圏を中心に、多業種多企業による参入のもと、有料老人ホームをはじめとする高齢者住宅事業が成長・拡大を続けている。今後も需要は増えるとの予測から将来展望は明るいものの、介護保険制度をはじめとする政策変動リスクを抱えるのがこの事業の特徴でもあり、可能性への期待とともに冷静なリスク判断が不可欠となる。
本レポートでは、有料老人ホームの要件や介護保険制度における特定施設の長所・短所など特有の事業環境を整理・検証しながら、高齢者住宅事業を手がける上で考慮すべき課題について考察し、今後を展望した。

成長市場の高齢者住宅事業 ～急増する有料老人ホーム～

- 高齢者住宅・施設の供給量（定員）をみると、介護保険施設と呼ばれる3種類の公的施設が約72万人分あり、全体の6割以上を占めている。しかし、施設数や定員はこれらに及ばないが、有料老人ホームや痴呆性高齢者グループホームなど民間企業手がける高齢者住宅が、2000年の介護保険施行後に急増している。
- 民間高齢者住宅の市場調査・コンサルティングを行う(株)タムラプランニング&オペレーティングの調査によると、有料老人ホーム市場は急成長の途上にあり、消費者のニーズに確実に応えてきている。
 - ① **供給状況**：有料老人ホームは2003年までの累積戸数が約5万戸だが、その過半数に相当する約2万8,000戸は2000年の介護保険施行後に供給されたものである。とりわけ2003年は急速に拡大し、前年比130%増の1万3,000戸余りが供給されたが、2004年はこれをさらに上回り、1万5,000戸以上の供給が予想されている。
 - ② **商品性の変化**：かつては、入居時に自立を条件とする自立型が中心だったが、次第に自立・要介護いずれの状態でも入居できるホームが増え、現在では要介護者を対象とした介護専用型が主流である。
 - ③ **価格動向**：商品性の変化と連動するように、入居一時金も1993年をピークに低下傾向が続き、2003年は前年より若干上昇したものの、最多価格の平均値は1993年の5分の1にまで下落した。

進む多業種多企業の参入 ～本業との相乗効果や持続性あるビジネスを期待～

- 介護サービス関連の事業者にとどまらず、多業種多企業の参入が進んでいる。シルバービジネスブームに沸いたバブル期とは異なり、本業ノウハウや経営資源を効率的に投入した事業展開、本業との相乗効果の追求、多様な企業評価にも耐える長期持続性のある事業構築を目指す例が主流になっているのが特徴だ。

事業環境には課題も残る ～制度・法令と現実にギャップ、今後の動向には注意～

- 人口構造の変化や介護保険制度の追い風など、高齢者住宅事業の将来性はきわめて確かなようにみえるが、多様化する現実に制度や法令の運用が追いつかない面も指摘されており、今後の動向に注意が必要である。

【論点1】「有料老人ホーム」の要件解釈：有料老人ホーム事業は、老人福祉法で規定された①常時10人以上の高齢者が入居、②食事サービスを提供、の2要件による届出制となっているが、要件解釈には幅があり、地域差が生じている。また、許認可制ではないため無届のまま運営する事業者もあり、現に2割程度が無届と推定されている。真剣に取り組もうとする事業者ほど、事業方針の選択や決定が悩ましい面がある。

【論点2】任意制度の「シニア住宅」と有料老人ホームとの関係：「シニア住宅」は法定の制度ではないが、名称イメージの良さや共同住宅の容積率優遇を背景に普及が進んでいる。しかし、シニア住宅を有料老人ホームとみなすかどうかの自治体判断には差があり、状況を複雑化している。仮に、有料老人ホームの届出を回避したいと考える事業者の選択によって市場に普及した場合には、事業上の不公平感や消費者の混乱をまねく恐れもある。

【論点3】介護保険の「特定施設」取得の長所・短所：有料老人ホーム事業では、介護保険の給付対象となる「特定施設入所者生活介護」の指定を受け特定施設となることが、事業の安定性を高める。自己完結・フルパッケージ型の事業なら、包括的なサービス提供という特定施設の趣旨に合うが、消費者の負担軽減や選択の自由度確保のためにサービスをオプション化(外部事業者を導入)した事業だと、現制度では位置づけが曖昧になり、場合によっては事業採算上の不利を生じたりする。市場の成熟化に必要な事業者の創意工夫が制約を受ける状況にある。

高齢者居住ビジネスの行方 ～可能性とリスクを冷静に判断して取り組むことが重要～

- 高齢者住宅事業は、これまでの「福祉対策」といった消極的なイメージから、量的にも質的にも住宅事業の一端を構成する存在になりつつある。市場はまだ成熟の途上にあり、関連制度の改定など政策変動リスクも予想されるが、新たな居住システムとビジネスモデルの創造に向けて取り組むことが求められている。