

高齢者住宅の再生事業 ～「量から質」の時代における有料老人ホームの新展開～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、社長：相川 博）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、10月24日(金)発行の『C R I』11月号に掲載いたします。

民間事業者が自由に参入できる有料老人ホームは、介護保険制度が始まった2000年以降急増した。それとともに競争も激化し、経営難に陥るところも出ているが、高齢者の“終の棲家”であり介護の拠り所でもある有料老人ホームは、安易に事業を廃止することができない。経営破綻ホームを第三者に事業を継承させ、窮地を救う支援を専門に手がける企業が新たに登場した。有料老人ホームの“突然死”を回避し、安定経営で再生させる支援企業の取り組みを報告する。

2000年以降急増した有料老人ホーム ～多種多様な業種から数多くの企業が参入～

- 2008年4月現在、わが国の高齢者住宅・施設の施設総数は約3万600カ所、入居定員は140万8,000人。65歳以上高齢者人口（2,741万人、同年3月末現在）の5.1%をカバーする存在にまで成長した。
- このうち有料老人ホームは、介護保険制度創設後、多くの企業の参入で急増し、現在3,359カ所、約15.5万室の規模がある。2007年以降は総量規制の影響で落ち込んだが、04～06年の3年間で6.6万人分も増えた。

有料老人ホーム市場に押し寄せる再編の波 ～競争激化で経営悪化事業者の淘汰が進む～

- 施設の急増は有料老人ホームの競争を激化させ、計画どおりの入居者を集められず経営難に陥るホームも出てきた。民間調査会社の調べでは、2007年以降事業に変更のあった有料老人ホーム等は185件。内訳は、事業者の変更（事業承継）127件、事業廃止（建物老朽化による閉鎖を含む）44件、高齢者専用賃貸住宅など他形態への転換8件、事業計画の中止・無期延期6件である（2008年9月末現在）。
- ホームの経営不振は、運営事業者や土地建物所有者が損失を被るだけではない。そこを終の棲家に決め、自宅では受けられない介護のために移り住んだ入居者は、経営破綻で財産と行き場を失うことにもなる。

新たなビジネスとして登場した再生支援事業 ～中立的な立場から事業承継をサポート～

- 2007年のコムスン事件以降、大規模な事業再編も現れている。特定施設の総量規制で新規開設が抑制されていることから、経営が悪化した施設を取得して、迅速な事業展開や規模の拡大を図る事業者もある。
- 昨今、入居者や建物所有者などの利益を守りながら、経営破綻ホームの運営を他の事業者へ承継させる橋渡し役を専門に行う企業が出てきた。この再生支援企業は、各関係者のアドバイザーとして、中立的な立場から事業承継に関する諸業務（代替事業者の選定、入居者・建物所有者・行政との協議支援等）を行う。
- 再生支援企業が関わる事業承継によって、各関係者は次のようなメリットを享受することができる。
 - ①代替事業者：通常の事業化に比べて期間リスク（地価上昇、建築費上昇、関連制度改正等のリスク）を低減できるとともに、事業化是非の経営判断をしやすくなる。また、資質や運営能力が再生支援企業によって客観的に評価されるため、入居者・施設職員・行政等との協議を円滑に進められる。
 - ②入居者：優良事業者へ事業が承継されることで、経営破綻ホームの“突然死”による予期せぬ退去を避け、介護サービス等の提供が中断されることなく、同一場所での安定的な居住を継続できる。
 - ③行政：従来、行政（福祉部局）自らが水面下で事業承継のための代替事業者を探し、建物所有者や元事業者へ斡旋するといった再生業務を手がけていたと推測される。再生支援企業の登場で、行政は中立性・公平性を維持し、本来行うべき有料老人ホームの指導監督業務に徹することができる。
- 事業承継にはデメリットもある。例えば、代替事業者が元事業のどこまでを承継するかによって、入居者の入居一時金未償却部分の未返還・減額や、月額利用料の増額等の事態が生じる可能性もある。「商品選択」の自己責任がある高齢者自身も、市場が急拡大する中では冷静な選択眼が求められる。

再生支援企業の役割に注目 ～経営破綻ホームの運営正常化、サービス水準向上等に期待～

- 有料老人ホーム事業の理想的な姿は、元事業者が健全な運営を長年続けていくことだが、市場再編の波が押し寄せる中、万一経営悪化ホームが出てしまった場合には機動的に対処し、代替事業者へいち早く承継させ、運営を継続させることが不可欠となる。こうした事業再生の仕組みが、新たな民間ビジネスとして成長していくことに注目したい。
- 高齢者住宅事業に対する知識・経験が豊富な再生支援企業が関わることで、経営破綻したホームの運営正常化、投資の安定、サービス水準の向上、優良事業者による公正な競争等が促進されることを期待したい。