

「市場で存在感を増す老人ホームの動向」

2026年2月

(文責: 阪口)

都市部近郊の郊外エリアで、纏まった画地に老人ホーム等が建設される事例が近年増えています。65歳以上の高齢者人口は、2040年頃まで増加すると言われているため、高齢者施設の需要は今後も堅調に推移する見通しですが、建設に当たっては30~40年の事業計画が立てられることをふまえ、先行きの見通しについて考察します。

I. 地価・建築費高騰によるPJの採算性悪化

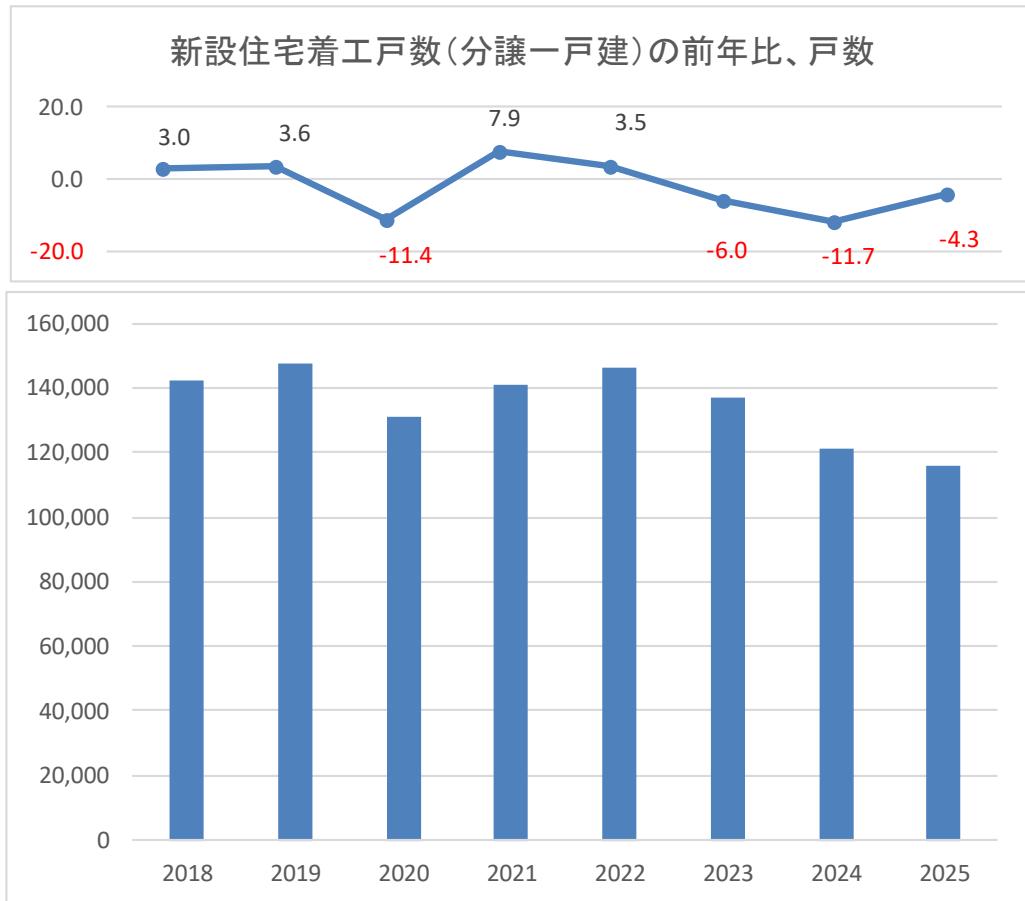
都市部近郊の特に駅近エリアにおいて纏まった土地が市場に出た場合、収益性の高い单身者向け賃貸マンション・アパートが検討されることが多く、現在においても多数の物件が供給されています。

しかし、地価・建築費の上昇が続くなか、採算性が合わないプロジェクトが続出しています。収益確保のためには、入居者が支払う賃料が増加すればよいのですが、実質賃金が伸び悩むなか、都心の中心市街地を除けば大幅な上昇は当面困難な状況だからです。今後、これに貸出金利の上昇が加われば、ますます立地選別が厳しくなることでしょう。

また、やや最寄駅から離れたエリアにおいては、郊外部の纏まった画地は戸建住宅開発が王道でした。しかし、次頁グラフの新設住宅着工戸数(分譲一戸建)をみると、2020年のコロナ発生による景気低迷ののち、2021・2022年は回復しましたが、その後2023年から3年連続で減少しています。特に、直近の2025年は11.5万戸と、これはグラフ外ですがリーマンショックから東日本大震災に至る時期と同水準となっています。

これは職住接近を志向する傾向によりマンションが選好されていること、世帯数の増加自体がピークアウトしていること、新築戸建住宅の価格上昇により需要が減少していること、都市部近郊の開発が進んで、開発許可が受けられない等、商品化が難しい土地等しか残っていない、といった要因が挙げられます。そのため、都市近郊で纏まった画地が出た場合、需要が堅調な高齢者施設が検討される傾向が強まっていると言えます。

～以下、余白～



(出所)国土交通省「建築着工統計」

II. 検討が増える老人ホーム等

(高齢者施設には種々のものがありますが、本稿では民間で建設される典型的なものとして有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅を念頭に「老人ホーム等」としています。)

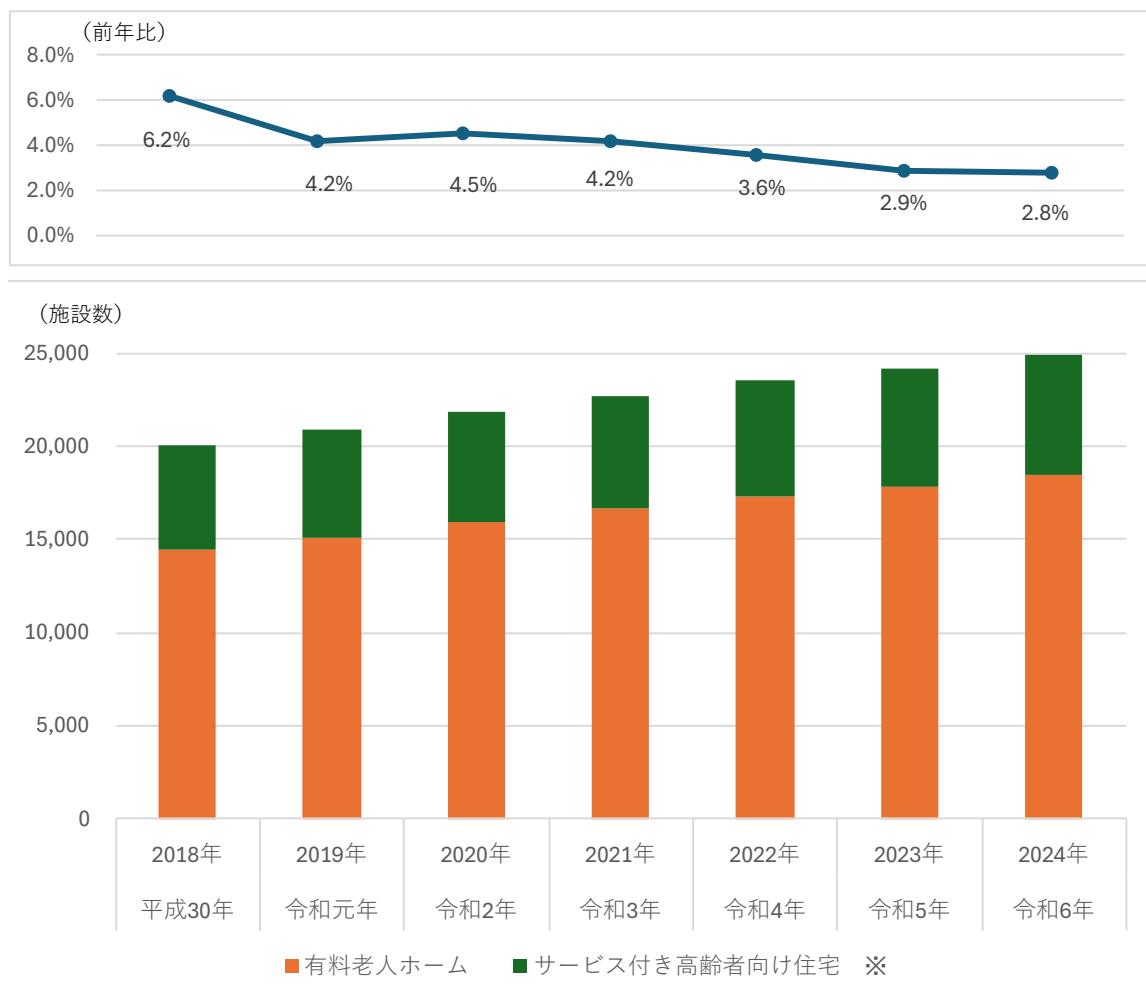
日本では、人口が減少する中、高齢者が増加しており、65歳以上の高齢者人口は現時点で3,600万人を超えてます。高齢者人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、第二次ベビーブーム世代（1971～1974年生まれ）が65歳以上となる2043年に3,953万人でピークを迎え、その後は減少に向かいます。したがって、老人ホーム等の入居者候補となる高齢者は当面多い状況が続きます。

前項で、共同住宅や戸建住宅の採算性が悪化している点を述べましたが、老人ホーム等は、最寄駅からの距離等の利便性が必ずしも良好でなくてよく、地元住民の需要が一定程度見込めるため、特に地価水準の安い郊外部で纏まった画地が市場に出た場合は老人ホーム等が検討対象となりやすくなっています。

既存物件が少ないエリアについては依然建設の余地があると言えます。老人ホーム等が建設される事例が近年増えています。老人ホーム等の施設は下グラフのように増加傾向にあります。

高齢者施設の多くは、老人ホームをはじめとする「住宅」であり、住宅の対価である賃料が年金等入居者の支払い能力や周辺施設との競合により形成されるのは、マンション・アパートと同様ですが、食事や介護といった付加サービスにより収益のアップサイドが見込まれます。共同住宅では採算性の合わない画地であっても、老人ホームであれば、賃料以外の収入が見込めるのです。もっとも、これは運営者の能力に依拠するため、検討予定地を含む周辺エリアにおいて運営実績のある事業会社に委ねることが望ましいと言えます。物価高と人手不足が深刻となっている中、スタッフを確保し、食材等の原価を抑えていくことは容易なことではないからです。

老人ホーム等施設数の推移



(出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」※サ高住は有料老人ホームを兼ねるもの

III. 老人ホーム等の今後の見通し

我が国では、少子高齢化が進行し、高齢者人口が増加しています。しかし、全体の人口が減少しているため、将来的には高齢者人口も減少に転じます。年齢別で人口が多い団塊の世代（1947～1949年生まれ）は、既に75歳以上の後期高齢者に達しており、平均余命を考慮すれば今後「10年+ α 」に減少する見通しとなります。

前述の通り、2043年（現在から約17年後）までは高齢者人口の増加に伴い、高齢者施設を建設することに合理性が見出せますが、その後は低減していく（前頁のグラフでは施設数は増加しているものの増加率が低減しています）ことから、徐々に新規建設の事業計画が制約を受ける可能性があります。この考え方にして、現在建設する老人ホーム等について融資期間を30～40年と設定している場合、後半の15～20年は稼働率が低下する可能性があるのです。

勿論、高齢者のすべてが老人ホームを利用する訳ではなく、他の業態を含めた高齢者施設全体でも入居者が全高齢者に占める割合はせいぜい4～5%と言われます。また、昨今では65歳はまだ若く、家庭で介護困難な85歳以上の高齢者の入居が多いと言われることから、人口減少により高齢化率がさらに高まる20年後以降まで市場が拡大するという見方もできるでしょう。

以上のように、老人ホーム等は特に郊外部の不動産需要を牽引している存在であり、今後も同様に推移すると思われます。しかし、事業計画の策定に当っては将来の需要減の可能性をふまえ、周辺エリアを広域的に取り込める立地条件にあるか、競合物件が既に多いエリアであるか、といった慎重な視点を持つことも重要となるでしょう。

以上