令和８年度サービス付き高齢者向け住宅
事業者等向け説明会

資料４

サ高住の現状と展望
課題と対策

2026年10月30日（金）

一般社団法人 高齢者住宅協会
向井 幸一

一般社団法人
高齢者住宅協会
Senior Housing Association

業界をひとつに。業界の発信力・発言力向上

サービス付き高齢者向け住宅事業者協会

運営事業者系

高齢者住宅協会
旧：推進機構

ハウスメーカー他

新団体

一般社団法人　高齢者住宅協会
（高住協）

≪２０１９年４月よりスタート≫

- サ付き業界の地位向上
- 社会への発信力を向上
- 介護×サービス×ハード⇒ ノウハウの共有

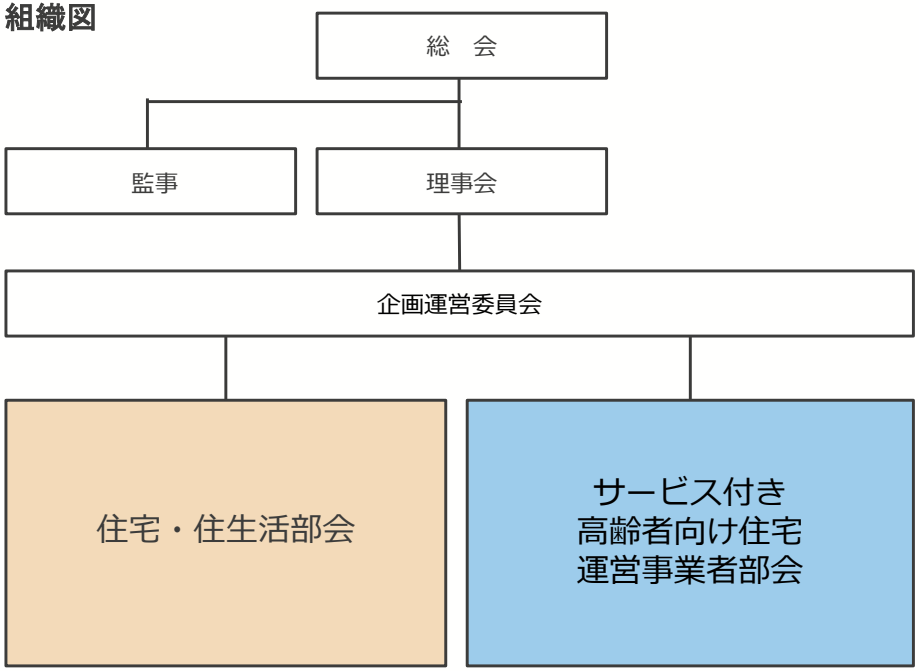
© Senior Housing Association

一般社団法人　高齢者住宅協会（高住協）について

■目的

本法人は、高齢者の住生活や高齢者住宅の住空間のあり方、福祉等との連携強化 及びサービス付き高齢者向け住宅運営事業者のサービス品質向上及び居住者保護による事業の発展・普及について、関係する事業者等が調査研究、情報交換、提言の発信等を行うことにより、国民の住生活の安定の向上と地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。

組織図



■高齢者住宅協会は３種の会員にて構成

①住宅・住生活部会

（高住協の１号、３号会員会員から構成

※３号会員は情報会員、いわゆる賛助会員）

②サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会

（主に高住協の１、２号会員から構成）

© Senior Housing Association

今後の協会・部会活動

良質な住まいの整備に尽力

過剰なサービス提供、不適切なアセスメントの根絶

遵守宣言の普及

外付け型の高齢者住まいの存在意義、社会的必要性訴求

組織率UP

サ高住部会会員戸数の30%超を目指す

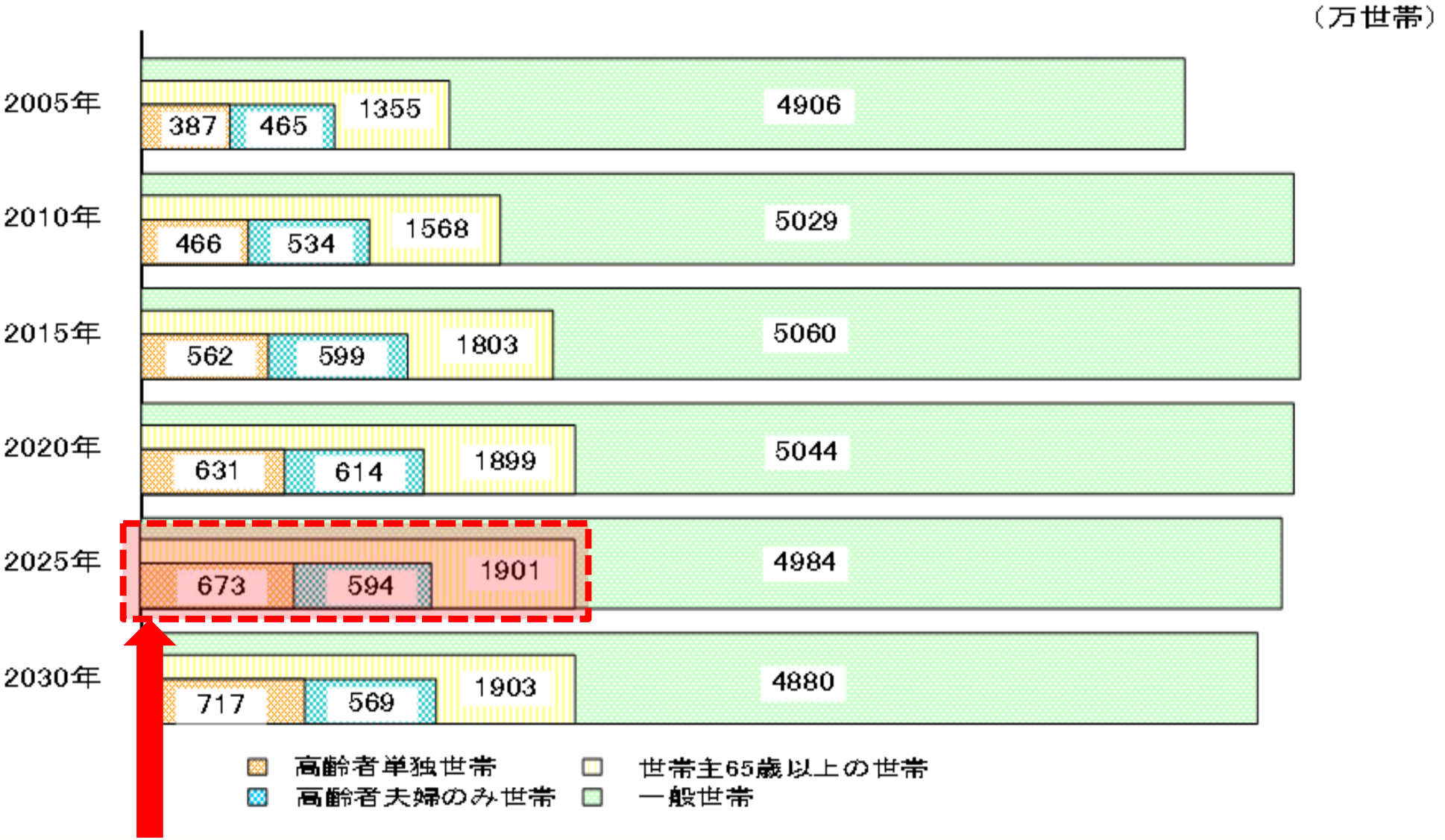
高齢者住宅業界団体としての地位の向上、発言力の向上

支部組織、地域活動の支援

福岡県、兵庫県、北陸に続き新たな支部の設立、活動の展開

© Senior Housing Association

高齢者世帯および独居高齢者・老老世帯の推計



①日本の全世帯のうち、3世帯に1世帯は高齢者世帯
②高齢者世帯のうち3世帯に2世帯は独り暮らしか夫婦のみ世帯

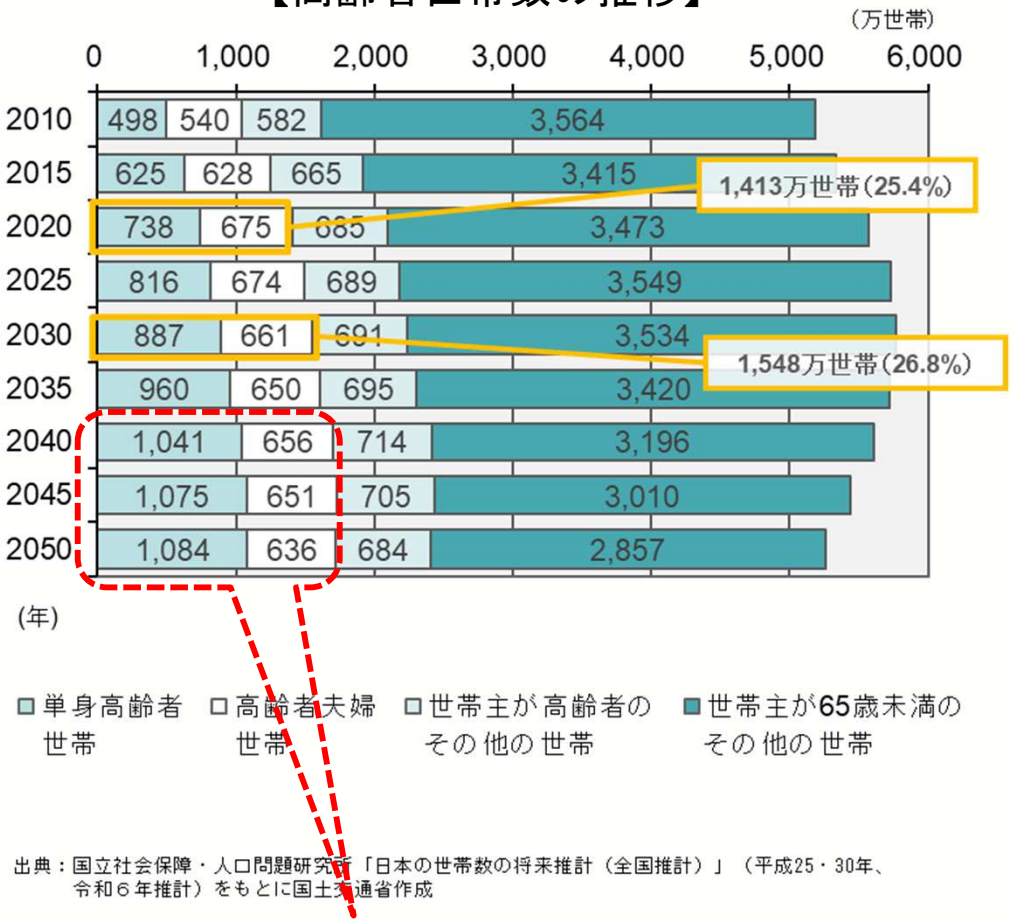
© Senior Housing Association

世帯の動向について（高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移）

○ 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。

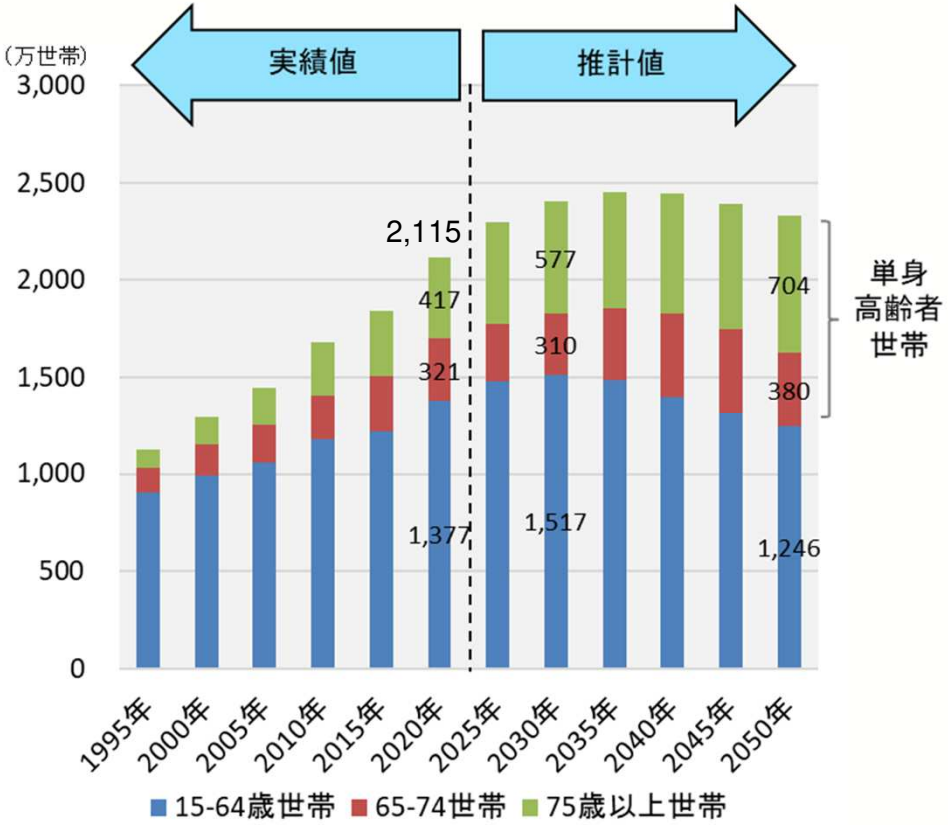
○ 現在、単身世帯は総世帯数の約4割近く（約2,100万世帯）を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約900万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和６年推計）をもとに国土交通省作成

【年齢別単身世帯数の推移】

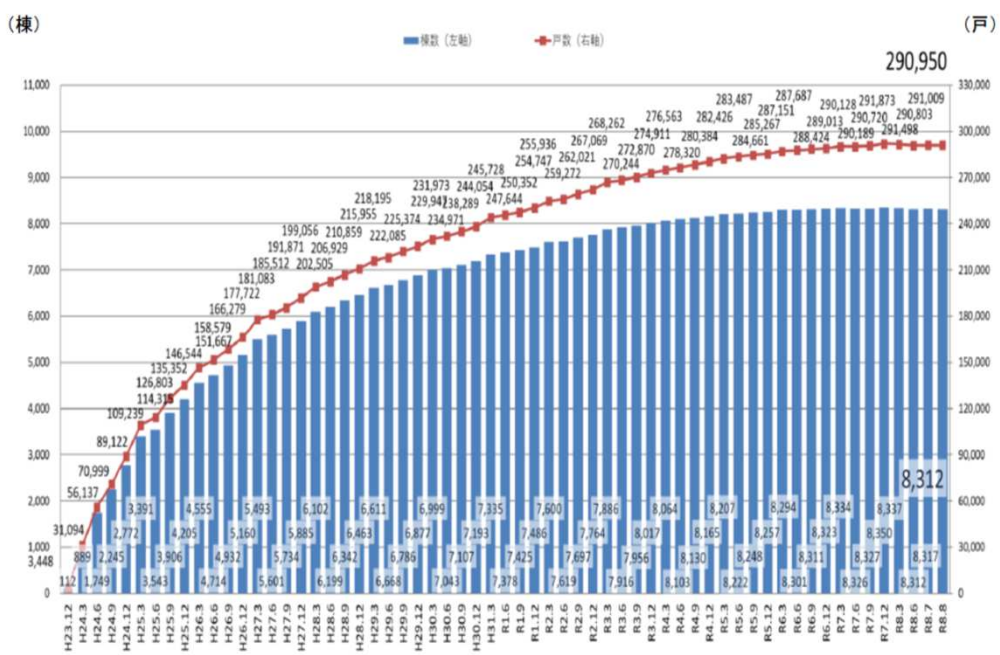


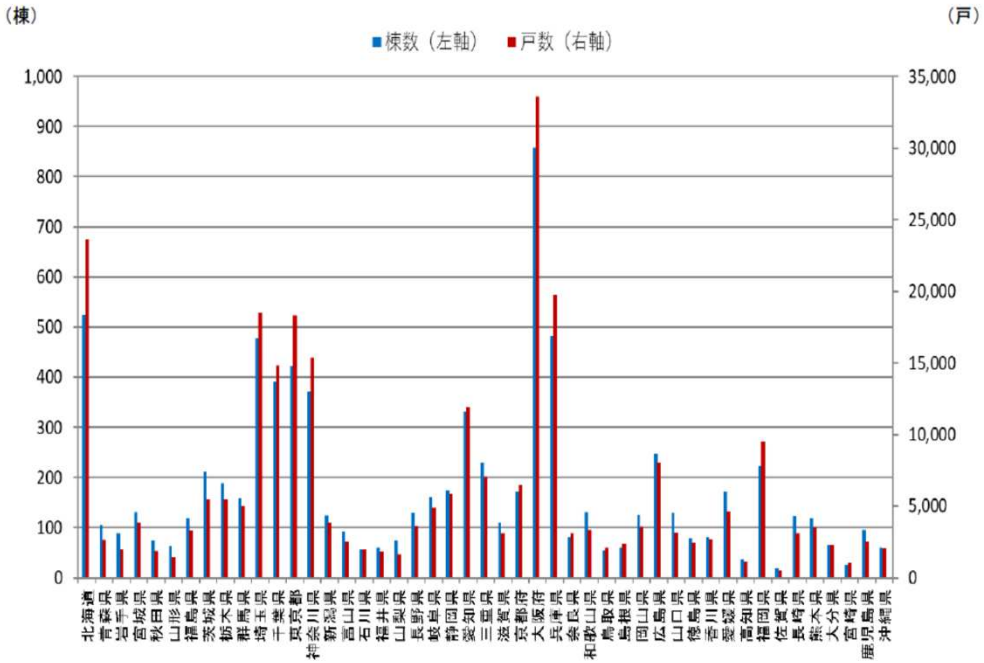
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和６年推計）及び総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

独居・老々世帯のピーク・巨大需要は2040年～（団塊の世代が85歳以上）

© Senior Housing Association

サ高住の登録状況（令和８年８月末）





制度創設以来一貫して増加傾向～近年は鈍化

- 建築コストアップ～今後も下がる要素は少ない
- 金利の上昇～さらなる上昇が予測
- 都市部に多く供給～高齢者人口、スタッフの確保
- 介護スタッフの枯渇～今後増える要素は乏しい

既存物件への影響

- 新築供給が困難なこともあり大手企業によるM&Aの進行
- 既存物件の強みと弱み

© Senior Housing Association

サ高住の現状（規模）

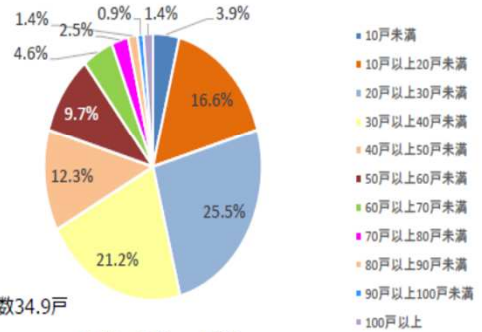
・住宅戸数は、「20戸以上30戸未満（25.5%）」「30戸以上40戸未満（21.2%）」「10戸以上20戸未満（16.6%）」が多く、全体の5割弱が30戸未満である。
・住宅階数は、2階建が40.0%、3階建が26.4%と、3階以下の住宅が全体の７割強を占める。

※グラフの数値は、計算上割り切れないため小数点以下2桁で四捨五入しております。 そのため、合計値に誤差が生じているものがあります。

R7.8月末時点

■住宅戸数 (n=8,326)

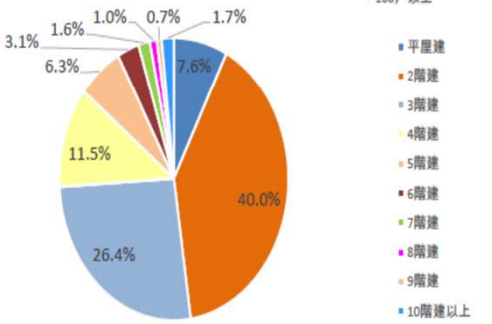
	実数	割合
10戸未満	324	3.9%
10戸以上20戸未満	1,382	16.6%
20戸以上30戸未満	2,125	25.5%
30戸以上40戸未満	1,764	21.2%
40戸以上50戸未満	1,021	12.3%
50戸以上60戸未満	809	9.7%
60戸以上70戸未満	381	4.6%
70戸以上80戸未満	212	2.5%
80戸以上90戸未満	115	1.4%
90戸以上100戸未満	73	0.9%
100戸以上	120	1.4%



平均戸数34.9戸

■住宅階数 (n=8,326)

	実数	割合
平屋建	633	7.6%
2階建	3,331	40.0%
3階建	2,201	26.4%
4階建	955	11.5%
5階建	528	6.3%
6階建	259	3.1%
7階建	135	1.6%
8階建	80	1.0%
9階建	62	0.7%
10階建以上	142	1.7%



一般社団法人 高齢者住宅協会

3

・専用部分の床面積は、25㎡以上は21.3%で、25㎡未満が78.7%である。
・専用部分の設備は、便所・洗面・収納はほぼすべてに設置されている。台所・浴室も含めて完備されているのは約2割である。

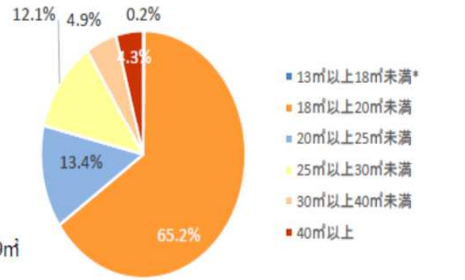
※グラフの数値は、計算上割り切れないため小数点以下2桁で四捨五入しております。 そのため、合計値に誤差が生じているものがあります。

R7.8月末時点

■専用部分の面積 (n=290,444)

	実数	割合
13㎡以上18㎡未満*	516	0.2%
18㎡以上20㎡未満	189,300	65.2%
20㎡以上25㎡未満	38,795	13.4%
25㎡以上30㎡未満	35,113	12.1%
30㎡以上40㎡未満	14,323	4.9%
40㎡以上	12,397	4.3%

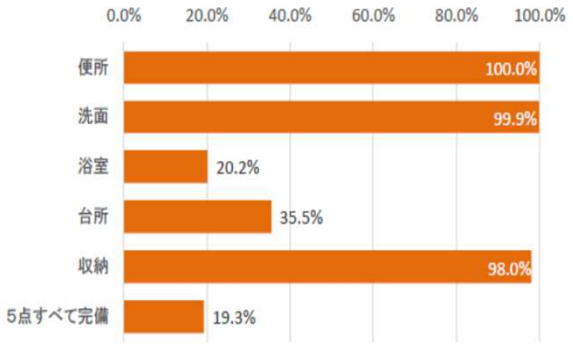
※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの。



平均床面積21.9㎡

■専用部分の設備 (n=290,444)

	実数	割合
便所	290,444	100.0%
洗面	290,180	99.9%
浴室	58,799	20.2%
台所	103,210	35.5%
収納	284,510	98.0%
5点すべて完備	56,085	19.3%



一般社団法人 高齢者住宅協会

4

住宅戸数は約５０%が３０戸未満～小規模住宅が多い

小規模住宅では２４時間スタッフ常駐が難しい

２階建て、３階建てが全体の約７０%

住宅専有面積では２５㎡以上のものは全体の２１%程度

２５㎡以上の住宅が増加傾向

© Senior Housing Association

サ高住制度の概要

高齢者が健康で安心して暮らすことができる住まいの推進に向けて、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給に対する支援について重点化を図る。 ※事業期限：令和12年度末 延長

※下線部は見直し事項

補助要件

(1)サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録
(2)家賃限度額は（基準単価）×（住戸面積）×（市町村立地係数）
(3)家賃の額は、近傍同種の家賃の額と均衡
(4)入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用可
(5)サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムへの情報提供、更新
(6)地方公共団体のまちづくり方針に整合（新築・改修）

＋

(7)良質なサービス付き高齢者向け住宅とすること
（新築は①～④に、改修は②～④に適合）
① 床面積が25㎡以上
② 台所、浴室（共同の浴室がない場合）、洗面、収納を設置
③ 入居者の健康維持・増進、フレイル予防等のための取組を月1回以上実施
④ 地域住民も利用可能な交流スペース・施設を原則設けて、交流促進の取組を月1回以上実施　等

補助率・限度額

新築、改修

住宅　新築で最大150万円/戸
　　改修で最大234万円/戸
補助率　1/3　※戸あたり20㎡を超える面積相当の事業費が補助対象

＋（任意）

- ZEH加算　新築で最大30万円/戸、改修で最大46万円/戸　補助率 1/3
- バリアフリー加算　最大12万円/戸　補助率 1/3
- 太陽光パネル・蓄電池　最大5万円/戸
  太陽熱温水器　最大2万円/戸　補助率 1/3
- 高齢者生活支援施設　最大1,250万円/施設　補助率 1/3

登録済サービス付き高齢者向け住宅の改修

- IoT技術の導入　最大12万円/戸
  バリアフリー改修　最大150万円/戸
  止水板設置　最大35万円/戸
  省エネ性能向上　最大35万円/戸
  補助率 1/3
- 高齢者生活支援施設　最大1,250万円/施設　補助率 1/3

＋（任意）

- 太陽光パネル・蓄電池　最大5万円/戸
  太陽熱温水器　最大2万円/戸
  補助率 1/10

※令和7年度までに設計に着手している案件は、補助対象事業・補助率は令和7年度と同様、補助限度額は令和7年度の1/2。

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和8年度予算　160．87億円の内数》

「サービス付き高齢者向け住宅」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。 補助期間は令和12年度まで。

＜対　　象＞　登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
＜補助率等＞　住宅　：新築　1/3※1（上限150万円/戸 等※2）
　　改修　1/3※1（上限234 万円/戸 等※2）
　　既設改修※3　1/3（上限 12・35・150万円/戸 等）
　　高齢者生活支援施設※4　：1/3（上限　1,250万円/施設）
　　（地域交流施設等及び介護関連施設等）

※1 ※戸あたり20㎡を超える面積相当の事業費が補助対象　※2 ZEHレベルの整備等の場合の加算あり
※3 IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、止水板設置等工事　等
※4 新築は、介護関連施設等の建設に係る費用は補助対象外。また、既設改修は、交流施設の整備に係る費用に限って補助対象とする。

税制

《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	令和9年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	（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格等を減額	

融資

《（独）住宅金融支援機構が実施》

○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資
「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け

○リバースモーゲージ型住宅ローン（【リ・バース60】）による支援
民間金融機関が提供するリバースモーゲージ型住宅ローン（【リ・バース60】）の資金使途にサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金を対象とすることにより支援

3

家賃限度額～高額賃料物件に対する補助制度の除外
最低居住誘導水準への志向
既存住宅の改修に配慮～既存サ高住の改修を含む
税制・融資優遇措置の延長

© Senior Housing Association

サ高住の課題

- 囲い込み・過剰サービス
  一部事業者の問題ではあるがサ高住全体のイメージ低下
- 高齢者施設の代替え物件との認識
  サ高住の一側面である～サ高住の概念は広い
  施設と住居の差異が正しく評価されていない
- 集合住宅減算
  移動コストの軽減で効率的との理由のみで減算を実施
- 介護スタッフの枯渇
  サ高住のみならず介護業界全体の問題
- 物価高
  高齢者住宅に限らず社会全体の問題
  介護報酬は公定価格であり事業者の創意工夫は不可

© Senior Housing Association

過剰サービスの構造

	事例１	事例２	事例３	事例４	事例５
賃料	60,000	60,000	50,000	40,000	30,000
共益費	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
生活支援サービス	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
食費	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000
介護サービス	10,000	20,000	20,000	20,000	20,000
入居者負担額	180,000	190,000	180,000	170,000	160,000
事業者売上	270,000	370,000	360,000	350,000	340,000

介護報酬は一割負担
賃料等は全額自費負担
賃料等を下げて介護報酬を上げることにより収支を合わせる
事例５では事例１より入居者負担は低いが事業者売上は増
賃料を住宅扶助費、その他を基礎扶助費に合わせる
過剰サービス、貧困ビジネスと評される
セグメント別の収支を合わせることが必須

© Senior Housing Association

過剰サービスの実態

- 過剰サービスの態様
  - 画一的なケアプラン
  - 必要性が認められないサービス
  - サービス事業者の選択を阻害
  - 入居資格を要介護者に限定
- 保険者によるケアプランのチェック
  - 不適切事例が散見される
  - 実務的には介護スタッフが実態を知っている
- 排除の可能性
  - 好ましいことではないが根絶は難しい
  - 入居希望者、入居者紹介者の存在
- 自社物件入居者の実態像の把握
  - 介護保険自己負担　１割９１．８％　２割４．３％　３割３．９％
- サ高住における介護サービス体系は訪問介護の出来高報酬が好ましくないのであれば特定施設の包括報酬制にしてはどうか

© Senior Housing Association

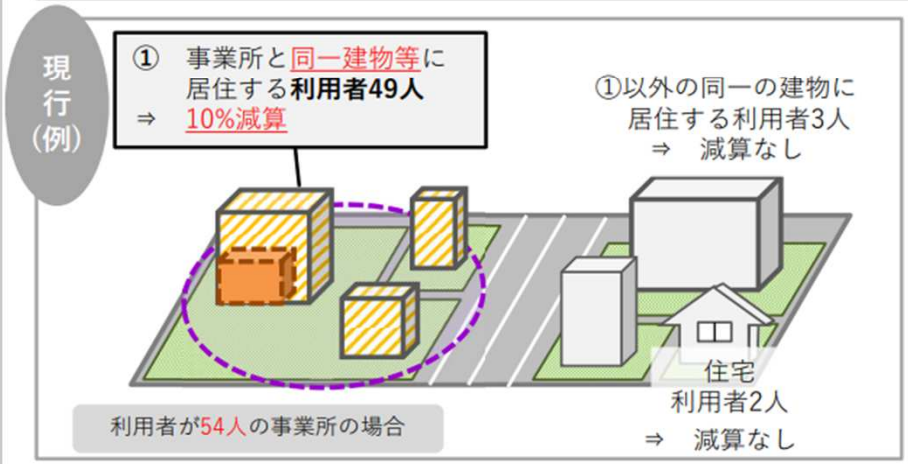
2024年4月改訂　同一建物減算改定（12%創設）

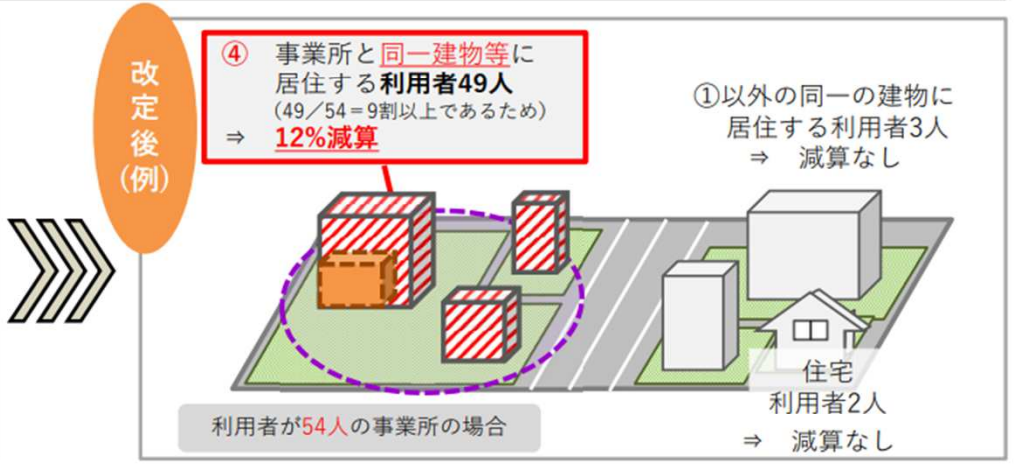
評価の適正化・重点化

訪問介護における同一建物等居住者にサービス提供する場合の報酬の見直し

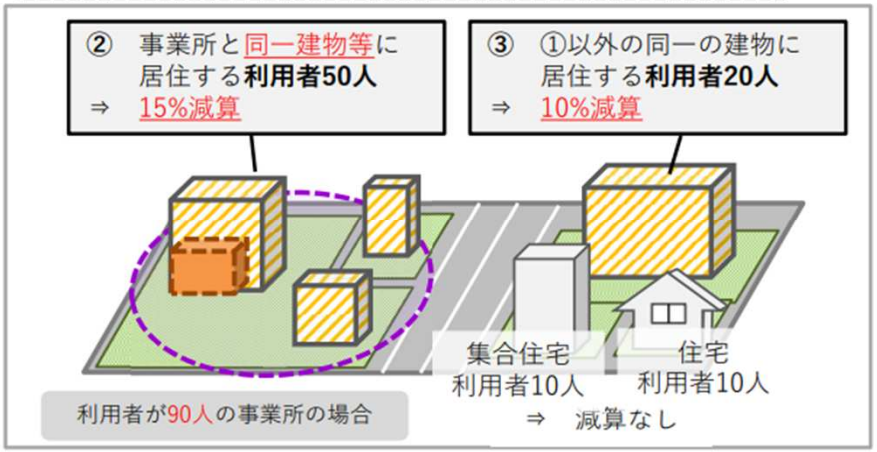
告示改正

■　訪問介護の同一建物減算について、事業所の利用者のうち、一定割合以上が同一建物等に居住する者への提供である場合に、報酬の適正化を行う新たな区分を設け、更に見直しを行う。





事業所と同一建物等に居住する利用者が50人以上の場合



減算の内容	算定要件
10%減算	①：事業所と同一敷地内又は隣接する敷地内に所在する建物に居住する者（②及び④に該当する場合を除く。）
15%減算	②：事業所と同一敷地内又は隣接する敷地内に所在する建物に居住する利用者の人数が１月あたり50人以上の場合
10%減算	③：上記①以外の範囲に所在する建物に居住する者（当該建物に居住する利用者の人数が１月あたり20人以上の場合）
12%減算	④：正当な理由なく、事業所において、前６月間に提供した訪問介護サービスの提供総数のうち、事業所と同一敷地内又は隣接する敷地内に所在する建物に居住する者（②に該当する場合を除く）に提供されたものの占める割合が100分の90以上である場合

脚注：　訪問介護事業所　改定後に減算となるもの　現行の減算となるもの　減算とならないもの

© Senior Housing Association

12%減算の判定期間と減算適用期間について

令和6年度

	判定期間	届出提出	減算適用期間
前期	4月1日～9月30日	10月15日まで	11月1日～3月31日
後期	10月1日～2月末	3月15日まで	4月1日～9月30日

令和7年度以降

	判定期間	届出提出	減算適用期間
前期	3月1日～8月31日	9月15日まで	10月1日～3月31日
後期	9月1日～2月末	3月15日まで	4月1日～9月30日

判定方法　（訪問介護、総合事業それぞれの利用者数をカウント）

当該事業所における判定期間にサービスを提供した利用者のうち
同一敷地内建物等に居住する利用者数（利用実人員）

÷

当該事業所における判定期間にサービスを提供した
利用者数(同一建物＋外部利用者を合計）

訪問介護、総合事業(訪問型サービス)は別々にカウントし、判定する。
90%以上であれば12%減算となる。別事業としてカウントするため、訪問介護12%減算、総合事業10%減算ということもあり得る。
ただし、15%減算の事業所は除く(15%のまま。17%になるわけではない)

© Senior Housing Association

高齢者住宅協会　会員サ高住による遵守宣言

一般社団法人高齢者住宅協会の会員であるサービス付き高齢者向け住宅の運営事業者が運営するサービス付き高齢者向け住宅※において、「倫理綱領」の実現に向けて、「外付けサービス」を入居者が利用し、提供する運営事業者の従業員一人ひとりが心がけ、実践すべき日々の行動のあり方を示した「行動規範」を策定しました（2019年5月より開始）



サービス付き高齢者向け住宅

行動規範遵守宣言確認書

運営事業者名：株式会社学研ココファン

対象住宅名：ココファン澄川6条

所在地：北海道札幌市南区澄川6条3丁目2番35号

確認番号：第　2600022　号

当協会は、貴社が運営を行う上記住宅において当協会の定める行動規範に対する遵守宣言を行なったことを確認する

発行日：2026年7月6日

有効期限：2029年7月5日

一般社団法人 高齢者住宅協会
代表理事 会長　芳井 敬一

＜行動規範＞

（1）サービス付き高齢者向け住宅の入居者の尊厳と、「外付けサービス」である介護・医療サービス等の提供において利用者が事業者の選択・変更できる権利を守ります。

（2）サービス付き高齢者向け住宅の必須サービスとしての「生活支援サービス」と「外付けサービス」は区別します。

（3）サービス付き高齢者向け住宅の入居に際し、サービス付き高齢者向け住宅運営事業者が運営する介護・医療サービス事業所が併設・隣接していても、利用者が入居前から受けていた介護・医療サービスを継続利用できる権利を守ります。

© Senior Housing Association

サ高住の事業構造

・サ高住は賃貸住宅とソフトサービスの二本立てになっている
賃貸住宅管理事業とサービス提供事業のノウハウが必要

		収入	支出
ソフト	生活支援	生活支援サービス費	人件費
	介護保険	介護保険	人件費
	保険外	個別サービス費	人件費
	食事	入居者からの食費	人件費＋食材費
賃貸住宅	家賃	入居者からの家賃	オーナーへの賃料
	共益費	入居者からの共益費	水道光熱費

それぞれのセグメントで事業収支を確認していく必要がある
少なくとも賃貸住宅とソフトサービスは分離して収支を確保していく
セグメント別収支を確認していくことにより変化に対応できる
収支改善には収入を増やす、支出を減らすしかない
賃料については借地借家法３２条に注意

© Senior Housing Association

セグメント別収支の重要性

- 賃貸住宅としてのセグメント別収支の確立
  賃料・共益費・生活支援サービス・医療介護サービス別の収支
- 公的保険報酬への依存度
  公的保険報酬は民間事業者の創意工夫では改善が困難
  公的保険報酬は現在が一番高い
  人件費は現在が一番低い
- セグメント別収支を確立してより早い対策
  迅速できめ細かい対策
  入居募集にも影響
- 変化に対応する
  顧客の変化、市場の変化に迅速に対応
- 本業の強みを活かす
- 人口構造変化に伴い転用も視野に

© Senior Housing Association

賃貸住宅の基本

・セグメントごとの収支

ハード（建物）、ソフトサービス（生活支援サービス、公的保険サービス等）に分けて確立

１．ハードの収支

サブリースの場合

満室時の賃料総額の７０～８０%で借上げる

満室時賃料総額　３，０００千円の場合であれば借上げ賃料は２，１００～２，４００千円

自前物件の場合

建物本体工事費に対して年間受取賃料は

ＲＣの場合～１０%、鉄骨の場合～１１%、木造の場合～１２%が最低ライン

共益費合計＞水道光熱費

２．ソフトサービスの収支

生活支援サービス費、食費、介護保険サービス費等の合計に対する人件費比率

人件費＜介護報酬になればベスト

人件費＝介護報酬になればベター

人件費＜介護報酬＋生活支援サービス費になることが最低条件

３．売上比率の適正化

サ高住の売上に占める介護報酬割合の適正化～３０%以下

５０%を超えると介護保険報酬改定による影響を吸収することが困難になる

４．賃料の考え方

新築時が最も高く、経年劣化により低下していくことが基本～借上げ賃料、募集賃料とも

＊賃貸住宅の収支を確立して公的保険報酬の売上比率を下げていく

© Senior Housing Association

サービス付き高齢者向け住宅の賃料改定

・借地借家法第３２条

１．建物の借賃が、**土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減**により、**土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動**により、又は**近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき**は、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

２．建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

３．建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時からの利息を付してこれを返還しなければならない。

© Senior Housing Association

サ高住の展望

- **制度補助と供給～人口構造から継続する**
  住宅としての側面がより重視される～選択肢の増加
- **賃料の動向～物価、金利等から上昇が予測**
  既存物件には差別化のチャンス
  高齢者住宅は若年者向け賃貸住宅とは異なるニーズと評価がある
- **生活支援サービス～人件費の上昇から料金上昇**
  新たなサービス開発と提供のチャンス
- **食費～原材料費、人件費、光熱費等の上昇**
  顧客ニーズが高いセグメントなので差別化の可能性
- **介護報酬～財源と人口構造から現在が最も高い**
  - 基本報酬の減算
  - 集合住宅減算の拡大
  - 利用者負担割合のアップ
- **賃貸住宅が歩んできた歴史を参考**

© Senior Housing Association

物価高と金利上昇

- **物価の見込み**

  デフレからインフレへ～今後も上昇が予想

  人件費も物価上昇率を上回って上昇することが予想

  サ高住では値上げに対応できるセグメントで対応が必要

- **金利**

  金利がある社会に～多くの現役世代は未体験

  サブリース契約の借上げ賃料に配慮

  入居者賃料への影響

- **既存物件の強みと弱み**

  建築費が安価な時期に供給

  管理実績～顧客に見える

  スタッフの経験

  設備等は新築物件に見劣りする

© Senior Housing Association

まとめ

- 人口構造から今後も高齢者住宅の需要は増加していく
  高齢者の需要の多様化が進む
- 住居と施設の違い
  人が「住」んで「居」る建物、特定の目的を「施」すための「設」備
  主語が異なる～人が主役か施す側が主役か
  医療を施す設備～病院　　介護を施す設備～高齢者施設
  「入る」「出る」という表現か「入居」「退去」という表現か
- 高齢者住宅の定義
  特定施設、特養、GH等の様々な形態があるが高齢者住宅の定義が最も広い
- 介護保険制度の創設主旨～措置から契約へ、与えられる介護から選べる介護へ
  主旨を実現できるのは出来高制
- 既存物件の強みと弱み
  一般賃貸住宅とは異なる評価～既存物件には経験と実績がある
  新築物件と比較して設備面では遅れがある～リフォーム、リノベーション
- 自社物件の把握と改善
  自社物件の特徴、強みを把握
  住替えて良かったと思っていただける住宅

© Senior Housing Association