

第2章

高齢者施設の建設費用

本章では、高齢者施設における建設費用の実態について分析を行います。

1 分析の枠組みと取扱いデータ

分析に用いたデータは以下の2種類です。

《日本医療福祉建築協会 「保健・医療・福祉施設建築情報シート集」 データ》

- ・社団法人 日本医療福祉建築協会会員の設計作品を収集したデータ
- ・対象種別*1
 - 1) 特別養護老人ホーム（従来型・ユニット型）
 - 2) 介護老人保健施設（従来型・ユニット型）
 - 3) 認知症高齢者グループホーム
 - 4) ケアハウス
 - 5) 有料老人ホーム
- *1 入居のみ、入居+デイのみ、に限る
 - 上記以外の複合型施設は分析対象外
- ・分析対象 216 件
(1998～2008年に竣工した作品で建設費用について記載のあったもの)

《福祉医療機構 福祉貸付事業データ》

- ・福祉医療機構の福祉貸付事業における融資対象案件に基づくデータ
- ・対象種別*2
 - 1) 特別養護老人ホーム（ユニット型）
- *2 いずれも入居のみ、入居+デイのみ、に限る
 - 上記以外の複合型施設、小規模多機能型居宅介護併設は分析対象外
- ・融資年 東日本：2007年10月～2008年11月
西日本：2008年7月～2008年11月
- ・分析対象 115 件

日本医療福祉建築協会のデータは協会会員の作品に限定されているため、その質の高さ故に建設費用は割高な傾向にあります。ただし、建物種別や建設年度は多岐にわたっていますので、建設費用と関係ある因子を抽出するうえでは有効です。

福祉医療機構のデータは特別養護老人ホームに限ったものとなります。ほとんどの社会福祉法人は福祉医療機構の融資を活用していますので、平均的な姿を示すものと捉えて差し支えありません。第3章以降で建設費用に関わる各種のデータを用いる時には、この分析結果を使用します。

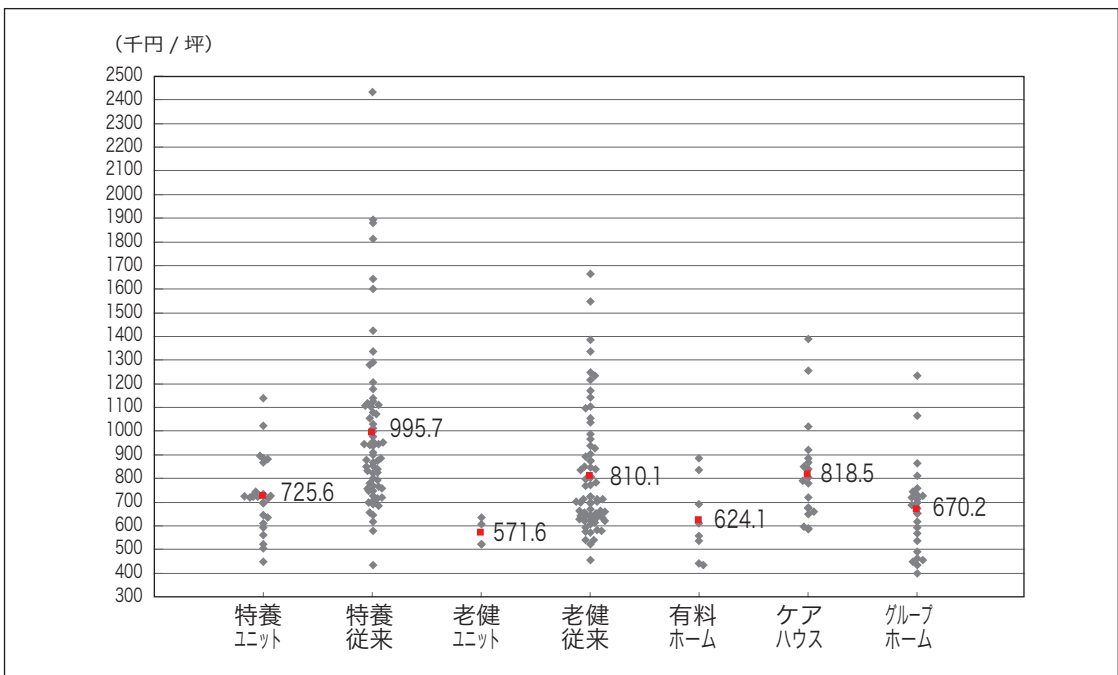
2 建設費用に関わる各種指標

ここでは日本医療福祉建築協会データに基づく分析結果をとりまとめます。

2-1. 坪単価

建設費用に関する最もポピュラーな指標は坪単価です。図表 2-1 は施設種別毎に坪単価を示したものです。特別養護老人ホーム（ユニット型）が72.6万円／坪、特別養護老人ホーム（従来型）が99.6万円／坪となっています。介護老人保健施設はユニット型・従来型ともに特別養護老人ホームより若干低い数値となっています。有料老人ホームは62.4万円／坪、認知症高齢者グループホームは67.0万円／坪です。建設年度にばらつきがありますので一概に比較はできませんが、総じて交付金（旧補助金）が多く投入されてきた施設種別ほど坪単価が高いと言えるでしょう。

なお、高齢者施設は集合住宅と同程度の坪単価で建設できるのではないかと、この意見をしばしば耳にします。しかしながら、この考えは拙速と言わざるを得ません。連続式バルコニーやスプリンクラーなど消防設備がハイスペックであること、集合住宅が外廊下であるのに対し高齢者施設は内廊下であること、ナースコールなどがあること、空調設備が違うことなど、集合住宅とは計画や仕様は明らかに異なります。



図表 2-1 坪単価 (施設種別)

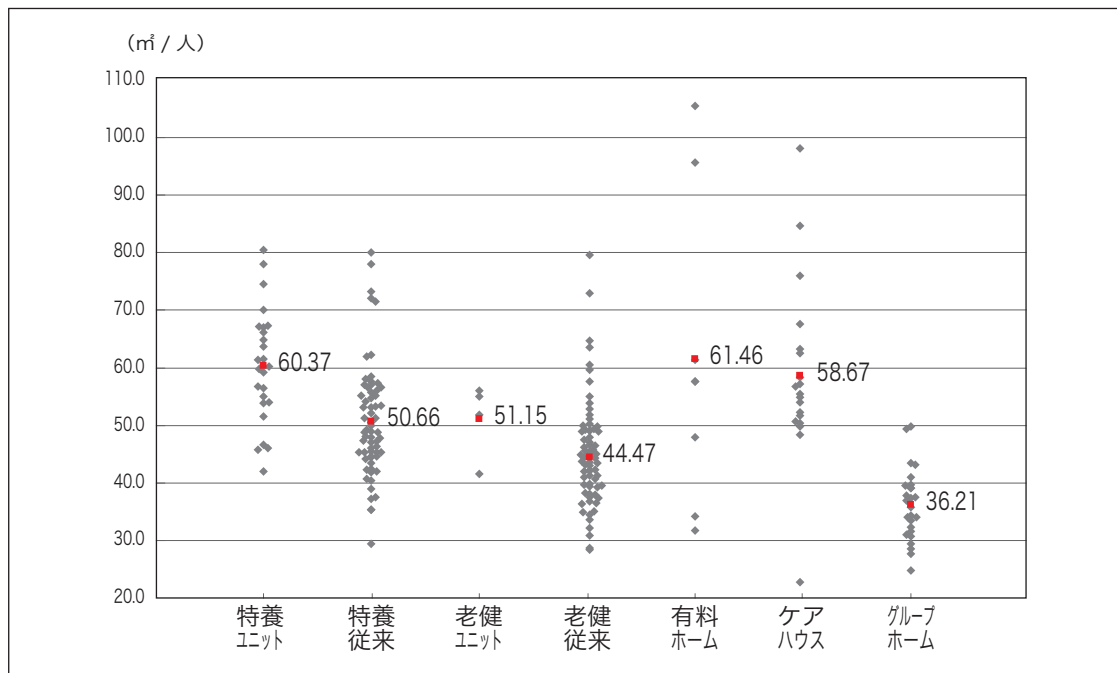
2-2. 1床あたり延床面積

坪単価が同じでも延床面積が違えばトータルの建設費用は異なります。図表 2-2 に1床あたりの延床面積を施設種別毎に示しました*1。特別養護老人ホーム（ユニット型）で60.4㎡／床、特別養護老人ホーム（従来型）で50.7㎡／床です。両者の差は約10㎡／床ですが、居住費は個室（ユニット型）6.0万円／月、多床室1.0万

円／月です。両者を同じ経営モデルとして扱うことは難しいと言わざるをえません。

特別養護老人ホーム（ユニット型）の1床あたり延床面積については、いくつかの実態把握がなされています。制度化された直後（2002年度申請）の全施設（79施設）を分析した調査によれば、1床あたりの延床面積は51.6㎡、1ユニット面積は299.5㎡となっています^{※2}。認知症介護研修・研究東京センターのユニットケア推進室が保有しているデータ（365施設 竣工年2002～2008年）によれば、1床あたりの延床面積は55.4㎡となっています。

施設種別毎の1床あたりの延床面積に話を戻すと、介護老人保健施設は特別養護老人ホームより1床あたり延床面積が若干小さくなっています。また、認知症高齢者グループホームの1床あたり延床面積は36.2㎡/床と極めてコンパクトです。

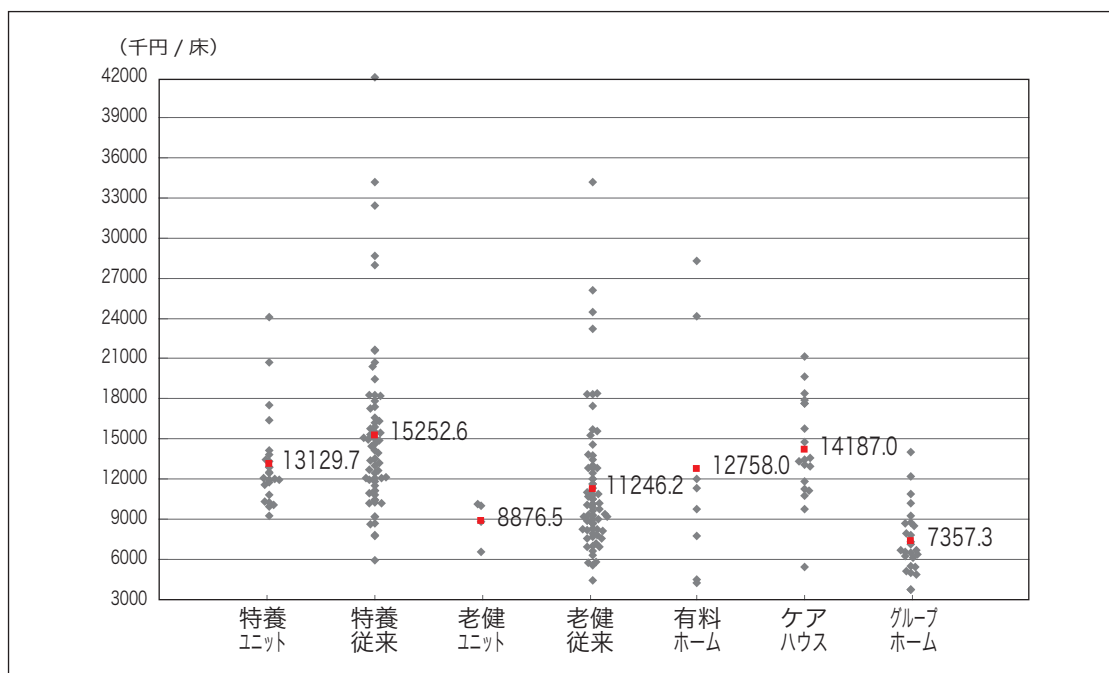


図表 2-2 1人あたり延床面積 (施設種別)

- ※1 延床面積を入居定員＋ショート定員で除したもの、延床面積にはデイを含んでおり、按分はしていません。
- ※2 毛利志保、井上由起子、谷口元、小規模生活単位型特別養護老人ホームにおけるケア体制を踏まえた空間特性に関する研究、日本建築学会計画系論文集 No.572 41-48 2003.10

2-3. 1床あたり建設単価

坪単価と1床あたり延床面積を掛け合わせると1床あたり建設単価が算出されます。図表2-3にその結果をとりまとめました。平均値で見ると、特別養護老人ホーム（ユニット型）は1,313万円/床、特別養護老人ホーム（従来型）は1,525万円/床です。坪単価のところでも述べましたが、両者の違いは建設年度の違いや、交付金の多寡によりますので、取り扱いには留意ください。認知症高齢者グループホームは735万円/床と他の施設種別に比べて格段に単価が低く抑えられています。坪単価にはそこまでの差異はありませんから、これは1床あたり延床面積の違いによる、と判断できます。



図表 2-3 1床あたり建設単価 (施設種別)

坪単価と1床あたり建設単価には以下のような相違点があります。

①坪単価

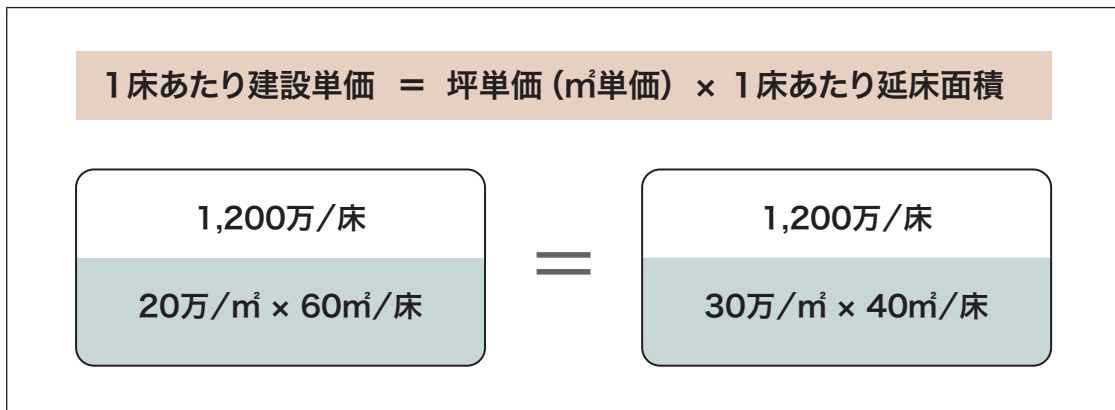
建物のグレードが適切かを理解するのに有効な指標。

②1床あたり建設単価

法人経営からみて妥当な投資額であるかを理解するのに有効な指標。

1床あたりの延床面積にはバラツキがありますので、坪単価をそのまま経営指標とすることは難しいわけです。本報告書は建物整備を法人経営の観点から考えることをベースにしていますので、坪単価でグレードを確認した後に、建物のコンパクトさを加味した1床あたり建設単価を用いることが適当と考えます。法人の収支を考える際には、1床あたり収益・1床あたり支出・1床あたり光熱水費などの指標を用いますから、その意味からも適当と考えます。1床あたり建設単価は坪単価と1人あたり延床面積の積ですから、建物整備費用を抑えるためには①坪単価を適正に保つ、②広すぎる建物としない、の二点に目を配る必要があります (図表 2-4)。

余談になりますが、ユニット内に整備すべき各種設備や建具の量はユニット面積に関係なくほぼ一定ですので、1床あたりの延床面積が増えると坪単価が低くなるとの考えが理論的には成立します。しかしながら、そのような分析結果は得られませんでした。

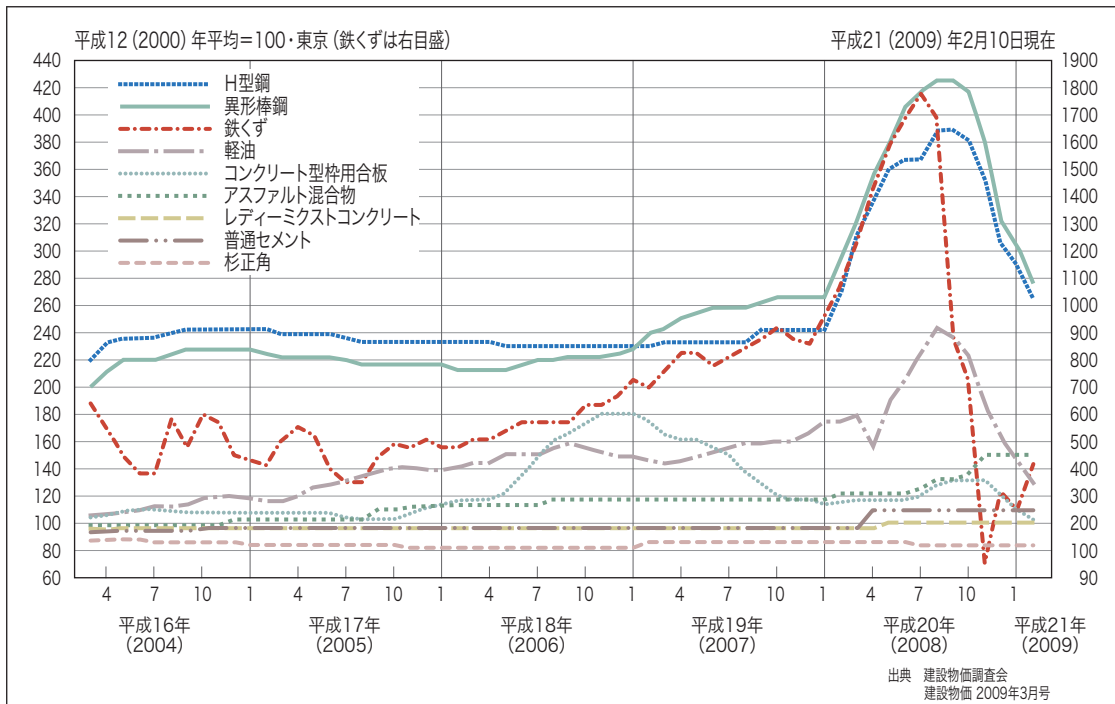


図表 2-4 1床あたり建設単価 … 坪単価 (㎡単価) … 1床あたり延床面積

なお、特別養護老人ホームは1床あたりの事業活動収入がほぼ固定化されていますので、借入金額の上限を試算することが可能となります(詳細は第3章を参照)。すなわち、借入金額に交付金と自己資金を加えた投資可能額が算定でき、そこから1床あたりの投資可能額も決まってくるということです。この点は、居住費、入居一時金などの価格設定によって、投資可能額が増減する認知症高齢者グループホームや有料老人ホームとは異なります。

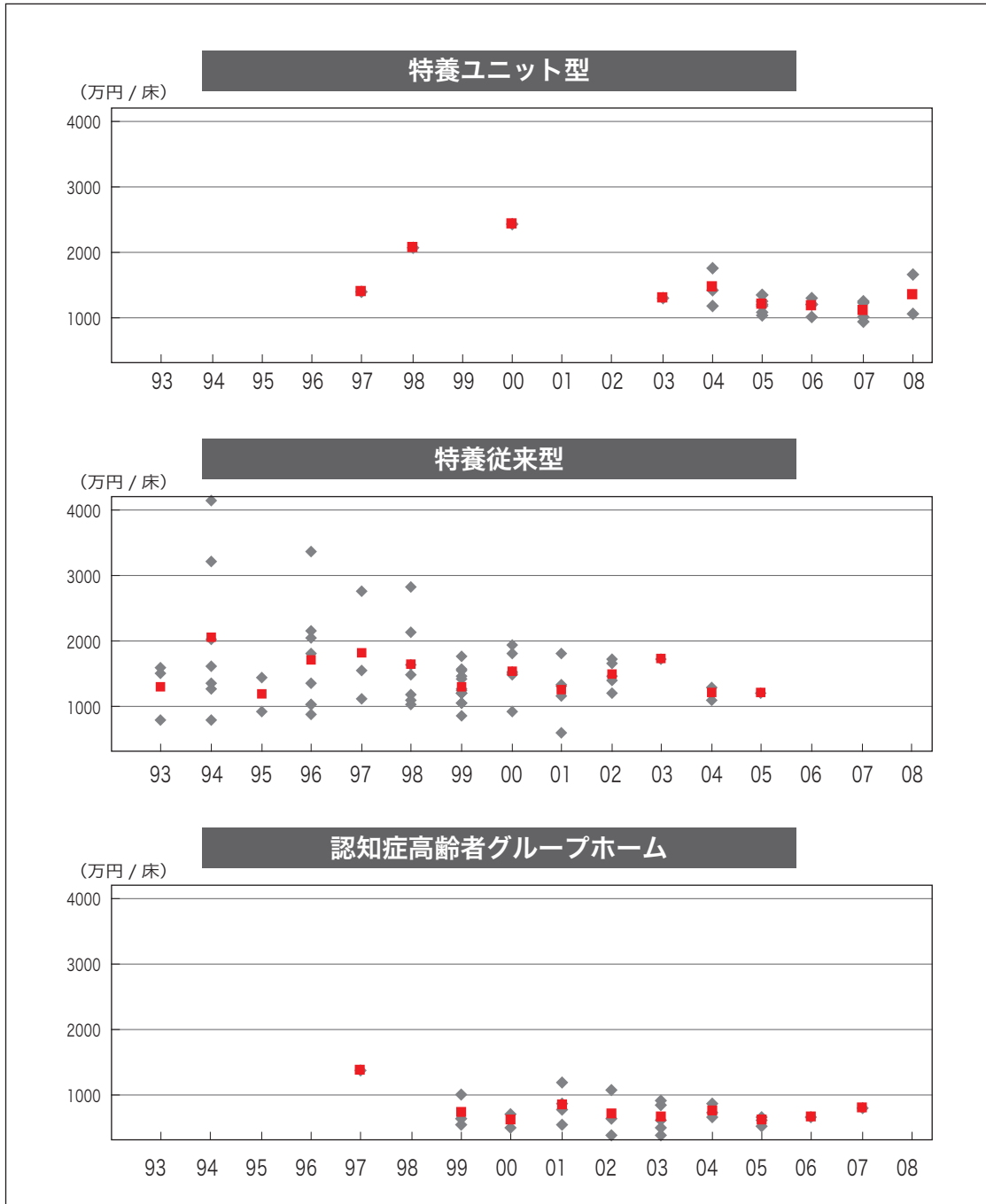
2-4. 建設年度、建設地域

建築資材単価や労務費は需要や経済状況に応じて変化します。資材単価や労務費が高騰すれば、当然、建設単価も上昇します。図表 2-5 はここ数年の建築資材の高騰を示したものです。2008 年春の建設資材の著しい高騰による入札不調などは記憶に新しいところです。



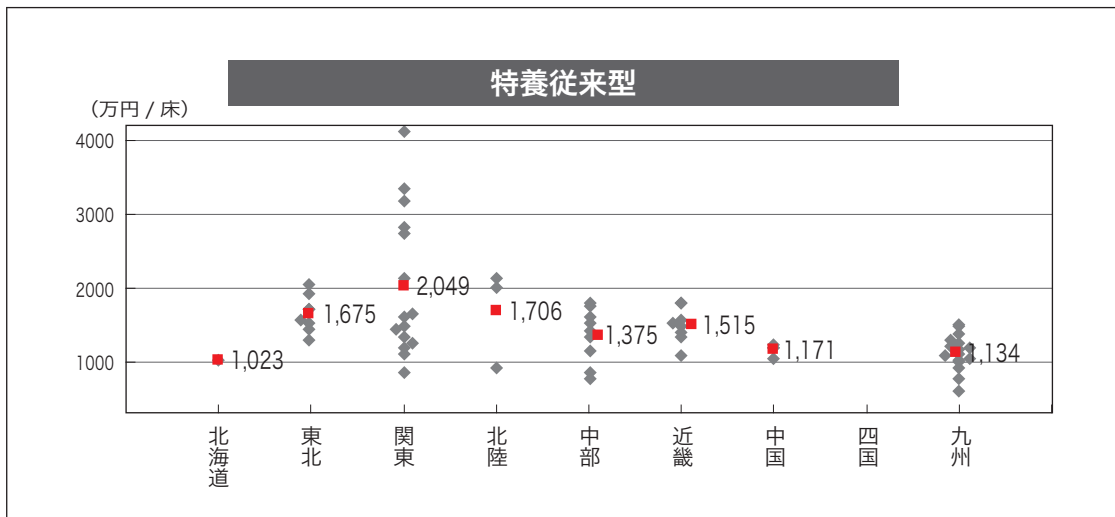
図表 2-5 建設資材単価の推移

図表 2-6 は特別養護老人ホーム（従来型）と特別養護老人ホーム（ユニット型）、認知症高齢者グループホームの 1 床あたり建設単価を建設年度別にみたものです。建設資材単価は 2004 年に上昇しているのですが、実は、それ以前に竣工した建物のほうが 1 床あたり建設単価が高くなっています。当時は特別養護老人ホームには多額の補助金（現、交付金）が投入され、事業者にはコスト意識が芽生えにくい構造となっていたため、このような結果になったと推察されます。



図表 2-6 建設年度別にみた 1 床あたり建設単価

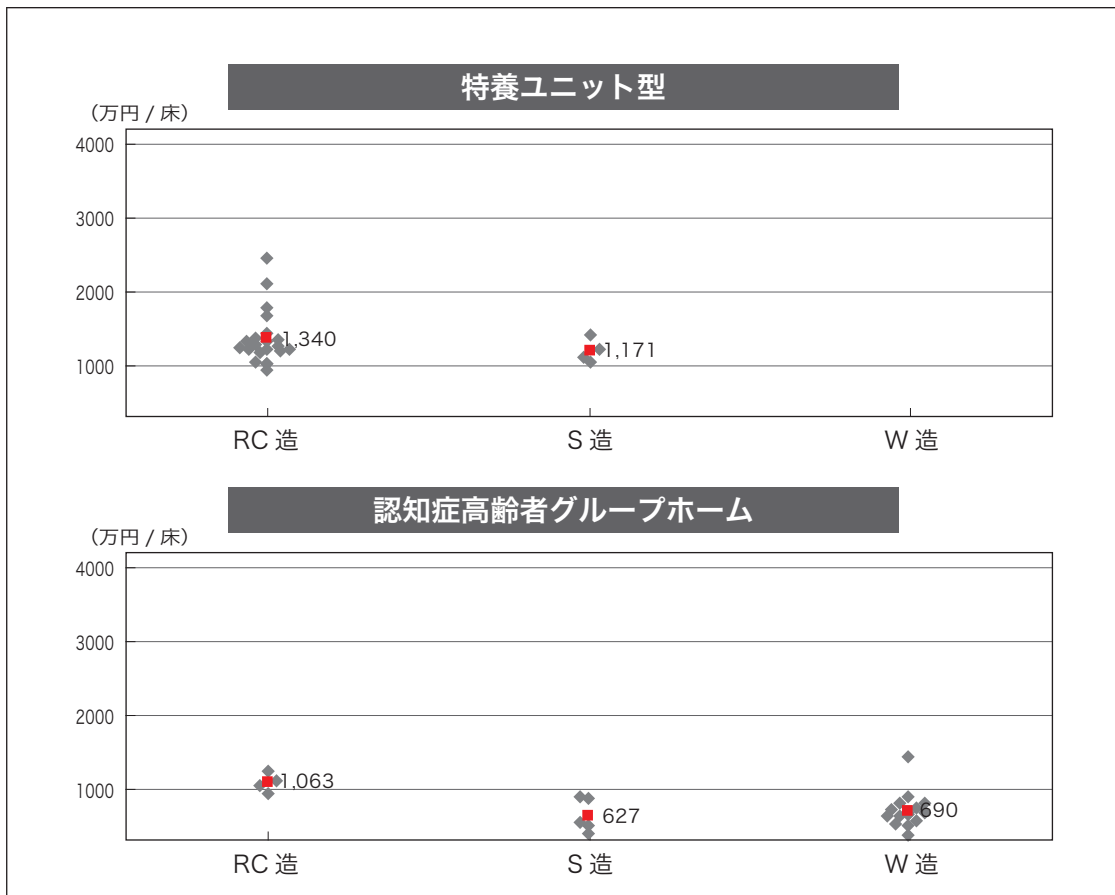
地域別の建設費用としては、関東地方や近畿地方で高く、九州地方や四国地方で低いとされています。労務費単価が地域によって異なるためです。図表 2-7 に地域別の 1 床あたり建設単価（特別養護老人ホーム従来型）を示しました。関東地方で高いことがお分かり頂けるかと思えます。



図表 2-7 建設地域別にみた1床あたり建設単価

2-5. 建物構造

図表 2-8 に建物構造別に1床あたり建設単価を示しました。RC造（鉄筋コンクリート造）とS造（鉄骨造）とではRC造のほうが建設単価は高い傾向にあります。ただし2008年には鋼材が著しく高騰しましたので、この時期に請負契約を締結した案件は、この限りではないと推察されます。W造（木造）はRC造やS造よりも安いと言われていますが、規模によってはW造とS造はさほど違いがないとも言われています。



図表 2-8 建物構造別にみた1床あたり建設単価

3 特別養護老人ホーム（ユニット型）の建物整備費用の詳細

ここでは福祉医療機構データに基づく分析結果をとりまとめています。

3-1. 母集団の平均的な姿

対象件数 115 件の内訳を図表 2-9 に示します。1 施設あたりの建築資金は平均で 7.55 億円（平均定員 68.8 人）、坪単価は 68.1 万円、1 床あたり延床面積は 54.7 m²、1 床あたり建設単価は 1,123 万円となっています。日本医療福祉建築協会のデータに比べて、かなりコンパクトになっていると考えられます。

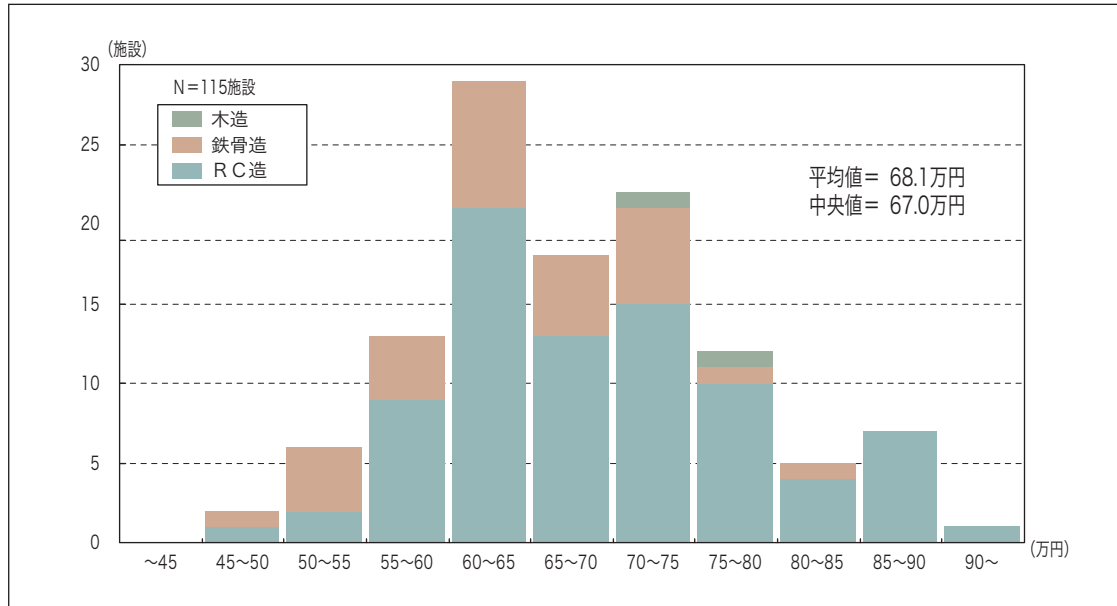
建設年度も考慮しなければなりません。福祉医療機構のデータは融資時期に基づいており、その時期は東日本が 2007 年 10 月～2008 年 11 月、西日本が 2008 年 7 月～2008 年 11 月となっています。融資時期には工事請負契約後と竣工後の二つがありますが、多くは工事請負契約後ですので、建設資材が高騰し建設単価が極端に高くなった 2008 年春～秋と一致しています。比較的、建設単価が高い時期のデータと考えてください。

区分 (入所定員には、ショートを含む)	該当数	デイの有無		平均入所定員 人	坪単価 千円/坪	1床あたり延床面積 m ² /人	1床あたり建設単価 千円/床	
		有	無					
総数	115	30	85	68.8	681.1	54.7	11,232.3	
定員規模別	20人以下	3	1	2	20.0	778.7	57.9	13,707.5
	30人以下	17	5	12	28.2	677.2	58.1	11,960.1
	40人以下	10	2	8	37.8	694.1	53.7	11,195.5
	50人以下	9	5	4	49.3	747.2	59.4	13,113.9
	60人以下	21	4	17	59.4	641.1	54.6	10,628.7
	70人以下	9	2	7	70.0	627.1	54.4	10,253.1
	80人以下	12	5	7	80.0	669.6	54.6	10,952.1
	90人以下	8	2	6	89.1	668.0	56.8	11,304.9
	100人以下	12	2	10	99.3	687.5	53.5	11,127.0
	110人以下	4	0	4	110.0	676.8	52.8	10,820.3
111人以上	10	2	8	137.0	736.4	45.9	10,313.9	
地域別	北海道	6	1	5	72.2	610.5	56.8	10,457.3
	東北	14	4	10	62.1	622.3	60.2	11,304.6
	関東	52	10	42	76.2	707.7	49.7	10,640.2
	北陸	15	3	12	56.5	614.3	64.8	12,087.7
	中部	18	7	11	73.1	710.8	54.2	11,718.0
	近畿	7	3	4	56.9	733.8	56.5	12,643.1
	四国・九州	3	2	1	29.3	666.7	60.2	12,224.2

図表 2-9 分析対象の概要

3-2. 坪単価

図表 2-10 に坪単価の分布を示しました。平均値は 68.1 万円/坪ですが、中央値は 67.0 万円/坪となっています。

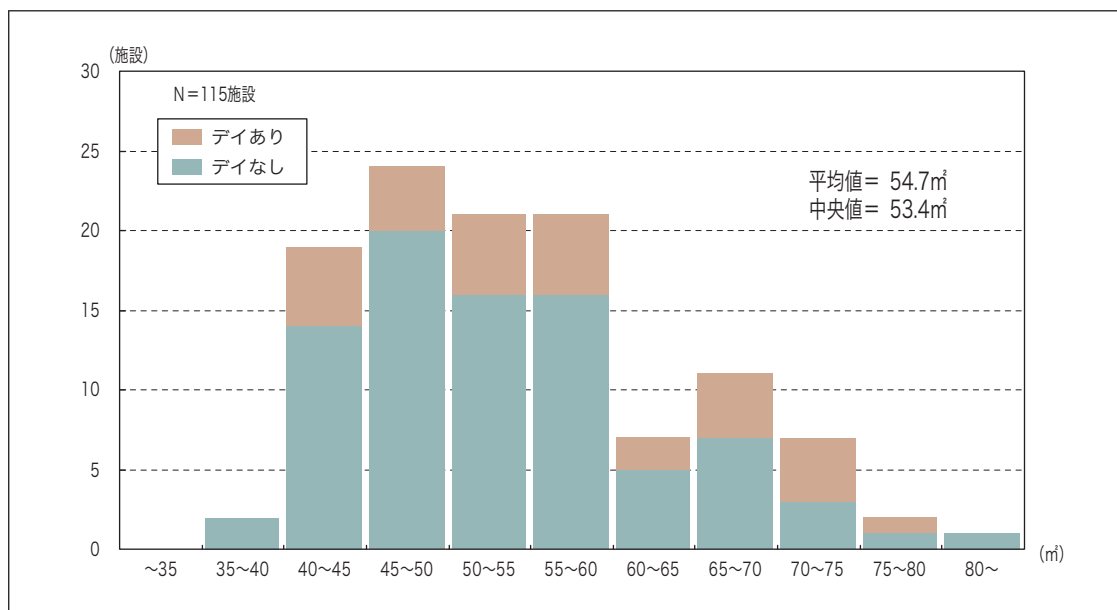


図表 2-10 坪単価の分布

3-3. 1床あたり延床面積

図表 2-11 に 1床あたり延床面積の分布を示しました。平均値は 54.7 m²で、中央値は 53.4 m²となっています。

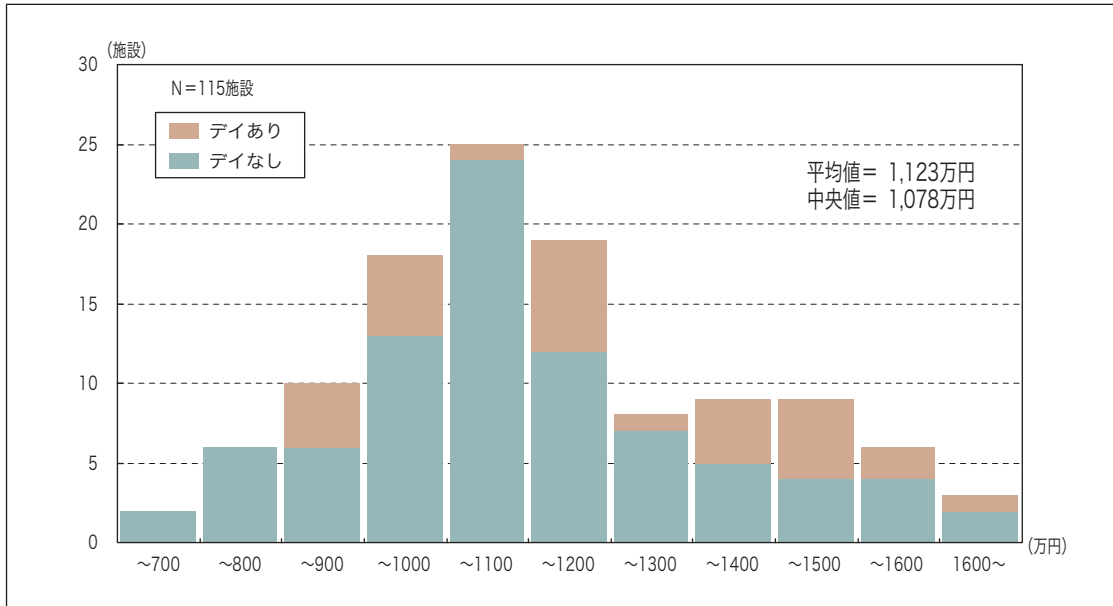
ただし、分析対象の施設のうち 30 施設については、デイサービスを併設しており、この面積も含んだものとなっています。デイサービスを併設していない 85 施設の平均は、53.8 m²となっています。



図表 2-11 1床あたり延床面積の分布

3-4. 1床あたり建設単価

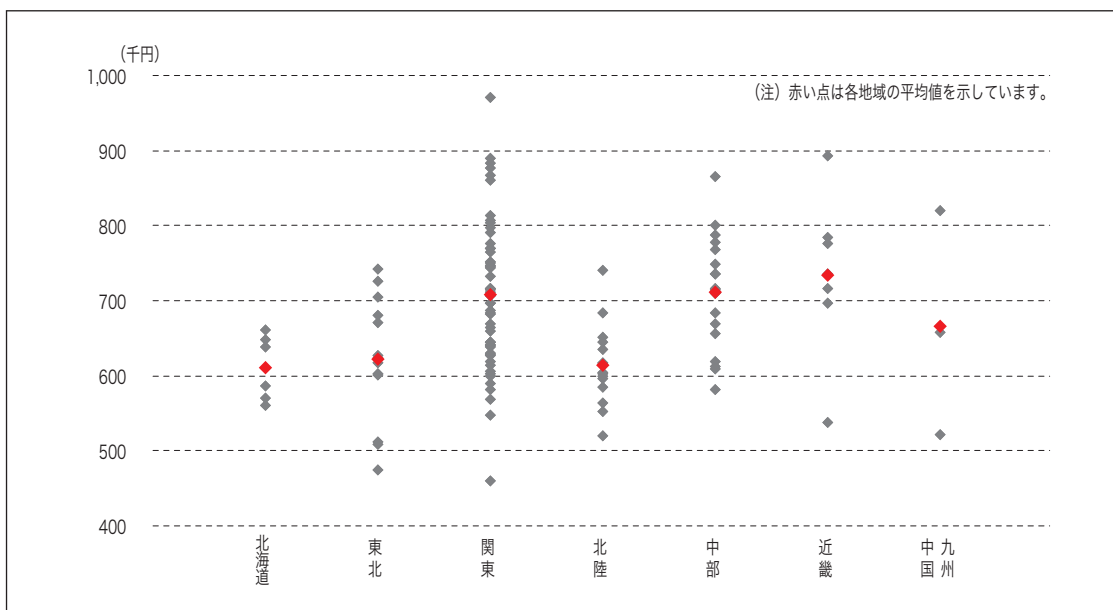
図表 2-12 に 1 床あたりの建設単価の分布を示しました。平均値は 1,123 万円/床ですが、中央値は 1,078 万円/床となっています。



図表 2-12 1床あたりの建設単価の分布

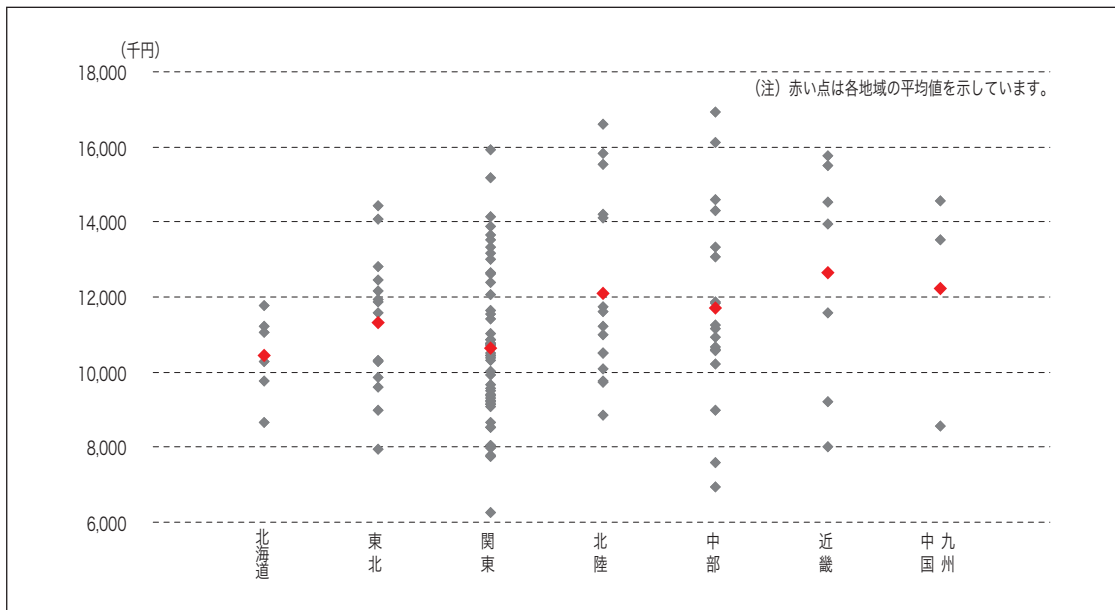
3-5. 地域別単価

図表 2-13 に地域別の坪単価の分布を示しました。北海道や東北などの寒冷地域ではその対策分だけ建設費用がかさむと言われていますが、今回の集計で見ると、そのような傾向は必ずしも見られず、むしろ関東、中部、近畿など大都市を含む地域の坪単価が高くなっています。



図表 2-13 地域別の坪単価の分布

図表 2-14 に地域別の 1 床あたりの建設単価の分布を示しました。1 床あたりで見ると関東が低い値を示していますが、これは 1 床あたりの延床面積が小さいことによります。



図表 2-14 地域別の 1 床あたりの建設単価の分布