

## 2019年度 福祉・医療施設の建設費について

福祉医療機構の貸付先データに基づき、2019年度における福祉施設（ユニット型特別養護老人ホーム・保育所および認定こども園）と医療施設（病院・介護老人保健施設）の建設費の状況について取りまとめた。

近年、上昇傾向が続く平米単価は、2019年度においてもすべての施設において上昇した。各施設の平米単価は、ユニット型特別養護老人ホームが297千円（対前年度プラス7千円）、保育所および認定こども園が352千円（対前年度プラス17千円）、病院が392千円（対前年度プラス27千円）、介護老人保健施設が338千円（対前年度プラス26千円）であった。なお、首都圏における福祉施設の平米単価は依然として高い水準にあり、ユニット型特別養護老人ホームが324千円、保育所および認定こども園が396千円であった。

定員1人当たり延べ床面積は、ユニット型特別養護老人ホームが43.8平米、保育所および認定こども園が8.5平米、病院が55.5平米、介護老人保健施設が48.4平米であった。前年度と比較すると、ユニット型特別養護老人ホームは低下、保育所および認定こども園はおおむね横ばいであり、病院および介護老人保健施設は上昇している。

定員1人当たり建設費は、ユニット型特別養護老人ホームが13,248千円、保育所および認定こども園が2,979千円、病院が21,296千円、介護老人保健施設が16,335千円であった。前年度と比較すると、ユニット型特別養護老人ホームは低下、保育所および認定こども園、病院ならびに介護老人保健施設は上昇している。

### はじめに

福祉医療機構（以下「機構」という。）では毎年度、貸付先のデータを用い、福祉医療施設の建設費等について取りまとめている。このほど、ユニット型特別養護老人ホーム（以下「特養」という。）、保育所および認定こども園<sup>1</sup>、病院および介護老人保健施設（以下「老健」という。）における2019年度の状況について、取りまとめた結果を公表する。

### 本レポートで扱うデータについて

- 価格はすべて消費税込み
- データは新築工事を対象としている（特養および保育所の平米単価については、2015年度までは増改築工事も対象としている）
- 特養、保育所および認定こども園の平米単

価のみ、サンプルに複合型施設（デイサービス、ショートステイ、児童健全育成事業等）を含む

- 病院、老健は、特養、保育所および認定こども園に比べてサンプル数が少ないため、全国の実勢とは異なる場合がある
- 平米単価は、「建築工事費／延べ床面積（建物のうち建築工事費対象部分の延べ床面積）」で算出している
- 定員1人当たり延べ床面積は、「延べ床面積／定員数」で算出している
- 定員1人当たり建設費は、「建築工事費／定員数」で算出している
- 建築工事費には設計監理費を含む（土地造成費、既存建物解体費、仮移転費等は含まない）

<sup>1</sup> 平成28年度以前の保育所のデータには認定こども園は含まれない



## 1 福祉施設の動向

### 1.1 特養

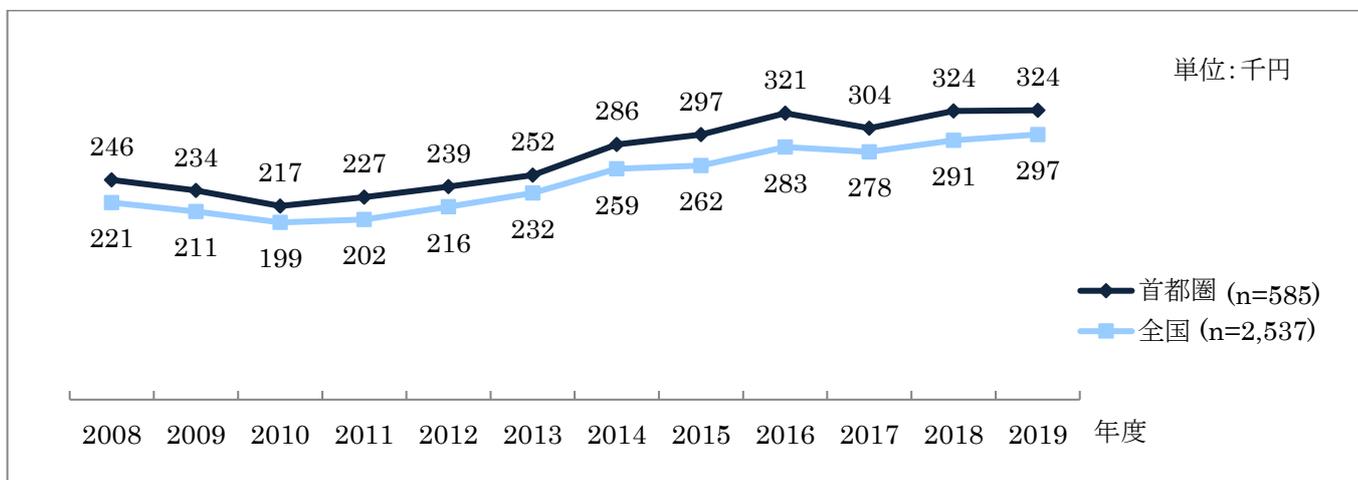
【平米単価の全国平均は 2019 年度も上昇し過去最高】

#### 1.1.1 平米単価

平米単価は、全国平均および首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）ともに 2010 年度を底に上昇傾向が続いている（図表 1）。全国平均は、2017 年度には一旦低下したものの、2018 年度からは再び上昇している。

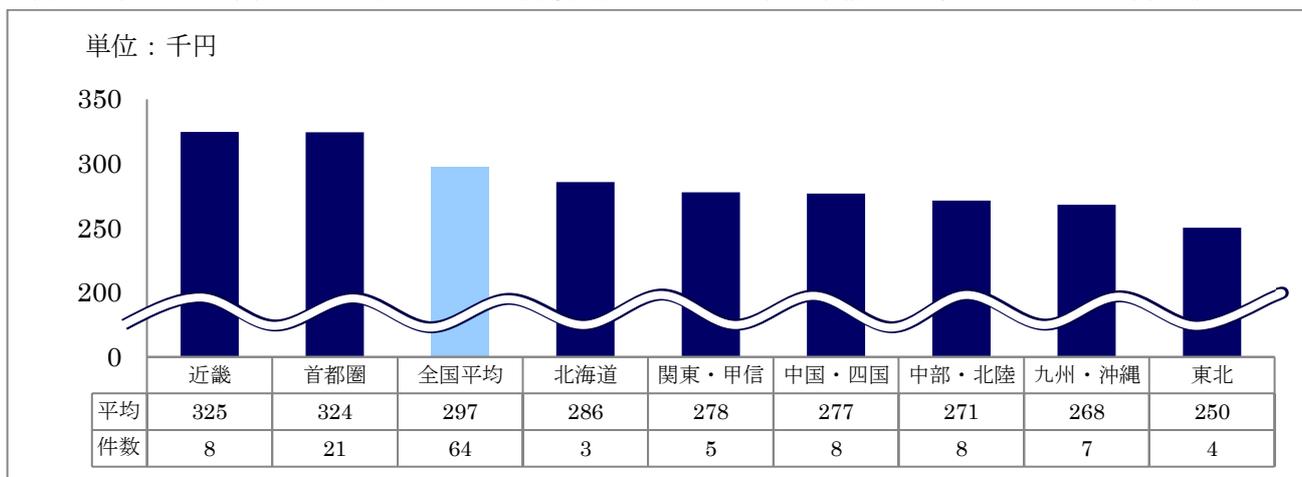
具体的な数値をみていくと、2019 年度は、全国平均が 297 千円と前年度の 291 千円から 7 千円上昇、首都圏は 324 千円と前年度の 324 千円から 1 千円上昇のほぼ横ばいで推移した（数値は千円未満を四捨五入しており、表記上の差し引きと一致しない場合がある。以下同じ。）。地域ブロック別では、近畿および首都圏が全国平均を上回った（図表 2）。

（図表 1）ユニット型特別養護老人ホームの平米単価の推移（平均）



資料出所：福祉医療機構（以下、記載がない場合は同じ）

（図表 2）2019 年度 ユニット型特別養護老人ホームの平米単価 地域ブロック別（平均）



注）地域ブロックの構成は次のとおり。  
 【北海道】北海道、【東北】青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、【関東・甲信】茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県、【首都圏】埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、【中部・北陸】新潟県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、【近畿】滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、【中国・四国】鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、【九州・沖縄】福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県



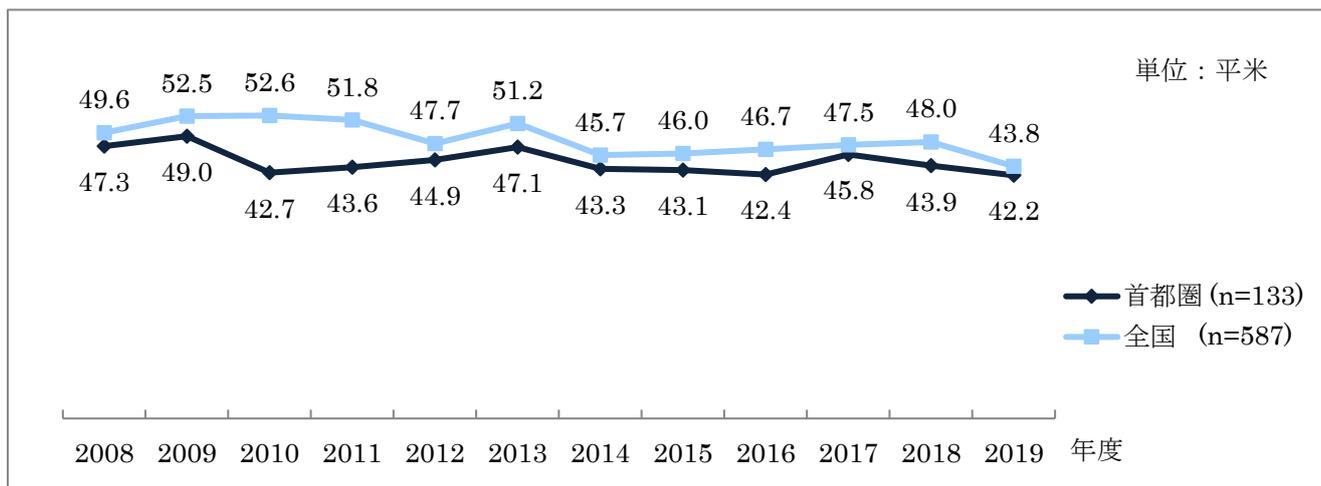
### 1.1.2 定員1人当たり延べ床面積

定員1人当たり延べ床面積（以下「1人当たり面積」という。）の全国平均は、長期的にみるとゆるやかに減少している（図表3）。近年の平米単価の上昇を背景として、建設費全体が大きく

膨らまないよう、延べ床面積を抑制する傾向にあるのではないかと考えられる。

2019年度の全国平均は43.8平米と前年度から4.2平米減少、首都圏は42.2平米と前年度から1.7平米減少した。

（図表3）ユニット型特別養護老人ホームの定員1人当たり延べ床面積の推移（平均）



注) 本項の1人当たり面積および次項の1人当たり建設費については、併設施設の有無や形態により定員あたりの計数が大きく変わるため、特養単体の新築工事のみを対象としている（保育も同様）。このため、前項の平米単価とサンプル構成が異なることに留意されたい。

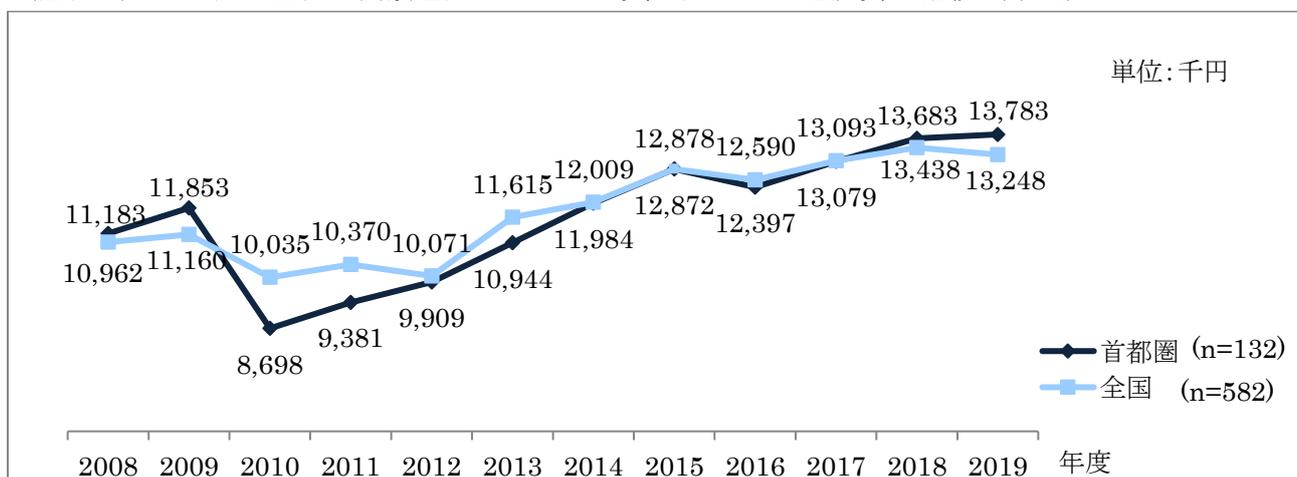
### 1.1.3 定員1人当たり建設費

定員1人当たり建設費（以下「1人当たり建設費」という。）は、全国平均は低下、首都圏は上昇した（図表4）。2019年度は全国平均では13,248千円と前年度の13,438千円から190千円低下、

首都圏では13,783千円と前年度の13,683千円から100千円上昇した。

全国平均について、2019年度は前年度より低下したものの過去二番目に高い水準にあり、2012年度以降、上昇傾向が続いている。

（図表4）ユニット型特別養護老人ホームの定員1人当たり建設費の推移（平均）





## 1.2 保育所および認定こども園

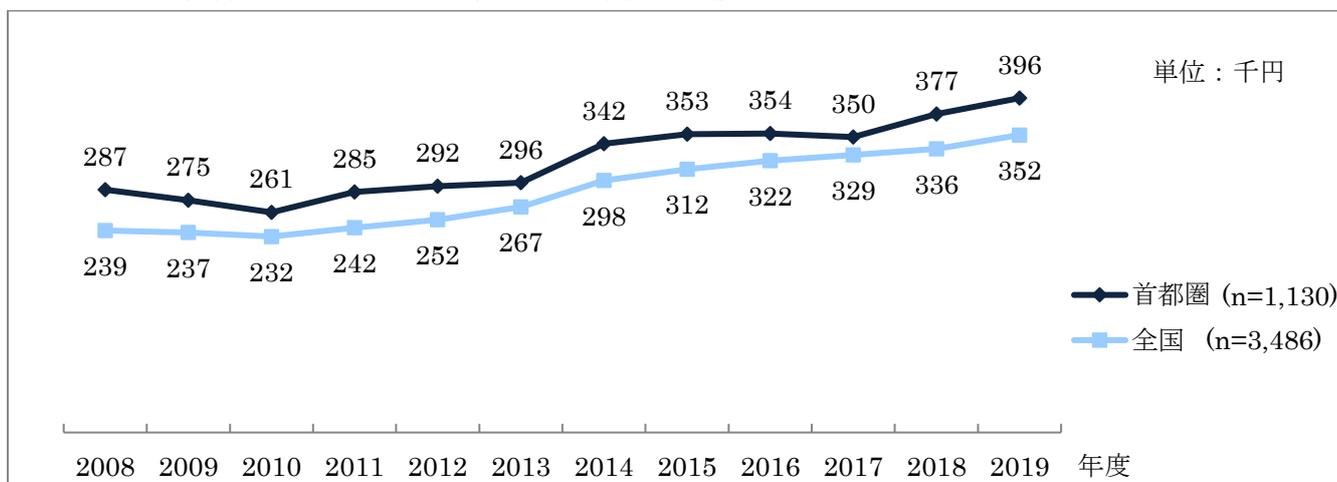
【平米単価は全国平均および首都圏ともに上昇。首都圏の高さが顕著】

### 1.2.1 平米単価

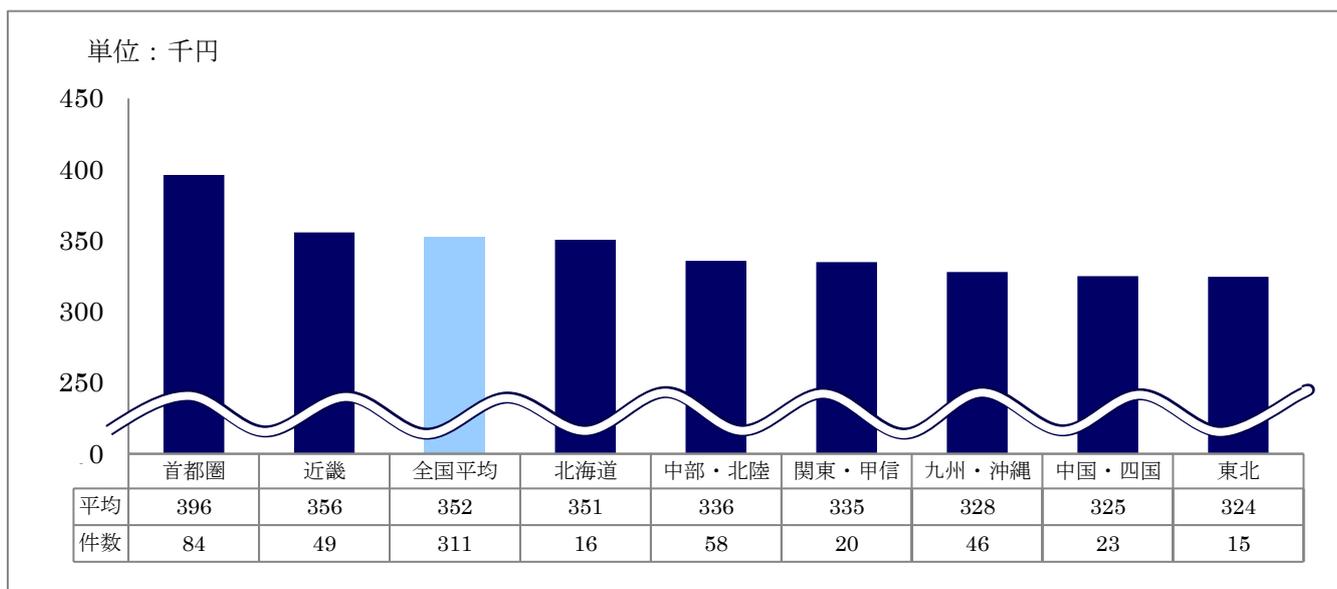
平米単価は、2010年度を底に上昇傾向にあり、2019年度は全国平均および首都圏ともに前年度を上回り、過去最高額を更新した（図表5）。

全国平均は、2019年度は352千円と前年度の336千円から17千円上昇、首都圏では396千円と前年度の377千円から19千円上昇した。地域ブロック別にみると、2018年度に全国平均を上回っていたのは首都圏のみだったが、2019年度は首都圏および近畿で全国平均を上回った（図表6）。

（図表5）保育所および認定こども園の平米単価の推移（平均）



（図表6）2019年度 保育所および認定こども園の平米単価 地域ブロック別（平均）



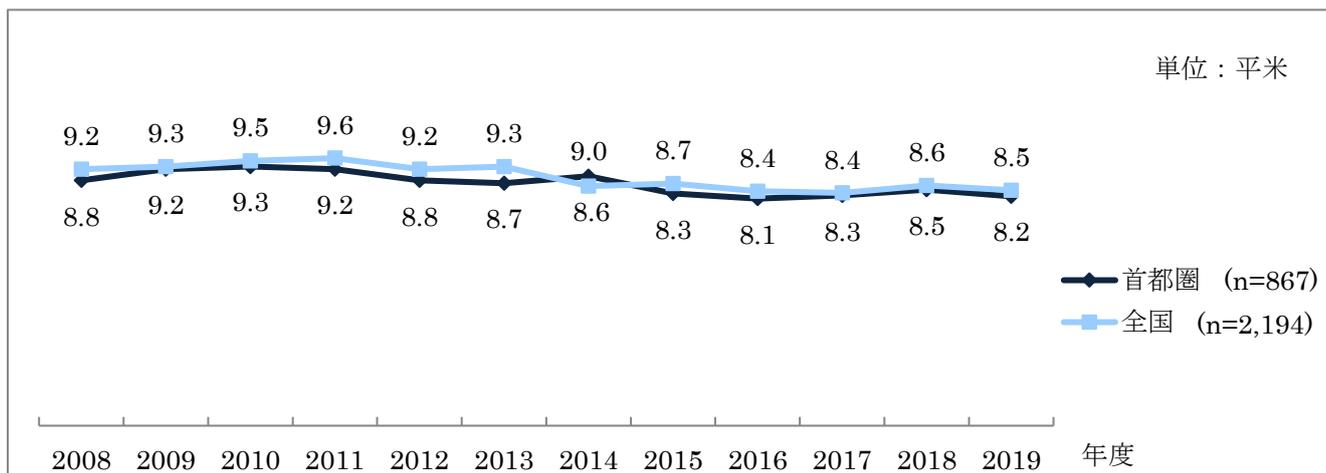
### 1.2.2 定員1人当たり延べ床面積

1人当たり面積は、近年ほぼ横ばいで推移しており、2019年度は全国平均が8.5平米、首都圏が8.2平米であった（図表7）。

全国平均について、2013年度までは9平米台

であったが、2014年度以降は8平米台に減少しており、用地不足や建設費の高騰を背景にした延べ床面積の減少傾向が続いていると考えられる。

（図表7）保育所および認定こども園の定員1人当たり延べ床面積の推移（平均）



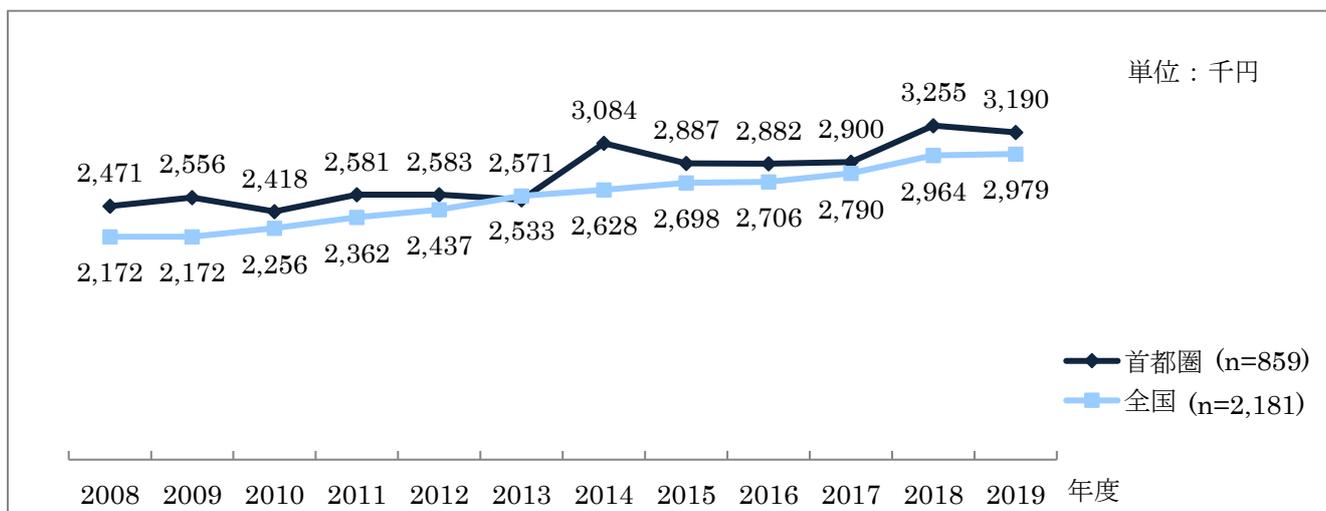
### 1.2.3 定員1人当たり建設費

1人当たり建設費は、2019年度は全国平均では2,979千円と前年度から14千円上昇、首都圏では3,190千円と前年度から65千円低下した

（図表8）。

首都圏が低下した理由としては、定員数の多い大規模な施設のデータサンプルが、前年度よりも多かったことが要因の一つと考えられる。

（図表8）保育所および認定こども園の定員1人当たり建設費の推移（平均）



## 2 医療施設における建設費の動向

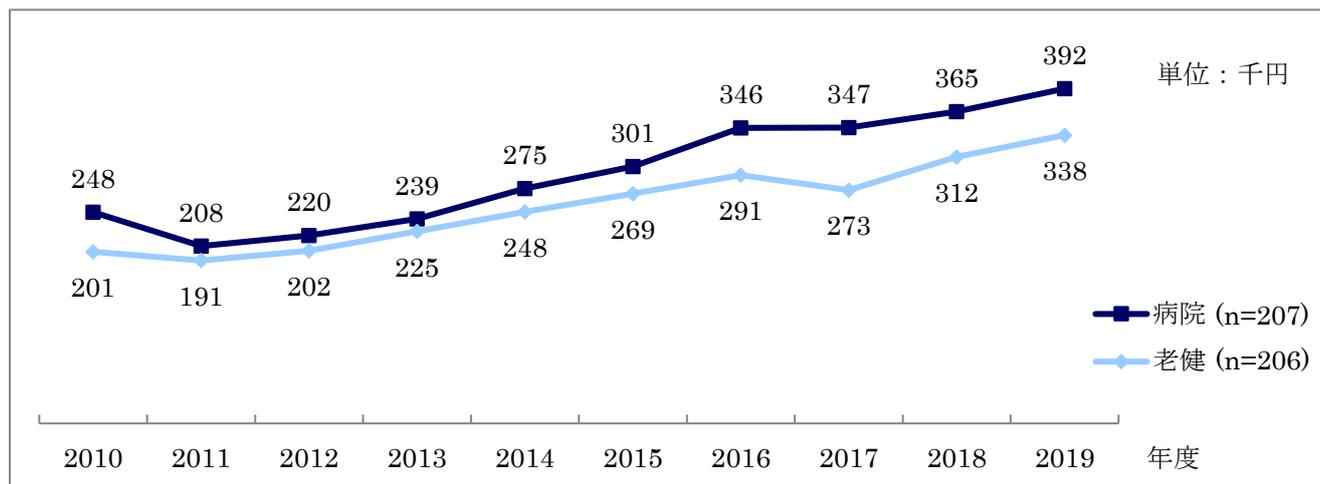
### 【病院、老健の平米単価はともに上昇】

#### 2.1 病院および老健の平米単価の推移

平米単価は、2011年度からおおむね上昇傾向にあり、2019年度においても病院、老健と

ともに上昇していた（図表9）。2019年度は病院では392千円と前年度の365千円から27千円上昇し、老健では338千円と前年度の312千円から26千円上昇した。

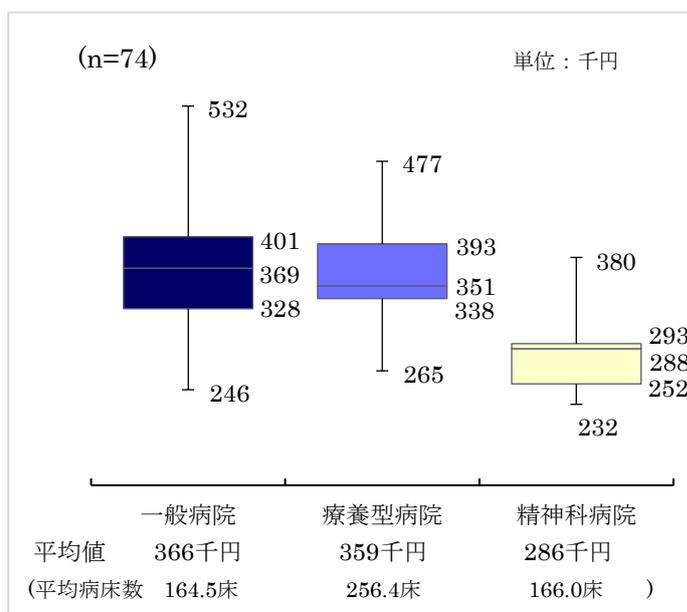
（図表9）病院・介護老人保健施設の平米単価の推移（平均）



次に、病院について類型ごとの特徴をみていきたい。2016年度から2019年度までのデータを3類型<sup>2</sup>（一般病院、療養型病院、精神科病院）に分類し、個々の病院の平米単価の分布を箱ひげ図<sup>3</sup>で表した（図表10）。

平均値、中央値ともに一般病院が最も高く、次いで療養型病院、最も低いのは精神科病院であった。一般病院は、救急外来や手術室および集中治療室、大型機器を配置する検査室などを整備する急性期病院が多く、複雑な構造設備を要することから平米単価が高い傾向にある。一方で、一般病院の中には、回復期リハビリテーション病棟を主とする回復期機能の病院もあり、それらの平米単価は必ずしも高くはなく、全体で見ると平米単価の分布の広がりはずっとも大きいものとなっている。

（図表10）2016～2019年度 病院類型別の平米単価



<sup>2</sup> 一般病院は全病床に占める一般病床の割合が50%超、療養型病院は全病床に占める療養病床の割合が50%超、精神科病院は全病床に占める精神病床の割合が80%以上の病院

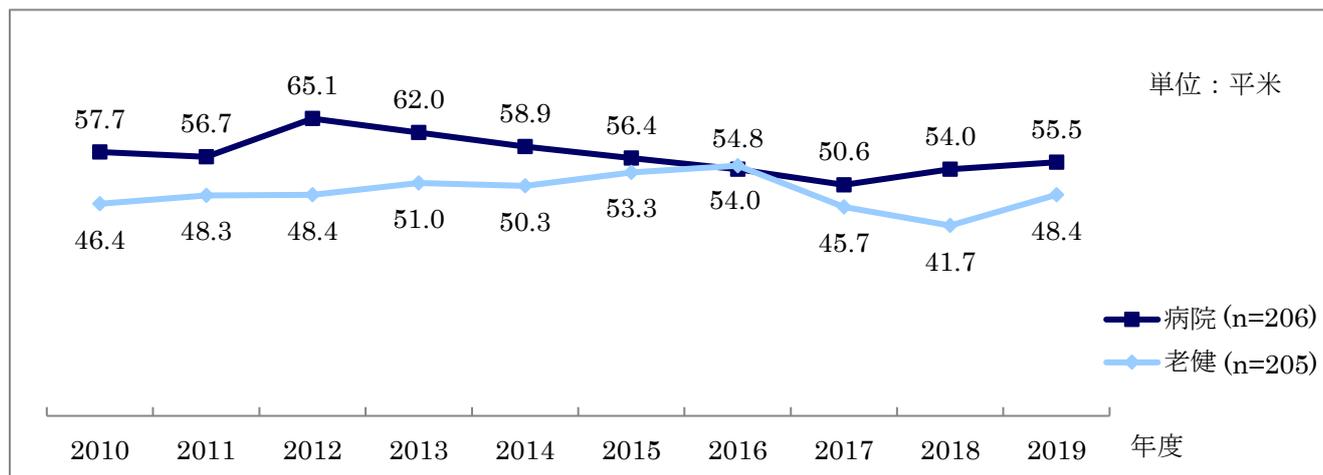
<sup>3</sup> 箱ひげ図の数値は、各病院類型別の平米単価についてデータの分布を表したものの。グラフ上部から最大値、第3四分位（75%に位置する値）、中央値（50%に位置する値）、第1四分位（25%に位置する値）、最小値を示している。なお、各病院類型別の平均値および平均病床数は、グラフ欄下の下部に記載している

## 2.2 病院および老健の定員1人当たり延べ床面積の推移

1人当たり面積は、病院、老健ともに増加した(図表11)。病院の1人当たり面積は、2012年度以降、減少傾向にあったが、2018年度からは

増加が続いており、2019年度は55.5平米と前年度から1.5平米増加した。老健の1人当たり面積は、2019年度は48.4平米と前年度から6.7平米増加した。

(図表11) 病院・介護老人保健施設の定員1人当たり延べ床面積の推移(平均)



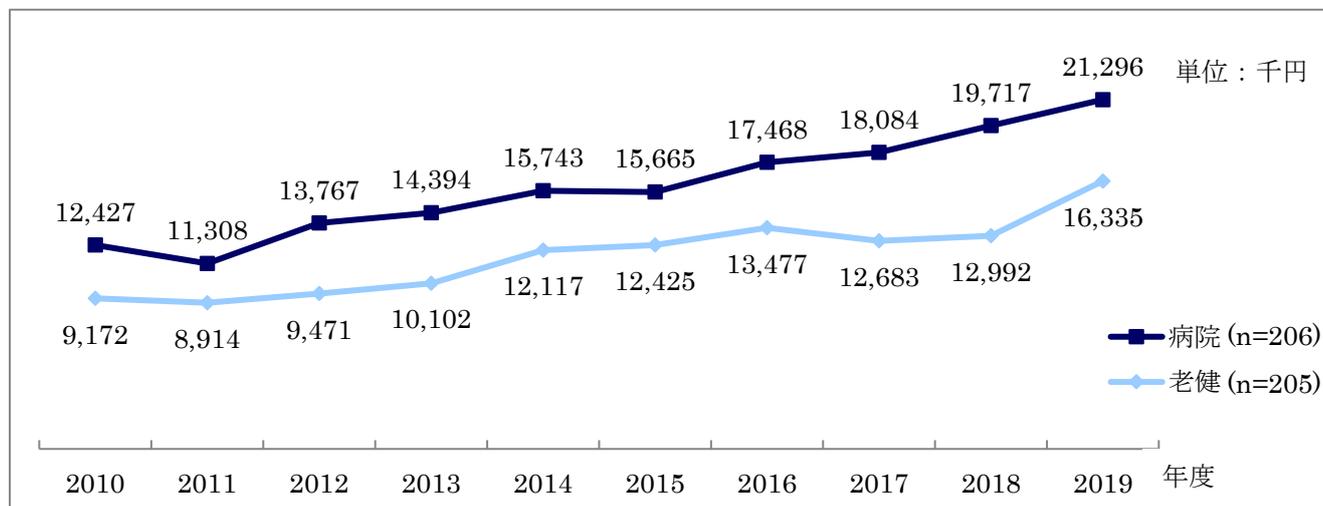
## 2.3 病院および老健の定員1人当たり建設費の推移

1人当たり建設費は、病院、老健ともに平米単価と同様、2011年度以降おおむね上昇傾向にあり、2019年度は、病院では21,296千円と前年度から1,579千円上昇した。老健では16,335千

円と前年度から3,343千円上昇した(図表12)。

老健の上昇幅が大きい理由としては、データサンプルのほとんどを首都圏が占めたため、比較的コンパクトな、定員数の少ない施設が多く含まれていたことが要因の一つと考えられる。

(図表12) 病院・介護老人保健施設の定員1人当たり建設費の推移(平均)





## おわりに

近年、福祉・医療施設の平米単価は上昇傾向にあり、2019年度も各施設の平米単価は上昇していたことが本レポートで確認できた。2019年度の状況を振り返ると、今年、開催予定であった東京オリンピック・パラリンピック（以下「東京オリンピック」という。）に向けた施設整備、首都圏を中心とした再開発によるオフィスビルやホテル、商業施設の旺盛な建設需要、建築作業員等の労務費の上昇、そして2019年10月からの消費税増税などが、建設費全体の上昇に影響を与えたと考えられる。

2020年7月現在、新型コロナウイルス感染症により社会全体が多大な影響を受けている。福祉・医療施設の整備については、高齢化の進展により介護施設の新設や医療施設の建替えの需要が引き続き高いことに加え、感染症予防を目的とした、多床室の個室化や一般患者と発熱・疑い患者の動線分離、感染症対応の専門棟建設など、従来とは異なる対応が求められる。

一方で、新型コロナウイルス感染症に伴う東京オリンピックの延期やインバウンドの縮小等により、全体的な建設需要は、従来の見込みから下振れするとも考えられる。現時点で、福祉・医療施設の建設費の動向を見通すことは難しいが、本レポートが、福祉・医療施設の建設費のこれまでと現状を把握し、整備を検討するための参考となれば幸いである。

※本資料は情報の提供のみを目的としたものであり、借入など何らかの行動を勧誘するものではありません

※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、情報については、その完全性・正確性を保証するものではありません

※本資料における見解に関する部分については、著者の個人的所見であり、独立行政法人福祉医療機構の見解ではありません

《本件に関するお問合せ》

独立行政法人福祉医療機構 経営サポートセンター リサーチグループ

TEL : 03-3438-9932 FAX : 03-3438-0371