

平成 28 年度 軽費老人ホーム（ケアハウス）の経営状況について

福祉医療機構のデータに基づき、平成 28 年度の軽費老人ホーム（ケアハウス）の経営状況について分析を行った。

一般型の収支状況については、サービス活動収益対サービス活動増減差額比率は前年度から 0.3 ポイント上昇の 2.7%であった。特定施設の収支状況については、サービス活動収益対サービス活動増減差額比率は前年度から 1.3 ポイント低下の 5.3%であり、その主因は利用率の低下等によるサービス活動収益の減少によるものであった。

一般型においては、全体の 36.6%が赤字施設となっており厳しい経営状況にあることがうかがえた。特定施設においては、前年度から 2.0 ポイント縮小の 28.3%が赤字施設となっており、経営の厳しさが増していた。赤字施設の主な特徴は、一般型、特定施設ともに、利用率が低くなっていることや利用者 1 人 1 日当たりサービス活動収益の額が低いことであった。

開設経過年数別に経営状況を比較すると、一般型、特定施設ともに、開設経過年数が 20 年以上の施設において、サービス活動収益対サービス活動増減差額比率が低い傾向にあった。とくに、一般型においては、開設経過年数が経過するほどサービス活動収益対サービス活動増減差額比率が低下しており、開設年数が長くなるほど経営が厳しくなっている状況にあった。

現在、国においては地域包括ケアシステムの推進が図られているところであり、軽費老人ホームには、居宅での生活が困難な低所得高齢者等に対する積極的な支援が求められているところである。こうした支援を強化するためにも、施設の大規模修繕や建て替えなどの老朽化対策を適切な時期に行いながら利用率を向上させることで、収益基盤を安定させることが求められるであろう。

はじめに

福祉医療機構（以下「機構」という。）では、毎年度、貸付先の経営状況について調査を行っている。このほど、貸付先の財務諸表データ等を用いて、平成 28 年度の軽費老人ホーム（以下「ケアハウス」という。）の経営状況について分析を行った。

分析の対象は開設後 1 年以上経過している 872 施設とした。

なお、本レポートでは介護保険制度における特定施設入居者生活介護の指定を受けていないケアハウスを「一般型」、同指定を一部または全部で受けているケアハウスを「特定施設」と定

義している。

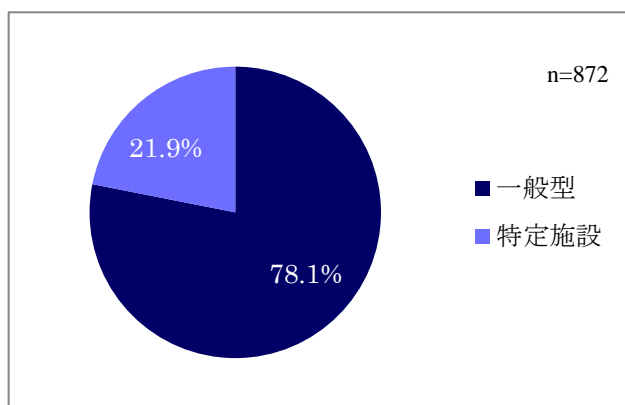
本レポートでは、経営状況を前年度と比較した後、赤字施設の特徴、開設経過年数別の経営状況を分析することで、平成 28 年度のケアハウスの経営状況を概観する。

1 サンプルの属性

1.1 事業形態

分析の対象としたケアハウスを事業形態別にみると、一般型が 681 施設で全体の 78.1%、特定施設が 191 施設で全体の 21.9%であった。（図表 1）。

(図表 1) 平成 28 年度 ケアハウスの事業形態



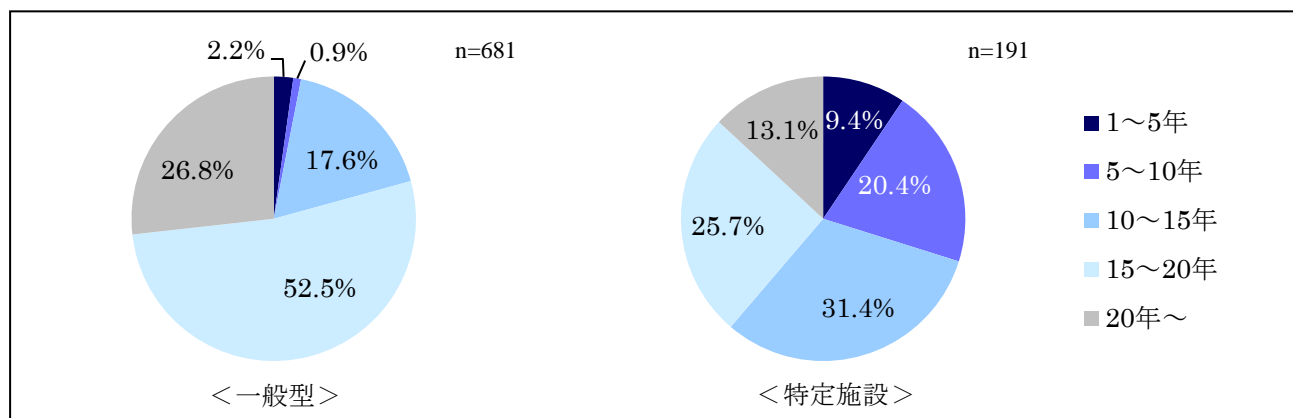
資料出所：福祉医療機構（以下記載がない場合は同じ）
 注）数値は四捨五入のため、内訳の合計が合わない場合がある
 （以下記載がない場合は同じ）

1.2 開設経過年数

一般型の開設経過年数は「15年以上20年未満」が52.5%、「20年以上」が26.8%であり、開設から15年以上経過している施設が約8割となっていた。（図表2）。

特定施設の開設経過年数は、「10年以上15年未満」が31.4%、「15年以上20年未満」が25.7%、「20年以上」が13.1%となっており、開設から15年以上経過している施設が約4割を占めていた。

(図表 2) 平成 28 年度 ケアハウスの開設経過年数別の割合

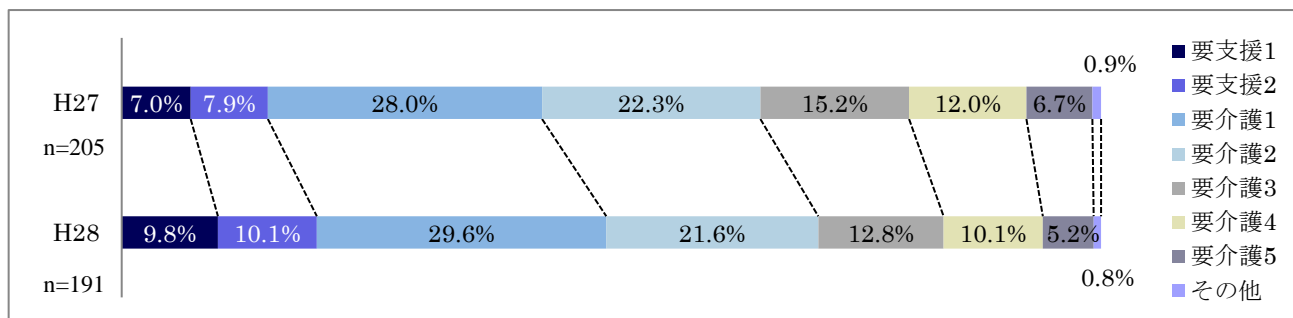


1.3 特定施設における入所者の要介護度

特定施設の要介護度の平均は前年度から0.19低下の1.81となっており、要介護度の構成割合を確認すると、要支援1および2の割合が拡大している一方で、要介護3以上の割合が減少していた（図表3）。

これらのことから、平成27年度から特別養護老人ホームの利用が原則要介護3以上になったことなどを受け、要介護3以上の入所者については当該施設と連携等を行っている特別養護老人ホームなどに移行している可能性が示唆される。

(図表 3) 平成 28 年度 ケアハウス（特定施設）における要介護度の構成割合





2 平成 28 年度の経営状況

2.1 一般型・特定施設別の経営状況

【一般型のサービス活動増減差額比率は前年度から 0.3 ポイント上昇の 2.7%。特定施設のサービス活動増減差額比率は前年度から 1.3 ポイント低下の 5.3%】

平成 28 年度の収支について確認すると、一般型のサービス活動収益は利用者 1 人 1 日当たりサービス活動収益がやや増加したことなどを受け、65,041 千円と前年度から 2,623 千円増加していた（図表 4）。

サービス活動費用については利用者 1 施設当たり従事者数が 0.4 人増加していることなどを受け 63,314 千円となり前年度から 2,372 千円増加していた。

結果として、平成 28 年度のサービス活動収益対サービス活動増減差額比率（以下「サービ

ス活動増減差額比率」という。）は、前年度よりも 0.3 ポイント上昇の 2.7%とほぼ横ばいであった。

特定施設のサービス活動収益は 138,928 千円と前年度から 4,533 千円減少していた。その主因は、利用率が 94.2%と前年度から 1.1 ポイント低下していたことや要介護度が 1.81 と前年度から 0.19 低下していたことなどを踏まえると、要介護度が高い利用者が減少したことによるものと考えられる。

なお、サービス活動費用については人件費が減少していることなどを受け 131,534 千円となり前年度から 2,368 千円減少していた。

結果として、平成 28 年度のサービス活動増減差額比率は、前年度よりも 1.3 ポイント低下の 5.3%となり減収減益であった。

（図表 4）平成 27 年度・平成 28 年度 ケアハウスの決算状況（平均）

収支区分	一般型			特定施設			
	H27 年度 n=707	H28 年度 n=681	差 (H28-H27)	H27 年度 n=205	H28 年度 n=191	差 (H28-H27)	
定員数	人	38.5	39.3	0.9	44.7	45.7	1.0
利用率	%	94.4	94.3	△ 0.2	95.3	94.2	△ 1.1
介護サービスを受けた利用者の割合	%	—	—	—	73.4	74.8	1.4
要介護度	—	—	—	2.00	1.81	△ 0.19	
定員 1 人当たりサービス活動収益	千円	1,623	1,654	31	3,209	3,038	△ 171
利用者 1 人 1 日当たり サービス活動収益	円	4,695	4,808	113	9,203	8,839	△ 364
1 施設当たり従事者数	人	6.2	6.7	0.4	21.4	21.5	0.1
利用者 10 人当たり従事者数	人	1.72	1.79	0.08	5.03	5.03	△ 0.00
サービス活動収益	千円	62,419	65,041	2,623	143,461	138,928	△ 4,533
サービス活動費用	千円	60,942	63,314	2,372	133,902	131,534	△ 2,368
サービス活動増減差額	千円	1,477	1,727	251	9,559	7,393	△ 2,166
経常増減差額	千円	1,778	2,098	320	8,567	6,388	△ 2,179
人件費率	%	38.5	40.2	1.6	56.4	57.3	1.0
経費率	%	50.3	49.0	△ 1.3	9.5	29.9	0.5
減価償却費率	%	8.7	8.1	△ 0.6	7.5	7.3	△ 0.2
経常収益対支払利息率	%	0.9	0.7	△ 0.2	1.4	1.4	△ 0.0
サービス活動収益対 サービス活動増減差額比率	%	2.4	2.7	0.3	6.7	5.3	△ 1.3
経常収益対経常増減差額比率	%	2.8	3.2	0.4	5.9	4.6	△ 1.4
従事者 1 人当たりサービス活動収益	千円	9,996	9,779	△ 216	6,693	6,416	△ 277
従事者 1 人当たり人件費	千円	3,852	3,927	75	3,772	3,679	△ 93
赤字割合	%	33.8	36.6	2.8	30.2	28.3	△ 2.0



2.2 黒字・赤字別の経営状況

【赤字施設割合は一般型 36.6%、特定施設 28.3%。赤字施設の主な特徴は利用率の低さなどによりサービス活動収益が低いこと】

平成 28 年度における赤字施設の割合は、一般型で前年度から 2.8 ポイント拡大の 36.6%、特定施設で前年度から 2.0 ポイント縮小の 28.3%であった。

一般型の赤字施設においては、サービス活動収益は 61,491 千円と黒字施設よりも 5,597 千円低く、サービス活動費用は 66,072 千円と黒字施設よりも 4,348 千円高くなっていた。収益の差の方が費用の差よりも大きいことから、収益面により課題があることがうかがえた（図表 5）。

赤字解消のためには、利用者 1 人 1 日当たりサービス活動収益の増加や適切な人員配置を検

討することも必要ではあるが、まずは、92.4%と黒字施設よりも 2.9 ポイント低くなっている利用率の改善を図ることが求められるであろう。

特定施設の赤字施設においては、サービス活動費用の水準は黒字施設とほぼ同様であったが、定員 1 人当たりサービス活動収益が 2,797 千円と黒字施設よりも 330 千円低くなっていることを踏まえると、収益面に大きな課題があることがわかる。

赤字施設の利用率が 92.2%と、黒字施設よりも 2.7 ポイント低いこともさることながら、介護サービスを受けた利用者の割合が 65.1%と黒字施設よりも 13.3 ポイント低くなっていたことから、収益改善のためには、利用率の向上に併せて、介護サービス利用者の割合を高めていくことも必要となるであろう。

（図表 5）平成 28 年度 ケアハウスの経営状況 黒字施設・赤字施設別 （平均）

収支区分	一般型			特定施設			
	黒字施設 n=432	赤字施設 n=249	差 (黒字-赤字)	黒字施設 n=137	赤字施設 n=54	差 (黒字-赤字)	
定員数	人	39.6	38.9	0.7	46.4	44.0	2.4
利用率	%	95.3	92.4	2.9	94.9	92.2	2.7
介護サービスを受けた利用者の割合	%	—	—	—	78.3	65.1	13.3
要介護度		—	—	—	1.83	1.75	0.09
定員 1 人当たりサービス活動収益	千円	1,696	1,581	115	3,128	2,797	330
利用者 1 人 1 日当たりサービス活動収益	円	4,875	4,687	188	9,030	8,313	717
1 施設当たり従事者数	人	6.4	7.1	△ 0.6	21.9	20.5	1.4
利用者 10 人当たり従事者数	人	1.70	1.96	△ 0.26	5.01	5.09	△ 0.08
サービス活動収益	千円	67,088	61,491	5,597	145,196	123,026	22,170
サービス活動費用	千円	61,724	66,072	△ 4,348	131,288	132,159	△ 871
サービス活動増減差額	千円	5,364	△ 4,581	9,945	13,908	△ 9,134	23,041
経常増減差額	千円	5,610	△ 3,994	9,604	12,751	△ 9,755	22,506
人件費率	%	37.5	45.1	△ 7.6	55.2	63.6	△ 8.4
経費率	%	47.1	52.6	△ 5.5	28.5	34.2	△ 5.6
減価償却費率	%	7.3	9.7	△ 2.3	6.6	9.5	△ 3.0
経常収益対支払利息率	%	0.7	0.6	0.1	1.3	1.7	△ 0.4
サービス活動収益対	%	8.0	△ 7.5	15.4	9.6	△ 7.4	17.0
サービス活動増減差額比率	%	8.2	△ 6.4	14.6	8.7	△ 7.8	16.5
従事者 1 人当たりサービス活動収益	千円	10,459	8,708	1,752	6,584	5,962	622
従事者 1 人当たり人件費	千円	3,926	3,928	△ 2	3,637	3,793	△ 157



2.3 開設経過年数別の経営状況

【一般型、特定施設ともに、開設経過年数が20年以上の施設において、サービス活動増減差額比率が低い傾向】

開設経過年数別に経営状況を確認したところ、一般型においては、開設経過年数が「1年以上5年未満」の施設のサービス活動増減差額比率は6.5%であるのに対し、「20年以上」の施設は1.8%となっており、開設経過年数が長くなるほどサービス活動増減差額比率が減少し、赤字割合も拡大していた（図表6）。

特定施設においては、開設経過年数とサービス活動増減差額比率に強い関係はみられなかったが、20年以上の施設のサービス活動増減差額比率は0.1%と際立って低くなっていた（図表7）。

その主因は、一般型、特定施設ともに利用率が低下していることが挙げられる。施設の大規模修繕や建替えなどの老朽化対策を適切な時期に行いながら利用率を維持することが、経営の安定化には欠かせないといえよう。

（図表6）平成28年度 ケアハウスの経営状況 一般型 開設経過年数別 （平均）

収支区分		1年以上	5年以上	10年以上	15年以上	20年以上
		5年未満 n=15	10年未満 n=6	15年未満 n=120	20年未満 n=357	n=183
定員数	人	33.3	31.8	39.7	36.5	45.3
利用率	%	96.2	95.8	95.7	94.5	92.9
定員1人当たりサービス活動収益	千円	1,930	2,190	1,696	1,651	1,607
利用者1人1日当たりサービス活動収益	円	5,496	6,266	4,858	4,787	4,736
利用者10人当たり従事者数	人	2.43	2.17	1.75	1.74	1.86
人件費率	%	39.0	37.8	38.8	38.5	43.8
経費率	%	39.6	40.7	48.9	51.0	46.8
減価償却費率	%	14.9	15.4	8.2	8.1	7.5
経常収益対支払利息率	%	2.6	2.6	1.1	0.7	0.1
サービス活動収益対サービス活動増減差額比率	%	6.5	6.0	4.1	2.4	1.8
従事者1人当たりサービス活動収益	千円	8,270	10,536	10,152	10,051	9,270
従事者1人当たり人件費	千円	3,224	3,985	3,941	3,866	4,065
赤字割合	%	26.7	16.7	34.2	35.6	41.5

（図表7）平成28年度 ケアハウスの経営状況 特定施設 開設経過年数別 （平均）

収支区分		1年以上	5年以上	10年以上	15年以上	20年以上
		5年未満 n=18	10年未満 n=39	15年未満 n=60	20年未満 n=49	n=25
定員数	人	47.6	39.8	43.5	51.3	48.2
利用率	%	91.9	95.0	96.7	93.6	90.4
介護サービスを受けた利用者の割合	%	79.2	84.3	80.9	67.2	61.1
要介護度		1.64	2.13	1.93	1.51	1.74
定員1人当たりサービス活動収益	千円	2,939	3,604	3,334	2,661	2,523
利用者1人1日当たりサービス活動収益	円	8,760	10,394	9,449	7,790	7,647
利用者10人当たり従事者数	人	5.37	6.00	5.33	4.12	4.72
人件費率	%	57.2	59.1	57.8	54.5	59.2
経費率	%	27.5	24.4	30.1	33.7	33.3
減価償却費率	%	12.7	8.7	6.1	5.7	7.3
経常収益対支払利息率	%	3.3	1.7	1.1	1.0	0.8
サービス活動収益対サービス活動増減差額比率	%	2.5	7.7	5.9	6.0	0.1
従事者1人当たりサービス活動収益	千円	5,951	6,327	6,470	6,896	5,907
従事者1人当たり人件費	千円	3,404	3,737	3,739	3,757	3,500
赤字割合	%	38.9	12.8	23.3	28.6	56.0



おわりに

平成 28 年度のケアハウスの決算状況は、一般型はほぼ横ばいであったが、特定施設はやや悪化していた。

一般型、特定施設ともに開設経過年数が 20 年以上の施設においてサービス活動増減差額比率が顕著に低くなっており、とくに厳しい経営状況であることがうかがえた。

現在、国においては地域包括ケアシステムの推進が図られているところであり、ケアハウスには、居宅での生活が困難な低所得高齢者等に対する積極的な支援が求められているところである。こうした支援を強化するためにも、施設の大規模修繕や建替えなどの老朽化対策を適切な時期に行いながら利用率を向上させることで、収益基盤を安定させることが求められるであろう。

なお、機構の福祉貸付事業においては、低所得や要介護高齢者等の支援施設の一つである軽費老人ホーム（A型およびB型）につき、ケアハウスへの一元化を推進する国の政策に連動して、平成 19 年度より原則融資対象外として取り扱っていたところである。

しかし、低所得高齢者への支援施設として引き続き需要があること、また、施設の老朽化が進んでおり建替え需要のニーズがあることから、平成 30 年度から改築整備に限り融資対象とすることとしたので、改築計画策定時に考慮いただければ幸いである。

※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