

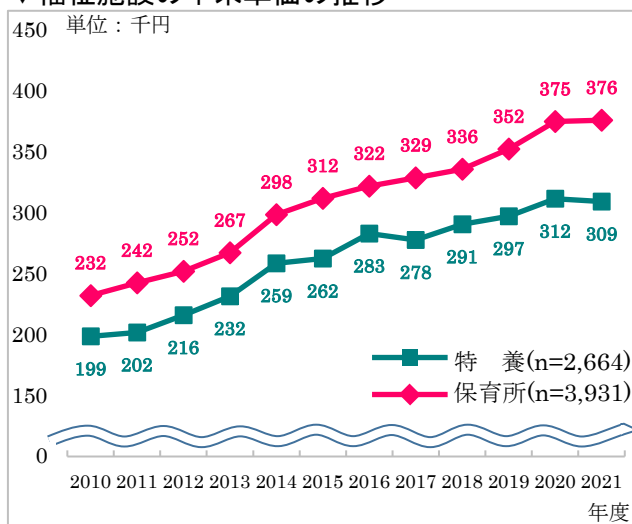
2021年度（令和3年度）福祉・医療施設の建設費について

令和4年6月28日
 経営サポートセンター リサーチグループ
 調査員 平内 雄真

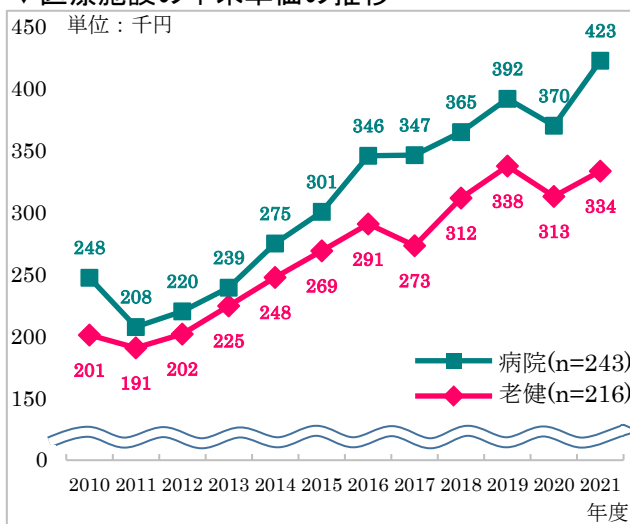
平米単価は特養がやや低下も依然高止まり。保育所、病院、老健は上昇傾向が続く

- ユニット型特別養護老人ホームの建設費の推移
 - ✓ 平米単価は309千円、定員1人当たり建設費は14,157千円と、いずれも前年度よりやや低下するも、依然として高止まり
- 保育所および認定こども園の建設費の推移
 - ✓ 平米単価は376千円、定員1人当たり建設費は3,190千円となり、上昇傾向が続く。平米単価は横ばいも2010年度以降で最高額を記録
- 病院および介護老人保健施設の建設費の推移
 - ✓ 病院の平米単価は423千円、定員1人当たり建設費は24,348千円となり、いずれも2010年度以降で最高額を記録
 - ✓ 介護老人保健施設の平米単価は334千円、定員1人当たり建設費は14,935千円となり、いずれも前年度より上昇

▼福祉施設の平米単価の推移



▼医療施設の平米単価の推移



【本レポートで扱うデータの留意点】

- ・数値は四捨五入しているため、合計や差引が一致しない場合がある（以下記載がない場合は同じ）
- ・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年度まで増改築工事も対象）。特養、保育所および認定こども園の平米単価にのみ、サンプルに複合型施設（デイサービス、ショートステイ、放課後児童健全育成事業等）を含む。なお、病院および老健は、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、全国的情勢とは異なる場合がある
- ・平米単価は、「建築工事費／延床面積（建物のうち建築工事費対象部分の延床面積）」により算出している
- ・定員1人当たり延床面積は「延床面積／定員数」、定員1人当たり建設費は、「建築工事費／定員数」により算出している
- ・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）

Copyright © 2022 Welfare And Medical Service Agency (WAM). All rights reserved.

福祉医療機構（以下「機構」という。）では毎年、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¹、病院、介護老人保健施設（以下「老健」という。）における2021年度の状況について、経年比較のほか、地域ブロック別や機能別等の視点から取りまとめた結果を公表する。

1 福祉施設の動向

1.1 特養

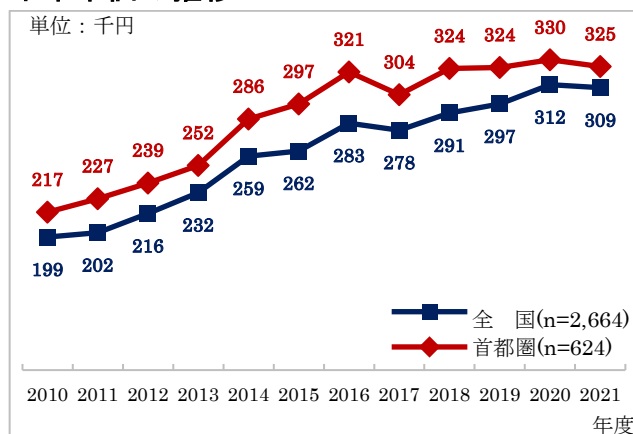
平米単価は前年度よりやや低下も、依然高い水準で推移

1.1.1 平米単価

平米単価は、全国平均および首都圏²ともに2010年度以降、上昇傾向が続いている（図表1）。全国平均は309千円となり、前年度から3千円低下、首都圏は325千円と前年度から5千円低下するも、依然として高い水準で推移している。

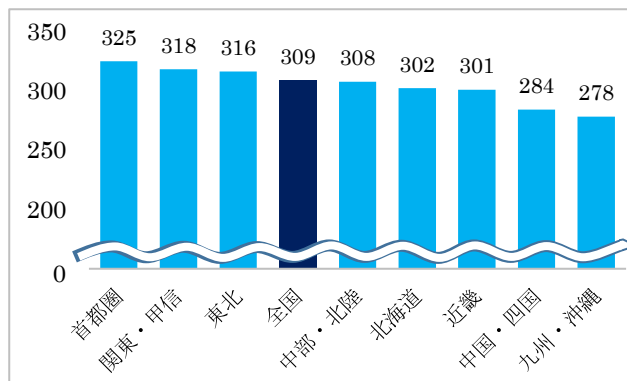
地域ブロック別では、首都圏がもっとも高くなった（図表2）。

（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



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）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



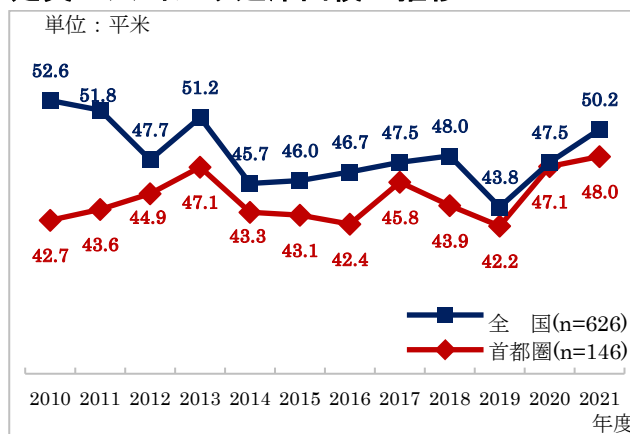
注）地域ブロック構成は次のとおり（以下記載がない場合は同じ）

【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人当たり延床面積

定員1人当たり延床面積（以下「1人当たり面積」という。）は、全国平均は50.2平米と前年度から2.7平米増加、首都圏は48.0平米と前年度から0.9平米増加した（図表3）。前年度に引き続き全国平均および首都圏ともに増加している。

（図表3）ユニット型特別養護老人ホームの定員1人当たり延床面積の推移



¹ 2016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

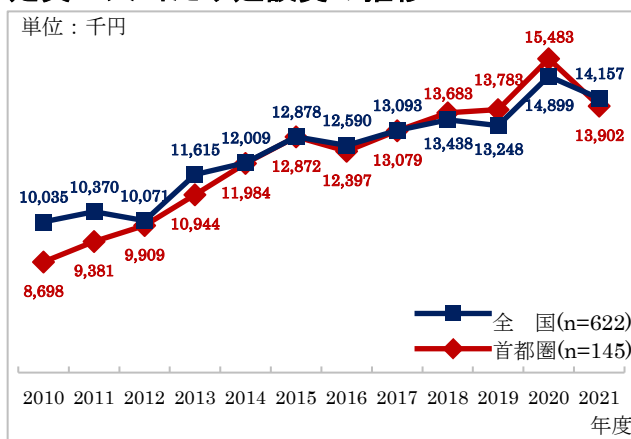
² 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県（以下記載がない場合は同じ）

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14,157千円と前年度から742千円低下、首都圏は13,902千円と前年度から1,581千円低下した（図表4）。

平米単価と同様、前年度より低下するも、依然高止まりが続いている。

（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



1.2 保育所および認定こども園

平米単価は全国平均で横ばい、首都圏で2010年度以降で最高額を記録

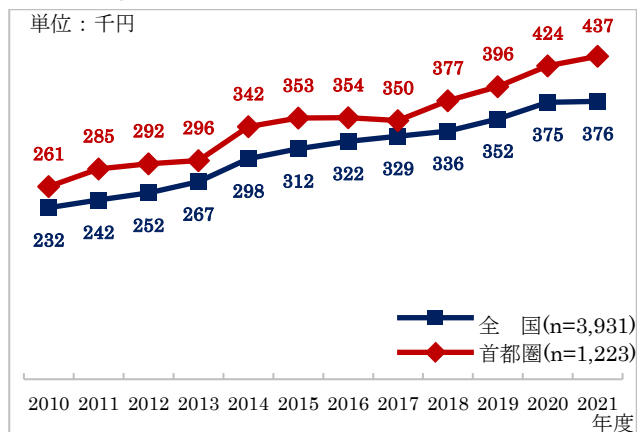
1.2.1 平米単価

平米単価は2010年度以降、上昇傾向が続いており、2021年度の平米単価は全国平均および首都圏ともに最高額を記録した（図表5）。

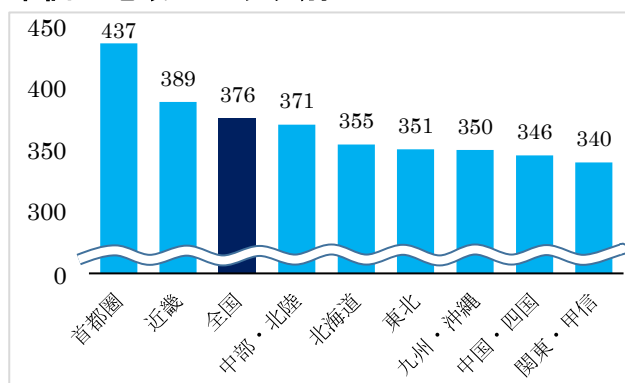
2021年度の全国平均は376千円と前年度から横ばい、首都圏は437千円と前年度から13千円上昇した。全国平均と首都圏の平米単価の差は2021年度は61千円となっており、2017年度以降、差は拡大し続けている。

地域ブロック別にみると、首都圏および近畿が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



（図表6）保育所および認定こども園の平米単価 地域ブロック別



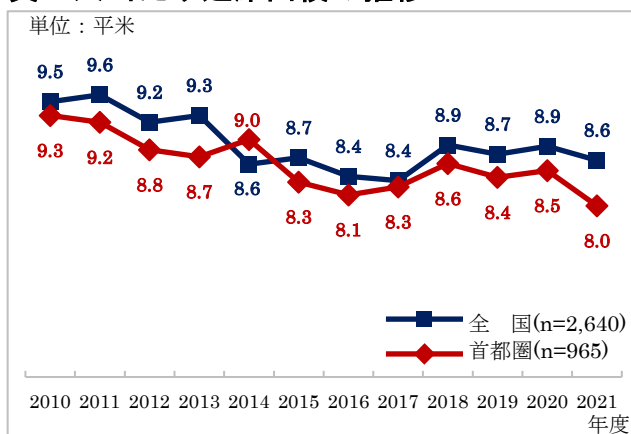
1.2.2 定員1人当たり延床面積

1人当たり面積は、全国平均が8.6平米、首都圏が8.0平米といずれも前年度より減少した（図表7）。

2012年度以降、特例措置³として待機児童が多い地域では面積基準を緩和することが可能となっており、首都圏を中心にこうした影響も相まって推移していると思料される。

³ 第1次一括法「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（平成23年法律第37号）により児童福祉法が改正され、保育所に係る居室の床面積が緩和された。また令和元年に「就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律」により認定こども園の面積基準も緩和された

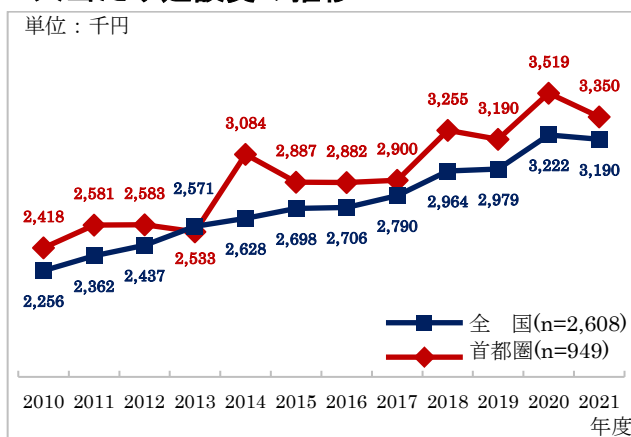
(図表 7) 保育所および認定こども園の定員 1 人当たり延床面積の推移



1.2.3 定員 1 人当たり建設費

1 人当たり建設費は、全国平均が 3,190 千円と前年度から 32 千円低下、首都圏が 3,350 千円と前年度から 169 千円低下した (図表 8)。全国平均および首都圏ともに、前年度から平米単価は上昇したものの、1 人当たり面積の減少がそれを上回ったため、1 人当たり建設費が低下したと考えられる。

(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



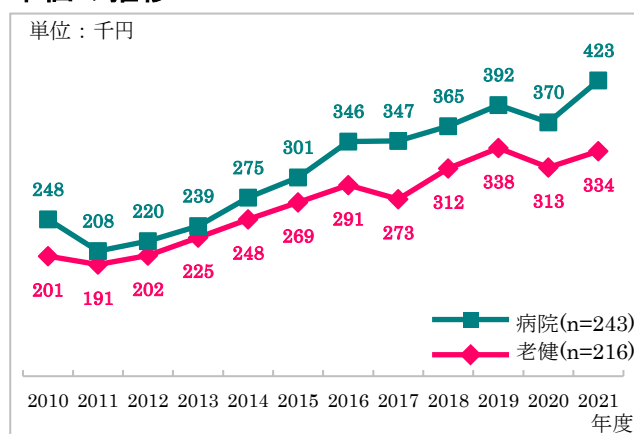
2 医療施設の動向

平米単価は病院・老健ともに前年度より上昇、病院は 400 千円を超える

2.1 病院および老健の平米単価の推移

病院の平米単価は、423 千円と前年度から 53 千円上昇し、2010 年度以降で最高額を記録した。また老健の平米単価は、334 千円と前年度から 21 千円上昇した (図表 9)。

(図表 9) 病院・介護老人保健施設の平米単価の推移



次に、病院の平米単価について、類型ごとの特徴をみていきたい。2016 年度から 2021 年度までのデータを 3 類型⁴に分類し、データの分布を箱ひげ図で表した (図表 10)。

3 類型の中で中央値は一般病院でもっとも高く、また分布の間隔がもっとも広い。この背景には、一般病院のサンプルには小規模な病院から大規模な病院まで規模にばらつきがあるほか、高度急性期から回復期まで多機能の病院が含まれていることが挙げられる。例えば、一般病院の最大値から第 3 四分位の間に属する病院は、そのほとんどが急性期病院⁵であり、ICU や HCU などの高度急性期機能を有する病院もみられた。こうした病院は集中治療室、大型検査

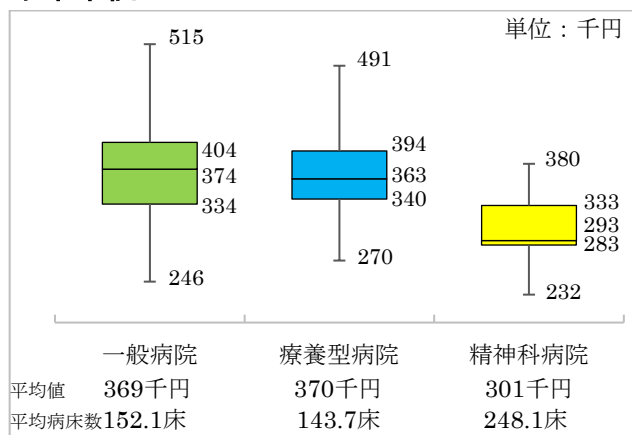
⁴ 一般病院、療養型病院、精神科病院を指す。一般病院は全病床に占める一般病床の割合が 50%超、療養型病院は全病床に占める療養病床の割合が 50%超、精神科病院は全病床に占める精神病床の割合が 80%以上の病院と定義

⁵ 全病床のうち、50%以上の病床で急性期一般入院料 1~7 を算定する病院と定義

機器を配置する検査室など、複雑な設備構造を要するため、平米単価は高くなる傾向がある。一方、第1四分位から最小値の間に属する病院は、回復期リハビリテーション病棟入院料などを中心に算定する病院が多く、療養型病院の水準とほぼ変わらない状況であった。

療養型病院の最大値から第3四分位の間に属する病院は、病床数200床以上と比較的規模の大きな病院が多く、リハビリテーション支援ロボットを整備するなど設備構造を充実させている病院もみられた。

(図表10) 2016～2021年度 病院類型別の平米単価⁶

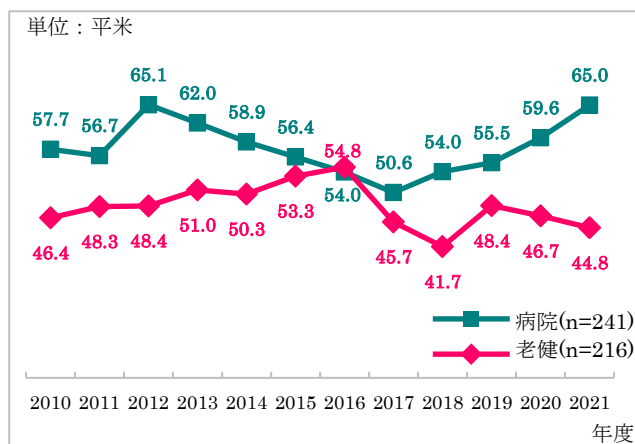


2.2 病院および老健の定員1人当たり延床面積の推移

病院の1人当たり面積は、65.0平米と前年度から5.4平米増加した(図表11)。増加の一因として、2021年度は、3類型の中で1人当たり面積が大きい傾向にある一般病院のサンプル割合が大きくなったためと推察される。

また、老健の1人当たり面積は44.8平米と前年度から1.9平米減少した。これは、政令指定都市などの都市部で整備するサンプルが多く、延床面積が抑制されたため、減少したと考えられる。

(図表11) 病院・介護老人保健施設の定員1人当たり延床面積の推移

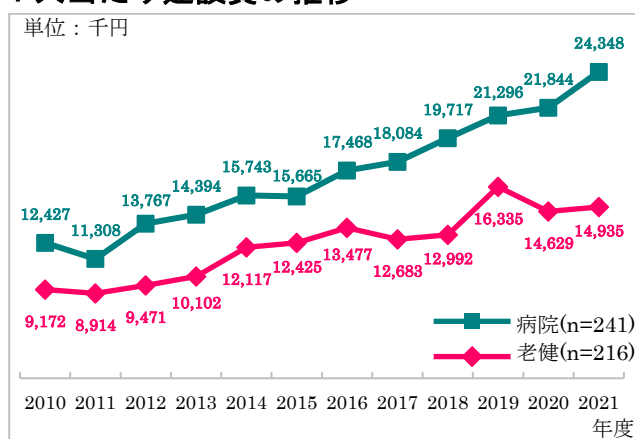


2.3 病院および老健の定員1人当たり建設費の推移

病院の1人当たり建設費は24,348千円と前年度から2,504千円上昇し、2010年度以降で最高額を記録した(図表12)。1人当たり面積と同様に、建設費が高くなる傾向にある一般病院のサンプル割合が大きくなったことから上昇したと考えられる。

また、老健の1人当たり建設費は14,935千円と前年度から306千円上昇した。

(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



⁶ 箱ひげ図の数値は、各病院類型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、グラフ欄外の下部に記載している

おわりに

本稿では、福祉・医療施設の建設費について、経年比較や地域ブロック別、機能別にみてきたが、2021年度においても、建設費は高止まりの状況であることが確認できた。

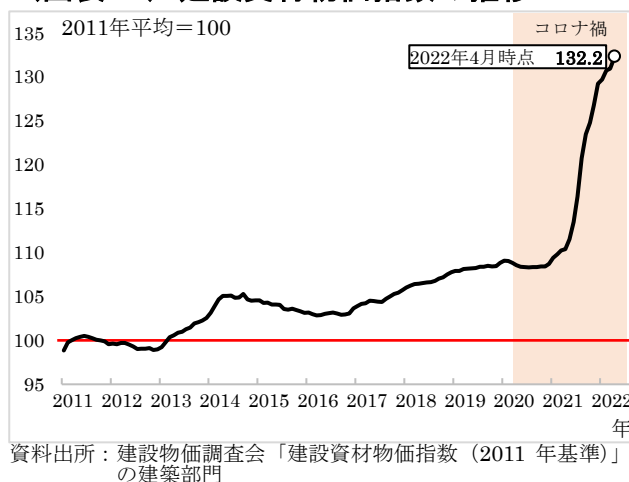
2021年度の建設業界の動向をみると、新型コロナウイルス感染症が流行した直後の2020年度と比べて、経済活動が盛んとなり、アメリカの住宅市場をはじめとする建設需要の増加に伴い、建設資材が高騰している(図表13)。とりわけ、2021年8月以降の原油価格・物価高騰、2022年2月以降のウクライナ情勢も相まって、直近の急騰は激しい。これらの高騰は、2022年度以降の建設費に影響を及ぼすことが予測され、設備投資額が増加すれば将来的な施設経営にも波及する恐れがある。

また、価格面のみならず、資材の確保自体が困難となり、工期が長期化する事例も発生しているという。これらの影響がいつまで続くかは不透明であるため、今後、施設の建設計画を進

める際には、工事着手時期の見極めが重要となるであろう。その見極めにあたっては、各種情報収集や基本構想・事業計画の策定など、可能なものから早期に着手し、綿密に検討しておくことが望まれる。

最後になるが、本レポートが福祉・医療施設の建設費の現状と傾向を把握し、整備を検討する際の参考となれば幸いである。

(図表13) 建設資材物価指数の推移



【免責事項】

- ※ 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