

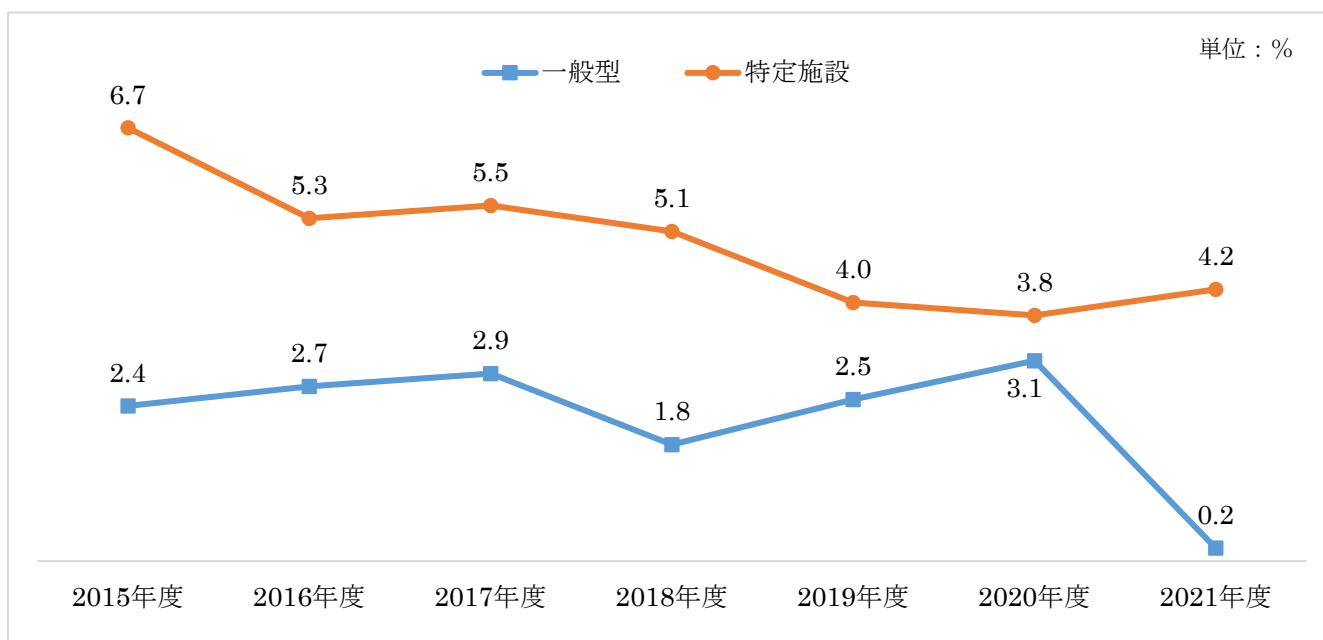
2021年度 軽費老人ホーム（ケアハウス）の経営状況について

令和5年4月28日
 経営サポートセンター リサーチグループ
 主査 深澤 宏一

ケアハウスは赤字施設割合が拡大

- ケアハウス（一般型）の経営状況
 - ✓ 利用者単価および利用率の低下に伴い収益が減少し、サービス活動増減差額比率は0.2%に低下
 - ✓ 赤字施設は利用率と利用者単価の低さに課題
 - ✓ 定員規模が大きいほど人件費率は低くなるものの、業務委託費率が高くなる傾向
- ケアハウス（特定施設）の経営状況
 - ✓ サービス活動増減差額比率は0.4ポイント上昇するも、赤字施設割合は拡大
 - ✓ 赤字施設は黒字施設と比べ、主要な加算の算定率が低いことから利用者単価が低い
 - ✓ 定員規模が小さいほうがサービス活動増減差額比率が高い傾向

▼ケアハウスのサービス活動増減差額比率の推移



【本リサーチ結果に係る留意点】

- 設立後1年未満の軽費老人ホーム（ケアハウス）は分析対象に含んでいない
- 本稿では、介護保険制度における特定施設入居者生活介護（地域密着型特定施設入居者生活介護を含む）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
- 資料出所は、特に記載がない場合は、すべて福祉医療機構である。また、数値は、特に記載がない場合は平均値である
- 数値は四捨五入のため、内訳や差引の合計が合わない場合がある

福祉医療機構（以下「機構」という。）では、毎年度、貸付先の軽費老人ホーム（以下「ケアハウス」という。）から経営状況等について報告をいただいている。本稿では2021年度（令和3年度）決算に係る経営状況について分析を行った。

1 ケアハウス（一般型）の経営状況

1.1 2021年度の経営状況

利用者単価および利用率の低下に伴い収益が減少し、サービス活動増減差額比率は0.2%に低下

一般型の2021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、2020年度よりも2.9ポイント低下し0.2%となった（図表1）。これは、2015年度以降ではもっとも低い水準である。また、赤字施設¹割合も44.8%まで拡大し、経営状況の悪化傾向がみてとれる。

その要因として、サービス活動収益の減少が挙げられる。2021年度の利用者1人1日当たりサービス活動収益（以下「利用者単価」という。）

は2020年度から45円低下し4,897円となった。また、定員数は横ばいだったが、利用率は1.2ポイント低下し、93.3%となった。さらに、従事者1人当たりサービス活動収益は、208千円低下しており、運営に必要な収益の確保に課題がある施設が多いものと考えられる。

費用面では、従事者1人当たり人件費は38千円低下したものの、サービス活動収益の減少に伴い、サービス活動収益対人件費率（以下「人件費率」という。）は0.5ポイント上昇した。また、サービス活動収益対経費率（以下「経費率」という。）も上昇がみられたが、とくに上昇していたのは、サービス活動収益対水道光熱費率（以下「水道光熱費率」という。）である。これは、昨今の原油価格・物価高騰を背景とした水道光熱費の上昇の影響が、早くも表れたものとみられる。また、全国的な人手不足から、一部業務を委託する施設が一定数あり、サービス活動収益対業務委託費率（以下「業務委託費率」という。）も上昇していた。

（図表1）ケアハウス（一般型）の経営状況

指標		2020年度	2021年度	差引 (2021-2020)
施設数	—	567	683	—
定員数	人	38.1	38.1	0.0
利用率	%	94.5	93.3	△ 1.2
定員1人当たりサービス活動収益	千円	1,705	1,668	△ 37
利用者単価	円	4,942	4,897	△ 45
利用者10人当たり従事者数	人	1.87	1.89	0.02
うち介護職員数	人	0.60	0.63	0.02
人件費率	%	39.6	40.0	0.5
経費率	%	49.4	51.1	1.7
うち給食費率	%	14.4	14.6	0.2
うち水道光熱費率	%	10.9	12.2	1.3
うち業務委託費率	%	11.8	12.6	0.8
減価償却費率	%	7.9	8.6	0.8
サービス活動増減差額比率	%	3.1	0.2	△ 2.9
経常増減差額比率	%	3.9	0.9	△ 3.0
従事者1人当たりサービス活動収益	千円	9,659	9,451	△ 208
従事者1人当たり人件費	千円	3,820	3,783	△ 38
赤字施設割合	%	34.2	44.8	10.6

¹ 経常増減差額が0円未満を赤字とした

1.2 黒字施設・赤字施設別の経営状況

赤字施設は利用率と利用者単価の低さに課題

続いて、一般型の黒字施設と赤字施設の経営状況を収益面から比較していきたい（図表 2）。

まず、利用率は黒字施設の 94.8%に対し、赤字施設は 91.5%と、赤字施設のほうが 3.2 ポイント低い。このことから、特別養護老人ホームといったほかの入所施設同様に、利用率は施設が黒字となるか赤字となるかに影響をおよぼす、もっとも重要な指標の 1 つだといえる。また、利用者単価も赤字施設のほうが 172 円低い 4,799 円であり、従事者 1 人当たりサービス活動収益も同様に赤字施設のほうが 1,110 千円低い 8,844 千円であることから、赤字施設では収益面で課題があることがわかる。

（図表 2）ケアハウス（一般型）の黒字施設・赤字施設別の経営状況

指標		黒字施設	赤字施設	差引 (赤字－黒字)
施設数	—	377	306	—
定員数	人	38.6	37.5	△ 1.1
利用率	%	94.8	91.5	△ 3.2
利用者単価	円	4,971	4,799	△ 172
利用者 10 人当たり従事者数	人	1.82	1.98	0.16
うち介護職員数	人	0.60	0.66	0.06
人件費率	%	37.2	43.9	6.8
経費率	%	48.0	55.3	7.4
減価償却費率	%	7.7	9.9	2.2
サービス活動増減差額比率	%	7.2	△ 9.2	△ 16.4
従事者 1 人当たりサービス活動収益	千円	9,954	8,844	△ 1,110
従事者 1 人当たり人件費	千円	3,698	3,885	187

1.3 定員規模別の経営状況

定員規模が大きいほど人件費率は低くなるものの、業務委託費率が高くなる傾向

さらに、定員規模別の経営状況を比較すると、多くの指標で差がみられた（図表 3）。

利用者単価は、定員規模が小さいほど高くなり、定員 29 人以下は 5,555 円であるが、50 人以上は 4,685 円であった。ケアハウスの「サービスの提供に要する費用」は、定員規模が大きくなるほど低くなっていくことから、その収益構造どおりの傾向であるといえる。

また、定員規模が大きくなるほど、利用者 10 人当たり従事者数は少なくなる。これは施設長、栄養士や事務員は、定員数に応じた人員配置となっていないことが影響していると考えられる。

（図表 3）ケアハウス（一般型）の定員規模別の経営状況

指標		29 人以下	30 人以上 49 人以下	50 人以上
施設数	—	191	209	283
定員数	人	17.8	32.6	55.9
利用率	%	92.8	93.0	93.6
定員 1 人当たりサービス活動収益	千円	1,881	1,719	1,601
利用者単価	円	5,555	5,064	4,685
利用者 10 人当たり従事者数	人	2.54	2.05	1.69
うち介護職員数	人	0.92	0.66	0.55
人件費率	%	47.2	40.3	38.1
経費率	%	45.4	50.5	52.8
うち業務委託費率	%	9.4	12.7	13.4
減価償却費率	%	7.9	9.2	8.6
サービス活動増減差額比率	%	△ 0.5	△ 0.0	0.5
従事者 1 人当たりサービス活動収益	千円	7,976	9,019	10,149
従事者 1 人当たり人件費	千円	3,768	3,634	3,865
赤字施設割合	%	48.2	45.5	42.0

そのため、定員規模が大きくなるほど、人件費率は低下している。

一方、業務委託費率は、定員規模が大きくなるほど上昇している。一般型の人員配置は、介護保険施設と比べると少なく、清掃やベッドメイクなどの業務を施設の従事者だけで実施することが難しいものと推察される。前述のとおり、定員規模が大きくなっても、必ずしも1施設当たりの従事者数が同じ比率で増えるわけではないことから、定員規模が大きい施設ほど人手が足りず、業務委託に頼らざるをえないものと考えられる。

サービス活動増減差額比率は、定員50人以上では、かろうじてプラスとなっているが、それ以下の区分ではマイナスであった。一般型は、介護保険収益のようなまとまった収益がなく、運営費が一般財源化されていることから、物価高騰等により、引き続き経営環境は厳しいことが見込まれる。そのため、一般型に関しては、利用率の改善等による収益の確保が最優先課題であるものと思料する。

2 ケアハウス（特定施設）の経営状況

2.1 2021年度の経営状況

サービス活動増減差額比率は0.4ポイント上昇するも、赤字施設割合は拡大

特定施設の2021年度のサービス活動増減差額比率は、0.4ポイント上昇し4.2%となり、大きく低下した一般型とは明暗が分かれた（図表4）。ただし、赤字施設割合は拡大していることから、特定施設全体で経営状況が改善したわけではないことに留意が必要である。

サービス活動増減差額比率が上昇した理由としては、利用者単価が2020年度より899円上昇し、9,505円となったことが挙げられる。これは、要介護度や、介護職員処遇改善加算（Ⅰ）の算定率がわずかに上がったことなどが影響していると考えられる。

費用面は、従事者1人当たり人件費が上昇したものの、サービス活動収益の増加により人件費率は低下した。また、一般型と同様に水道光熱費率が上昇していた。

（図表4）ケアハウス（特定施設）の経営状況

指標		2020年度	2021年度	差引 (2021-2020)
施設数	—	245	267	—
定員数	人	52.2	46.8	△ 5.4
利用率	%	92.1	91.1	△ 1.0
要介護度	—	1.88	1.94	0.06
介護職員処遇改善加算（Ⅰ）算定率	%	88.2	88.4	0.2
定員1人当たりサービス活動収益	千円	2,893	3,159	266
利用者単価	円	8,606	9,505	899
利用者10人当たり従事者数	人	4.91	5.14	0.23
うち介護職員数	人	2.95	3.17	0.22
人件費率	%	60.5	59.5	△ 1.0
経費率	%	28.6	28.9	0.3
うち給食費率	%	7.9	7.9	△ 0.0
うち水道光熱費率	%	5.7	6.4	0.7
うち業務委託費率	%	6.3	6.2	△ 0.1
減価償却費率	%	6.8	7.2	0.4
サービス活動増減差額比率	%	3.8	4.2	0.4
経常増減差額比率	%	3.7	4.0	0.3
従事者1人当たりサービス活動収益	千円	6,400	6,751	350
従事者1人当たり人件費	千円	3,874	4,017	143
赤字施設割合	%	32.2	36.7	4.5

2.2 黒字施設・赤字施設別の経営状況

赤字施設は黒字施設と比べ、主要な加算の算定率が低いことから利用者単価が低い

続いて、特定施設の黒字施設と赤字施設の経営状況を比較していきたい（図表 5）。

全体的な傾向は、一般型と同様であり、黒字施設と比べると、赤字施設は利用率および利用者単価が低かった。

このうち、利用者単価の差は加算の算定率の違いから生じたものと考えられる（図表 6）。介護職員処遇改善加算（I）は、黒字施設では 91.7% が算定しているのに対し、赤字施設で算定しているのは 82.7% であり、赤字施設のほうが 9.0 ポイントも低い。2021 年度の介護報酬改定で新設された科学的介護推進体制加算も赤字施設のほうが算定率が低かった。

ただし、サービス提供体制強化加算（I）は、黒字施設では 34.9% が算定しているのに対し、

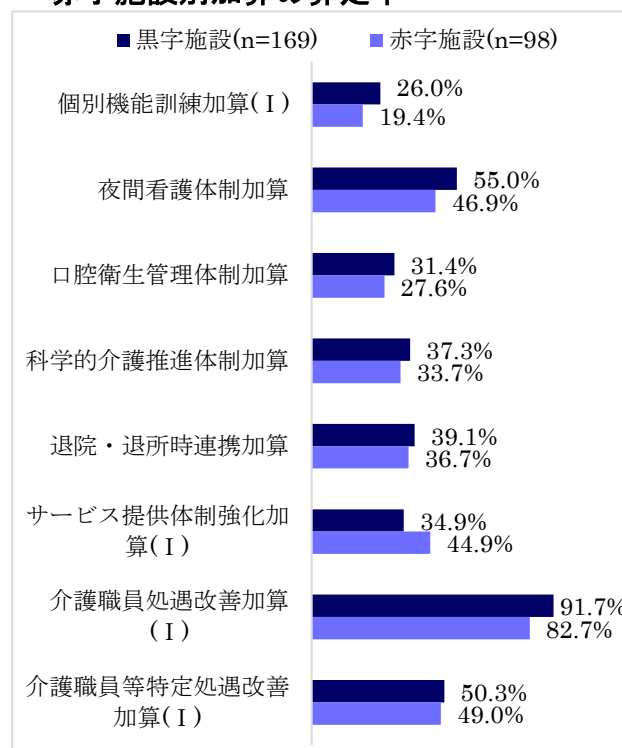
赤字施設では 44.9% が算定しており、赤字施設のほうが 10.0 ポイントも高かった。赤字施設は従事者 1 人当たり人件費が高いことから、有資格者や勤続年数が長い従事者が多く在籍しているものと推察される。これによりサービス提供体制強化加算（I）の資格・勤続年数に関する要件である「介護福祉士が 70% 以上」または「勤続 10 年以上の介護福祉士が 25% 以上」の要件を満たしやすくなっており、算定率に差があるものと考えられる。

このように、人員要件を満たすことで算定可能な加算ばかりを優先しすぎると、収支のバランスが崩れることも考えられる。しかし、加算の算定自体は、収益の増加とともに、サービスの質の向上も図ることができることから、積極的に取組む必要はあるだろう。赤字施設においては、科学的介護推進体制加算や退院・退所時連携加算など、人員体制ではなく取組み自体が要件となっている加算の算定も、前向きに検討してみたいだろうか。

（図表 5）ケアハウス（特定施設）の黒字施設・赤字施設別の経営状況

指標		黒字施設	赤字施設	差引 (赤字－黒字)
施設数	—	169	98	—
定員数	人	46.2	47.8	1.6
利用率	%	93.1	87.6	△ 5.5
要介護度	—	1.95	1.91	△ 0.04
利用者単価	円	9,679	9,195	△ 484
利用者 10 人当たり従事者数	人	5.05	5.30	0.25
うち介護職員数	人	3.13	3.24	0.11
人件費率	%	56.9	64.3	7.4
経費率	%	27.1	32.3	5.1
減価償却費率	%	6.1	9.4	3.3
サービス活動増減差額比率	%	9.8	△ 6.1	△ 15.9
従事者 1 人当たりサービス活動収益	千円	6,997	6,335	△ 662
従事者 1 人当たり人件費	千円	3,982	4,076	94

（図表 6）ケアハウス（特定施設）の黒字施設・赤字施設別加算の算定率



2.3 定員規模別の経営状況

一般型とは異なり、定員規模が小さいほうがサービス活動増減差額比率が高い傾向

次いで、定員規模別の経営状況を比較していきたい（図表 7）。

利用率は、定員規模が大きいほど低くなっている。なお、定員規模が大きい施設では、定員の一部で特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合が多いが、定員すべてで特定施設入居者生活介護の指定を受けている施設に絞って比較しても、利用率の傾向は同じであった。

また、要介護度も定員規模が大きくなるほど低くなる傾向があった。表にはないが、要介護 3 と要介護 4 の年間延べ利用者数に占める割合は、定員 29 人以下ではそれぞれ 19.4%、15.7%であるのに対し、定員 50 人以上では 12.5%、9.5%

（図表 7）ケアハウス（特定施設）の定員規模別の経営状況

指標		29 人以下	30 人以上 49 人以下	50 人以上
施設数	—	51	77	139
定員数	人	22.5	35.2	62.1
利用率	%	93.3	91.4	90.7
要介護度	—	2.39	1.94	1.86
介護職員処遇改善加算（Ⅰ）取得率	%	84.3	85.7	91.4
定員 1 人当たりサービス活動収益	千円	3,895	3,375	2,994
利用者単価	円	11,440	10,123	9,044
利用者 10 人当たり従事者数	人	6.60	5.65	4.78
うち介護職員数	人	4.06	3.48	2.95
人件費率	%	63.0	60.6	58.5
経費率	%	25.2	27.9	30.0
うち水道光熱費率	%	6.0	6.1	6.6
うち業務委託費率	%	5.6	5.6	6.6
減価償却費率	%	6.7	7.0	7.4
サービス活動増減差額比率	%	5.1	4.3	4.1
従事者 1 人当たりサービス活動収益	千円	6,325	6,540	6,910
従事者 1 人当たり人件費	千円	3,984	3,963	4,043
赤字施設割合	%	33.3	39.0	36.7

であった。要介護 3 以上の利用者の確保は特別養護老人ホームとも競合しており、比較的困難であるものと推察される。そのため、利用率が低く利用者の確保が課題となっている施設では、要介護度が低い利用者を受入れて、利用率を維持しているものと考えられる。

利用者単価は、要介護度や定員規模による介護報酬の差などにより、定員 29 人以下の施設の 11,440 円に対し、定員 50 人以上では 9,044 円と 2,396 円もの差があった。なお、定員すべてで特定施設入居者生活介護の指定を受けている施設に絞って比較すると、定員 29 人以下は 11,549 円（n=49）、定員 50 人以上は 10,912 円（n=55）となり、差は縮まるものの傾向は同じであった。

費用面を確認すると、定員規模が大きいほうが人件費率は低く、経費率は高かった。これは、一般型と同様の傾向である。ただし、それぞれの数値の差は 5 ポイントほどと、一般型と比べると小さく、経営状況の決定的な違いになっているとまではいえない。一般型と比べると、人員配置が手厚く、業務の内製化が可能であることから、差が出にくいものと考えられる。

サービス活動増減差額比率は、定員 29 人以下は 5.1%であるのに対し、定員 50 人以上では 4.1%となり、定員規模が大きいほうが低かった。赤字施設割合も定員 29 人以下のほうが低く、経営状況は定員規模が小さいほうがやや良好であった。これにより、定員規模が大きいほうが経営状況が良かった一般型とは、傾向が異なっているといえよう。

ただし、一般型、特定施設ともに利用率が高い区分のほうがサービス活動増減差額比率が高いという点では共通している。利用者と、その受入れに必要な従事者の確保は、ともに困難な経営課題であるのは想像に難くないが、引き続き積極的に取り組む必要があるといえるだろう。

おわりに

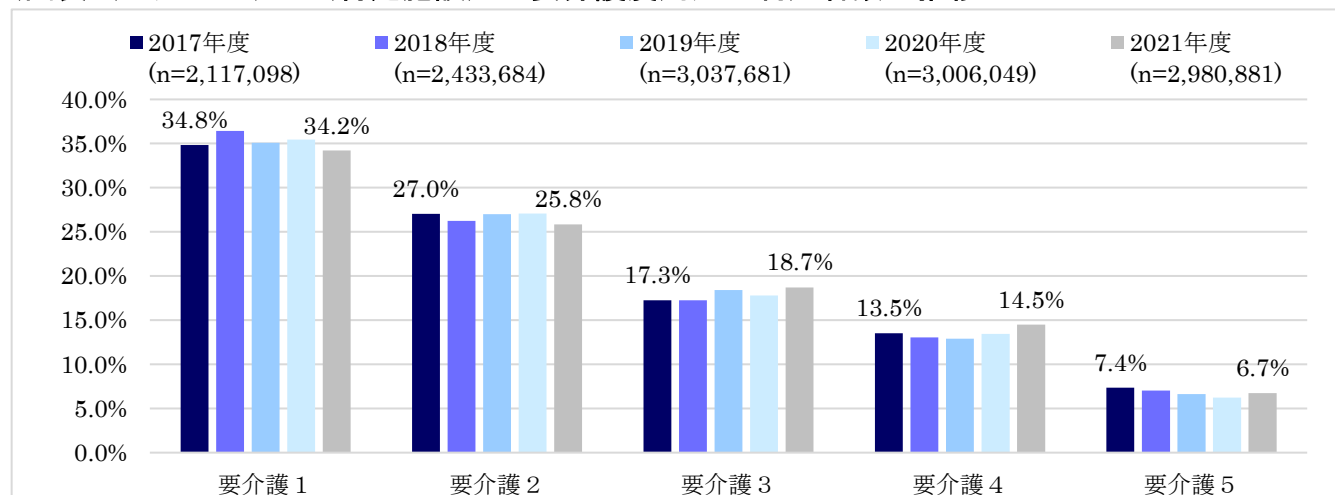
2020年度と比べた2021年度のケアハウスのサービス活動増減差額比率は、一般型では低下したのに対し、特定施設では上昇しており、傾向に差がみられた。一般型は経費率が50%程度と高く、物価高騰の影響を受けやすい施設であるためだと推察される。さらに、特定施設では従事者の処遇改善のため介護報酬が引き上げられているのに対し、一般型は運営費が一般財源化していることから、「サービスの提供に要する費用」の引き上げが一律に進まないといった収益構造上の問題がある可能性も考えられる。

また、特定施設においては、サービス活動増減差額比率はやや上昇したものの、赤字施設割合が拡大した。家庭での生活が困難な高齢者が地域で住み続けるためにケアハウスは必要不可欠であり、利用率の上昇など経営改善の取組みを継続的に進めていく必要があるだろう。

最後に、特定施設における要介護認定を受けている利用者の要介護度別の割合を紹介したい(図表8)。過去5年間の推移をみると、要介護1、2の利用者の割合が減り、要介護3、4の利用者の割合がやや増えている。すでに利用している方の要介護度が上がったのか、要介護度が高い新規利用者が増えているのかまではわからないが、要介護度が重い方の割合が増えてきている傾向がみられるのは確かである。このことから、特定施設が持つ介護の機能が、ますます重要になっていくものと推察される。

本稿が今後の施設運営をお考えいただくうえで、参考となれば幸いである。また、多忙なか、2021年度決算に係る事業報告書の提出に協力いただいた皆さまに感謝を申し上げる。

(図表8) ケアハウス(特定施設)の要介護度別延べ利用者数の推移



- ※ 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