

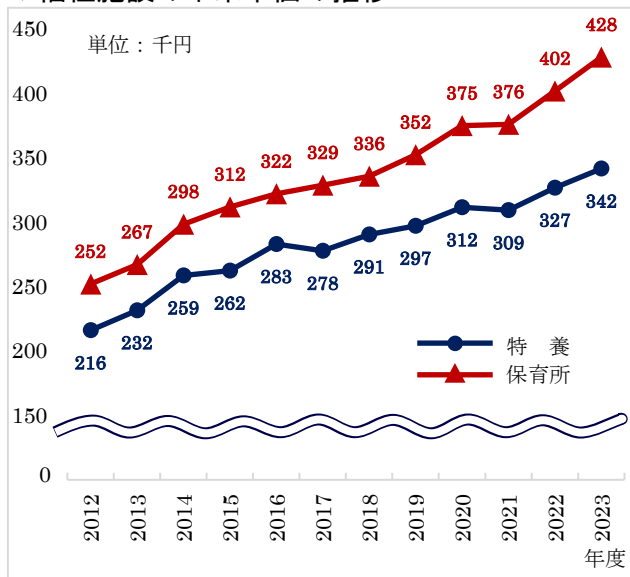
## 2023年度 福祉・医療施設の建設費について

令和6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 寺尾 加帆・菅野 瑠子

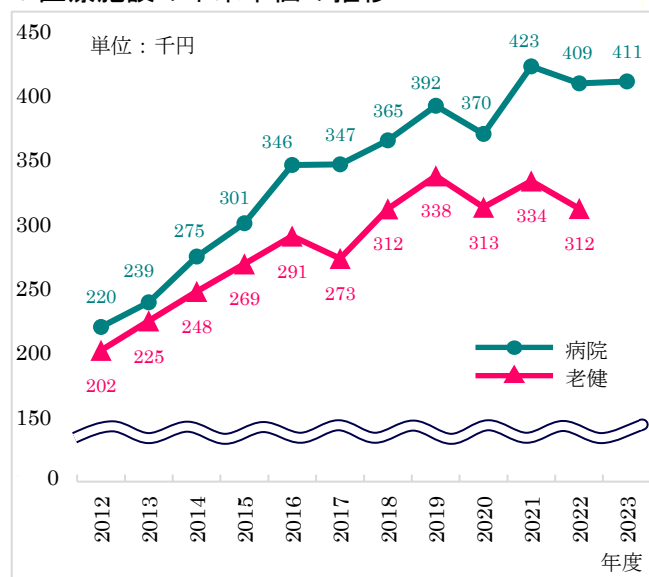
## 平米単価は特養、保育所で最高額。病院も前年度から上昇

- 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342千円となり、調査を開始した2008年度以降で最高額を記録。定員1人当たり建設費は15,080千円となり、前年度より低下するも、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428千円、定員1人当たり建設費は3,679千円となり、いずれも調査開始以降で最高額を記録
- 病院の建設費の推移
  - ✓ 平米単価は411千円、定員1人当たり建設費は23,872千円となり、前年度から上昇

▼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
- ・サンプルは機構の貸付先に限られるため、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 © 2024 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、2023年度の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>ならびに病院の状況について、経年比較のほか、地域ブロック別等の視点から取りまとめたので、結果を公表する。

## 1 福祉施設の動向

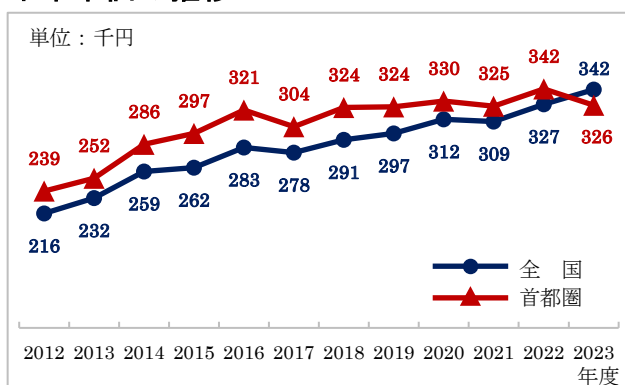
### 1.1 特養

**平米単価は調査を開始した 2008 年度以降で過去最高額を記録し、上昇傾向が続く**

#### 1.1.1 平米単価

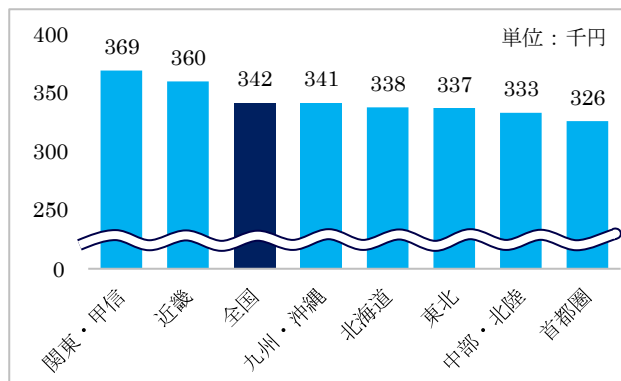
平米単価は、ここ十数年間、上昇傾向が続いている（図表 1）。全国平均は 342 千円となり、前年度から 15 千円上昇し、過去最高額を記録した。一方、首都圏<sup>2</sup>は 326 千円と前年度から 16 千円低下した。

（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



また、地域ブロック別にみても、首都圏は全国平均を下回り、関東・甲信および近畿が全国平均を上回った（図表 2）。

（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

※中国・四国はサンプルがなかったため、表記を省略している

首都圏の平米単価については、2022年度まで全国平均を上回っていたにも関わらず、2023年度は下回る結果となった。これはサンプルにおける定員規模の構成の違いが影響していると考えられる。2023年度の首都圏のサンプルは、定員が30人以上の広域型介護老人福祉施設（以下「広域型特養」という。）のみで、定員が29人以下の地域密着型介護老人福祉施設（以下「地域密着型特養」という。）が含まれていなかった。

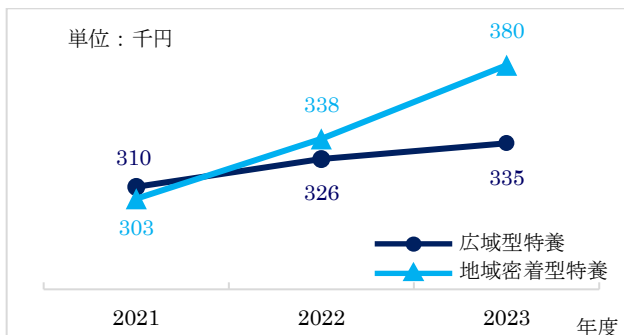
一般的には事業規模が大きいほど建設に要する資材調達や労務費を効率化できるため、広域型特養のほうが平米単価が低くなることが推測される。そこで、直近3か年度の平米単価を定員規模別に確認したところ、広域型特養は2021年度比で1.08倍の上昇であったのに対して、地域密着型特養は1.25倍と上昇幅が大きくなっ

<sup>1</sup> 2016年度以前の保育所のデータには認定こども園は含まない

<sup>2</sup> 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）

ており、これが首都圏の平米単価の低下に影響を及ぼしたと推察される。(図表 3)。

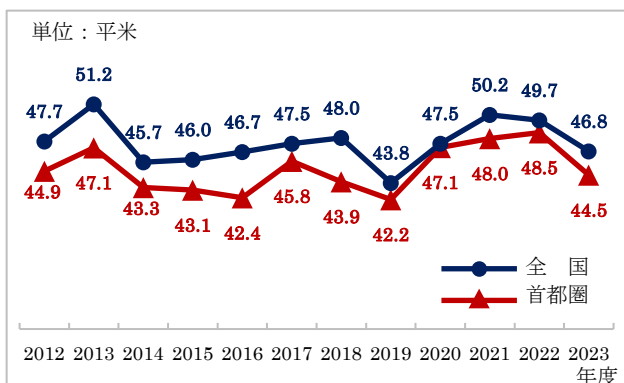
(図表 3) 直近 3 か年度ユニット型特別養護老人ホームの平米単価 定員規模別



### 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、全国平均が 46.8 平米と前年度から 2.9 平米低下、首都圏が 44.5 平米と前年度から 4.0 平米低下した (図表 4)。平米単価の高騰を背景として、延床面積を抑制する傾向にあると推察される。

(図表 4) ユニット型特別養護老人ホームの定員 1 人当たり延床面積の推移

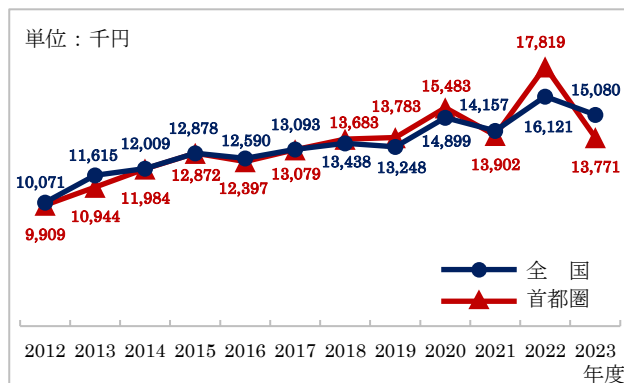


### 1.1.3 定員 1 人当たり建設費

定員 1 人当たり建設費 (以下「1 人当たり建設費」という。) は、全国平均が 15,080 千円と前年度から 1,041 千円低下、首都圏が 13,771 千円と前年度から 4,048 千円低下した (図表 5)。首都圏は平米単価が低下したことに加え、1 人

当たり面積も小さくなったことから減少幅が大きくなっているが、全国的には依然高止まりが続いている。

(図表 5) 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

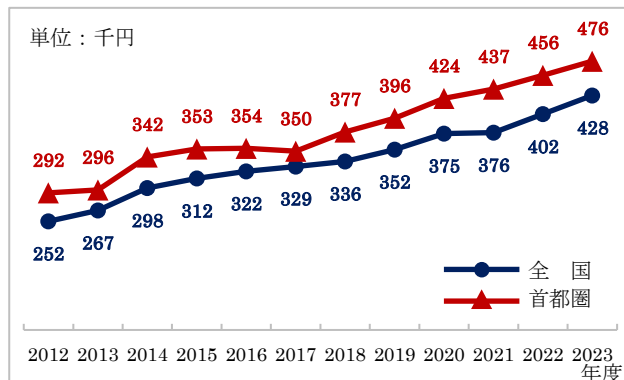
平米単価は全国平均および首都圏ともに調査開始以降で過去最高額を記録

### 1.2.1 平米単価

平米単価は、調査開始以降上昇傾向が続いており、2023 年度は全国平均および首都圏ともに過去最高額を記録した (図表 6)。

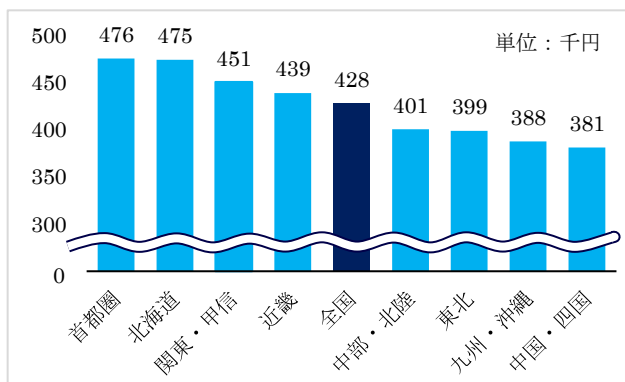
2023 年度の全国平均は 428 千円と前年度から 26 千円上昇、首都圏は 476 千円と前年度から 20 千円上昇した。なお、2014 年度以降の 10 年間をみると、全国平均では 1.43 倍、首都圏は 1.39 倍となった。

(図表 6) 保育所および認定こども園の平米単価の推移



地域ブロック別にみると、首都圏、北海道、関東・甲信および近畿が全国平均を上回った（図表7）。前年度に引き続き、首都圏の平米単価がもっとも高くなった。

（図表7）保育所および認定こども園の平米単価 地域ブロック別

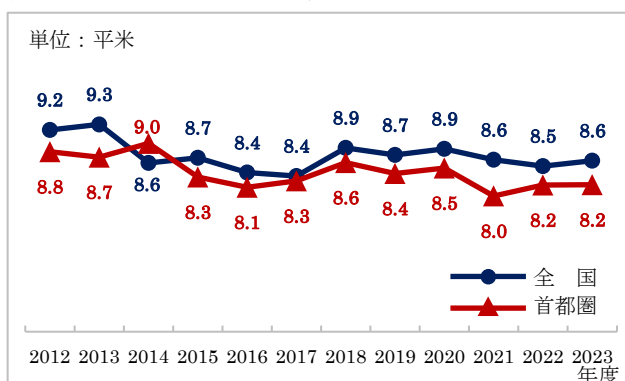


### 1.2.2 定員1人当たり延床面積

1人当たり面積は、全国平均が8.6平米と前年度から0.1平米上昇、首都圏が8.2平米と横ばいであった（図表8）。

経年でみても、2014年度以降1人当たり面積は横ばいで推移しているが、設置基準を満たし適正なサービスを提供する必要があることを踏まえると、一定の面積の確保が求められるため、8平米台で維持されているものと考えられる。

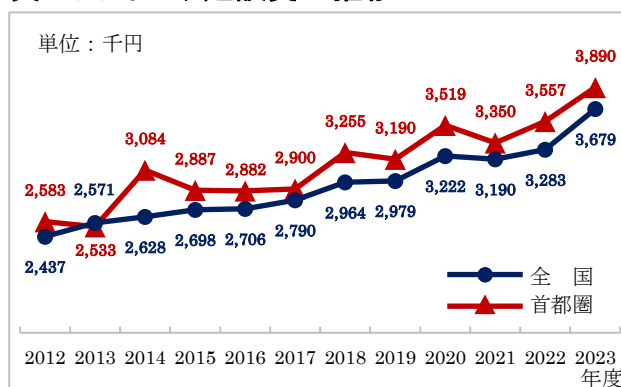
（図表8）保育所および認定こども園の定員1人当たり延床面積の推移



### 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3,679千円と前年度から396千円上昇、首都圏が3,890千円と前年度から332千円上昇した（図表9）。全国平均および首都圏ともに、前年度から1人当たり面積はほぼ変化がみられなかったが、平米単価の上昇に伴って、1人当たり建設費が上昇している。

（図表9）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



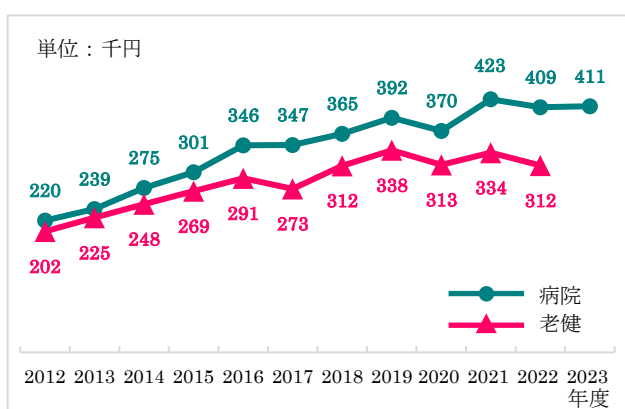
## 2 医療施設の動向

### 2.1 病院および老健の平米単価の推移

前述の特養や保育所および認定こども園と同様、2012年度以降平米単価は上昇傾向にあり、2023年度における病院の平米単価は411千円と、前年度から2千円上昇した（図表10）。

また、2014年度以降の10年間をみると1.49倍となった。

（図表10）病院および老健の平米単価の推移



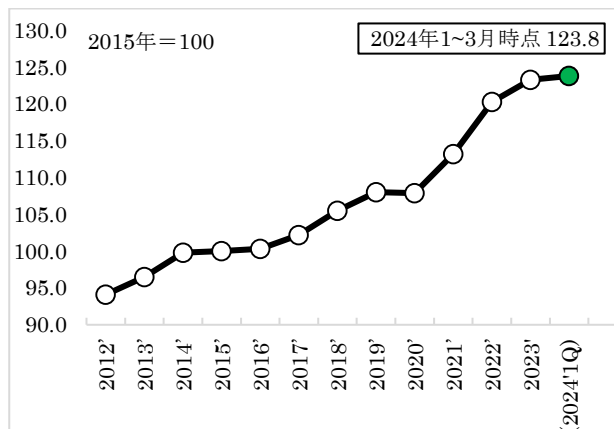
なお、冒頭にも記載のとおり、本レポートにて公表しているデータのサンプルは、機構の貸付先のみである。

機構では毎年、本レポートにて病院に加え介護老人保健施設（以下「老健」という。）のデータを取りまとめた結果を公表しているが、今年度に関しては例年に比べて該当のサンプル数が少なかった。それゆえに個別性が極めて高い内容になってしまう恐れがあるため、今年度においては老健の建設費に関するデータの公表を割愛する。

図表10でみたとおり、病院の平米単価については上昇しているが、近年、建設費が高騰するなか、やや上昇幅が低い印象がある。その理由について確認するため、建築工事費デフレーターとの推移も踏まえつつ、直近の平米単価の動向について詳しくみていきたい。

建設工事費デフレーターの推移をみると、2012年度以降年々上昇し、コロナ禍にあった2020年度から2022年度にかけて急激に上昇しているが、2022年度以降の上昇幅は大きくないことが読みとれる（図表11）。とはいえ、建設工事費デフレーターと平米単価ともに、高止まりしている状況は共通しているようだ。

（図表11）建設工事費デフレーターの推移



資料出所：国土交通省「建設工事費デフレーター（2015年基準）」

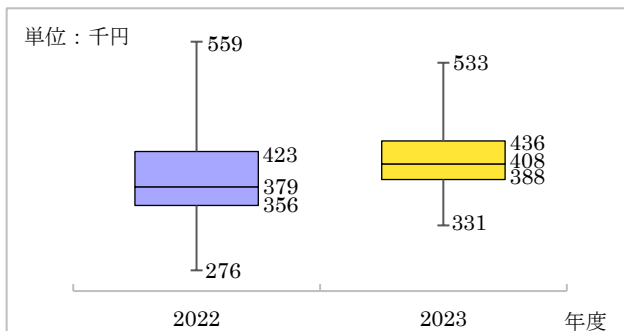
次に、2022年度と2023年度における平米単価のデータ分布を箱ひげ図で表した（図表12）。

2023年度におけるサンプルの中央値は408千円と前年度から29千円上昇した。また、最小値は331千円と前年度から55千円上昇した。箱ひげ図全体を比較すると、2023年度は四分位範囲が収まりながらも上方に遷移している。このことから、2023年度の平米単価については、実態として上昇基調にあると言えるだろう。

なお、繰り返すにはなるが、いずれの年度においてもサンプル数が多くないことから、必ず

しも全国の病院の平米単価を反映しているとは限らないことにご留意いただきたい。

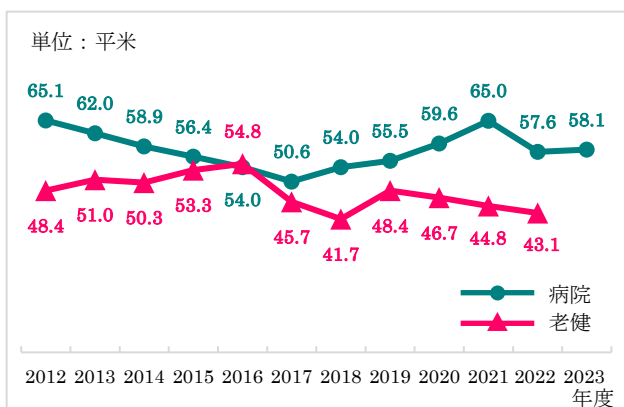
(図表 12) 2022・2023 年度 病院の平米単価の分布<sup>3</sup>



## 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58.1平米であり、前年度から0.5平米上昇した(図表13)。延床面積はサンプルの病院の機能性によっても傾向が分かれるため一概にはいえないが、一定の範囲内で推移していることがわかる。

(図表 13) 病院および老健の定員1人当たり延床面積の推移

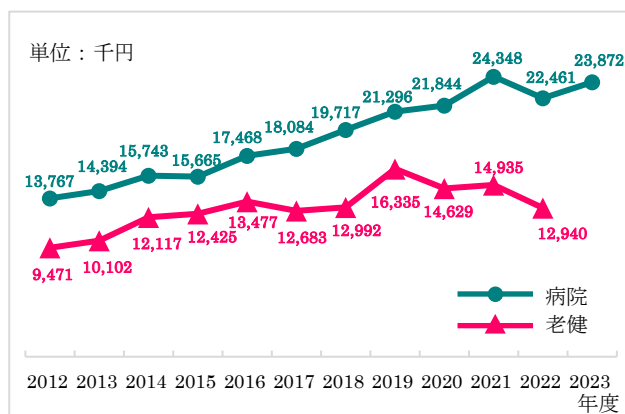


## 2.3 病院および老健の定員1人当たり建設費の推移

病院の1人当たり建設費は23,872千円と前年度から1,411千円上昇した(図表14)。平米単価と1人当たり面積がともにやや上昇したことに伴い、1人当たり建設費も上昇したと考えられる。

なお、一昨年度のレポート<sup>4</sup>にも記載があるが、病院のサンプルには高度急性期から回復期まで多機能の病院が含まれており、当然、高度急性期機能を有する病院は平米単価が高く、回復期機能を中心とする病院は平米単価が低くなる傾向にある。2023年度のサンプルについては、回復期機能を中心とする病院の割合が比較的高いことから、平米単価および1人当たり建設費の上昇が実態よりも抑えられたデータとなっている可能性も考えられる。

(図表 14) 病院および老健の定員1人当たり建設費の推移



<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 2021年度(令和3年度)福祉・医療施設の建設費について [https://www.wam.go.jp/hp/wp-content/uploads/220628\\_No001.pdf](https://www.wam.go.jp/hp/wp-content/uploads/220628_No001.pdf)



## 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にみてきたが、2023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。

近年の物価高騰は沈静化の兆しがみられず、福祉・医療施設の経営状況が悪化していることは、当機構や国の各種調査結果でも明らかになっている。令和6年度報酬改定はプラス改定であるものの、その内訳はほとんどが処遇改善に関する内容であり、法人の経営状況にどの程度プラスの影響を及ぼすかは不明瞭である。

このような状況下においては、多くの法人が今後数年間の経営状況について厳しい見通しを立てていると考えられる。施設整備を検討していたとしても、投資の回収見込みが不透明であることが足かせとなり、投資意欲が抑制されている状況が推察される。

そのような現状を踏まえると、本レポートで取り上げたサンプルのなかには、緊急度や必要性から施設整備を決断をしたか、あるいは何らかの手段で建設費を抑えつつ、実現に至ったというケースが多いのかもしれない。実際には、見積もり段階において想定した金額との乖離から、計画の実行に二の足を踏んでいるケースも少なくないと思われる。

当面の間は建設費が大きく低下することは考えにくいことから、施設整備の際には、これまで以上に建設費コストの上振れをあらかじめ想定するなど、様々なリスクを考慮した資金計画を策定するほか、資材不足や人材不足による工期の長期化を見越してスケジューリングすることが必要となるであろう。

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。

### 【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