

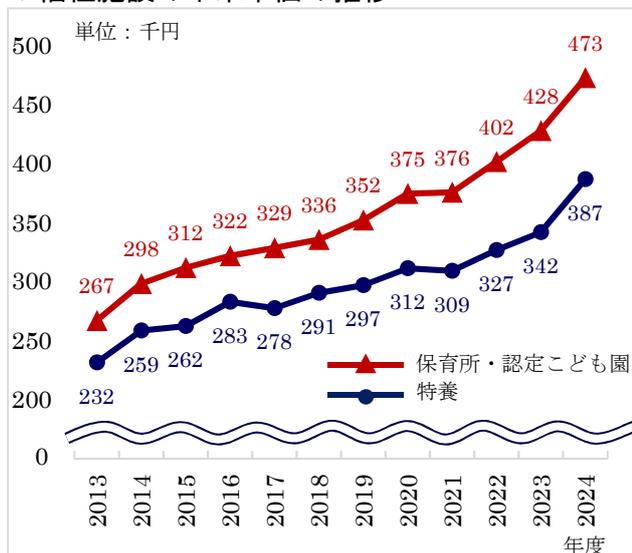
## 2024年度 福祉・医療施設の建設費について

令和7年7月22日  
 経営サポートセンター リサーチグループ  
 調査員 溝川 貴之

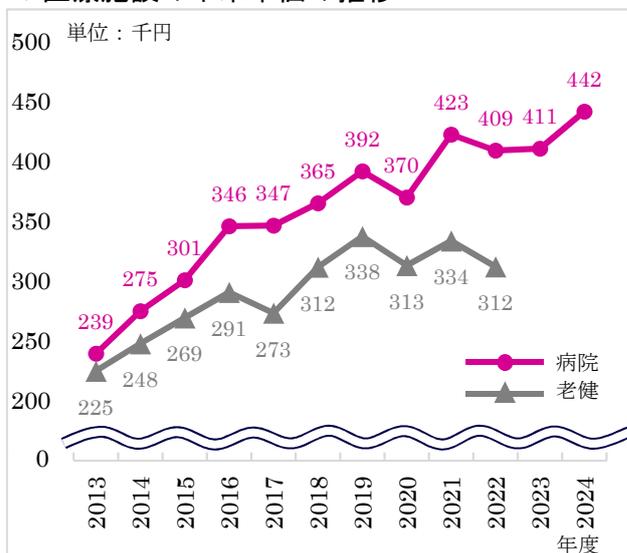
### 特養、保育所、病院の平米単価・定員1人当たり建設費は いずれも調査開始以降、最高額を記録

- 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387千円、定員1人当たり建設費は19,556千円となり、いずれも調査を開始した2008年度以降で最高額を記録
- 保育所および認定こども園の建設費の推移
  - ✓ 平米単価は473千円、定員1人当たり建設費は4,024千円となり、いずれも調査を開始した2008年度以降で最高額を記録
- 病院の建設費の推移
  - ✓ 平米単価は442千円、定員1人当たり建設費は25,656千円となり、いずれも調査を開始した2010年度以降で最高額を記録

▼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
- ・サンプルは機構の融資先に限られるため、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 © 2025 Welfare And Medical Service Agency (WAM). All rights reserved.

福祉医療機構（以下「機構」という。）では毎年度、融資先のデータを用いて福祉・医療施設の建設費等の現状について取りまとめている。このほど、2024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

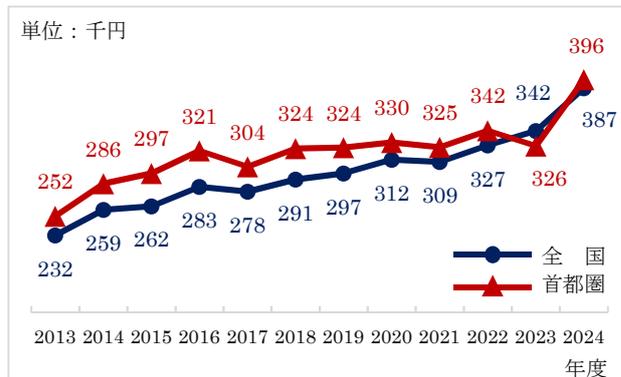
**平米単価は全国平均および首都圏ともに調査開始以降で最高額を記録**

#### 1.1.1 平米単価

平米単価は、全国平均および首都圏<sup>2</sup>ともに上昇傾向が続いている（図表1）。2024年度は、全国平均が387千円と前年度から45千円上昇、首都圏が396千円と前年度から70千円上昇し、いずれも過去最高額<sup>3</sup>となった。

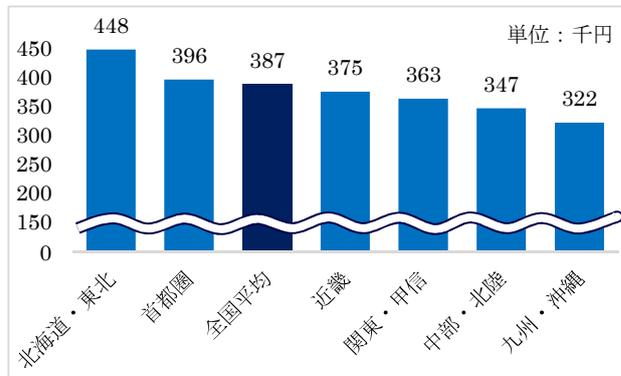
なお、2023年度の首都圏は、スケールメリットにより建設費を低く抑えられる大規模案件にサンプルが限定されたため、全国平均を下回っていた<sup>4</sup>。一方、2024年度は例年と同様に小規模案件を含むサンプル構成となったため、首都圏が全国平均を上回る従来の傾向に戻っている。

（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



地域ブロック別では、北海道・東北および首都圏で全国平均を上回った（図表2）。なお、各地域ブロックのサンプル数が限られるため、実情とは異なる可能性がある点にはご留意いただきたい。

（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・東北】北海道、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

<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）

<sup>3</sup> 本調査開始以降（特養・保育所は2008年度、病院は2010年度以降。以下記載がない場合は同じ）

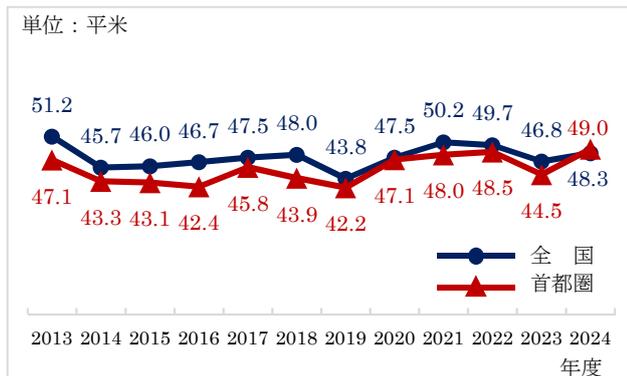
<sup>4</sup> 2023年度（令和5年度）福祉・医療施設の建設費について [https://www.wam.go.jp/hp/wp-content/uploads/240628\\_No001.pdf](https://www.wam.go.jp/hp/wp-content/uploads/240628_No001.pdf)

### 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48.3平米と前年度から1.5平米上昇、首都圏が49.0平米と前年度から4.5平米上昇し、2022年度以降続いていた緩やかな低下傾向から上昇に転じた（図表3）。

なお、首都圏以外の地域ブロックの平均を算出したところ、45.7平米であった。このことから、2024年度は首都圏に建設された1人当たり面積の特に大きな施設が全国平均を引き上げているものの、全国的には低下傾向が続いていると考えられる。

（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

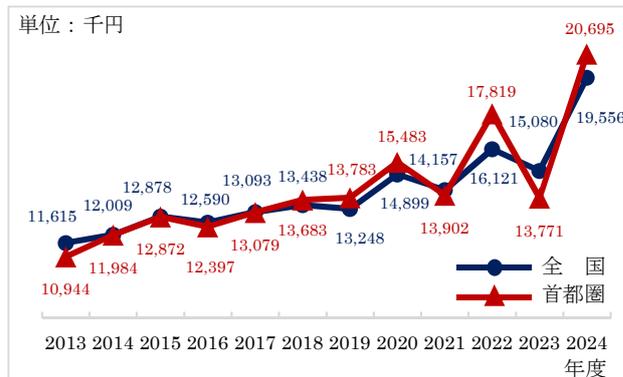


### 1.1.3 定員1人当たり建設費

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19,556千円と前年度から4,476千円上昇、首都圏が20,695千円と前年度から6,924千円上昇し、いずれも過去最高額を記録した（図表4）。

2023年度は全国平均・首都圏ともに前年度から低下していたものの、2024年度は平米単価、1人当たり面積ともに上昇したため、1人当たり建設費が大幅に上昇した。

（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、首都圏ともに上昇し、首都圏ではじめて500千円を超える

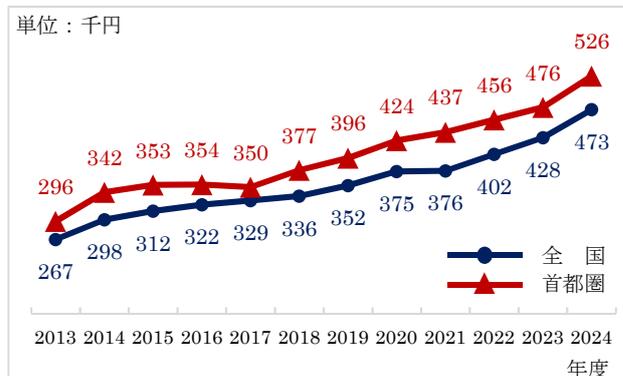
### 1.2.1 平米単価

平米単価は、全国平均および首都圏ともに上昇傾向が続いている（図表5）。

2024年度は、全国平均は473千円と前年度から45千円上昇、首都圏は526千円と前年度から50千円上昇し、いずれも過去最高額を記録した。前年度との比較では、全国平均、首都圏ともに1.10倍であり、2015年度以降で最も大きな上昇幅となった。

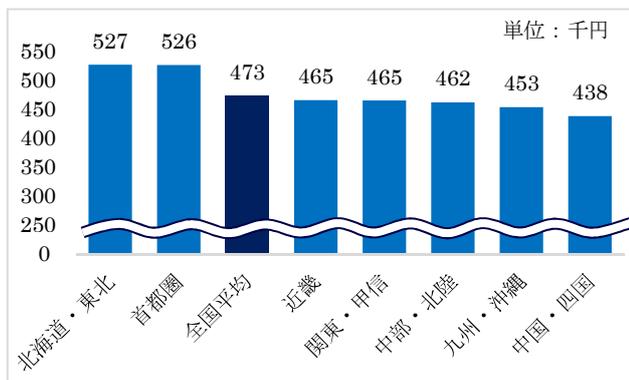
なお、2015年度の平米単価と比較すると、2024年度は全国平均、首都圏ともに1.5倍となっており、この10年間で大きく上昇している。

（図表5）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、特養と同じく北海道・東北と首都圏で全国平均を上回った。(図表6)。

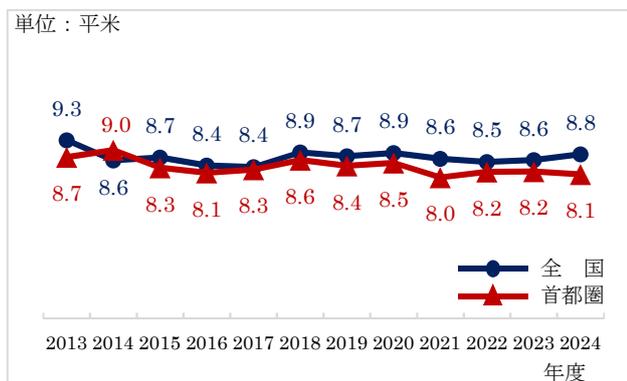
(図表6) 保育所および認定こども園の平米単価 地域ブロック別



### 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8.8平米と前年度から0.2平米上昇、首都圏が8.1平米と昨年度から0.1平米低下した(図表7)。全国平均は上昇、首都圏は低下と異なる動きを示したものの、いずれもほぼ横ばいで、大きな変化はみられなかった。

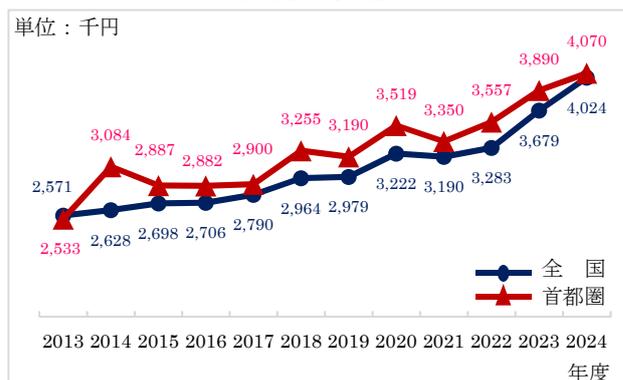
(図表7) 保育所および認定こども園の定員1人当たり延床面積の推移



### 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4,024千円と前年度から345千円上昇、首都圏が4,070千円と前年度から180千円上昇し、いずれも過去最高額を記録した(図表8)。

(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

平米単価は前年度から上昇し、調査開始以降で最高額を記録

### 2.1 平米単価

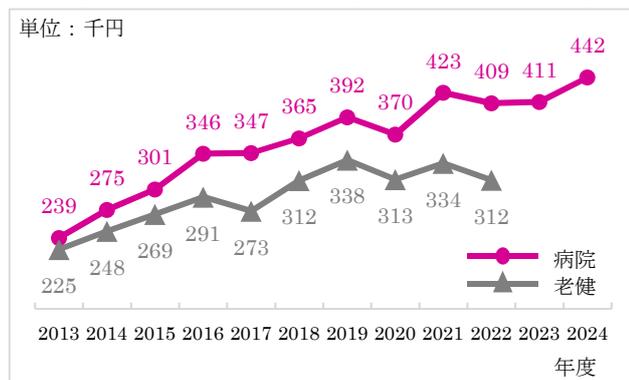
病院の平米単価は上昇傾向が続いており、2024年度は442千円と前年度から31千円上昇し、過去最高額を記録した(図表9)。

前年度からの上昇幅は2023年度と比較すると大きくなっており、今後の動向を注視する必要があるだろう。2015年度の平米単価と比較すると、2024年度は1.5倍となった。

もともと、福祉施設も同様だが、本調査の分析対象は機構が融資を実行した先に限られている点は、調査結果の解釈に際して十分にご留意いただきたい。つまり、建設費の高騰等を理由として、事業計画を進める過程で計画を再検討・中断・断念した案件は含まれていない。したがって、本レポートで示す調査結果は実現に至った計画のデータであり、直近の見積等においてはさらに高騰している可能性を考慮する必要がある。

なお、介護老人保健施設の建設費に関するデータについては、サンプル数が僅少なため、極めて個別性の高い内容となる可能性を考慮し、昨年度に引き続きデータの公表を割愛する<sup>5</sup>。

(図表 9) 病院および老健の平米単価の推移

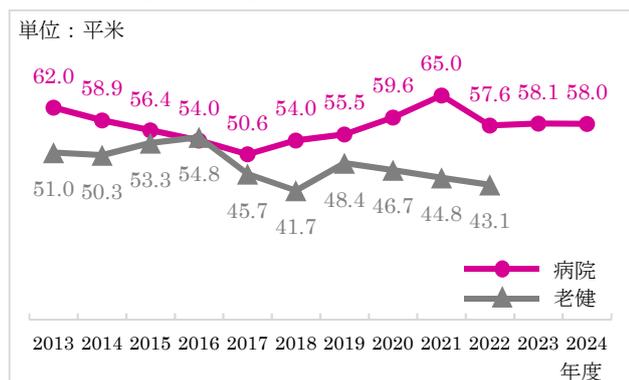


## 2.2 定員 1 人当たり延床面積

病院の 1 人当たり面積は、前年度から同水準の 58.0 平米であった (図表 10)。

2018 年度以降上昇傾向が続いていたが、2022 年度以降は横ばいとなっている。

(図表 10) 病院および老健の定員 1 人当たり延床面積の推移

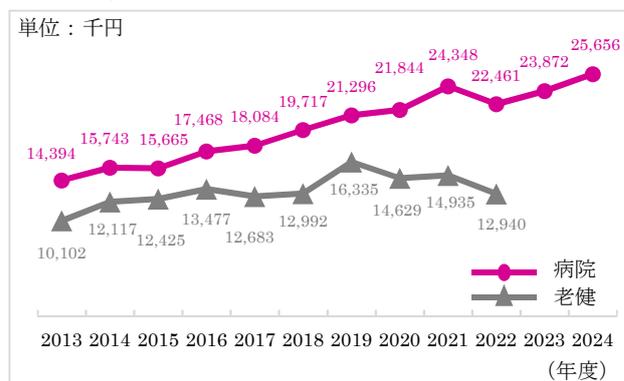


## 2.3 定員 1 人当たり建設費

病院の 1 人当たり建設費は、25,656 千円と前年度から 1,784 千円上昇し、過去最高額を記録した (図表 11)。

1 人当たり面積がほぼ横ばいであることから、1 人当たり建設費の増加には、平米単価の上昇が直接的に影響している。

(図表 11) 病院および老健の定員 1 人当たり建設費の推移



## おわりに

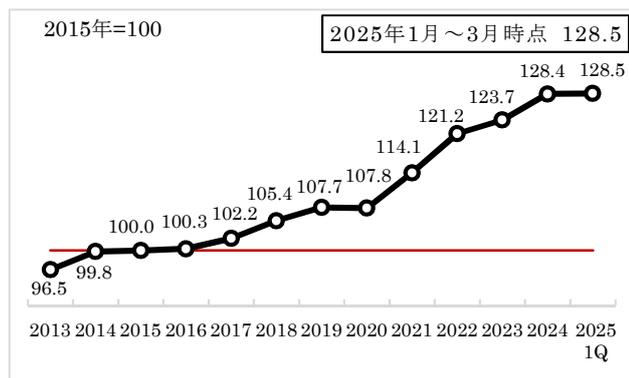
本レポートでは、福祉・医療施設の建設費について経年比較や地域ブロック別にみてきたが、2024 年度においても依然として上昇傾向にあることが確認できた。

円安を背景とする輸入材料費の高騰や、原油価格高騰に伴う輸送コストの増加、慢性的な人手不足など、建設費を取り巻く厳しい局面が続いている。建設工事費デフレーター推移をみても、2023 年度から 2024 年度にかけて 3.8 ポイント上昇、2024 年度から 2025 年第 1 四半期にかけて 0.1 ポイント上昇と、低下に転じる兆しはみえていない (図表 12)。

<sup>5</sup> 2024 年度の介護老人保健施設に関しては十分なサンプル数ではないものの、一定程度確保することができたため、参考値として以下に記載する

平米単価：411 千円、1 人当たり面積：42.4 平米、1 人当たり建設費：17,435 千円

(図表 12) 建設工事費デフレーター推移



資料出所：国土交通省「建設工事費デフレーター（2015年基準）」

さらに今後は、2024年4月に建設業への適用が始まった働き方改革関連法の時間外労働上限規制の影響も考慮する必要があるだろう。当該規制により1日当たり実質作業時間が減少し、同規模の施設建設に要する工事期間の延長、ひいては建設費の増加につながる事が予測される。

2025年度に着工予定の複数の融資先について、構造や床面積、定員数、地域等の条件が類似する、過年度に竣工した融資先と工事期間を比較したところ、最大で5か月程度の延伸がみられた。工事期間の長短には多様な要因が関与することに加え、着工予定の融資先の工事期間は変動し得ることから、あくまで参考値ではあるものの、2024年度から適用された時間外労働の

上限規制が同等規模の施設建設に要する工事期間延長の一因となり、建設費上昇の背景として一定の影響を及ぼしている可能性があるかと推察される。

建設費を取り巻く厳しい状況に加えて、福祉・医療業界では、施設の老朽化への対応が喫緊の課題となっている。法定耐用年数を超えるような老朽狭隘化が著しい施設については、建替えや改築・改修が迫られているが、福祉・医療事業者の経営環境の悪化が指摘される昨今の状況では、上昇を続ける建設コストを賄うことは容易ではない。

今後、施設の整備を検討するうえでは、建設コストや経営環境の変化を見据えた中長期的な資金計画の策定に加え、自施設の所在する地域の福祉・医療サービス提供体制の維持・確保を念頭に、行政や同種施設をはじめとする関係機関との連携の在り方について模索することが重要であろう。

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さ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