

2020年度（令和2年度）福祉・医療施設の建設費について

福祉医療機構の貸付先データに基づき、2020年度における福祉施設（ユニット型特別養護老人ホーム・保育所および認定こども園）と医療施設（病院・介護老人保健施設）の建設費の状況について取りまとめた。

- ▶ ユニット型特別養護老人ホームの平米単価は312千円、定員1人当たり建設費は14,899千円といずれも前年度より上昇して過去最高となり、2010年度以降の上昇傾向が継続する結果となった。
- ▶ 保育所および認定こども園の平米単価は375千円、定員1人当たり建設費は3,222千円となり、いずれも前年度より上昇して過去最高となった。首都圏の平米単価は400千円を超えて424千円となった。定員規模別にみると、小規模の施設ほど定員1人当たり建設費は高い傾向にあった。
- ▶ 病院の平米単価は370千円で前年度より低下し、定員1人当たり建設費は21,844千円で前年度よりやや上昇した。近年の定員1人当たり建設費を病院類型別にみると、一般病院は平均値が22,467千円ともっとも高く、病院機能に応じた分布がみられた。

はじめに

福祉医療機構（以下「機構」という。）では毎年、貸付先のデータ¹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²。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³、病院および介護老人保健施設（以下「老健」という。）における2020年度の状況について、経年比較のほか、地域ブロック別（福祉施設）や機能別（病院）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

【平米単価は全国平均および首都圏ともに過去最高、上昇傾向が続く】

1.1.1 平米単価

平米単価は、全国平均および首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）ともに2010年度を底に上昇傾向が続いている（図表1）。

具体的な数値をみていくと、2020年度は全国平均が312千円となり、前年度の297千円から14千円上昇、首都圏は330千円と前年度の324

¹ 本レポートで扱うデータについて

- ・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年度までは増改築工事も対象）。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、児童健全育成事業等）を含む。なお、病院、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、全国の情勢とは異なる場合がある
- ・平米単価は、「建築工事費／延べ床面積（建物のうち建築工事費対象部分の延べ床面積）」により算出している
- ・定員1人当たり延べ床面積は「延べ床面積／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）

² 本レポートでは、2020年度のデータのほか、過去のデータについても再集計して分析しており、過去のレポートの数値と一部異なっている箇所がある

³ 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

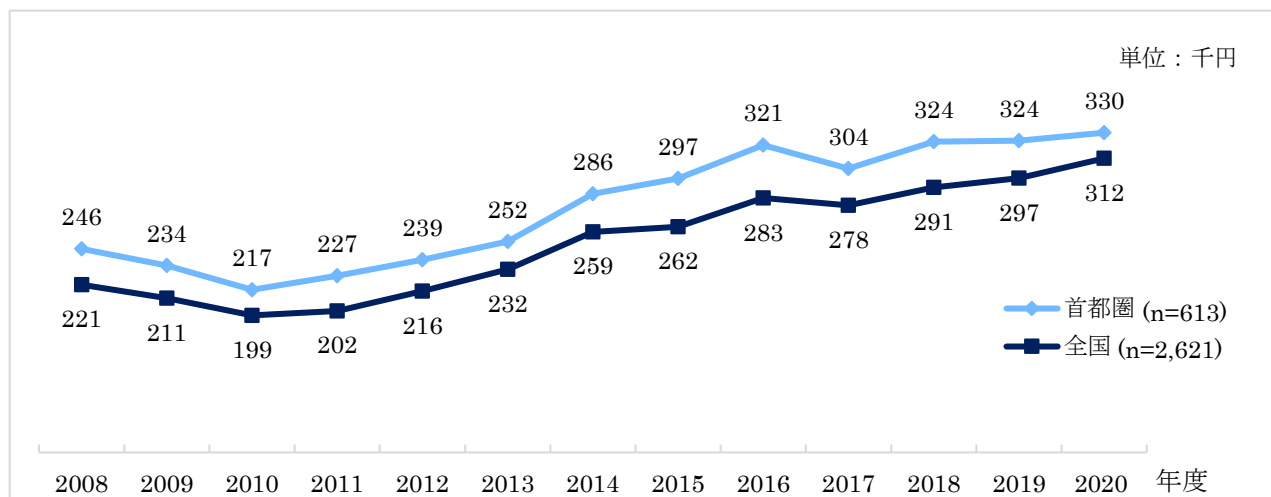


千円から6千円上昇した（数値は千円未満を四捨五入しており、表記上の差引きと一致しない場合がある。以下同じ。）。

地域ブロック別では、首都圏が全国平均を上回り、もっとも高くなった（図表2）。平米単価

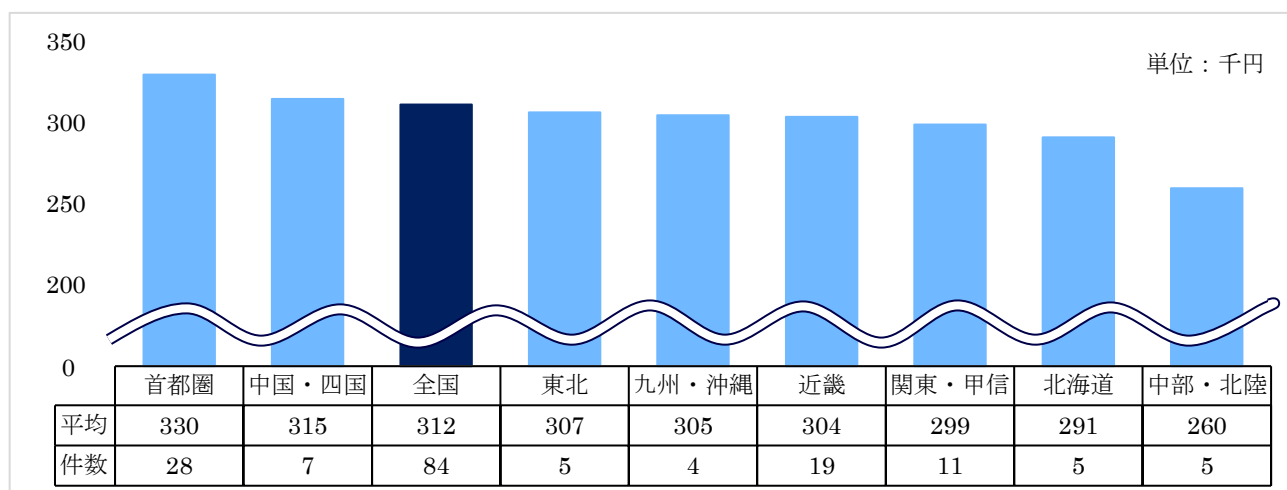
が300千円を超える地域は前年度では首都圏・近畿の2地域のみであったが、2020年度では5地域に増えており、おおむね全国的に上昇していた。

（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（平均）



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）2020年度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（平均）



注) 地域ブロックの構成は次のとおり。

【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】東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

【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

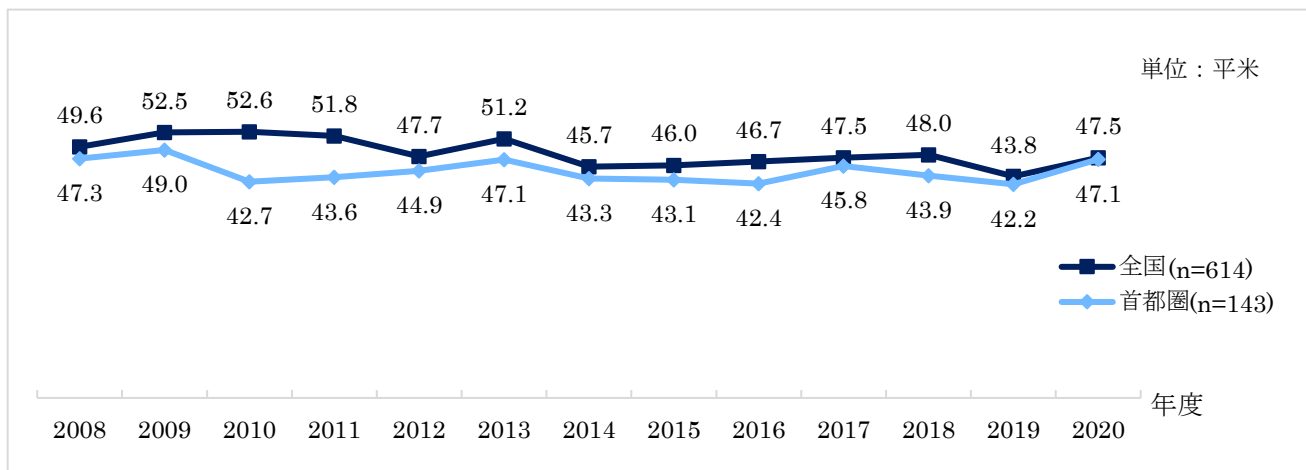
【九州・沖縄】福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

1.1.2 定員 1 人当たり延べ床面積

定員 1 人当たり延べ床面積（以下「1 人当たり面積」という。）は、全国平均は 47.5 平米と前年度から 3.7 平米上昇、首都圏は 47.1 平米と前年度から 4.9 平米上昇した（図表 3）。2014 年

度以降はほぼ同水準で推移してきたが、本年度は全国および首都圏ともに前年度より上昇しており、これが 1 か年だけの動きか今後注視していきたい。

（図表 3）ユニット型特別養護老人ホームの定員 1 人当たり延べ床面積の推移（平均）



注) 本項の定員 1 人当たり延べ床面積および次項の定員 1 人当たり建設費のサンプルは、複合型施設を含んでいない（保育所および認定こども園も同様）。

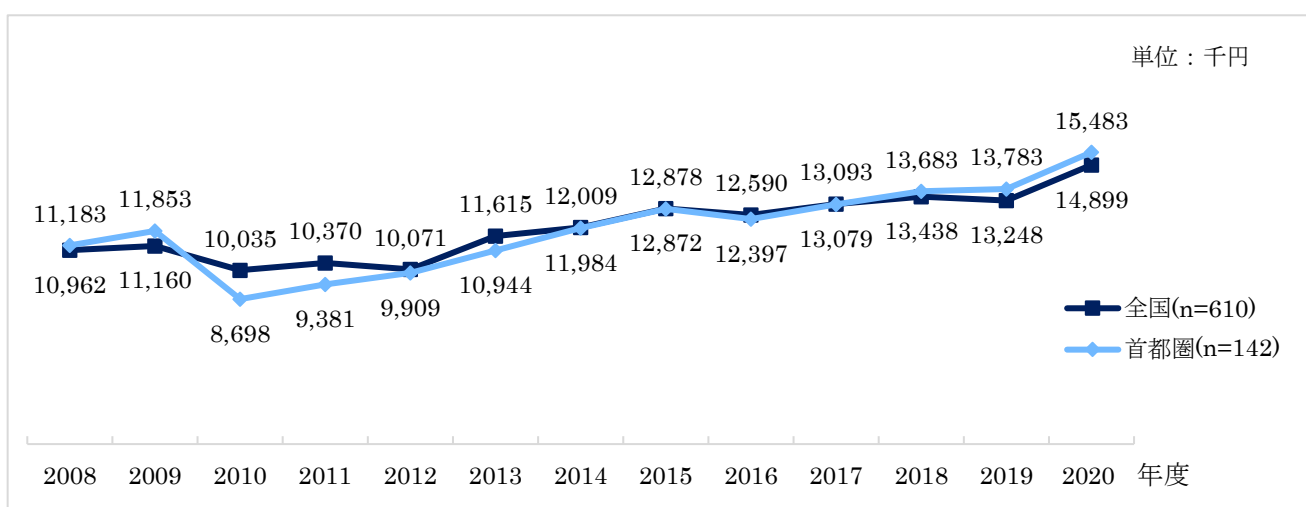
1.1.3 定員 1 人当たり建設費

定員 1 人当たり建設費（以下「1 人当たり建設費」という）は、全国平均では 14,899 千円と前年度の 13,248 千円から 1,651 千円上昇、首都

圏では 15,483 千円と前年度の 13,783 千円から 1,700 千円上昇した（図表 4）。

平米単価と同様に、2010 年度以降、上昇傾向が続いている。

（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（平均）





1.2 保育所および認定こども園

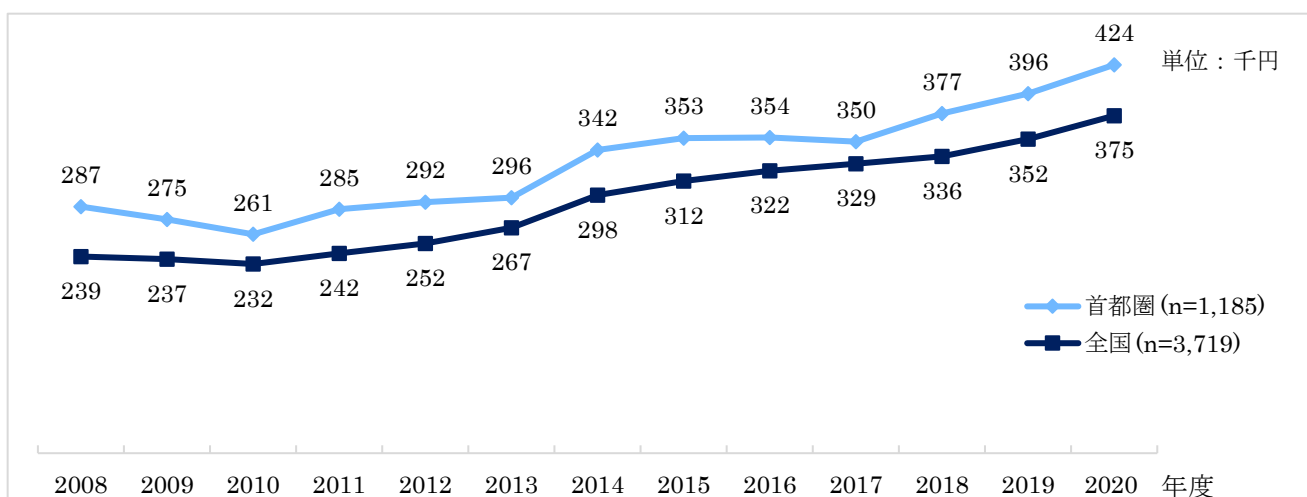
【平米単価は全国平均および首都圏ともに過去最高、上昇傾向が続く】

1.2.1 平米単価

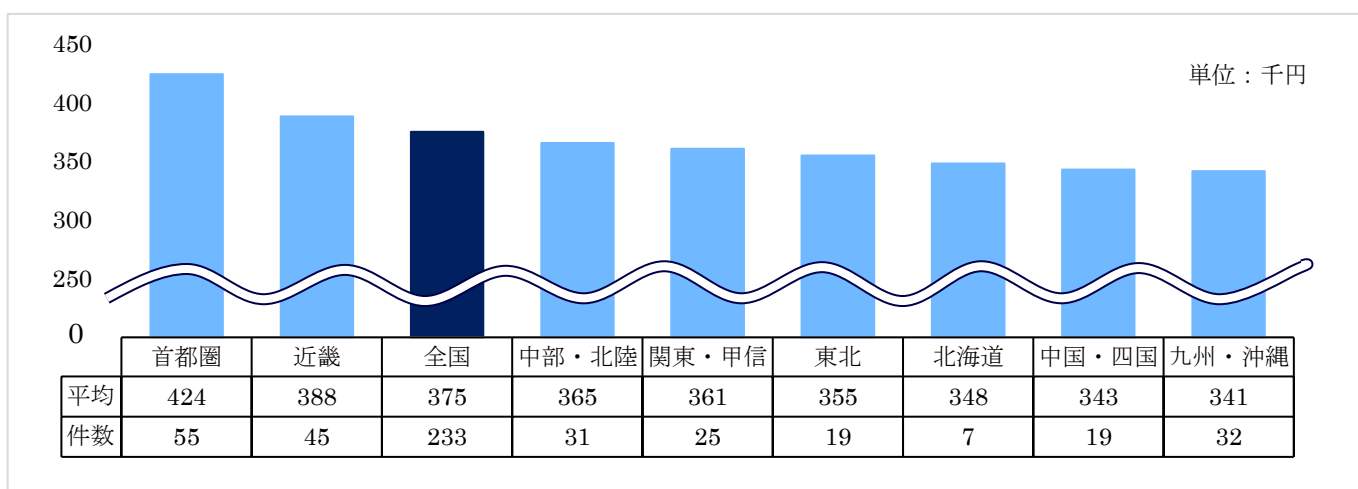
2020年度の平米単価は全国平均および首都圏ともに前年度を上回った。平米単価は2010年度を底に上昇傾向にあり、全国平均および首都圏ともに過去最高額を更新する結果となった（図表5）。

具体的な数値をみると、2020年度の全国平均は375千円と前年度の352千円から23千円上昇、首都圏では424千円と前年度の396千円から28千円上昇した。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）。前年度も首都圏の平米単価は他の地域を大きく上回っていたが、本年度も同じ傾向が続き、唯一400千円を超えた。

（図表5）保育所および認定こども園の平米単価の推移（平均）



（図表6）2020年度保育所および認定こども園の平米単価 地域ブロック別（平均）



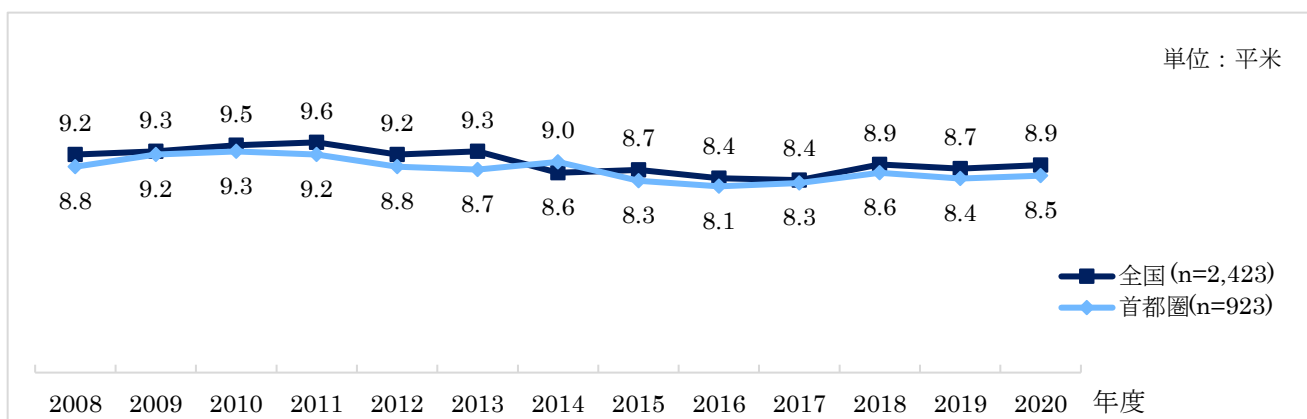
1.2.2 定員 1 人当たり延べ床面積

2020 年度の 1 人当たり面積は、全国平均が 8.9 平米、首都圏は 8.5 平米となった（図表 7）。

近年は 8 平米台でほぼ横ばいに推移しており、用地不足や建設費の高騰を背景として延べ床面積を抑制する傾向が続いていると考えられる。

また、第 1 次一括法⁴により児童福祉法が改正され、2012 年度以降、特例措置として待機児童が多い地域では保育所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。

（図表 7）保育所および認定こども園の定員 1 人当たり延べ床面積の推移（平均）

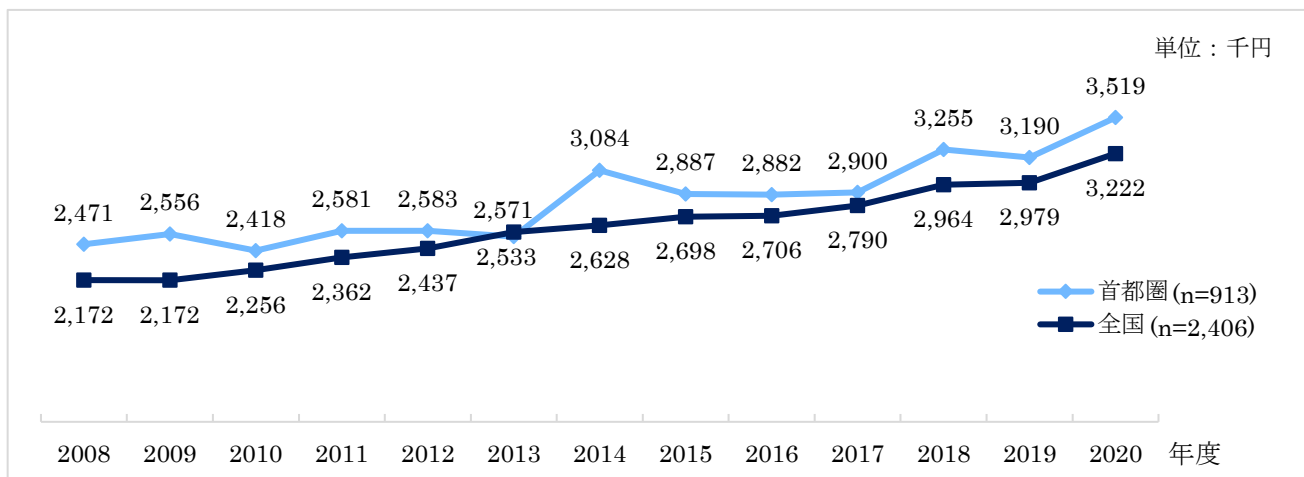


1.2.3 定員 1 人当たり建設費

2020 年度の 1 人当たり建設費は、全国平均では 3,222 千円と前年度から 243 千円上昇、首都

圏では 3,519 千円と前年度から 329 千円上昇した（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（平均）



⁴ 「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）
附則第四条 保育所に係る居室の床面積の特例

過去3か年の1人当たり建設費を定員規模別に比較すると、定員規模が小さいほど1人当たり建設費は高くなる傾向がみられた(図表9)。また、定員規模の小さな区分での1人当たり建設費は、この3か年でおおむね上昇していた。2020年度のデータは2018年度、2019年度よりも小規模施設の割合が高くなっており、1人当たり建設費が大きく上昇している要因の一つになっていると推察される。

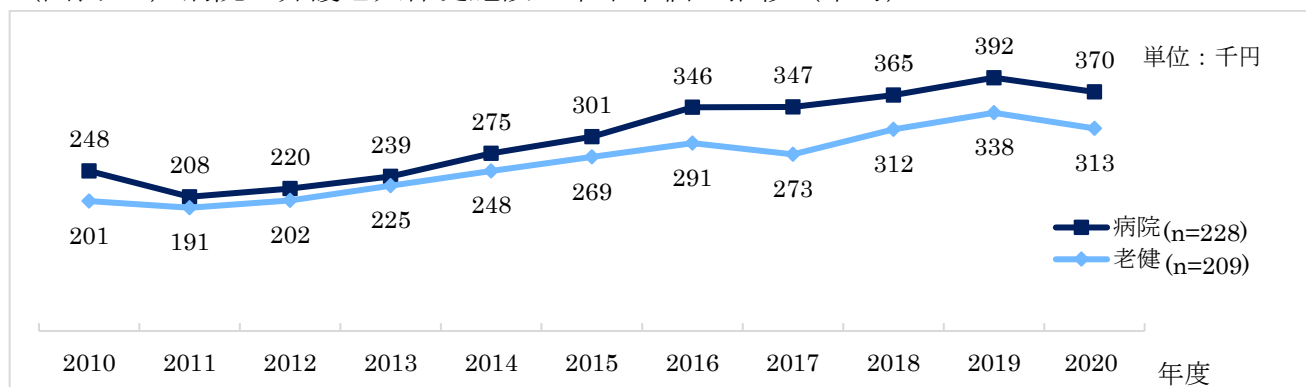
2 医療施設の動向

【病院および老健の平米単価はともに低下も、病院の定員1人当たり建設費は上昇】

2.1 病院および老健の平米単価の推移

2020年度における病院の平米単価は370千円であった(図表10)。

(図表10) 病院・介護老人保健施設の平米単価の推移(平均)



2.2 病院および老健の定員1人当たり延べ床面積の推移

病院の1人当たり面積は59.6平米となり、前年度より上昇した(図表11)。療養型病院の1人当たり面積は一般病院に比べて小さいが、2020年度のデータでは相対的に一般病院の病床の全

(図表9) 保育所および認定こども園の定員規模別定員1人当たり建設費(2018年度~2020年度)⁵

定員規模区分	2018年度 (n=271)	2019年度 (n=303)	2020年度 (n=225)
20人以上60人以下	3,493	2,825	3,665
61人以上90人以下	3,305	3,337	3,520
91人以上120人以下	3,056	3,139	3,423
121人以上150人以下	2,691	2,894	3,026
151人以上180人以下	2,895	2,652	3,066
181人以上210人以下	2,811	2,685	2,619
211人以上	2,180	2,605	2,412

前年度より22千円低下しており、2011年度以降の上昇傾向はやや鈍化しつつも依然高い水準にある。

老健の平米単価については313千円となった。

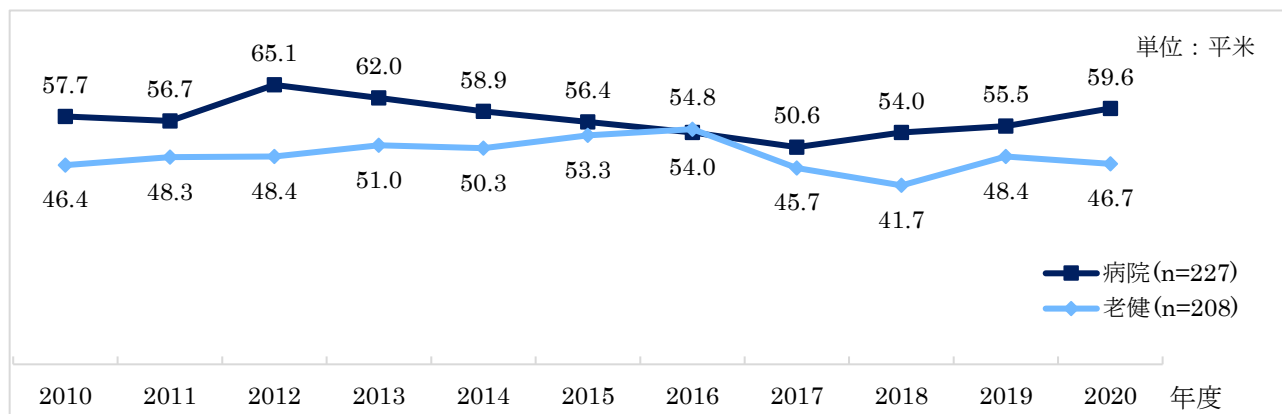
病床に占める割合が大きくなったことから、前年度より1人当たり面積が大きく上昇していると推察される。

老健の1人当たり面積については46.7平米となった。

⁵ 表中の横棒は各数値の相対的な大小関係を示している。



(図表 11) 病院・介護老人保健施設の定員 1 人当たり延べ床面積の推移 (平均)



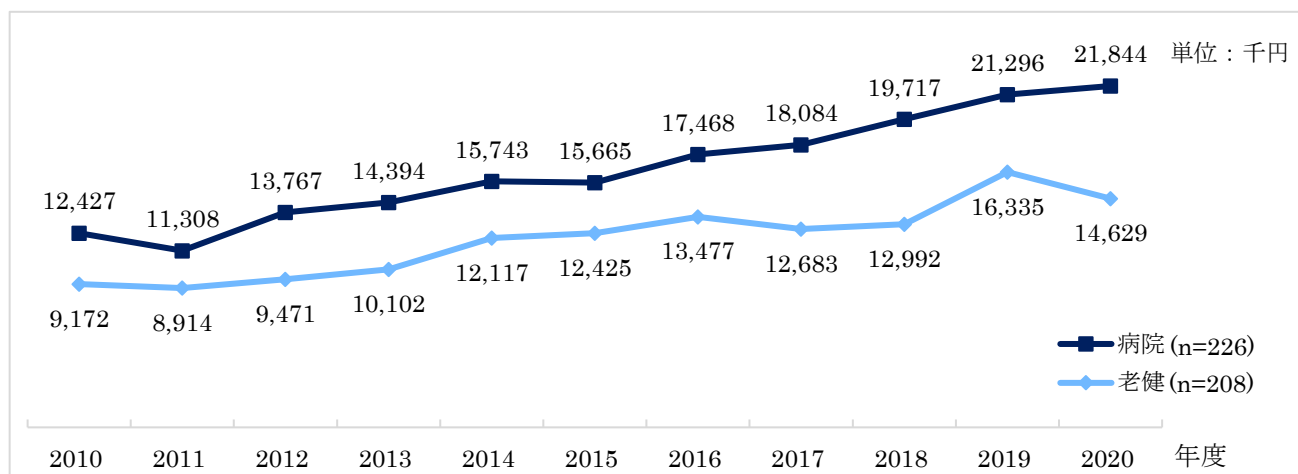
2.3 病院および老健の定員 1 人当たり建設費の推移

病院の 1 人当たり建設費は 21,844 千円と前年よりやや上昇し、2011 年度以降の上昇傾向が

続いている (図表 12)。

老健の 1 人当たり建設費については 14,629 千円となった。

(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 (平均)



病院の 1 人当たり建設費について、類型ごとの特徴をみていきたい。2016 年度から 2020 年度までのデータを 3 類型⁶ (一般病院、療養型病院、精神科病院) に分類し、個々の病院の 1 人当たり建設費の分布を箱ひげ図で表した (図表 13)。

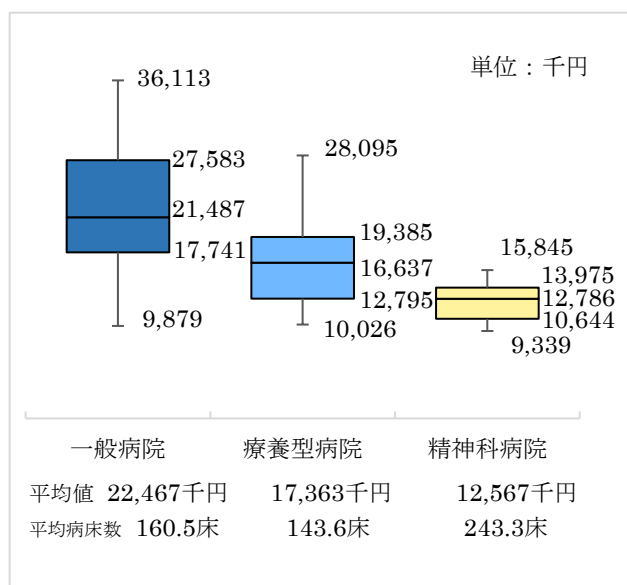
3 類型の中で一般病院が中央値、平均値とも

にもっとも高く、また分布の間隔はもっとも広い。この背景には、一般病院のサンプルには 30 床程度の小規模な病院から 500 床程度の大規模な病院まで規模にばらつきがあるほか、高度急性期機能から一般救急や回復期機能まで多様な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

⁶ 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

病院は、そのほとんどが急性期病院⁷であり、HCUやSCUを整備するなど、高度急性期機能を有する病院もみられた。こうした病院は手術室や集中治療室、大型検査機器を配置する検査室など、複雑な構造設備が必要となるため、1人当たりの建設費は高い。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や地域一般入院料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。

(図表 13) 2016～2020 年度 病院類型別の定員 1 人当たり建設費⁸



本年度の病院の建設費の動向は、2.1の通り平米単価は前年度より低下した一方、1人当たり建設費については上昇という結果となったが、2.2で述べたように、本年度は全体の病床数に占

める一般病院の病床の割合が大きく、1人当たり建設費が高い方向へ引き上げられたのではないかと推察される。

おわりに

近年、福祉・医療施設の建設費は上昇傾向にあり、2020年度も各施設の建設費は高い水準にあることが確認できた。

2020年度は新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言に伴い、資材納期の遅延や工事の中断、工期の延期等、建設業にもさまざまな影響が及んだ。しかし、国土交通省が示す建設工事費デフレーター⁹をみると2020年度の暫定値は2019年度からほぼ横ばいで推移しており、建設費は高止まりが続いていることがうかがえる。

2021年度以降は、首都圏を中心に続いていた大規模開発が一旦落ち着くとみられるが、大阪万博に向けた整備やリニア中央新幹線開通に係る事業、また老朽化したインフラの維持・修繕や防災・減災対策に係る事業などが見込まれ、一定の建設需要は維持されると推察される。福祉・医療施設の整備についても、高齢化の進展による介護施設の新設や医療施設の建替えに加え、今後は感染症予防・対策を踏まえた設備計画がなされていくことも考えられる。

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、整備を検討するための参考となれば幸いである。

⁷ 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

⁸ 箱ひげ図の数値は、各病院類型別の定員1人当たり建設費についてデータの分布を表したものである。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

⁹ 国土交通省「建設工事費デフレーター」https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000112.html



- ※ 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