

建物整備と法人経営

- ◆建設費と居住費の関係がユニット型と従来型で違う
- ◆従来型は現交付金では経営が成立しない
- ◆ユニット型のキャッシュフローは比較的良好
- ◆社福減免制度の積極的活用が可能ではないか
- ◆東京・大阪の土地費用は別途要検討

資料整理にあたっては以下の方々にデータを提供頂きました。御礼申し上げます。
ユニットリーダー研修実地研修施設、福祉医療機構。

1

1. 量的整備

- ◆一床あたり面積の違い

ユニット (13.2)	: 54.7m ² /床
ユニット (10.65)	: 51.5m ² /床
従来型	: 44.7m ² /床
- ◆整備床数の違い

ユニット (10.65m ²)	80床 = 従来型 92.1床
-----------------------------	-----------------

 整備床数の違いは**1.15倍**
- ◆地域主権 (参酌: 廊下幅・ユニット定員数)
- ◆個別ケア推進 (従来型: 食堂分散、個室的多床室)

2

2. 建設費と居住費（80床で試算）

	ユニット型 13.2㎡	ユニット型 10.65㎡	従来型 10.65㎡
一人延床面積	54.7㎡	51.5㎡	44.7㎡
坪単価	68.1万円	68.1万円	64.7万円
建物費用	9.01億円	8.49億円	6.99億円
設計監理料	0.45億円	0.42億円	0.35億円
備品費	0.81億円	0.81億円	0.63億円
建物費用総合	10.23億円	9.68億円	7.93億円
借入金利息	1.32億円	1.21億円	0.87億円
単価（利息無）	1284.6万円	1215.4万円	997.3万円
居住費（月）	6.0万円		1.0万円

- * 1 坪単価については従来型をユニット型の95%設定で試算。
 * 2 交付金350万/床、自己資金100万/床、残額借入、借入利率1.8%、据置3年、元金均等、20年と想定
 * 3 建設費低減の手法については資料①を参照

3

3. 事業活動収支（80床 資料②～④参照）

収支差額を何に使うかが問われている

➡ 職員加配、給与、研修充実、新規事業展開、社福減免等

	開設3年目	ユニット型	従来型
収入	介護保険	257,412,498	253,304,481
	居住費・食費	93,300,716	47,346,632
	その他	480,000	480,000
支出	人件費	203,692,064	174,656,046
	事務費・事業費	91,310,236	91,310,236
	利息返済	11,606,983	7,611,022
	減価償却	23,115,132	17,944,864
	収支差額	21,468,799	9,608,945
	収支差額率	6.1%	3.2%
	元金返済	36,586,234	23,990,612
計		7,997,697	3,563,198

人件費は資料②を基準に58.0%に上昇した値を採用。減価償却は建物のみ。

4

3. 試算の妥当性の検証

◆減価償却前の一床収支差額は妥当

◆元金返済後の一床残額は幅がある

(千円)

		試算 その他 80床	事例1 乙 80床	事例2 乙 70床	事例3 その他 62床	事例4 その他 100床	事例5 乙 120床
収入	介護保険	257,412	276,850	241,537	183,329	334,721	409,495
	居住費・食費	93,301	101,824	89,777	67,029	120,146	139,945
	その他	480	2,286	8,340	7,511	16,749	18,204
支出	人件費	203,692	197,308	195,584	161,138	300,609	302,764
	事務費・事業費	91,310	110,365	98,526	55,218	79,116	184,867
	利息返済	11,607	10,703	4,171	3,039	4,873	2,583
収支差額（減価償却前）		44,584	62,584	41,371	38,473	87,018	77,430
一床収支差額：減価償却前		557	782	591	620	870	645
元金返済額		36,586	39,350	19,870	23,733	33,830	3,291
一床残額：元金返済後		100	290	307	383	532	618

ユニットケア実習研修施設47カ所のうち5カ所の値。

5

3. 試算の妥当性の検証

◆実習施設：潤沢な職員配置＋妥当な給与

◆建設交付金額の違い（年次による）留意

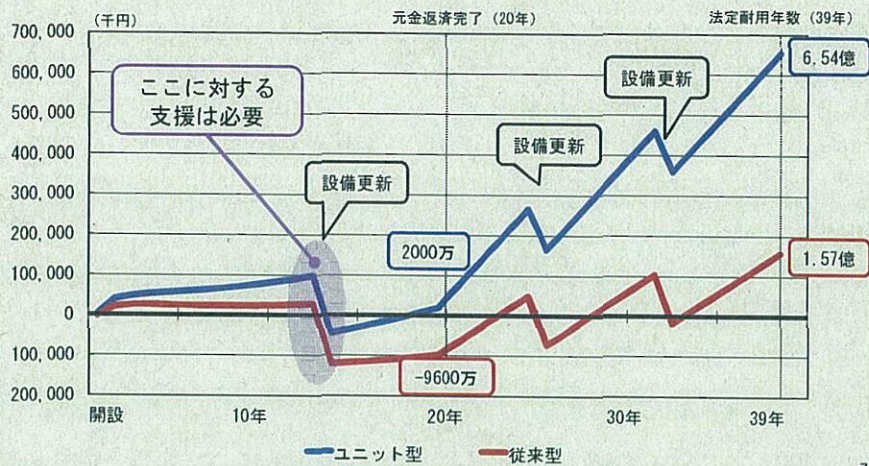
	試算 その他 80床	事例1 乙 80床	事例2 乙 70床	事例3 その他 62床	事例4 その他 100床	事例5 乙 120床
平均要介護度	3.82	3.70	4.20	3.90	4.02	3.89
食費：4段階	1,380	2,120	1,660	1,380	1,380	1,380
居住費：4段階	1,970	3,550	2,730	1,970	1,970	1,970
職員配置：介護＋看護	1.78:1	1.56:1	1.60:1	1.75:1	1.52:1	1.71:1
介護職の平均年齢	-	31.2歳	-	28.5歳	28.5歳	36.8歳
介護職の平均給与	300～350万	3,388,530	3,197,552	3,304,226	3,420,815	3,571,020
人件費率	58.0%	51.8%	57.6%	62.5%	63.7%	53.3%
建設交付金/床	350万	523万	413万	447万	673万	1330万
土地代	検討外	寄付	寄付	0.7億	2.5億	1.3億

ユニットケア実習研修施設47カ所のうち5カ所の値。

6

4. 39年間のキャッシュフロー

- ◆条件 開設準備金 収入2月分（交付金60万/床+自己資金）
 回転率は初年度85.84%、次年度以降は95.38%
 人件費は5年間かけて60%まで上昇、以降固定
 設備更新（1.5億/13年、1.5億円/25年、1.5億円/32年）



4. 39年間のキャッシュフロー

	20年目の額 (償還終了)	39年目の額 (法定耐用年)
ユニット型	20,198,864	654,372,813
従来型	-96,454,653	157,247,331

従来型の経営をユニット型と同じにする手段

- 交付金増額
- 自己資金が潤沢な法人による整備（地方、再生産）

上乗せ交付金額	120万/床	520万/床
年換算（80床）	20年：480万/年	39年：1,066万/年

5. 社会福祉法人による減免制度

◆従来型とユニット型の所得段階

双方ともに第二段階が60%を占める（資料⑤）
ただし第二段階の所得階層には幅があると考えられる
（大企業退職者の専業主婦で世帯分離をした方）
（国民年金に満たない収入で家族による支援がない方）

◆社会福祉法人減免制度による家賃補助

世帯分離、補足給付の見直しを行い真の低所得者に補助
定員80名の60%=48人 → 半数の24人に1万円の補助
ユニット型 2.5万/月→1.5万/月 従来型 1.0万/月
24人×12月×1万円=288万円/年（法人と行政で1/2負担）



自治体 : スライド8と比較

社会福祉法人 : スライド4、スライド7、資料⑧と比較

9

建設費低減の各種手法

資料①

$$1 \text{ 床あたり単価} = \text{m}^2 \text{ 単価} \times 1 \text{ 床あたり床面積}$$

◆建設費低減手法（法人単位）

コンパクト設計（一床45m²程度は十分可能）
m²単価低減（木造耐火2×4工法、同KES工法等）

◆建設費低減手法（制度設計）

地域主権（参酌：廊下幅・ユニット定員数）
上乗せ基準緩和（2階耐火 → 2階準耐火）

10

資料②

- ◆給与以外は各種統計データを参照
- ◆4段階以上も標準月額で設定

		前提条件（地域区分：その他）
収入	介護保険	平均要介護度3.82、回転率95.38%（ともに平成20.10実態調査） 加算はユニット型、従来型とも60単位/人
	居住費・食費	ユニット型：4段階以上 1970円（居住費）、1380円（食費） 従来型：4段階以上 320円（居住費）、1380円（食費）
	その他	500円/人
支出	人件費	介護 + 看護：ユニット型 1.78:1 従来型 2.50:1 収入に占める割合：ユニット型 56.8% 従来型 56.9% 試算は3年目で各58.0%数値（5年かけて60%に上昇、その後固定） 法定福利費 15%（常勤職員のみ）
	事務費・事業費	ユニット型収入の26%（給食11%、材料費・消耗品費2%、一般経費13%） 厨房委託
	利息返済	返済が一番厳しい3年次目の値（1.8%、20年償還、3年据置、元金均等）
	減価償却	建設費のみ39年で定額制。備品は減価償却に組み込まず。
元金返済		20年、元金均等

11

資料③

- ◆職員配置は実態を反映
- ◆給与は処遇改善を前提とした値

	年間給与（万）	ユニット型	従来型
管理者	800	1名	1名
生活相談員	450	2名	2名
介護支援専門員	480	1名	1名
管理栄養士	400	1名	1名
事務	600, 400, 350	4名	4名
看護（常勤）	480, 430	1名, 3名	1名, 3名
看護（非常勤）	280	1名	1名
介護（常勤）	350, 300	8名, 20名	2名, 20名
介護（非常勤）	200	12名	10名
介護のみ	—	2.00:1	2.50:1
介護+看護	—	1.78:1	2.17:1
人件費率	—	56.8%	56.9%

地域区分はその他地域として試算。

12

資料④

特養職員配置（介護職）実態

	定員数	利用 人数	介護 配置	80人 定員で
全体	422,703*2	416,052*2	2.40*2	—
従来型	333,132*2	327,801	2.52	31.7人
ユニット型	89,571*2	88,138	2.04*1	39.2人

* 1：経年変化を踏まえたユニット型施設の運営実態と地域におけるユニットケアの啓発に関する調査研究事業 平成22年3月
(社会福祉法人 浴風会 認知症研究・研修東京センター H21.12.1現在)

* 2：平成20年介護サービス施設・事業所調査（厚生労働省 H20.10.1現在）

職員配置は在所有者あたり。赤字部分は機械的に計算。* 2は全数調査。* 1は全数配布で回答率30.08%

13

資料⑤

特養入居者の所得分布

	調査 1		調査 2
	従来型 (N=9,830)	ユニット型 (N=6,452)	ユニット型 (N=38,742)
第一段階	9.8%	1.5%	1.2% (67.5%)
第二段階	56.5%	57.8%	60.3% (50.9%)
第三段階	15.4%	15.4%	17.0% (47.7%)
第四段階～	18.4%	25.3%	21.6% (18.9%)

費用は介護保険負担・居住費・食費の合計。要介護4の場合。いずれも低所得者減免込み。

各段階の（ ）内%は世帯分離率。

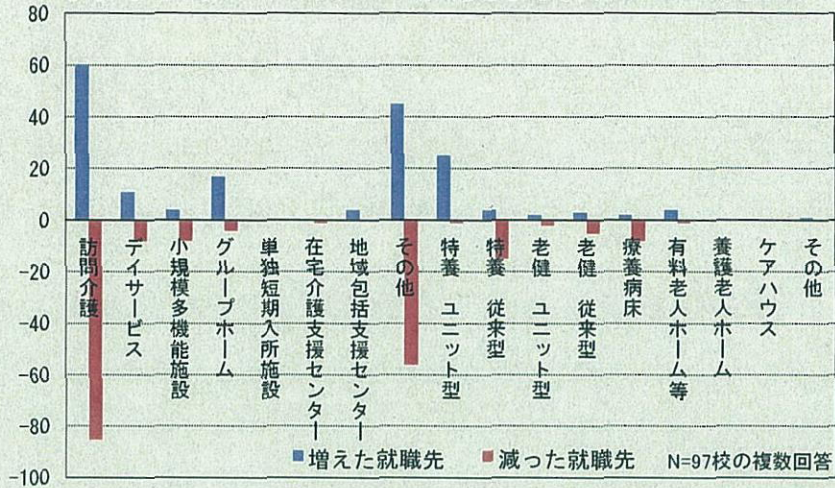
調査1 ユニット型施設における入居者サービスの実態把握及びあり方に関する調査研究報告書 平成21年3月

調査2 経年変化を踏まえたユニット型施設の運営実態と地域におけるユニットケアの啓発に関する調査研究事業 平成22年3月

14

資料⑥

専門学校平成20年度就職先の増減



経年変化を踏まえたユニット型施設の運営実態と地域におけるユニットケアの啓発に関する調査研究事業 平成22年3月
(社会福祉法人 浴風会 認知症研究・研修東京センター)