

平成 26 年度 軽費老人ホーム（ケアハウス）の経営状況について

福祉医療機構のデータに基づき、平成 26 年度の軽費老人ホーム（ケアハウス）の経営状況について分析を行った。

一般型と特定施設の機能性の状況については、入所利用率は一般型と特定施設ではほぼ差はないが、介護報酬による差が大ききことを要因として、入所者 1 人 1 日当たりサービス活動収益は特定施設が一般型を 4,586 円上回る結果となった。また従事者数については介護職員を中心に特定施設の方が多く配置されていた。

収支の状況については、特定施設のサービス活動収益対経常増減差額比率は 7.6%であるのに対し、一般型は 1.4%と 6.1 ポイント下回り、また赤字割合についても特定施設は 22.5%であるのに対し、一般型は 44.4%と厳しい経営状況にあることがみてとれた。

定員規模別にみた経営状況については、一般型および特定施設いずれにおいても定員規模が大きくなるほど人員配置に関するスケールメリットが働くことが分析結果として得られたが、一般型においてはいずれの定員規模においても特定施設より赤字割合が大きく、相対的に経営状況が厳しい様子がみてとれた。

平成 25 年度から平成 26 年度にかけて黒字に転化した施設と赤字に転化した施設の経営状況について分析を行った。一般型における経営上のポイントとしては一般管理費、とくに修繕費があげられ、施設建物および設備の維持管理（修繕、改修等）にあたってはその規模の大小によらず、5 年、10 年といった中長期にわたる将来を見据えて計画的に行うことが肝要である。また特定施設においては人件費が経営上のポイントとしてあげられ、人件費の抑制は容易ではないものと思われるが、人件費コントロールの重要性がますます高まっていることが分析結果として得られた。

はじめに

福祉医療機構では、毎年度、貸付先の経営状況について調査を行っており、このほど、貸付先より提出された財務諸表データを用いて、平成 26 年度の軽費老人ホーム（以下「ケアハウス」という。）の経営状況について分析を行った。分析の対象は、開設後 1 年以上経過している 741 施設とした。なお、本レポートでは、介護保険制度における特定施設入所者生活介護の指定を受けていないケアハウスを「一般型」、同指定を受けているケアハウスを「特定施設」と定義し分類している。

具体的には、第一に平成 26 年度における一般型と特定施設の経営状況について概観し、第二に定員規模別の経営状況分析を行い、最後に黒字赤字施設別にみた経営状況分析を行った。

1. サンプルの属性

1.1 事業形態

一般型は 76.7%、特定施設は 23.3%であった。

1.2 定員規模

一般型の定員規模は、30 人未満が 26.1%、30 人以上 50 人未満が 31.0%、50 人以上が 43.0%であった。

特定施設の定員規模は、30 人未満が 22.5%、30 人以上 50 人未満が 25.4%、50 人以上が 52.0%であった。

1.3 設置形態

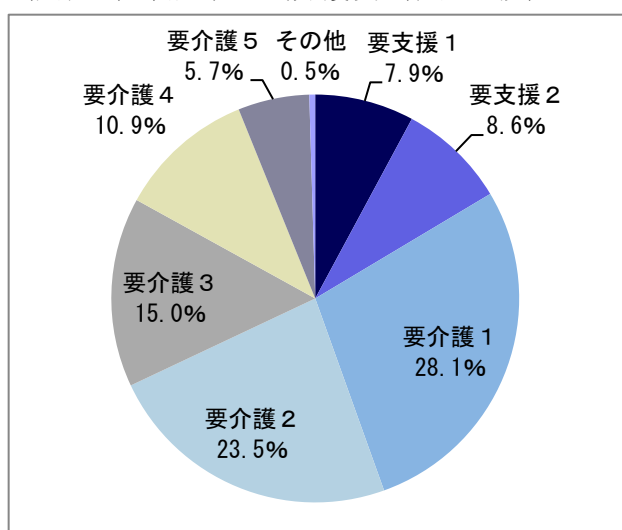
一般型の設置形態は、単独で設置している施設（以下「単独施設」という。）が 30.5%、他の事業と併設している施設（以下「併設施設」という。）が 69.5%であった。

特定施設の設置形態は、単独施設が 35.3%、併設施設が 64.7%であった。

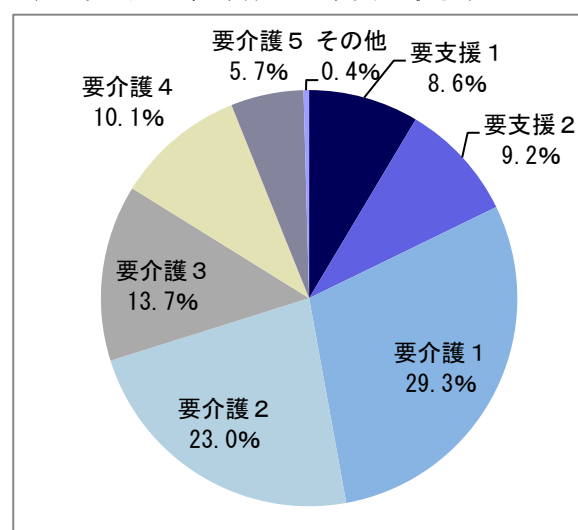
1.4 利用者の要介護度（特定施設）

利用者の平均要介護度は 1.99 であった。内訳をみると、要介護 3 から要介護 5 までの中度以上の割合が 31.6%と昨年度より 2.1%増加し、若干ではあるが入所者の介護度が上昇している様子がうかがえた（図表 1）。

（図表 1）利用者の要介護度（特定施設）



（参考：同左、平成 25 年度の状況）



資料出所：福祉医療機構（以下、記載がない場合は同じ）

注）数値は四捨五入しているため、内訳の合計が合わない場合がある（以下、記載がない場合は同じ）

2. 一般型と特定施設の経営状況の比較

2.1 機能性および従事者の状況

【一般型と特定施設で入所利用率はさほど差がないが、入所者 1 人 1 日当たりサービス活動収益は特定施設が一般型を 4,586 円上回る結果に】

平成 26 年度のケアハウスの経営状況について、機能性の状況をみると、入所利用率こそ一般型は 94.1%、特定施設は 95.5%とその差は 1.4 ポイントとほぼ変わらないが、入所者 1 人 1 日当たりサービス活動収益は一般型が 4,667 円、特定施設が 9,253 円と特定施設の方が 4,586 円上回っていた（図表 2）。これは、特定施設では介護サービスを受けた入所者の割合が 73.6%と

なっており、介護報酬による差が大きいことが要因とわかる。

従事者数の状況については、入所者 10 人当たり従事者数は一般型が 1.71 人、特定施設が 5.07 人と特定施設の方が 3.36 人多い。これは特定施設の方が規模が大きく、また人員配置基準による差があるためである。平均入所定員数は特定施設の方が多く、また介護職員数をみると、入所者 10 人当たり介護職員数は一般型が 0.58 人であるのに対し、特定施設は 3.23 人と特定施設の方が 2.64 人多く、特定施設の方が全体として従事者を多く要することがわかる。



(図表 2) 平成 26 年度ケアハウスの経営状況 機能性および従事者の状況 (平均)

区 分		一般型 n=568	特定施設 n=173	差 (一般-特定)
機能性				
平均入所定員数	人	39.5	46.0	△ 6.5
入所利用率	%	94.1	95.5	△ 1.4
1 日平均入所者数	人	37.2	44.0	△ 6.8
うち介護サービスを受けた入所者の割合	%	—	73.6	—
平均要介護度		—	1.99	—
定員 1 人当たりサービス活動収益	千円	1,603	3,225	△ 1,622
入所者 1 人 1 日当たりサービス活動収益	円	4,667	9,253	△ 4,586
従事者の状況				
1 施設当たり従事者数計	人	6.3	22.3	△ 15.9
生活相談員	人	1.0	1.2	△ 0.1
介護職員	人	2.2	14.2	△ 12.0
その他	人	3.2	6.9	△ 3.8
入所者 10 人当たり従事者数計	人	1.71	5.07	△ 3.36
生活相談員	人	0.28	0.26	0.01
介護職員	人	0.58	3.23	△ 2.64
その他	人	0.85	1.57	△ 0.73

2.2 収支の状況

【特定施設の経常増減差額比率は一般型より 6.1 ポイント上回り、安定的な経営状況】

機能性でみたとおり、入所者 1 人 1 日当たりサービス活動収益は特定施設の方が一般型と比べ高いことがわかったが、収支の状況を見ても、サービス活動収益は一般型が 63,325 千円であるのに対し、特定施設は 148,438 千円と特定施設が約 85 百万円も上回る (図表 3)。

一方、費用についてみると、特定施設の各サービス活動費用率は人件費率以外のすべてにおいて一般型より低くなっている。これは、特定施設の方が施設規模も大きく、また特定施設と一般型の収益の差は介護報酬によるところが大きいため、特定施設の方がサービス活動収益の規模が一般型と比較し大きく、収益に対する各費用の割合が低いことによる。

経費全体の比率としては一般型が 51.4% であるのに対し、特定施設は 29.2% と一般型の方が 22.2 ポイントも高くなっている。また人件費率については一般型が 38.3% であるのに対し、特定施設は 54.4% と特定施設の方が 16.1 ポイントも上回っているが、これは機能性でみた

おり、特定施設の方がより多くの人員を要するためである。

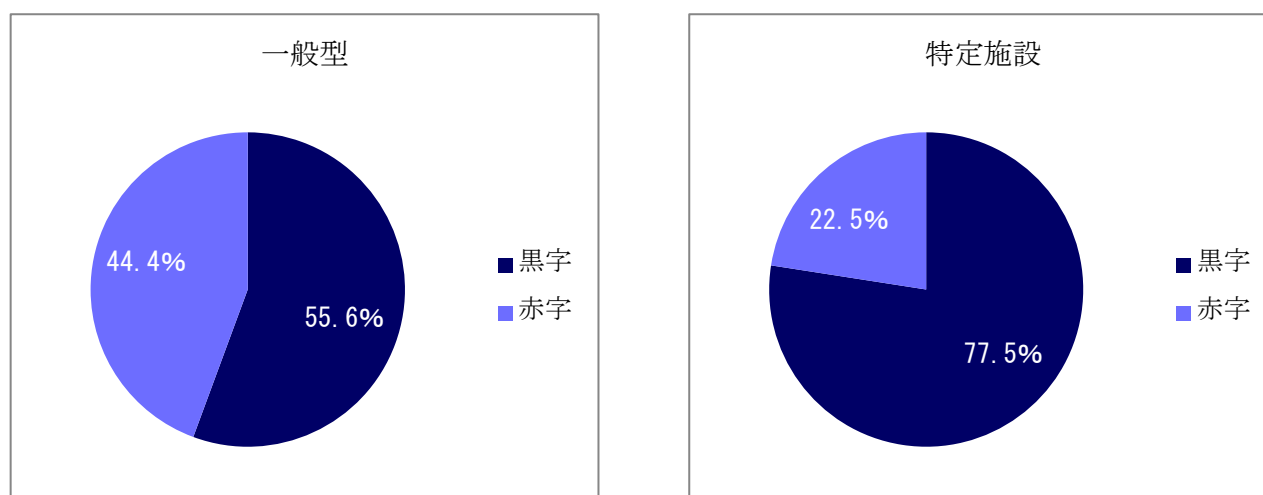
以上、特定施設の方が収益規模は大きく、結果として費用を抑制できているため、特定施設のサービス活動収益対経常増減差額比率 (以下「経常増減差額比率」という。) が 7.6% であるのに対し、一般型のそれは 1.4% と 6.1 ポイントもの差がつく結果となった。なお、黒字・赤字割合についても一般型の赤字割合は 44.4% であるのに対し、特定施設は 22.5% と大きく差があり、一般型は厳しい経営状況にあることがみてとれた (図表 4)。



(図表 3) 平成 26 年度ケアハウスの経営状況 収支の状況 (平均)

区 分	一般型 n=568	特定施設 n=173	差 (一般-特定)
サービス活動収益	千円 63,325	148,438	△ 85,113
サービス活動費用	千円 62,674	136,451	△ 73,777
サービス活動増減差額	千円 651	11,986	△ 11,335
経常増減差額	千円 905	11,238	△ 10,333
人件費率	% 38.3	54.4	△ 16.1
経費率	% 51.4	29.2	22.2
事業費率	% 30.4	17.7	12.7
事務費率	% 21.0	11.5	9.5
減価償却費率	% 9.1	8.3	0.8
サービス活動収益対支払利息率	% 1.1	1.4	△ 0.3
サービス活動収益対経常増減差額比率	% 1.4	7.6	△ 6.1
従事者 1 人当たりサービス活動収益	千円 9,980	6,667	3,312
労働生産性	千円 3,942	4,169	△ 227
従事者 1 人当たり人件費	千円 3,819	3,625	194
労働分配率	% 96.9	86.9	9.9

(図表 4) 平成 26 年度ケアハウスの経営状況 黒字・赤字の構成割合 (施設形態別)



注) 経常増減差額が 0 円未満を赤字とした (以下、記載がない場合は同じ)

3. 定員規模別にみた経営状況

【定員規模が大きいほど効率的な人員配置がなされ、経営状況は安定化の傾向に】

本項では、一般型および特定施設について定員規模別 (定員数を 30 人未満、30 人以上 50 人未満、50 人以上の 3 分類に区分) にみた経営状況を分析した。

一般型について、経常増減差額比率は定員 30 人以下で△0.0%、定員 30 人以上 50 人未満で 0.7%、定員 50 人以上では 2.1%と定員規模が大きくなるほど経常増減差額比率は上昇するこ

とがわかる (図表 5)。要因としては収益規模による人件費率の低下が挙げられる。定員規模が大きくなるほど、サービス活動費用も増加するが、サービス活動収益も拡大することに加え、入所者 10 人当たり従事者数についても定員 50 人以上では 1.54 人と定員規模が大きくなるにつれ従事者数は少なく抑えられている傾向がみてとれた。定員規模が大きくなるほど効率的な人員配置により、結果として人件費については低く抑えられ、経常増減差額比率につながっている様子がうかがえた。



特定施設についても一般型と同様の傾向がみられ、定員規模が大きくなるほど、人件費率は低く抑えられ人員配置が効率的になされている様子がみてとれた。ただし、特定施設の経常増減差額比率はいずれの定員規模においてもプラスとなっており、特定施設については一般型と比べ定員規模によらず、介護報酬によるところが大きい分、経営の安定性が総じて高いことがわかる（図表 6）。

また、一般型および特定施設につきそれぞれ定員規模別に黒字・赤字割合をみると、一般型においては 30 人未満の定員規模では赤字割合が 48.6%であるのに対し、50 人以上の定員規模においては 42.6%にまで抑えられ、定員規模が大きいほど赤字割合も減少傾向にあることがわかる（図表 7）。しかし、一般型の場合、いずれの区分においても特定施設と比較して赤字割

合は大きくなっており、定員規模別にみても一般型の経営状況は相対的に厳しい様子がみてとれた。

一方、特定施設においては定員 30 人未満の区分であってもその赤字割合は約 2 割に抑えられている。これは、定員 30 人未満の平均要介護度は 3 区分のなかで最も高くなっており、つまり特定施設においては小規模であっても、入所者の要介護度状況により経営の安定性が図られることがわかった。

以上、定員規模別にみた経営状況については、総じて定員規模が大きい施設の方が人員配置に関するスケールメリットが効くことが分析結果から得られた。ただし、一般型においては介護報酬による収益が得られない分、経費等の費用抑制に努めない限り、今以上の経常増減差額比率の向上は望めないであろう。

（図表 5）平成 26 年度ケアハウスの経営状況 一般型・定員規模別（平均）

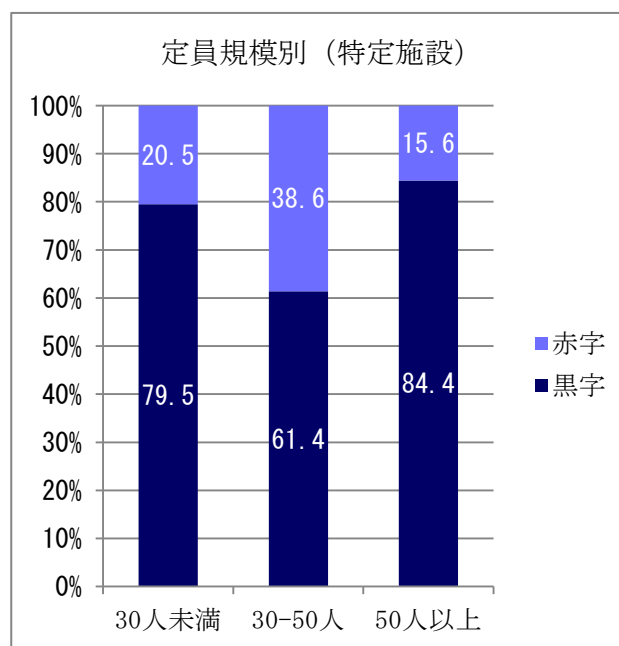
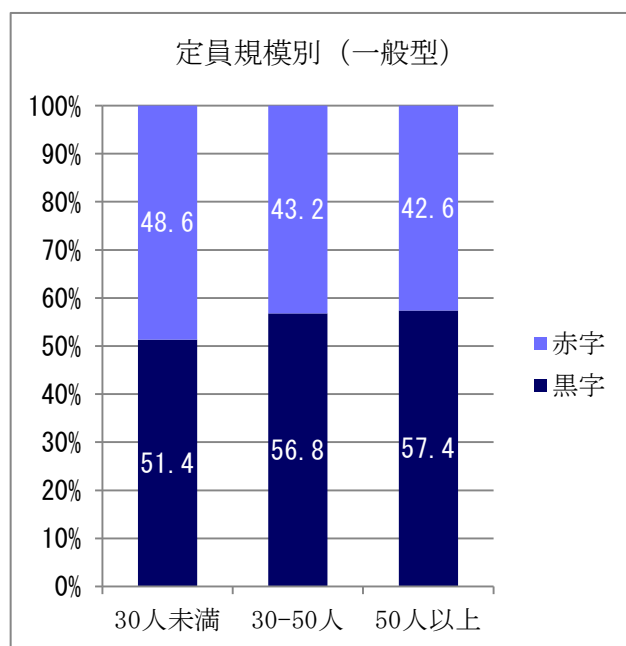
区 分		30 人未満 n=148	30 人以上 50 人未満 n=176	50 人以上 n=244
機能性				
平均入所定員数	人	18.1	32.2	57.8
入所利用率	%	94.7	94.5	93.8
1 日平均入所者数	人	17.2	30.4	54.2
定員 1 人当たりサービス活動収益	千円	1,918	1,666	1,517
入所者 1 人 1 日当たりサービス活動収益	円	5,551	4,830	4,431
従事者の状況				
1 施設当たり従事者数計	人	4.1	5.4	8.4
入所者 10 人当たり従事者数計	人	2.40	1.78	1.54
収支の状況				
サービス活動収益	千円	34,765	53,641	87,634
サービス活動費用	千円	34,792	53,376	86,294
サービス活動増減差額	千円	△ 26	265	1,340
経常増減差額	千円	△ 5	352	1,857
人件費率	%	44.8	38.6	36.6
経費率	%	46.4	51.6	52.5
事業費率	%	(28.0)	(30.0)	(31.2)
事務費率	%	(18.4)	(21.6)	(21.3)
減価償却費率	%	8.7	9.2	9.1
サービス活動収益対支払利息率	%	1.0	1.1	1.1
サービス活動収益対経常増減差額比率	%	△0.0	0.7	2.1
従事者 1 人当たりサービス活動収益	千円	8,449	9,893	10,477
労働生産性	千円	3,796	3,875	4,018
従事者 1 人当たり人件費	千円	3,786	3,815	3,831
労働分配率	%	99.7	98.5	95.4



(図表 6) 平成 26 年度ケアハウスの経営状況 特定施設・定員規模別 (平均)

区 分		30人未満 n=39	30人以上50人未満 n=44	50人以上 n=90
機能性				
平均入所定員数	人	23.2	34.1	61.8
入所利用率	%	95.6	94.4	95.8
1日平均入所者数	人	22.1	32.2	59.1
うち介護サービスを受けた入所者の割合	%	92.6	83.6	67.8
平均要介護度		2.35	2.00	1.90
定員1人当たりサービス活動収益	千円	3,929	3,486	3,040
入所者1人1日当たりサービス活動収益	円	11,260	10,114	8,698
従事者の状況				
1施設当たり従事者数計	人	14.8	18.7	27.2
入所者10人当たり従事者数計	人	6.70	5.80	4.61
収支の状況				
サービス活動収益	千円	90,977	118,906	187,775
サービス活動費用	千円	82,481	112,156	171,716
サービス活動増減差額	千円	8,496	6,750	16,059
経常増減差額	千円	7,779	5,700	15,445
人件費率	%	58.3	58.1	52.4
経費率	%	23.6	28.2	30.7
事業費率	%	15.1	17.1	18.5
事務費率	%	8.5	11.1	12.2
減価償却費率	%	8.6	7.8	8.4
サービス活動収益対支払利息率	%	1.3	1.6	1.4
サービス活動収益対経常増減差額比率	%	8.6	4.8	8.2
従事者1人当たりサービス活動収益	千円	6,139	6,364	6,893
労働生産性	千円	4,159	4,076	4,203
従事者1人当たり人件費	千円	3,581	3,699	3,610
労働分配率	%	86.1	90.8	85.9

(図表 7) 平成 26 年度ケアハウスの経営状況 黒字・赤字の構成割合 (定員規模別)





4. 黒字・赤字別にみた経営状況

最後に、一般型、特定施設それぞれにおいて、平成 25 年度から平成 26 年度にかけて黒字になった施設（以下「黒字転化施設」という。）および赤字になった施設（以下「赤字転化施設」という。）の経営状況についてその要因を分析した。なお分析にあたっては、平成 25 年度および 26 年度の 2 カ年にわたり有効と認められたデータ 358 施設をサンプルとして採用している。

4.1 一般型

【計画的な建物・設備の維持管理が経営安定化のポイント】

一般型の黒字転化施設においては、入所利用率、入所者 1 人 1 日当たりサービス活動収益、定員 1 人当たりサービス活動収益等、いずれの指標においても機能性の向上がうかがえ、結果、経常増減差額比率は前年度比で 15.3 ポイント上昇した（図表 8）。

経常増減差額比率上昇の要因は人件費および経費の削減が挙げられ、なかでも修繕費率は 4.2 ポイント低下した。

一方、赤字転化施設においては、機能性の状況は前年度比でやや低下し、経常増減差額比率は前年度比で 13.8 ポイント低下した。

経常増減差額比率低下の主要因としては経費率の増加が挙げられるが、なかでも修繕費率は前年度比で 3.4 ポイント増加した。水道光熱費や給食材料費など固定費の削減には限界があり、建物・設備の老朽化に伴う修繕費を主とした支出により、利益を確保することができなかった模様である。

以上、一般型については一般管理費、とくに修繕費が経営上のポイントとしてあげられる。

一般型は特定施設に比べ経営の安定性が低いことは先に述べたとおりであり、経費等の支出の影響を受けやすい。施設建物および設備等の

維持管理にあたってはその規模によらず、5 年、10 年といった中長期の将来を見据えて計画的に建物の改修、設備の更新を行うことが肝要であるといえよう。

4.2 特定施設

【人件費のコントロールが経営の安定化を左右】

特定施設においては、赤字転化施設の入所利用率は前年度比で 1.8 ポイント低下したものの、黒字転化施設および赤字転化施設いずれにおいても入所者 1 人 1 日当たりサービス活動収益、定員 1 人当たりサービス活動収益は前年度比で増加しており、機能性が向上している様子が見えがえた（図表 9）。

一方、経常増減差額比率については、黒字転化施設は前年度比で 10.3 ポイント上昇したものの、赤字転化施設は 19.7 ポイント低下した。

赤字転化施設における経常増減差額比率低下の主要因としては人件費の増加が挙げられ、前年度比で人件費率は 6.8 ポイント上昇、また従事者 1 人当たり人件費は 449 千円増加した。

以上、特定施設の経営上のポイントとしては人件費があげられる。入所者の介護ニーズに対応するために職員体制の充実を図っている結果として、人件費を主とした支出により利益を確保することができなかったものと推察される。

経営の安定性確保のためには人件費のコントロールは重要である。昨今の人材確保難の問題を背景に人件費の抑制は容易ではないものと思われるが、人件費コントロールの重要性はますます高まっているものと思われる。



(図表 8) 平成 26 年度ケアハウスの経営状況 一般型・黒字転化／赤字転化別 (平均)

区 分	黒字転化施設 n=26			赤字転化施設 n=31			
	H25	H26	増減 H26-H25	H25	H26	増減 H26-H25	
機能性							
平均入所定員数	人	32.5	32.5	0.0	45.9	45.4	△0.5
入所利用率	%	92.7	95.0	2.3	93.8	91.6	△2.2
1日平均入所者数	人	30.1	30.8	0.7	43.1	41.5	△1.6
定員1人当たりサービス活動収益	千円	1,638	1,753	115	1,572	1,527	△44
入所者1人1日当たりサービス活動収益	円	4,840	5,053	213	4,590	4,570	△20
従事者の状況							
1施設当たり従事者数計	人	6.3	5.7	△0.6	7.0	6.7	△0.3
入所者10人当たり従事者数計	人	2.08	1.86	△0.22	1.63	1.62	△0.01
収支の状況							
人件費率	%	41.0	35.2	△5.8	36.9	38.7	1.8
経費率	%	55.4	48.4	△7.0	49.4	56.2	6.8
事業費率	%	30.5	28.4	△2.1	29.1	31.6	2.5
（うち給食費率）	%	(14.8)	(14.1)	(△0.7)	(14.7)	(15.6)	(0.9)
（うち水道光熱費率）	%	(10.7)	(10.2)	(△0.5)	(9.3)	(10.3)	(1.0)
事務費率	%	24.9	19.9	△5.0	20.4	24.7	4.3
（うち修繕費率）	%	(6.3)	(2.1)	(△4.2)	(2.2)	(5.6)	(3.4)
（うち業務委託費率）	%	(12.1)	(12.1)	(0.0)	(10.6)	(11.5)	(0.9)
減価償却費率	%	10.2	9.1	△1.1	9.7	9.9	0.2
サービス活動収益対支払利息率	%	1.1	0.8	△0.3	1.5	1.3	△0.2
サービス活動収益対経常増減差額比率	%	△7.6	7.7	15.3	6.8	△7.0	△13.8
従事者1人当たりサービス活動収益	千円	8,484	9,909	1,425	10,295	10,274	△20
労働生産性	千円	2,924	4,209	1,285	4,206	3,478	△728
従事者1人当たり人件費	千円	3,477	3,491	15	3,797	3,976	180
労働分配率	%	118.9	82.9	△36.0	90.3	114.3	24.0

(図表 9) 平成 26 年度ケアハウスの経営状況 特定施設・黒字転換／赤字転落別 (平均)

区 分	黒字転換施設 n=13			赤字転落施設 n=7			
	H25	H26	増減 H26-H25	H25	H26	増減 H26-H25	
機能性							
平均入所定員数	人	41.1	41.1	0.0	51.4	51.4	0.0
入所利用率	%	94.9	96.4	1.5	97.6	95.8	△1.8
1日平均入所者数	人	39.0	39.6	0.6	50.2	49.3	△0.9
うち介護サービスを受けた割合	%	81.3	81.1	△0.2	79.0	79.4	0.4
平均要介護度		1.89	1.81	△0.10	1.71	1.27	△0.40
定員1人当たりサービス活動収益	千円	3,115	3,237	122	3,156	3,326	170
入所者1人1日当たりサービス活動収益	円	8,994	9,198	204	8,861	9,508	647
従事者の状況							
1施設当たり従事者数計	人	20.3	19.6	△0.7	23.9	25.3	1.4
入所者10人当たり従事者数計	人	5.21	4.94	△0.27	4.77	5.13	0.36
収支の状況							
人件費率	%	63.0	56.2	△6.8	57.3	64.1	6.8
経費率	%	32.8	31.0	△1.8	26.7	29.5	2.8
事業費率	%	18.6	18.2	△0.4	17.7	19.4	1.7
（うち給食費率）	%	(9.2)	(9.0)	(△0.2)	(7.8)	(8.0)	(0.2)
（うち水道光熱費率）	%	(6.0)	(6.1)	(0.1)	(6.5)	(7.6)	(1.1)
事務費率	%	14.2	12.8	△1.4	9.0	10.1	1.1
（うち修繕費率）	%	(1.0)	(0.8)	(△0.2)	(1.0)	(2.0)	(1.0)
（うち業務委託費率）	%	(7.9)	(7.5)	(△0.4)	(3.8)	(3.6)	(△0.2)
減価償却費率	%	8.9	8.4	△0.5	6.1	15.9	9.8
サービス活動収益対支払利息率	%	2.1	1.6	△0.5	1.4	1.1	△0.3
サービス活動収益対経常増減差額比率	%	△7.0	3.3	10.3	9.8	△9.9	△19.7
従事者1人当たりサービス活動収益	千円	6,299	6,799	501	6,782	6,768	△14
労働生産性	千円	3,667	4,123	456	4,555	3,698	△856
従事者1人当たり人件費	千円	3,970	3,822	△148	3,888	4,338	449
労働分配率	%	108.3	92.7	△15.6	85.4	117.3	31.9



おわりに

本分析の結果でも得られたところだが、ケアハウスを運営するにあたり、経年による建物・設備機器等の施設老朽化への対応や入所者の重度化等に伴う人件費の上昇、または入所者の退所先確保の問題や近年増加傾向にあるサービス付き高齢者住宅や有料老人ホームなどの周辺施設との競合など、施設経営上多くの課題が認められるところではある。

しかしながらケアハウスを取り巻く経営環境は大きく変化している。老人福祉法施行から50年以上が経過した。昭和36年の制度創設時、軽費老人ホームの役割は増大する低所得高齢者のニーズに対応するための住宅機能と経済保障であった。

現在においても高齢者の平均所得金額は低減傾向にある中であって、今後は低所得高齢者、独居高齢者の生活支援にとどまらず、例えば精神疾患、知的障害、身体障害、虐待保護等の社会的援護としての、つまり介護ニーズとは異なった社会生活上で困難を抱える高齢者ニーズに対するセーフ

ティネットとしての役割がいつそう求められるであろう。

今後ますます高齢化は進展する。その中であって、地域社会の財産・資源としてのケアハウスの必要性や需要は高まり、地域包括ケアシステム構築の中で必要不可欠な役割を担っていくものと思われる。今後もその存在を求められ、ひいては経営を安定させていくためにも、地域ニーズを把握し、また地域との連携および関係構築を通じて自施設のポジショニングを確立されることを期待する。

以上、本レポートの分析結果が、今後の経営分析の一助となれば幸いである。

※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

E-mail : wam_sc@wam.go.jp