

令和元年度厚生労働省
老人保健事業推進費等補助金
(老人保健健康増進等事業分)

介護保険施設における
食費・居住費の平均的な費用額に関する調査研究事業

報 告 書

令和2（2020）年3月

株式会社 三菱総合研究所

目次

1. 本調査研究事業の概要	1
(1) 事業の背景と目的	1
(2) 本調査研究事業の実施事項.....	1
(3) 検討委員会	1
2. 介護保険施設における固定資産台帳の管理実態に関するヒアリング調査	3
(1) 調査の概要	3
i. 調査の目的	3
ii. 調査の対象	3
iii. 調査の実施内容	3
iv. 建物及び建物附属設備減価償却費の推計方法.....	3
v. 建物及び建物附属設備減価償却費の推計にあたっての留意点.....	4
(2) 調査結果.....	5
i. 固定資産台帳の管理実態	5
ii. アンケート調査のフィジビリティの検証.....	21
3. 介護保険施設における建物等に関するアンケート調査	22
(1) 調査の概要	22
i. 調査の目的	22
ii. 調査の対象、実施時期等	22
iii. 調査事項	23
(2) 調査結果.....	24
i. 回答状況.....	24
ii. 回答が得られた施設の基本属性	24
iii. 固定資産台帳の管理主体.....	26
iv. 固定資産台帳における資産の管理状況.....	26
v. 固定資産台帳上の情報把握のフィジビリティ	32
vi. 減価償却費の実態.....	35
4. 調査結果のとりまとめ及び適切な調査方法に関する考察	45
(1) 調査結果のとりまとめ.....	45
i. 固定資産台帳における建物等資産の管理状況	45
ii. 固定資産台帳上の件数.....	45
iii. 建物等資産の償却方法	45
iv. 建物及び建物附属設備減価償却費に占める建物資産の割合	45

v.	建物及び建物附属設備減価償却費の状況.....	45
(2)	建物及び建物附属設備減価償却費を把握するうえでの課題と対応策	46
i.	建物及び建物附属設備減価償却費を把握するうえでの課題.....	46
ii.	適切な把握にむけた実現可能な対応策	47
参考：	介護保険施設における建物等に関するアンケート調査 追加集計	48

1. 本調査研究事業の概要

(1) 事業の背景と目的

介護保険施設の基準費用額については、介護事業経営実態調査によって平均的な費用額を把握している。

平均的な費用額については、介護給付費分科会において実態把握の方法に関する意見（償却方法の相違（定率法・定額法）を踏まえた減価償却費の把握等）があり、また2019年度介護報酬改定に関する審議報告では、「基準費用額については、今後介護事業経営実態調査で実態を把握した上で、どのような対応を図るべきか引き続き検討することが適当である。」とされた。

そこで、本調査研究事業では、この減価償却費に着目し、有識者から助言を得ながら、その実態を把握する方法等に関して検討した。

(2) 本調査研究事業の実施事項

介護事業経営実態調査で把握されている費用のうち、居住費の基準費用額を検討する材料として参考としている平均的な費用に占める割合が高い減価償却費に着目し、建物の取得年月、取得額、耐用年数、償却方法（定率法・定額法）等の実態について把握を行った。具体的には、アンケート調査やヒアリングをもとに、介護保険施設における減価償却費の推移に関する実態等を把握した。

また、学識経験者、介護保険施設の関係者（協会・団体）、会計の専門家などで構成する検討委員会により、客観的な視点を取り込み、議論を進めた。

なお、本事業において取り扱うことはできなかったが、検討委員会では、食費の平均的な費用額についても実態を把握することが望ましいとの意見があった。加えて、居住費の構成要素の一つである光熱水費についても同様の意見があった。

(3) 検討委員会

検討委員会には、以下の方々に参画いただいた。この場をお借りして御礼申し上げます。

（敬称略、50音順 ◎委員長）

江澤 和彦	日本医師会 常任理事
田中 圭一	日本慢性期医療協会 理事
千葉 正展	独立行政法人福祉医療機構 経営サポートセンター シニアリサーチャー
◎藤井 賢一郎	上智大学総合人間科学部社会福祉学科 准教授
真鍋 昌世	公益社団法人全国老人保健施設協会 社会保障制度委員会 消費税対策部会部会員
本永 史郎	全国老人福祉施設協議会 老施協総研運営委員会 委員長
山本 隆之	有限責任監査法人トーマツ アドバイザリー事業本部第1事業部ヘルスケア部長

図表 検討委員会での検討状況

	開催日時	議題
第1回	令和元年9月18日(水) 13:00~15:00	<ul style="list-style-type: none"> ● 食費・居住費把握に関する現状と課題及び本事業の実施事項について ● 「介護保険施設における建物等に関する調査」について
第2回	令和元年12月13日(金) 17:30~19:30	<ul style="list-style-type: none"> ● 介護保険施設における建物及び建物附属設備減価償却費の実態に関する調査(プレ調査(ヒアリング):途中経過報告含む) ● 大規模アンケート調査・調査票案について ● 介護事業経営実態調査・調査票への提案について
第3回	令和2年3月25日(水) 13:00~15:00	<ul style="list-style-type: none"> ● 介護保険施設における建物等に関するアンケート調査結果について ● 報告書(案)について

2. 介護保険施設における固定資産台帳の管理実態に関するヒアリング調査

(1) 調査の概要

i. 調査の目的

介護保険施設における建物等資産の管理実態並びに減価償却費の推移についてアンケート調査に先行して実情を聴取するとともに、アンケート調査のフィジビリティを確認することを目的に実施した。

ii. 調査の対象

調査の対象とした介護保険施設は以下の表のとおりである。介護老人福祉施設については、施設 A と同一の法人が経営する他の施設についての情報も併せて得たが、上記法人は一元的な方法で固定資産台帳を管理しており、固定資産台帳の管理実態は施設間で相違がないと考えられるため、施設 A のみ分析の対象とし、他の施設の掲載を割愛した。

図表 ヒアリング対象施設の一覧

施設名	サービス名	経営主体	主たる建物の償却方法	建物附属設備の主だった償却方法
施設 A	介護老人福祉施設	社会福祉法人	旧定額法	旧定額法
施設 B	介護老人保健施設	社会福祉法人	旧定額法	新定額法
施設 C	介護老人保健施設	社会福祉法人	旧定額法	旧定額法
施設 D	介護老人保健施設	医療法人	旧定率法	旧定率法
施設 E	介護老人保健施設	医療法人	新定額法	新定率法
施設 F	介護療養型医療施設	医療法人	旧定額法	旧定率法
施設 G	介護療養型医療施設	医療法人	旧定額法	旧定率法
施設 H	介護療養型医療施設	医療法人	旧定額法	新定率法

iii. 調査の実施内容

調査対象施設の直近の固定資産台帳の提供を受け、資産の管理状況について把握した。

また、施設の担当者がアンケート調査票案に回答を記入するにあたっての困難さや負担の大きさについて把握した。

iv. 建物及び建物附属設備減価償却費の推計方法

固定資産台帳に掲載されている建物及び建物附属設備のすべてについて、必要な情報（取得価額、取得年、償却期間、償却方法）から年ごとの償却額を計算し、それらを合計することによって減価償却費を計算した。

さらに、すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移を仮想的に推計し、上記の減価償却費と比較することにより、償却方法の差異と減価償却費の推移の変化について検証した。

v. **建物及び建物附属設備減価償却費の推計にあたっての留意点**

直近の固定資産台帳をもとに推計を行っているため、途中で除却された資産については償却額を推計することができない。そのため、過去の時点の推計値は当時の実際の減価償却費よりも過小になっている可能性がある。

また、ヒアリング先施設の固定資産台帳はすべて施設単位（例：介護療養型医療施設であれば病院単位）で管理されており、以下に示す減価償却費の推計においても、調査対象サービス分に按分した推計は行っていない。

なお、報告の便宜上、旧定額法と新定額法を一括して「定額法」、旧定率法と新定率法を一括して「定率法」と表現する場合がある。

(2) 調査結果

i. 固定資産台帳の管理実態

① 施設 A

(ア) 固定資産台帳における建物資産等の管理状況

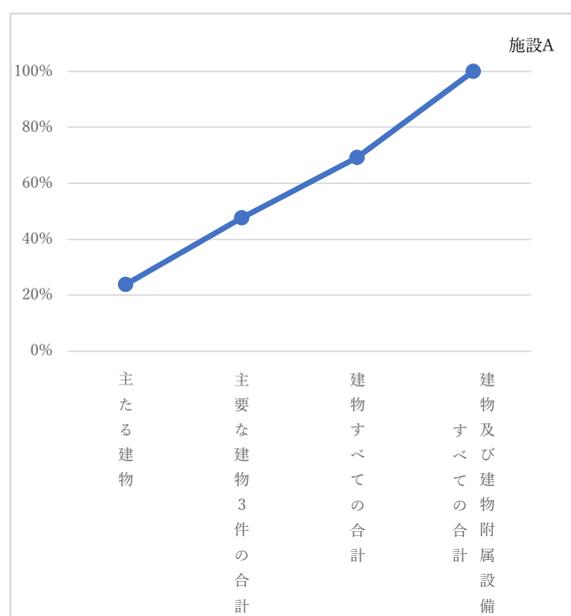
施設 A の固定資産台帳における建物資産等の管理状況は以下のとおりである。

施設 A	
経営主体	社会福祉法人
サービス名	介護老人福祉施設
事業開始年	1980 年
入所定員	80 名
固定資産台帳の作成単位	法人で 1 つ。施設別に資産を切り分けて管理している
台帳上の資産件数 ※1	建物:29 件 建物附属設備:62 件
主たる建物の償却方法	旧定額法
主たる建物の償却額が全体に占める割合 ※2	24%
建物附属設備の主だった償却方法	旧定額法
主だった改修	1996 年に大規模な増築工事を実施。 2016 年に空調機の一斉更新を実施。

※1 固定資産台帳においては、建物の増改築・改修工事を建物本体とは別の資産として管理するため、台帳上に掲載されている建物件数が実際に使用している建物数を上回ることがある。(以下同じ。)

※2 施設における 2018 年度の建物及び建物附属設備減価償却費に占める、主たる建物(固定資産台帳に掲載されている資産のうち、当期償却額の最も大きい建物資産 1 単位)の割合を指す。(以下同じ。)

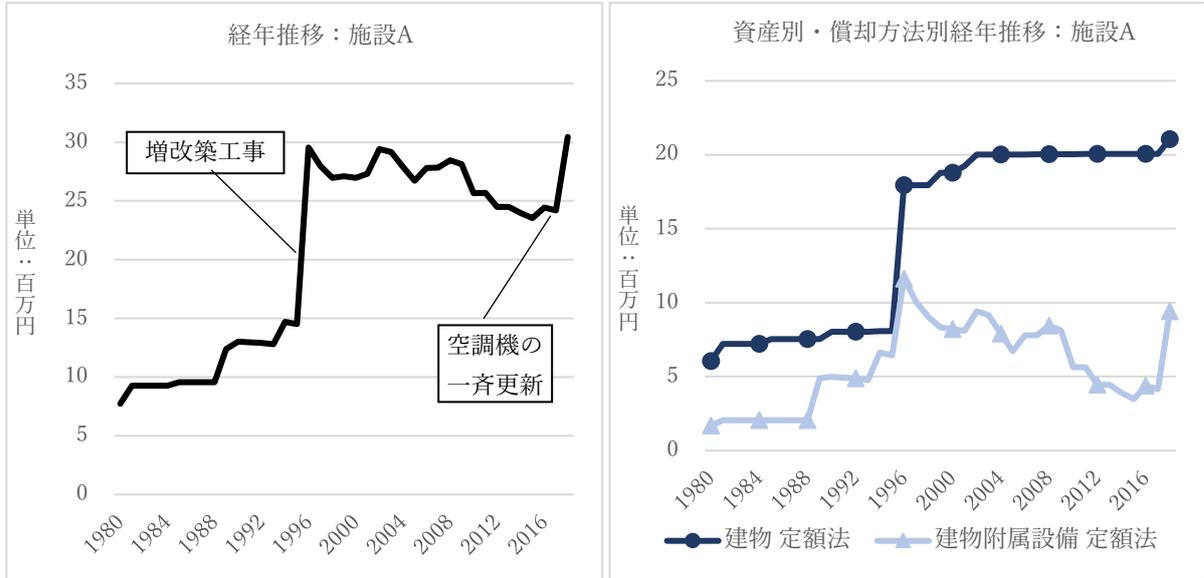
図表 建物及び建物附属設備減価償却費の建物等資産別の割合(累計)(2018年)



(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費の推移の推計

1996年の増改築工事以降、建物附属設備の更新並びに償却終了の影響はあるものの、建物及び建物附属設備減価償却費は一定水準を維持している。ただし近年は、2016年の空調設備の一斉更新に伴って上昇している。

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移

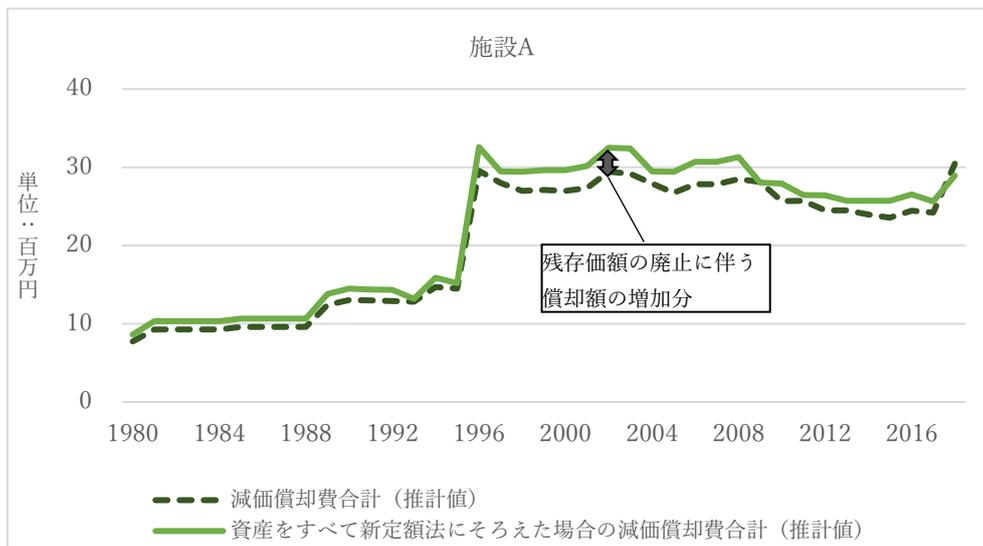


(ウ) 固定資産台帳データに基づくシミュレーション

施設Aには定率法を採用している資産は存在しないため、償却方法を新定額法に統一しても減価償却費の推移に大きな変化はない。

旧定額法を採用している資産を新定額法に読み替える際に、残存価額の扱いに変化が生じるため、新定額法にそろえた場合に、各年の減価償却費が若干増加している。

図表 すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移



② 施設 B

(ア) 固定資産台帳における建物資産等の管理状況

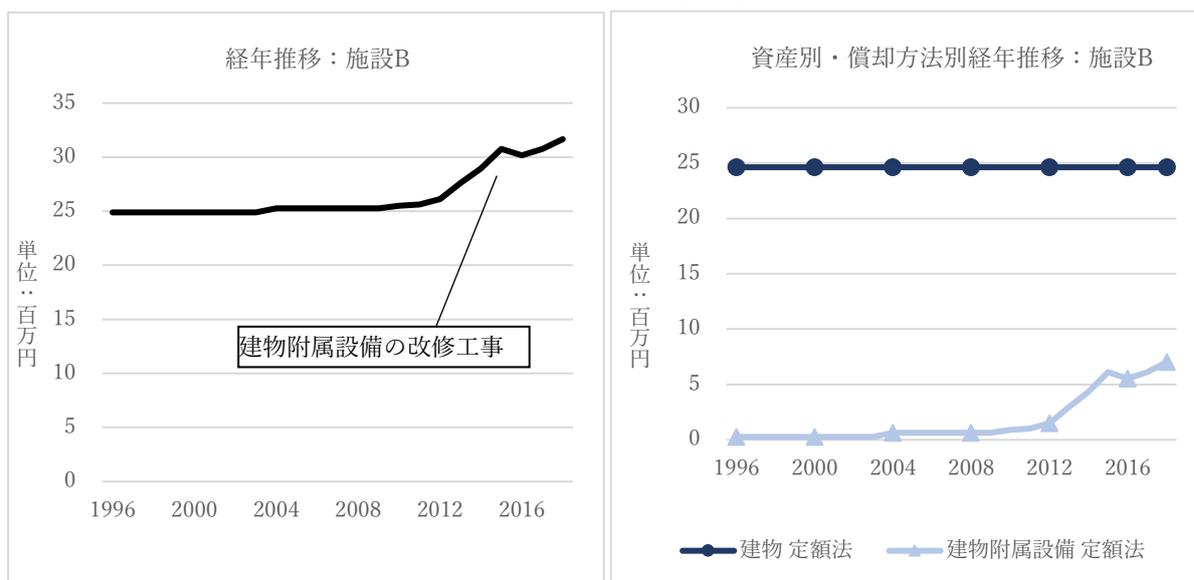
施設 B の固定資産台帳における建物資産等の管理状況は以下のとおりである。

施設 B	
経営主体	社会福祉法人
サービス名	介護老人保健施設
事業開始年	1996 年
入所定員	118 名
固定資産台帳の作成単位	法人で 1 つ。施設別に資産を切り分けて管理している
台帳上の資産件数	建物:1 件 建物附属設備:38 件
主たる建物の償却方法	旧定額法
主たる建物の償却額が全体に占める割合	78%
建物附属設備の主だった償却方法	旧定額法
主だった改修	建物の改修は行っていないが、近年空調設備やエレベーターの改修工事を実施

(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費の推移の推計

すべての資産の償却に定額法を採用しているため、建物及び建物附属設備減価償却費は一定水準で推移してきたが、建物附属設備の改修・交換工事に伴い 2010 年以降、上昇している。

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移

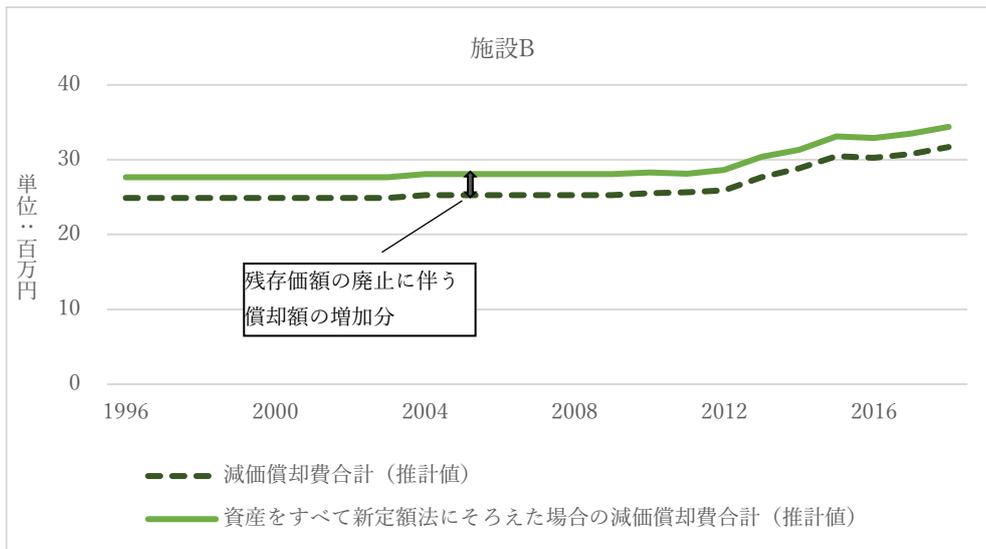


(ウ) 固定資産台帳データに基づくシミュレーション

施設 B には定率法を採用している資産は存在しないため、償却方法を新定額法に統一しても減価償却費の推移に大きな変化はない。

旧定額法を採用している資産を新定額法に読み替える際に、残存価額の扱いに変化が生じるため、その結果として新定額法にそろえた場合の各年の減価償却費が若干増加している。

図表 すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移



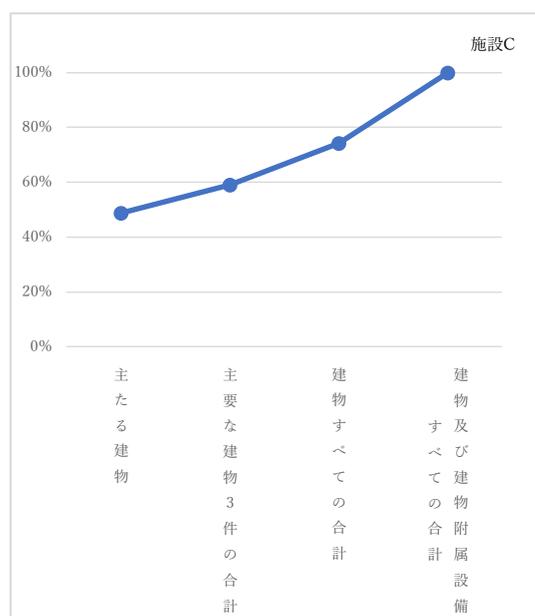
③ 施設 C

(ア) 固定資産台帳における建物資産等の管理状況

施設 C の固定資産台帳における建物資産等の管理状況は以下のとおりである。

施設 C	
経営主体	社会福祉法人
サービス名	介護老人保健施設
事業開始年	1993 年
入所定員	86 名
固定資産台帳の作成単位	施設で 1 つ作成の上、管理している
台帳上の資産件数	建物:15 件 建物附属設備:55 件
主たる建物の償却方法	旧定額法
主たる建物の償却額が全体に占める割合	49%
建物附属設備の主だった償却方法	旧定額法
主だった改修	断続的に改修・更新工事を実施。 工事費用が十分に捻出できないため、簿価 1 円の建物附属設備が増加している

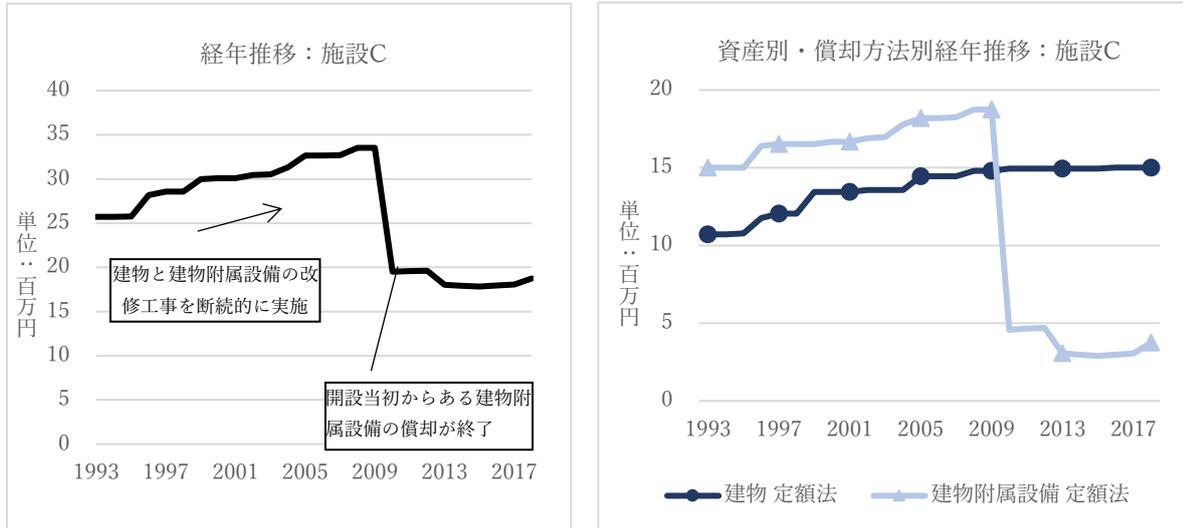
図表 建物及び建物附属設備減価償却費の建物等資産別割合（累計）（2018 年）



(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費の推移の推計

小規模な改修工事を継続的に行ってきたため、2008年まで建物及び建物附属設備減価償却費は微増傾向にあったが、建物附属設備の償却終了に伴い、2009年以降大きく減少した。

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移



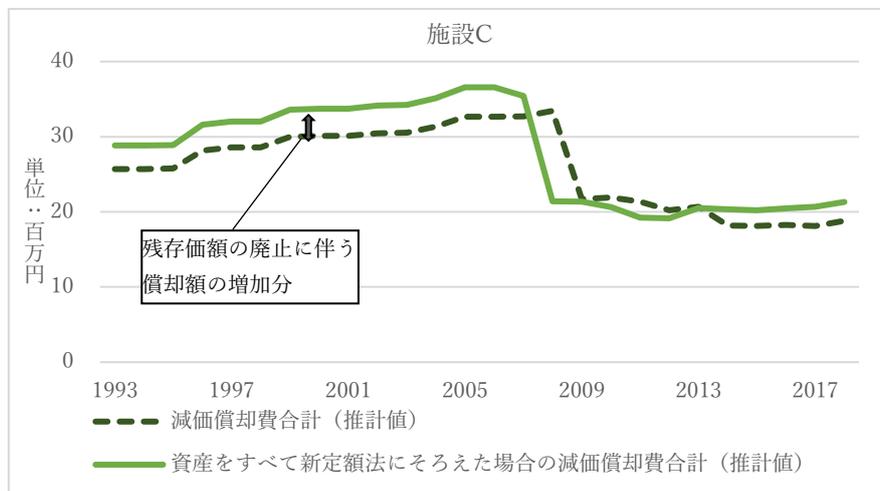
(ウ) 固定資産台帳データに基づくシミュレーション

施設 C には定率法を採用している資産は存在しないため、償却方法を新定額法に統一しても減価償却費の推移に大きな変化はない。

旧定額法を採用している資産を新定額法に読み替える際に、残存価額の扱いに変化が生じるため、新定額法にそろえた場合の各年の減価償却費が若干増加している。

同一の資産であれば旧定額法よりも新定額法の方が早く償却を終えるため、2007年から2009年にかけての減価償却費の減少のタイミングは、新定額法にそろえた場合の方が早い。

図表 すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移



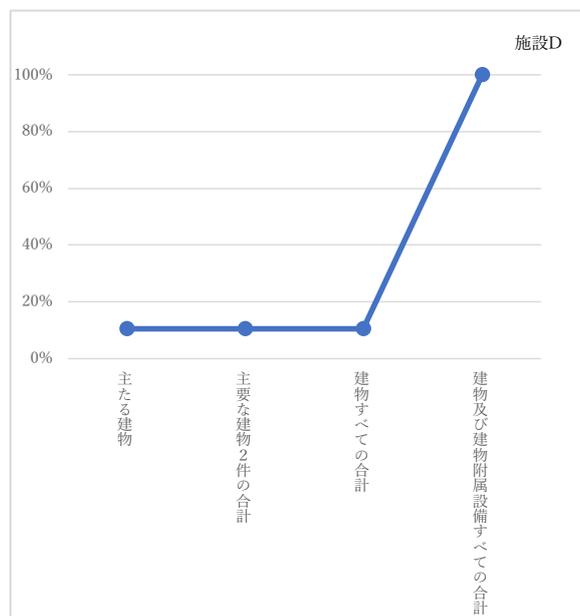
④ 施設 D

(ア) 固定資産台帳における建物資産等の管理状況

施設 D の固定資産台帳における建物資産等の管理状況は以下のとおりである。

施設 D	
経営主体	医療法人
サービス名	介護老人保健施設
事業開始年	1995 年
入所定員	90 名
固定資産台帳の作成単位	法人で1つ。施設別に資産を切り分けて管理している
台帳上の資産件数	建物:2 件 建物附属設備:8 件
主たる建物の償却方法	旧定率法
主たる建物の償却額が全体に占める割合	11%
建物附属設備の主だった償却方法	旧定率法
主だった改修	既存の建物において介護老人保健施設を開設するにあたり、1995 年に改築工事を実施 2004 年にナースコール設備を設置

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の建物等資産別の割合（累計）（2018 年）

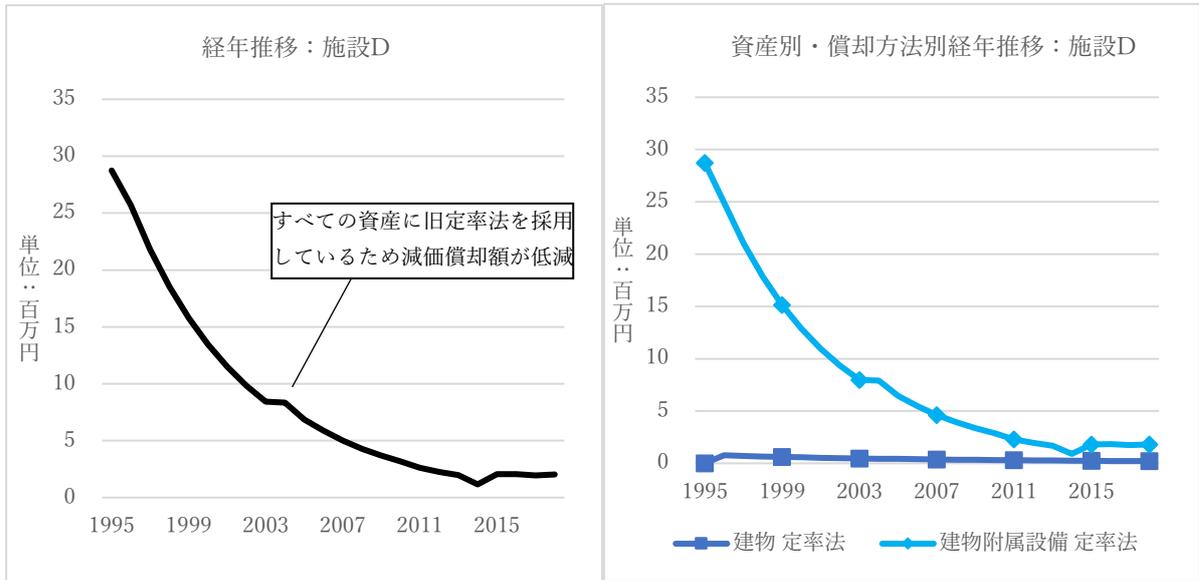


(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費の推移の推計

資産の償却はすべて定率法により行われており、1995 年の事業開設から増改築、設備等の更新をほとんど行っていないため、建物及び建物附属設備減価償却費は緩やかに減少している。

固定資産台帳に建物として掲載されている資産は 1995 年の増改築分のみであるため、建物にかかる償却額の割合が小さい。

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移

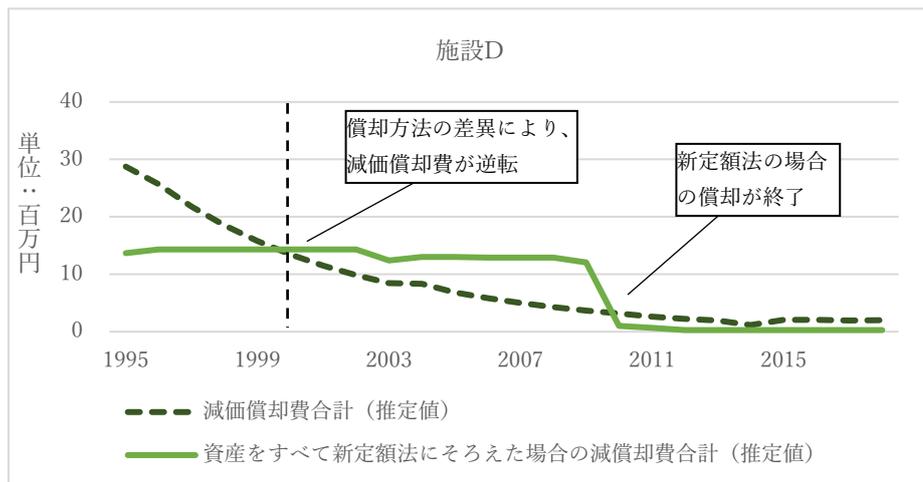


(ウ) 固定資産台帳データに基づくシミュレーション

定率法を採用している資産の償却額を新定額法に割り戻すと、1995年から2000年までの値は資産をすべて新定額法にそろえた場合よりも大きく、2000年以降は小さくなっている。

2010年以降は一部資産の償却が終了しているため、元の推計値と資産すべてを新定額法にそろえた場合の推計値の間の差は小さくなっている。

図表 すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移



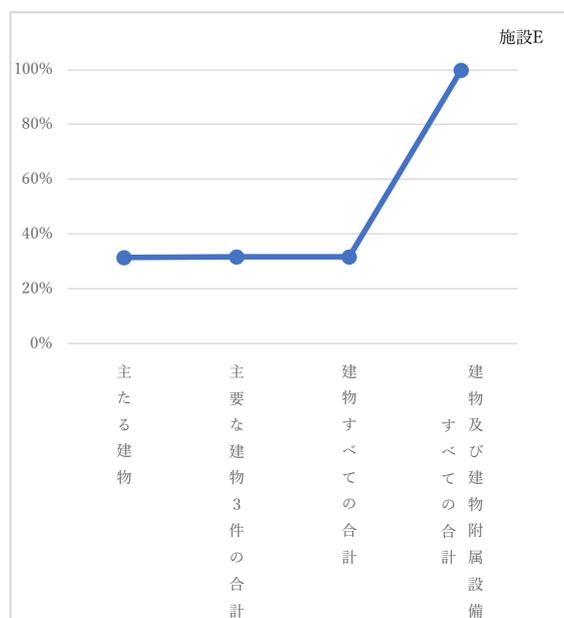
⑤ 施設 E

(ア) 固定資産台帳における建物資産等の管理状況

施設 E の固定資産台帳における建物資産等の管理状況は以下のとおりである。

施設 E	
経営主体	医療法人
サービス名	介護老人保健施設
事業開始年	2015 年
入所定員	100 名
固定資産台帳の作成単位	法人で 1 つ。施設別に資産を切り分けて管理している
台帳上の資産件数	建物:3 件 建物附属設備:8 件
主たる建物の償却方法	新定額法
主たる建物の償却額が全体に占める割合	31%
建物附属設備の主だった償却方法	旧定率法
主だった改修	2015 年に新規開設のためなし

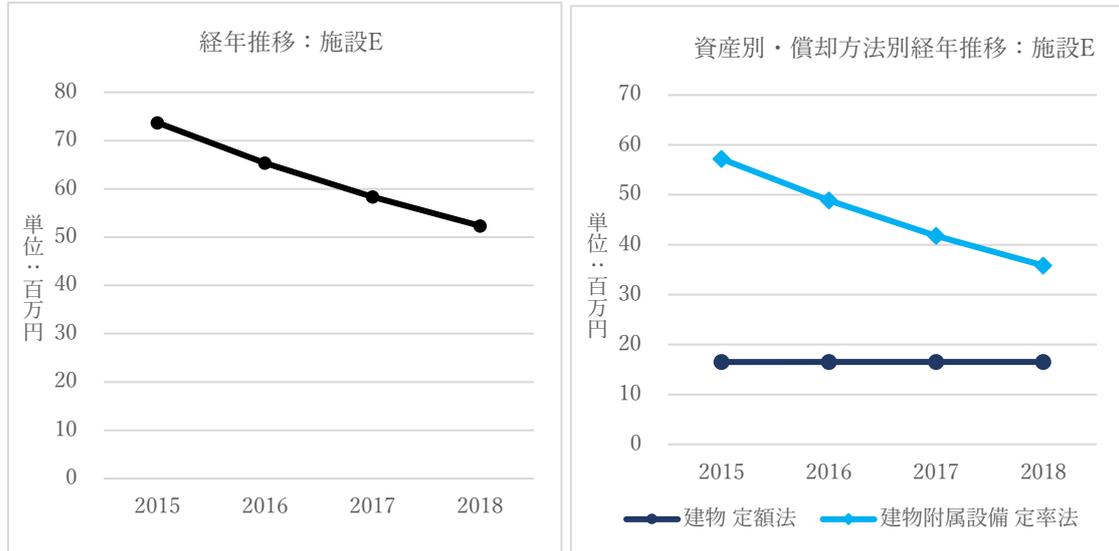
図表 建物及び建物附属設備減価償却費の建物等資産別の割合（累計）（2018 年）



(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費の推移の推計

定率法を採用している建物附属設備の影響から、建物及び建物附属設備減価償却費は減少傾向にある。

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移

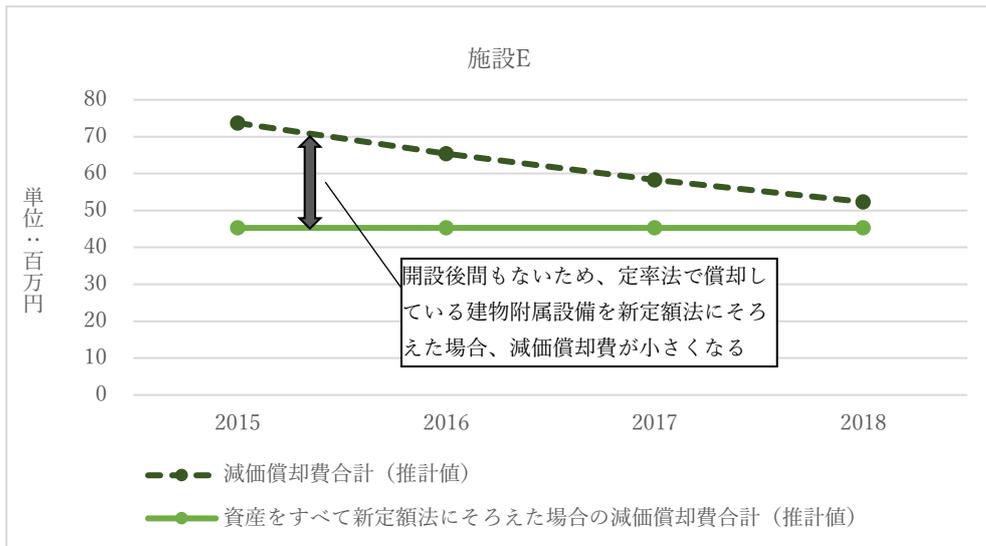


(ウ) 固定資産台帳データに基づくシミュレーション

開設から間もないため、定率法を採用している建物附属設備の償却額を新定額法に割り戻すと、各年の建物及び建物附属設備減価償却費は減少する。

定率法資産の減価償却費は毎年低減するので、上記差額は徐々に小さくなっている。

図表 すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移



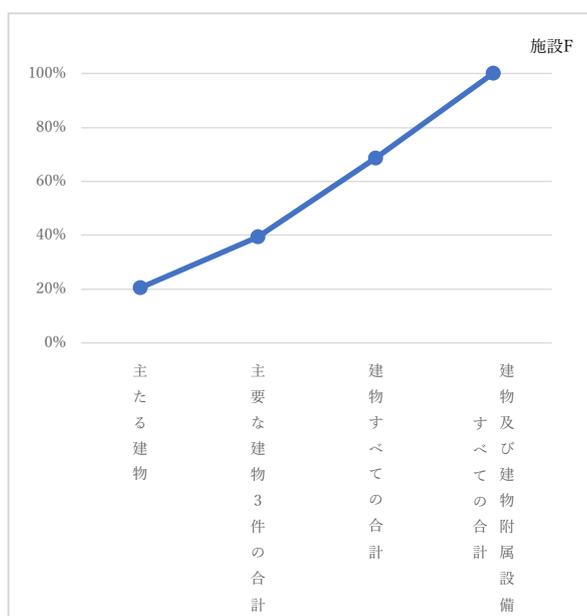
⑥ 施設 F

(ア) 固定資産台帳における建物資産等の管理状況

施設 F の固定資産台帳における建物資産等の管理状況は以下のとおりである。

施設 F	
経営主体	医療法人
サービス名	介護療養型医療施設(病院併設)
事業開始年	2000年(病院自体の創立は1973年)
病床数	58床(病院全体:158床)
固定資産台帳の作成単位	法人で1つ。施設別に資産を切り分けて管理している
台帳上の資産件数	建物:35件 建物附属設備:130件
主たる建物の償却方法	旧定額法
主たる建物の償却額が全体に占める割合	20%
建物附属設備の主だった償却方法	旧定率法
主だった改修	2002~2003年に大規模改修工事を実施。 2018年に耐震化工事を実施

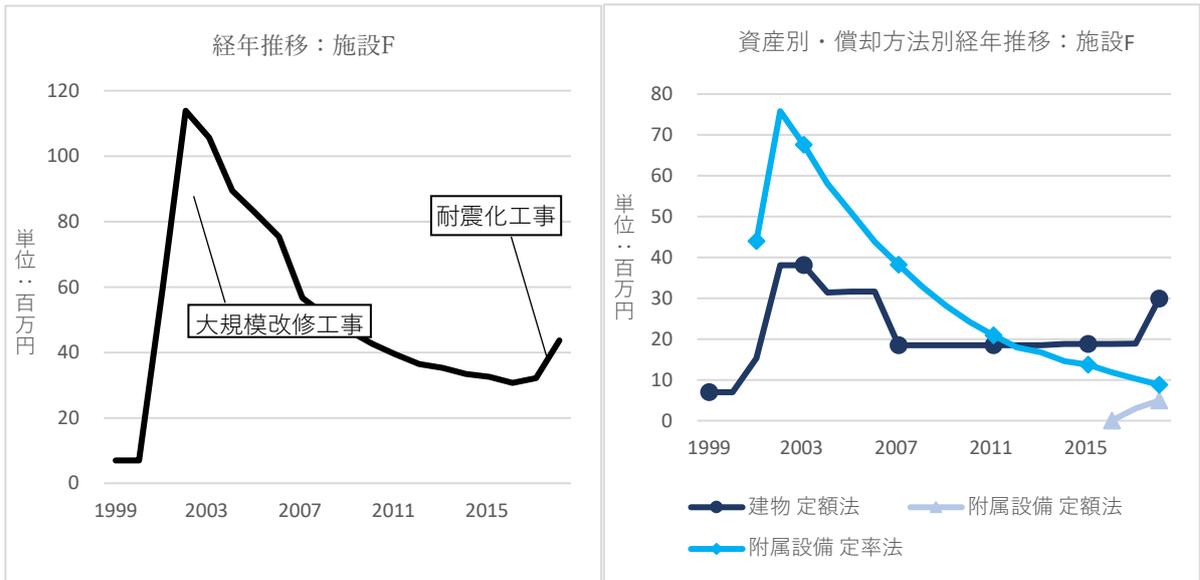
図表 建物及び建物附属設備減価償却費の建物等資産別の割合（累計）（2018年）



(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費の推移の推計

大規模改修工事を実施した2002~2003年にかけて、建物及び建物附属設備減価償却費が上昇したが、以後は減少傾向にある。推移を償却方法別に区分すると、定率法を採用している建物附属設備の減少幅が大きいことが分かる。

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移

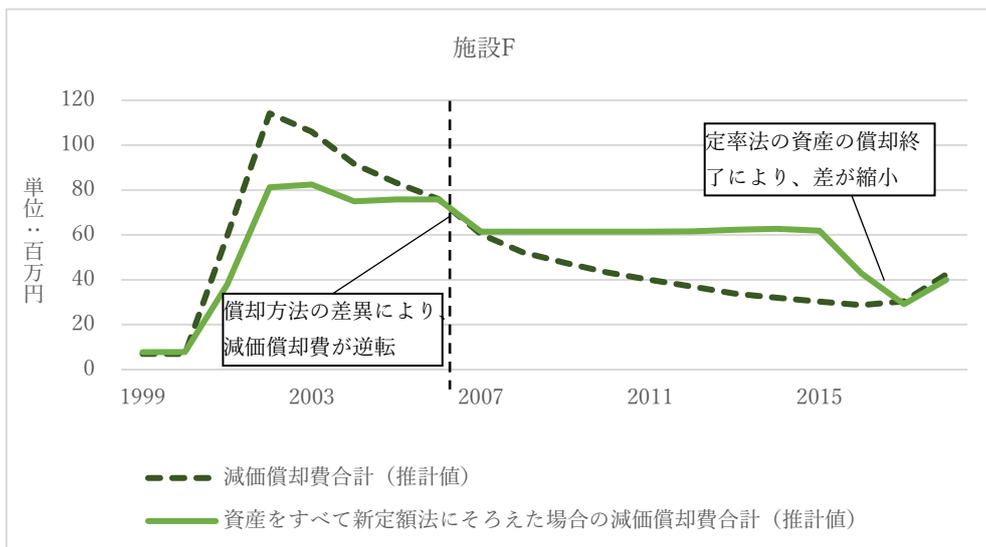


(ウ) 固定資産台帳データに基づくシミュレーション

定率法を採用している建物附属設備の償却額を新定額法に割り戻すと、2000年から2006年までは元の値は資産すべてを新定額法にそろえた場合の推計値よりも大きくなり、逆に2007年以降は小さくなっている。

2017年以降は、定率法を採用している一部資産の償却が終了しているため、元の推計値と資産すべてを新定額法にそろえた場合の推計値の間の差は小さくなっている。

図表 すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移



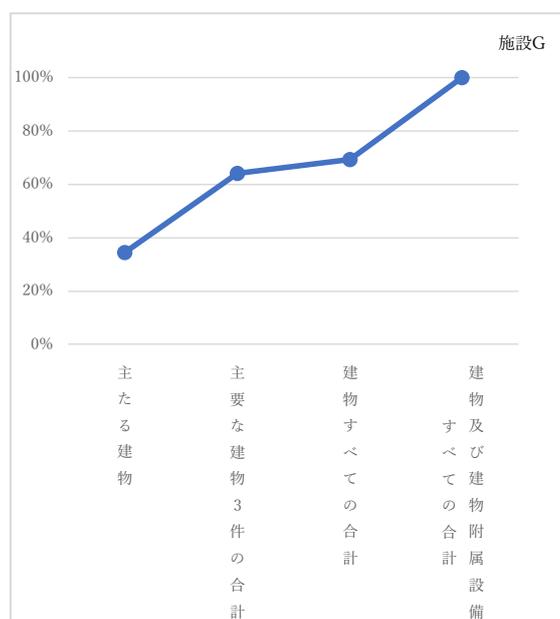
⑦ 施設 G

(ア) 固定資産台帳における建物資産等の管理状況

施設 G の固定資産台帳における建物資産等の管理状況は以下のとおりである。

施設 G	
経営主体	医療法人
サービス名	介護療養型医療施設(病院併設)
事業開始年	2000年(病院自体の創立は1968年)
病床数	369床(病院全体:411床)
固定資産台帳の作成単位	法人で1つ。施設別に資産を切り分けて管理している
台帳上の資産件数	建物:14件 建物附属設備:86件
主たる建物の償却方法	旧定額法
主たる建物の償却額が全体に占める割合	35%
建物附属設備の主だった償却方法	旧定率法
主だった改修	2000～2005年にかけて断続的に建物の改修・増築工事を実施

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の建物等資産別の割合（累計）（2018年）

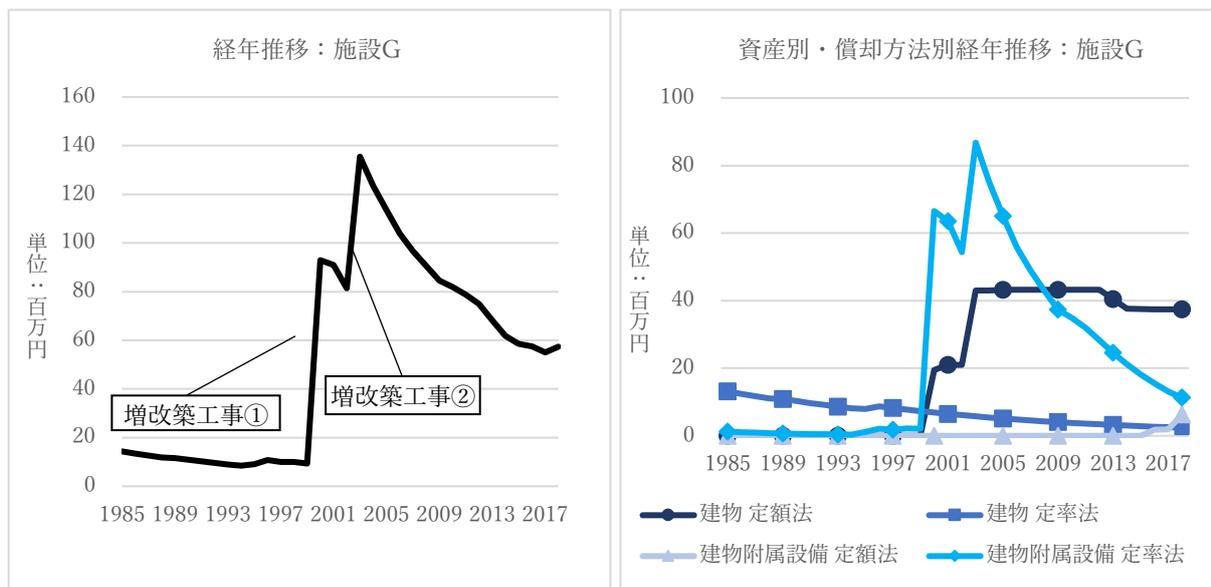


(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費推移の推計

改修・増築工事により建物及び建物附属設備減価償却費は2000～2005年にかけて上昇したが、それ以降は減少傾向にある。推移を償却方法別に区分すると、定率法を採用している建物附属設備の減少幅が大きいことが分かる。

定率法を採用している建物は取得価額合計が小さく（2.5億円）、償却期間が長い（39年）ため、減価償却費合計に与える影響は小さい。

図表 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移

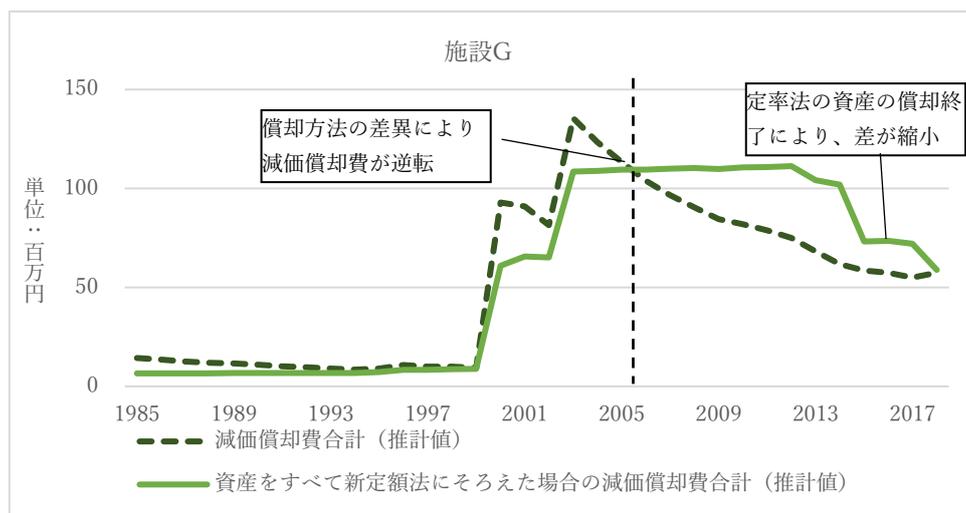


(ウ) 固定資産台帳データに基づくシミュレーション

定率法を採用している建物附属設備の償却額を新定額法に割り戻すと、2000年から2006年までは元の値は資産すべてを新定額法にそろえた場合の推計値よりも大きくなり、逆に2007年以降は小さくなっている。

2015年以降は、定率法を採用している一部資産の償却が終了しているため、元の推計値と資産すべてを新定額法にそろえた場合の推計値の間の差は小さくなっている。

図表 すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移



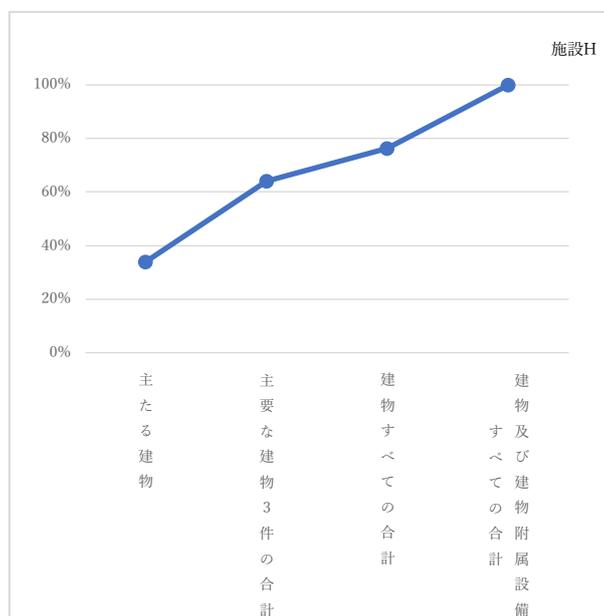
⑧ 施設 H

(ア) 固定資産台帳における建物資産等の管理状況

施設 H の固定資産台帳における建物資産等の管理状況は以下のとおりである。

施設 H	
経営主体	医療法人
サービス名	介護療養型医療施設(病院併設)
事業開始年	2000年(病院自体の創立は1980年)
病床数	90床(病院全体:146床)
固定資産台帳の作成単位	法人で1つ。施設別に資産を切り分けて管理している
台帳上の資産件数	建物:6件 建物附属設備:52件
主たる建物の償却方法	旧定額法
主たる建物の償却額が全体に占める割合	34%
建物附属設備の主だった償却方法	新定率法
主だった改修	2007～2010年にかけて、建物の増改築工事を実施 2012年に一部の部屋の改修工事を実施 2018年に新たな建物を取得

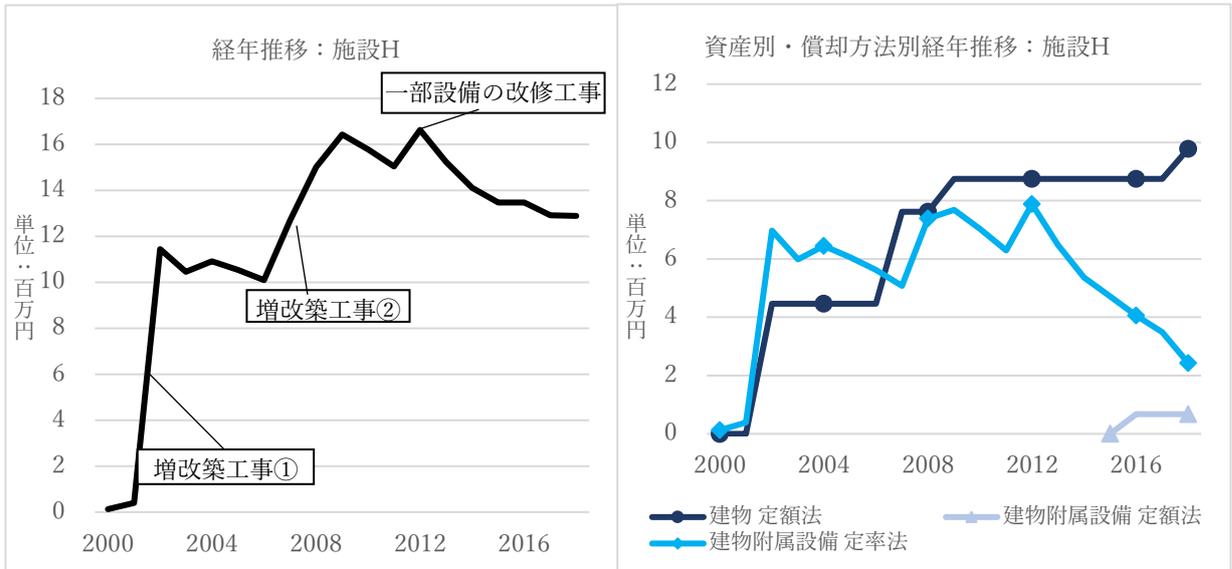
図表 建物及び建物附属設備減価償却費の建物等資産別の割合（累計）（2018年）



(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費の推移の推計

断続的に行われた増改築・改修工事のため、建物及び建物附属設備減価償却費は2012年まで増加傾向にあったが、それ以降減少傾向にある。推移を償却方法別に区分すると、定率法を採用している建物附属設備の減少幅が大きいことが分かる。

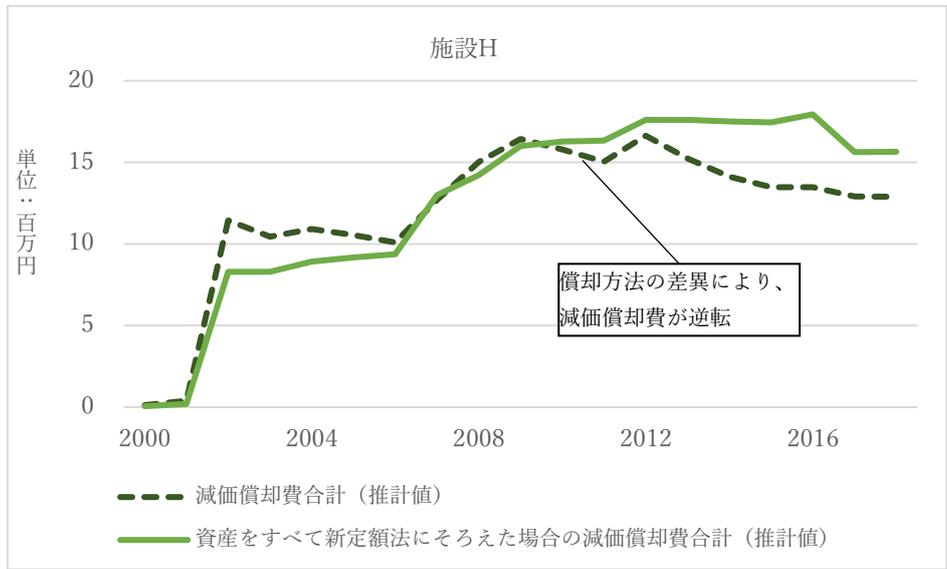
図表 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移



(ウ) 固定資産台帳データに基づくシミュレーション

定率法を採用している建物附属設備の償却額を新定額法に割り戻すと、2001年から2006年までは元の値は資産すべてを新定額法にそろえた場合の推計値よりも大きくなり、逆に2012年以降は小さくなっている。

図表 すべての資産が新定額法だった場合の減価償却費の推移



ii. アンケート調査のフィジビリティの検証

ヒアリング調査では、施設の固定資産台帳上の建物等資産について、取得年、取得価額、償却方法、償却期間等の詳細情報を資産ごとに個別に把握したが、同様の調査をアンケートによって行う場合には、以下の懸念があることが明らかになった。

① 固定資産台帳上における資産の切り分けに一部曖昧な部分がある

ヒアリングした施設の一部では、取得年時の古い建物について、建物と建物附属設備が区分されずに、1件の建物資産として一体的に管理されているケースがあった。また一部の施設では、固定資産台帳の管理担当者が交代していることもあり、取得年時の古い建物資産について、建物と建物附属設備資産との区分状況が不明確なケースがあった。

以上から、アンケート調査を実施する際には、一部施設の建物等資産について、建物と建物附属設備に区分した把握ができない可能性があることが分かった。

② 調査回答への障壁が大きい

ヒアリングした施設の多くでは、固定資産台帳上の建物等資産の件数が50件を超えており、取得年、取得価額、償却方法、償却期間等の詳細情報を資産ごとに個別に回答することの負担が非常に大きいことが分かった。上記負担の大きさからヒアリングでは、アンケート調査を実施した場合には回収率が低くなるのではないかとの意見が多く出された。

また、ヒアリングからは、固定資産台帳の管理を法人外部の会計士等に一任している施設が一定数ある可能性が明らかになった。当該施設が実際に固定資産台帳上の情報を回答するにあたっては、情報開示の是非等について会計士等と事前に相談せねばならず、回答までに時間がかかることが予想される。

3. 介護保険施設における建物等に関するアンケート調査

(1) 調査の概要

i. 調査の目的

介護保険施設における建物等に関するアンケート調査について、以下を目的に実施した。

- ・ 介護保険施設における建物等の資産について、固定資産台帳による管理の状況を把握する。
- ・ 介護保険施設における建物等の資産について、償却方法等をふまえた減価償却費に関する詳細な実態を把握する。
- ・ 上記に並行して、取得価額等、固定資産台帳上の詳細情報を資産 1 つ 1 つについて調査することそれ自体のフィジビリティを把握する。

ii. 調査の対象、実施時期等

介護保険施設における建物等に関するアンケート調査は、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設の計 3000 施設を対象として実施した。標本抽出の方法は以下の通りである。

【母集団名簿について】

- ・ 介護サービス情報公表システムに掲載されている上記に施設のデータをもとに、母集団名簿を作成した。
- ・ 介護療養型医療施設については、介護サービス情報公表システムに掲載されている施設のうち、「病院又は診療所に関する事項-区分」が「病院」であるものを母集団とした。

【標本の抽出について】

- ・ 介護老人福祉施設、介護老人保健施設については、層化無作為抽出法を用いた。介護療養型医療施設については母集団数が少ないため、悉皆調査とした。

図表 サービス種別別の母集団数と標本数等

サービス	母集団数	層	標本数	抽出率
介護老人福祉施設	8043	定員規模 (3 区分)	1119	約 1/7
介護老人保健施設	4293	定員規模 (2 区分)	1119	約 1/4
介護療養型医療施設*	765	なし	762	悉皆

※ ヒアリング先の 3 施設を標本数から除外した。

また、調査時期は 2020 年 2 月である。

調査方法は、郵送による配布を行い、回答は Web 方式で実施した。

iii. 調査事項

調査事項は、ヒアリング調査の結果や目的等を踏まえ、以下のように設定した。

図表 アンケート調査項目

基本情報	<ul style="list-style-type: none">• 経営主体• 延べ利用者数• 建築延べ床面積
資産の管理状況	<ul style="list-style-type: none">• 主たる建物の保有状況• 固定資産台帳の管理状況• 資産の件数・償却方法• 建物、建物附属設備、構築物の台帳上での管理状況
個々の資産の詳細情報	<ul style="list-style-type: none">• 構造又は用途、細目• 取得区分• 取得年月• 税法上の耐用年数• 償却方法• 取得価額• 当期償却額• 期末帳簿価額
調査のフィジビリティ	<ul style="list-style-type: none">• 資産の詳細情報についての回答の可否• 回答できない場合その理由

(2) 調査結果

i. 回答状況

介護保険施設における建物等に関するアンケート調査の回収率は 13.2%であった。サービス種別の回答状況、固定資産台帳部分の回答状況は、以下の通りである。

図表 サービス種別の回答状況

	特養	老健	療養型	合計
調査対象数	1119	1119	762	3000
調査客体数 (※)	1117	1118	720	2955
回答数 (率)	156 14.0%	147 13.1%	86 11.9%	389 13.2%
うち固定資産台帳部分を回答 (全体の回答数に占める割合)	72 46.2%	38 25.9%	8 9.3%	118 30.3%
うちWEB画面に入力	57	28	5	90

※ 調査対象から休止・廃止・宛先不明票を差し引いたもの

注：表頭のサービス種別について、介護老人福祉施設を「特養」、介護老人保健施設を「老健」、介護療養型医療施設を「療養型」と示している。以下同様。

ii. 回答が得られた施設の基本属性

回答が得られた施設の基本属性について、サービス種別でそれぞれの状況をみると以下のとおりである。

① 定員規模について

回答が得られた施設の基本属性として定員規模をみると、介護老人福祉施設では約 2/3 が 41～80 人以下であり、介護老人保健施設では 81 人以上が約 6 割、介護療養型医療施設では 40 人以下が約 5 割となっている。

図表 定員規模別の施設数 (サービス種別)

	特養	老健	療養型	合計
~40人	14 9.0%	15 10.2%	40 46.5%	69 17.7%
41~80人	103 66.0%	45 30.6%	30 34.9%	178 45.8%
81人~	39 25.0%	87 59.2%	16 18.6%	142 36.5%
N数	156	147	86	389

② 経営主体について

経営主体をみると、介護老人福祉施設では社会福祉法人 (社協含む) がほとんどとなっている。介護老人保健施設では、医療法人が概ね 2/3、社会福祉法人 (社協含む) が概ね 2 割

となっている。介護療養型医療施設では、医療法人が概ね9割となっている。

図表 経営主体別の施設数（サービス種別）

	特養	老健	療養型	合計
社会福祉法人(社協含む)	152	29	0	181
	97.4%	19.7%	0.0%	46.5%
医療法人	0	96	76	172
	0.0%	65.3%	88.4%	44.2%
その他	4	22	10	36
	2.6%	15.0%	11.6%	9.3%
N数	156	147	86	389

③ 建物の保有状況について

建物の保有状況を見ると、いずれのサービス種別においても自己所有がほとんどとなっている。

図表 建物の保有状況別の施設数（サービス種別）

	特養	老健	療養型	合計
自己所有	149	141	81	371
	95.5%	95.9%	94.2%	95.4%
リース契約	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃借	0	2	5	7
	0.0%	1.4%	5.8%	1.8%
公設民営方式、指定管理者制度に基づく管理	5	3	0	8
	3.2%	2.0%	0.0%	2.1%
その他	2	1	0	3
	1.3%	0.7%	0.0%	0.8%
N数	156	147	86	389

iii. 固定資産台帳の管理主体

固定資産台帳の管理主体をサービス種別にみると、介護老人福祉施設では、「施設内で固定資産台帳の管理を行っている」施設が約半数と最も多く、次いで、「法人本部で固定資産台帳の管理を行っている」施設が約4割、「会計事務所など、外部の事業者固定資産の管理を依頼している」施設が約1割であった。

介護老人保健施設では、「法人本部で固定資産台帳の管理を行っている」施設が約半分と最も多く、次いで、「会計事務所など、外部の事業者固定資産の管理を依頼している」施設が約3割、「施設内で固定資産台帳の管理を行っている」施設が約2割であった。

介護療養型医療施設では、「法人本部で固定資産台帳の管理を行っている」施設が約4割と最も多く、次いで、「会計事務所など、外部の事業者固定資産の管理を依頼している」施設が約3割、「施設内で固定資産台帳の管理を行っている」施設が約2割であった。

図表 固定資産台帳の管理主体別の施設数（サービス種別）

	特養	老健	療養型	合計
施設内で固定資産台帳の管理を行っている	79	34	21	134
	50.6%	23.1%	24.4%	34.4%
法人本部で固定資産台帳の管理を行っている	61	70	35	166
	39.1%	47.6%	40.7%	42.7%
会計事務所など、外部の事業者固定資産の管理を依頼している	16	42	27	85
	10.3%	28.6%	31.4%	21.9%
その他	0	1	3	4
	0.0%	0.7%	3.5%	1.0%
N数	156	147	86	389

iv. 固定資産台帳における資産の管理状況

① 建物と建物附属設備・構築物の資産管理の区分状況

建物と建物附属設備・構築物の資産管理の区分状況をみると、介護老人福祉施設では、「建物附属設備及び構築物は建物とは別資産として管理を行っている」施設が6割超と最も多く、「一部の建物附属設備及び構築物は建物と一体の資産として管理を行っている」施設が約2割、「すべての建物附属設備及び構築物は建物と一体の資産として管理を行っている」施設が約1割となっている。

介護老人保健施設や介護療養型医療施設では、「建物附属設備及び構築物は建物とは別資産として管理を行っている」施設が6~7割程度と最も多く、「すべての建物附属設備及び構築物は建物と一体の資産として管理を行っている」施設が2割前後、「一部の建物附属設備及び構築物は建物と一体の資産として管理を行っている」施設が1~2割となっている。

すなわち、すべての建物附属設備・構築物を建物資産と区別せずに管理している施設は、いずれのサービス種別においても1~2割程度存在している。

図表 建物と建物附属設備・構築物の区分状況別の施設数（サービス種別）

	特養	老健	療養型	合計
建物附属設備及び構築物は建物とは別資産として管理を行っている	99 63.5%	99 67.3%	51 59.3%	249 64.0%
一部の建物附属設備及び構築物は建物と一体の資産として管理を行っている	33 21.2%	18 12.2%	14 16.3%	65 16.7%
すべての建物附属設備及び構築物は建物と一体の資産として管理を行っている	23 14.7%	27 18.4%	20 23.3%	70 18.0%
無回答	1 0.6%	3 2.0%	1 1.2%	5 1.3%
N数	156	147	86	389

② 資産件数

(ア) サービス種別の資産件数

固定資産台帳に掲載されている資産別の件数について、建物の平均件数は、介護老人福祉施設が 3.9 件、介護老人保健施設が 4.9 件、介護療養型医療施設が 6.5 件となっている。また、標準偏差は、それぞれのサービス種別の平均件数を上まわっている。

建物附属設備の平均件数をみると、介護老人福祉施設が 10.4 件、介護老人保健施設が 15.3 件、介護療養型医療施設が 14.2 件となっている。また、標準偏差は、それぞれのサービス種別の平均件数を上まわっている。

構築物の平均件数をみると、介護老人福祉施設が 3.9 件、介護老人保健施設が 5.8 件、介護療養型医療施設が 4.0 件となっている。また、標準偏差は、それぞれのサービス種別の平均件数を上まわっている。

以上のことから、固定資産台帳に掲載されている建物等の資産の件数は、いずれのサービス種別においても、施設による差が大きいこと、件数が相当数に達する施設があることがわかった。

図表 固定資産台帳の建物等の件数の平均等（サービス種別）

	特養	老健	療養型	合計
建物の平均件数	3.9	4.9	6.5	4.8
標準偏差	6.8	11.1	19.5	12.2
(N数)	155	144	85	384
建物附属設備の平均件数	10.4	15.3	14.2	13.1
標準偏差	29.0	24.0	24.8	26.4
(N数)	155	144	85	384
構築物の平均件数	3.9	5.8	4.0	4.6
標準偏差	5.9	9.4	7.0	7.7
(N数)	155	144	84	383

※無回答の施設を除く

(イ) 介護老人福祉施設における定員規模別の資産件数

固定資産台帳に掲載されている資産別の件数について、施設の定員規模別にみると、介護老人福祉施設の場合、建物の平均件数は40人以下が3.9件、41～80人が3.8件、81人以上が4.1件であった。

建物附属設備の平均件数は、40人以下が5.1件、41～80人が9.6件、81人以上が14.5件であった。構築物の平均件数は、40人以下が4.8件、41～80人が4.3件、81人以上が2.7件であった。

資産件数と定員規模について、介護老人福祉施設の場合、建物附属設備の件数は、定員規模と正の相関がみられた。

図表 介護老人福祉施設の定員規模別の固定資産台帳の建物等の件数の平均等

	～40人	41～80人	81人～	合計
建物の平均件数	3.9	3.8	4.1	3.9
標準偏差	7.2	6.5	7.2	6.8
(N数)	14	102	39	155
建物附属設備の平均件数	5.1	9.6	14.5	10.4
標準偏差	8.7	17.3	50.0	29.0
(N数)	14	102	39	155
構築物の平均件数	4.8	4.3	2.7	3.9
標準偏差	6.7	6.6	2.9	5.9
(N数)	14	102	39	155

※無回答の施設を除く

(ウ) 介護老人保健施設における定員規模別の資産件数

固定資産台帳に掲載されている資産別の件数について、施設の定員規模別にみると、介護老人保健施設の場合、建物の平均件数は40人以下が4.1件、41～80人が3.9件、81人以上が5.5件であった。

建物附属設備の平均件数は、40人以下が16.0件、41～80人が12.9件、81人以上が16.3件であった。構築物の平均件数は、40人以下が3.9件、41～80人が3.8件、81人以上が7.1件であった。

図表 介護老人保健施設の定員規模別の固定資産台帳の建物等の件数の平均等

	～40人	41～80人	81人～	合計
建物の平均件数	4.1	3.9	5.5	4.9
標準偏差	6.0	6.5	13.3	11.1
(N数)	15	43	86	144
建物附属設備の平均件数	16.0	12.9	16.3	15.3
標準偏差	22.0	16.8	27.2	24.0
(N数)	15	43	86	144
構築物の平均件数	3.9	3.8	7.1	5.8
標準偏差	4.2	4.3	11.5	9.4
(N数)	15	43	86	144

※無回答の施設を除く

(エ) 介護老人保健施設における経営主体別の資産件数

固定資産台帳に掲載されている資産別の件数について経営主体別にみると、介護老人保健施設の場合、建物の平均件数は社会福祉法人が 7.6 件、医療法人が 4.4 件、その他の法人が 3.4 件であった。

建物附属設備の平均件数は、社会福祉法人が 14.0 件、医療法人が 16.7 件、その他の法人が 10.6 件であった。構築物の平均件数は、社会福祉法人が 7.0 件、医療法人が 6.3 件、その他の法人が 1.7 件であった。

図表 介護老人保健施設における経営主体別の固定資産台帳の建物等の件数の平均等

	社福法人	医療法人	その他	合計
建物の平均件数	7.6	4.4	3.4	4.9
標準偏差	14.5	10.4	7.5	11.1
建物附属設備の平均件数	14.0	16.7	10.6	15.3
標準偏差	15.7	28.0	10.4	24.0
構築物の平均件数	7.0	6.3	1.7	5.8
標準偏差	7.7	10.7	2.0	9.4
N数	29	93	22	144

※無回答の施設を除く

(オ) 介護療養型医療施設における定員規模別の資産件数

固定資産台帳に掲載されている資産別の件数について、施設の定員規模別にみると、介護療養型医療施設の場合、建物の平均件数は 40 人以下が 2.0 件、41～80 人が 6.6 件、81 人以上が 17.3 件であった。

建物附属設備の平均件数は、40 人以下が 4.8 件、41～80 人が 17.6 件、81 人以上が 30.6 件であった。構築物の平均件数は、40 人以下が 1.5 件、41～80 人が 4.6 件、81 人以上が 9.0 件であった。

資産件数と定員規模について、介護療養型医療施設の場合、いずれの資産においてもその件数は、定員規模と正の相関がみられた。

図表 介護療養型医療施設の定員規模別の固定資産台帳の建物等の件数の平均等

	～40人	41～80人	81人～	合計
建物の平均件数	2.0	6.6	17.3	6.5
標準偏差	3.2	11.9	39.6	19.5
(N数)	39	30	16	85
建物附属設備の平均件数	4.8	17.6	30.6	14.2
標準偏差	13.4	22.8	36.7	24.8
(N数)	39	30	16	85
構築物の平均件数	1.5	4.6	9.0	4.0
標準偏差	2.4	7.0	10.7	7.0
(N数)	38	30	16	84

※無回答の施設を除く

③ 資産の償却方法

(ア) サービス種別の資産の償却方法

介護老人福祉施設では建物、建物附属設備、構築物のいずれの資産においても、ほとんどの施設において定額法が採用されている。いずれの資産においても、定率法を採用している施設は少ない。

それに対して介護老人保健施設と介護療養型医療施設では、いずれの資産においても定率法を採用している施設が一定数存在する。特に建物附属設備と構築物については、介護老人保健施設と介護療養型医療施設の過半数が償却にあたって旧定率法を採用している。

図表 償却方法別の建物資産の保有状況（サービス種別）（複数回答）

	特養	老健	療養型	合計
新定額法	92	65	28	185
	61.3%	45.8%	34.6%	49.6%
旧定額法	77	73	41	191
	51.3%	51.4%	50.6%	51.2%
旧定率法	2	40	29	71
	1.3%	28.2%	35.8%	19.0%
N数	150	142	81	373

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

図表 償却方法別の建物附属設備資産の保有状況
（サービス種別）（複数回答）

	特養	老健	療養型	合計
新定額法	79	66	26	171
	70.5%	54.1%	37.1%	56.3%
新定率法	6	45	26	77
	5.4%	36.9%	37.1%	25.3%
旧定額法	53	29	13	95
	47.3%	23.8%	18.6%	31.3%
旧定率法	1	64	46	111
	0.9%	52.5%	65.7%	36.5%
N数	112	122	70	304

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

図表 償却方法別の構築物資産の保有状況（サービス種別）（複数回答）

	特養	老健	療養型	合計
新定額法	77	43	16	136
	68.1%	37.4%	27.1%	47.4%
新定率法	4	33	13	50
	3.5%	28.7%	22.0%	17.4%
旧定額法	49	26	14	89
	43.4%	22.6%	23.7%	31.0%
旧定率法	2	60	38	100
	1.8%	52.2%	64.4%	34.8%
N数	113	115	59	287

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

(イ) 介護老人保健施設における経営主体別の資産の償却方法

介護老人保健施設について、さらに経営主体別に建物の償却方法をみると、社会福祉法人では「旧定率法」を採用している資産がある施設はほとんどなかった。一方、医療法人では、「旧定率法」を採用している資産がある施設が3割以上となっている。その他の法人でも、「旧定率法」を採用している資産がある施設が2割以上となっている。

建物附属設備の償却方法をみると、社会福祉法人では「旧定率法」を採用している資産がある施設は1割以下と少ない。一方、医療法人では、「新定率法」を採用している資産がある施設がおおむね半分、「旧定率法」を採用している資産がある施設が約7割となっている。その他の法人でも、「新定率法」を採用している資産がある施設が2割以上、「旧定率法」を採用している資産がある施設が4割以上となっている。

構築物の償却方法をみると、概ね建物附属設備の償却方法と同様の傾向がみられる。

図表 介護老人保健施設における償却方法別の建物資産の保有状況
(経営主体別) (複数回答)

	社福法人	医療法人	その他	合計
新定額法	18	36	11	65
	62.1%	39.1%	52.4%	45.8%
旧定額法	19	44	10	73
	65.5%	47.8%	47.6%	51.4%
旧定率法	1	34	5	40
	3.4%	37.0%	23.8%	28.2%
N数	29	92	21	142

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

図表 介護老人保健施設における償却方法別の建物附属設備資産の保有状況
(経営主体別) (複数回答)

	社福法人	医療法人	その他	合計
新定額法	20	37	9	66
	87.0%	44.6%	56.3%	54.1%
新定率法	1	40	4	45
	4.3%	48.2%	25.0%	36.9%
旧定額法	11	14	4	29
	47.8%	16.9%	25.0%	23.8%
旧定率法	2	55	7	64
	8.7%	66.3%	43.8%	52.5%
N数	23	83	16	122

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

図表 介護老人保健施設における償却方法別の構築物資産の保有状況
(経営主体別)(複数回答)

	社福法人	医療法人	その他	合計
新定額法	17	23	3	43
	70.8%	29.9%	21.4%	37.4%
新定率法	1	30	2	33
	4.2%	39.0%	14.3%	28.7%
旧定額法	12	9	5	26
	50.0%	11.7%	35.7%	22.6%
旧定率法	3	50	7	60
	12.5%	64.9%	50.0%	52.2%
N数	24	77	14	115

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

v. 固定資産台帳上の情報把握のフィジビリティ

① 固定資産台帳上の情報を回答した施設の割合

固定資産台帳上における個々の資産の詳細情報について回答が得られた施設は、389 施設中約 3 割の 118 施設にとどまった。

サービス種別では、介護老人福祉施設の割合が 46.2%であるのに対して、介護老人保健施設では概ね 25.9%、介護療養型医療施設では 9.3%であった。

定員規模別にみると、介護老人福祉施設では 41~80 人の層において、介護老人保健施設では 81 人以上の層において、やや回答率が高い。介護療養型医療施設については、固定資産台帳上の情報を回答した施設が少ないため、傾向を読み取ることができない。

経営主体別にみると、医療法人における固定資産台帳情報の回答率が 12.8%と低かった。

図表 定員規模別の固定資産台帳情報を回答した施設数(サービス種別)

	特養	老健	療養型	合計
~40人	6	3	4	13
(固定資産台帳情報を回答した割合)	42.9%	20.0%	10.0%	19.1%
41~80人	53	9	2	64
(固定資産台帳情報を回答した割合)	51.5%	20.0%	6.7%	36.0%
81人~	13	26	2	41
(固定資産台帳情報を回答した割合)	33.3%	29.9%	12.5%	28.9%
合計	72	38	8	118
(固定資産台帳情報を回答した割合)	46.2%	25.9%	9.3%	30.3%

図表 経営主体別の固定資産台帳情報を回答した施設数（サービス種別）

	特養	老健	療養型	合計
社会福祉法人(社協含む)	71	12	0	83
(固定資産台帳情報を回答した割合)	46.7%	41.4%	-	45.9%
医療法人	0	17	5	22
(固定資産台帳情報を回答した割合)	-	17.7%	6.6%	12.8%
その他	1	9	3	13
(固定資産台帳情報を回答した割合)	25.0%	40.9%	30.0%	36.1%
合計	72	38	8	118
(固定資産台帳情報を回答した割合)	46.2%	25.9%	9.3%	30.3%

② 固定資産台帳上の情報を回答できない理由

固定資産台帳情報の回答が得られなかった施設における回答できない理由をみると、介護老人福祉施設では、「保有状況を資産一つ一つについて記入していくと手間がかかりすぎるため」が半分近くで最も多く、次いで、「固定資産の詳細な保有状況を部外者に公開することに懸念があるため」が3割、「回答にあたって必要な情報が固定資産台帳上で十分に管理されていないため」が2割超であった。

介護老人保健施設では、「固定資産の詳細な保有状況を部外者に公開することに懸念があるため」が4割超と最も多く、次いで、「保有状況を資産一つ一つについて記入していくと手間がかかりすぎるため」が4割弱、「回答にあたって必要な情報が固定資産台帳上で十分に管理されていないため」が2割弱であった。

介護療養型医療施設では、介護老人福祉施設と概ね同様の回答の傾向であった。

図表 固定資産台帳情報の回答が得られなかった施設における回答できない理由（サービス種別）（複数回答）

	特養	老健	療養型	合計
公設民営方式、指定管理者制度等により資産状況を管理していないため。	4	1	0	5
	4.4%	0.9%	0.0%	1.8%
回答にあたって必要な情報が固定資産台帳上で十分に管理されていないため。	20	18	22	60
	22.0%	16.1%	28.2%	21.4%
固定資産の詳細な保有状況を部外者に公開することに懸念があるため。	28	50	29	107
	30.8%	44.6%	37.2%	38.1%
保有状況を資産一つ一つについて記入していくと手間がかかりすぎるため。	43	43	37	123
	47.3%	38.4%	47.4%	43.8%
その他の理由	5	10	5	20
	5.5%	8.9%	6.4%	7.1%
N数	91	112	78	281

※固定資産台帳上の情報の詳細を入力できないと回答した施設を対象

固定資産台帳上の情報を回答できない理由として「記入にあたっての手の大きさ」を挙げた施設に対しては、固定資産台帳それ自体の電子媒体での提出を求めたが、提出した施設は約13%と低調だった。

図表 固定資産台帳の電子媒体での提出可否（サービス種別）

	特養	老健	療養型	合計
できる	8	6	2	16
	18.6%	14.0%	5.4%	13.0%
できない	35	37	35	107
	81.4%	86.0%	94.6%	87.0%
N数	43	43	37	123

※固定資産台帳の詳細を回答できない理由として「保有状況を資産一つ一つについて記入していくと手間がかかりすぎるため。」と回答した施設を対象

vi. 減価償却費の実態

固定資産台帳の情報が得られた施設を対象として、取得価額、償却方法、耐用年数、取得年から個々の資産の償却額を計算し、全体の減価償却費についてサービス種別に集計を行った。

集計にあたって減価償却費は、施設全体に占める調査対象サービスにかかる面積の比率を用いて、調査対象サービス分に費用按分を行っている。

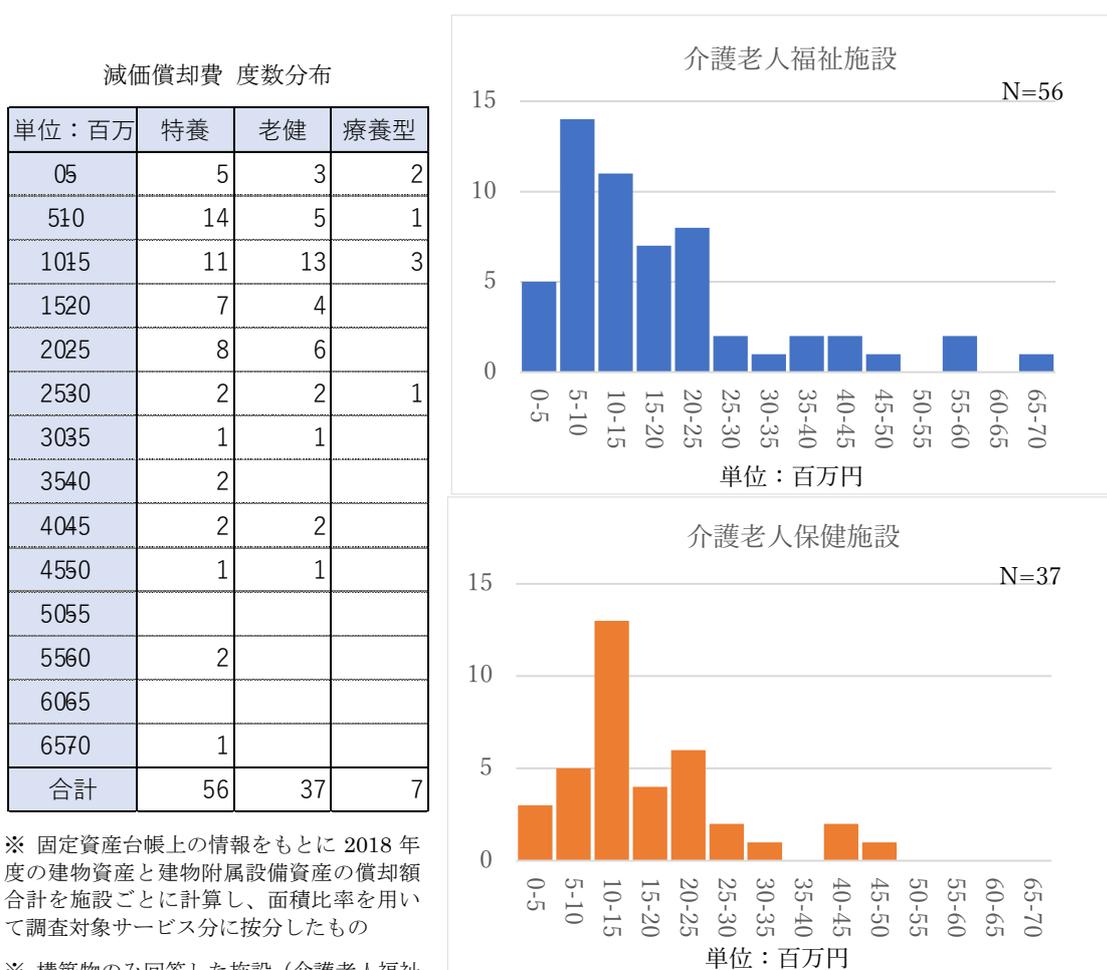
介護老人保健施設と介護療養型医療施設については、電子媒体にて固定資産台帳を提出した施設も集計対象に含めている。

① 固定資産台帳から推計される減価償却費

(ア) 建物及び建物附属設備減価償却費の分布

2018年度の建物及び建物附属設備減価償却費の分布を見ると、約1000万円周辺を最頻値とした右側に裾の長い分布となっている。

図表 2018年度 建物及び建物附属設備の減価償却費の分布



※ 固定資産台帳上の情報をもとに2018年度の建物資産と建物附属設備資産の償却額合計を施設ごとに計算し、面積比率を用いて調査対象サービス分に按分したもの

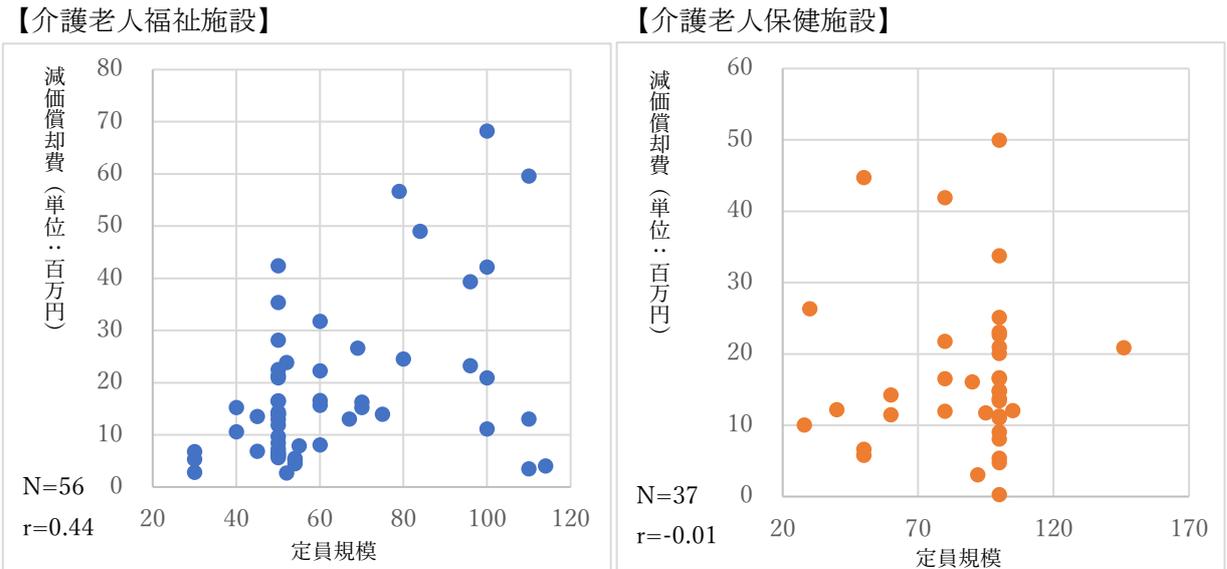
※ 構築物のみ回答した施設（介護老人福祉施設1件、介護老人保健施設1件）、2019年に取得した資産のみを回答した施設（介護療養型医療施設1件）を集計から除外した。

(イ)介護老人福祉施設と介護老人保健施設の定員規模別の建物及び建物附属設備減価償却費

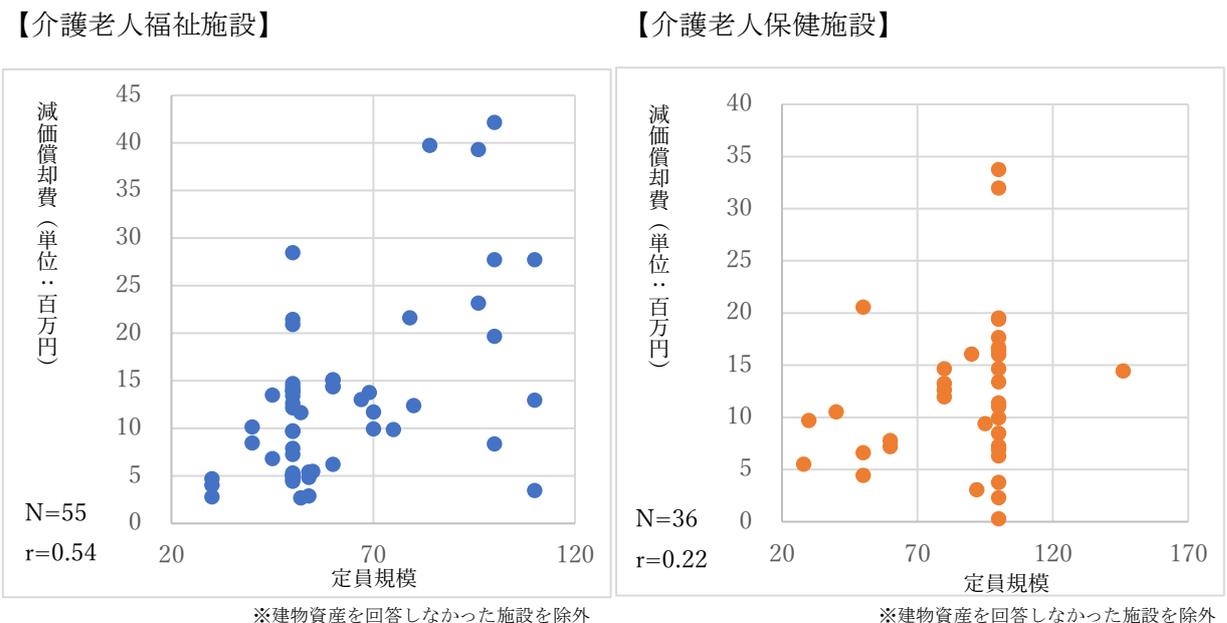
介護老人福祉施設においては、建物及び建物附属設備減価償却費と定員規模の間に一定程度の正の相関がみられる。

介護老人保健施設においては、定員規模と建物及び建物附属設備減価償却費との間に相関はみられない。

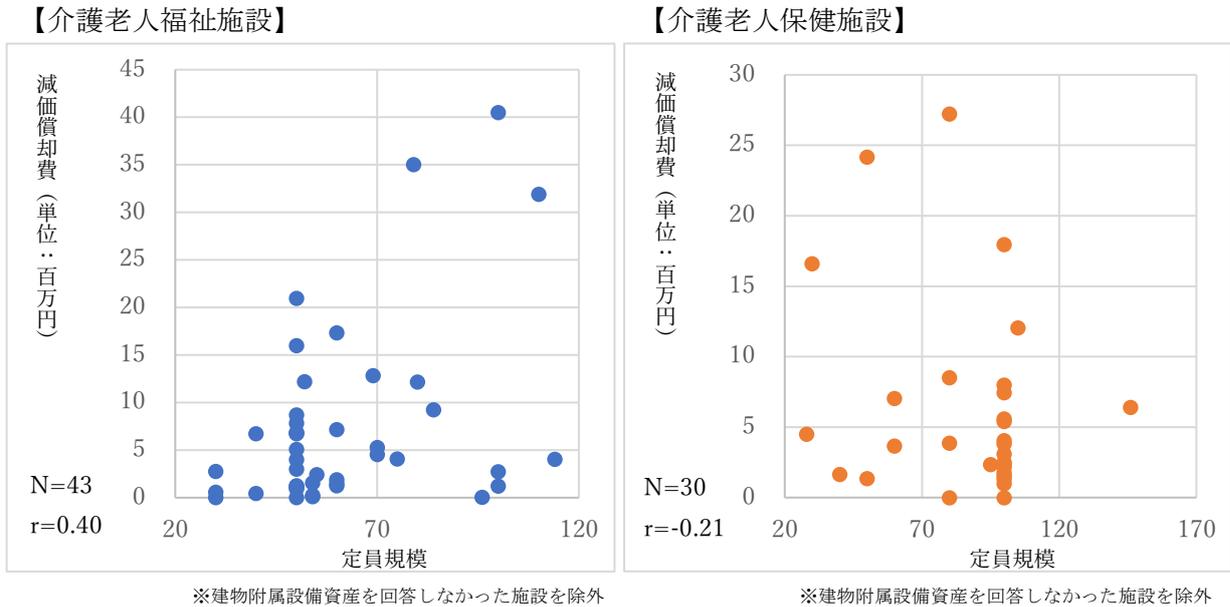
図表 2018年度 定員規模と建物及び建物附属設備減価償却費の関係



図表 2018年度 定員規模と建物の減価償却費の関係



図表 2018年度 定員規模と建物附属設備の減価償却費の関係



(ウ)減価償却費の資産別構成

2018年度の建物及び建物附属設備減価償却費に占める建物と建物附属設備の比率は約7:3であった。

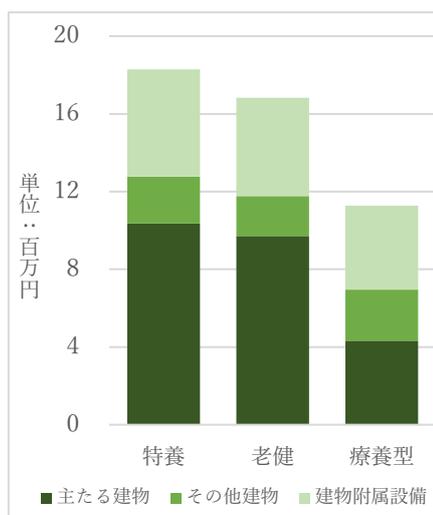
介護老人福祉施設と介護老人保健施設では、主たる建物(固定資産台帳に掲載されている資産のうち、2018年度の償却額の最も大きい建物資産1単位)の償却額が、建物及び建物附属設備減価償却費全体の過半数を占める。

構築物にかかる減価償却費は、建物及び建物附属設備減価償却費に対して5%以下と小さかった。

図表 2018年度 建物及び建物附属設備の減価償却費(1施設平均)(単位:円)

	特養	老健	療養型
建物+建物附属設備	18,298,677	16,834,851	11,273,851
(標準偏差)	14,973,862	11,130,777	8,820,179
建物	12,766,540	11,771,469	6,957,765
(全体に占める割合)	69.8%	69.9%	61.7%
主たる建物	10,358,664	9,715,580	4,318,235
(全体に占める割合)	56.6%	57.7%	38.3%
建物附属設備	5,532,137	5,063,382	4,316,086
(全体に占める割合)	30.2%	30.1%	38.3%
N数	56	37	7

図表 2018年度 建物及び建物附属設備の減価償却費（1施設平均）



図表 2018年度 構築物の減価償却費（1施設平均）（単位：円）

	特養	老健	療養型
平均	700,312	784,260	266,911
標準偏差	967,591	1,040,751	262,725
建物及び建物附属設備 減価償却費に対する比率	3.8%	4.7%	2.4%
N数	41	29	7

※2018年以前に取得した構築物を1件以上回答した施設を集計対象とした。

介護老人保健施設について、経営主体別に建物及び建物附属設備減価償却費の平均を求めた。その結果を見ると、医療法人の減価償却費がその他の法人に比べて低かった。

図表 2018年度 介護老人保健施設における経営主体別の
建物及び建物附属設備の減価償却費（1施設平均）（単位：円）

	医療法人	その他	合計
建物+建物附属設備	12,561,324	20,090,871	16,834,851
(標準偏差)	6,874,742	12,720,881	11,130,777
建物	8,746,666	14,076,081	11,771,469
(全体に占める割合)	69.6%	70.1%	69.9%
主たる建物	7,368,616	11,503,744	9,715,580
(全体に占める割合)	58.7%	57.3%	57.7%
建物附属設備	3,814,657	6,014,791	5,063,382
(全体に占める割合)	30.4%	29.9%	30.1%
N数	16	21	37

(エ) 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移

一定数以上の標本のある介護老人福祉施設と介護老人保健施設について、2000年より前から事業を行っている施設を対象を限定したうえで、取得価額、償却方法、耐用年数、取得年から個々の資産の償却額を年ごとに計算し、建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移をサービス別に集計した。

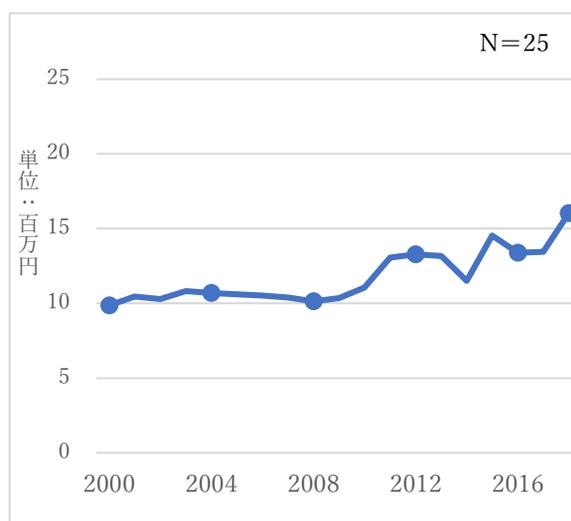
直近の固定資産台帳をもとに推計を行っているため、途中で除却された資産については償却額を推計することができない。そのため、過去の時点の推計値は実際の減価償却費よりも過小になっている可能性がある。

なお報告の便宜上、旧定額法と新定額法を一括して「定額法」、旧定率法と新定率法を一括して「定率法」と表現する場合がある。

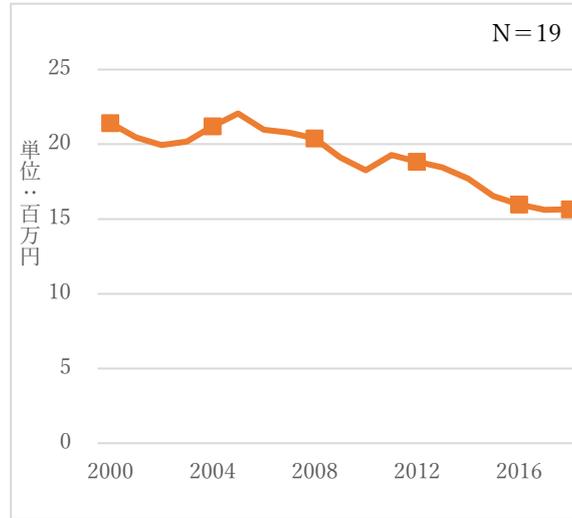
介護老人福祉施設について、建物及び建物附属設備減価償却費平均の経年推移を推計すると、2010年以降大きな上昇が見られるが、これは一部の施設における大規模な改修工事に伴って、資産が新たに取得されたことによるものである。

介護老人保健施設について、建物及び建物附属設備減価償却費平均の経年推移を推計すると、2005年以降減少傾向にあることがわかるが、その原因は定率法を採用している資産の償却が進行したことによると考えられる。

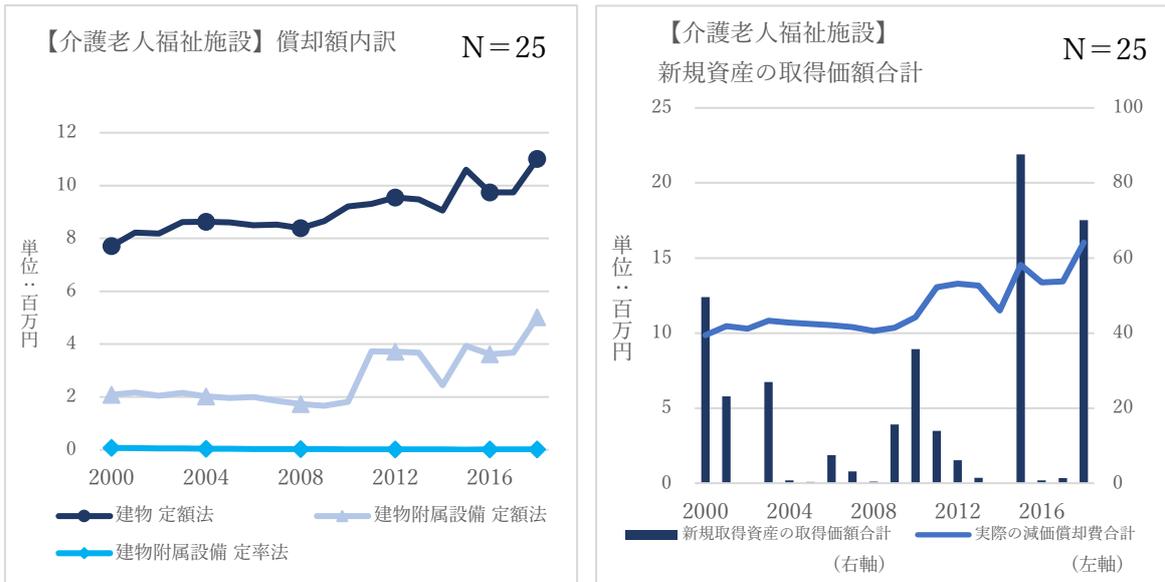
図表 介護老人福祉施設における建物及び建物附属設備の減価償却費の推移（1施設平均）



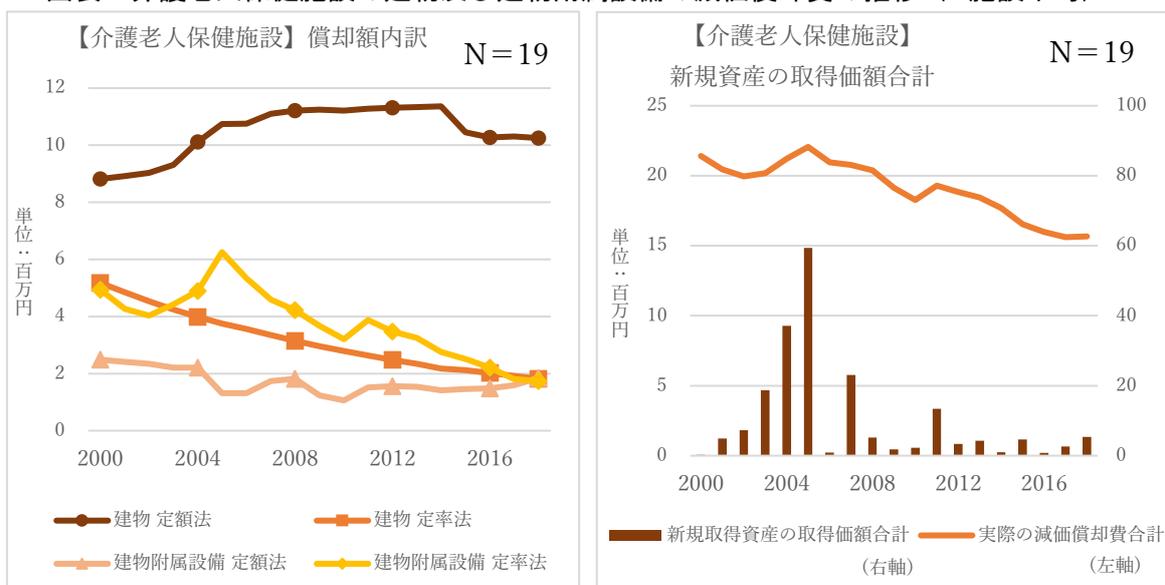
図表 介護老人保健施設における建物及び建物附属設備の減価償却費の推移（1施設平均）



図表 介護老人福祉施設の建物及び建物附属設備の減価償却費の推移（1施設平均）



図表 介護老人保健施設の建物及び建物附属設備の減価償却費の推移（1施設平均）



図表 減価償却費の推移を集計した介護老人保健施設における資産の償却にあたって定率法を採用している施設数

	建物	建物附属設備
すべての資産を定率法で償却している	3 15.8%	5 26.3%
定率法で償却している資産と定額法で償却している資産がある	1 5.3%	5 26.3%
すべての資産を定額法で償却している	15 78.9%	8 42.1%
資産件数がゼロ	0 0.0%	1 5.3%
N数	19	

② 資産の償却方法を新定額法に統一した場合との比較

固定資産台帳上に掲載されている資産の償却方法を新定額法に統一した場合の建物及び建物附属設備減価償却費を仮想的に推計し、サービス別に実際の減価償却費との差の大きさを検証した。介護老人福祉施設と介護老人保健施設については、減価償却費の経年推移の比較も行った。

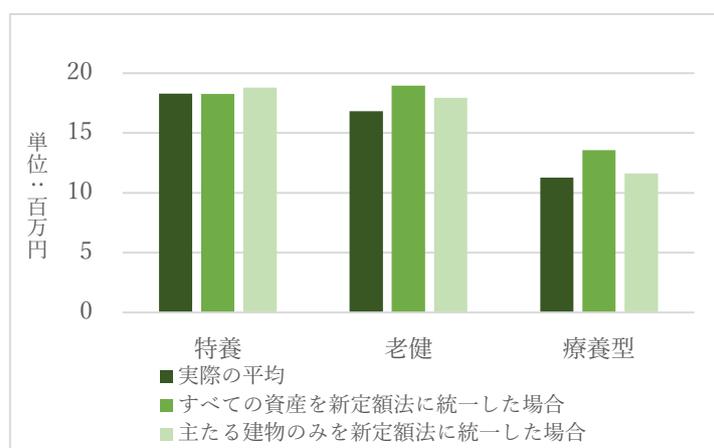
(ア)2018年度建物及び建物附属設備減価償却費の比較

介護老人福祉施設では、すべての資産の償却額を新定額法に割り戻した場合の2018年度の建物及び建物附属設備減価償却費平均と実際の平均との間に、ほとんど差が生じなかった。

介護老人保健施設において、すべての資産の償却額を新定額法に割り戻した場合の2018年度の建物及び建物附属設備減価償却費平均は、実際の平均よりも約1割高くなった。また、主たる建物の償却額のみを新定額法に割り戻した場合に、上昇幅は約7%になった。

図表 2018年度 新定額法に統一した場合の
建物及び建物附属設備の減価償却費（1施設平均）（単位：円）

	特養	老健	療養型
実際の平均	18,298,677	16,834,851	11,273,851
すべての資産を新定額法に統一した場合	18,276,841	18,954,691	13,575,982
主たる建物のみを新定額法に統一した場合	18,801,184	17,952,533	11,631,845
N数	56	37	7



※ 介護老人保健施設と介護療養型医療施設について、定率法の資産を保有している施設に限定した試算は、該当する施設数が限定されていたため、定額法を採用している施設もあわせた全体で検証を行った。

(イ) 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移の比較

介護老人福祉施設では、新定額法への割り戻し計算の前後で、建物及び建物附属設備減価償却費の推移にほとんど変化は見られない。

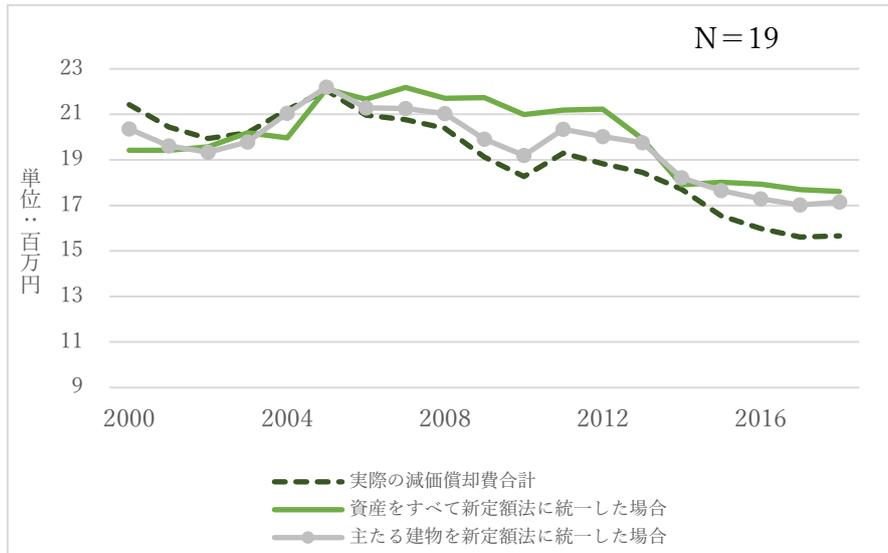
介護老人保健施設では、すべての資産の償却額を新定額法に割り戻すことによって、建物及び建物附属設備減価償却費の年ごとの変動幅が小さくなった。主たる建物（固定資産台帳に掲載されている資産のうち、当期償却額の最も大きい建物資産 1 単位）の償却額のみを新定額法に割り戻した場合には、実際の減価償却費とすべての資産の償却額を新定額法に割り戻した場合の減価償却費の概ね中間に位置している。

また、すべての資産の償却額を新定額法に割り戻した場合でも、減価償却費は資産の新規取得や償却終了によって、介護老人福祉施設、介護老人保健施設ともに、経年でその値が一定程度変動している。

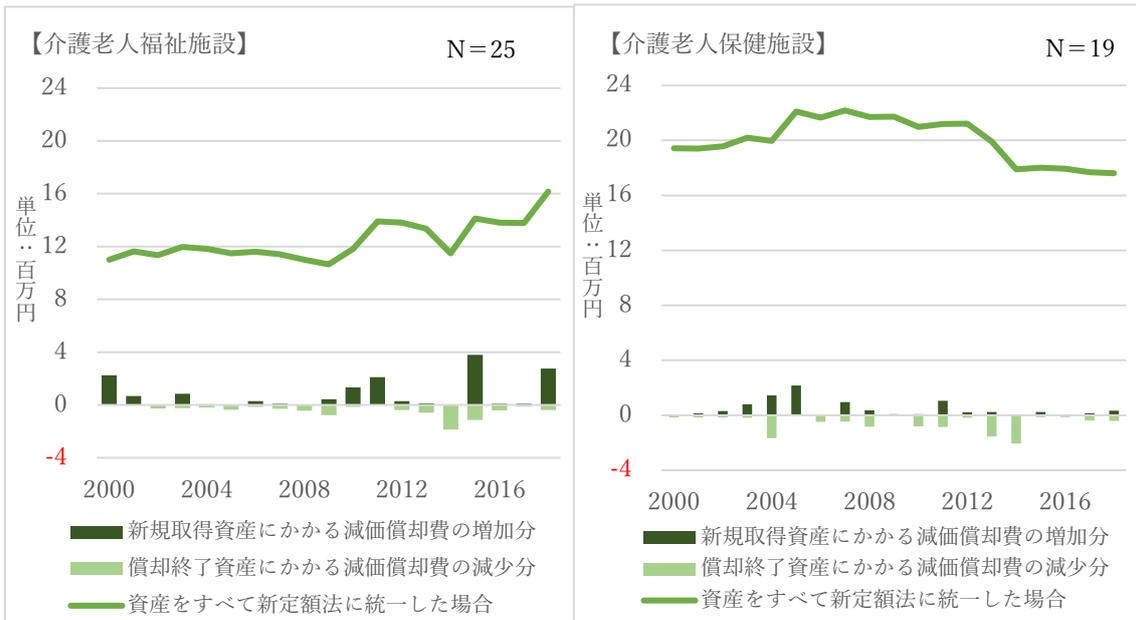
図表 介護老人福祉施設の建物及び建物附属設備減価償却費の推移（1 施設平均）



図表 介護老人保健施設の建物及び建物附属設備減価償却費の推移（1施設平均）



図表 資産の新規取得・償却終了と減価償却費の推移（1施設平均）



4. 調査結果のとりまとめ及び適切な調査方法に関する考察

(1) 調査結果のとりまとめ

建物及び建物附属設備減価償却費に関するヒアリングやアンケート結果をふまえ、本調査における結果を整理すると以下のとおりである。

i. 固定資産台帳における建物等資産の管理状況

ヒアリング調査では、主に開設年次の古い介護老人福祉施設において、固定資産台帳上で建物附属設備及び構築物が建物と区別して管理されていない可能性が指摘されていたが、アンケート調査からも、いずれのサービス種別においても建物附属設備及び構築物を建物資産と区別せずに一体的な資産として管理している施設が存在することが明らかになった。

ii. 固定資産台帳上の件数

調査からは、単一の施設においても増改築等のため、固定資産台帳上は建物資産が複数存在すること、資産をフロア別に区分して管理している等の理由から建物附属設備資産の平均件数が多いことが明らかになった。ここから、量的調査にて取得年、取得価額、償却期間、償却方法等の情報を建物等資産 1 件ごとに把握する場合には、記入者負担に留意が必要であることが分かった。

iii. 建物等資産の償却方法

法人格によって建物等資産の償却方法に特徴が見られた。社会福祉法人の経営する施設では資産の償却にあたって定率法を採用しているものはほとんどないが、医療法人では 1/3 以上の施設が定率法を採用している。これは、取得から短期間で資産の大部分を償却し、費用に計上できるという定率法の特徴が要因となっていると考えられる。ただし現在では、新規取得した建物等資産に対して定率法を採用することは法令上不可能になっており、上記特徴は開設年度の古い施設においてみられるものだといえる。

iv. 建物及び建物附属設備減価償却費に占める建物資産の割合

固定資産台帳上の情報を得られた施設においては、建物及び建物附属設備減価償却費に占める主たる建物（償却額の最も大きな建物資産）の割合が約 6 割、建物資産すべての占める割合は約 7 割に達していることから、介護保険施設における建物及び建物附属設備減価償却費の中心的な構成要素は建物であることが分かった。

v. 建物及び建物附属設備減価償却費の状況

固定資産台帳の情報を得られた施設について見ると、前述の通り、建物及び建物附属設備減価償却費は同一のサービス種別であっても定員規模との相関が弱く、施設ごとに差異があった。また直近の固定資産台帳の情報をもとに、過去にさかのぼって建物及び建物附属設備減価償却費の経年変化を見た場合、投資等が行われない限りにおいて、その値は同水準あるいは緩やかな変化として推移する。しかし施設の改修や新規投資が行われると、建物及び

建物附属設備減価償却費は前年から変化する。

以上に述べた建物及び建物附属設備減価償却費の差異が生じる原因として、建物等資産に関する新規投資の時期や規模、資産の除却、償却方法が、会計上の観点を考慮したうえで法人や施設の個別の意思決定により行われること等が考えられる。すなわち建物及び建物附属設備減価償却費は、様々な要因によって施設ごと、年ごとに変動する、個別性のある値だと考えることができる。

上記の個別性のうち、償却方法の差異による影響については、「新定額法への割り戻し計算」を行うことによって取り除くことができる。「新定額法への割り戻し計算」とは、定率法により償却を行っている資産について、新定額法を採用した場合に計上される償却額を仮想的に計算し直す方法である。施設において定率法を採用している資産があるとすれば、「新定額法への割り戻し計算」後の減価償却費は、実際の減価償却費とは異なった値になる。

ヒアリング並びにアンケート調査において固定資産台帳の情報を得られた施設について、「新定額法への割り戻し計算」後の減価償却費を経年で推計したところ、実際の減価償却費と比べて年単位の変動幅が小さくなる結果が得られた。

(2) 建物及び建物附属設備減価償却費を把握するうえでの課題と対応策

建物及び建物附属設備減価償却費の特性を踏まえ、これを適切に把握するための課題を整理すると以下のとおりである。

i. 建物及び建物附属設備減価償却費を把握するうえでの課題

① 建物及び建物附属設備減価償却費の個別性の適切な把握

4.(1)で述べたように、建物及び建物附属設備減価償却費は施設の個別の状況による影響を受けるため、同一のサービス種別であっても施設ごと、年ごとに差異がある。そのため、建物及び建物附属設備減価償却費を適切に把握するためには、より多くの標本にもとづく調査を継続的に実施していくことが望ましい。

しかし、多くの施設を対象とした調査を継続的に実施していくことは調査の実施コストの観点から容易ではない。

② 償却方法の混在による影響の排除

建物及び建物附属設備減価償却費に関する上記の差異のうち、複数の償却方法が混在することに起因するものへの対処として、償却方法を統一した上で減価償却費を計算し直す方法が考えられる。

その一つの方法が上述した「新定額法への割り戻し計算」である。個々の施設におけるすべての建物等資産を1件ごとに取得年や取得価額、償却期間、償却方法を把握すれば、定率法により償却を行っている資産を新定額法により償却を行った場合に計上される償却額に精密に置き換えることができるはずである。

しかしながら、すでに述べた通り、複数の資産で構成されている施設も存在することから、記入者負担を主たる理由として、上記情報の把握には制約があると考えられる。

ii. 適切な把握にむけた実現可能な対応策

【対応策】

以上に述べた建物及び建物附属設備減価償却費を把握するための対処法は、調査の実施コスト並びに記入者負担の観点から、実現が難しいと考えられる。そこで、各施設において建物及び建物附属設備減価償却費に占める割合が大きい主たる建物の取得年や取得価額、償却期間、償却方法を把握し、当該資産について「新定額法への割り戻し計算」を行ったうえで、減価償却費を再集計するという試算方法が考えられる。

この方法を採用する場合、建物及び建物附属設備減価償却費のうち主たる建物以外の資産にかかる部分には償却方法が異なるものも含まれており、償却方法の混在を完全に解消できるわけではない。しかし、建物及び建物附属設備減価償却費の過半を占めている主たる建物の償却方法を統一したうえで減価償却費の把握が可能となる。

アンケート調査では、集計対象となった介護老人保健施設に対して上記対応を行うことによって、建物及び建物附属設備減価償却費の変動から、償却方法の混在による影響を一定程度取り除くことができた。

【対応策における課題、留意点】

ただし、償却方法の混在は減価償却費の変動を強める要因の一つに過ぎないため、「新定額法への割り戻し計算」によって減価償却費の個別的な変動のすべてを排除できるわけではない点には注意が必要である。また、減価償却費に占める主たる建物の割合が小さい施設においては、以上に述べた主たる建物の「新定額法への割り戻し計算」の効果が限定されることにも留意しなければならない。

主たる建物の「新定額法への割り戻し計算」が介護保険施設全体の建物及び建物附属設備減価償却費平均に与える効果については、今後、より多くの施設の協力を得て分析を深めていくことが望ましい。また「新定額法への割り戻し計算」は減価償却費の年単位の変動幅を小さくする効果があると思われるため、上記計算の効果を検証する場合には、一時点において割り戻し計算前後の数値を比較するのではなく、複数時点について調査し、時点ごとの減価償却費の変動幅が縮小するか否かについて検討を行うことも重要と考えられる。

なお減価償却費は介護保険施設における居住費の平均的な費用額の構成要素の一つに組み入れられているが、本事業の検討委員会では、新規投資の時期や規模、資産の除却、償却方法が法人や施設によって個別に決定されるため、減価償却費が年ごと、施設ごとに変動する個別性のある値である点にも留意すべきではないかとの意見があった。

参考：介護保険施設における建物等に関するアンケート調査 追加集計

● 償却方法別の建物等資産の保有状況

介護老人福祉施設は主に定額法を採用しているのに対して、介護老人保健施設と介護療養型医療施設では定額法と定率法の採用がそれぞれ見られた。そこでそのうち、回収数が多く得られた介護老人保健施設について、償却方法別の施設数の集計を行った。

図表 介護老人保健施設における建物資産の償却方法別の施設数

	社会福祉法人		医療法人		その他の法人		合計	
		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始
すべての資産を定率法で償却している	1	1	19	15	4	3	24	19
	3.4%	6.7%	20.7%	35.7%	19.0%	27.3%	16.9%	27.9%
定率法で償却している資産と定額法で償却している資産がある	0	0	15	10	1	1	16	11
	0.0%	0.0%	16.3%	23.8%	4.8%	9.1%	11.3%	16.2%
すべての資産を定額法で償却している	28	14	58	17	16	7	102	38
	96.6%	93.3%	63.0%	40.5%	76.2%	63.6%	71.8%	55.9%
N数	29	15	92	42	21	11	142	68

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

※施設によっては、事業開始年以前に取得した既存の資産を保有している場合がある

図表 介護老人保健施設における建物附属設備資産の償却方法別の施設数

	社会福祉法人		医療法人		その他の法人		合計	
		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始
すべての資産を定率法で償却している	1	1	38	20	4	1	43	22
	4.3%	8.3%	45.8%	50.0%	25.0%	14.3%	35.2%	37.3%
定率法で償却している資産と定額法で償却している資産がある	2	2	29	14	4	2	35	18
	8.7%	16.7%	34.9%	35.0%	25.0%	28.6%	28.7%	30.5%
すべての資産を定額法で償却している	20	9	16	6	8	4	44	19
	87.0%	75.0%	19.3%	15.0%	50.0%	57.1%	36.1%	32.2%
N数	23	12	83	40	16	7	122	59

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

※施設によっては、事業開始年以前に取得した既存の資産を保有している場合がある

図表 介護老人保健施設における構築物資産の償却方法別の施設数

	社会福祉法人		医療法人		その他の法人		合計	
		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始		うち2000年より前に事業開始
すべての資産を定率法で償却している	3	3	48	24	6	3	57	30
	12.5%	25.0%	62.3%	63.2%	42.9%	50.0%	49.6%	53.6%
定率法で償却している資産と定額法で償却している資産がある	1	1	13	7	2	1	16	9
	4.2%	8.3%	16.9%	18.4%	14.3%	16.7%	13.9%	16.1%
すべての資産を定額法で償却している	20	8	16	7	6	2	42	17
	83.3%	66.7%	20.8%	18.4%	42.9%	33.3%	36.5%	30.4%
N数	24	12	77	38	14	6	115	56

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

※施設によっては、事業開始年以前に取得した既存の資産を保有している場合がある

図表 介護老人保健施設における建物資産の償却方法別の施設数
(固定資産台帳情報を回答したもの)

	社会福祉法人		医療法人		その他の法人		合計	
	うち2000年より前に事業開始							
すべての資産を定率法で償却している	0	0	2	2	1	1	3	3
	0.0%	0.0%	11.8%	22.2%	11.1%	33.3%	7.9%	15.8%
定率法で償却している資産と定額法で償却している資産がある	0	0	1	1	0	0	1	1
	0.0%	0.0%	5.9%	11.1%	0.0%	0.0%	2.6%	5.3%
すべての資産を定額法で償却している	12	7	14	6	8	2	34	15
	100.0%	100.0%	82.4%	66.7%	88.9%	66.7%	89.5%	78.9%
N数	12	7	17	9	9	3	38	19

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

※施設によっては、事業開始年以前に取得した既存の資産を保有している場合がある

図表 介護老人保健施設における建物附属設備資産の償却方法別の施設数
(固定資産台帳情報を回答したもの)

	社会福祉法人		医療法人		その他の法人		合計	
	うち2000年より前に事業開始							
すべての資産を定率法で償却している	0	0	7	4	3	1	10	5
	0.0%	0.0%	43.8%	50.0%	37.5%	33.3%	27.8%	27.8%
定率法で償却している資産と定額法で償却している資産がある	2	2	6	3	1	0	9	5
	16.7%	28.6%	37.5%	37.5%	12.5%	0.0%	25.0%	27.8%
すべての資産を定額法で償却している	10	5	3	1	4	2	17	8
	83.3%	71.4%	18.8%	12.5%	50.0%	66.7%	47.2%	44.4%
N数	12	7	16	8	8	3	36	18

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

※施設によっては、事業開始年以前に取得した既存の資産を保有している場合がある

図表 介護老人保健施設における構築物資産の償却方法別の施設数
(固定資産台帳情報を回答したもの)

	社会福祉法人		医療法人		その他の法人		合計	
	うち2000年より前に事業開始							
すべての資産を定率法で償却している	1	1	11	6	3	1	15	8
	8.3%	14.3%	73.3%	75.0%	42.9%	33.3%	44.1%	44.4%
定率法で償却している資産と定額法で償却している資産がある	1	1	2	1	1	1	4	3
	8.3%	14.3%	13.3%	12.5%	14.3%	33.3%	11.8%	16.7%
すべての資産を定額法で償却している	10	5	2	1	3	1	15	7
	83.3%	71.4%	13.3%	12.5%	42.9%	33.3%	44.1%	38.9%
N数	12	7	15	8	7	3	34	18

※資産件数がゼロ並びに無回答の施設を除く

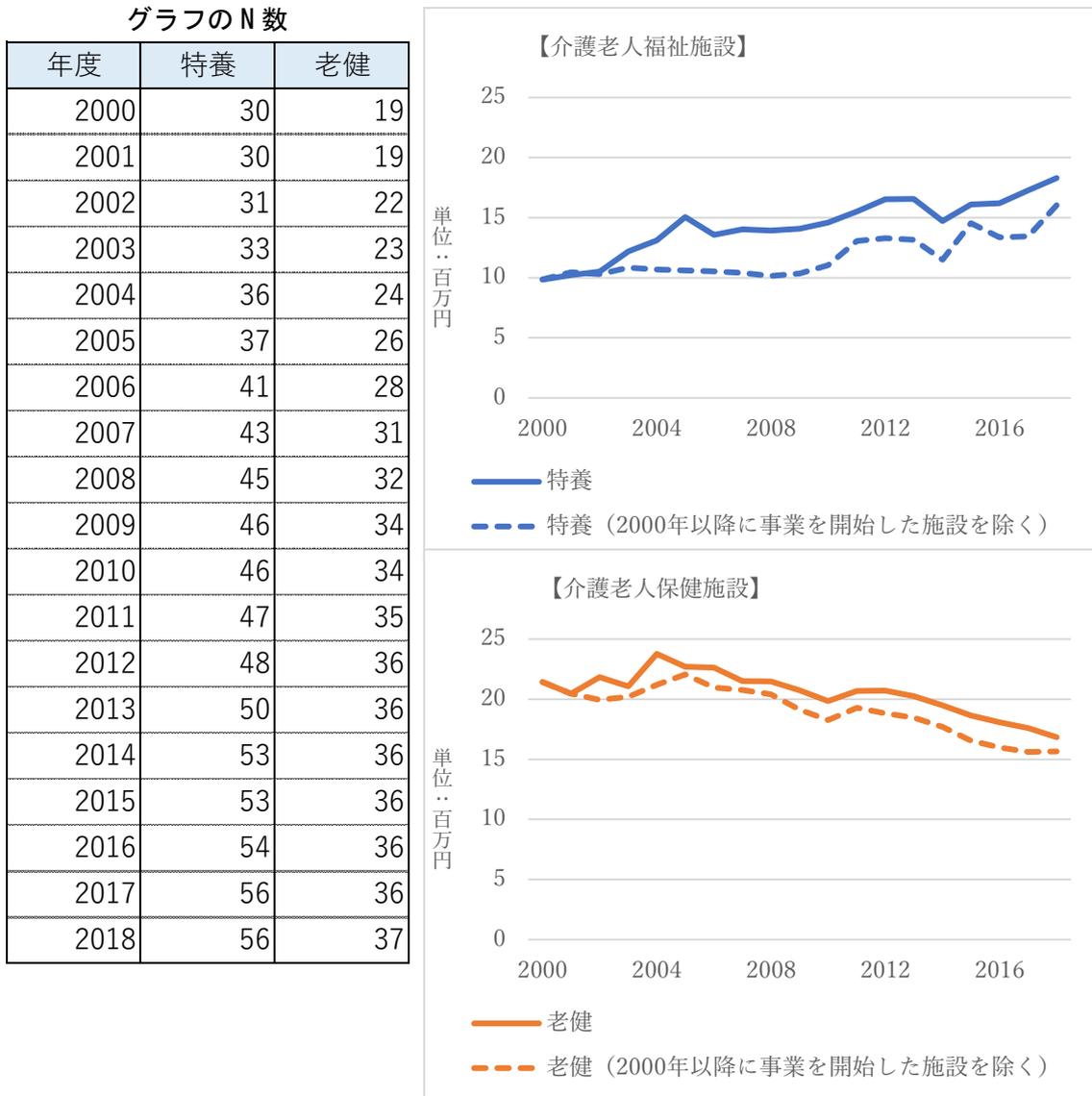
※施設によっては、事業開始年以前に取得した既存の資産を保有している場合がある

● 建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移（2000年以降に事業を開始した施設を含む場合）

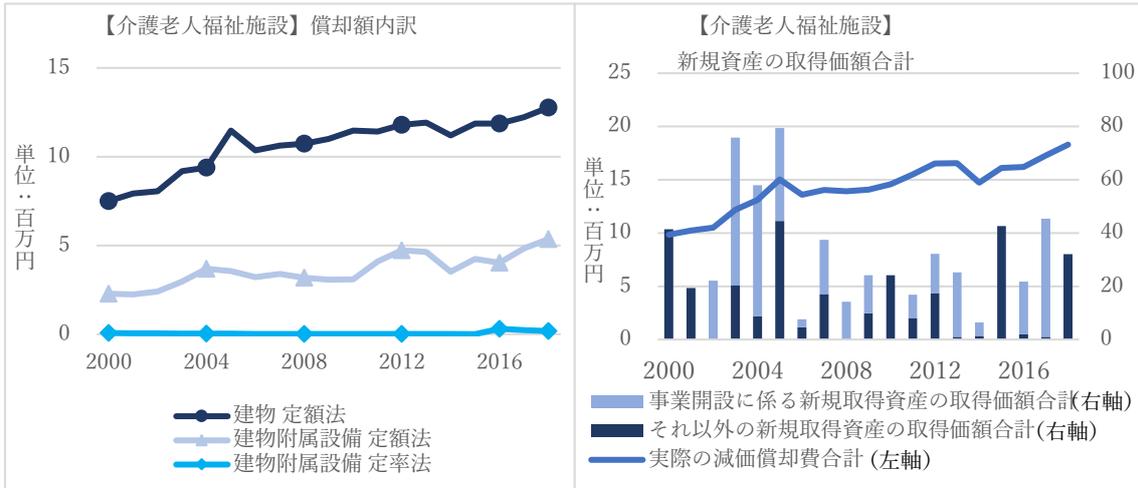
報告書本文にて掲載した建物及び建物附属設備減価償却費の経年推移では、2000年以降に事業を開始した施設を集計対象から除外していた。それに対して以下では、当該施設を対象から除外せずに減価償却費の推移を集計した。

以下のグラフにおいては、事業開始年の新しい施設も集計対象としたため、時点ごとにN数が異なる（経年でN数が増加する）。

図表 建物及び建物附属設備の減価償却費の推移

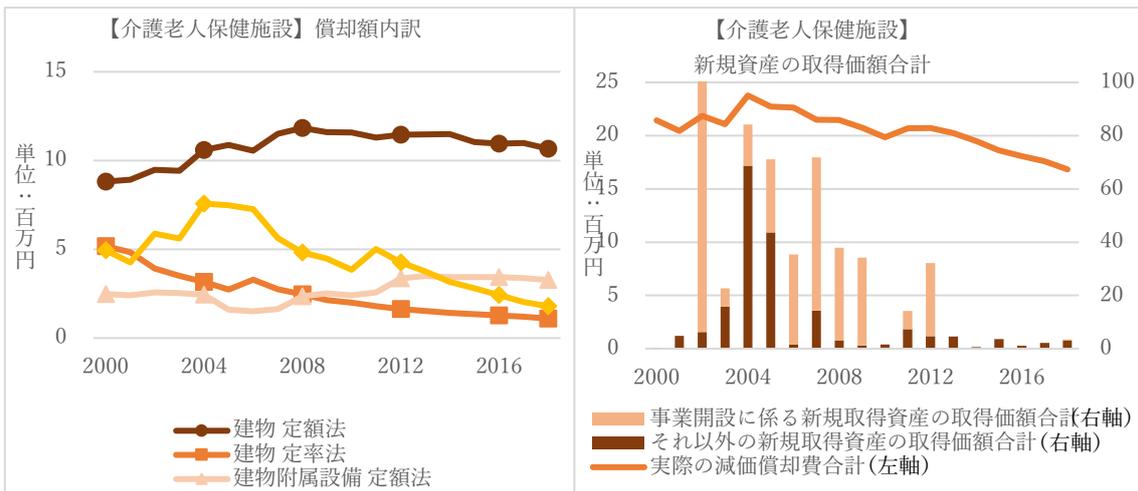


図表 介護老人福祉施設の建物及び建物附属設備の減価償却費の推移（1施設平均）



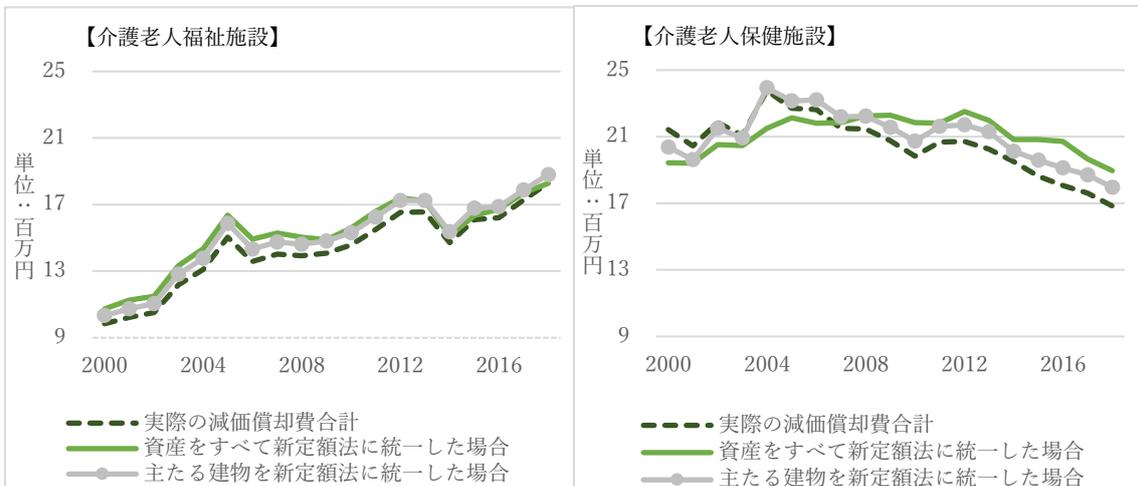
※施設の事業開始年と同一の年に取得された資産を「事業開設にかかる新規取得資産」とした。

図表 介護老人保健施設の建物及び建物附属設備の減価償却費の推移（1施設平均）



※施設の事業開始年と同一の年に取得された資産を「事業開設にかかる新規取得資産」とした。

図表 資産の償却方法を新定額法に統一した場合の減価償却費の推移



令和元年度 厚生労働省
老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）
介護保険施設における食費・居住費の平均的な費用額に関する調査研究事業
報 告 書

令和2（2020）年3月発行

発行 株式会社 三菱総合研究所 ヘルスケア・ウェルネス事業本部

〒100-8141 東京都千代田区永田町 2-10-3

TEL 03 (6858) 0503 FAX 03 (5157) 2143

不許複製