

機構の融資制度と活用事例について

令和8年2月13日（金）



独立行政法人福祉医療機構

上席推進役 推進課

本日の内容

1 はじめに

2 WAMの融資事例のご紹介

3 事業計画策定のポイント

4 福祉貸付事業の概要

5 おわりに

本日の内容

1 はじめに

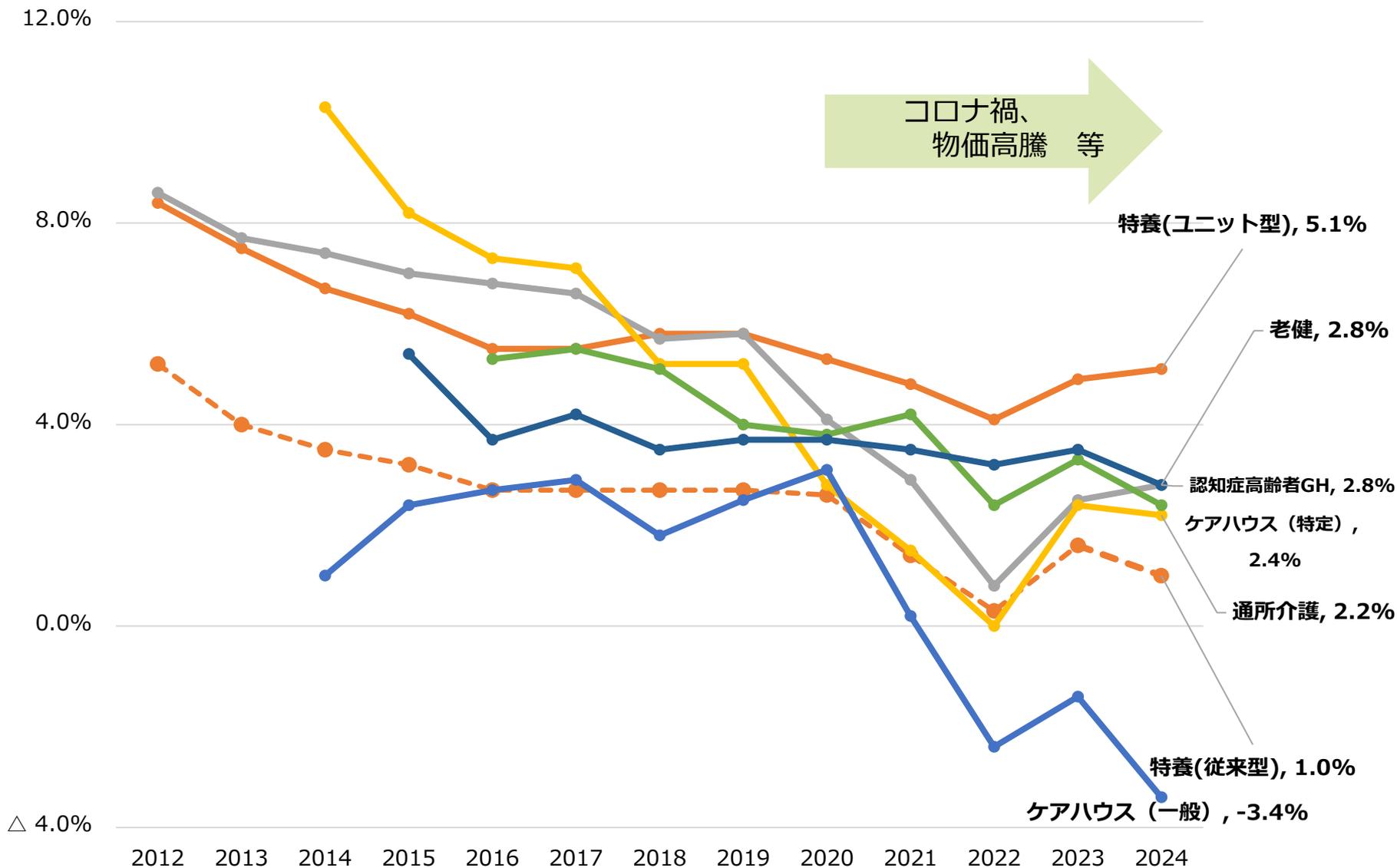
2 WAMの融資事例のご紹介

3 事業計画策定のポイント

4 福祉貸付事業の概要

5 おわりに

介護関係施設のサービス活動増減差額比率の推移

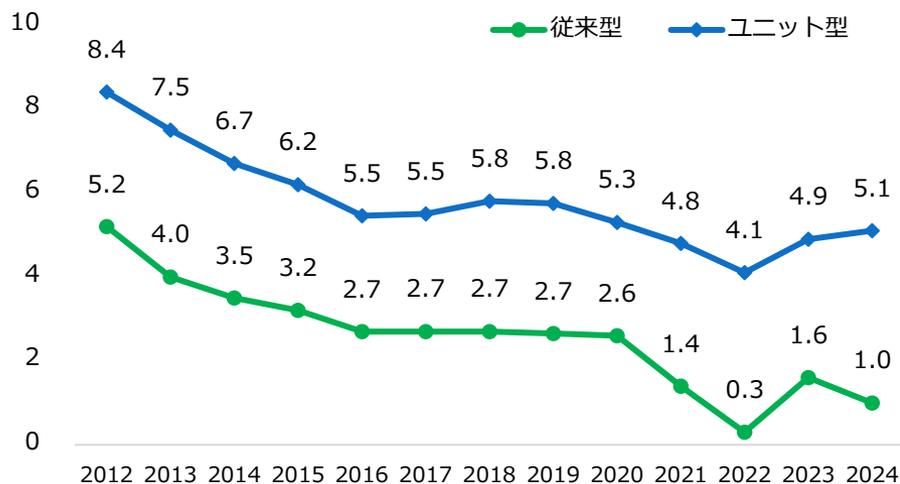


出所：福祉医療機構

特別養護老人ホームの経営状況

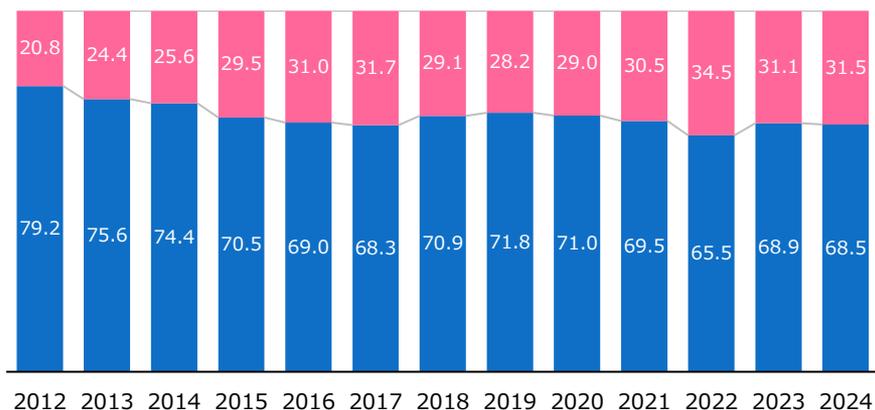
- ▶ 特別養護老人ホームのサービス活動増減差額比率は長期的に見れば、低下傾向
- ▶ 従来型の赤字割合は45.2%と、とくに高い

サービス活動増減差額比率 (%)

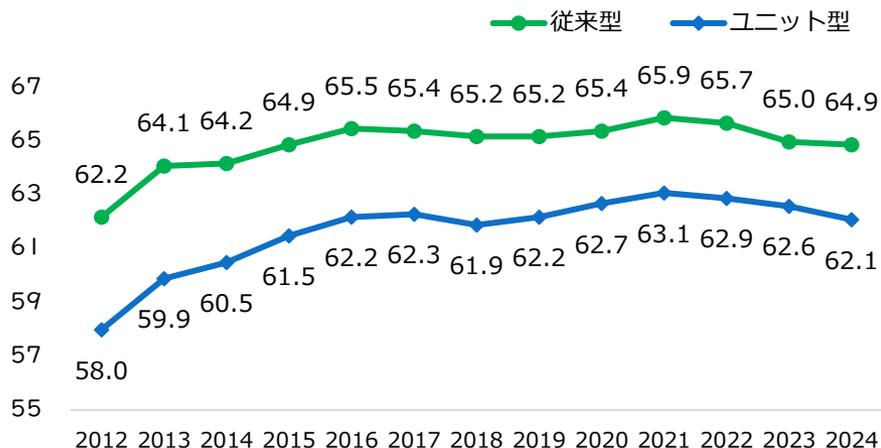


黒字施設と赤字施設の割合 (%)

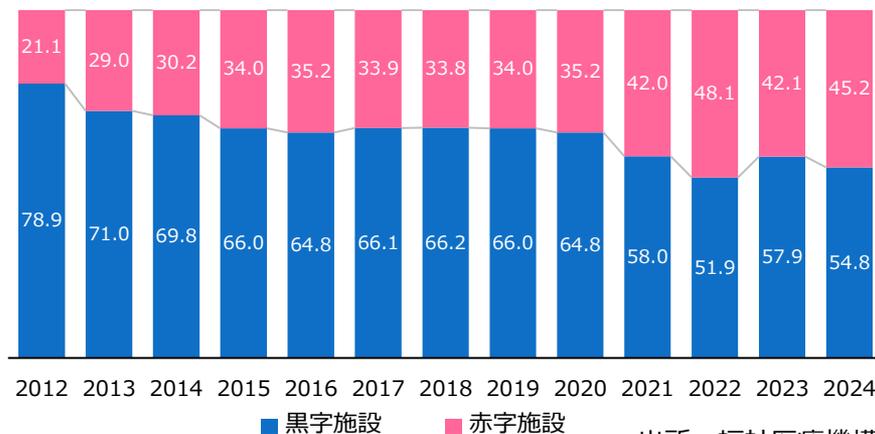
ユニット型



人件費率 (%)



従来型

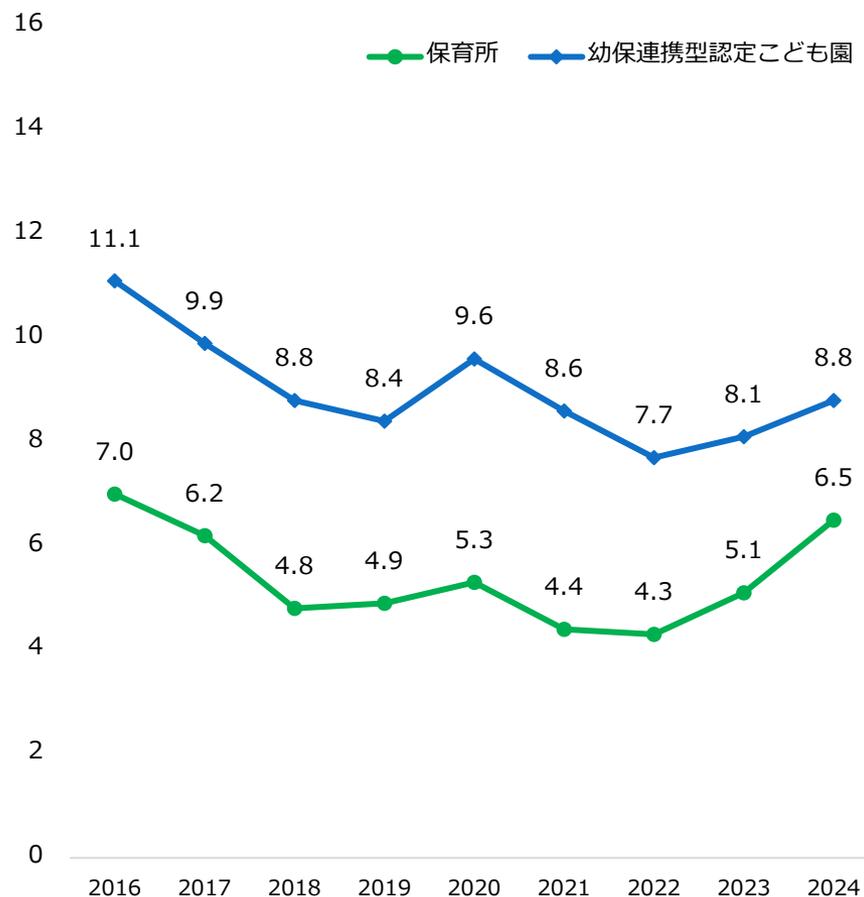


出所：福祉医療機構

保育所および幼保連携型認定こども園の経営状況

▶ 2023年度以降、保育所・認定こども園ともにサービス活動増減差額比率が上昇傾向

サービス活動増減差額比率 (%)

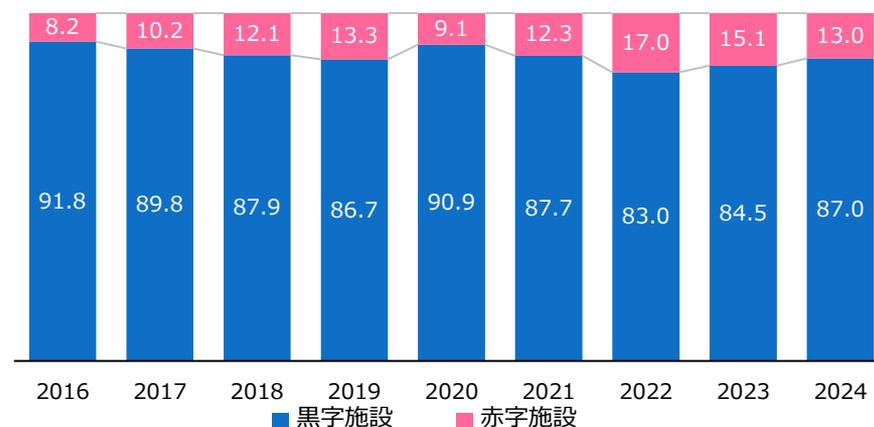


黒字施設と赤字施設の割合 (%)

保育所



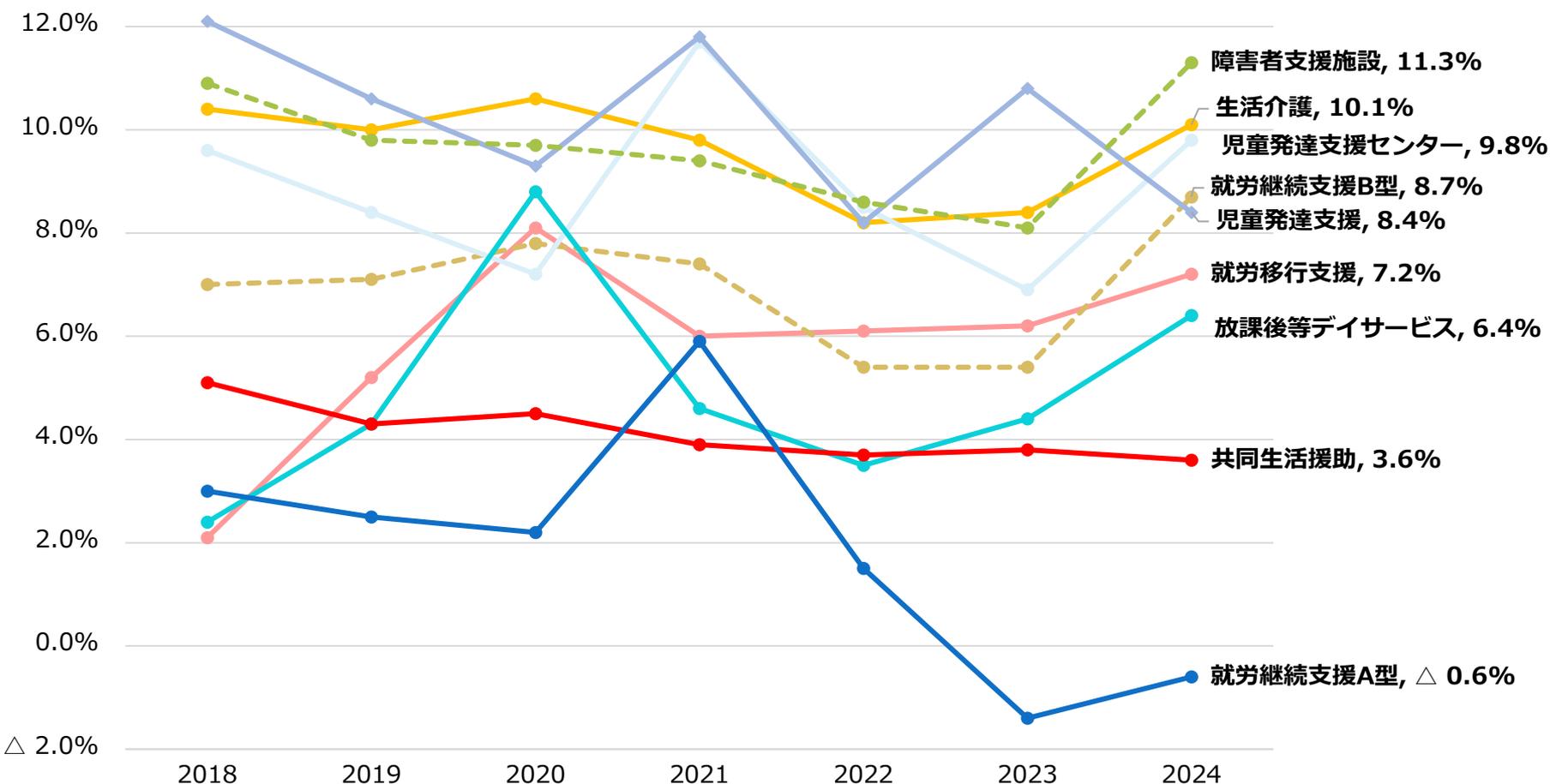
幼保連携型認定こども園



出所：福祉医療機構

障害福祉サービスのサービス活動増減差額比率の推移

▶ 生活介護、就労継続支援B型など、報酬改定の影響かサービス活動増減差額比率が上昇した事業が多い

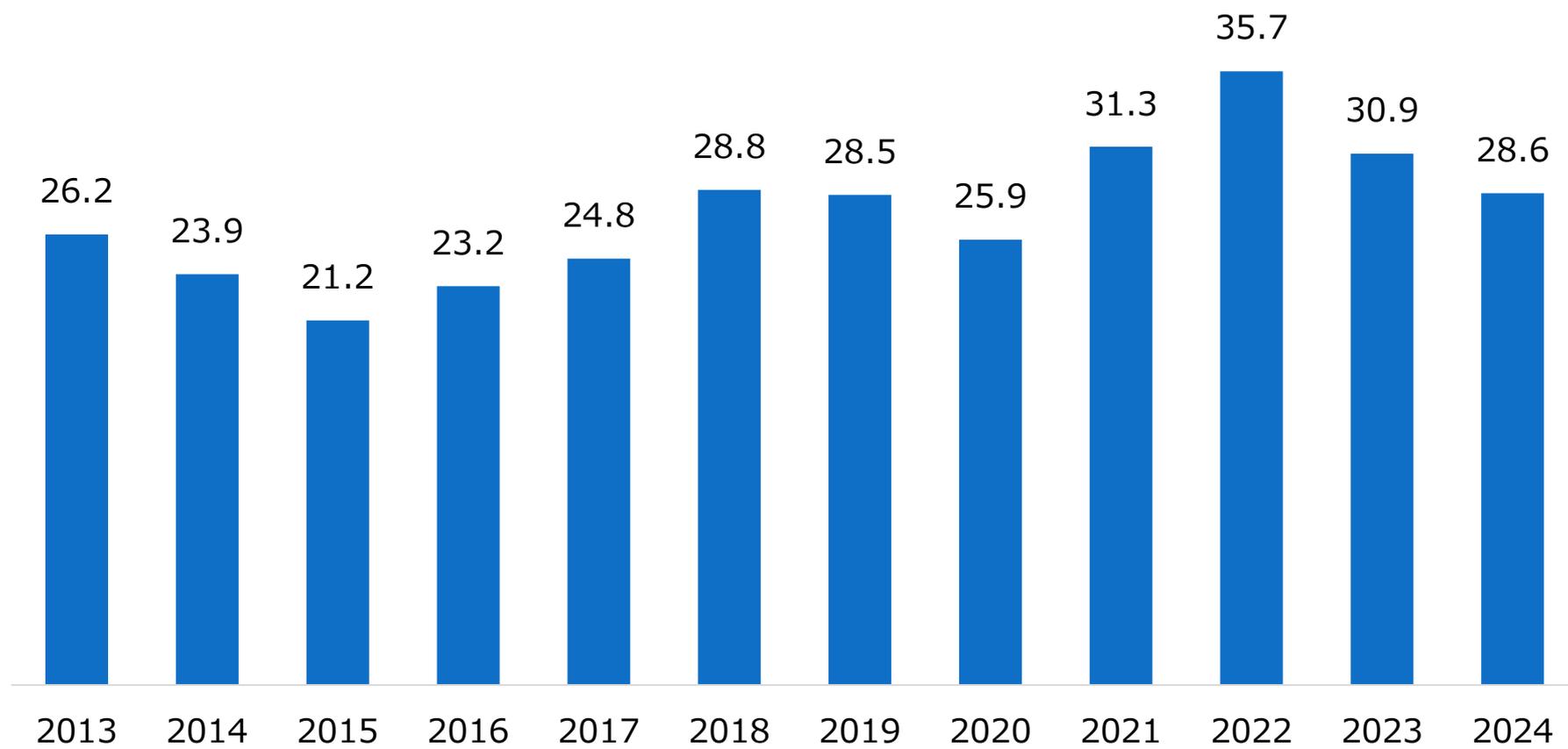


注) 障害者支援施設 (施設入所支援、短期入所、生活介護を一体的に提供する施設)

出所: 福祉医療機構

近年の社会福祉法人の赤字法人割合の推移

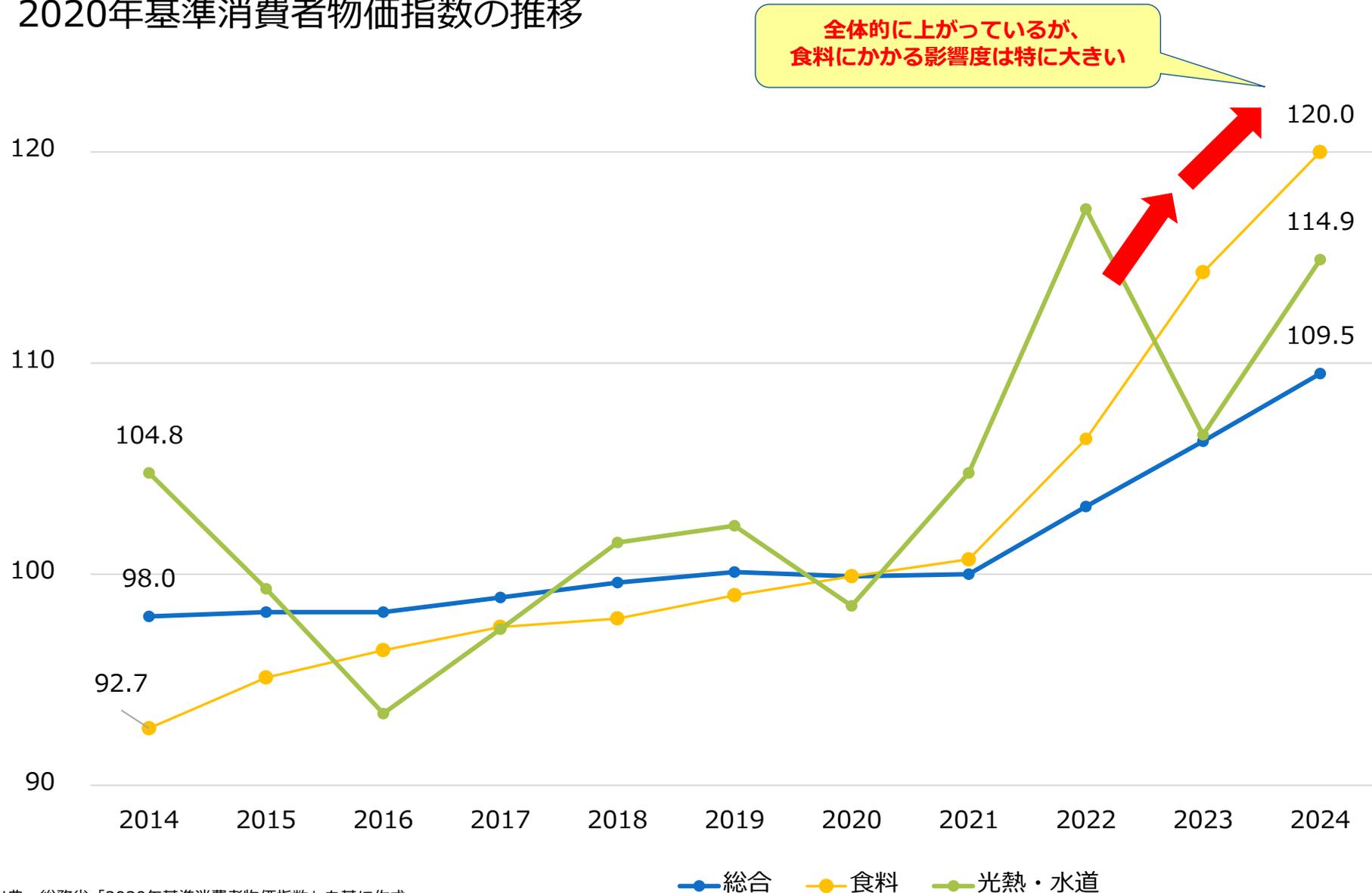
赤字（経常増減差額）の割合（%）



注) WAM融資先のデータ

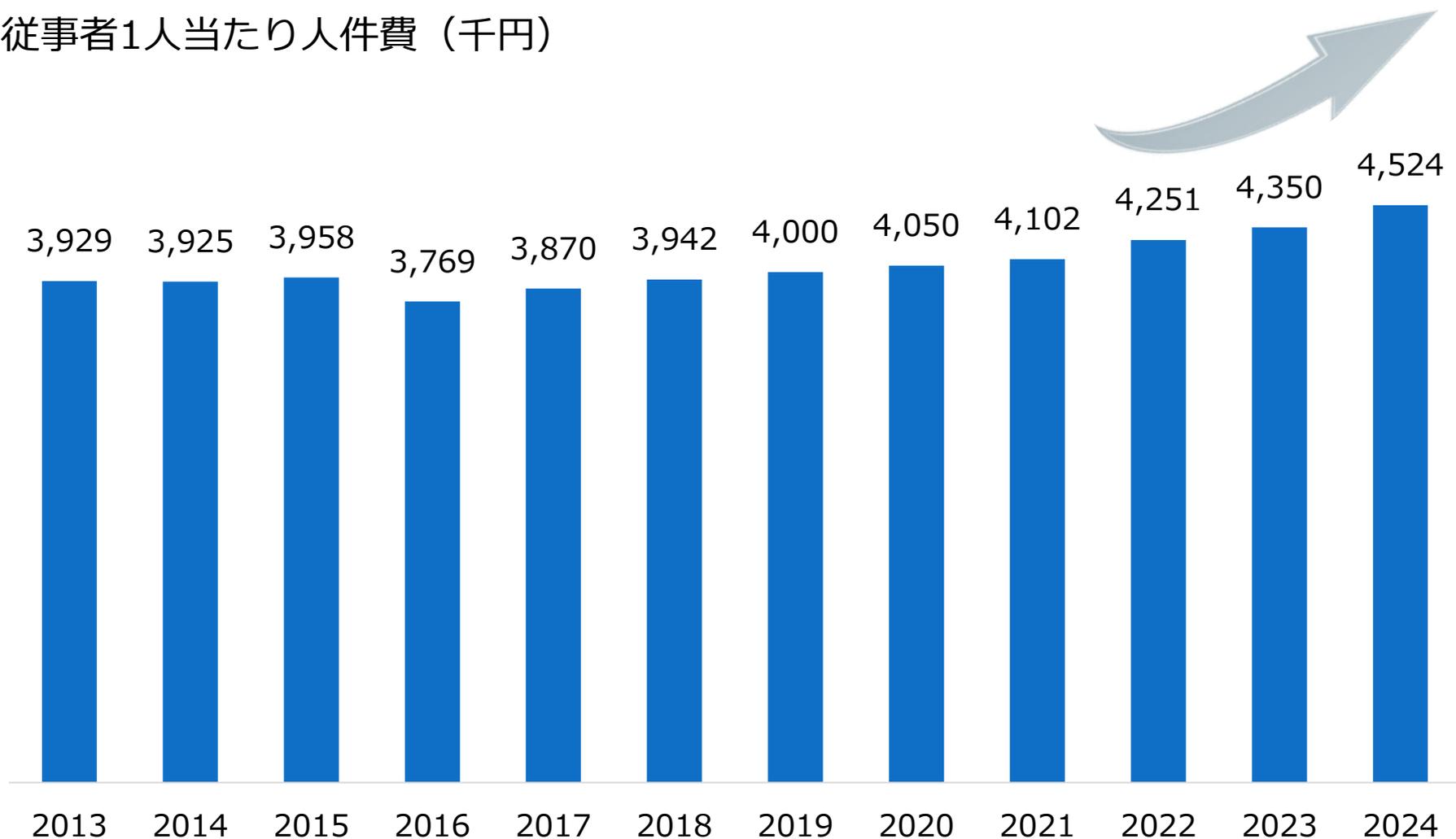
原油価格や物価高騰による影響

2020年基準消費者物価指数の推移



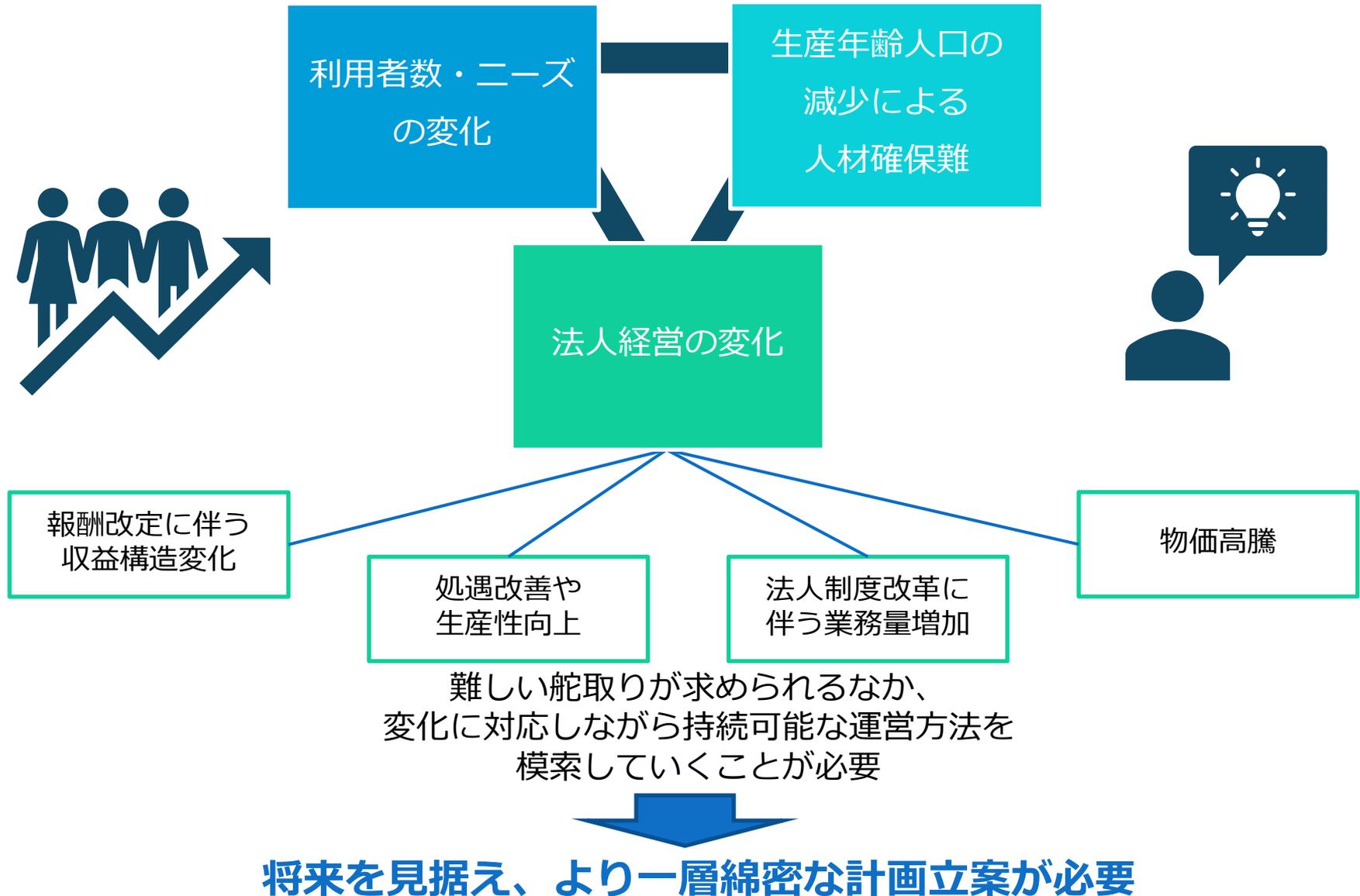
近年の社会福祉法人の従事者1人当たり人件費の推移

従事者1人当たり人件費（千円）



注) WAM融資先のデータ

社会福祉施設を取り巻く環境の変化



本日の内容

1 はじめに

2 WAMの融資事例のご紹介

3 事業計画策定のポイント

4 福祉貸付事業の概要

5 おわりに

事例1：今後の需要を見据えた認定こども園の移転改築事例

施設概要

- 開設年：昭和29年
- 定員：幼保連携型認定こども園 135名
- 建替えに向けた課題：
 - ・昭和55年に一度改築したものの老朽化が進み、雨漏りや給排水など年々修繕費が発生
 - ・数年前にこども園化し、入所率は100%を維持できているものの、地域の少子化は進行
 - ・借地で手狭であったこと、送迎用の駐車場確保も含めた借料負担が大きい



計画概要

- 現在地から300m離れた場所に土地を取得し移転。移転後は病後児保育を開始
- 定員 幼保連携型認定こども園 135名（変更なし）
- 鉄骨造準耐火 平家建 延床面積1,050㎡
- 資金計画

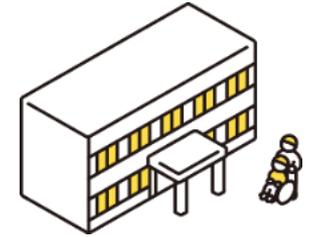
資金計画	事業費 (①+②+③+④)	補助金等 (①)	WAM借入 (②)	銀行借入金 (③)	自己資金等 (④)
建築資金	627,000	319,000	260,000 (無利子63,200)	30,000	75,200
設備備品資金	20,000				
土地取得資金	95,500		70,300		
運転資金等	12,000				
合計	754,500	319,000	330,300	30,000	75,200

(WAM30年 (据置期間1年) 銀行20年 (据置期間なし))

<融資のポイント>
 保育優遇を活用し、
 融資率の引き上げ、
 償還期間を長期化
 +
 民老が適用され、
 一部無利子に

POINT

- ◆ 仮設建設費が高かったことや工事期間中の園庭確保が困難であったことから現地での建替えでなく、別地への移転計画とした。土地を取得できたことで賃料負担がなくなり毎月の費用負担軽減につながった。
- ◆ 移転地は市内で最も人口の多い地域で、住宅開発や市営団地が3棟建設される予定があるなど需要が引き続き見込まれる。また、移転後は病後児保育も開始するなど地域ニーズを踏まえた整備計画を実現した。
- ◆ 鉄筋コンクリート造から鉄骨造にすることで建築費の圧縮をはかるとともに、将来的な保育ニーズの変化も想定し、改修しやすいフレキシブルな建物とした。



事例2：築30年経過した特養を長寿命化した事例

施設概要

- 開設年：平成5年（平成10年に一部増築）
- 定員：特養ホーム84床、ショート16床、老人デイ40名
- 建替えに向けた課題：
 - ・建物の老朽化に加え、開設時よりも利用者が高齢化・重度化し、その対応が求められるとともに、職員への負担が大きくなった。
 - ・待機者数は年々減少。今後の人口推計を踏まえても同規模の需要がずっと続くとは考えにくい。しかしながら地域ニーズには法人の使命として応えていきたい。

計画概要

- ①屋上防水・外壁補修、内装改修等の大規模修繕 ②看取り室とトイレの増設、プライバシー保護のための改修、ICTロボット導入 ③水害対策工事として止水対策のためのコンクリート壁の設置や自家発電設置整備
- 鉄筋コンクリート造 2階建 延床面積3,700㎡
- 定員 特養ホーム90床 ショート10床 老人デイ40名
- 資金計画 (千円)

資金計画	事業費 (①+②+③+④)	補助金等 (①)	WAM借入 (②)	銀行借入金 (③)	自己資金等 (④)
建築資金	594,000	168,000	383,000	0	81,500
設備備品資金	28,500				
運転資金等	10,000				
合計	632,500	168,000	383,000	0	81,500

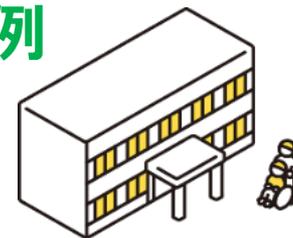
(WAM25年(据置期間6か月))

<融資のポイント>
 特養の老朽改築の優遇を活用し、融資率の引き上げ、金利の引き下げを適用

POINT

- ◆ 定期的なメンテナンスを実施してきたため躯体に問題なく、今次計画により今後30年は使用可能と判断。地域の将来的な需要や昨今の個室希望者の増加を踏まえ、プライバシー保護のための工事を行うことで生活環境の改善を図り、機能を加えつつ施設の長寿命化を図った。
- ◆ ハザードマップにおいて浸水想定（最大想定）区域に位置することから、補助金を利用して水害対策工事も実施し、万が一の場合の福祉避難所としての対応力強化も図った。

事例3：築40年経過した特養を市街地へ移転した事例



施設概要

- 開設年：昭和54年（平成17年に一部増築）
- 定員：特養ホーム80床、ショート8床、老人デイ12名、認知症GH18名
- 建替えに向けた課題：
 - ・建物の老朽化により給排水設備やエレベーターの故障等が頻発し、年々修繕費がかさんでいた。
 - ・中山間地域に位置し、市街地の施設に比べ立地が悪い、そのため送迎時間が長くなるため老人デイ利用者や職員の確保に苦戦していた。

計画概要

- 築40年となる特養、別棟を増築し運営する老人デイ、認知症GH（築20年）を2km先の借地に移転
- 鉄骨造 2階建 延床面積4,320㎡
- 定員 特養80床、ショート8床、認知症GH18名（老人デイは廃止）
- 資金計画

(千円)

資金計画	事業費 (①+②+③+④)	補助金等 (①)	WAM借入 (②)	銀行借入金 (③)	自己資金等 (④)
建築資金	1,850,000	0	1,000,000	100,000	929,000
設備備品資金	139,000				
運転資金等	40,000				
合計	2,029,000	0	1,000,000	100,000	929,000

(WAM30年（据置期間1年） 銀行20年（据置期間なし）)

<融資のポイント>

特養の老朽改築の優遇を活用し、融資率の引き上げ、金利の引き下げを適用

POINT

- ◆ 増築した別棟では、認知症GH、老人デイ等を運営。別棟の使用は当面可能であったが、今後の需要や法人運営を考慮し、住宅地や地域の中核病院にも近い場所へ同時に移転させ、利用者や職員の利便性を改善させた。また、核家族化が進み、高齢者がこの地域に住み続けられる選択肢としての当該施設を維持していくために特養等の運営に注力する事業計画とした。
- ◆ 銀行との借入取引は無かったが、今次計画では銀行からの借入を行うこととした。これに伴い、定期的な運営状況の報告にあわせて助言を得られる関係性を構築した。

本日の内容

1 はじめに

2 WAMの融資事例のご紹介

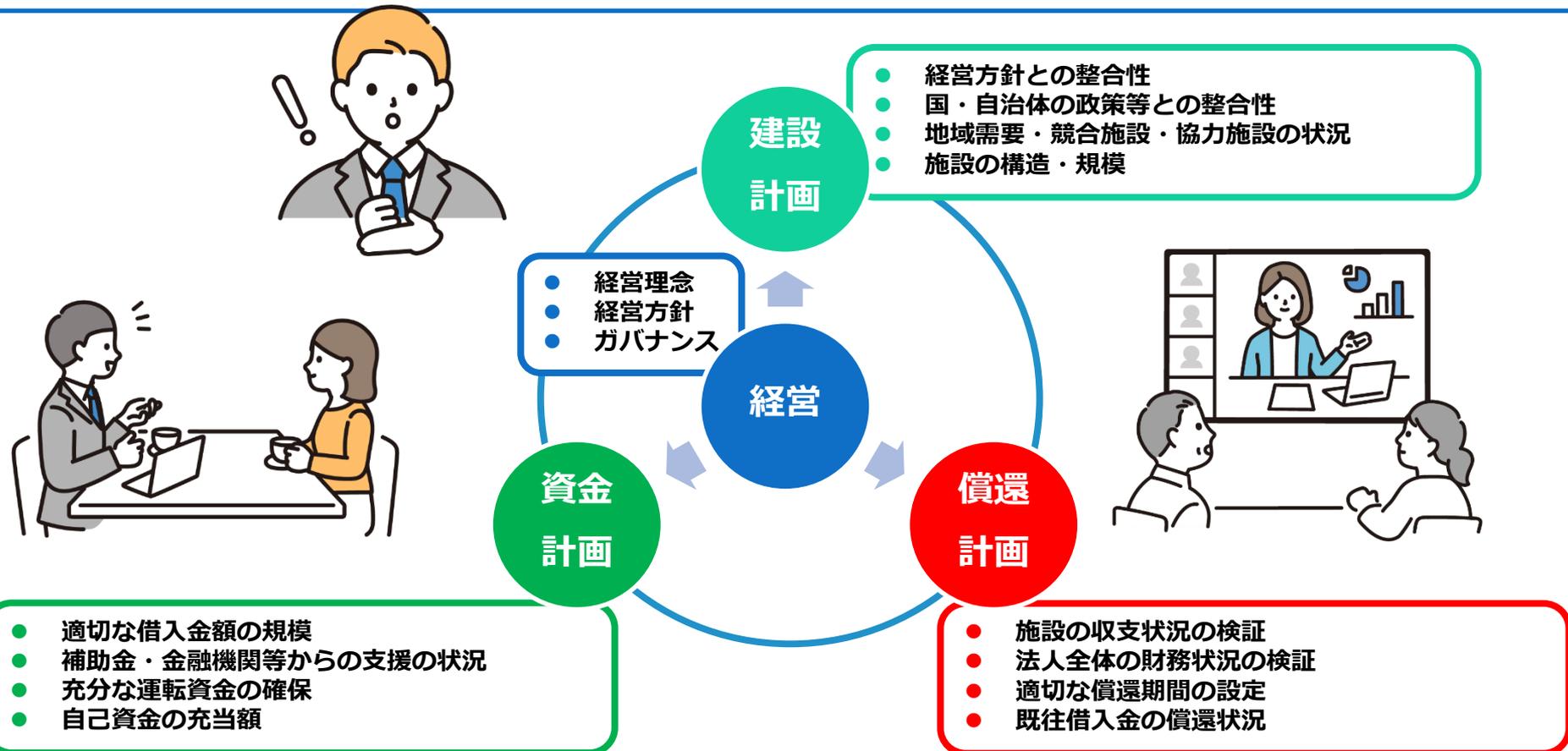
3 事業計画策定のポイント

4 福祉貸付事業の概要

5 おわりに

施設整備にあたっての視点

- 経営理念・方針や法人の現在の状況を踏まえた建設計画・資金計画・償還計画の策定
- 各計画は相互に影響を及ぼすことから、全体のバランスも重要
- 計画を確実に実行するにあたり、ガバナンス体制や人員配置等に係る組織の見直しや強化も検討
- 計画の策定では各計画に関連する専門的な知見が必要となる場合もあり、状況に応じて外部からアドバイスを受けることも必要

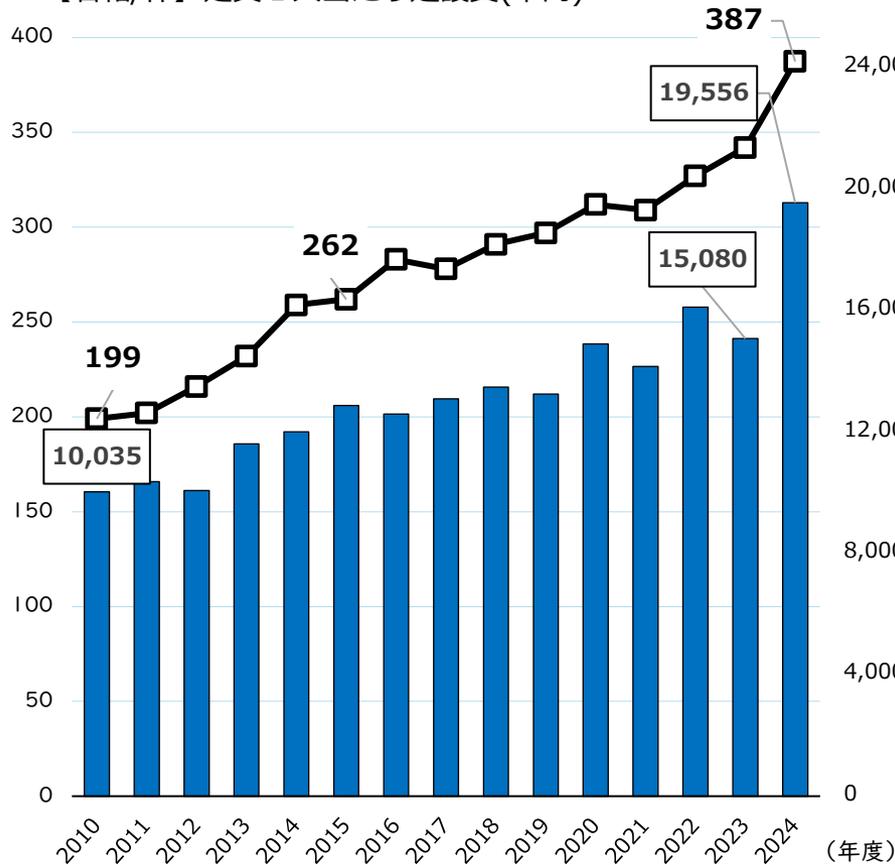


ユニット型特別養護老人ホームの建築費と建築面積

建築費の推移

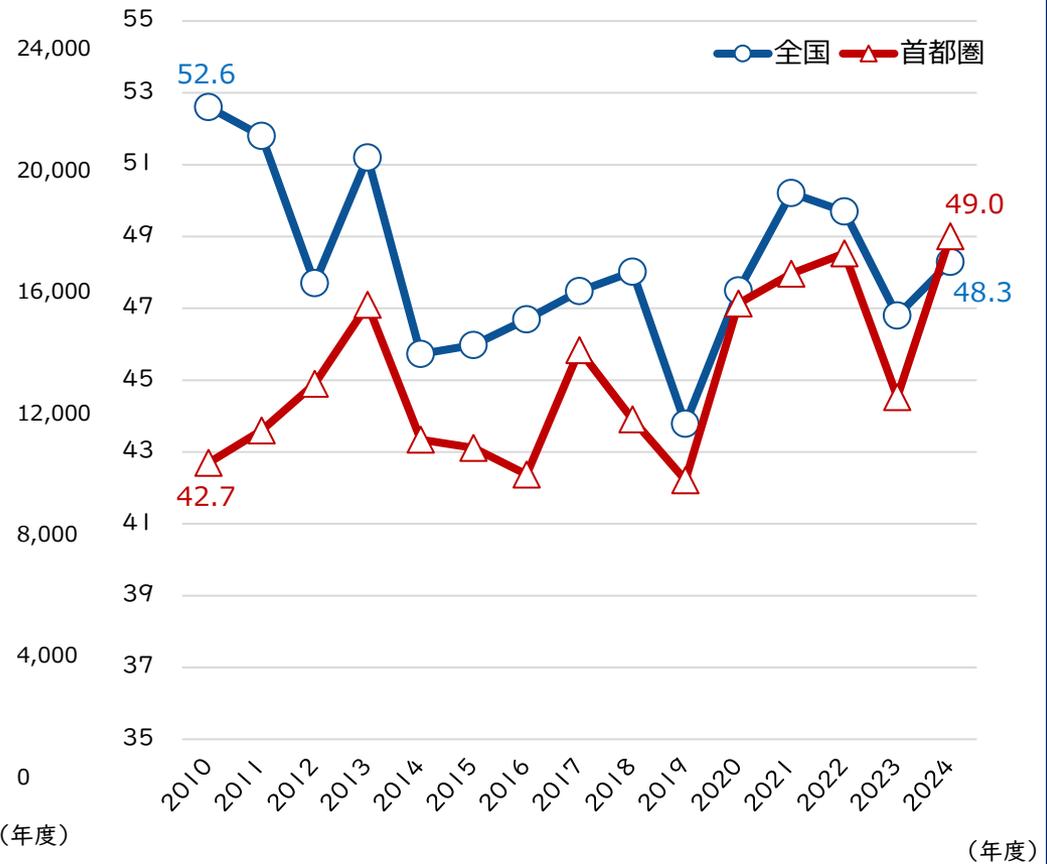
【左軸/折線】 平米単価(千円)

【右軸/棒】 定員1人当たり建設費(千円)



建築面積の推移

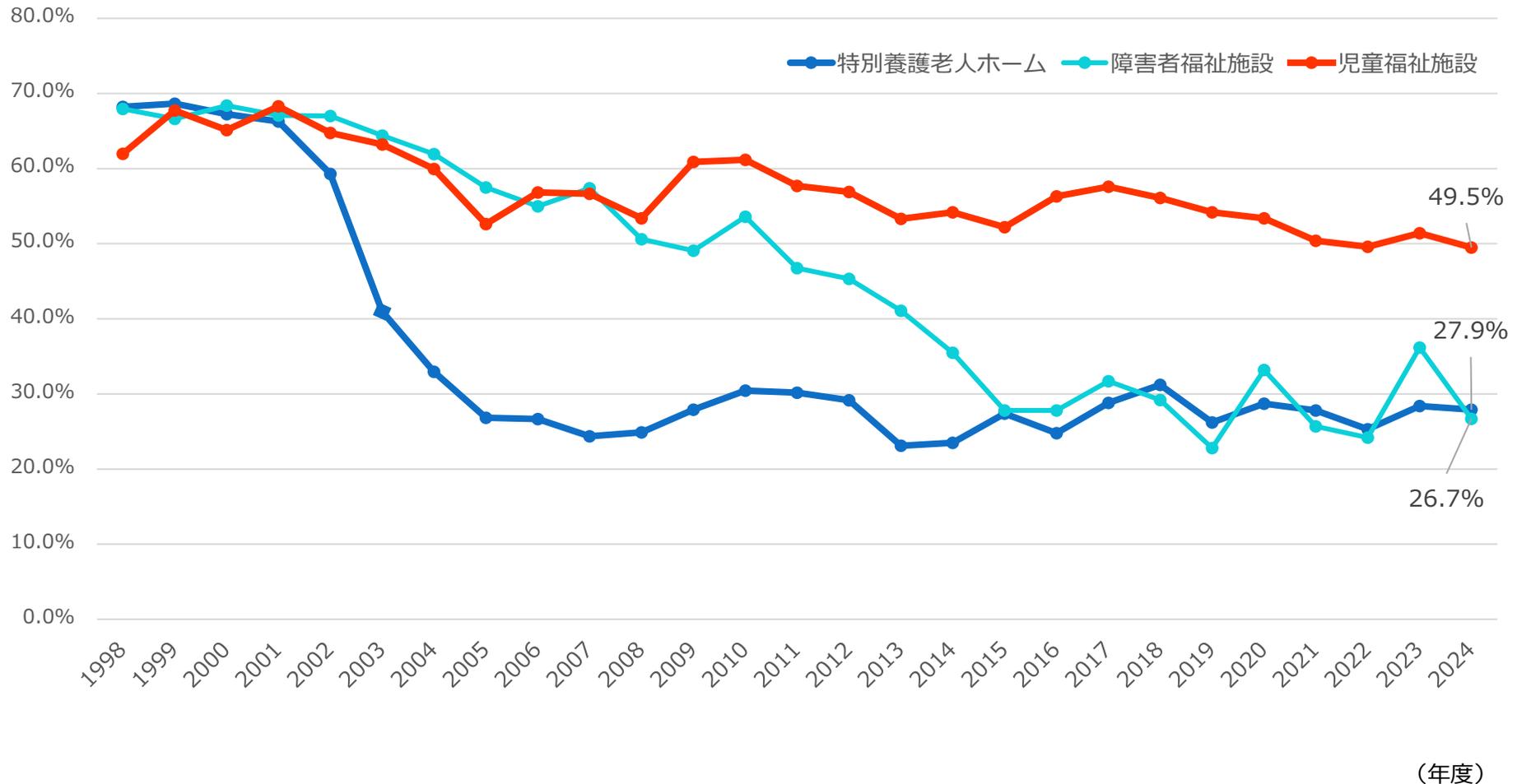
【折線】 定員1人当たり建築面積(m²)



- 2010年度から平米単価、定員1人当たり建設費ともに1.9倍に上昇
- 定員1人当たり建築面積を抑えて、定員1人当たり建設費の上昇を抑制せざるを得ない状況

注) WAM融資先のデータ

社会福祉施設の整備における補助率の推移



注1) 上記はすべて社会福祉法人による施設整備

注2) 上記は設置整備資金及び建築資金に限る

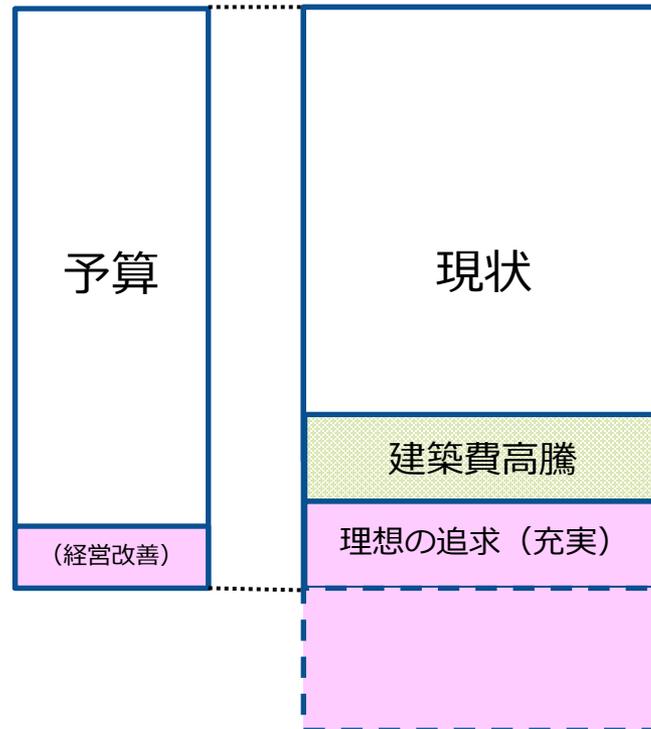
注3) 上記の児童福祉施設とは、児童福祉法に定義される施設及びそれに類する施設

注4) 上記の障害者福祉施設とは、2005年度以前は身体・知的・精神障害者福祉施設であり、2006年度以降は障害福祉サービス事業である

出所：福祉医療機構

資金計画の策定のポイント

建築費高騰の影響が大きい現状において適正投資規模は？



【ポイント①】

- 現状の経営状況からどのくらいの借入金が可能か（収支差額の中から償還にあてられる金額）

例えば…

2千万円×20年＝4億円

2千万円×30年＝6億円

等

- 償還可能な借入金規模をはじめに把握し、予算を立てる

注) 日々の運営や将来に向けた備えなど、収支差額全額を返済財源にはできない

【ポイント②】

- 建物への要望（居室を広くしたい、倉庫が欲しい、職員の休憩室拡充等）が多くあがってくるが、要望を全て盛り込むと予算を大幅に超える可能性が大きい
- 計画検討を始めた早い段階で、優先順位をつけ取捨選択していくことが重要

計画の見直し

優先順位をつけ
取捨選択をする



実現可能な計画となるよう、資金ギャップを埋めるために検討する項目

資金ギャップについて次の項目をいくつか検討をする

	主な検討事項	検討のしやすさ	見直すことで得られる経済メリット	時間的負担(労力)
建築費の圧縮	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 基本計画策定時には建築面積の縮小を検討 ➤ 基本設計以降は建築単価を検討（構造や図面、設備関係の見直し等） 	○	○	○
資金調達（借入）の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 返済期間や条件の検討 	○	○	○
経営改善	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 経営改善策を検討 収入増…ユニット化、稼働率のUP等 費用減…修繕費、委託費、水光熱費の見直し等 ➤ 早期に着手するほど効果的 	△	△	△
補助金・交付金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 活用できる補助金の検討 計画によっては検討の余地があるが、入念な交渉・協議が必要であり、スケジュールへの影響等制約条件の影響も大きい 	△	○	△

本日の内容

1 はじめに

2 WAMの融資事例のご紹介

3 事業計画策定のポイント

4 福祉貸付事業の概要

5 おわりに

福祉貸付事業の概要

事業の目的

福祉貸付事業については、特別養護老人ホーム、保育所、障害のある方を支援する施設などの社会福祉施設を整備する際に、必要となる建築資金等を「長期・固定・低利」で融資します。

また、介護サービスの基盤の整備、質の高い保育の確保・充実のための保育所整備、社会福祉施設の耐震化整備、都市部や借地における整備、頻発する災害に係る被災地の復興のための整備など、様々なニーズに対応する融資メニューを提供し、地域における民間の社会福祉施設の基盤整備を支援します。

当機構の融資の特徴

1. 「長期・固定・低利」の資金を安定的に供給
2. 豊富な融資実績に基づき専門的な相談を実施
3. 国の政策に応じた優遇融資メニューを提供
4. 融資実行後におけるきめ細やかなフォローアップ

※ 融資制度の詳細はこちらからご確認いただけます

『2025年度 福祉貸付事業融資のごあんない』
(パンフレット) ▶



福祉貸付事業の概要

制度の内容①

区 分	内 容
貸付対象施設等	○特別養護老人ホーム ○ケアハウス ○養護老人ホーム ○障害者支援施設 ○障害福祉サービス事業所 ○保育所・幼保連携型認定こども園 ○児童養護施設 ○救護施設 等
貸付けの相手方	○社会福祉法人 ○医療法人 ○一般社団法人 ○NPO法人 等 ※貸付対象施設によって異なります ※一般社団法人には、一般財団法人、公益社団（財団）法人を含みます
償還期間 (うち据置期間)	最長30年（最長3年）
担保	① 原則として、「融資対象建物」及び「その敷地」 ② 融資対象建物と土地については抵当権第一順位を原則 ※上記内容については、お申込内容によりお客様とのご相談の上、決定
保証人	①保証人不要制度（貸付利率に0.05%上乘せ） ②個人保証 のいずれかを選択
貸付利率	①完全固定金利制度 ②10年経過ごと金利見直し制度 のいずれかを選択 2.10%～3.40%（完全固定金利制度）（令和8年2月13日時点） ※償還期間（1年ごと）に応じた貸付利率体系

※借入申込者
= 開設者
= 融資対象物件（土地・建物）の所有者
であることが融資条件です



▶貸付利率は、金銭消費貸借契約時の利率が適用されます。当機構の直近の貸付利率は、左記の二次元コードからご確認ください。

※ 貸付対象施設等により、償還期間、貸付利率、融資率は異なります。詳細につきましては、機構までお問い合わせください。

福祉貸付事業の概要

制度の内容②

区 分	内 容								
融資額の 算定方法に ついて	<p>融資限度額については、次の（１）又は（２）で算出した額のうち、いずれか低い額</p> <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>（１）（所要額－法的・制度的補助金） × 融資率</p> <p>※ 所要額には、建築資金の場合は建築工事費、設計監理費と設備備品の合計額が、土地取得資金の場合は施設の用に供するための土地の取得に要する費用</p> <p>（２）担保評価額×80%</p> </div> <p>※ 貸付対象施設や条件によって、融資限度額の上限がある場合がある</p>								
融資率	<p>貸付対象施設ごとの融資率は次のとおり</p> <table border="1" data-bbox="386 1013 1787 1335"> <thead> <tr> <th data-bbox="386 1013 521 1085">区分</th> <th data-bbox="521 1013 975 1085">融資率80%</th> <th data-bbox="975 1013 1394 1085">融資率75%</th> <th data-bbox="1394 1013 1787 1085">融資率70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="386 1085 521 1335">施設種類</td> <td data-bbox="521 1085 975 1335"> <ul style="list-style-type: none"> ・養護老人ホーム ・保育所 ・幼保連携型認定こども園 ・障害児通所支援事業 ・障害者支援施設 ・障害福祉サービス事業 等 </td> <td data-bbox="975 1085 1394 1335"> <ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム ・ケアハウス ・小規模多機能型居宅介護事業所 ・認知症高齢者グループホーム ・老人デイサービスセンター ・老人短期入所施設 ・児童養護施設 ・福祉ホーム 等 </td> <td data-bbox="1394 1085 1787 1335"> <ul style="list-style-type: none"> ・老人介護支援センター ・代理貸付に係る事業 等 </td> </tr> </tbody> </table>	区分	融資率80%	融資率75%	融資率70%	施設種類	<ul style="list-style-type: none"> ・養護老人ホーム ・保育所 ・幼保連携型認定こども園 ・障害児通所支援事業 ・障害者支援施設 ・障害福祉サービス事業 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム ・ケアハウス ・小規模多機能型居宅介護事業所 ・認知症高齢者グループホーム ・老人デイサービスセンター ・老人短期入所施設 ・児童養護施設 ・福祉ホーム 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・老人介護支援センター ・代理貸付に係る事業 等
区分	融資率80%	融資率75%	融資率70%						
施設種類	<ul style="list-style-type: none"> ・養護老人ホーム ・保育所 ・幼保連携型認定こども園 ・障害児通所支援事業 ・障害者支援施設 ・障害福祉サービス事業 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム ・ケアハウス ・小規模多機能型居宅介護事業所 ・認知症高齢者グループホーム ・老人デイサービスセンター ・老人短期入所施設 ・児童養護施設 ・福祉ホーム 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・老人介護支援センター ・代理貸付に係る事業 等 						

協調融資制度のご案内

協調融資制度とは、当機構と民間金融機関が覚書を締結することで社会福祉法人及び医療法人等に併せて融資を行う制度です。

これにより借入申込者が福祉関係施設や医療関係施設に関する事業を計画する際に円滑に資金調達できるようにすることを目的としています。

<協調融資利用のメリット>

- 多様な条件により資金調達ができることで、安定的な資金計画が作成できます。
- 民間金融機関との取引が拡大することにより、事業運営のサポートを受けやすくなり、経営の安定につながります。

※大規模な施設を整備する場合の協調融資の取扱いについて

ご融資の対象となる施設の融資対象面積が5,000㎡を超える借入申込案件については、原則として民間金融機関との協調融資（併せ貸しを含む）の利用を前提としてのご融資となります。



本日の内容

1 はじめに

2 WAMの融資事例のご紹介

3 事業計画策定のポイント

4 福祉貸付事業の概要

5 おわりに

融資の流れ～WAMのご利用にあたって～

基本構想
・
計画作成

推進課ではご計画が具体化する前段階から制度のご案内やご相談に対応します！
WAMの融資制度や活用できる優遇メニュー、建設費や経営状況などの動向を知りたいなどお気軽にご相談ください。

推進課 ☎ 03-3438-9283 ✉ wam-p@wam.go.jp



基本設計
・
実施設計

工事

竣工

▼融資の流れ

<窓口>

開設地が**東日本**…福祉医療貸付部 福祉審査課

開設地が**西日本**…大阪支店 福祉審査課

融資相談

● 次の書類をご準備いただくと、より具体的なご相談に対応できます。

- ・ 資金計画 ・ 計画図面（配置図/平面図）
- ・ 収支計画/償還計画 ・ 直近2か年分の決算書 等

半年～1年程度

借入申込

● 借入申込書当の提出書類の様式は当機構のホームページからダウンロードできます。

● 借入申込の際には施設を所管する都道府県市等からの意見書などを添付のうえお申込みください。

1か月程度

受理・審査

● 融資の可否を決定後、「貸付内定通知書」を郵送します。

適宜

貸付契約
資金交付

● 契約・抵当権設定の手続き完了後、お客様とご相談のうえ、送金します。

事業完了後
3か月以内

事業完成
報告

● 完成後、「事業完成報告書」を提出していただきます。



<重要>

貸付内定前に

工事請負契約や工事着工を行った場合は、原則、融資の対象外となりますのでご注意ください！

ありがとうございました。

ご質問等については下記へお問い合わせください

独立行政法人福祉医療機構

ご融資についてのお問合せ

上席推進役 推進課 (TEL 03-3438-9283)

経営データ等についてのお問合せ

経営サポートセンター リサーチグループ (TEL 03-3438-9932)