

【福祉貸付事業】

＜審査編＞ 融資のポイント及び自治体との連携強化について

＜契約編＞ 貸付契約・資金交付及び事業完成報告について

令和7年2月

福祉医療貸付事業 行政担当者説明会

**独立行政法人福祉医療機構
福祉医療貸付部 福祉審査課**

＜審査編＞

融資のポイント及び自治体との連携強化について

償還の確実性

資金計画の確実性

- ・借入金額の適正規模の検証
- ・自己資金・運転資金の十分性検証
- ・協調融資条件、つなぎ資金検証

債権保全の実効性

- ・担保提供物件の検証
- ・保証人の意思確認
- ・敷地の購入価格、借料の検証

財務状況の健全性

- ・財務、収支状況の検証
- ・既往借入金の償還状況の検証

地域の福祉と医療の向上

事業規模の適正性

- ・ **事業費の検証**
 - 1 定員当たりの建物面積
 - 1 m²当たりの建築単価等
- ・建物構造、建築規模の検証

事業実施の確実性

- ・待機者等の需要動向確認
- ・ **人材確保手法の検証**
- ・入居者・スタッフの処遇確認
- ・職員の研修計画確認

事業の継続性

- ・周辺の整備状況、競合の確認
- ・ **将来にわたる地域需要の確認**

行政庁の関与度合

- ・公募要件等の内容確認
- ・認可申請、補助金等の協議状況確認
- ・意見書記載事項確認
- ・法人監査事項確認

法人経営の健全性

- ・今次計画の背景の確認
- ・経営者のビジョンの確認
- ・ガバナンス体制の確認

融資のポイントを活用した融資相談について

当機構では、平成22年4月より「融資のポイント（ガイドライン）」を設け、融資相談を行っております。その際にはWAMの貸付残高を有する約39,000件から提出される豊富な資料に基づき分析された各種データを活用しています。

融資のポイント（ガイドライン）

- ① 法人運営の健全性
- ② 計画の必要性
- ③ 現状の運営状況・収支状況
- ④ 建築規模の妥当性
- ⑤ 入居者処遇やスタッフ処遇
- ⑥ 借入額の適正規模
- ⑦ 収支計画・償還計画の確実性
- ⑧ 債権保全の実効性



豊富なデータ・
優良事例

事業計画規模や建築
レイアウト等の助言

問題点及び課題の把握・共有・解決



安定的な施設経営に貢献

「融資のポイント（ガイドライン）について」は、当機構のホームページにも掲載されております。

独立行政法人福祉医療機構ホームページアドレス <https://hp.wam.go.jp/hp/>

こんな整備計画に“要注意”

建築工事費（建築単価）が相場と乖離

- ・ 建築工事費（建築単価）が相場よりも高い
→ **職員の意見などを聞きすぎて華美な仕様になっている**
(参考) 令和4年度着工分建築単価（WAM融資データ）※
 - ・ ユニット型特養 $342\text{千円}/\text{m}^2$ ・ 保育所で $428\text{千円}/\text{m}^2$

相場と乖離していると…

- ・ 借入金が多く返済できない
- ・ 逆に相場より過度に低いと
入札不調で年度内着工不可に

人材確保策があいまい

- ・ 「知り合いに声をかけています」
→ **「穴埋め」くらいはできるけど大量採用には不向き**
- ・ 「ハローワークを活用します」
→ **優秀な人材と出会える可能性は低い**
- ・ 「外国人人材を活用する見込みです」
→ **外国人雇用は事務手続きなど思ったよりハードルが高い**

職員が確保できないと…

- ・ 利用者の受入ができない
- ・ 利用者への接遇が悪くなる

地域の需要に見合った内容ではない

- ・ コロナ禍で利用控えが増えているのに老人デイを新設
→ **利用者確保のめどが立たない**
(参考)
老人デイの利用率はコロナ禍前の2019年度は 71.9%
コロナ禍の2020年度は 68.6% 、2021年度は 70.0%
2022年度は 68.0%

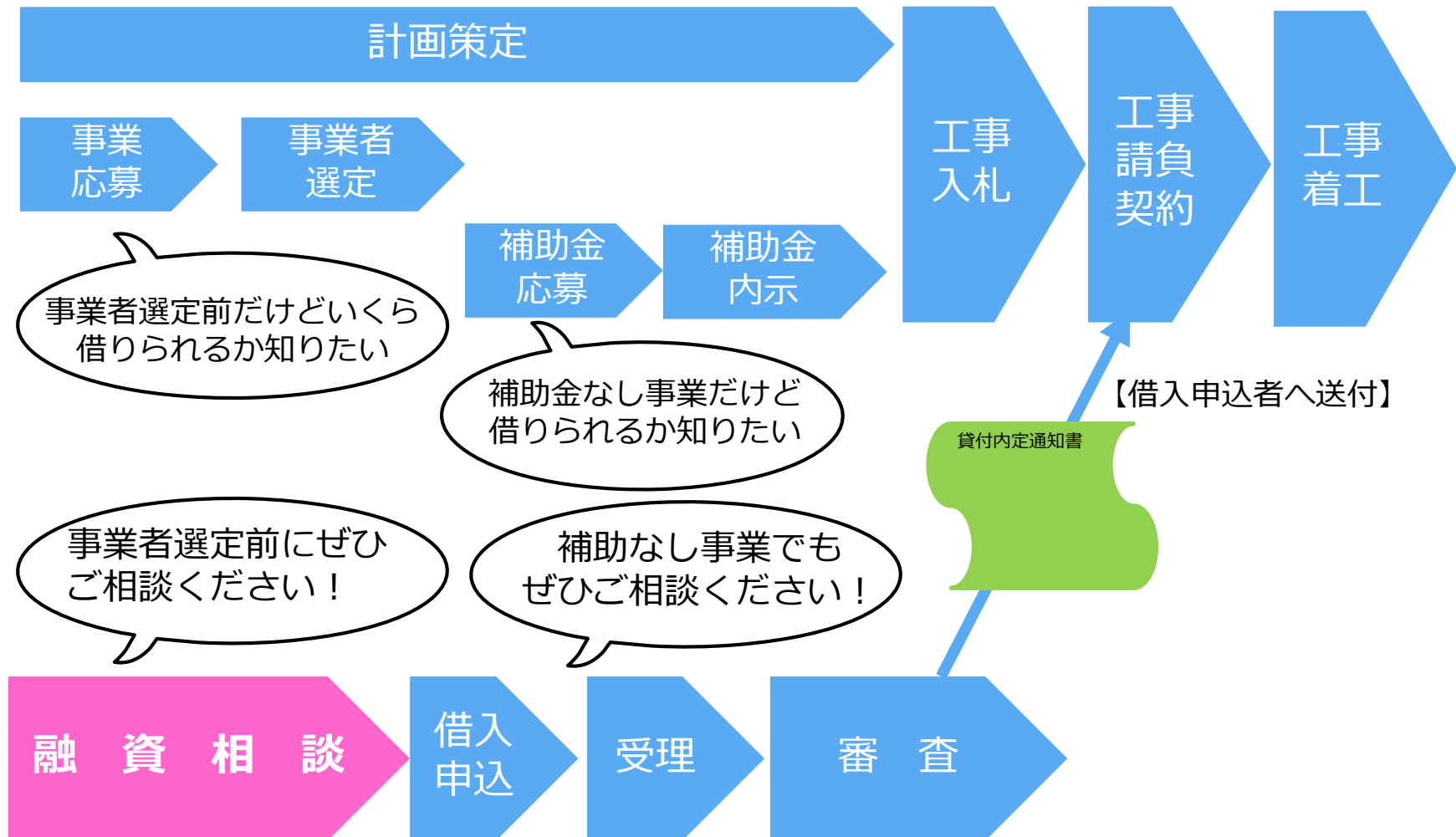
利用率が低いと…

- ・ ずっと赤字のまま
- ・ 職員に給与が払えない

融資相談時期について

事業計画

機構利用の流れ



福祉貸付事業においては、借入申込希望者に対し、**貸付内定後に工事請負契約を締結していただくようお願いしております**ので、早期の融資相談を事業者の方にご案内いただきますようお願い申し上げます。

融資相談時における行政庁の関与について

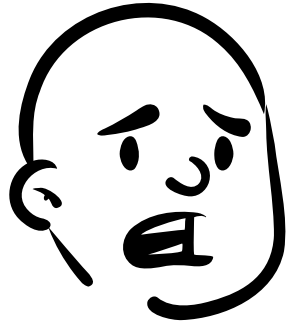
融 資 相 談 票

【様式第1号】

注 意 事 項	過去5年以内にこの融資の融資者が暴力団等社会的勢力に該当し、又は反社会的勢力と関係を有する場合には、融資をお断りしております。		当該事実の有無 有 ☐ 無 ☐
	福祉医療機構よりお客様宛に「借入申込受理書」を提出する前に、今般計画に係る工事建築契約及び土地建物の売買契約又は工事施工を行った場合は、原則、融資の対象外となります。		左記取扱いに同意しました ☐
相談日： 年 月 日			
申 込 相 談 者	法人名・会社名		
	(創設法人で母体となる法人がある場合は法人名)		
	代 表 者		
	相談者氏名・役職		
事業計画概要	本 部 所 在 地		
	連絡先 (TEL - -) 携帯 (TEL - -)		
	開 設 予 定 地		
	工 期 入札 年 月 ・ 着工 年 月 ・ 竣工 年 月		
事業計画概要	施 設 名		
	施 設 種 類		
	整 備 定 員		
	補 助 年 度 年度 ~ 年度		
	補助金の種類		
	建 物 構 造 ☐ RC造 ☐ 鉄骨造 ☐ 木造 ☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 修繕		
	(上段、下段いずれも口) ☐ 耐火 ☐ 準耐火 ☐ その他 ☐ 移転新築 ☐ 土地取得 ☐ その他 ☐		
	延床面積 m ² 耐用年数 (修繕の場合) 工事完了後の建物耐用年数 年		
	建築工事費		
	補助金交付金		
	設計監理費		
	設備備品費		
	土地取得費		
	融資対象外事業費等		
	合 計 0千円		
協議内容	【敷地の状況】 ☐ 既用地 (前年度以前取得済のもの)		
	☐ 今回取得 (☐ 売買 (※) ☐ 贈与 (※) 機構借入金の利用希望 ☐ 有 ☐ 無		
	【取得(予定)時期】 年 月		
	☐ 借地 (☐ 公有地 ☐ 私用地) 【借地の所有者】		
	《賃借の場合》 (土地)・賃借期間 年 ・賃借料 千円/年		
	(建物)・賃借期間 年 ・賃借料 千円/年		
	【今般計画動機】 (今般計画に至った動機(背景)等についてご記載ください。)		
	(都道府県・市町村との協議状況) (例) ●年●月●日 県へ相談済 ●年●月●日 県へ補助金申請書提出予定など		
	(民間金融機関等との協議融資に係る相談状況) (例) ●年●月●日 △銀行へ相談済など		
	送 付 書 類		
	☐ 決算書 (直近2カ年分。社会福祉法人は借入金明細書、その他の法人は確定申告書及び勘定科目内訳明細書を添付。)		
	☐ 建築試算書 (前期決算日から半年以上経過した時点での相談の場合のみ)		
	☐ 計画敷地の住宅地図・公図 (建物の位置及び出入路を記載)		
	☐ 収入支出償還計画表 (開設後の収支予想)		
	☐ 今般計画敷地・今般計画敷地上にある既存建物の全部事項証明書の写し		
☐ 計画建物配置図・平面図			
☐ (創設法人)役員一覧、母体法人がある場合は法人概要が分かる資料			
☐ 今般計画と並行して別計画がある場合は関係資料			
☐ その他パンフレット等相談に必要な参考資料			

- 福祉医療機構の融資においては、償還可能性だけでなく「**地域の福祉と医療の向上**」を重視しております。
- 融資相談時には、事業者には必ず行政庁とご相談いただいているか、また、その協議内容について融資相談票でご報告をいただきます。
- 行政庁との協議が済んでいない事業者に対しては早期に相談をするようご案内しておりますので、ご対応よろしくをお願いいたします。
- 行政庁との相談は進んでいるものの、福祉医療機構との融資相談が進んでいない事業者に対しては、**早期に福祉医療機構との相談を進めるようご案内ください。**

【参考事例】

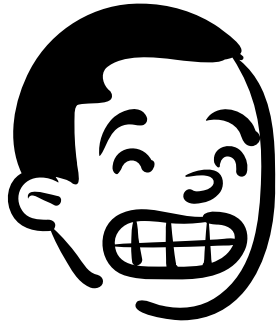


①事業者 A （事前融資相談なし）：100床規模の特養の公募計画。

応募時点で機構との融資相談は終了していなかったが、職員確保などを優先し、機構への相談は後回しで良いと事業者が判断していたケース



事前の融資相談が行われず、入札・着工直前の申込となったが、事業規模（資金計画）が過大であり、返済が見込めない規模の借入であった。そのため、設計変更などが発生し、公募内容とは相違する計画となったうえ、調整に時間を要したため、建築工事その他のスケジュール全般が遅延



②事業者 B （事前融資相談あり）：地域密着型特養の公募計画。

補助金・事前協議の際、早期に機構への相談(電話連絡)を行うよう自治体側が指導。これを受け、事業者との間で融資相談を実施したケース



資金計画・償還計画に不備が認められたが、着工まで半年以上時間があつたため、この間に事業者・自治体・機構間で連携を図り、協議・調整を重ねた結果、懸案事項が解消。建築工事その他のスケジュール全般が工程通り進捗

意見書の取扱いについて①

①意見書の取扱いについて

- ☞ いつも意見書を発行いただきありがとうございます。当機構の貸付事業の特色として「**償還の確実性**」だけでなく、「**地域の福祉と医療の向上**」を重視しています。

意見書は、日頃より法人監査等で事業者と接する所轄庁が各種計画との整合性や、事業者の適格性、当該事業の必要性等をどのように判断されているか確認する**重要な書類**です。地域の状況に詳しい皆様のご意見を頂戴し、地域の福祉と医療の向上に資する計画であるか確認させていただきます。

- ☞ 近年、社会福祉法人だけではなく株式会社等が運営する施設・事業所も増えてきており、福祉貸付事業の利用も増加傾向です。法人監査等がない法人格（営利法人等）については、地域の需要などを踏まえ、意見書を発行いただきますようお願いいたします。

②令和6年度からの意見書の変更について（昨年度掲載分再掲）

- ☞ **令和6年度新規融資相談分から「借入申込受理後に工事請負契約を締結する取扱いから、貸付内定後に工事請負契約を締結する取扱いを変更**しておりますので、福祉医療機構の借入申込を希望する法人等へのご案内及びご確認をお願い申し上げます。

③令和7年度の意見書の変更について

- ☞ 大規模修繕、設備備品購入及び土地取得等の定員の増減を伴わない整備や経営資金に係る借入申込に関して、**各都道府県市における「各種計画等との整合性」を確認できないため、福祉医療機構に対して意見することができないとのご指摘**をいただいております。

こうしたご指摘に対応するため、今般、参考資料のとおり意見書を改正いたしますのでご確認いただきますようお願い申し上げます。

意見書の取扱いについて②

新

福祉貸付事業借入申込意見書

【事業の概要】

借入申込法人名： 施設種類： 旗
機構借入金額： 協調融資の有無： ☐ 有 ☐ 無 有

【事業の特殊性】（該当箇所にチェックを入れてください）

- ☐ 災害復旧事業 ☐ 老朽改築事業 ☐ 既設用地有効活用改築促進事業 ☐
☐ 地すべり対策事業 ☐ 高台移転事業 ☐ 「まち・ひと・しごと創成総合戦略」に
☐ 児童養護施設等における小規模・地域分散化整備事業 ☐ 母子生活支援施設の一時保
☐ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第五条第一項（サービス付き高齢者向け住宅）の登録
☐ 認可を目指す認可外保育施設整備事業

※1 内示済の場合は内示額が分かる書類（内示書等）を協議中の場合は協議額が分かる書類（協議書等）を添付して

【都道府県知事（指定都市又は中核市の長）の意見】（該当箇所にチェックを入れて

- 1 都道府県の各種計画等との整合性
☐ 当該事業は、各種計画等との整合性も考慮されている事業計画であると認められる。
☐ 当該事業は、各種計画等との整合性も考慮されている事業計画であると認められる。
☐ 当該事業は、定員やサービス見込量等の増加を伴わず、各種計画等に基づいた事業計画ではない。
特記事項（
- 2-1 事業者の適格性（施設整備の行政庁かつ法人所管の所轄庁）
☐ 当該借入申込者は、当該事業を円滑に遂行し、当該事業を安定的かつ継続的に運営することができる事業者であると
☐ 当該借入申込者は、当該事業を円滑に遂行し、当該事業を安定的かつ継続的に運営することができる事業者であると
特記事項（
- 2-2 事業者の適格性（施設整備の行政庁または法人所管の所轄庁のいずれか）
☐ 法人所轄庁にヒアリングを実施し、当該借入申込者は、当該事業を円滑に遂行し、当該事業を安定的かつ継続的に運営す
☐ 法人所轄庁にヒアリングを実施し、当該借入申込者は、当該事業を円滑に遂行し、当該事業を安定的かつ継続的に運営す
特記事項（
- 2-3 事業者の適格性（施設整備の行政庁にも法人所管の所轄庁にも該当しない）
☐ 当該借入申込者に対する認可、監査権限等の関係から意見を述べる立場にない。
特記事項（
- 3 当該事業の必要性
☐ 当該事業を総合的に判断した結果、必要な事業として認めるものである。
☐ 当該事業を総合的に判断した結果、必要な事業として認められないものである。
☐ その他、以下の特記事項のとおり。
特記事項（

なお、借入申込後において、事業の円滑な整備の実施又は事業の安定的かつ継続的な運営に支障をきたす恐れ
し速やかに報告し、その対応を協議する。

年 月 日

都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長

独立行政法人福祉医療機構理事長 様

（作成担当部署： TEL

旧

福祉貸付事業借入申込意見書

【事業の概要】

借入申込法人名： 施設種類： 施設
機構借入金額： 協調融資の有無： ☐ 有 ☐ 無 補助金

【事業の特殊性】（該当箇所にチェックを入れてください）

- ☐ 災害復旧事業 ☐ 老朽改築事業 ☐ 既設用地有効活用改築促進事業 ☐ 地
☐ 地すべり対策事業 ☐ 高台移転事業 ☐ 「まち・ひと・しごと創成総合戦略」に位置
☐ 児童養護施設等における小規模・地域分散化整備事業 ☐ 母子生活支援施設の一時保護委
☐ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第五条第一項（サービス付き高齢者向け住宅）の登録を受
☐ 認可を目指す認可外保育施設整備事業

※1 内示済の場合は内示額が分かる書類（内示書等）を協議中の場合は協議額が分かる書類（協議書等）を添付してご提

【都道府県知事（指定都市又は中核市の長）の意見】（該当箇所にチェックを入れてくだ

- 1 都道府県の各種計画等との整合性
☐ 当該事業は、各種計画等との整合性も考慮されている事業計画であると認められる。
☐ 当該事業は、各種計画等との整合性も考慮されている事業計画であると認められる。
☐ 当該事業は、定員やサービス見込量等の増加を伴わず、各種計画等に基づいた事業計画ではない。
特記事項（
- 2-1 事業者の適格性（施設整備の行政庁かつ法人所管の所轄庁）
☐ 当該借入申込者は、当該事業を円滑に遂行し、当該事業を安定的かつ継続的に運営することができる事業者であると認め
☐ 当該借入申込者は、当該事業を円滑に遂行し、当該事業を安定的かつ継続的に運営することができる事業者であると認め
特記事項（
- 2-2 事業者の適格性（施設整備の行政庁または法人所管の所轄庁のいずれか）
☐ 法人所轄庁にヒアリングを実施し、当該借入申込者は、当該事業を円滑に遂行し、当該事業を安定的かつ継続的に運営するこ
☐ 法人所轄庁にヒアリングを実施し、当該借入申込者は、当該事業を円滑に遂行し、当該事業を安定的かつ継続的に運営するこ
特記事項（
- 2-3 事業者の適格性（施設整備の行政庁にも法人所管の所轄庁にも該当しない）
☐ 当該借入申込者に対する認可、監査権限等の関係から意見を述べる立場にない。
特記事項（
- 3 当該事業の必要性
☐ 当該事業を総合的に判断した結果、必要な事業として認めるものである。
☐ 当該事業を総合的に判断した結果、必要な事業として認められないものである。
☐ その他、以下の特記事項のとおり。
特記事項（

なお、借入申込後において、事業の円滑な整備の実施又は事業の安定的かつ継続的な運営に支障をきたす恐れのある
し速やかに報告し、その対応を協議する。

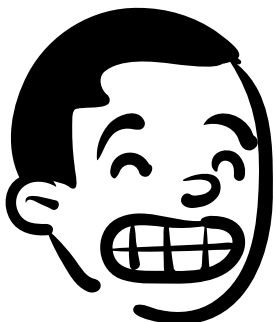
年 月 日

都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長

独立行政法人福祉医療機構理事長 様

（作成担当部署： TEL

【参考事例】

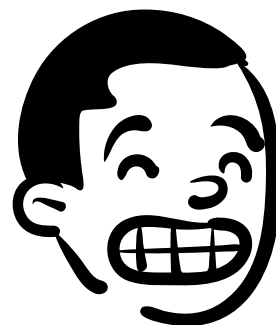


①事業者C：保育所の新設計画。

融資相談の段階から運営体制について不明な点があった社会福祉法人について、意見書の中でも**理事長交代が予定されている旨付記されていた**ため、その件について法人担当者にスムーズに確認を取ることができたケース。



法人とも良好な関係を保ちつつ、慎重かつ的確に審査を進めることができた。



②事業者D：障害福祉サービス事業所の新設計画。

融資相談の段階では法人設立後間もなく経営実態について不明な点があった株式会社について、**行政担当者による事業所予定地への実地調査を経て意見書発行に至った**ケース



審査の段階で、事業者指定の確度が高いと判断する好材料となったことから、円滑に審査を進めることができた。

情報交換・連携について

一部の自治体に対しましては、ご要望に基づき、機構の事前融資相談状況の情報提供を既に実施しているところです。

他の自治体におかれましても、公募への選定先判断にあたりましては、公募に応募している事業者及び事業計画（資金計画、財務収支状況、収支見込等）に対し機構はどのように評価しているのかといった事前融資相談状況を積極的に活用いただき、それを踏まえ自治体における公募採択判断にご活用いただきますようお願いいたします。

公募や事業者選定にあたり、応募予定事業者等を集めた説明会や、都道府県が市町村等の行政担当者向けの説明会を実施される場合には、当機構の職員がお伺いし、事業計画立案の際の留意点や、貸付制度に関するご説明、または簡単な融資相談にも対応しますので、希望される自治体があれば、お気軽にご連絡ください。

自治体との連携強化

事前相談の状況の情報提供

公募説明会等での資金計画・事業
計画策定の留意点等の説明

出張融資相談

＜契約編＞

貸付契約・資金交付及び事業完成報告について

貸付内定から事業完成まで（福祉医療貸付事業）

事務手続きの流れ



①事前確認

- ・事業計画達成の
確実性、妥当性の検証
- ・事業規模、資金計画の
妥当性の確認、検証
- ・貸付契約の円滑な実施

②貸付契約の締結

- ・金銭消費貸借契約証書等
の確認

③抵当権設定

- ・既存物件への抵当権設定内容
の確認

④資金交付

- ・資金交付の妥当性の確認

⑤抵当権設定（建物）

【融資対象建物完成後】

- ・融資対象建物への抵当権設
定内容の確認
- ・火災保険への質権設定

⑥事業完成報告書の提出

- ・融資対象建物の写真
- ・検査済証
- ・補助金交付確定通知書

⑦貸付金の確定

- ・建築工事費、備品費等の減額
による貸付金額への影響の確
認
- ・補助金等の増額による
貸付金額への影響の確認

⑧事業完成確認のお知らせ

- ・建物完成までの手続終了の連絡
- ・当機構の監査、会計検査院の実検査



内定～完成までの具体的確認事項①

①事前確認

- ア 資金計画や事業計画に関する重大な変更事項の有無
- イ 請負業者とのトラブル等による工事遅延の状況
- ウ 建設場所での近隣住民とのトラブル等による工事遅延の状況
- エ 地主からの敷地に関する担保提供の承諾不可の状況
- オ 保証人とのトラブル等による保証参加拒否の状況
- カ 法人事業運営に著しい支障をきたす事態の有無
- キ 行政庁と連携のうえ把握した事態に応じた方針等の検討、決定

②貸付契約の 締結

- 事業計画、資金計画の変更申請、承認
（建築事業費等の増減、贈与金等の入金を含む資金確保の状況、協調融資
機関等からの借入条件等の変更の有無）
- 金銭消費貸借契約証書、抵当権設定契約証書の内容確認
（借入者、連帯保証人、担保提供者の記名押印、印鑑証明書の印影、有効期限
の確認）

③抵当権設定

- 法人所有地の場合
抵当権設定後の登記簿謄本の確認
- 第三者から借地の場合（国有地、市有地などを除く）
工事履行保証保険加入の有無の確認（入札当初から加入意思の表明を）

内定～完成までの具体的確認事項②

④資金交付

資金交付請求書の受付

資金交付後の支払い予定業者及び支払予定額を確認

（資金実行後、業者等への支払いは1カ月以内）

支払い完了後は、支払確認書を提出

⑤抵当権設定 （建物）

融資対象建物の表題登記、または所有権保存登記完了後

建物への抵当権設定手続き

※社会福祉法人等が所有権保存登記を行う場合 登録免許税は非課税

（登録免許税法別表第3に掲げる証明願）

火災保険への質権設定手続き

⑥事業完成報告 の提出

機構以外の借入金の増額による償還計画への影響の確認

介護職員等の確保や入居者の受入の状況（特に創設法人の場合）

⑦貸付金の確定

建築工事費や設備備品の減額による貸付金額への影響の確認

補助金等の増額による貸付金額への影響の確認

整備事業が各種政策に則ったものとして円滑に推進できるよう自治体-事業者-WAMの三位一体の取り組みにより進めていければと考えております。

引き続きご協力をお願いいたします。



お問い合わせ先

独立行政法人福祉医療機構 福祉医療貸付部 福祉審査課

所在地 〒105-8486

東京都港区虎ノ門四丁目3番13号 ヒューリック神谷町ビル9階

T E L 03-3438-9298