

令和6年10月作成

マンションの建設・販売を 希望されるかたへ

(住まいひろがり特別融資(親族居住型)を含む)



沖縄振興開発金融公庫
THE OKINAWA DEVELOPMENT FINANCE CORPORATION

目 次

○マンション購入融資制度とは	1
○住まいひろがり特別融資(親族居住型)制度とは	1
○マンション適格認定の一括申請とは	1
I マンション購入融資の手続き	2
II 公庫事業者番号の取得手続き	3
1 公庫事業者番号の取得申請	3
2 公庫事業者番号の通知	3
「公庫事業者番号」とは	3
III マンション事実確認書の申請手続き	4
IV 設計審査の手続き	5
1 設計審査とは	5
2 設計審査の申請先	5
3 設計審査の申請書類	6
4 設計図書等について	7
5 専有面積及び延べ面積の算定について	14
6 ≪住戸タイプ別面積表≫[沖住マ第3号書式]の記載要領	15
7 設計(変更)審査申請書(マンション)[沖住マ第1号書式]及び設計 (変更)審査判定通知書(マンション)[沖住マ第2号書式]の記載要領	16
8 設計審査合格後の処理	17
9 設計変更審査について	17
10 軽微な設計変更について	17
V マンション維持管理基準適合確認の手続き	17
1 マンション維持管理基準適合確認の申請	18
2 マンション維持管理基準適合確認の通知	18
3 購入者の公庫融資借入申込み	18
○ マンション維持管理基準の内容	19
1 管理規約案	19
2 長期修繕計画書案	20
3 修繕積立金等の額	20
4 設計図書又は竣工図書の保管場所の明確化	20
VI 購入者への必要書類等の交付	20
VII 適格認定の手続き	21
1 申請時期	21
2 申請先	21
3 提出書類(一括申請用)	22
4 適格認定申請書(マンション)(一括申請用)[沖住マ第6号書式]の記載要領	22
5 適格認定の通知	23
住宅性能表示制度のご案内	24
性能表示住宅に関する申出書	26

[書式]

公庫事業者番号取得申請書[沖住マ冊第1号書式]・公庫事業者番号通知書[沖住マ冊第2号書式]	27
マンション事実確認申請書(第一面)[沖住マ冊第3号書式]	28
マンション事実確認書(第一面)[沖住マ冊第4号書式]	29
準耐火構造(高性能)基準チェックリスト(第二面)	30

○マンション購入融資制度とは

マンション購入融資とは、民間事業主体が建設し、分譲するマンションで、住宅の規模や販売価額など公庫が定める一定の要件を満たしている新築マンションを購入する方に対する融資です。

この融資は、購入者とその家族が生活の拠点として住むための住宅を購入する場合に限られており、住宅を他人に貸したり、事務所等住宅以外の使用を目的として購入することはできませんのでご注意ください。

○住まいひろがり特別融資（親族居住型）制度とは

「親子がお互いの家の近くに住みたい」、「ふるさとを離れがたい両親のために古くなった家を建替えてあげたい」など、親族が居住するための住宅を取得する際にご利用できる融資制度です。

○マンション適格認定の一括申請とは

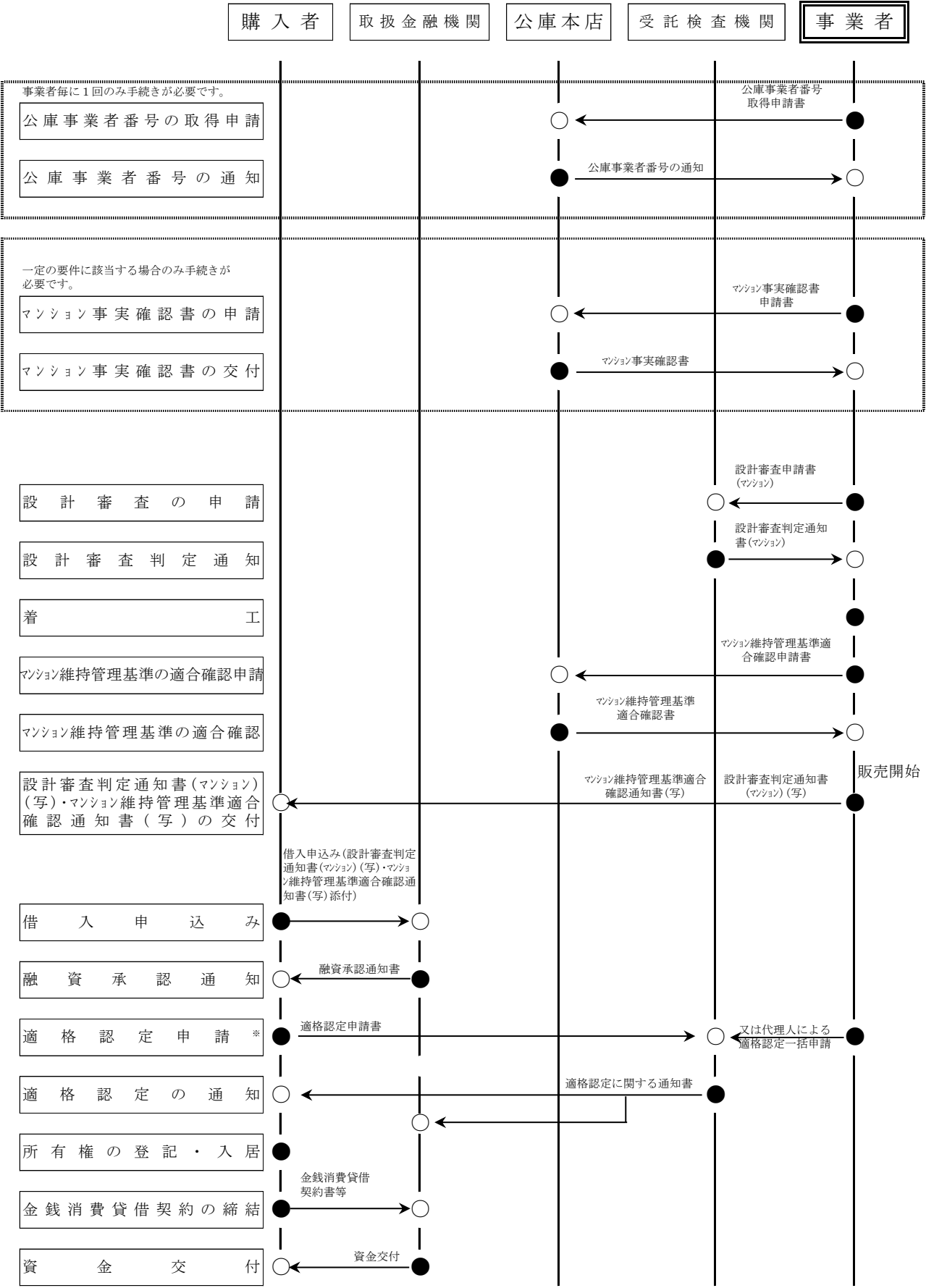
マンションの売主又はマンションの販売を委託された事業者の方は、融資予約者からの委任を受け、マンション適格認定の申請に関する手続きを行うことができます。

また、融資予定者が複数の場合は、まとめて適格認定の申請を行うことができます。これを一括申請と呼びます。

融資予定者の申請手続きの簡素化、審査期間の短縮化のため、この一括申請を活用し、円滑に適格認定の申請をされますようお願いいたします。

なお、一括申請のできる複数の住宅は、同一建築物内のものに限られますのでご注意ください。

I マンション購入融資の手続き



※ 適格認定については、設計審査を行った受託検査機関へ申請してください。

Ⅱ 公庫事業者番号の取得手続き

平成13年4月1日以降に建築確認申請を行ったマンションについては、事業者毎に1つの「公庫事業者番号」を取得した後、公庫の手続きを進めていただくこととなりますので、まだ番号を取得していない事業者の方は、まず、この「公庫事業者番号」を取得してください。

公庫事業者番号の取得手続きは以下のとおりです。

1. 公庫事業者番号の取得申請

事業者の方は、公庫本店住宅融資班(Tel：098-941-1850)あてに、「公庫事業者番号取得申請書」(P27)により、公庫事業者番号の取得を申請してください。

申 請 書 類 等	通数	備 考
①公庫事業者番号取得申請書	1 通	P27 をコピーしてご使用ください。
②商業登記事項証明書(写)	1 通	申請書に添付してください。

2. 公庫事業者番号の通知

公庫支店から事業者あて公庫事業者番号を「公庫事業者番号通知書」(P27)により通知します。

「公庫事業者番号」とは

- ① この番号は公庫の融資手続きにおいてのみ使用するものであり、取得する上での要件はありません。又、この番号は何らの資格を証するものでもありません。

したがって、宅建免許番号のように対外的に表示していただくものでもありません。

- ② 「公庫事業者番号」は、会社単位で当初に1度取得するだけで結構です。支社や営業所単位ではなく、会社単位(本社)で1つの番号となりますので、番号を取得した場合は、各支社・各支店・各営業所等へ十分周知して下さい。

なお、公庫から既に番号を付番している場合がありますので、本社等にご確認の上、取得申請の手続きを行ってください。

- ③ 一旦取得していただいた番号は、将来にわたり、公庫本店及び公庫業務受託機関における融資手続きにおいてご使用いただきます。事業者が行う設計審査申請等の手続きや優良分譲住宅における事業承認申請のほか、購入者の借入申込手続きにおいても使用します。

新たに番号を取得する際の手続き等については、公庫本店住宅融資班へお問い合わせください。

Ⅲ マンシヨン事実確認書の申請手続き

1. 公庫融資対象となるマンシヨンの条件のうち、地上階数が5階以上とならないものにあつても、次のいずれかにあてはまる地上階数3階以上のマンシヨンは融資の対象になります。くわしくは公庫本店住宅融資班にお問い合わせください。

- ① 耐火構造又は1時間準耐火構造のマンシヨンで第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域又は高度地区に建設された場合
- ② 高性能準耐火構造で第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域又は高度地区に建設された場合で、公庫から事業者の方に「マンシヨン事実確認書」が交付されている場合
- ③ 耐火構造(性能耐火(耐久性有)を含む)、高性能準耐火構造または1時間準耐火構造のマンシヨンで、日影規制などの制限により地上階数が3又は4となった場合で、公庫から事業者の方に「マンシヨン事実確認書」が交付されている場合

2. 事業者は、1の②又は③に該当する地上階数3又は4となるマンシヨンについて、次の手続きにより設計審査申請前までに「マンシヨン事実確認書」の交付を受ける必要があります。

なお、設計審査合格後に行った設計変更により1の②又は③に該当する場合にあつても、申請が必要となります。

ア. 公庫本店住宅融資班へ次の書類等を提出してください。

申 請 書 類 等	通数	備 考
① マンシヨン事実確認申請書[沖住マ冊第3号書式]	1 通	P28～30をコピーしてご使用ください。
② マンシヨン事実確認書[沖住マ冊第4号書式]	1 通	
③ 配置図、立面図及び当該説明資料(※)	各 1 通	
※ 申請内容が高性能準耐火構造である場合には、平面図、矩形図、各部詳細図、仕様書及び仕上表等耐久性能向上措置の確認できる設計図書(高性能準耐火構造ディテールシート等でも可。)		
※ 申請内容が日影規制等による場合には、当該説明資料を含むこと。		

イ. 公庫本店住宅融資班で申請内容の確認後、マンシヨン事実確認書[沖住マ冊第4号書式]が事業者の方に交付されます。

3. 交付を受けたマンシヨン事実確認書[沖住マ冊第4号書式]の写しは、設計審査申請時に設計審査申請書に添付してください。

なお、設計審査合格後に行った設計変更により1の②又は③に該当する場合には、マンシヨン事実確認書の交付を受け、その写しを添付し、設計審査を申請した窓口に設計変更審査の申請を行ってください。

IV 設計審査の手続き

1. 設計審査とは

公庫融資対象のマンションをお建てになる場合には、建築確認とは別にその住宅が公庫の定める住宅の技術基準に適合しているか、又、融資条件等に適合しているかどうかについて、あらかじめ検査機関の審査を受けなければなりません。これを「設計審査」といいます。

2. 設計審査の申請先

設計審査の申請は、マンションの建設地を管轄している検査機関（下記の表を参照）へ提出することになっています。

（公財）沖縄県建設技術センター 建築部	〒901-2202 宜野湾市普天間1丁目2番16号	098-893-5611
沖縄建築確認検査センター（株）	〒900-0022 那覇市樋川1丁目11番3号	098-851-3382
沖縄建築確認センター（株）中部事務所	〒904-2142 沖縄市登川2-1-15	098-929-3600

（注） 設計審査は、建築確認申請とほぼ同時に申請するのが一般的です。

そのため、申請者の便宜を図るうえから、建築確認申請と同じ窓口で同時に受け付ける場合がありますので、申請の際には、検査機関にお問い合わせください。

検査機関とは、沖縄振興開発金融公庫と業務委託契約を締結して建築基準法第七十七条の二十一第一項の規定に基づき指定を受けた法人のことで、（公益財団法人）沖縄県建設技術センターまたは沖縄建築確認検査センター株式会をいいます。

また、設計審査や、のちほどマンションの購入者が行う適格認定審査には、検査機関へ支払う審査手数料が必要になります。

審査手数料は検査機関ごとに異なる場合がありますので、あらかじめ上表の検査機関へご確認ください。

3. 設計審査の申請書類

提出書類	提出部数
① 設計(変更)審査申請書(マンション) [沖住マ第1号書式]	1 通
② 設計(変更)審査判定通知書(マンション) [沖住マ第2号書式]	1 通
③ ≪住戸タイプ別面積表≫ [沖住マ第3号書式]	2 通
④ 封筒(②の送付用) 注：市販の封筒(定形長3)に110円切手を貼り、申請者の住所氏名を記入してください。	1 通
⑤ 設計図書 → 7ページ参照 ※ ¹ ①、②に添付	2 通
⑥ 確認済証(写)等 ※ ² ①に添付	1 通
⑦ マンション事実確認書(写) [沖住マ冊第4号書式] → 28ページ参照 ①に添付	1 通

(注意) 上記書類のほかに、

- ・ ≪長寿社会対応住宅≫分譲住宅・共同住宅仕様シート [沖住マ第4号書式] 又は、
 - ・ ≪環境共生住宅≫分譲住宅・共同住宅仕様シート [沖住マ第5号書式]
- に該当するチェックシート等の提出が必要です。

※1 住宅性能表示制度を利用した場合については、24ページをご参照ください。

※2 ⑥確認済証(写)等の提出について――

設計審査申請時に受託検査機関に原則として確認済証の写しの提出が必要です。

- 1 設計審査申請と建築確認申請の窓口が同一の場合 ⇒ 提出不要
- 2 設計審査申請と建築確認申請の窓口が異なる場合 ⇒ 特別な理由がある場合に限られます
 - (1) 確認済証が交付済の場合 ⇒ 確認済証(写)
 - (2) 確認済証が未交付の場合 ⇒ 建築確認申請日が確認できる書類の写し

この場合、設計審査合格までに確認済証(写)を提出してください。

(例) 受理日付が押印されている建築確認申請書(写)

4. 設計図書等について

設計審査の際に提出する図書は次表のとおりです。

(1) 図 面

設計図書

図面の種類	縮 尺	明 示 す べ き 事 項 等
付近見取図	任 意	方位、道路及び目標となる建物
配 置 図	1/100、1/200、 1/300又は1/500	縮尺及び方位
		敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別
		擁壁の設置その他安全上適当な措置
		土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差及び申請に係る建築物の各部分の 高さ
		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
		下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設の位置及び排出経路又は処理経路
各階平面図	1/50又は1/100	縮尺及び方位、間取、各室の用途及び床面積
		壁及び筋かいの位置及び種類、通し柱及び開口部の位置
		共同住宅にあっては、給排水管の位置及び共同住宅以外の住宅にあっては床下点検口の位置
		既存住宅が申請敷地内にある場合で、融資希望住宅の竣工後も既存建物の全部又は一部を残存させるとき（模様替えをするときを含む。）は、残存部分の間取、各室の用途及び床面積等並びに新築部分と残存部分の別
		延焼の恐れのある部分の外壁の位置及び構造
2面以上の立面図	1/50又は1/100	縮尺、開口部の位置
矩 計 図	1/20、1/30、 1/40又は1/50	縮尺、構造耐力上主要な部分の材料の種類及び寸法並びに断熱材の種類及び厚さ
敷 地 面 積 ・ 床 面 積 等 計 算 図	—	敷地面積
		建築面積
		新築建物の住宅部分、車庫等、非住宅（併用）及び非住宅（併存）の面積（住宅と店舗等の区分を明記）
		既存建物の独立の住宅、住宅の一部、車庫等、非住宅（併用）及び非住宅（併存）の面積
1. この表において、各図面に明示すべき事項を他の図面に明示したときは、当該図面に明示する必要はありません。		
2. 付近見取図、配置図及び平面図は併せて作成することができます。		
3. 面積の計量単位は平方メートルとし、小数点第3位以下は切り捨ててください。		
4. 設計登録住宅の場合は、承認通知書の写しを提出してください。なお、立面図及び矩計図の提出は不要です。		

※ その他、検査機関が必要として指示した図面

※ 歴史的・文化的町並み等保存継承住宅工事や超長期親子リレー返済住宅工事を利用する場合は、それぞれに該当する工事について、基準の内容による図面等への記載を確認してから提出してください。（P. 11を参照）

〔耐久性基準等の図面等への記載〕

基 準 の 内 容	審査対象図面等
【Ⅱ－１】〔住宅の構造〕 次のいずれかに該当するもの 一 特定主要構造部が耐火構造の住宅 二 準耐火構造の住宅 三 次の構造別に定めた基準に適合する住宅	・仕様書 ・平面図
【共通基準２－（３）】〔併用住宅の床面積〕 併用住宅の人の居住の用に供する部分の床面積は、全体の床面積の1/2以上であること。	・平面図 ・床面積等計算書
【共通基準２－（４）】〔住宅の規格等〕 住宅は、原則として、2以上の居住室並びに炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものであること。 平成19年度より、浴室にシャワーのみでも可とする規定を創設。	・平面図
【共通基準２－（５）】〔戸建型式等〕 木造の住宅は、一戸建て又は連続建てであること。 耐火構造の住宅内の専用階段は、耐火構造以外の構造とすることができる。	・平面図
【共通基準２－（６）】〔断熱構造〕 住宅は、別記（P.9・10）に掲げる断熱構造とすること。	・矩計図 ・仕様書
【共通基準２－（７）】〔換気設備の設置〕 浴室・窓のない便所その他湿気の滞留するおそれのある部分には、有効な換気設備を設けること。	・平面図
【共通基準２－（８）①】〔配管設備の点検〕 給水、排水その他配管設備（配電管を除く。）で各戸に共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けないこと。	・平面図
【共通基準２－（９）】〔区画〕 住戸と住戸以外の部分との間は、耐火構造又は1時間準耐火構造の床又は界壁で区画すること。 開口部を設ける場合は、防火戸とすること。 併用住宅においては、人の居住の用に供する部分とその他の部分との間を壁、建具等により区画すること。	・平面図 ・仕様書
【共通基準２－（10）】〔天井高〕 共同住宅の用途に供する建築物の住戸の居住室の天井の高さは、 2.4m以上 であること。	・断面図 ・矩計図
【共通基準２－（11）】〔床の遮音構造〕 共同住宅の用途に供する建築物の住戸の床で他の住戸との間のもの又は住戸以外の部分の床で住戸との間のものの床は、原則として鉄筋コンクリート造の均質単板スラブで、厚さ 17cm以上 （自ら居住するために住宅を建設又は購入する場合以外は 15cm以上 ）であるもの	・断面図 ・矩計図
【共通基準２－（12）】〔バルコニー〕 原則として、共同住宅の用途に供する建築物の住戸には、バルコニーを設けること。	・平面図
【共通基準２－（13）】〔耐久性〕 外壁に接する土台を木造とする住宅は、次の各号に適合すること。 ① 土台の防腐・防蟻措置は、次のイ又はロのいずれかに該当するものでなければならない。 イ ひのき、ひば、べいひば、くり、けやき、べいすぎ、台湾ひのき等 ロ JAS規格等に規定する保存処理性能区分K3以上の処理等を施したものの ② 土台に接する外壁の下端には水切りが設けられていること。	・矩計図 ・仕様書

【共通基準2－(6)】

（別記）断熱構造工事

公庫融資住宅の場合は、公庫の定める断熱構造工事を実施することが必要です。断熱構造工事は以下の基準に適合し、断熱等性能等級（※）４以上かつ一次エネルギー消費量等級（※）４以上、または、建築物エネルギー消費性能基準を満たす必要があります。

なお、財形住宅については、従来通りの断熱等性能等級２相当以上とすることができます。

※ 断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）の規定に基づく評価方法基準（以下、「評価方法基準」という。）に定める等級を示します。

※ 建築物エネルギー消費性能基準とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第3号に定める基準をいいます。

※ 断熱等性能等級４では、各部位の熱抵抗値が〔表－１〕の数値以上とし、かつ、開口部の仕様基準の適用要件である開口部比率等を満足する場合において、日射遮蔽措置が〔表－４〕に適合していること。

同様に、各部位の熱貫流率が〔表－２〕の数値以下となること。（仕様基準の適用要件は同じ。）

又は、冷房期の平均日射熱取得率を求め、〔表－３〕の数値以下とすること。もしくは、「沖縄県における気候風土適応住宅認定基準（令和4年4月）」に適合する住宅であることが必要だが、いずれの場合でも、一次エネルギー消費量等級４以上となることが求められる。なお、建築物省エネ法による認定住宅でも良い。

※ 断熱等性能等級２相当では、各部位に〔表－５〕に示す厚さ以上の断熱材を充填すること、または、各部位の熱貫流率（天井など各部位毎の室内からの熱の逃げやすさ）を計算により求め、〔表－６〕の数値以下とする、若しくは各部位の熱抵抗の値を計算により求め、〔表－７〕の数値以上とすること。

〔表－１〕 熱抵抗の基準値R〔単位：U=㎡・K/W〕

単位住戸の種類		部 位	断熱材の施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (㎡・K/W)
(1)	鉄筋コンクリート造等の単位住戸	屋根又は天井	内断熱工法	0.62
			外断熱工法	0.57
(2)	木造の単位住戸	屋 根	充填断熱工法	0.96
		天 井		0.78
(3)	枠組壁工法の単位住戸	屋 根	充填断熱工法	0.96
		天 井		0.89
(4)	木造、枠組壁工法又は鉄骨造の単位住戸	屋根又は天井	外張断熱工法又は内張断熱工法	0.78

※上記（４）以外の工法による鉄骨造の場合、熱抵抗値基準の適用はなし。

〔表－２〕 熱貫流率の基準値U〔単位：U=W/㎡・K〕

住宅の種類		部 位		熱 貫 流 率
(1)	鉄筋コンクリート造等の単位住戸	屋根又は天井	内断熱工法	1.18
			外断熱工法	1.26
(2)	その他の単位住戸	屋根又は天井		0.99

〔表－３〕 冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} 〔単位：なし〕

6.7

〔表－４〕 開口部の日射遮蔽措置〔日射取得率、付属部材等の基準〕

開口部の建具、付属部材、ひさし、軒その他日射の侵入を防止する部分が、住宅の種類、開口部比率の区分に応じ、下表に掲げる仕様に該当すること。

住宅の種類	開口部比率の区分	建具の種類もしくはその組み合わせ または付属部材、ひさし、軒等の設置
1戸建ての住宅	(い)	
	(ろ)	北±22.5度の方位を除く開口部に付属部材またはひさし、軒等を設ける
	(は) (に)	付属部材またはひさし、軒等を設ける
共同住宅等	(い) (ろ) (は)	
	(に)	北±22.5度の方位を除く開口部に付属部材またはひさし、軒等を設ける

※ 当該窓が2以上の場合は、その合計の面積

（参考）開口部比率の区分（注）開口部比率を算定しない場合は、（に）の区分を適用。

1戸建ての住宅：（い）0.08未満、（ろ）0.08以上0.11未満、（は）0.11以上0.13未満、（に）0.13以上

共同住宅等：（い）0.05未満、（ろ）0.05以上0.07未満、（は）0.07以上0.08未満、（に）0.08以上

【表-5】断熱材の厚さの早見表（共通基準）

この表で示す断熱材の厚さは、基準に規定する熱抵抗値に適合する断熱材の種類・厚さを選択することが容易にできるように作成したものです。したがって、選択した断熱材の熱伝導率によっては表に記載される厚さよりも薄い厚さでも、基準に定められている熱抵抗値に適合させることが可能となる場合があります。なお、断熱材の厚さは、5mm単位に切り上げたものです。									
住宅の種類	部 位	断 熱 材 の 熱 抵 抗 値 (m ² ・K/W)	断熱材の種類毎の最低厚さ（単位:mm）						
			A-1	A-2	B	C	D	E	F
鉄筋コンクリート造又は組積造の住宅 その他これらに類する住宅	屋根又は天井	0.5	30	25	25	20	20	15	15
木造軸組工法、枠組壁工法、鉄骨造等の住宅	屋根又は天井	0.5	30	25	25	20	20	15	15

【表-6】熱貫流率の値【単位：W/（ $\text{m}^2 \cdot \text{K}$ ）】

住宅の種類	部 位	熱 貫 流 率	
鉄筋コンクリート造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	屋根又は天井	1.41	
	床	壁	—
		外気に接する部分	—
		その他の部分	—
上 記 以 外 の 住 宅	屋根又は天井	1.39	
	床	壁	—
		外気に接する部分	—
		その他の部分	—

【表-7】熱抵抗の値【単位： $\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ 】

住宅の種類	部 位		断熱材の 熱抵抗の 値
鉄筋コンクリート造及び 組積造の住宅その他これ らに類する住宅	屋根又は天井		0.5
	床	壁	—
		外気に接する部分	—
		その他の部分	—
上 記 以 外 の 住 宅	屋根又は天井		0.5
	壁	真壁造で断熱材を施工する もの	—
		大壁造で断熱材を施工する もの	—
	床	外気に接する部分	—
		その他の部分	—

記号別の断熱材の種類（早見表の最低厚さ欄中 A-1～Fは下記による。）

（ λ ：熱伝導率 [$\text{W}/(\text{m} \cdot \text{K})$]）

区分	熱伝導率 λ	断熱材の種類	区分	熱伝導率 λ	断熱材の種類
A-1	0.052 ～ 0.051	・吹き込み用グラスウール（LFGW1052、LFGW1352、LFGW1852） ・インシュレーションファイバー断熱材（ファイバーボード）、建材畳床（Ⅲ形）	D	0.034 ～ 0.029	・グラスウール断熱材 通常品80K（80-33）、96K（96-33） 高性能品（HG20-34、HG24-34、HG24-33）、HG28-34、HG28-33）、HG32-34、HG32-33、HG36-34、HG36-33、HG36-32、HG36-31、HG38-34、HG38-33、HG38-32、HG38-31、HG40-34、HG40-33、HG40-32、HG48-33、HG48-32、HG48-31）
					・ロックウール断熱材（HC）、ビーズ法ポリスチレンフォーム断熱材1号
A-2	0.050 ～ 0.046	・グラスウール断熱材 通常品（10-50、10-49、10-48） 高性能品（HG10-47、HG10-46） ・吹き込み用ロックウールLFW2547、建材畳床【K、N形】			・押出法ポリスチレンフォーム断熱材2種（b（A、B、C））
					・フェノールフォーム断熱材2種2号（AⅠ、AⅡ）
B	0.045 ～ 0.041	・グラスウール断熱材 通常品（12-45、12-44）、16-45、16-44）、20-42、20-41） 高性能品（HG10-45、HG10-44、HG10-43、HG10-43、HG12-43、HG12-42、HG12-41） ・ロックウール断熱材（LA、LB、LC）、ビーズ法ポリスチレンフォーム断熱材4号 ・ポリエチレンフォーム断熱材1種1号、2号	E	0.028 ～ 0.023	・硬質ウレタンフォーム断熱材1種1号（Ⅰ、Ⅱ） ポリエチレンフォーム断熱材3種
					・吹き付け硬質ウレタンフォーム断熱材A種1、2
C	0.040 ～ 0.035	・グラスウール断熱材 通常品（20-40、24-38、32-36、40-36、48-35、64-35） 高性能品（HG14-38、HG14-37、HG16-38、HG16-37、HG16-36、HG20-38、HG20-37、HG20-36、HG20-35、HG24-36、HG24-35、HG28-35、HG32-35） ・インシュレーションファイバー断熱材（ファイバーマット） ・吸いこみ用グラスウール（LFGW2040、LFGW2238、LFGW3238、LFGW3240、LFGW3540） ・ロックウール断熱材（LD、MA、MB、MC、HA、HB） ・ビーズ法ポリスチレンフォーム断熱材2号、3号 ・押出法ポリスチレンフォーム断熱材1種（b（A、B、C）） ・ポリエチレンフォーム断熱材2種	F	0.022 以下	・押出法ポリスチレンフォーム断熱材 スキン層なし3種aD、3種bD スキン層付き3種a（DⅠ、DⅡ）、3種b（DⅠ、DⅡ）
		・吸いこみ用セルローズファイバー（LPCF2540、LPCF4040、LPCF4540、LPCF5040、LPCF5540） ・フェノールフォーム断熱材2種1号（AⅠ、AⅡ）、3種1号（AⅠ、AⅡ） ・吹き付け硬質ウレタンフォーム断熱材A種3 ・吸込み用ロックウールLFRW6038			・硬質ウレタンフォーム断熱材2種 1号（BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、DⅡ、EⅠ、EⅡ） 2号（BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、DⅡ、EⅠ、EⅡ）
					・フェノールフォーム断熱材1種 1号（AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、DⅡ、EⅠ、EⅡ） 2号（AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、DⅡ、EⅠ、EⅡ） 3号（AⅠ、AⅡ、BⅠ、BⅡ、CⅠ、CⅡ、DⅠ、DⅡ、EⅠ、EⅡ）

〔耐久性基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造)の図面等への記載〕

【Ⅱ－５－(１)】〔セメント種類〕					・仕様書 ・配合報告書
・ JISに規定するポルトランドセメント ・ JISに規定するフライアッシュセメント ・ JISに規定する高炉セメント(但し書きあり)					
【Ⅱ－５－(２)】〔かぶり厚・水セメント比〕					・仕様書 ・配合報告書
(い)			(ろ1)	(ろ2)	
部 位			最小かぶり厚さ		
			水セメント比	水セメント比	
			55%以下	60%以下	
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁、床、屋根	屋 内	2 cm	3 cm	
		屋 外	3 cm	4 cm	
	耐力壁、柱、はり	屋 内	3 cm	4 cm	
		屋 外	4 cm	5 cm	
直接土に接する部分	壁、柱、はり、床、基礎の立ち上がり		4 cm	5 cm	
	基礎（立ち上がり部分、捨てコンクリート部分を除く）		6 cm	7 cm	
この表において、外壁の屋外に面する部位又は屋根の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り又は外断熱工法による仕上げが施されている場合については、屋外側に限り、（ろ1）及び（ろ2）欄の最小かぶり厚さを1cm減じることができる。					
【Ⅱ－５－(３)】〔コンクリートの品質等〕					・仕様書 ・配合報告書
① 強度が33N/mm ² 未満の場合スランプ18cm以下、強度が33N/mm ² 以上の場合スランプ21cm以下。					
② 単位水量が185kg/m ³ 以下であること。					

〔長寿社会対応住宅基準(バリアフリータイプに係る基準)の図面等への記載〕

基 準 の 内 容	図面等への記載
【Ⅲ－１－(１)】〔住宅内のバリアフリー構造〕 ① 床の構造 高齢者等の寝室のある階すべての居室、便所、浴室(出入口の部分を除く。)、洗面所及び脱衣室、玄関(土間の部分を除く。)の各部分の床及び当該部分相互間をつなぐ廊下は、段差のない構造(5mm以内の段差を含む。)とする。 ② 廊下の幅 内法で、78cm(柱の存する部分にあっては、75cm)以上 ③ 居室の出入口 すべての居室の出入口の幅は内法で75cm以上、浴室の出入口の幅は内法を60cm以上 ④ 浴室 浴室の短辺は内法で130cm以上、その有効面積は2.0㎡以上 ⑤ 住宅の階段 (T:踏面の寸法 R:けあげの寸法) $T \geq 19.5\text{cm}$ $R / T \leq 22/21\text{cm}$ $55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$ 次の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当する部分については上記によらないことができる。 (イ) 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分。 (ロ) 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分。 (ハ) 180度屈曲部分が4段で構成され、その踏面の狭い方の形状が、下から60度、30度及び60度の順となる回り階段の部分。 ⑥ 手すり(住宅内) 浴室及び住宅内の階段には、手すりを設けること。ただし、住宅内の階段については、ホームエレベーターがあれば設けなくてよい。 ⑦ 部屋の配置 高齢者等の寝室のある階には、便所を設置すること。	・仕様書 ・平面図 ・矩計図

〔環境共生住宅基準(省エネルギータイプに係る基準)の図面等への記載〕

基 準 の 内 容	図面等への記載
1. 省エネルギータイプに係る基準 沖縄公庫が定める断熱構造等環境共生の基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく「評価方法基準(最終改正令和4年3月25日国土交通省告示第378号)」第5の5(温熱環境・エネルギー消費量に関すること)に基づき、沖縄県の地域(8)に適用される断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級6、または、断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4又は5に適合していること。 もしくは、建築物省エネ法に基づき所管行政庁が認定した住宅であること。基準の概要は次のとおりである。 ※断熱性能の基準 次の①及び⑤又は②及び⑤に適合し、かつ、開口部の日射遮蔽措置が[表－4]に適合すること。又は、③及び⑤か④及び⑤に適合すること。もしくは、⑥による住宅であること。 ① 断熱性能等級4の仕様基準の適用条件(開口部比率)を満足する場合において、各部位の熱抵抗の値を計算により求め、[表－1]の数値以上とすること。 ② 各部位の熱貫流率(壁、天井などの各部位毎の室内からの熱の逃げやすさ)を計算により求め、[表－2]の数値以下とすること。 ※仕様基準の適用条件(開口部比率等)は①に同じ。 ③ 冷房期の平均日射熱取得率を計算により求め、[表－3]の数値以下とすること。 ④ 「沖縄県における気候風土適応住宅認定基準(令和4年4月) 沖縄県土木建築部建築指導課」に適合する住宅。(ただし、延べ面積が300㎡未満の住宅に限る。構造は問わない。) ⑤ 設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこと。 ※(評価方法基準)5-2(2)基本原則イの定義により、等級5の基準一次エネルギー消費量は、等級4の0.9倍、等級6の基準一次エネルギー消費量は、等級4の0.8倍となる。) ⑥ 建築物省エネ法に基づき、所管行政庁から建築物エネルギー性能向上計画が認定された住宅または、基準適合建築物に認定された住宅。	・仕様書 ・矩計図

【表 - 1】 熱抵抗の基準値R〔単位：R=㎡・K/W〕

単位住戸の種類		部 位	断熱材の施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (㎡・K/W)
(1)	鉄筋コンクリート造等の 単位住戸	屋根又は天井	内断熱工法	0.62
			外断熱工法	0.57
(2)	木造の単位住戸	屋 根	充填断熱工法	0.96
		天 井		0.78
(3)	枠組壁工法の単位住戸	屋 根	充填断熱工法	0.96
		天 井		0.89
(4)	木造、枠組壁工法又は 鉄骨造の単位住戸	屋根又は天井	外張断熱工法 又は内張断熱 工法	0.78

※上記（４）以外の工法による鉄骨造の場合、熱抵抗値基準の適用はなし。

【表 - 2】 熱貫流率の基準値U〔単位：U=W/㎡・K〕

住宅の種類		部 位		熱 貫 流 率
(1)	鉄筋コンクリート造等の単位住戸	屋根又は天井	内断熱工 法	1.18
			外断熱工 法	1.26
(2)	その他の単位住戸	屋根又は天井		0.99

【表 - 3】 冷房期の平均日射熱取得率η_{Ac}〔単位：なし〕

6.7

【表 - 4】 開口部の日射遮蔽措置〔日射取得率、付属部材等の基準〕

開口部の建具、付属部材、ひさし、軒その他日射の侵入を防止する部分が、住宅の種類、開口部比率の区分に応じ、下表に掲げる仕様に該当すること。

住宅の種類	開口部比率の区分	建具の種類もしくはその組み合わせ または付属部材、ひさし、軒等の設置
1戸建て の住宅	(い)	
	(ろ)	北±22.5度の方位を除く開口部に付属部材またはひさし、軒等を設ける
	(は) (に)	付属部材またはひさし、軒等を設ける
	(い) (ろ) (は)	
共同住宅等	(に)	北±22.5度の方位を除く開口部に付属部材またはひさし、軒等を設ける

※ 当該窓が2以上の場合は、その合計の面積
〔参考〕開口部比率の区分 (注) 開口部比率を算定しない場合は、(に)の区分を適用。
1戸建ての住宅：(い) 0.08未満、(ろ) 0.08以上0.11未満、(は) 0.11以上0.13未満、(に) 0.13以上
共 同 住 宅 等：(い) 0.05未満、(ろ) 0.05以上0.07未満、(は) 0.07以上0.08未満、(に) 0.08以上

【歴史的・文化的町並み等保存継承住宅工事の図面等への記載】

基 準 の 内 容		図面等への記載
【Ⅶ】 〔歴史的・文化的町並み等保存継承住宅に係る基準〕		・仕様書 ・審査済証等
融資の拡充	・基本融資額を住宅部分の建設費の50%とします。	
指定の状況	①青里金城地区（那覇市）②壺屋地区やちむん通り（那覇市）③龍潭通り沿線地区（那覇市） 担当部局：那覇市都市計画課都市デザイン室 Tel.098 - 951 - 3246	
※担当部局の内容審査を受けている旨の書類の添付		

【超長期親子リレー返済融資工事の図面等への記載】

【Ⅷ】〔超長期親子リレー返済住宅に係る基準〕

超長期親子リレー返済の対象となる住宅は、その建て方型式に応じて次の表に掲げる要件に適合する住宅とする必要があります。

建て方	一戸建て	連続建て及び重ね建て	共同建て
一戸当たりの床面積	125㎡超		95㎡超
敷地面積	200㎡超	—	
バリアフリー要件	バリアフリー住宅工事（p. 12）を行うこと		
耐久性要件	耐火・準耐火・木造（耐久性あり）（p. 11参照）		
居住室	4以上の居住室		
便所	2以上の便所	次の①又は② ① 2以上の便所 ② 一定の広さ等を有する1以上の便所（注 1）	
炊事室	2以上の炊事室	1以上の炊事室	
浴室	次の①又は② ① 2以上の浴室 ② 一定の広さ等を有する1以上の浴室（注 2）		

（注 1） 便所：次の（ア）又は（イ）に掲げるいずれかの基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。
（ア）短辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1,100mm以上、かつ、長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1,300mm以上であること。
（イ）便器の前方及び側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が500mm以上であること。

（注 2） 浴室：浴室の短辺が内法寸法で1,400mm以上であり、かつ、面積が内法寸法で2.5㎡以上であること。

図面等への記載

・仕様書

・平面図

・面積等算定表

(2) 仕様書(仕上表を含む。)(必ず提出)

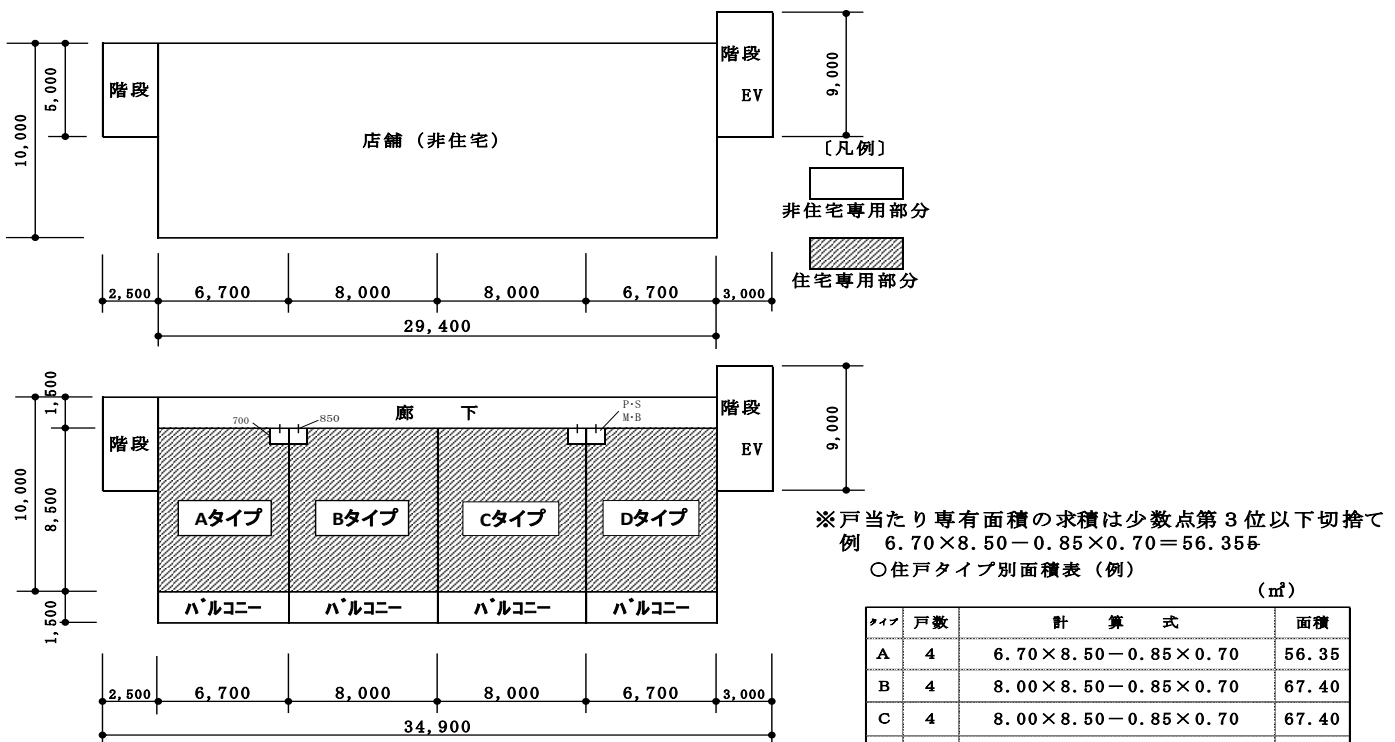
「公庫融資住宅工事仕様書」(別冊参照)に、仕上表等必要事項を記入し、公庫が定める基準のいずれの工事に該当するかをチェックして、提出してください。

5. 専有面積及び延べ面積の算定について

(1) 専有面積

専有面積は、アルコーブやバルコニーの部分を除く専有部分の床面積について、壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により算定します。

また、この方法により求めた各住戸の専有面積が公庫融資対象面積となります。(建築基準法の面積及び登記事項証明書の面積と異なります。)



○住宅の延べ面積＝専有面積の合計× α

地上階数5以下の建物の場合 $\alpha = 1.13$

地上階数6以下の建物の場合 $\alpha = 1.31$

$(56.35 + 67.40 + 67.40 + 56.35) \times 4 = 990.00$ ---専有面積の合計

$990.00 \times 1.13 = 1,118.70$ ---住宅部分の延べ面積 (公庫)

○非住宅面積

$29.40 \times 10.000 = 294.00$ ---非住宅部分の延べ面積 (公庫)

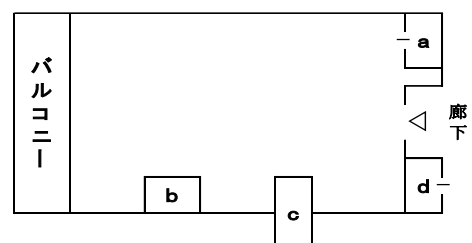
○床面積表 (例)

階数	戸数	住宅部分	非住宅部分	計
1	0	—	294.00	294.00
2	4	247.50	—	247.50
3	4	247.50	—	247.50
4	4	247.50	—	247.50
5	4	247.50	—	247.50
合計	16	990.00	294.00	1,284.00

[例図]

注1：メーターボックス(MB)及びパイプスペース(PS)の床面積については専有面積に算入しません。ただし、パイプスペースが完全に住戸の専有部分に組み込まれている場合は、専有面積に算入します。

(右例図参照：a, bは算入するが、c, dは不算入)



注2：出窓部分の床面積については、屋内部分の床面積について、建築基準法上床面積に算入する場合は、専有面積に算入します。

ただし、共用廊下に面する出窓部分の床面積については原則として専有面積に算入しません。

注3：住戸の屋外から利用するトランクルームの床面積は、原則として専有面積に算入しません。

※ 床面積の取扱いについてご不明な点があれば、公庫住宅融資班までお問い合わせください。

(2) 延べ面積

- ・住宅部分の延べ面積は次のア又はイのいずれかの面積とします。
- ・住宅部分の延べ面積が1棟で1,000㎡未満の場合でも、1棟全体の住宅の専有面積の合計が800㎡以上であれば融資の対象になります。

ア. 「①専有面積合計」×「定率(※)」＝ 「②延べ面積」	
※「定率」＝	$\left[\begin{array}{l} 1.31(\text{地上階数6階建以上}) \\ \text{又は} \\ 1.13(\text{地上階数5階建以下}) \end{array} \right]$
イ. 「①専有面積合計」＋「住宅の共用部分(※)」＝ 「②延べ面積」	
※「住宅の共用部分」＝	$\left[\begin{array}{l} \text{住宅部分として使用する廊下、階段、バルコニー、} \\ \text{住宅用の駐車施設等で建築基準法上算入される面積} \end{array} \right]$

6. 《住戸タイプ別面積表》[沖住マ第3号書式]の記載要領

- (1) 《住戸タイプ別面積表》[沖住マ第3号書式]は、設計審査申請書及び設計審査判定通知書の添付書類となっていますので、2部とも申請してください。また、複数棟申請する場合は、棟ごとに作成してください。
- (2) 最初の申請の場合は、(変更)の文字を＝線で消してください。また、設計変更申請の場合は、~~変更~~としてください。
- (3) 太線内に数値等を記入してください。
- (4) 対象住戸も含め、全住戸について記入してください。
- (5) 記入する住戸の「住宅専有面積(a)」、「非住宅面積(併用部分)」、「融資区分」、「基準金利適用住宅」、「割増融資工事等」のすべての組み合わせが同一の住戸タイプごとに記入してください。
住戸タイプは、適格認定申請書にも記入する固定の番号です。住戸タイプ数が15を超える場合は、本表を複写し、住戸タイプを016、017----と修正のうえ使用してください。
- (6) 住戸番号欄は、同一住戸タイプの住宅数(住宅番号)が20を超える場合は、別の住戸タイプ名欄を使用してください。
- (7) 住宅専有面積欄は、各住戸(申請外住戸を含む全住戸)の専有面積を住戸タイプ別に記入してください。また、面積は小数点第3位以下を切捨て、第2位まで記入してください。
(専有面積の計算方法は14ページを参照してください。)
- (8) 区分欄は、非住宅面積(併用部分)がある場合または住宅専有面積(a)が40㎡未満の住宅の場合は対象外欄に、住宅専有面積(a)が40㎡以上55㎡未満の住宅の場合は、その他の欄に○印を付してください。55㎡以上の住宅の場合は不要です。
- (9) 住宅部分の延べ面積の計算方法については、延べ面積記載欄の該当する計算方法の□欄に○印を付してください。

7 設計(変更)審査申請書(マンション)[沖住マ第1号書式]及び設計(変更)審査判定通知書(マンション)[沖住マ第2号書式]の記載要領

- (1) 申請書と判定通知書は、各書式を1通ずつ提出してください。
- (2) ※印の欄は、申請者は記入しないでください。
- (3) 最初の申請の場合は、(変更)の文字を＝線で消してください。また、設計変更申請の場合は、~~＝変更＝~~としてください。
- (4) 各選択肢は、該当する番号の□欄に○印を付してください。
 なお、□ が設けられている欄は、該当記号または該当数値を記入してください。
 この場合において、□ に記入しきれない場合は、□ を無視して記入してください。
- (5) 設計変更の内容または連絡事項等欄は、建設場所、構造種別、戸建形式、階数、住宅の種類、貸付金等に変更のある場合に、その変更の内容を記入してください。この場合における設計図書は、変更個所に係るものを添付してください。
- (6) 申請住宅等及びその規模に関する事項について

- ① 2 工事施工(予定)者欄のフリガナは、「(株)」などを省略して記入してください。
- ② 4 欄は、該当区域及び地区の□欄に○印を付し、その他の地域及び地区の欄は、区画整理施行地区、計画道路等に該当する場合に、それぞれの該当事項を記入してください。

③ 11構造について

準耐火(一般)とは建築基準法第2条第9号の3のイまたはロ等に該当する構造及び沖縄振興開発金融公庫業務方法書第8条第2号に基づく、主務大臣承認事項の規定に該当する構造(主務大臣の承認事項に該当する準耐火)をいいます。

準耐火(高性能)とは主要構造部が建築基準法施行令第115条の2の2第1項第1号に定められた1時間準耐火構造で公庫法施行規則第2条の8第1項に定める一定の耐久性向上措置を施したものをいいます。

性能耐火(耐久性有)とは、耐火設計法(主要構造部が建築基準法第2条第9号の2のイの(2)の基準に適合するもの)によるもののうち、公庫が定める一定の耐久性が確保されているものをいいます。

④ 12建物の延べ面積について

住宅部分の「専有部分」及び「延べ面積」は、《住戸タイプ別面積表》[沖住マ第3号書式]に記載した面積を記入してください。また、複数棟申請する場合は、合計面積を記入してください。

非住宅(併存)部分の「延べ面積」とは、同一棟内にある店舗、事務所等の専有部分の専用使用に係る共用部分(通路を含む)を加えた面積を記入してください。(専有面積に含めなかった各住戸のP S (パイプスペース)、MB (メーターボックス)の面積を記入する必要はありません。)

8 設計審査合格後の処理

設計審査に合格しますと、「設計審査判定通知書(マンション)」及び《住戸タイプ別面積表》が検査機関から交付されますので、検査機関にて設計図書をお受けとりください。

9 設計変更審査について

設計審査合格後、竣工時までの間に設計審査申請書及び《住戸タイプ別面積表》に記載した内容で住宅部分の延べ面積、融資額、金利、返済期間等に係る建設計画が変更された場合には、設計変更審査の手続きを行っていただきます。手続きについては設計審査の手続きに準じて行ってください。(申請書類は6ページ参照。添付する設計図書等は、変更に係るもののみで結構です。)

—設計変更審査が必要となる例—

① 階数の変更

マンション事実確認書が必要となる変更の場合には、設計変更審査申請の前にマンション事実確認書の申請手続きを行ってください。(4ページ参照)

② 専有面積の変更

10 軽微な設計変更について

7に該当しない軽微な設計変更(間取りの変更、洋室から和室への変更等)は、変更の対象となった住戸の適格認定申請時に、当該変更図面を添付のうえ申請してください。

※ なお、やむを得ず、事業者が変更となる場合は、あらかじめ公庫本店住宅融資班へご相談ください。

V マンション維持管理基準適合確認の手続き

公庫が定める一定の維持管理基準(19ページ参照)に適合していることが必要です。

維持管理基準に適合していることが確認されたマンションについては、「マンション維持管理基準適合確認通知書」が公庫から事業者の方へ交付されますので、事業者の方はこの写しを購入者へお渡しください。(マンション維持管理基準適合確認通知書の写しは借入申込時の提出書類として必要となります。)

マンション維持管理基準適合確認に係る手続きはつぎの通りです。

1 マンション維持管理基準適合確認の申請

事業者の方は、設計審査合格後、販売開始までの間に、公庫本店住宅融資班に同封の「マンション維持管理基準適合確認申請書」を申請(郵送可)してください。

申 請 書 類 等	通数	備 考
① マンション維持管理基準適合確認申請書 [沖住マ第10号書式](第一面)(第二面)	1 通	定型の書式をご使用ください。 裏面にも 記入押印をしてください。
② 設計審査判定通知書(マンション)(写)	1 通	申請書に添付してください。
③ ≪住戸タイプ別面積表≫(写)	1 通	申請書に添付してください。
④ 管理規約(案)	1 通	申請書に添付してください。
⑤ 長期修繕計画書(案)	1 通	申請書に添付してください。
⑥ 販売に関する届出書[沖住マ第12号書式]	1 通	同封されている届出書に必要事項を 記入押印のうえ、申請書に添付して ください。
⑦ 敷地の登記事項証明書(写)	1 通	申請書に添付してください。
⑧ 建設地が表示された地図(写)	1 通	申請書に添付してください。

2 マンション維持管理基準適合確認の通知

公庫本店住宅融資班において、維持管理基準の適合の確認を行い、確認の結果を「マンション維持管理基準適合確認通知書」により事業者の方へて通知します。

3 購入者の公庫融資借入申込み

購入者の公庫融資借入申込み時の提出書類として必要となりますので、事業者の方は、2の「マンション維持管理基準適合確認通知書」の写しを購入者へお渡しください。

借入申込書への「公庫事業者番号」・「マンション整理番号」の記載

「マンション維持管理基準適合確認通知書」に記載された「公庫事業者番号」及び「マンション整理番号」の両番号は、必ず借入申込書に記載する必要があります。両番号は購入者へ十分周知してください。

平成13年3月31日以前に建築確認申請を行ったマンションについては、「マンション整理番号」は記載する必要はありませんが、公庫事業者番号を取得済みの事業者の方の場合は「公庫事業者番号」を原則として記載してください。

○ マンション維持管理基準の内容

1 管理規約案

下表に掲げる事項のすべてが規定された管理規約案を作成し、この管理規約案を購入者に説明すること。（マンション維持管理基準適合確認申請時に公庫へ提出する「マンション維持管理基準適合確認申請書」に添付してください。）

— 管理規約案に規定する事項 —

- 1 管理規約の対象となる敷地、建物、附属施設及び共用部分の範囲
- 2 区分所有者が、次に掲げる費用を納入しなければならないこと。
 - (1) 管理費
 - (2) 特別修繕費
- 3 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に修繕積立金を取り崩すことができること。

なお、修繕積立金を取り崩すことができる事項を規定する場合には、次に掲げるもののうちいずれかに限る。

 - (1) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (2) 敷地、共用部分及び附属施設の変更
 - (3) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - (4) その他敷地、共用部分及び附属施設の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 4 修繕積立金は、管理費として区分して経理されなければならないこと。
- 5 管理組合が管理する敷地、共用部分及び附属施設の修繕及び変更は、管理組合の業務であること。
- 6 集会の議決事項(次の事項のすべてを規定する場合に限る。)
 - (1) 収支決算
 - (2) 収支予算
 - (3) 管理費、特別修繕費及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - (4) 管理規約に規定されている修繕積立金を取り崩すことができる事項に対する資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

2 長期修繕計画書案

次の①②に適合した長期修繕計画書案を作成し、これを購入者に説明すること。（マンション維持管理基準適合確認申請時に公庫へ提出する「マンション維持管理基準適合確認申請書」に添付してください。）

- ① 計画期間が20年以上であること。
- ② 外壁補修工事、屋根防水補修工事及び給水管補修工事が修繕項目として掲げられており、かつ、当該工事に係る予定時期及び予定工事費用が明記されていること。

3 修繕積立金等の額

団地の住宅部分に係る修繕積立金を設け、かつ、次の総額の1戸当たり平均月額を6,000円以上とすること。（マンション維持管理基準適合確認申請時に公庫へ提出する「マンション維持管理基準適合確認申請書」の該当欄に記入してください。）

- ・毎月積み立てられる修繕積立金の初年度における1ヶ月当たりの額
- ・修繕積立金会計に充当される駐車場や専用庭等の使用料の初年度における1ヶ月当たりの額
- ・新築購入時に修繕積立基金（修繕積立金会計に充当されるもの）を徴収する場合は、修繕積立基金を120ヶ月で除した額

4 設計図書又は竣工図書の保管場所の明確化

設計図書等の保管予定場所を明確にすること。（マンション維持管理基準適合確認申請時に公庫へ提出する「マンション維持管理基準適合確認申請書」の該当欄に保管予定場所を記載してください。）

VI 購入者への必要書類等の交付

マンションの購入者が取扱金融機関へお申し込みになる際の添付書類の一部に、売主から受取る書類があります。

また、マンションの購入者が借入申込書等を記入する際に、事業者の方々に確認を要する項目もありますので、ご対応いただきますようお願いします。

区 分	書 類 名
すべての方	・募集パンフレットまたは重要事項説明書の写し（購入価格、規模、総戸数などが記載されているもの） ・「設計審査判定通知書（マンション）」（第一面～第二面及び付表1）の写し及び「マンション維持管理基準適合確認通知書」の写し
敷地の権利が賃借権または地上権の物件を購入する方	賃貸借契約書または地上権設定契約書の写し

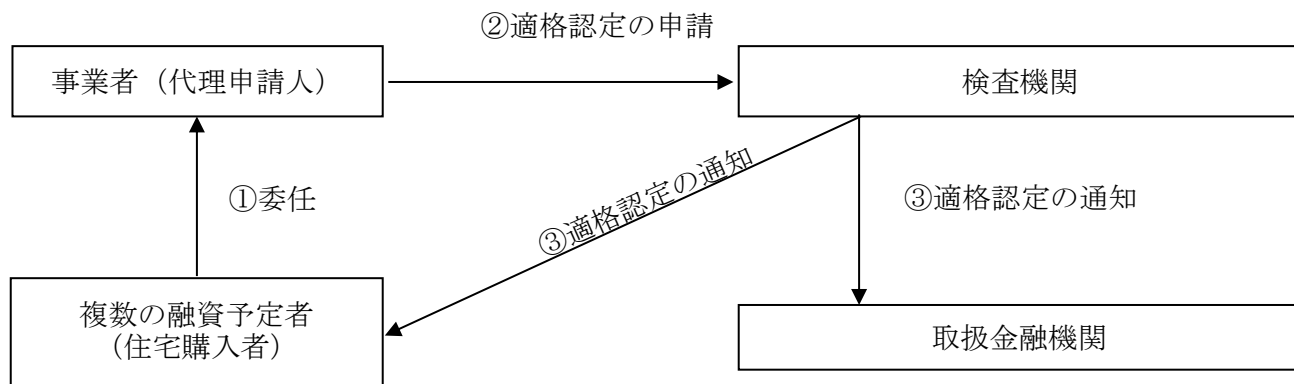
※ 平成13年3月31日以前に建築確認を申請しているマンションで、日影規制等により地上階数が3階または4階となるマンションを購入する方には、「マンション事実確認書」の写しを交付願います。

VII 適格認定の手続き

適格認定はマンションの購入者が融資の承認を通知された後、竣工した住宅について床面積、構造、階数、室数などが公庫の定める要件に適合しているかどうかについて審査するものです。

適格認定の申請方法は「一括申請」、「本人申請」、「代理人申請」の3種類の方法がありますが、融資手続きの便宜と短縮化を図るために公庫ではマンションを販売される方がまとめて申請を行う「一括申請」を推奨しています。

<一括申請の場合のフロー図>



<注意点>

適格認定の審査とは、マンション全体及び購入する住宅が公庫の定める要件に適合しているかどうかについてのみ審査するものです。

したがって、建築物の質的内容、施工の良否等については、当事者間で確認し購入後トラブルの生じることのないようご注意ください。

1 申請時期

マンションの竣工時

（竣工済の場合は、マンション購入に関する融資承認通知書を受けた後）

＊適格認定の申請は、購入者の融資申込日から1年を経過する日の属する月の末日までに行ってください。

＊適格認定の審査が行われる前に入居すると、適格認定の審査に支障がでる恐れがあること及び適格認定の審査の結果公庫融資が受けられない事態となった場合に当事者（売主及び買主）間にトラブルが発生する恐れがあることから、適格認定の通知を受けた後に入居させるようにしてください。

2 申請先

適格認定の申請は、設計審査を行った機関と同一の申請先にご申請ください。

（5ページ参照）

3 提出書類(一括申請用)

提出書類	部数等
①適格認定申請書(マンション)(一括申請用) [沖住マ第6号書式]	1通
②マンション適格認定に関する通知書 [沖住マ第8号書式] 〔各融資予定者からお受け取りください。〕	各1通 (2枚)
③封筒 〔市販の封筒(定形長3)に110円切手を貼り、各融資予定者の住所・氏名及び公庫業務取扱金融機関の住所・店名を記入し、各1部ずつ提出してください。〕	各1通 (申請者通知用及び金融機関通知用)
④委任状[沖工第14・3号書式] 〔各融資予定者からお受け取りください。〕	各1通
⑤検査済証の写し又は仮使用承認通知書の写し 〔検査済証の交付を受ける前に申請する場合は、完了検査申請書(工事完了届)の写しの提出となります。〕	1通
⑥マンション購入に関する融資承認通知書(または写しでも可) 〔原本を提示する場合は各融資予定者から預かり、適格認定申請時に提示後、各融資予定者へ返却してください。〕	提示
⑦変更に係る図面等 (軽微な設計変更がある場合のみ)	1通

4 適格認定申請書(マンション)(一括申請用)[沖住マ第6号書式]の記載要領

- (1) 一括して申請できる複数の住宅は、同一建築物内のものに限りします。
- (2) 申請代理人は、太線の枠内を必ず記入して下さい。(※印の欄は、申請代理人は記入しないでください。)
- (3) 各選択肢は、該当する番号の口欄に○印を付してください。
- (4) 9欄について
検査済証の日付と番号を記入してください。なお、仮使用承認通知書の交付を受けている場合は、その日付と番号を記入してください。
- (5) 12欄について
当該建物(1棟)の延べ面積欄には、下記の面積を記入してください。
 - ① 「専有部分」とは、住宅の専有面積の合計のことです。
 - ② 「延べ面積」とは、「設計審査判定通知書(マンション)」に記載された延べ面積(複数棟申請した場合は、「《住戸タイプ別床面積表》」に記載された延べ面積)をいいます。
 - ③ 「非住宅(併存)部分」とは、同一棟内にある店舗、事務所等の専用使用に係る部分(通路を含む。)の面積のことです。
- (6) 14欄の「住戸タイプ名」は、「《住戸タイプ別床面積表》」に記載されている住戸タイプを記入してください。

(7) 23. (1)、23. (2)欄について

- ① 住戸の専有面積には、共用部分の持分、バルコニーを含みません。

設計審査を行ったマンションは、「《住戸タイプ別床面積表》」に記載されている「住宅専有面積」を記入してください。

- ② 23. (2) 欄の非住宅(併用部分)欄には、財形住宅融資のみのを利用する場合に住宅の専有部分と一体として自己使用される店舗等(店舗等の使用に係る車庫を含む。)の部分の床面積で、設計審査を行ったマンションは、「《住戸タイプ別床面積表》」に記載されている「非住宅面積」を記入してください。

(8) 財形新築住宅購入資金のみの場合について

この申請書は、購入する住宅の存する建物が耐火構造(性能耐火(耐久性有)含む。)、準耐火構造(高性能)又は準耐火構造(一般(1時間))の共同建であるものの場合に使用してください。(なお、これ以外の建物の場合は、「建売住宅適格認定申請書・財形住宅適格認定申請書(戸建住宅等)」[沖住建第7号書式]を使用してください。)

なお、購入物件が公庫融資付分譲住宅等の場合、適格認定の申請は不要です。

5. 適格認定の通知

地方公共団体等は、適格認定の申請書及び設計図書などの提出があったときは、書類審査及び現場審査を行い適格又は不適格の認定を行います。

審査後、地方公共団体等は、「マンション適格認定に関する通知書」を融資予定者と取扱金融機関にそれぞれ一通ずつ送付します。

なお、不適格と認定されると公庫は融資承認を取り消します。

「マンション適格認定に関する通知書」1通は、直接各融資予定者に送付しますので、封筒(申請者通知用)のあて名には、融資予定者の氏名及び住所を記入してください。

附則 この案内は、次に定めるものを除き、令和6年10月1日以降に沖縄振興開発金融公庫で借入申込を受け付けたものから適用する。

構造の定義において、主要構造部のうち、特定主要構造部に係る耐火構造に関する改正は、令和6年4月1日から適用し、改正後の規定は同日以後に受理する申込受付けから適用し、同日前に受理した申込受付けについては、なお従前の例による。

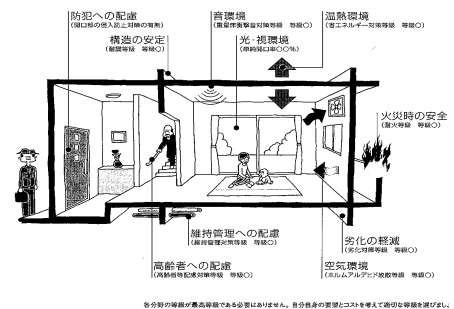
住宅性能表示制度のご案内

<住宅性能表示制度にはこんなメリットがあります>

住宅性能表示制度は法律に定められた信頼できる制度です。構造の安定、高齢者等への配慮などの性能の相互比較がしやすい、第三者機関による客観性・信頼性の高い評価が受けられる、トラブル発生際は専門的な紛争処理が受けられるなどのメリットがあります。

なお、この制度を使うかどうかは、住宅を取得しようとする方や、住宅生産者、販売者などの任意の選択に委ねられます。

住宅性能表示のイメージ



第三者機関の評価が受けられます。

客観的な評価を実施する第三者機関が「指定住宅性能評価機関」として指定されています。

指定住宅性能評価機関は、申請にもとづき、評価基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付します。

- 住宅性能評価書のマーク
設計住宅性能評価のマーク



建設住宅性能評価のマーク



住宅性能評価書類

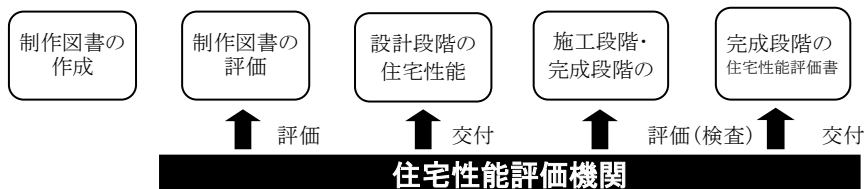
新築住宅の場合は

- ・設計図書の段階の評価結果をまとめたもの（設計住宅性能評価書）
- ・施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの（建設住宅性能評価書）

既存住宅の場合は

- ・住宅の現況についての検査等による評価結果をまとめたもの（現況検査・評価書）
- 住宅性能評価書には、それぞれ法律にもとづくマークが表示されます。

なお、住宅性能評価の料金は、各評価機関ごとに独自に定められています。



既存住宅性能評価マーク



紛争が発生した場合
指定住宅紛争処理機関

住宅性能評価書の内容を契約に活かします。（新築住宅のみ）

住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを、新築住宅の売買契約書に添付などとすると、住宅性能評価書の記載内容が契約されたものとみなされます。ただし、契約書面で契約内容から排除することを明記した場合はこの限りではありません。

注文住宅の場合、設計が終わった段階で、設計住宅性能評価書の内容を請負契約に反映することができます。また、完成段階で交付される建設住宅性能評価書の内容と、相互比較することもできます。

円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定紛争処理機関（各地の弁護士会）に紛争処理を申請することができます。指定住宅紛争処理機関は、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。建設住宅性能評価書が交付された住宅の紛争であれば、評価書の内容だけでなく、請負契約・売買契約に関する当事者間の処理を扱います。

紛争処理の手数料は1件あたり1万円です。

【住宅性能表示制度の詳しい情報はこちらのホームページへ】

- 国土交通省 (<http://www.mlit.go.jp/>)
- 住まいの情報発信局 (<http://aaa.sumai-info.jp>)
- 住宅性能評価機関等連絡協議会（評価協） (<http://www.hyouka.gr.jp>)

住宅性能表示制度を活用すると設計審査が一部簡素化されます。

住宅性能表示制度を活用すると

- ① 公庫の審査を受託している住宅性能評価機関に、公庫の設計審査と設計住宅性能評価を同時に申請する場合は、一部設計図書を兼用することができます。
- ② 住宅性能評価書の提出により、公庫設計基準と性能表示基準が重複している部分については、受託検査機関における図書審査が省略されます。

設計審査申請時の提出書類

通常の場合

- ・設計審査申請書 1 通
 - ・設計審査に関する通知書 2 通
 - ・設計図書 2 通
- { 求積図
 付近見取り図
 配置図
 平面図
 立面図
 矩計図
 仕様書 }

性能表示制度を利用する場合

- ・設計審査申請書 1 通
- ・設計審査に関する通知書 2 通
- ・設計図書 2 通

【①同時申請の場合】

- { 求積図
 (省略) }

【②図面審査省略の場合、上記に加え次の書類を提出】

- ・設計住宅性能評価書の写し 1 通
- ・性能表示住宅に関する申出書 (※)
 (性能表示住宅用) 1 通

※性能表示住宅に関する申出書は、当冊子の26ページをコピーしてご利用ください。

[沖住マ冊第 5 号書式]

性能表示住宅に関する申出書

受託検査機関 殿

申請者名 印

私は、設計審査の申請にあたり以下の基準について適合していることを確認しました。

公庫が定める建設基準	性能評価に係る項目とその等級	確認欄
I 共通基準（2-(6)断熱構造）	「5-1断熱等性能等級」 ・等級4、等級3又は等級2	
I 共通基準（2-(7)換気設備の設置）	「6-2換気対策」(3)イ①機械換気設備	
I 共通基準（2-(11)床の遮音構造）	「8-1重量床衝撃音対策」 ・等級5、等級4、等級3又は等級2 「8-1重量床衝撃音対策」(3)ロ① ・a (27cm) ・ b (20cm) ・ c (15cm)	
II 耐久性基準 (柱の小径、基礎の構造、土台、床下点検口を除く。)	「3-1劣化対策等級(構造躯体等)」 ・等級3又は等級2	
III 長寿社会対応住宅基準(バリアフリー住宅基準)	「9-1高齢者等配慮対策等級(専用部分)」 ・等級5、等級4又は等級3	
IV 環境共生住宅基準(省エネルギー住宅基準)	・「5-1断熱等性能等級」4かつ「5-2一次エネルギー消費量等級」6 ・「5-1断熱等性能等級」5かつ「5-2一次エネルギー消費量等級」4または5	

【設計住宅性能評価を受けようとする又は受けた住宅に係る設計審査について】

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）の第5条に規定する設計住宅性能評価（設計された住宅に係るものに限る）を受けようとする又は受けた住宅については、当該チェックシートを利用するものとする。

記載については、設計住宅性能評価を受けた等級について該当する確認欄に〔 〕を記入するものとする。なお、設計審査の申請にあっては、設計住宅性能評価書の写しを設計審査申請書等に合わせて、受託検査機関に提出するものとする。

設計審査と住宅性能評価の申請窓口が同じ場合にあっては、設計図書について求積図以外は、住宅性能評価申請に添付する図面と兼用することができる。

[沖住マ冊第1号書式]

令和 年 月 日

公庫事業者番号取得申請書

沖縄振興開発金融公庫
融資第三部長 殿

(住所)

(会社名)

(代表者名)

(印)

連絡先 TEL () (担当)

この度、公庫融資の諸手続きを行うにあたり、公庫事業者番号の取得申請をします。

この申請書に記載の事項は、事実と相違ありません。

なお、この申請にあたり、公庫融資をお申し込みされる方への住宅販売において公庫融資制度の趣旨及び目的に沿った適正な販売活動を行うことを誓約します。

フリガナ			
会社名			
住所	〒 ()		
住所			
代表者名			
電話番号	()	携帯	()
宅建免許		大臣	知事 () 第 号

(添付書類) 商業登記事項証明書(写) ☐ チェック欄

[沖住マ冊第2号書式]

沖公融三 第 号 (住)

令和 年 月 日

公庫事業者番号通知書

殿

沖縄振興開発金融公庫
融資第三部長

貴社に係る公庫事業者番号を下記のとおり通知します。

この公庫事業者番号は、今後、公庫融資に係る諸申請や購入者の借入申込み等の際に必要な番号となりますので、社内での十分な周知を行っていただきますようお願いいたします。

なお、貴社に対しての公庫事業者番号はこの番号1つのみとなりますので、各支社・支店・営業所等にも十分な周知を行っていただきますよう重ねてお願いいたします。

記

公庫事業者番号				
---------	--	--	--	--

(条件・その他)

・会社名又は住所の変更があった場合には、変更内容を公庫本店住宅融資班あて届けてください。

〔沖住マ冊第3号書式〕

令和

年度

マンション事実確認申請書

(第一面)

[illegible]

(注) 1 ※印欄は、申請者は記入しないでください。

2 各選択肢は、該当する番号の□欄に○印を付してください。

3 7 欄は、建築確認前にあつては、未記入としてください。

4 準耐火構造(高性能)の場合は、(第二面)の準耐火構造(高性能)基準チェックリストを添付してください。

※ (第二面) ☐ 有 ☐ 無

[沖住マ冊第4号書式]

令和

年度

マンション事実確認書

(第一面)

※ 確 認 欄	申請の建物については、地上階数が3又は4の階数の要件に適合する建物であることを確認します。									
	沖縄振興開発金融公庫 融 資 第 三 部 長 (印) 事実確認年月日及び番号 令和 年 月 日 第 号 備考欄									
1	事業主体の名称									
2	建物の所在地									
3	建物又は団地の名称									
4	地 域 及 び 地 区	用途地域	1. 第1種低層住専		2. 第2種低層住専		3. 左記1,2以外			
		高度地区	1. 第 種高度地区		2. 左記以外					
5 建 物 の 概 要	当該住棟の階数		地上 階、地下 階							
	当該建物の構造	1. 準(一般)	当該建物 (1棟)の 述べ面積	住宅部分	専有部分	①				m ²
		2. 準(高性能)			述べ面積	②				m ²
		3. 耐火(一般)		非住宅(併存)部分						m ²
		4. 性能耐火 (耐久有)							m ²	
6	法令等の制限により地上階数が3又は4となった理由									
	☐	イ 建築物の各部分の高さ(制限)による								
	☐	ロ 日影による中高層の建築物の高さの制限による								
	☐	ハ 建築協定による								
	☐	ニ 開発指導要綱等による								
	☐	ホ 日照等住環境保全に関する住民の要請による								
	☐	ヘ その他()								
	☐	ト 高性能準耐火構造の場合で、上記イ〜ヘのいずれかに該当し、かつ用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は高度地区に建設されるものであること								
7	建築確認年月日及び番号		令和 年 月 日 第 号		※公庫本店受付欄					
※	建築確認年月日及び番号		令和 年 月 日 第 号							
※	備考欄									

(注) 1 ※印欄は、申請者は記入しないでください。

2 各選択肢は、該当する番号の□欄に○印を付してください。

3 7欄は、建築確認前にあつては、未記入としてください。

4 準耐火構造(高性能)の場合は、(第二面)の準耐火構造(高性能)基準チェックリストを添付してください。

※ (第二面) ☐ 有 ☐ 無

[沖住マ冊第3号書式] (第二面)
[沖住マ冊第4号書式] (第二面)

建物又は団地の名称

《準耐火構造(高性能)基準チェックリスト》

イ. 木造在来工法もしくは桢組壁工法による住宅の場合は、部位ごとに内容が適合しているものについてチェック欄に○印を記入してください。

部 位		内 容	チェック欄
主要構造部である壁、柱、床、はり		1時間の耐火性能を有する準耐火構造であること(その一部が耐火構造である場合を含む。)	
構造あ 造耐 力構 上造 主材 要の な寸 部法 分等	在来軸組工 法の場合	隅柱の小径は12cm以上、通柱である隅柱は原則として13.5cm以上(耐久性の高い樹種とする場合等は12cm以上でも可能)であること。	
	桢組壁工法 の場合	外壁の下張材は以下のものであること(外壁内通気工法を除く。) ・構造用合板の特類9mm以上 ・構造用パネルの一級～四級 ・パーティクルボードで厚さ15mm以上 ・硬質木片セメント板で厚さ18mm以上 ・外壁に通気層を設ける構造で告示に基づくもの	
	混構造の場合	木造以外の部分がある住宅は当該部分は耐火構造とすること。	
基 礎		一体の鉄筋コンクリート造の布基礎とし、地盤面からその上端までの高さは40cm以上あること	
軒 裏		小屋裏換気孔を換気上有効な位置に2ヵ所以上設け、換気孔の有効面積の合計は原則として天井の面積の1/300以上とすること	
床 下		外壁の床下部分に壁の長さ4m以下ごとに、有効面積300cm ² 以上の換気孔を設け、最下階の床下(土間コンクリート床を除く。)はコンクリート、防湿フィルム等で覆うこと。	
浴室、便所等		浴室、窓を有しない便所その他の湿気の滞留するおそれのある部分には、換気上有効な給気口及び排気機その他有効な換気設備を設けること。	
給水管、排水管等		給水管、排水管等その他の配管設備で各戸に共用なものは、構造耐力上主要な部分である壁の中に隠ぺいしないこと。	
(その他)		・次の部分について防腐・防蟻措置を行う。 a 土台 b 外壁・廊下・バルコニー等雨がかりのおそれのある部分 c 浴室(浴室ユニットの場合は除く。)及び脱衣室の壁の軸組等及び床組並びに浴室の天井 d 台所等の湿気のある場所の水がかりとおそれのある部分 e 地盤のうち基礎の内周部及びつか石の周囲	
		・1階の浴室(浴室ユニットの場合は除く。)の周囲は補強コンクリートブロック造又は鉄筋コンクリート造の腰壁とする。	

ロ. 設計登録住宅の場合にあつては、以下のいずれかの書類に基づくものであること。

書 類 名	チェック欄
イ. 承認通知書の写し及び承認設計図書の写し	
ロ. 高性能・イ準耐火(1時間)ディテールシート(該当する仕様を○で囲んだもの)	
ハ. 耐火構造ディテールシート(該当する仕様を○で囲んだもの)	

(注) 準耐火構造(高性能)の場合は、必要事項を記入し、[沖住マ冊第3号書式] (第一面)及び[沖住マ冊第4号書式] (第一面)に添付してください。