

令和7年度

すまいの情報

～品川区などの住宅施策のご案内～



品川区

はじめに

「住まい」は、私たちが日々の生活を営む基盤として、きわめて大切なものです。

本冊子では、ライフスタイルに合わせた住まいのポイントとともに、各種助成制度や相談機関等をまとめて紹介しています。

この機会に、あらためて現在の住まいを見直し、これからの住まい方について考えてみませんか。

本冊子が少しでも区民の皆様のお役に立てれば幸いです。

【凡例】 **区**：品川区の窓口、助成制度（国や都の制度で区が窓口となるものを含む）

都：東京都の窓口、助成制度 **国**：国の窓口、助成制度

新築OK：新築も対象になる制度

< 目 次 >

1. 住まいのリフォーム・建替え

(1) バリアフリーに配慮する	1
●助成制度等	
(2) 環境に配慮する	3
●相談窓口 ●助成制度等	
(3) 防犯・防災に配慮する	7
●耐震改修等への支援	
●特定地域での建替えをお考えの方へ	
●がけ・擁壁の安全化支援 ●その他の助成制度	
●防犯・防災対策	
(4) メンテナンス、衛生面など	13
●相談窓口 ●減税制度 ●融資制度	
●工事請負契約または売買契約をする前に	
☆住宅品確法 ☆住宅瑕疵(かし)担保履行法	
☆リフォーム瑕疵(かし)保険	

2. 住み替えを検討する

(1) 高齢期の住まい	19
●高齢者向け住まい一覧表	
●高齢者の住まいの種類と概要	
●高齢者向け施設一覧	
●持ち家を活用する	
(2) 公的住宅	23
●応募できる住宅の目安	
●募集時期一覧	
●区が管理する住宅一覧	
(3) 民間賃貸住宅のあっせん	28
●相談窓口	
●ひとり暮らしの不安に備える	

3. マンション等の維持管理

(1) マンションに関する相談・助成・融資等	29
<品川区のマンション支援事業>	
●相談窓口等	
●助成制度 ●融資・債券積立て制度	
(2) マンションの耐震化相談・助成等	32
<耐震化アドバイザー派遣・助成>	
●耐震化相談窓口	
(3) マンションの再生・建替え支援	33
●相談窓口 ●仮住居支援	
～請負契約をする前に～	
☆大規模修繕工事の瑕疵(かし)保険とは	
(4) 分譲マンションの品質・性能等に関する制度	34

4. その他関連情報

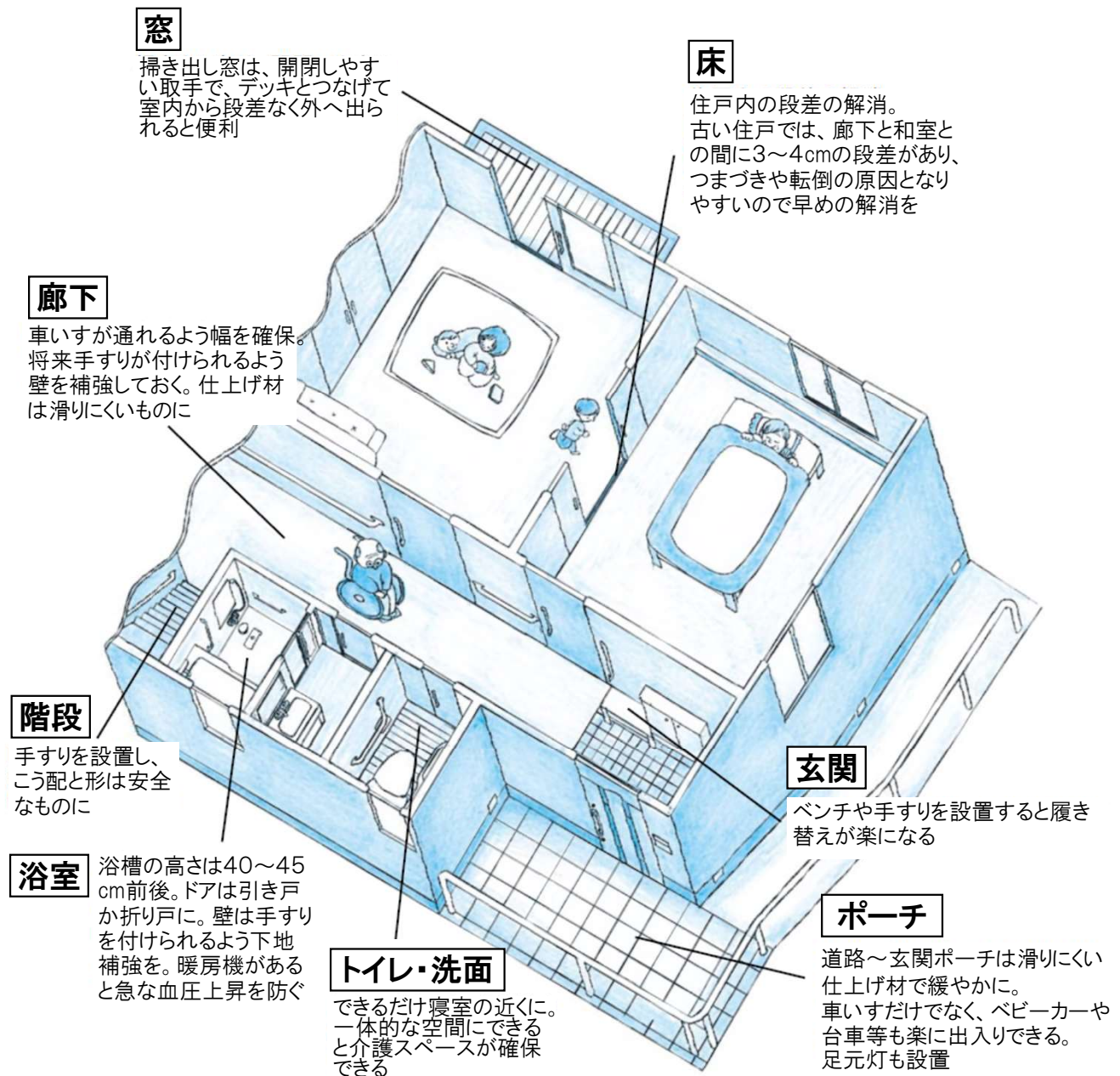
●不動産に関する相談	34
●届出 ●住宅や生活資金にお困りの方へ	35
●空き家にお困りの方へ	36

1. 住まいのリフォーム・建替え

住宅のリフォームという、まずは破損した箇所の修理・修繕、あるいは模様替えなどを中心を考えることが多いものです。しかし、住宅の寿命を伸ばすためには、定期的なメンテナンスが必要です。また、「バリアフリー」や「省エネ」、「防犯、防災」等の対策は今すぐに必要と思えなくても、将来への「備え」になるとともに、住宅の性能を向上させ、より長い期間「わが家」で快適に暮らすことを可能にします。

(1) バリアフリーに配慮する

バリアフリー化の大きな目的は、家庭における事故を防ぐことです。小さいお子さんや高齢の方などにとって日々の生活が安全・安心であるよう配慮が必要となります。今はまだ必要ないと思う方も、手すりを後付けするための壁の補強や段差の解消、将来にわたって暮らしやすい間取りや配置にするといったバリアフリー化を、建替えやリフォームの際にぜひご検討ください。



●助成制度等

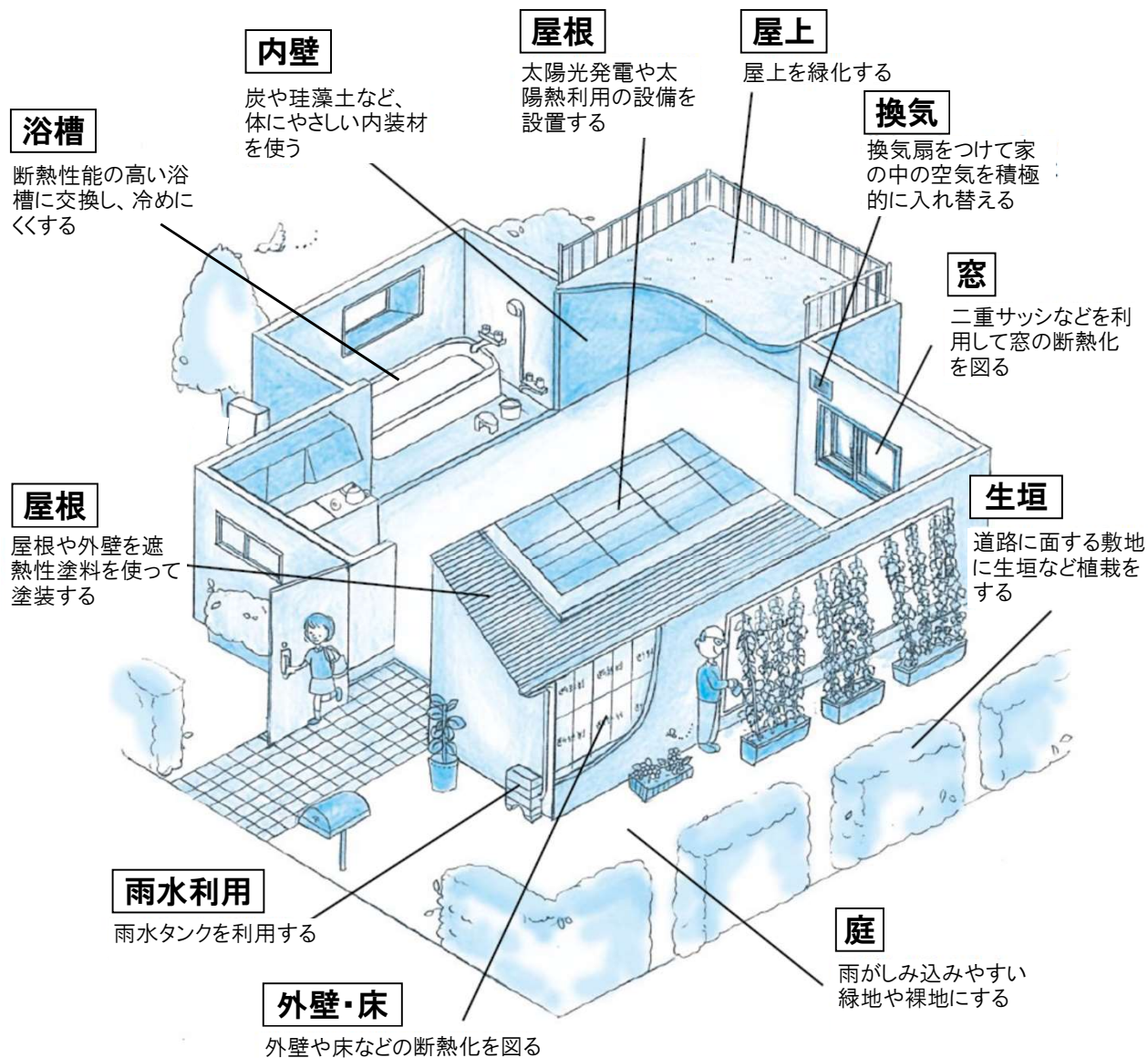
名称	内容	問い合わせ先
住宅改善工事助成 (エコ&バリアフリー 住宅改修)	区内業者を利用してバリアフリーに配慮した住宅改修等を行う場合に、工事費用の一部を助成 ◆対象住宅 ・自己居住用の住宅 ・自己所有の賃貸住宅 ◆対象工事 手すりの設置、段差解消、廊下・戸口の拡張、扉・浴室・トイレの改修、その他バリアフリーに配慮した工事 ◆助成率・助成額 工事費用の10%(区民:上限20万円、 賃貸住宅個人オーナー:上限100万円) ※その他要件あり	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963
介護保険 住宅改修サービス	要支援・要介護と判定され、かつ在宅で生活する高齢者の方が安全に日常生活を営むうえで住まいの改修が必要と認められた場合に改修費を給付 ◆給付限度額 手すりの取付け等対象工事の合計で20万円 ◆自己負担1割～3割 ※一定基準以上の所得のある方は、自己負担額が2割または3割(限度額を超えた分は全額自己負担)	
高齢者自立支援 住宅改修 設備改修給付事業 (65歳以上)	要支援・要介護と判定された高齢者の方で、浴槽、流し、洗面台、便器の洋式化、階段昇降機の設置などの改修が必要と認められた場合に改修費を給付 ※所得制限あり ※給付限度額は改修内容によって異なる ※住宅改修アドバイザーの事前訪問調査が必要な場合あり ◆自己負担1割～3割 ※一定基準以上の所得のある方は、自己負担額が2割または3割(限度額を超えた分は全額自己負担)	高齢者福祉課 介護給付係 ☎5742-6927 FAX5742-6881
高齢者自立支援 住宅改修 予防給付事業 (65歳以上)	要支援・要介護認定を現在受けていない高齢者の方に対し、改修が必要と認められた場合に改修費を給付 ※所得制限あり ※給付内容は上記介護保険住宅改修サービスと同様 ◆自己負担1割～3割 ※一定基準以上の所得のある方は、自己負担額が2割または3割(限度額を超えた分は全額自己負担)	
障害者住宅設備 改善費給付事業	在宅で暮らす障害者の方の日常生活を容易なものにするため、住宅改修や住宅設備改善に要する費用を給付 ※給付対象者の要件あり ※介護保険のサービスが優先 ※給付額は改善内容、その世帯の所得等によって異なる	障害者支援課 障害認定事務係 ☎5742-6710 FAX3775-2000

※この他、減税制度や融資制度(14～16ページ参照)を利用できる場合があります

(2)環境に配慮する

私たちの生活を取り巻く地球環境の悪化が大きな問題になり、環境に配慮した住宅が社会的に求められています。また、環境に配慮した住宅は住む人にとっても大きなメリットがあります。たとえば、壁や窓の断熱性能を上げることで室内は快適になり、冷暖房費が削減され経済的にもなります。

身体に優しく地球にも優しい住宅にするために、どのようなリフォームができるでしょうか。



●相談窓口

名称	内容	問い合わせ先
区 揚水に関する相談	地下水・湧水を守るため、井戸のくみ上げ制限や井戸の設置に関する相談	環境課 指導調査係 ☎5742-6751 FAX5742-6853
区 アスベストに関する相談	建築物石綿含有建材調査者を派遣し、目視による石綿等使用状況調査を実施、石綿の正しい取り扱いについてアドバイスを行う(無料・先着順)	
都 太陽エネルギーに関する相談	太陽光発電や太陽熱利用機器の設置に関する問合せ・相談	(公財)東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター (愛称:クール・ネット東京) ☎5990-5236

●助成制度等

住宅改善工事助成 (エコ&バリアフリー 住宅改修)	区 区内業者を利用して環境に配慮した住宅改修等を行う場合に、工事費用の一部を助成 ◆対象住宅 ・自己居住用の住宅 ・自己所有の賃貸住宅 ◆対象工事 LED照明器具設置、遮熱性塗装、日射調整フィルム設置、断熱化、換気設備設置、高断熱浴槽設置、節水型便器設置など ※自己所有の賃貸住宅については、共同住宅共用部分の工事が対象 ◆助成率・助成額 工事費用の10%(区民:上限20万円、 賃貸住宅個人オーナー:上限100万円) ※その他要件あり	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963																
しながわゼロカーボン アクション助成	区 区に、再生可能エネルギー機器等を導入した場合に、設置した機器の購入・工事費用の一部を助成 <table><tr><th>対象機器等</th><th>助成金額</th></tr><tr><td>太陽光</td><td>最大50万円</td></tr><tr><td>蓄電池</td><td>最大30万円</td></tr><tr><td>高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)</td><td>最大20万円</td></tr><tr><td>省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)</td><td>最大1万円</td></tr><tr><td>宅配ボックス</td><td>最大20万円</td></tr><tr><td>ZEH</td><td>最大30万円</td></tr><tr><td>東京ゼロエミ住宅</td><td>最大30万円</td></tr></table> 詳しい要件や提出書類等は、品川区ホームページ「令和7年度 しながわゼロカーボンアクション助成」をご覧ください https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-kankyo-kankyo-zyosei/20250310125732.html 新築OK	対象機器等	助成金額	太陽光	最大50万円	蓄電池	最大30万円	高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)	最大20万円	省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)	最大1万円	宅配ボックス	最大20万円	ZEH	最大30万円	東京ゼロエミ住宅	最大30万円	環境課 環境管理係 ☎5742-6949 FAX5742-6853
対象機器等	助成金額																	
太陽光	最大50万円																	
蓄電池	最大30万円																	
高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)	最大20万円																	
省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)	最大1万円																	
宅配ボックス	最大20万円																	
ZEH	最大30万円																	
東京ゼロエミ住宅	最大30万円																	
アスベスト対策助成 新築OK	区 建築物を解体・改修する際に実施するアスベスト分析調査の費用や、除去工事費を助成(予算の範囲内、上限額あり)	環境課 指導調査係 ☎5742-6751 FAX5742-6853																
生垣助成 新築OK	区 道路に接する敷地に生垣などの植栽をする費用の一部(区の定めた単価に基づき算出した額と実際に要した費用の合計のいずれか小さい額)を助成	公園課 みどりの係 ☎5742-6799 FAX5742-9127																
屋上緑化等助成 新築OK	区 屋上、ベランダや壁面の緑化工事の費用の一部(区の定めた単価に基づき算出した額と実際に要した費用の半額とのいずれか少ない額:上限30万円)を助成(事前に緑化の荷重検討が必要)	河川下水道課 水辺の係 ☎5742-6794 FAX5742-6887																
雨水利用タンク 設置助成 新築OK	区 雨水を貯留し、利用するためのタンク本体購入費および設置工事費を合計した額の1/2(上限5万円、うち設置工事費は上限1万5千円)を助成	河川下水道課 水辺の係 ☎5742-6794 FAX5742-6887																

※5ページに続く

省エネ性に優れ、災害にも強く、健康にも資する断熱・太陽光住宅の普及拡大を促進するため、高断熱窓・ドアへの改修や、蓄電池、V2Hに対して補助を行うとともに、あわせて太陽光発電設備を設置する場合に上乗せして補助を行う

補助対象	補助率
高断熱窓・高断熱ドア(既存住宅のみ)	サイズ・性能に応じて定めた助成単価(1/3相当額、上限130万円/戸) ※管理組合による、50戸以上の窓ドア改修の場合、助成単価・上限額を割増(1.2倍) ※断熱防犯窓を設置した場合、当該窓の助成単価・上限額を割増(2.5倍)
断熱材の設置(既存住宅のみ)	材料費・工事費の3分の1(上限100万円/戸)
高断熱浴槽(既存住宅のみ)	材料費・工事費の3分の1(上限9.5万円/戸)
蓄電池システム	◆蓄電池システム新規設置 12万円/kWh(太陽光発電設備設置又は再エネ電力メニュー契約締結が条件) ◆蓄電池ユニットの増設 8万円/kWh(太陽光発電設備が設置済の場合に限る) ◆DR実証(※1)参加への上乗せ補助 定額10万円/件
既存蓄電池へIoT機器の設置	機器費・工事費の2分の1(上限10万円/戸) ※DR実証に参加する場合に限る
太陽熱利用機器	[設置する場合] 機器費・工事費の2分の1(上限55万円/戸) [更新する場合] 機器費・工事費の2分の1(上限10万円/台)
地中熱利用機器	[設置する場合] 機器費・工事費の5分の3(上限180万円/台)(※1) [更新する場合] 機器費・工事費の2分の1(上限27.5万円/台)
エコキュート・ハイブリッド給湯器の設置	太陽光発電設備と連携する場合(14万円/台) 再エネ電力メニュー契約を締結する場合(5万円/台) ◆DR実証(※1)参加への上乗せ補助 8万円(エコキュート等新設時にDR実証へ参加する場合に限る)
V2H(電気自動車(EV)等に蓄えられている電力を自宅で使用することができるシステム)	機器費・工事費の2分の1(上限50万円/台) [太陽光、V2HおよびEV・PHVが揃う場合]10分の10(上限100万円/台)
太陽光発電設備 (単独設置も対象)(※2)	◆新築住宅への設置 [3kW以下の場合] 12万円/kW(上限36万円) [3kWを超える場合] 10万円/kW(上限500万円/棟) [3kWを超え3.6kW未満の場合] 一律36万円(※3)
	◆既存住宅への設置 [3kW以下の場合] 15万円/kW(上限45万円) [3kWを超える場合] 12万円/kW(上限600万円/棟) [3kWを超え3.75kW未満の場合] 一律45万円(※3)
	◆陸屋根の住宅への上乗せ補助 [既存住宅の防水工事の場合] 18万円/kW [既存または新築の集合住宅への架台設置の場合] 20万円/kW [既存の戸建住宅への架台設置の場合] 10万円/kW
	◆機能性PVへの上乗せ補助 機能性の区分に応じ最大8万円/kW
	◆機器の更新 機器費・工事費の2分の1(上限10万円/台)
上記設備設置に伴いリフォーム瑕疵保険への加入	定額7,000円/契約
分譲マンションにおけるエコジョーズ・エコフィールへの一斉交換(※3)	7万円/台(追い炊き機能がある場合) 5万円/台(追い炊き機能がない場合) ◆再エネ電力メニュー契約上乗せ 3万円/件(エコジョーズ・エコフィールに交換した住戸に限る)

災害にも強く
健康にも資する
断熱・太陽光住宅
普及拡大事業

※6ページに続く

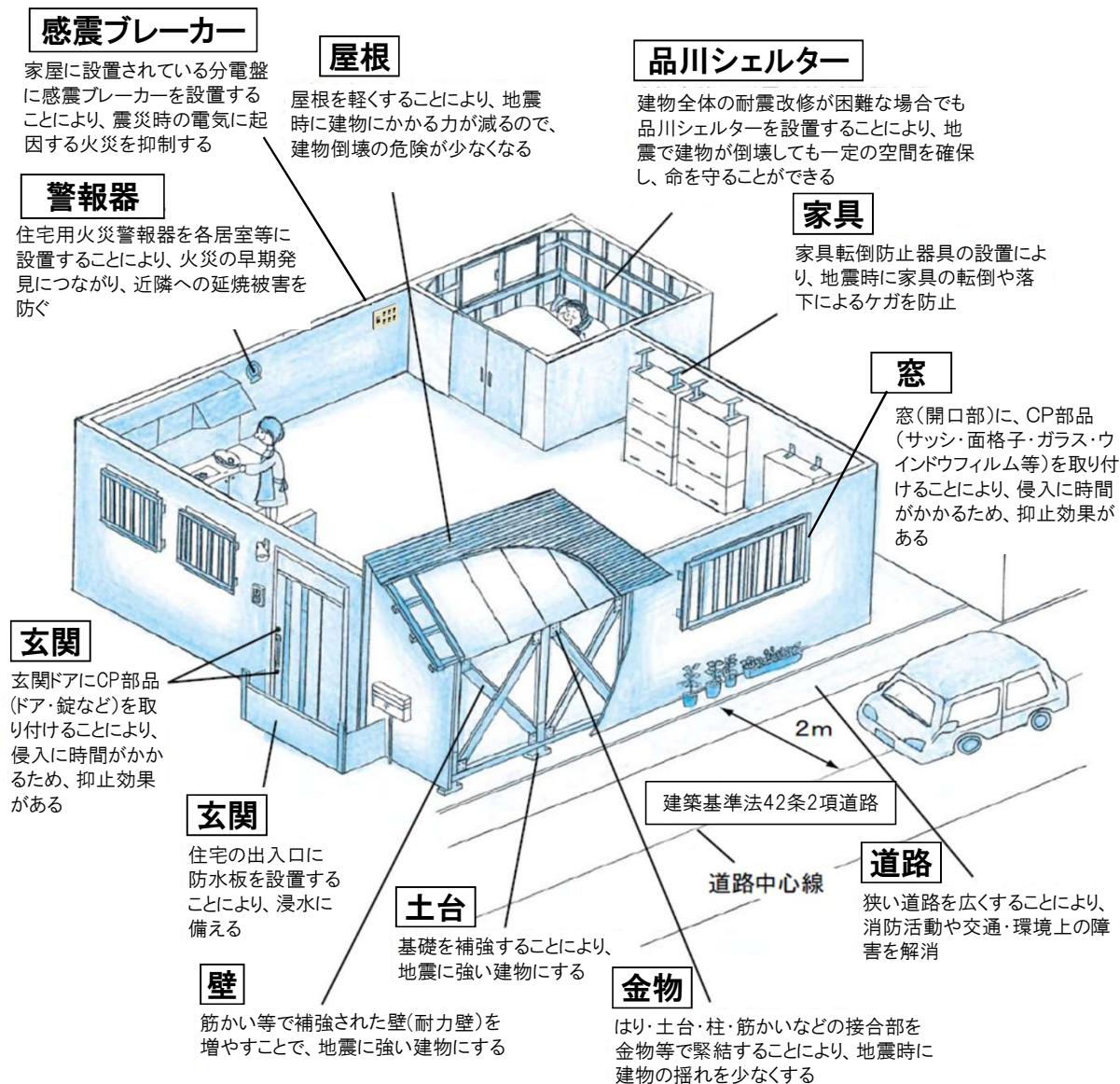
災害にも強く 健康にも資する 断熱・太陽光住宅 普及拡大事業	都 ※1 東京都家庭用アグリゲーターと連携して行うデマンドレスポンス(DR)の実証 ※2 既存の太陽光発電設備を取り替える場合も対象 ※3 住棟の3/4以上の住戸でエコジョーズ等に交換されていること 【制度についての問い合わせ先】 東京都環境局家庭エネルギー対策課 ☎5388-3533 【申請受付先】 (公財)東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター (愛称:クール・ネット東京) [断熱改修] ☎6633-3822 [V2H] ☎6633-3823 [蓄電池システム]☎6633-3824 [太陽熱・地中熱]☎5990-5086 [太陽光] ☎6633-3821 [エコキュート等] ☎6633-3826 [エコジョーズ・エコフィール]☎5990-5086												
防音工事助成	都 品川区中原街道地区沿道地区計画区域内に建っている住宅を道路の騒音が入りにくい防音構造に改良・建替える費用の一部を助成 【申請書提出先】(品川区)都市計画課計画調整担当 ☎5742-6760 FAX5742-6889 東京都建設局 管理課 ☎5320-5279												
緩衝建築物の 建築費等一部負担	都 品川区中原街道地区沿道地区計画区域内で、中原街道に面する建物を建てる場合、地区計画に適合し、遮音上有効なものについて、建築費等の一部を助成												
東京ゼロエミ住宅 普及促進事業	都 「東京ゼロエミ住宅[*]」(床面積の合計が2,000㎡未満)を新築した建築主に対し、その費用の一部を補助 ◆補助額 <table><tr><td></td><td>水準C</td><td>水準B</td><td>水準A</td></tr><tr><td>戸建住宅</td><td>40万円/戸</td><td>160万円/戸</td><td>240万円/戸</td></tr><tr><td>集合住宅等</td><td>30万円/戸</td><td>130万円/戸</td><td>200万円/戸</td></tr></table> 対象住宅に設置する太陽光発電設備や蓄電池、V2Hに対する補助あり(太陽光発電設備等の再エネ利用設備は原則設置が要件) *「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」に基づき、都に登録された認証審査機関から東京ゼロエミ住宅認証書の交付を受けた住宅 (公財)東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター (愛称:クール・ネット東京) ☎5990-5169		水準C	水準B	水準A	戸建住宅	40万円/戸	160万円/戸	240万円/戸	集合住宅等	30万円/戸	130万円/戸	200万円/戸
	水準C	水準B	水準A										
戸建住宅	40万円/戸	160万円/戸	240万円/戸										
集合住宅等	30万円/戸	130万円/戸	200万円/戸										

新築OK

※この他、減税制度や融資制度(14～16ページ参照)を利用できる場合があります

(3)防犯・防災に配慮する

住まいの防犯・防災対策はそこに住む人々の生命や財産を守るために必要な要素です。耐震補強や不燃化などは、目に見えない性能向上改修であるため、効果を実感できる機会は少なく、切迫感はあるけれどもなかなか手をつけにくいのが実情です。これらの工事はバリアフリー化や断熱化等、他のリフォーム工事と同時に行うと合理的・経済的です。



CP部品とは？

住宅用のドア、錠、窓等のなかで「侵入までに5分以上の時間を要する防犯性能があると評価した建物部品」として登録された部品で、CPマークが表示されています。これらを使用することで、より強固な防犯対策をとることができるようになります。CP部品についての詳細は、(公財)全国防犯協会連合会ホームページ<http://www.cp-bohan.jp/>で確認できます。



CPマーク

●耐震改修等への支援

☆木造住宅等耐震診断支援

区

- 木造 平成12年5月31日以前に建築された、2階建て以下の原則、在来軸組工法の木造住宅を対象として、耐震診断費用の全額を助成
- 非木造 昭和56年5月31日以前に建築された非木造住宅を対象として、耐震診断費用の1/2を助成
- ◆助成限度額
 - 木造 戸建て・長屋 25万円、共同住宅 27万円
 - 非木造 戸建て・長屋・共同住宅 80万円

**耐震診断の結果、
倒壊の恐れがある場合**

☆耐震補強設計支援

区

上記の耐震診断により倒壊の恐れがあるとされた建築物の耐震改修を行う場合に、補強設計費用の1/2を助成

◆助成額
[木造]上限30万円 ※
[非木造]上限80万円

☆耐震改修支援

区

上記の耐震診断、耐震補強設計に基づき耐震改修を行う場合に耐震改修工事費用の一部を助成

◆助成割合および限度額
[木造]戸建て・長屋:1/2、300万円 ※
共同住宅:1/2、450万円 ※
[非木造]戸建て・長屋・共同住宅:全額、150万円

☆耐震補強設計支援と耐震改修支援を同時に申請

区

上記の耐震診断により、倒壊の恐れがあるとされた建築物の耐震改修を行う場合に、補強設計費用と耐震改修工事費用の合計額の一部を助成

◆助成割合および限度額
[木造]戸建て・長屋:2/3、400万円 ※
共同住宅:2/3、600万円 ※

☆木造住宅除却(解体)工事支援

区

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅の除却(解体)工事を行う場合に費用の全額を助成

◆限度額
戸建て・長屋:200万円 ※ 共同住宅:300万円

※令和7年度から令和9年度まで期間限定で拡充

問い合わせ先: 建築課耐震化促進担当 ☎5742-6634
FAX5742-6898

●特定地域での建替えをお考えの方へ

☆不燃化建替え相談・助成(都市防災不燃化促進事業)

区

- 対象地域**
- ・戸越公園一帯周辺地区(戸越2・4・5、豊町1・2・3)
 - ・補助26号線その2地区(西品川1、二葉1、豊町2・3)
 - ・滝王子通り地区(西大井1・2、大井5)、補助29号線地区(大崎3・4)
 - ・補助29号線その2地区(西品川3、戸越1・2・4、豊町6、二葉3・4、西大井5・6)
 - ・補助29号線その3地区(戸越5、西大井2・4)、補助29号線その4地区(戸越6)
 - ・補助28号線地区(大井3・4・5)、放射2号線地区(荏原1・2、西五反田5・6)
- (各町丁目の一部)
- 内 容**
- ①不燃化建替え相談
「どのくらいの規模の建築物が建てられるのか」「工事費はどのくらいかかるのか」などの建替え相談や建築アドバイスをします
※不燃化建替え相談会を実施(年1回不定期)
- ②除却助成
耐火・準耐火建築物以外の木造建築物を除却する場合、対象床面積に応じ助成します
除却助成額 ア) 現在の建物の床面積(㎡)×33,000円
イ) 実際にかかった除却費
◎ アとイを比べ、金額の小さいほうが助成額(1,650万円を限度)になります
- ③建築助成
不燃化促進区域内で耐火・準耐火建築物を建築する場合に費用の一部を助成します
一般建築助成額 区で定めた助成額表による
加算される助成 ・住宅型不燃建築物助成(助成額は対象面積により異なる)
・三世帯住宅助成 60万円
・共同建築助成 100万円 ・協調建築助成 60万円
※助成額算定に用いる単価等は年度途中でも変更となる場合あり

問い合わせ先:木密整備推進課不燃化促進担当 ☎5742-6947 FAX5742-6756

☆不燃化特区支援事業による助成

区

- 対象地域(不燃化特区)**
- 東中延1・2丁目、中延2・3丁目、西中延3丁目、補助29号線沿道地区(品川区)、
豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目、西大井6丁目、旗の台4丁目、中延5丁目、
戸越2・4・5・6丁目、西品川1・2・3丁目、大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目、
放射2号線沿道地区、補助28号線沿道地区、大井2丁目
- 内 容**
- ①老朽建築物の取壊し・建替えに関するご相談に専門家を無料で派遣
年度内5回まで
- ②老朽建築物の解体除却費用の助成
平成17年3月31日以前に建築された木造建築物の場合
延床面積(㎡)×33,000円 かつ上限1,650万円/戸
昭和56年5月31日以前に建築された軽量鉄骨造建築物の場合
延床面積(㎡)×47,000円 かつ上限2,350万円/戸
- ③老朽建築物の解体除却に伴う引越しにかかる費用を助成
老朽建築物面積が30㎡以上60㎡未満の場合(いずれも上限額)
・転居一時金 315,000円 ・移転費用 160,000円 ・家賃 315,000円
- ④老朽建築物を解体除却して耐火・準耐火建築物を建築する際の不燃構造化費用を助成
耐火建築物(1~3階面積計100㎡)一戸建住宅の場合(いずれも上限額)
・設計監理費 2,327,000円 ・不燃構造化費用 1,970,000円(耐火の場合)
- ⑤固定資産税・都市計画税の減免(5年間)
特区内で老朽建築物の除却の場合:土地8割減免、建替えの場合:家屋10割減免
※助成額算定に用いる単価等は年度途中でも変更となる場合あり

問い合わせ先:木密整備推進課木密整備担当 ☎5742-6925 FAX5742-6756

※10ページに続く

☆整備地域不燃化加速事業による助成

区

対象地域 小山二丁目、中延四丁目

- 内 容**
- ①老朽建築物の取壊し・建替えに関するご相談に専門家を無料で派遣
年度内5回まで
 - ②老朽建築物の解体除却費用の助成
平成17年3月31日以前に建築された木造建築物の場合
延床面積（㎡）×33,000円 かつ上限1,650万円/戸
昭和56年5月31日以前に建築された軽量鉄骨造建築物の場合
延床面積（㎡）×47,000円 かつ上限2,350万円/戸
 - ③老朽建築物の解体除却に伴う引越しにかかる費用を助成
老朽建築物面積が30㎡以上60㎡未満の場合（いずれも上限額）
・転居一時金 315,000円 ・移転費用 160,000円 ・家賃 315,000円
 - ④老朽建築物を解体除却して耐火・準耐火建築物を建築する際の不燃構造化費用の一部を助成
耐火建築物（1～3階面積計100㎡） 一戸建住宅の場合（上限）
・設計監理費 2,327,000円
- ※助成額算定に用いる単価等は年度途中でも変更となる場合あり

問い合わせ先：木密整備推進課木密整備担当 ☎5742-6925 FAX5742-6756

建替えに伴う仮住まい

区

対 象 者 上記の建替えや除却に関わる助成事業を利用する方

内 容 区の整備事業に伴う老朽住宅等の建替えまたは除却により住宅に困窮すると認められる方に対して
従前居住者用賃貸住宅（ソレイユ戸越・ソレイユ中延・コンフォール品川西大井）を紹介します

問い合わせ先：木密整備推進課木密整備担当 ☎5742-6779 FAX5742-6756

☆東京都個人住宅利子補給助成

都

対象地域 東京都が定めた不燃化を促進する地域（詳しくは計画課へお問い合わせください）

内 容 木造住宅密集地域の不燃化を促進するため、自己資金だけでは自己用住宅の建替えが
困難な方向けに、金融機関からの借入金に対する利子補給をするもの

- ・利子補給期間 10年間
- ・利子補給額 利用者負担利率の1%相当額（1%未満の場合は、当該金利）

問い合わせ先：東京都住宅政策本部計画課 ☎5320-4952

※この他、減税制度や融資制度（14～16ページ参照）を利用できる場合があります

●がけ・擁壁の安全化支援

名称	内容	問い合わせ先
がけ・擁壁安全化 アドバイザーの派遣	区内全域の高さ2mを超えるがけや擁壁所有者等へ擁壁等の安全化対策に向けた第一歩として、技術的アドバイスをを行う専門家(構造一級建築士など)を派遣	建築課 審査担当(構造) ☎5742-9172 FAX5742-6898
がけ・擁壁改修工事 費助成	土砂災害警戒区域内にあるがけ・擁壁の所有者が行う改修工事の助成 ①擁壁の改修工事(工事費の1/2、上限1,000万円) ②既存のがけ等の補強工事(工事費の1/2、上限100万円) ③防護壁等を設置する工事(工事費の1/2、上限200万円) 区内の道路または公共施設に接する2mを超えるがけ・擁壁の所有者が行う改修工事の助成 ①擁壁の改修工事(工事費の1/2、上限400万円) ②既存のがけ等の補強工事(工事費の1/2、上限100万円) ③防護壁等を設置する工事(工事費の1/2、上限200万円)	

●その他の助成制度

名称	内容	問い合わせ先													
耐震シェルター設置 費用助成	平成12年5月31日以前に建築された耐震性の不足する2階建て以下の木造住宅等を対象に、耐震シェルターの設置費用を助成 〔品川シェルター〕(上限65万円) ※工法等の要件あり	建築課 耐震化促進担当 ☎5742-6634 FAX5742-6898													
防水板設置工事 助成 新築OK	浸水被害を軽減するために行う住宅等への防水板設置およびこれに伴う関連工事費用の一部を助成 <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請者の内訳</th><th>限度額</th><th>助成割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住民登録している個人</td><td>100万円</td><td rowspan="2">工事費用の 3/4</td></tr> <tr> <td>その他の個人</td><td>50万円</td></tr> <tr> <td>1年以上前から区内に登録している法人</td><td>100万円</td><td rowspan="2">工事費用の 1/2</td></tr> <tr> <td>その他の法人</td><td>50万円</td></tr> </tbody> </table> *区内標高5m以下に立地している建築物は全て助成対象です *5mより高い場所に立地している建築物については、対象外となる場合があります 詳しくはお問い合わせください	申請者の内訳	限度額	助成割合	住民登録している個人	100万円	工事費用の 3/4	その他の個人	50万円	1年以上前から区内に登録している法人	100万円	工事費用の 1/2	その他の法人	50万円	河川下水道課 水辺の係 ☎5742-6794 FAX5742-6887
申請者の内訳	限度額	助成割合													
住民登録している個人	100万円	工事費用の 3/4													
その他の個人	50万円														
1年以上前から区内に登録している法人	100万円	工事費用の 1/2													
その他の法人	50万円														
雨水浸透施設 設置助成 新築OK	雨水浸透ます・雨水浸透管などの浸透施設を設置する場合に、設置工事費用の一部を助成(上限54万円)														
コンクリートブロック 塀等除却工事費 助成	道路沿いの安全性が確認できないコンクリートブロック塀、万年塀、石積み塀、レンガ塀(高さ80cm以上)の所有者が行う除却等工事の助成 ①塀の除却工事(工事費の全額、上限3万円/m) ②軽量フェンス等の設置工事※塀除却と同時の場合(工事費の1/2、軽量フェンス等:上限1万6千円/m、高さ50cm以下のブロック積等:上限2万6千円/m) ③②の工事に関わる設計費および工事監理費(確認の申請ならびに完了検査の申請に係る費用)(上限15万円)	建築課 審査担当(構造) ☎5742-9172 FAX5742-6898													

※12ページに続く

細街路拡幅整備 費用助成	消防活動や交通・環境上で大きな障害となっている細街路(幅4m未満の狭い道路)を拡幅・整備するのに要した費用の一部を助成	建築課 細街路担当 ☎5742-6772 FAX5742-6898
家具転倒防止対策 助成	高齢者世帯・障害者世帯を対象に、家具転倒防止器具の購入、取付支援および取付に係る費用を助成 ◆助成額 上限2万円 ※器具の持ち込みは不可(器具の購入・設置はシルバー人材センターが実施)	高齢者地域支援課 高齢者住宅担当 ☎5742-6735 FAX5742-6882
老朽建築物等の共同建替え等助成(都心共同住宅供給事業)	土地が細分化され、老朽化した木造建物が密集している地域で土地を共同化し、オープンスペースなどを確保して優良な共同住宅等を建築する場合に、その整備に要する費用(建築設計費や工事監理費、空地等整備費など)の一部(上限2/3)を補助 ◆対象地域 センター・コア・エリア内(ほぼ首都高速中央環状線の内側)および特に住宅供給の促進を図るべき地域(特定促進地区)として、東京都住宅マスタープランで定めた地域内 ※東京都住宅政策本部のホームページで地域をご確認ください(https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/)	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963
感震ブレーカー設置 助成	既存の木造住宅を対象に、感震ブレーカー<分電盤タイプ(内蔵型・接続型)・簡易タイプ(アース付コンセント型)>の設置費用を助成 ①一般世帯 ・分電盤タイプ:総費用の5/6(上限8万円) ・簡易タイプ :総費用の全額(上限3万円) ②特例世帯(高齢者・障害者等) ・分電盤タイプ:総費用の7/8(上限10万円) ・簡易タイプ :総費用の全額(上限3万円) ※都の補助金が追加適用となる場合があります	防災課 防災設備係 ☎5742-7134 FAX3777-1181

●防犯・防災対策

名称	内容	問い合わせ先
家庭用消火器購入・薬剤詰め替えのあっせん	火災における区民の初期消火活動を支援するため、家庭用消火器の購入(1本5,000円※)・詰め替えをあっせん(法に基づき配備しなければならない消火器は対象外)(※)木密地域の木造住宅にお住まいの方は、都の補助金が追加適用となる場合があります	防災課 防災設備係 ☎5742-7134 FAX3777-1181
防災用品のあっせん	各家庭において日頃よりしっかりと災害に備え、災害時の被害を最小限にするため、区民および区内在勤の方を対象に防災用品のあっせんちらしを作成し、紹介	防災課 啓発・支援担当 ☎5742-6696 FAX3777-1181
マンション防災アドバイザー派遣事業	マンション内の住民同士や地域との助け合い等「共助」の観点から、マンションにおける防災対策の強化をアドバイザーがサポート(無料) ・防災全般に関する相談 ・防災訓練の計画・実施補助 ・防災対策についての講演 など	
防犯一般	地域の防犯活動や防犯対策についての相談	品川警察署 ☎3450-0110 大崎警察署 ☎3494-0110 大井警察署 ☎3778-0110 荏原警察署 ☎3781-0110

(4)メンテナンス、衛生面など

建物を長持ちさせるためには、定期的なメンテナンスが大切です。
生活に合わせた「快適」「安全」「健康」に暮らせる家にすることで住まいの価値も向上していきます。

●相談窓口

名称	内容	問い合わせ先
住宅相談会	区内施工業者や建築士が建替えやリフォーム、耐震改修等についての相談を受付(予約不要) ◆日時:毎月第3水曜日 10:00~15:00 ◆場所:品川区役所第二庁舎3階ロビー ◆主催:品川区住宅耐震化促進協議会(品川区住宅センター協議会および(一社)東京都建築士事務所協会品川支部で構成)	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963
施工業者の紹介	住まいの新築・増改築・修繕等をお考えの方へ、区内の建設組合3団体で構成される「品川区住宅センター協議会」を通じて地元の施工業者を1者紹介 ◆相談受付から3、4日程度で工事を担当する業者から直接連絡がありますので、工事内容等について相談してください ◆申し込みの際は電話または窓口、電子申請で氏名・住所・電話番号・工事内容をお伝えください	
一般建築相談	建物などを建てるときの各種規制に関する相談	建築課 審査担当 ☎5742-6769 FAX5742-6898
シルバー人材センター	植木の手入れやふすま・障子の張替えなどを受注	品川区 シルバー人材センター ☎3450-0713 FAX3450-0714

※14ページに続く

住宅相談 (住まいのダイヤル)	様々な住宅相談に、建築士の資格を持ち、住宅に関する幅広い知識を備えた相談員がアドバイス 相談の内容等により、弁護士と建築士による対面相談「専門家相談」や契約前のリフォーム見積書について助言を行う「リフォーム見積チェックサービス」を案内 月～金 10:00～17:00 祝祭日、年末年始を除く	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル) https://www.chord.or.jp/ ☎3556-5147
ネズミ対策の相談	区	ネズミが住みにくい環境づくりや駆除業者の紹介など 生活衛生課 環境衛生担当 ☎5742-9138 FAX5742-9104
住まいの衛生に関する相談	区	結露やダニ対策、シロアリに関する事など カラス・外来種総合窓口 ☎3777-1157
外来種でお困りの方へ	区	ハクビシンやアライグマが天井裏に侵入した場合などに、状況に応じて捕獲・駆除をする
上水道の相談	都	品川給水管工事事務所(東京都水道局品川営業所2F) ☎3783-6259
水道の水漏れがあったら	都	水道局お客さまセンター ナビダイヤル ☎0570-091-100 ナビダイヤルを利用できない方 ☎03-5326-1101 ☎042-548-5110 緊急情報(災害・大規模事故等)専用ダイヤル ☎0570-200-987 (自動音声案内)
下水道の相談	都	次のことなどについて相談する場合 ・宅内の下水道管(排水設備)を改築する場合 ・半地下家屋の浸水対策を実施する場合 ・新たにディスポーザを設置する場合 東京都下水道局 南部下水道事務所 排水設備担当 ☎5734-5043
下水道がつまったら	都	①つまった場所が公道(国道、都道、区道)にある公共下水道管の場合 (下水道局が修理) 東京都下水道局南部下水道事務所品川出張所 ☎3495-0351 ②つまった場所が宅地内や私道にある下水道管(排水設備)の場合 (家や私道の所有者の自費負担) 総合設備メンテナンスセンター(24時間受付) ☎0120-850-195

●減税制度

名称	内容	問い合わせ先
国 <<所得税>> (特定増改築等) 住宅借入金等 特別控除ほか	住宅ローン等でマイホームの新築、購入、増改築等をしたときは、一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けることができます。 ・この控除を受けるためには確定申告をする必要があります ・給与所得者は、控除を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています ・この控除を受ける場合に確定申告書に添付が必要な書類やその他の情報については、国税庁ホームページをご覧ください	品川税務署 ☎3443-4171 荏原税務署 ☎3783-5371
国 <<贈与税>> 住宅取得等資金の 贈与税の非課税	令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に、父母や祖父母など直系尊属から自己の居住の用に供する住宅等の家屋の新築、取得等の対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合において、一定の要件を満たすときは、一定の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。 ・この贈与税の非課税制度を受けるためには、贈与税の申告期限内に贈与税の申告書および一定の添付書類を提出する必要があります ・この贈与税の非課税制度を受けるための、適用要件、非課税限度額および添付書類等、詳しくは国税庁ホームページをご覧ください	

※15ページに続く

《固定資産税・都市計画税》	都 住宅に関する申告等が必要な主な軽減制度は次のとおり ※申告等期限、住宅要件、所有者要件、対象改修工事、軽減適用期間についてはお問い合わせください ◆認定長期優良住宅の新築 当該住宅一戸あたりの床面積120㎡相当分まで、固定資産税額の1/2を軽減 ◆耐震化のための建替えまたは改修 当該住宅に係る固定資産税・都市計画税の全額軽減 ◆バリアフリー改修 当該住宅一戸あたりの床面積100㎡相当分まで、固定資産税額の1/3を軽減(貸家を除く) ◆省エネ改修 当該住宅一戸あたりの床面積120㎡相当分まで、固定資産税額の1/3を軽減(貸家を除く) ◆不燃化建替え減免 当該住宅(不燃化特区内)にかかる固定資産税・都市計画税の全額軽減 土地に関する主な軽減制度は次のとおり ※申告等期限、その他の要件はお問い合わせください ◆住宅用地の特例 1月1日現在、住宅の敷地の用に供されている土地が対象 住宅を建築中または建築予定の土地は原則として対象外 ◆道路非課税 セツバック部分等、道路として利用されている土地 ◆小規模非住宅用地の減免 一画地400㎡以下の非住宅用地のうち200㎡相当分までの固定資産税・都市計画税額の2割を軽減 ◆不燃化特区内の老朽住宅除却後土地の減免 老朽住宅を除却することにより非住宅用地となった土地の固定資産税・都市計画税額の8割を軽減 ※申告等の期限を過ぎると軽減されない場合があります	品川都税事務所 ☎3774-6666(代)
《不動産取得税》	都 不動産(土地・家屋)の所有権を取得した方に課税されます。登記の有無、有償・無償の別、取得の理由(売買、贈与、交換、新築、増築、改築など)にかかわらず課税の対象となりますが、一定の要件を満たす場合、軽減されます。 軽減される主な例は次のとおり。詳細はお問い合わせください ◆一定の要件を満たす「住宅」および「住宅用土地」を取得したとき ◆取得後すぐに家屋を取り壊したとき ◆被収用不動産の代替不動産を取得したとき ◆一定の要件を満たす新築の“東京ゼロエミ住宅”を取得したとき	

●融資制度

名称	内容	問い合わせ先
住宅修築資金融資 あつ旋	区 住宅のリフォーム等を行う場合に金融機関から低金利で資金融資を受けることができるにあつ旋 ◆負担金利(固定金利) ・一般工事(一部建替え工事を含む): 年利1.3% ・災害復旧工事、アスベスト除去工事: 年利0.5% ・耐震補強工事(木造住宅密集地域内): 年利0.3% ・ “ (その他の地域): 年利0.5% ◆あつ旋金額: 10万円～1,000万円(見積額の範囲内) ◆償還方法: 10年以内の元金均等月額償還 ※申込要件あり。着工前にご相談・お申し込みください ※金融機関の審査により融資を受けられない場合があります ★その他: 信用保証機関の保証を利用し、保証料を一括払いした場合に保証料の1/2を助成	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963

名称	内容	問い合わせ先
高齢者向け返済特例制度(部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事、耐震改修工事、断熱改修工事または省エネ設備設置工事)	満60歳以上の方が、自ら居住する住宅に部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事、耐震改修工事、断熱改修工事または省エネ設備設置工事を含むリフォーム工事を行う場合の融資。月々の返済は利息のみで、元金は借入をされた方全員が亡くなったときに一括返済 ※各種要件あり	独立行政法人 住宅金融支援機構 お客さまコールセンター ☎0120-0860-35 https://www.jhf.go.jp/
フラット35 新築OK	民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利型住宅ローン ※各種要件あり	

長期優良住宅とは

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のことをいいます。長期優良住宅の建築(新築・増築・改築)・維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画(長期優良住宅建築等計画)を作成し、区に認定を申請することができます。認定を受けることで、所得税(住宅ローン減税、投資減税型の特別控除)、登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の税制上の優遇を受けることができます。

＜長期優良住宅の認定基準＞

- ①構造および設備が長期使用構造等であること。
 - ②住戸面積が1戸あたり一戸建ての住宅の場合75㎡以上、共同住宅等の場合40㎡以上、いずれも少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)であること。
 - ③良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持および向上に配慮されたものであること。
 - ④土砂災害特別警戒区域内に住宅がないこと。
- ※認定の申請にあたっては、民間の登録住宅性能評価機関が発行する確認書または、設計住宅性能評価書が必要になります

問い合わせ先: 建築課審査担当 ☎5742-9172 FAX5742-6898

低炭素建築物とは

都市の低炭素化の促進に関する法律で定める、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられている建築物のことをいいます。区に低炭素建築物新築等計画の認定申請を行うことにより、低炭素建築物としての認定を受けることができます。認定を受けた建築物は、税制(所得税、登録免許税等)や融資の優遇措置の対象となります。また、低炭素化に資する設備について、容積率算定時の延べ床面積に参入しないことができます。

＜低炭素建築物の認定条件＞

- ①省エネ基準を超える省エネ性能(ZEB・ZEH水準)を持つこと。
かつ再生可能エネルギー利用設備の導入・低炭素化に資する措置等を講じていること。
 - ②都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切であること。
 - ③資金計画が適切なものであること。
- ※認定の申請にあたっては、民間の登録住宅性能評価機関等が発行する適合証が必要になります。

問い合わせ先: 建築課審査担当 ☎5742-9172 FAX5742-6898

●工事請負契約または売買契約をする前に

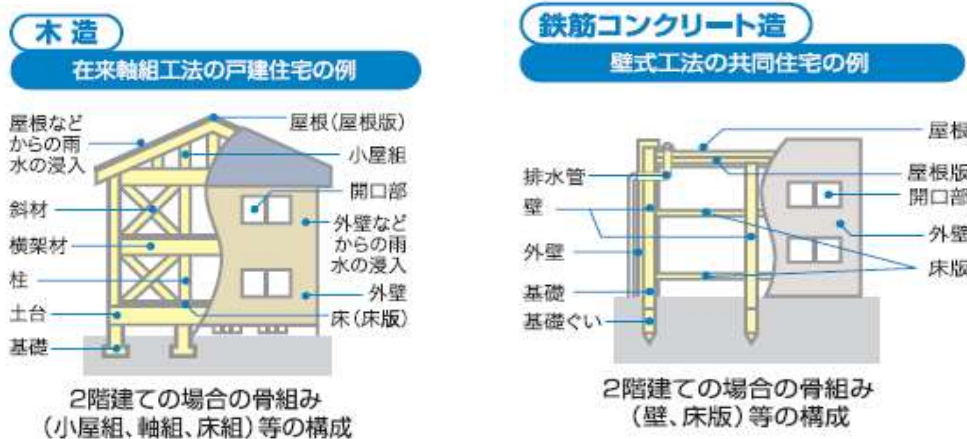
良質な住宅を安心して取得するために参考となる制度等の概要を紹介します。

☆住宅品質法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）

住宅の品質確保の促進、取得者等の利益の保護および住宅にかかる紛争の迅速かつ適正な解決を図ることができるよう制定された法律で、次の3つの柱があります。

1. 新築住宅の瑕疵(かし)担保責任

瑕疵(かし)担保責任とは、住宅品質確保法にて定められた、住宅の瑕疵(かし)についての担保責任義務のことです。事業者(請負人または売主)は、新築住宅の特に重要な部分である「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」の瑕疵(かし)について、10年間の無償補修や賠償責任を負う義務があります。



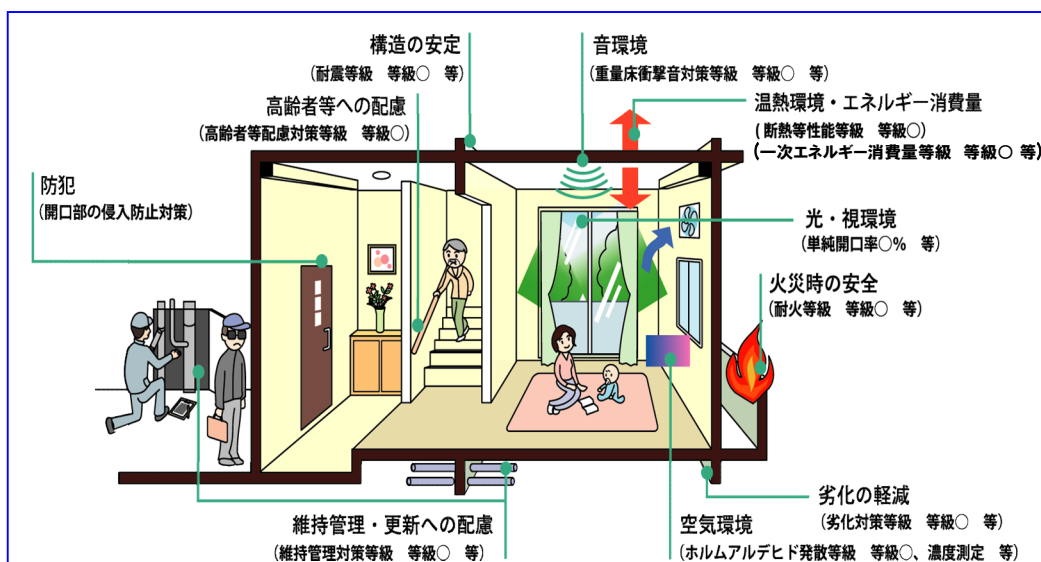
資料：住まいるダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

2. 住宅性能表示制度

構造の安定、劣化の軽減、温熱環境・エネルギー消費量に関することなど住宅性能を表示するための共通ルール(表示方法、評価方法の基準)を定め、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする任意の表示制度です。

登録住宅性能評価機関(国土交通大臣の登録を受けた者)が申請に基づき住宅の性能評価を行い、住宅性能評価書として交付します。新築住宅、既存住宅で性能表示事項が異なるのでご確認ください。

住宅性能表示のイメージ



資料：住宅性能表示制度((一社)住宅性能評価・表示協会)

住宅性能評価書に付する標章

設計住宅性能評価(新築住宅)の場合



建設住宅性能評価(新築住宅)の場合



建設住宅性能評価(既存住宅)の場合



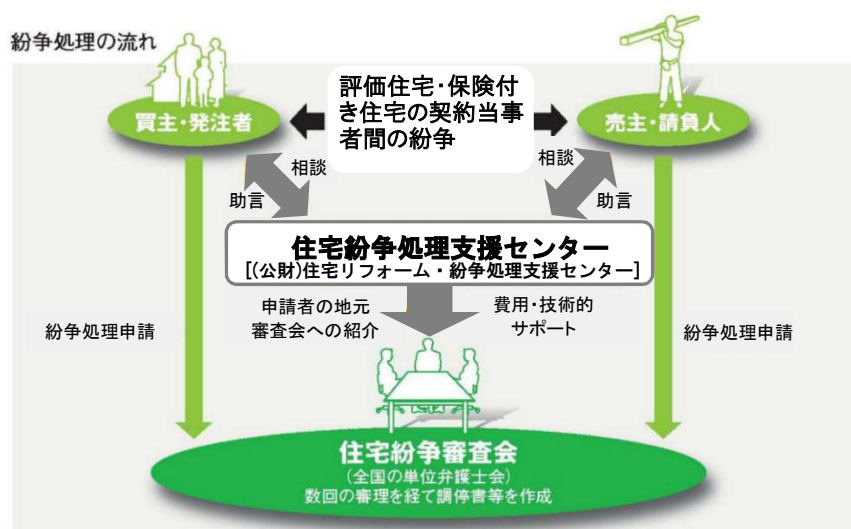
資料：国土交通省

3. 住宅専門の紛争処理体制

建設住宅性能評価書付住宅や住宅瑕疵(かし)担保履行法に基づく瑕疵保険付き住宅について買主・発注者と売主・請負人等の契約当事者間で紛争が生じた場合、紛争処理制度を利用することができます。

●「指定住宅紛争処理機関(住宅紛争審査会)」に申請して、「あっせん」、「調停」または「仲裁」を受けることができます(申請手数料は原則1万円)。

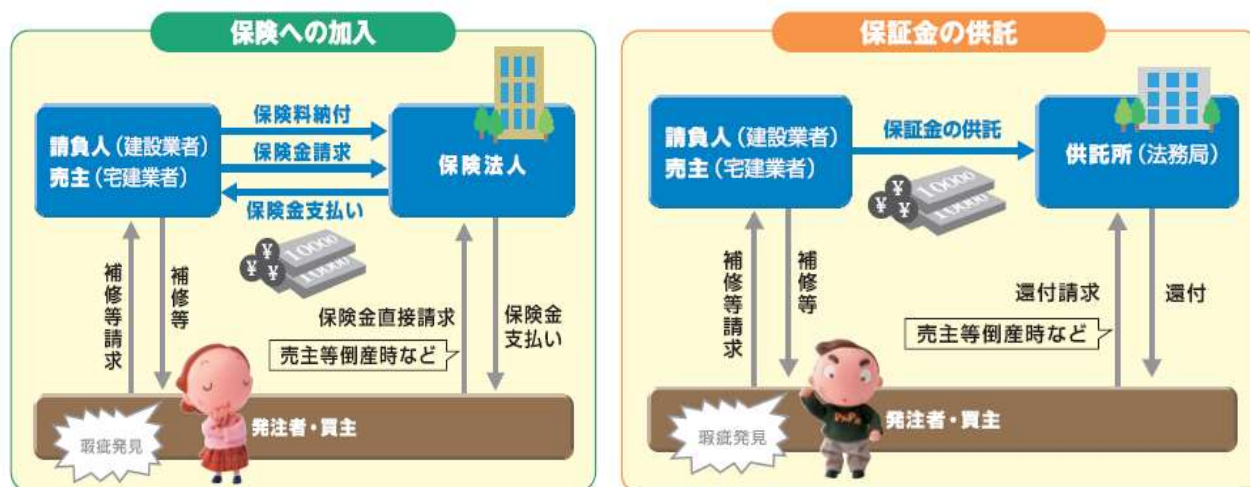
資料:住まいるダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)



☆住宅瑕疵(かし)担保履行法

新築住宅を供給する事業者(請負人または売主)に対して、住宅品確法に基づく瑕疵(かし)の修補等が確実に行われるよう、資力の確保を義務付けるものです。平成21年10月1日以降に引き渡された新築住宅の請負人や売主は、保険の加入又は保証金の供託のいずれかが義務付けられています。

倒産等で住宅の瑕疵(かし)についての補修等ができない場合は、保証金又は保険金より補修等に必要な費用が消費者(発注者または買主)に直接支払われます。



資料:住まいるダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

☆リフォーム瑕疵(かし)保険

リフォーム瑕疵(かし)保険は、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度です。住宅専門の保険会社(住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人)が保険を引き受けます。依頼したリフォーム事業者がリフォーム瑕疵(かし)保険に加入していれば、万が一、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用などの保険金が事業者(事業者が倒産した場合は工事発注者である消費者)に支払われるのでスムーズに補修してもらうことができます。特に請負金額が大きいリフォームの場合には加入しておく安心です。加入を希望する場合は、工事契約前に事業者に対してリフォーム瑕疵(かし)保険をかけて欲しいと伝えましょう。

問い合わせ先:【評価住宅や保険付き住宅のトラブルに関する相談・法律や制度の概要に関するお問合せ】
住まいるダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

☎3556-5147 <https://www.chord.or.jp/>

【住宅瑕疵担保責任保険制度・リフォーム瑕疵保険に関する相談】

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 ☎3580-0236 <https://www.kashihoken.or.jp/search/>

2. 住み替えを検討する

(1) 高齢期の住まい

今はまだ早いとお考えの方も、本当に介護が必要になってからでは、自らの意思で住み替えや改修を検討することは困難になります。

さまざまな状態を想定し、周囲の人たちと話し合いながら、これからの生活プランや資金計画をしっかりと立てることが大切です。改めて高齢期の住まいについて考えてみましょう。

現在の家に
住み続けたい

子世代との同居や近居、近隣のサポート体制、住宅のバリアフリー改修等、ソフト・ハードの両面から介護が必要になった時の備えが必要です。

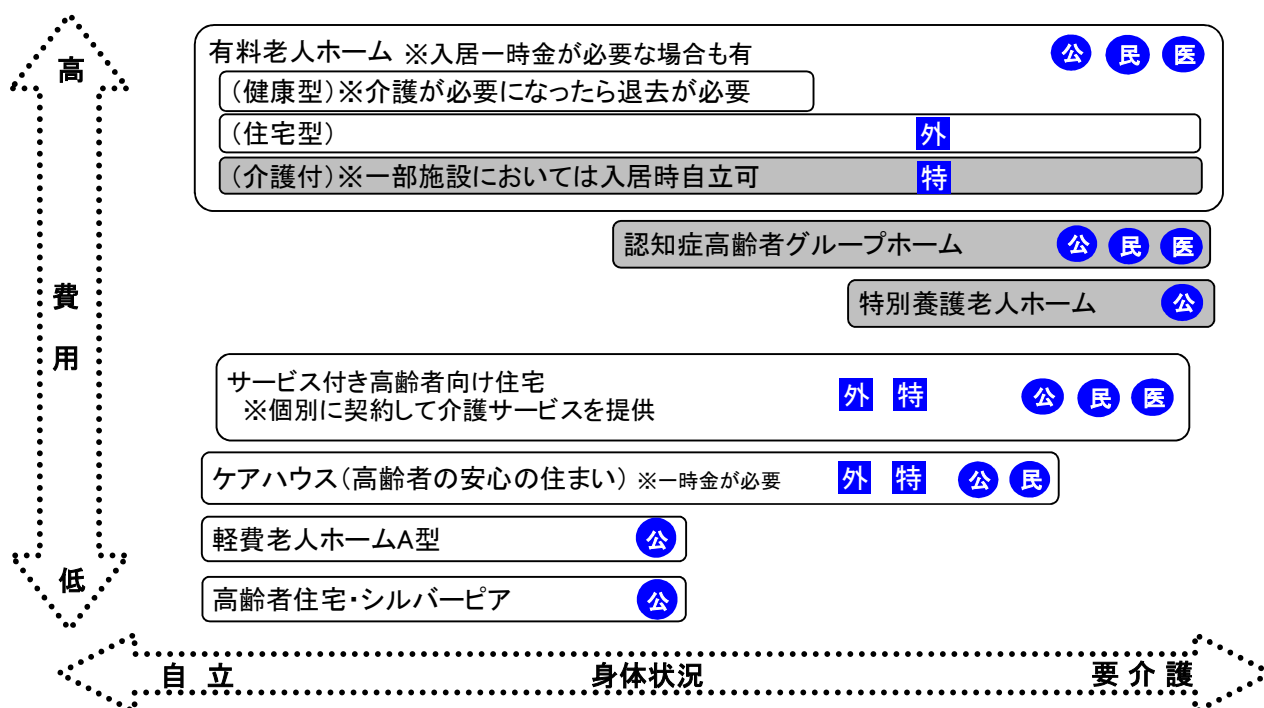
元気なうちに
住み替え

「今後の生活に不安があり、高齢者向けの安心な住まいに住み替えたい」
そんな方には高齢者用住宅等への住み替えも1つの選択肢となります。
ひとり暮らしが不安な方や環境への適応に時間がかかる方などは、元気な
うちから早めの住み替えもおすすめです。

介護が必要に
なってから

「できる限り現在の住まいで暮らし、介護が必要になってから介護付施設
に移りたい」
介護が必要になってからの住み替えをお考えの方は、いつまでも元気で
いるために、健康維持活動や自宅で過ごすための安全対策を心がけましょう。

● 高齢者向け住まい一覧表



公 : 公共、公益法人 民 : 民間企業等 医 : 医療法人

施設にて介護サービスを提供する。

特 : 特定施設入居者生活介護
施設スタッフが介護サービスを提供する。
介護保険法の基準を満たしている。

外 : 外部サービス利用施設
入所中に介護が必要となった場合、
外部の介護サービスを利用する。

●高齢者の住まいの種類と概要

高齢者施設のうち、品川区に関連する施設を中心にまとめました

	名称	概要	問い合わせ先
住宅系	高齢者住宅 シルバーピア	住宅に困窮する方向けの手すりや緊急通報装置を備えた住宅で、生活協力員等が入居者の安否確認や緊急時の対応を行う。品川区では高齢者住宅、東京都ではシルバーピアという(P.23～P.26参照)	高齢者地域支援課 高齢者住宅担当 ☎5742-6735 FAX5742-6882 東京都住宅供給公社 ☎3498-8894
	サービス付き 高齢者向け住宅	安否確認や緊急対応、生活相談などの生活支援サービスの提供があり、一定の面積・設備を有するバリアフリー仕様の住宅(その他医療・介護と連携のある住宅など様々なタイプがある)	高齢者地域支援課 高齢者住宅担当 ☎5742-6735 FAX5742-6882
施設系	軽費老人ホーム A型 (食事提供あり)	家庭環境、住宅事情等により自宅での生活が困難な方に生活支援サービスを提供。区内には食事付のA型のみ	各施設 ※各施設の連絡先はP.21参照
	高齢者の安心のすまい(さくらハイツ)ケアハウス	収入に応じた費用で、食事等生活支援サービスを受けながら、自立した生活を送ることができる。必要に応じて介護サービスも提供	
	品川区版 ケアホーム	ケアハウスを基本に特定施設としても活用。収入に応じて家賃負担を軽減	
	有料老人ホーム	「健康型」「住宅型」「介護付」があり、食事や家事援助等のサービスが付く。サービス内容は施設によりさまざま。介護付は特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けたもの。全国有料老人ホーム協会では入居に関する相談を受けています	(公社)全国有料老人ホーム協会 ☎5207-2763 https://user.yurokyo.or.jp
	特別養護老人ホーム	日常生活に常時介護が必要で、自宅では介護が困難な方が対象。入所対象者は、原則として要介護3以上の方	《入所等の相談》 高齢者福祉課 高齢者支援第一・第二係 施設支援係 ☎5742-6729・6730・6737
	認知症高齢者グループホーム	認知症で要支援2以上が対象。家庭的な環境で共同生活を送る	FAX5742-6881 ※各施設の連絡先はP.21参照

●高齢者向け施設一覧(品川区内公益法人)

	名称	住所	電話番号
軽費老人ホーム(A型)	「東海ホーム」	東品川3-1-8	☎5479-2944
高齢者の安心の住まい (ケアハウス)	「さくらハイツ南大井」	南大井5-19-1	☎5753-3900
	「さくらハイツ西五反田」	西五反田3-6-6	☎5434-7831
特定施設入居者生活介護	「ケアホーム西五反田」※品川区版ケアホーム		
	「ケアホーム西大井こうほうえん」	西大井2-5-21	☎5718-1331
	「ケアホーム東大井」※品川区版ケアホーム	東大井5-8-12	☎5783-0753
特別養護老人ホーム	荏原特別養護老人ホーム	荏原2-9-6	☎5750-2941
	戸越台特別養護老人ホーム	戸越1-15-23	☎5750-1054
	中延特別養護老人ホーム	中延6-8-8	☎3787-2951
	八潮南特別養護老人ホーム	八潮5-9-2	☎5755-9360
	杜松特別養護老人ホーム	豊町4-24-15	☎6426-8213
	平塚橋特別養護老人ホーム	西中延1-2-8	☎5750-3632
	「晴楓ホーム」	東品川3-1-8	☎5479-2744
	「かえで荘」	八潮5-1-1	☎3790-4826
	「ロイヤルサニー」	西大井2-4-4	☎5743-6111
	「成幸ホーム」	中延1-8-7	☎3787-3616
	上大崎特別養護老人ホーム	上大崎3-10-7	☎5447-5363
	「グランアークみづほ」	南品川4-2-32	☎6717-6022
認知症高齢者グループ ホーム	「グループホームロイヤル西大井」	西大井2-4-4	☎5709-7652
	「グループホームロイヤル中延」	中延5-9-22	☎5751-8475
	「グループホーム小山」	小山7-14-4	☎5751-7206
	「グループホーム東大井」	東大井5-8-12	☎5783-0753
	「グループホーム八潮南」	八潮5-9-2	☎5755-9385
	「グループホーム杜松」	豊町4-24-15	☎6426-8213
	「グループホーム大井」	大井6-20-5	☎4283-7072
	「グループホーム東五反田」	東五反田4-11-6	☎5422-7158

サービス付き高齢者向け住宅の家賃助成

多少心身が不自由になっても安心して生活が送れるよう、介護サービスや医療サービスと連携し、見守りサービスや緊急対応、生活相談サービス機能もついたサービス付き高齢者向け住宅の家賃を助成しています

(1)区立型サービス付き高齢者向け住宅

「大井林町高齢者住宅」 ☎5495-7080

《所在地》東大井4-9-1 (全90戸) 《開設》平成24年6月1日



「大井林町高齢者住宅」

(2)民間型サービス付き高齢者向け住宅

①「コムニカ」(全15戸)

☎5788-6162

《所在地》旗の台4-5-17

《開設》平成24年3月1日

②「ケアホーム西大井こうほうえん」(全42戸)

☎5718-1331

《所在地》西大井2-5-21

《開設》平成21年3月

③「cama五反田」(全21戸)

☎5496-0671

《所在地》西五反田3-10-9

《開設》平成27年2月1日

※②ケアホーム西大井こうほうえんは介護認定を受けた方が対象です

問い合わせ先: 高齢者地域支援課高齢者住宅担当 ☎5742-6735 FAX5742-6882

●持ち家を活用する 自宅を売らずに、住み替える方法もあります

名称	概要	問い合わせ先
マイホーム借上げ制度	50歳以上の方が所有するマイホーム(一戸建てやマンション)を借上げて転貸し、安定した家賃収入を保証する制度。賃料から一定の経費を控除した金額が借り上げ賃料として受け取れ、空家になった場合でも、所定の空室時保証賃料が受け取れ、住み替えや老後の資金として活用できる。50歳未満の方でも、相続や転勤、家族や利用者の介護・支援、病気療養など家族状況の変化で空く家を貸す場合は利用可能	(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI) ☎5211-0757 https://www.jti.or.jp/

マイホームを貸したい



- ・公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- ・入居者との契約終了時に解約の自由
- ・物件・土地は子供に相続が可能

移住・住みかえ支援機構



万が一の場合の保証
高齢者住宅財団の基金

賃貸物件を借りたい人



- ・子育て世帯など
- ・良質な借家の循環
- ・敷金、礼金なし。壁紙等自ら一定の改修可
- ・入居を継続したい場合は優先して再契約

資料: (一社)移住・住みかえ支援機構

名称	概要	問い合わせ先
高齢者一括返済融資(リバースモーゲージ)	民間金融機関による持ち家を担保として死亡時に元金等を一括返済する融資制度。生活資金のほか老人ホーム等の一時入居金にも利用できる	各民間金融機関

(2) 公的住宅

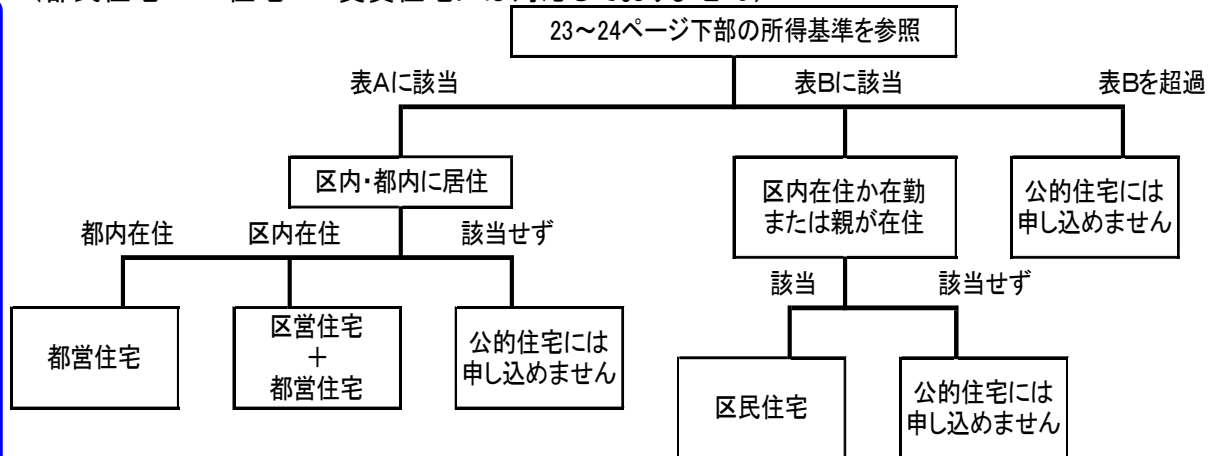
公的住宅には、所得が一定の基準以下の方を対象とした「公営(区営・都営)住宅」、公営住宅の基準を超え、かつ一定の基準内の方を対象とした「区民・都民住宅」、収入が定められた基準以上の方を対象とした「JKK住宅・UR賃貸住宅」があります。

●応募できる住宅の目安

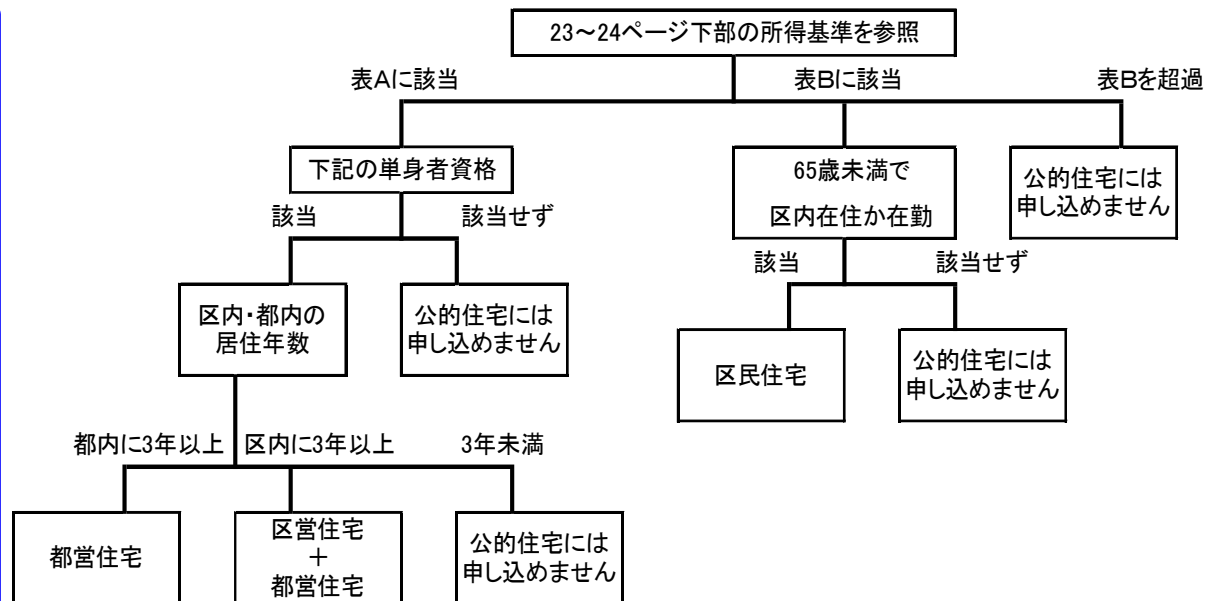
※区営住宅・都営住宅・区民住宅の申込資格確認用フローチャートです。

(都民住宅・JKK住宅・UR賃貸住宅には対応していません)

家族二人以上で住む



単身で住む



★単身者の資格(次のいずれかに該当する成年者であること)

60歳以上、身体障害者手帳1～4級、精神障害者保健福祉手帳1～3級(障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判定された方を含む。)、愛の手帳1～4度、生活保護受給者、中国残留邦人等への支援給付受給者、海外からの引揚者、DV被害者、ハンセン病療養所入所者

※所得とは、給与の場合は給与所得控除後の金額から10万円を引いた額、自営の場合は収入から必要経費を引いた額、年金の場合は年間支給額から一定額を引いた額となります(募集案内でご確認ください)

表A: 区営・都営住宅所得基準

家族数	所得金額(世帯年間合計)	
	一般区分	障害者世帯等特別区分
2人	0～2, 276, 000円	0～2, 948, 000円
3人	0～2, 656, 000円	0～3, 328, 000円
4人	0～3, 036, 000円	0～3, 708, 000円
5人	0～3, 416, 000円	0～4, 088, 000円
単身者	0～1, 896, 000円	0～2, 568, 000円

名称	概要	要件等(抜粋)	使用料の目安(円)
区営住宅	品川区民対象で所得の低い世帯のための低廉な賃貸住宅	①家族向け:同居親族がいて、区内在住の方 単身者向け:区内に3年以上在住で60歳以上などの方 ②所得が表Aの基準内の方	単身者向け 約18,000～43,900 家族向け 約22,800～75,200
都営住宅	都民対象で所得の低い世帯のための低廉な賃貸住宅	①家族向け:同居親族がいて、都内在住の方(ポイント方式は3年以上在住の方) 単身者向け:都内に3年以上在住で60歳以上などの方 ②所得が表Aの基準内の方	約20,000～80,000
区民住宅	区営・都営住宅の所得基準を超える方を対象とした区が建設し供給する賃貸住宅	①家族向け:同居親族がいて、区内在住か区内在勤、もしくは親が区内在住の方 単身者向け:65歳未満で、区内在住または区内在勤(在勤予定含む)の方 ②所得が表Bの基準内の方	単身者向け 約72,000～77,500 家族向け 約102,200～182,200
都民住宅	区営・都営住宅の所得基準を超える方を対象とした賃貸住宅で、都が建設し供給する「東京都施行型」のほかに「指定法人管理型」がある	①同居親族がいて、都内に在住の方(東京都施行型) 日本国内に在住の方(指定法人管理型) ②所得が表Bの基準内の方	2人以上向け 約49,500～223,000
高齢者住宅	住宅に困窮するひとり暮らしの高齢者を対象とした品川区の賃貸住宅	①65歳以上でひとり暮らしの方 ②立ち退き要求を受けているか、保安・保健衛生上劣悪な住宅に住んでいる方 ③区内に引き続き2年以上在住の方 ④独立して日常生活が営める方(介護認定を受けていない方) ⑤本人名義の賃貸住宅に住んでいる方	25,000～85,000
サービス付き高齢者向け住宅	安否確認と緊急対応、生活相談サービスの提供があるバリアフリー住宅	住宅、人数によって要件が違いますので、詳細はお問合せください ①60～65歳以上 ②区内に引き続き2年以上在住の方 ③住宅困窮者(立退き、保健衛生劣悪、高家賃)である方 ④生活状況(自立して生活できる方)が住宅要件に合う方等	家賃/月額70,000～130,000 (その他基本生活支援サービス費10,000～41,000・共益費10,000～42,000・光熱水費別) ※ここから所得に応じて家賃減額有り

※いずれも、自家所有者、公的住宅入居者は原則として申込みできません

※使用料は、築年数や専用面積、設備状況によって変わり、最終的には入居者の所得に応じて計算し、決定されます

※各問い合わせ先はP.25をご参照ください

名称	概要	要件等	問い合わせ先
JKK住宅 (一般賃貸住宅)	自らが居住するための住宅として、公社が建設・管理する賃貸住宅	①申込者本人が成年者で、そのことが住民票で証明できる方 ②申込者世帯の収入が公社の定める月収基準以上の方	東京都住宅供給公社 公社住宅募集センター ☎3409-2244 https://www.to-kousya.or.jp/
UR賃貸住宅 (旧公団住宅)	独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)が管理する賃貸住宅	①申込者本人の平均月収額がUR都市機構が定める基準月収額以上ある方 ②その他UR都市機構が定める資格を満たす方	独立行政法人都市再生機構 ☎0120-411-363 https://www.ur-net.go.jp/

表B: 区民・都民住宅所得基準

家族数	所得金額(世帯年間合計)	
	区民住宅、都民住宅(東京都施行型)	都民住宅(指定法人管理型)
2人	2,276,000～6,224,000円	2,780,000～7,592,000円
3人	2,656,000～6,604,000円	3,160,000～7,972,000円
4人	3,036,000～6,984,000円	3,540,000～8,352,000円
5人	3,416,000～7,364,000円	3,920,000～8,732,000円
6人	3,796,000～7,744,000円	4,300,000～9,112,000円
単身者	1,896,000～5,844,000円	2,400,000～7,212,000円

※都民住宅の単身者向けは管理者にご相談ください

●募集時期一覧

詳しい募集時期は、区の広報「しながわ」でお知らせします。
それぞれの募集時期に配布される募集案内をよく読んで応募してください。

月	区営住宅	区民住宅	都営住宅	都民住宅 (東京都施行型)	都民住宅 (指定法人管理型)	高齢者住宅
5	上旬	先着順募集 (随時)	家族向け 単身者向け等 (抽せん方式)	先着順募集 (随時)	先着順募集 (随時)	
	中旬	障害者世帯、ひとり親世帯、生活保護世帯等の方は当せん率等で一部優遇があります				
6	上旬					
	中旬					
7	上旬	家族向け 単身者向け	抽せん方式の募集では、居室内で病死等があった住宅も掲載します			
	中旬					
8	上旬	抽せんでは入居者を決定します(空き室募集)	家族向け (ポイント方式) 単身者向け シルバーピア (抽せん方式)			
9	中旬	家族向け 単身者向け (入居予定者登録募集)				
10						
11	上旬	入居予定者としての登録順位を決めるものです。抽せんでも空室が発生しないときは入居できない場合があります	家族向け 単身者向け等 (抽せん方式)			
	下旬					
12	上旬					単身者向け
1	中旬	家族向け 単身者向け				
2	上旬	抽せんでは入居者を決定します(空き室募集)	家族向け (ポイント方式) 単身者向け シルバーピア (抽せん方式)			抽せんではなく実態調査のうえ審査会にて補欠登録者を決定します
募集案内 配付場所	住宅課(本庁舎6階)、地域センター、文化センター、行政サービスコーナー ※区営住宅は空き室が発生せず、募集を行わない場合があります					・高齢者地域支援課(本庁舎3階) ・地域センター ・シルバーセンター ・ゆうゆうプラザ ・サービスコーナー

※都営住宅(毎月募集)・・・毎月月中旬頃に募集を行います

☆募集についての問い合わせ先☆

区営住宅

- ・(株)品川宅建管理センター
☎5749-8661 FAX5749-8662
- ・住宅課住宅運営担当
☎5742-6776 FAX5742-6963

区民住宅

- ・(株)東急コミュニティー(ファミリー西五反田西館・東館)
☎3779-6352 FAX3779-6353
- ・(株)品川宅建管理センター(上記以外の区民住宅)
☎5749-8661 FAX5749-8662
- ・住宅課住宅運営担当
☎5742-6776 FAX5742-6963

高齢者住宅

- 高齢者地域支援課高齢者住宅担当
☎5742-6735 FAX5742-6882

都営・都民住宅(東京都施行型)

- ・東京都住宅供給公社 都営住宅募集センター
☎3498-8894 FAX 3409-4527
- ・総合案内テレホンサービス
都営・都民(東京都施行型)
☎6418-5571

都民住宅(指定法人管理型)

- ・東京都住宅供給公社 公社住宅募集センター
☎3409-2244

※指定法人管理型は、住宅を管理する指定法人の連絡先をご紹介します。
各指定法人へお問い合わせください

公社ホームページ

<https://www.to-kousya.or.jp>

●区が管理する住宅一覧

区営住宅	住宅名	所在地	建築年度	階数	戸数	間取り	専有面積(㎡)
	荏原七丁目	荏原7-8-3	S.43	5	33	2DK	33.48
	二葉一丁目	二葉1-4-25	S.44	5	24	2DK	33.48
	東大井三丁目(18号棟)	東大井3-6-18	S.46	8	45	3DK	42.29
	西大井六丁目	西大井6-10-21	S.47	5	40	3DK	41.73
	南大井六丁目	南大井6-1-20	S.48	5	20	3DK	51.04
	南大井一丁目	南大井1-13-7	S.49	10	47	3DK	43.96
	南大井五丁目	南大井5-7-10	S.50	5	25	3DK	51.04
	大井二丁目	大井2-1-25	S.52	5	28	3DK	51.04
					2	3DK	66.04
	西大井六丁目第二(5号棟)	西大井6-17-5	S.54	3	9	3DK	51.04
	西大井六丁目第二(7号棟)	西大井6-17-7	S.54	3	9	3DK	51.04
	東大井三丁目(19号棟)	東大井3-6-19	S.54	3	12	3DK	51.04
	西五反田五丁目(13号棟)	西五反田5-6-13	S.58	3	6	3DK	61.53
	西五反田五丁目(14号棟)	西五反田5-6-14	S.58	4	24	3DK	61.53
	西大井六丁目第三	西大井6-2-16	H.15	6	34	1DK	34.00
					8	2DK	52.30
					4	3DK	60.30
	西中延	西中延1-2-8	H.28	9	43	2DK	34.50
					5	2DK	53.70
	中延一丁目	中延1-10-12	H.29	5	15	2DK	45.06
					6	3DK	49.84

※西大井六丁目第三住宅のうち1DK2戸、2DK2戸は障害者向け住宅です

高齢者住宅	建設型	住宅名	所在地	階数	戸数	専有面積(㎡)
		八潮わかさ荘	八潮5-10-27	8階建ての4～8階部分	40	約29
		東品川わかさ荘	東品川3-1-5	7階建ての2～5階部分	50	約29
	借上型	大井倉田わかさ荘	大井4-14-8	2階建ての1階部分	8	約23
		カガミハイツ	二葉1-3-28	3階建ての2・3階部分	11	約18～27
		パレスガル	南品川4-5-4	5階建て	53	約19～24
		メゾン琴秋	豊町6-30-4	3階建て	14	約20
		グレースマンション	西大井4-12-11	3階建て	12	約25～27
		アツミマンション	二葉1-16-14	4階建ての1・2階部分	10	約26
		バンブーガーデン	豊町6-30-11	3階建て	13	約26
		オーク中延(単身者用)	中延4-5-10	3階建ての2・3階部分	6	約25
		オーク中延(世帯用)	中延4-5-10	3階建ての3階部分	2	約38

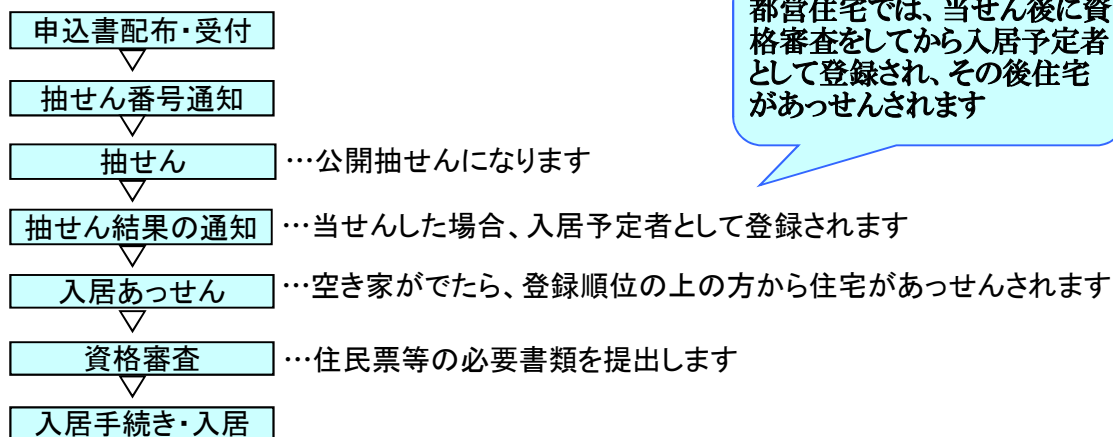
サービス付き高齢者向け住宅	大井林町高齢者住宅	東大井4-9-1	5階建て(単身・世帯用)	90	約24～50
---------------	-----------	----------	--------------	----	--------

障害者住宅	住宅名	所在地	戸数
	東品川わかさ荘	東品川3-1-5	2
	グレースマンション	西大井4-12-11	2
	平塚きぼう荘	平塚2-12-2	2

※障害者住宅への入居者募集については、空き室がでたときに広報「しながわ」等でお知らせします

区 民 住 宅	住宅名	所在地	開設年	階数	戸数	間取り	専有面積(m ²)
	ファミーユ西品川 ※募集はありません	西品川1-16-2	H.5	4	2	3DK	50.17～56.87
	ファミーユ小山	小山3-12-15	H.7	4	19	2LDK 3DK	54.62～54.71
	ファミーユ大井	大井1-14-1	H.9	11	17	2LDK	56.93～69.95
	ファミーユ旗の台	旗の台5-13-9	H.9	5	12	2LDK	57.90
					単身5	1DK	53.83 27.45
	ファミーユ南大井	南大井5-19-9	H.12	9	50	2LDK 3DK	64.28
					単身6	1DK	30.68
	ファミーユ下神明	西品川1-20-16	H.15	25	132	1LDK ～3LDK	51.26 ～81.94
	ファミーユ西五反田西館	西五反田3-6-7	H.16	14	98	2LDK ～4DK	67.00 ～82.86
	ファミーユ西五反田東館	西五反田3-6-38	H.16	31	400	1LDK ～4DK	50.19 ～81.45

< 公的住宅 申込から入居までの一般的な流れ >



都営住宅では、当せん後に資格審査をしてから入居予定者として登録され、その後住宅があっせんされます

(3)民間賃貸住宅のあっせん

●相談窓口

名称	内容	問い合わせ先
高齢者住宅あっせん事業	民間住宅への入居に関してお困りの方に対し、不動産事業者と区が連携して住宅をあっせんし、転居時の一時経費(敷金・礼金・仲介手数料・初回保証委託料・移送費)を助成 ※あっせん事業は令和3年11月より住宅確保要配慮者入居促進事業と連携	高齢者地域支援課 高齢者住宅担当 ☎5742-6735 FAX5742-6882
高齢者住宅生活支援サービス事業	住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある高齢者の方が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、住まいの確保に関する支援および見守り等の生活支援を行う ①見守り、②緊急時の対応、③家財処分を一体的に提供する(有料)	
障害者住宅あっせん事業	住宅にお困りの障害者に対して住宅のあっせんを行うとともに、転居資金等の一部を助成 ※あっせん事業は令和3年11月より住宅確保要配慮者入居促進事業と連携	障害者支援課 障害者支援係 ☎5742-6707 FAX3775-2000
家賃債務保証制度	高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯または解雇等による住居退去者世帯に対し、賃貸住宅へ入居する際の家賃債務等を保証	(一財)高齢者住宅財団 (高齢者居住支援センター) http://www.koujuuzai.or.jp/
住宅確保要配慮者入居促進事業	ご自身で住まい探しをすることが困難な高齢者・障害者・ひとり親・低所得者を対象に、不動産事業者と連携した民間賃貸住宅のあっせんを行う。この仕組みを利用し入居に至れば賃貸住宅オーナーとあっせんした不動産事業者に対して協力金を支払う 問い合わせ先:【相談】 高齢者:高齢者地域支援課高齢者住宅担当 ☎5742-6735 ひとり親世帯:子ども家庭支援センターひとり親相談係 ☎5742-6589 障害者:障害者支援課障害者支援係 ☎5742-6707 低所得者:品川区暮らし・しごと応援センター ☎5742-9117 【住まいの総合相談窓口～あんしん住まい相談デスク～】 住宅課居住支援係 ☎5742-6777	

●ひとり暮らしの不安に備える

名称	内容	問い合わせ先
あんしんの3点セット	主に一人暮らしの高齢者や障害者の方を対象に、任意後見契約に加えて、あんしんサービス(定期訪問などの見守り)と公正証書遺言作成支援を組み合わせた「あんしんの3点セット」を実施 判断能力が低下する前に将来に備えることができる	品川区社会福祉協議会 品川成年後見センター あんしんサポート係 ☎5718-7174 FAX6429-7600
あんしん居住制度	病気、事故、孤立死等での高齢者等と家主双方の不安を解消し、安心して居住できるよう、賃貸住宅、持ち家を問わず、A.見守りサービス、B.葬儀の実施、C.残存家財の片付け(死亡後)のサービスを提供	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター ☎5989-1784

3. マンション等の維持管理

マンションの適正な維持管理や、建替え・大規模修繕を行うための各種相談・助成のご案内です。
 ※マンション専用部分の相談・助成については、P.1～P.18(住まいのリフォーム・建替え)をご覧ください。
 また、マンションの耐震化についてはP.32を、建替え等の支援についてはP.33もご覧ください。

(1) マンションに関する相談・助成・融資等

品川区のマンション支援事業

区

マンション管理の諸問題に関する相談や情報提供を通じて、管理組合役員や居住者が自ら諸問題を解決し、マンションの適正な維持管理、円滑な修繕・建替えができるよう支援します。

☆マンション管理相談(1週間前までに予約)

管理組合の運営、管理規約の見直し、長期修繕計画など、マンションの維持管理全般についてマンション管理士が相談を受付(1回50分程度)

◆相談日時:第2、第4水曜日 13:00～16:00

◆相談員:品川マンション管理士会会員

☆マンション管理セミナー

マンションの管理組合役員や居住者を対象に、マンション管理の諸問題について、専門家を招き、講演会等のセミナーを開催

◆開催予定:年2回

☆マンション建替・修繕相談(1週間前までに予約)

マンションの大規模修繕や建替えについて弁護士、一級建築士、マンション管理士が相談を受付(1回80分程度)

◆相談日時:第3火曜日 13:00～16:00

◆相談員:弁護士、一級建築士、マンション管理士

☆マンション管理士、一級建築士の管理組合への派遣

マンションの維持管理や大規模修繕、建替えを円滑に進めるため、管理組合に対してマンション管理士または一級建築士を派遣(事前予約制)

◆派遣内容:各1回2時間程度(各3回まで無料)

◆マンション管理士:品川マンション管理士会会員

◆一級建築士:(一社)東京都建築士事務所協会品川支部

☆マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するアドバイザー制度(P.33)の派遣料を1回まで全額助成助成を希望する場合は事前にご相談ください

※予算枠に達し次第、受付終了

問い合わせ先:住宅課住宅運営担当

☎5742-6776 FAX5742-6963

●相談窓口等

内容	問い合わせ先
マンション管理士の所属する団体 マンションの維持管理に関する相談	品川マンション管理士会 ☎3786-1746
国土交通大臣指定の「マンション管理適正化推進センター」 管理組合の役員等にマンションの管理に関する情報提供、講習会の開催、必要な指導および助言等を実施	(公財)マンション管理センター ①☎3222-1517 ②☎3222-1519
①管理組合の運営・管理規約の内容等に関する相談 ②長期修繕計画・計画修繕工事等の建物・設備の維持管理に関する相談 月～金(祝・休日を除く) 9:30～17:00(訪問相談は、事前予約制)	
マンション管理士の所属する団体 マンションの管理に関する相談、マンション管理士の紹介に関する相談など 月～金 10:00～16:00(ただし12:00～13:00は昼休み)	(一社)東京都マンション管理士会 ☎5829-9774

※30ページに続く

名称	内容	問い合わせ先
分譲マンション 総合相談窓口	分譲マンションの管理や建替え・改修等に関する相談、マンションの適正な管理の促進に関する条例の内容・管理状況届出制度に関する説明 月～金、第1土曜日、第3日曜日 9:00～17:00 水曜日は19:00(受付は18:00)まで	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター ☎6427-4900 FAX6427-4901 https://www.tokyo-machidukuri.or.jp
東京都マンション管理アドバイザー制度	管理組合等の自主的な取り組みを支援するため、管理組合でのマンション管理の基礎講座の実施や個別相談に建築士やマンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣(有料)	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 ☎5989-1453 https://www.tokyo-machidukuri.or.jp
大規模修繕等相談	建築士の所属する団体 大規模修繕工事や耐震改修に関する相談	(一社)東京都建築士事務所協会品川支部 ☎6426-8870
マンション管理業者に関する相談	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき指定されたマンション管理業者の団体。会員であるマンション管理業者の営む業務に関する管理組合等からの相談に対応 月～金 10:00～16:30(ただし12:00～13:00は昼休み)	(一社)マンション管理業協会 ☎050-3733-8982
マンション管理サポートネット	マンション管理センターに寄せられた相談事例に基づくQ&A、裁判例、関係法令、各種細則モデルなどマンション管理に関する有用な情報をインターネット経由で閲覧・利用することが可能(有料)	(公財)マンション管理センター ☎6261-1271 https://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html
マンションみらいネット	マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システム(有料)。文書や図面を電子化して整理・保管することも可能	(公財)マンション管理センター ☎3222-1518 https://www.mirainet.org
アスベストに関する相談	建築物石綿含有建材調査者を派遣し、目視による石綿等使用状況調査を実施、石綿の正しい取り扱いについてアドバイスを行う(無料・先着順)	環境課 指導調査係 ☎5742-6751 FAX5742-6853

●助成制度

名称	内容	問い合わせ先
住宅改善工事助成 (エコ&バリアフリー 住宅改修)	区内業者を利用して下記の工事等を行う場合に、工事費用の一部を助成 ◆対象 分譲マンションの共用部分 ◆対象工事 エコ改修(LED照明器具設置、遮熱性塗装など)、 バリアフリー改修(手すり設置、段差解消、扉改修など)、 その他の工事(耐震性を高める工事など) ◆助成率・助成額 工事費用の10%(マンション管理組合:上限100万円) ※その他要件あり	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963

※31ページに続く

区 アスベスト対策助成	マンション共用部等のアスベスト分析調査の費用や除去工事費を助成(予算の範囲内、上限あり)	環境課指導調査係 ☎5742-6751 FAX5742-6853																
区 屋上緑化等助成	屋上、ベランダや壁面の緑化工事の費用の一部(区の定めた単価に基づき算出した額と実際に要した費用の半額とのいずれか少ない額:上限30万円)を助成(事前に緑化の荷重検討が必要)	公園課 みどりの係 ☎5742-6799 FAX5742-9127																
区 防水板設置工事助成	浸水被害を軽減するために行う住宅等への防水板設置およびこれに伴う関連工事費用の一部を助成 <table><tr><th>申請者の内訳</th><th>限度額</th><th>助成割合</th></tr><tr><td>住民登録している個人</td><td>100万円</td><td rowspan="2">工事費用の 3/4</td></tr><tr><td>その他の個人</td><td>50万円</td></tr><tr><td>1年以上前から区内に登録している法人</td><td>100万円</td><td rowspan="2">工事費用の 1/2</td></tr><tr><td>その他の法人</td><td>50万円</td></tr></table> * 区内標高5m以下に立地している建築物は全て助成対象です * 5mより高い場所に立地している建築物については、対象外となる場合があります 詳しくはお問い合わせください	申請者の内訳	限度額	助成割合	住民登録している個人	100万円	工事費用の 3/4	その他の個人	50万円	1年以上前から区内に登録している法人	100万円	工事費用の 1/2	その他の法人	50万円	河川下水道課 水辺の係 ☎5742-6794 FAX5742-6887			
申請者の内訳	限度額	助成割合																
住民登録している個人	100万円	工事費用の 3/4																
その他の個人	50万円																	
1年以上前から区内に登録している法人	100万円	工事費用の 1/2																
その他の法人	50万円																	
区 雨水浸透施設設置助成	雨水浸透ます・雨水浸透管などの浸透施設を設置する場合に、設置工事費用の一部を助成(上限54万円)																	
区 しながわゼロカーボンアクション助成	区に、再生可能エネルギー機器等を導入した場合に、設置した機器の購入・工事費用の一部を助成 <table><tr><th>対象機器等</th><th>助成金額</th></tr><tr><td>太陽光</td><td>最大50万円</td></tr><tr><td>蓄電池</td><td>最大30万円</td></tr><tr><td>高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)</td><td>最大20万円</td></tr><tr><td>省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)</td><td>最大1万円</td></tr><tr><td>宅配ボックス</td><td>最大20万円</td></tr><tr><td>ZEH</td><td>最大30万円</td></tr><tr><td>東京ゼロエミ住宅</td><td>最大30万円</td></tr></table> 詳しい要件や提出書類等は、品川区ホームページ「令和7年度 しながわゼロカーボンアクション助成」をご覧ください https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-kankyo-kankyo-zyosei/20250310125732.html	対象機器等	助成金額	太陽光	最大50万円	蓄電池	最大30万円	高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)	最大20万円	省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)	最大1万円	宅配ボックス	最大20万円	ZEH	最大30万円	東京ゼロエミ住宅	最大30万円	環境課 環境管理係 ☎5742-6949 FAX5742-6853
対象機器等	助成金額																	
太陽光	最大50万円																	
蓄電池	最大30万円																	
高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)	最大20万円																	
省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)	最大1万円																	
宅配ボックス	最大20万円																	
ZEH	最大30万円																	
東京ゼロエミ住宅	最大30万円																	

新築OK

新築OK

●融資・債券積立て制度

名称	内容	問い合わせ先
マンション改良工事 助成制度	外壁塗装や屋上防水、設備更新、バリアフリー化などマンションの共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合等に対し、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利が1%(1%未満の場合は、当該金利)低利になるよう利子補給する。利子補給期間は最長20年間	東京都住宅政策本部 マンション課 ☎5320-7532
まちづくり融資	【短期事業資金】市街地再開発事業、防災街区整備事業、マンション建替え事業などの施行者や参加組合員向けの事業融資(融資条件あり) 【高齢者向け返済特例】満60歳以上の方がマンション建替え事業等によって建設される住宅を取得するときに、利用できる融資(融資条件あり)	独立行政法人 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 ☎5800-8104
マンション共用部分リ フォーム融資	マンション管理組合(法人格の有無は問わない)がマンションの共用部分のリフォーム工事を行うときに、利用できる融資(融資条件あり)。マンションすまい・る債を保有している、管理計画認定を取得しているまたは耐震改修工事・省エネルギー対策工事等を実施する場合は、借入金利を引き下げ	独立行政法人 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 ☎5800-9366
マンションすまい・る 債	マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てをサポートするために、住宅金融支援機構が発行している債券をマンション管理組合が購入し、利息を受けとる制度。マンション管理計画認定制度の認定を受けたマンションの管理組合が債券を購入する場合は、利率が上乗せされる	独立行政法人 住宅金融支援機構 お客さまコールセンター ☎0120-0860-23

(2)マンションの耐震化相談・助成等

区ではアドバイザーの派遣や診断、工事費用の助成によりマンションの耐震化を促進しています。

耐震化アドバイザー派遣・助成

問い合わせ先: 建築課耐震化促進担当 ☎5742-6634
FAX5742-6898

昭和56年5月31日以前に建築された一定規模以上の分譲マンションを対象として、耐震化アドバイザー派遣・耐震診断・補強設計・改修工事費用の一部を助成します

対象規模等	地上階数が3階以上の分譲マンション
アドバイザー派遣	耐震診断や耐震改修に関するアドバイスや合意形成への支援 (通算6回を限度)
助成額	①延床面積1,000㎡未満のもの 耐震診断: 1/2 (上限100万円) 補強設計: 2/3 (上限100万円) 耐震改修工事: 1/3 (上限1,000万円) ②延床面積1,000㎡以上または啓開道路に接するもの 耐震診断: 1/2 (上限150万円) 補強設計: 2/3 (上限200万円) 耐震改修工事: 1/3 (上限2,500万円)

※補強設計・改修工事については、耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物に対して助成

●耐震化相談窓口

内容	問い合わせ先
建物の耐震化に関する総合相談 月～金 9:00～17:00 ※水曜日は19:00(受付は18:00)まで 電話または窓口による受付	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター ☎5989-1470(耐震相談専用) https://www.tokyo-machidukuri.or.jp

(3) マンションの再生・建替え支援

老朽化が進行したマンションでは、マンション再生に向けて、大規模修繕か建替えかの判断を迫られるケースもでてきます。ここでは、マンション再生に関する支援について紹介します。

●相談窓口

名称	内容	問い合わせ先
東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度	大規模修繕または建替えの検討を進めている管理組合等へのアドバイザー(建築士や再開発プランナー)派遣や検討書(改修計画または建替え計画案など)の作成・説明(有料)	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターまちづくり推進課 ☎5989-1453 https://www.tokyo-machidukuri.or.jp
マンション再生コンサルティングサービス	マンション建替え等の再生検討を進めている管理組合に対し、合意形成を中心に、検討段階から工事完了までを段階ごとに支援(有料) ＜主な業務内容＞ ・マンション再生に関するご相談(初回相談は無料) ・公平・中立な立場でマンション再生の方向性を検討するお手伝い ・事業協力者の選定支援、建替え決議までの支援等	東京都住宅供給公社事業開発課 ☎3409-2261(代) https://www.tokousya.or.jp/saisei_sien/
建替え・改修・耐震改修等の相談窓口	マンションの再生(建替え・改修・耐震改修等)に取り組むマンション管理組合や建替え組合等を支援することを目的に設立された協議会 月～金 10:00～17:00 (ホームページ上での相談は随時受付)	マンション再生協議会 ☎6809-2649 FAX6809-2576 http://m-saisei.info/

●仮住居支援

名称	内容	問い合わせ先
都営住宅による仮住居の提供	マンション建替法を活用したマンションの建替え期間中、建替え予定のマンション居住者に対し、建替え後のマンションに戻り入居することが確実であり、都営住宅の入居要件(収入等)を満たしているなどを条件に一時的な仮住居として都営住宅を提供	東京都住宅政策本部 マンション課 ☎5320-4941
公的住宅の空室情報の提供(かり☆すまいる)	独立行政法人都市再生機構(UR)および東京都住宅供給公社(JKK)と連携し、分譲マンションの建替えに伴う仮住まいを探している管理組合・建替組合に対し、多様な公的住宅や、高齢者向け住宅の情報を提供	

～請負契約をする前に～

☆大規模修繕工事の瑕疵(かし)保険とは

管理組合等の発注する「構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」、「給排水管路」、「給排水設備・電気設備」、「手すり等」のいずれかを含む大規模修繕工事(*)を対象とした任意の保険です。保険期間中に保険対象工事部分に瑕疵(かし)が見つかった場合は、請負業者はこの保険を利用して補修することができます。請負業者が万が一の倒産等により補修等ができない場合は、工事を発注した管理組合など(発注者)が補修費用の保険金を直接請求できます。請負契約前に保険対象部分および保険期間を請負業者にご確認ください

(*)保険加入ができる大規模修繕工事の詳細については、各保険法人にお問い合わせください

※保険を利用するには、住宅専門の保険会社(住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人)に登録した事業者と請負契約する必要があります。事業者の検索は、(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会の事業者検索ページまたは各住宅専門の保険法人の事業者検索システムをご利用ください

問い合わせ先:(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会

☎3580-0236

<https://www.kashihoken.or.jp/search/>

(4)分譲マンションの品質・性能等に関する制度

名称	内容	問い合わせ先
東京都マンション 環境性能表示制度 都	購入等希望者にマンションの環境性能に関する情報を提供することなどを目的に、「エネルギー消費性能」、「断熱性能」、「再エネ設備」、「維持管理・劣化対策」、「みどり」、「充電設備」の6項目の評価について、星印(★)の数で示したラベルを販売・賃貸の広告に掲載することを義務(延床面積2千㎡以上の新築マンション)付けている制度 https://green-building-pgm.metro.tokyo.lg.jp/KSA00101	「東京都建築物環境計画書制度」ヘルプデスク ☎5320-7879
東京防犯優良 マンション・駐車場 登録制度	防犯環境設計に配慮したマンション・駐車場を推奨し、その普及促進を図るための認定・登録制度 https://toboren.ne.jp/website/	(公財)東京防犯協会連合会 (警視庁本郷通庁舎内) ☎6276-4505
品川区マンション 管理計画認定制度 区	管理計画が一定の基準を満たす場合、優良な管理計画を持つ管理組合として区が認定。認定を取得すると固定資産税の減額(長寿命化工事を行った場合)等の優遇を受けることができる	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963

4. その他関連情報

●不動産に関する相談

名称	内容	問い合わせ先
不動産取引相談 (宅地建物取引士) 区	不動産売買や賃貸借契約等についての相談(予約制) 第2・第4金曜日 13:00~16:00 予約方法等詳細はお問い合わせください	区民相談室 ☎3777-1111(代) FAX5742-6599
司法書士相談 (司法書士) 区	不動産の登記手続等についての相談(予約制) 第2木曜日 13:00~16:00 予約方法等詳細はお問い合わせください	
法律相談 (弁護士) 区	相続、金銭貸貸、借地・借家など暮らしに関する法律相談(予約制) 毎週水曜日、第2・第4月曜日 13:00~16:00 第1火曜日 18:00~20:30 第3日曜日 9:30~12:00 予約方法等詳細はお問い合わせください	
消費生活相談 区	契約上のトラブル、その他消費生活上の疑問や不安についての相談等 月~金 9:00~16:00(電話、来所の相談可) 電話相談 土曜日 12:30~16:00 第4火曜日 16:00~19:00	品川区消費者センター ☎6421-6137 FAX6421-6132
不動産取引特別 相談(弁護士・司法書士による法律相談) 都	宅地建物取引業者が関与する不動産取引トラブルのうち、民事上の法律相談(予約制) 月~金 電話予約 9:00~17:30 電話または面談による相談 13:00~16:00	東京都住宅政策本部 不動産取引特別相談室 ☎5320-5015

※35ページに続く

都 不動産取引相談 (電話または面談による相談)	宅地建物取引業者が関与する不動産取引トラブルのうち、宅地建物取引業法に関する相談(面談による相談は予約制) 月～金 電話相談 9:00～17:30 面談相談 予約受付時間9:00～17:30	東京都住宅政策本部 不動産課指導相談担当 (電話相談・面談予約) ☎5320-5071(直通) ☎5321-1111(代表)
都 不動産取引相談 (賃貸ホットライン・電話または面談による相談)	民間賃貸住宅に関するトラブルのうち、入居中の管理、契約の更新や退去時の原状回復などの相談(面談による相談は予約制) 月～金 電話相談 9:00～17:30 面談相談 予約受付時間9:00～17:30	賃貸ホットライン (電話相談・面談予約) ☎5320-4958
賃貸住宅の管理に関する相談	賃貸住宅の管理に関する相談窓口 郵便、FAX、ホームページから入力フォームへの記入に対し、後日電話回答 ※直接の電話相談は受け付けておりません	(公財)日本賃貸住宅管理協会 FAX 6265-1556 https://www.jpm.jp/
登記に関する一般的なご案内	不動産の登記手続のうち、所有者の住所や氏名の変更、抵当権抹消、相続、建物の滅失についての登記手続案内(予約制) 予約受付 月～金 8:30～17:00 詳細は法務局ホームページをご覧ください 法務局ホームページ (https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/index.html)	東京法務局 登記電話案内室 ☎5318-0261

●届出

名称	内容	問い合わせ先
区 住居表示	建物を新築(建替え含む)したときは住居番号(住所)を決めるための届出が必要。電子申請窓口を開設していますので、詳細は区HPをご覧ください	戸籍住民課 戸籍住民担当(住民異動) ☎5742-6660 FAX5709-7625

●住宅や生活資金にお困りの方へ

名称	内容	問い合わせ先
区 住居確保給付金	離職(廃業)、または休業により収入が減少し、離職と同程度の状態にある方で、住まいを失っているか失う恐れのある方を対象に ①家賃相当分 ②転居費用相当分 の費用を支給 ※各種支給要件あり	品川区暮らし・しごと応援センター ☎5742-9117
生活福祉資金の貸付	低所得世帯、障害者世帯、介護を要する高齢者のいる世帯の方に、住居の移転、賃貸契約の更新に必要な経費等について貸付	品川区社会福祉協議会 ☎5718-7171 FAX5718-7170
不動産担保型生活資金	低所得の高齢者世帯に対し、一定の居住用不動産を担保として生活資金を貸付	
区 東京都母子・父子福祉資金	母子および父子家庭の福祉の増進を目的として、母子・父子自立支援員が相談を受け、審査の上、母子家庭の母または父子家庭の父に対して必要最小限の転宅資金を貸付	子ども家庭支援センター ひとり親相談係 ☎5742-6589 FAX5742-6387

●空き家にお困りの方へ

名称	内容	問い合わせ先
区 空き家に関する ご相談	①空き家専門相談窓口(所有者または管理者向け) 空き家に関する相続問題(法律)および売却・賃貸(不動産)など専門性の高い相談について全般的にサポートします ◆電話相談:10:00～18:00(年末年始を除く) ◆電子メール相談:随時 oimachi.concierge@tkk.tokyu.co.jp ②空き家ホットライン(情報提供) 近隣の空き家に対する安全面の不安など ◆電話相談:月～金 9:00～17:00(祝日および年末年始を除く) ◆電子メール・FAX相談:随時 akiya-hotline@shinagawa-tsk.co.jp	①空き家専門相談窓口 (東急株式会社 住まいと暮らしのコンシェルジュ エトモ大井町店) ☎0120-062-109 FAX3771-2109 ②空き家ホットライン (株式会社 品川都市整備公社内) ☎3450-4988 FAX3458-9504
区 《所得税》 相続等で取得した 空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除	相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋または敷地の譲渡にあたり、一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)が特別控除されます 特例の適用を受けるには、所得税の確定申告書とともに所定の書類を、納税地を管轄する税務署に提出する必要があります。品川区では区内の空き家を相続し、3,000万円特別控除の特例措置の適用を受けようとする方に対して、確定申告の際に提出する書類の1つである「被相続人居住用家屋等確認書」を交付しています 本特例措置の概要は国土交通省ホームページ、または国税庁ホームページをご覧ください。また、本特例措置の要件・適用の可否等については、納税地を管轄する税務署へ直接お問い合わせください 国土交通省ホームページ (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html) 国税庁ホームページ (https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm) ◆申請に必要な提出書類 被相続人居住用家屋等確認申請書と、その他書類が必要になります。詳細は国土交通省ホームページ(同上)をご確認ください ◆申請方法 (1)区役所の窓口にて持参 住宅課 空き家対策担当(品川区役所 本庁舎6階) (2)郵送 〒140-8715品川区広町2-1-36 品川区都市環境部住宅課宛に必要な書類を同封してご郵送ください ※郵便による交付もご希望される場合は、返信用封筒に ①送付先を記入、②110円切手を貼付のうえ同封ください ◆交付方法 (1)区役所の窓口にて受け取り 住宅課 空き家対策担当(品川区役所 本庁舎6階) (2)郵送 ①送付先を記入、②110円切手を貼付した封筒をご用意ください ◆ご注意事項など 被相続人居住用家屋等確認書の交付には、書類を受け付けた日の翌日から7日間程度(閉庁日を除く。)かかります。郵送の場合は配達にかかる日数が加わります	住宅課 空き家対策担当 ☎5742-3856 FAX5742-6963

すまいの情報 ～品川区などの住宅施策のご案内～
令和7年度

令和7年8月発行
編集・発行 品川区都市環境部住宅課
〒140-8715 品川区広町2-1-36
☎5742-6776