

第3回 居住と税制のあり方に関する検討会 資料一覧

1. 次第
2. パワーポイント資料
3. 一般社団法人マンション管理業協会関西支部会員社 ヒアリング記録
4. デベロッパー ヒアリング記録

第3回 居住と税制のあり方に関する検討会

次 第

日時：令和7年11月5日（水）14:00～16:00

場所：神戸市役所1号館14階大会議室

1. 開会
2. 議事
 - (1) 第1回・第2回検討会の振り返り
 - (2) 事務局報告
 - (3) データ分析
 - (4) 関係団体へのヒアリング（報告）
 - (5) 検討状況の整理
3. 閉会

第3回 居住と税制のあり方に関する検討会

令和7年11月5日（水）

神戸市



次第

1. 開会

2. 議事

- (1) 第1回・第2回検討会の振り返り
- (2) 事務局報告
- (3) データ分析
- (4) 関係団体へのヒアリング（報告）
- (5) 検討状況の整理

3. 閉会



2.(1) 第1回・第2回検討会の振り返り

第1回検討会

- ① 諮問「居住用超高層建築物等に対する課税のあり方について」
- ② タワーマンションと地域社会との関わりのあり方に関する有識者会議の報告書について
- 意見要旨
 - ・ 趣旨目的や、対象物件・地域、課税手法、政策目的等を幅広く議論して明確化する必要がある。
 - ・ 区分所有家屋に適正管理と居住促進（空室利活用促進）という重要な課題があり、それぞれ税を活用できる可能性がある。
 - ・ 事実に基づく検討が必要であり、関係者へのヒアリング、水道使用量等のデータ収集を行うこと。

第2回検討会

- ① 「神戸の再生」や「京都市非居住住宅利活用促進税の整理」等を報告
- ② 関係3団体（マンション管理士会・不動産業者2団体）に対するヒアリング
- 意見要旨
 - ・ 新税は「神戸の再生」等まちづくりという大きな目的から検討することが重要。
 - ・ （団体より）非居住の所有者は居住者と意識にずれがある。
 - ・ （団体より）タワマンを投資目的で購入する外国人は多い。
 - ・ （団体より）空室税には利活用促進等というメリット・不動産市場停滞等のデメリットがある。

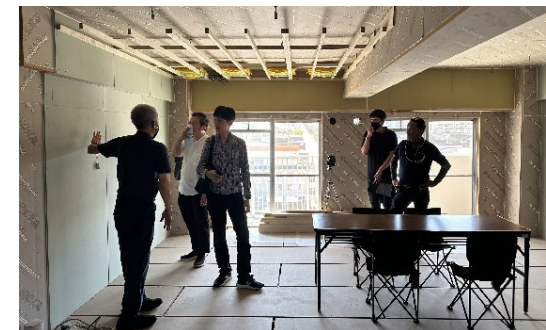
2.(2) 事務局報告 — 神戸の再生 補足説明 —

① 良質な住宅ストックの形成と流通促進

中古マンションストックの質の向上と流通促進

- マンション空き家流通促進事業「ミセリノベ」

- ▶ 買取再販事業における断熱リノベーションのプロセスを市民・事業者に公開



既存ストックを活用した若年ファミリー世帯の住み替え促進

- 市営住宅の若年ファミリー世帯向け活用事業

- ▶ 市営住宅の空き住戸を民間事業者がリノベーションし、若年ファミリー向け賃貸住宅として供給

- こうべぐらし応援補助金「住みかえーる」

- ▶ 若年ファミリー世帯の団地ぐらしや親世帯との近居同居を後押し



2.(2) 事務局報告 — 神戸の再生 補足説明 —

② 空き家・空き地の活用

所有者不明空き家・危険な空き家の解消

- 老朽空き家等解体補助

- ▶ 全国最大規模の補助により、老朽空き家の解体を促す

[活用事例]



売却



- 空き家対策特命チームの設置、財産管理制度の活用

- ▶ 民法の改正（2023年4月）により、所有者不明土地建物管理制度が創設
- ▶ 空き家特措法の改正（2023年12月）により、財産管理人の選任申立て権限が市町村長に付与
- ▶ 財産管理制度の活用を専門とする空き家対策特命チームを、全国で初めて設置
（活用実績79件（2025年9月末時点））

空き家・空き地活用

- 建築家との協働による空き家活用

- ▶ 空き家を魅力的に再生し、社会貢献のために活用する事業を支援
- ▶ 支援により空き家改修を行った事業者には広報協力を依頼
- ▶ 空き家活用に対する市民の意識変容を促し、活用の機運醸成に繋げる



2.(2) 事務局報告 – 神戸の再生 補足説明 –

③ 良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給

多様なライフスタイルの実現に向けた住宅供給

● 持続可能な住宅供給に向けて

特色ある暮らし

街中から郊外・農村まで
神戸の特色を活かす

多様な選択肢

家族構成の変化や多様化に
対応する選択肢を増やす

良質な住宅

高断熱で長く住み続ける
住宅を供給

空き家の活用

リノベーションによる
良好なストック形成

多様なライフスタイルの実現に向け
木造・良質（高断熱）な戸建て中心の住宅供給へ

多様な住宅供給のイメージ



菜園付き住宅



ゆったりとした平屋



店舗付き住宅

2.(2) 事務局報告 – 神戸の再生 補足説明 –

③ 良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給

多様なライフスタイルの実現に向けた住宅供給

取組①

郊外を中心に点在する低・未
利用地を積極的に公募

戸数 | 約 **1,000** 戸

→ 10月より順次公募

取組②

市営住宅の再編や公共施設跡
地利用により住宅用地を創出

戸数 | 約 **3,000** 戸

→ サウンディング調査

取組③

民間企業の遊休不動産や建替
困難な民地、里山・農村の未
利用地の活用

戸数 | 約 **1,000** 戸

→ 相談窓口開設 など

取組④

民間（ハウスメーカー等）への積極的なアプローチ（庁内でプロジェクトチームを組成）

2030年までに 木造戸建て住宅 **2,500** 戸以上、共同住宅含め 計 **5,000** 戸以上の住宅供給へ

2.(3) データ分析　－まとめ－

- ① マンション種別（タワーマンションor普通マンション）や、都心機能誘導地区内外に関わらず、高層階ほど「非居住割合」が増える傾向。
- ② 一定数の住戸では、住民票を置いていなくとも、何らか（セカンドハウスや別荘など）の使用実態があることが推測される。
- ③ 国外居住の所有者の割合は約1%以下。
- ④ 「非居住割合」は、マンション種別よりも地区内外で同じ傾向を示し、地区内で高い。
- ⑤ 所有者の属性も、マンション種別よりも地区内外で同じ傾向を示し、地区内で当該住戸に住民票を置いていない人が増え、所得の水準も高く、所得の分布範囲も広い。

2.(3) データ分析　－ 定義等 －

分析対象の定義と標本数

- ・ タワーマンション^{※1}について
 - ▶ 神戸市内に所在する高さ60m以上又は地上階層20階以上の分譲マンションとした。
 - ▶ 建築確認書類等から調査したタワーマンション68棟のうち、未完成の建物、完成後間もない建物を除いた62棟で分析した。
- ・ 普通マンション^{※1}について
 - ▶ 都心機能誘導地区内においては、1棟当たり100戸以上のマンション10棟を選定した。
 - ▶ 都心機能誘導地区外においては、タワーマンションとの対比に用いるため、立地、建築年次、住宅戸数が近いマンション^{※2}26棟を選定した。

分析に用いたその他の情報

- ・ 所有者属性について
 - ▶ 分析するにあたり、①固定資産税課税台帳、②住民基本台帳、③個人市民税台帳の情報より、所有者属性を分析^{※3}。
- ・ 水道使用状況について
 - ▶ 令和6年1月から12月を含む1年間の水道使用量^{※4}を上記情報に連携し、分析。

※1 ワンルームマンション（1戸当たり30㎡未満のものが10戸以上）については対象から除く。

※2 タワーマンションから半径500m以内かつ築年数が±5年（該当がない場合、建築年が±10年とする。）かつ住宅戸数が最もタワーマンションに近いものから選定した。

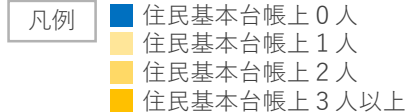
※3 ①②については令和7年3月時点、③については令和7年5月時点の情報。

※4 部屋毎の水道使用量を把握できない複栓契約のものなど、分析が不可能なものは除いている。

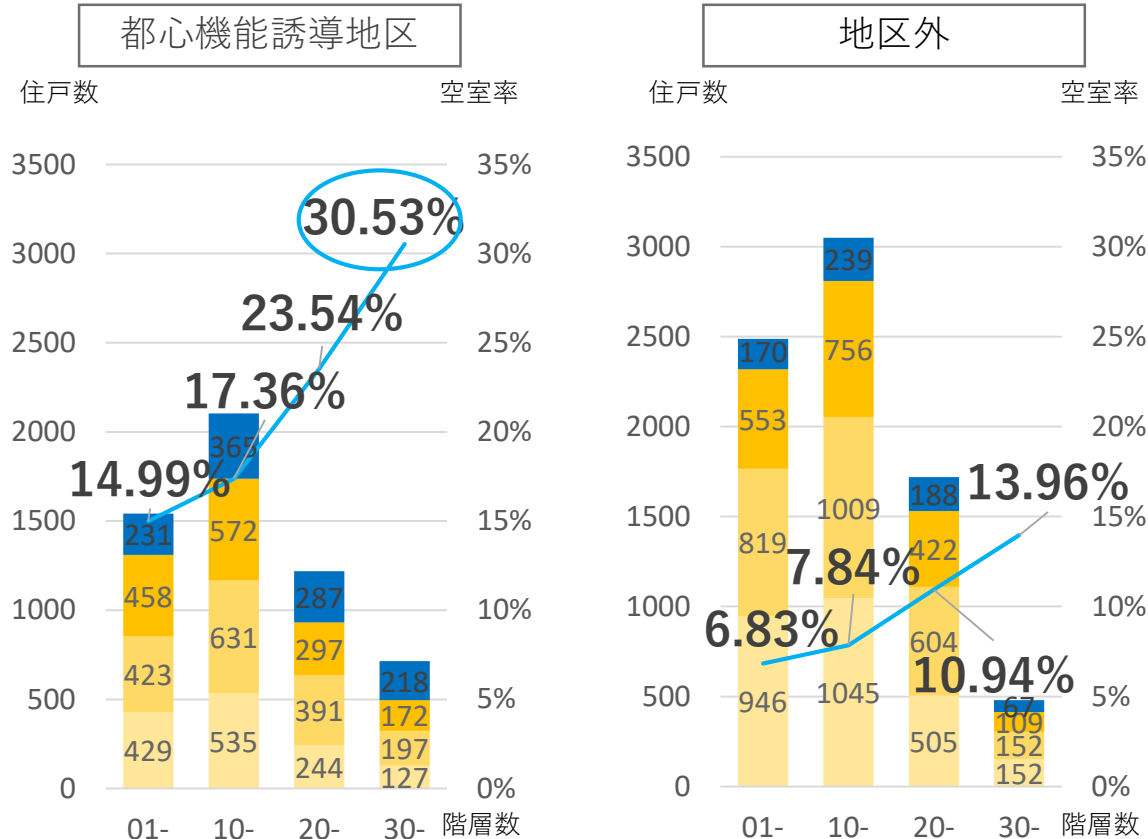
2.(3) データ分析 — 「非居住割合」 （住民基本台帳） —

住民基本台帳から見た「非居住割合」

- ・タワーマンションと普通マンションの住民登録のない部屋の割合を、地区別・階層別に比較。
- ・棒グラフが住戸数を、折れ線グラフが住民登録のない部屋の割合を示す。



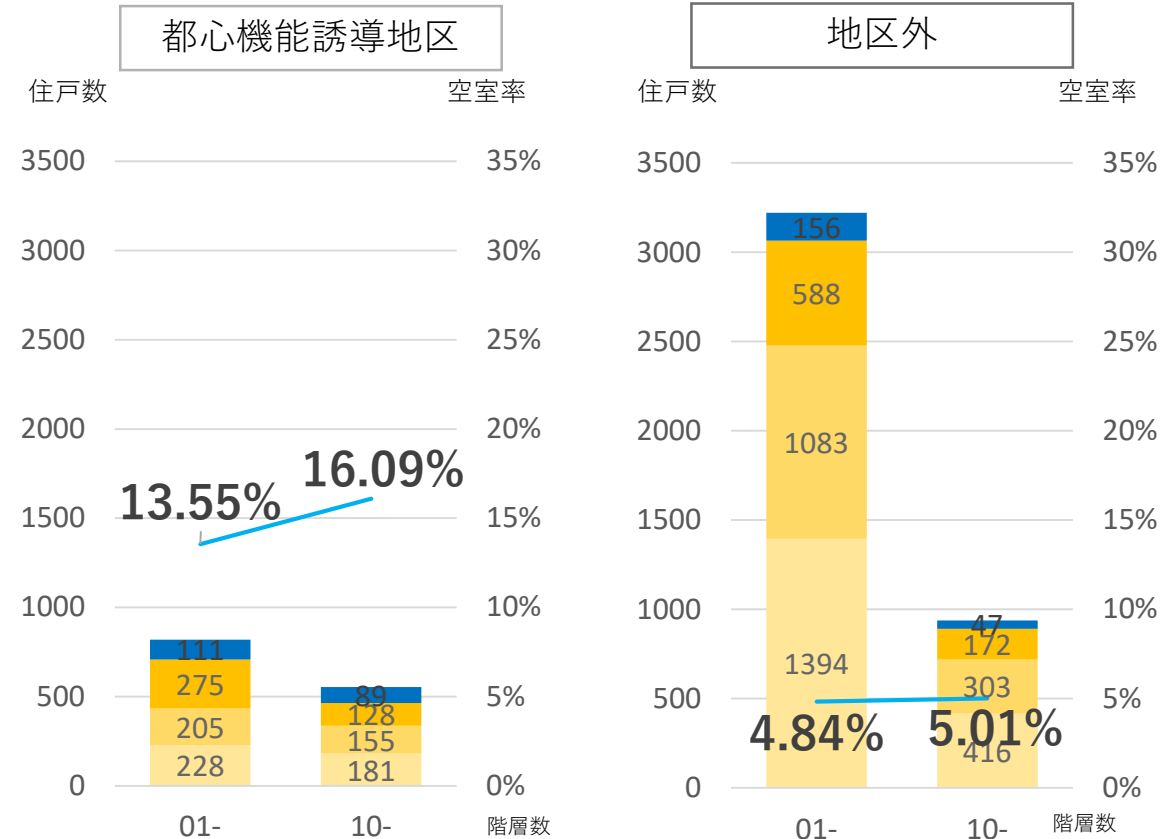
住民基本台帳から見た「非居住割合」 （タワーマンション）



※R7.3時点の住民基本台帳、固定資産課税台帳を住戸単位で突合。

※サンプル数（地区内：22棟5,577戸、地区外：40棟7,736戸）

住民基本台帳から見た「非居住割合」 （普通マンション）



※R7.3時点の住民基本台帳、固定資産課税台帳を住戸単位で突合。

※サンプル数（地区内：10棟1,372戸、地区外：26棟4,159戸）

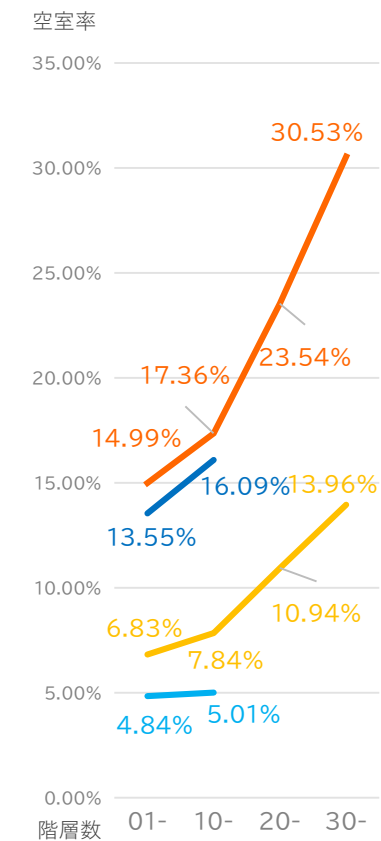
- ・都心機能誘導地区内のタワーマンションの住民登録のない部屋の割合が最も高い。
- ・階層が高くなるにつれて住民登録のない部屋の割合は増加する傾向。

2.(3) データ分析 — 「非居住割合」 （住民基本台帳・水道使用量） —

住民基本台帳と水道使用量から見た「非居住割合」の比較

- 水道使用量については、本市を含む他都市の水道部局HP、設備メーカーHPから見て、1世帯当たりの使用水量を0.2t／日と仮定し、年間使用日数6ヶ月(180日)、52日(週に1日)、1日に満たない部屋を非居住とみなして、「非居住割合」を算出。

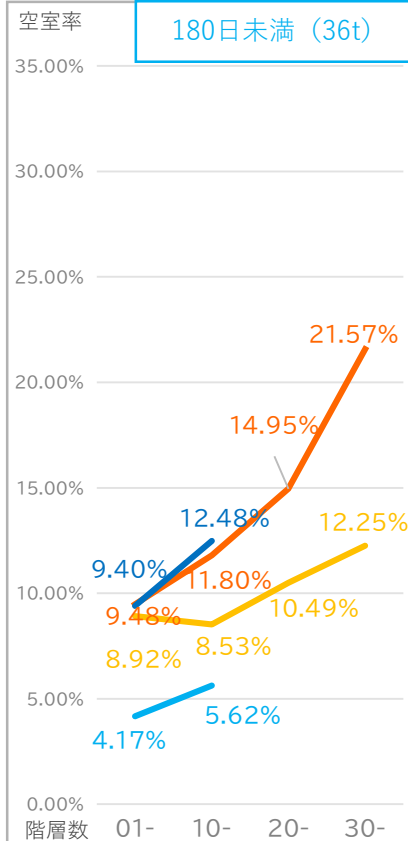
住民基本台帳から見た「非居住割合」



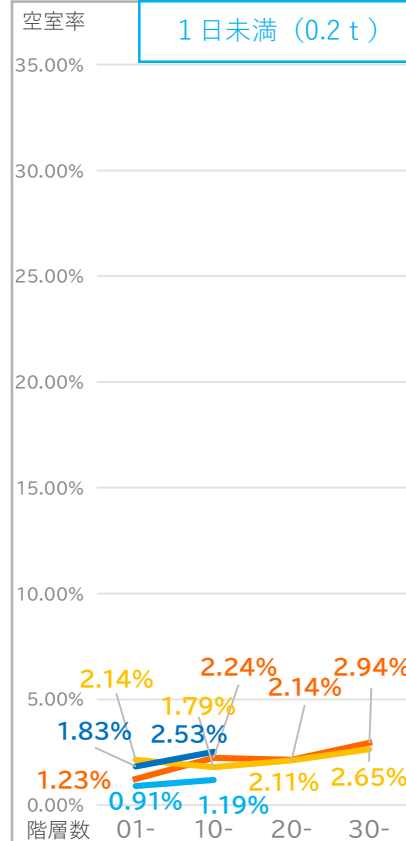
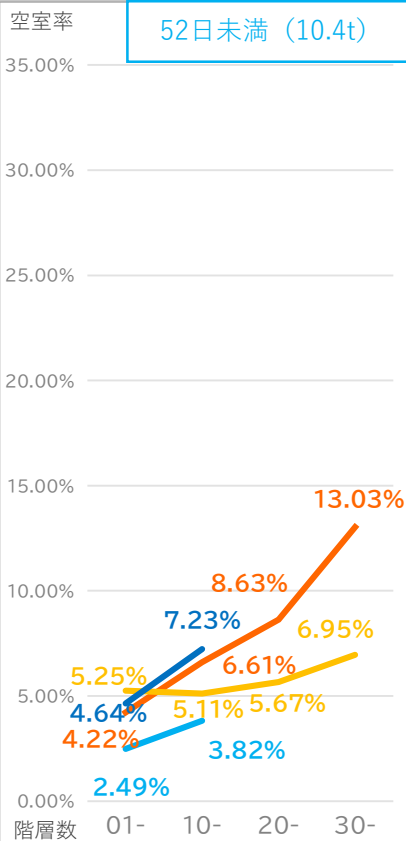
※サンプル数はp.10の図表に同じ。

※R7.3時点の住民基本台帳、固定資産課税台帳を住戸単位で突合。

水道使用量から見た「非居住割合」



※サンプル数（タワマン地区内：22棟5,577戸、タワマン地区外：38棟6,906戸。普通マン地区内：10棟1,372戸、普通マン地区外：25棟3,809戸）



凡例	
タワーマンション／地区内	オレンジ
タワーマンション／地区外	黄色
普通マンション／地区内	青
普通マンション／地区外	水色

●1日当たり水道使用量（目安）

自治体名	水道使用量	1日1人当	備考
神戸市	1か月あたり平均15t（世帯）	167ℓ	平均3人世帯と想定
金沢市	1か月あたり平均18t（世帯）	200ℓ	
東京都	1か月あたり8.1t（1人世帯）	270ℓ	
豊中市	1人1日	240ℓ	
広島市	1人1日	291ℓ	

●設備から見た1日当たり使用量（目安）

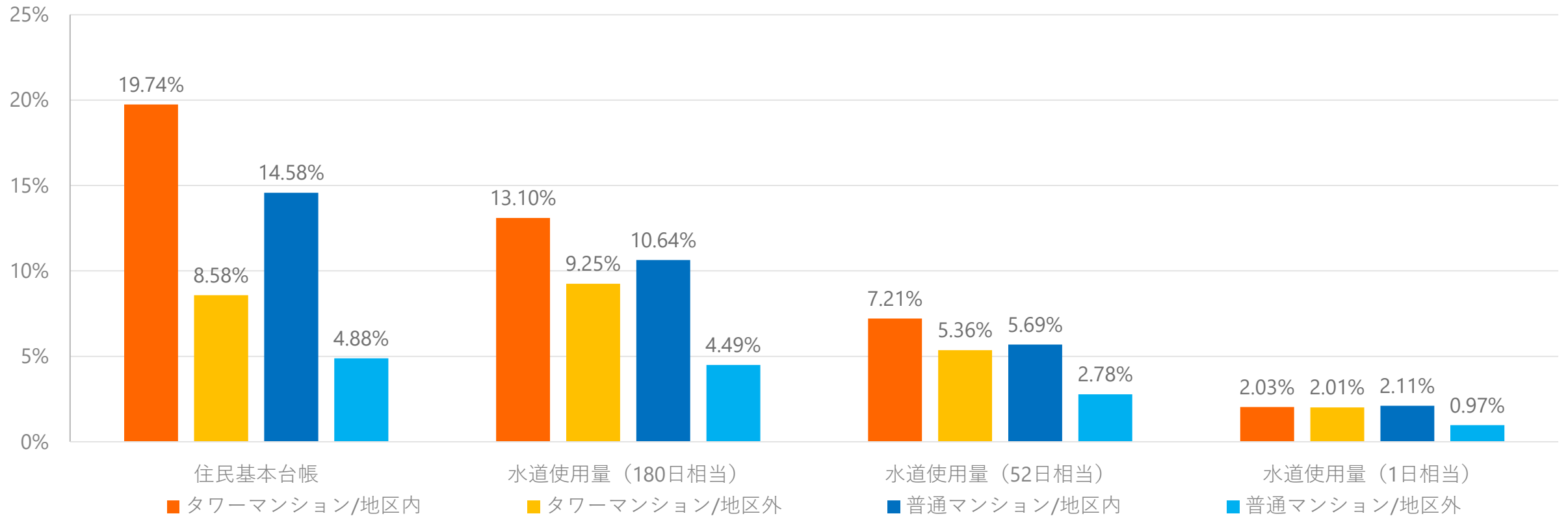
用途	使用水量	想定回数	単位／日	使用量
トイレ床排水大	3.8ℓ	1	回（1人）	3.8ℓ
トイレ床排水小	3.0ℓ	3	回（1人）	9.0ℓ
シャワー	6.5ℓ	9	分	58.5ℓ
食洗器深型45ℓ	11.0ℓ	2	回	22.0ℓ
洗濯機縦型8kg	92.0ℓ	1	回	92.0ℓ
合計	-	-	-	185ℓ

- 「非居住割合」は、マンション種別よりも地区内外で差があり、地区内において高い。
- 水道使用量から見た「非居住割合」についても、階層が高くなるにつれて増加する傾向。

2.(3) データ分析 — 「非居住割合」 （住民基本台帳・水道使用量） —

住民基本台帳と水道使用量から見た「非居住割合」の比較

- 水道使用量については、本市を含む他都市の水道部局HP、設備メーカーHPから見て、1世帯当たりの使用水量を0.2t／日と仮定し、年間使用日数6ヶ月(180日)、52日(週に1日)、1日に満たない部屋を非居住とみなして、「非居住割合」を算出。



※R7.3時点の住民基本台帳、固定資産課税台帳を住戸単位で突合。

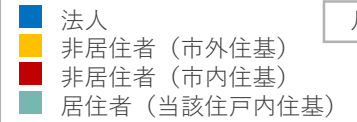
※サンプル数はp.10,11の図表に同じ。

- 住民登録のない部屋の割合と水道使用量から見た「非居住割合」には差があることから、一定数の住戸（特に都心誘導地区内のタワーマンション）では、住民票を置いていなくとも、何らか（セカンドハウスや別荘など）の使用実態があることが推測される。

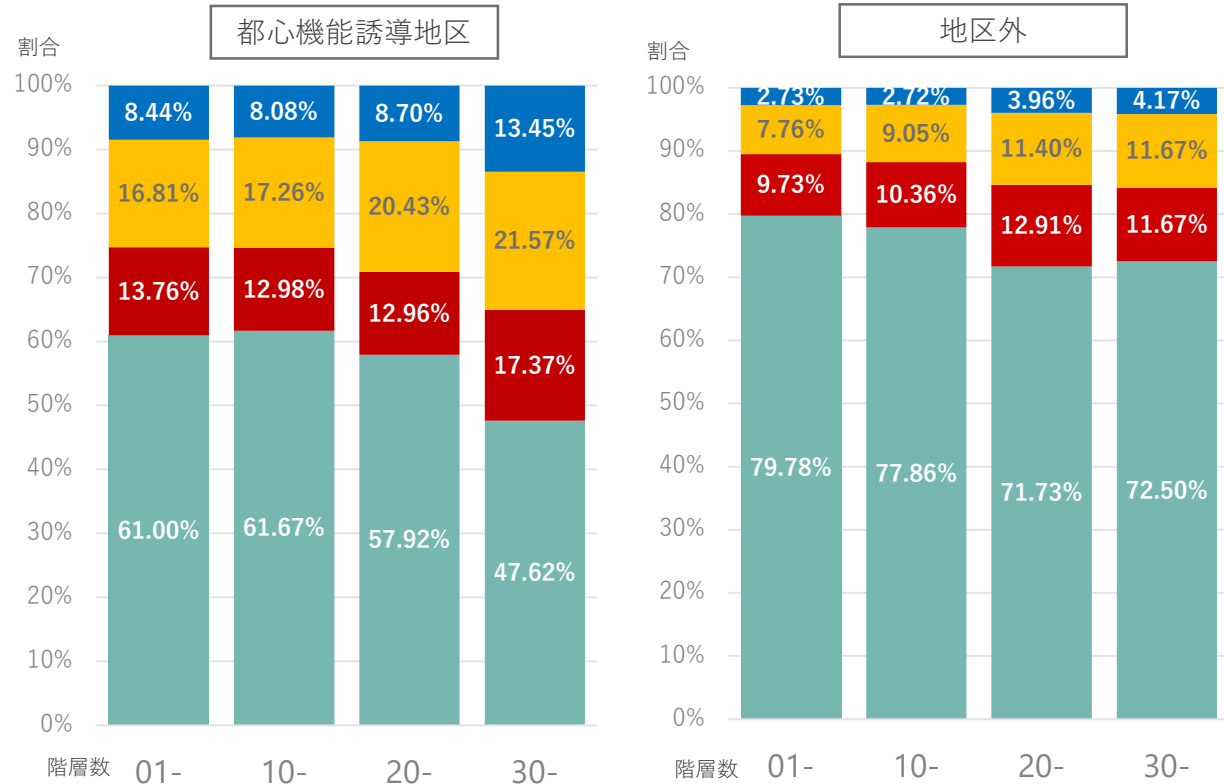
2.(3) データ分析 – 所有者属性① –

所有者属性①について

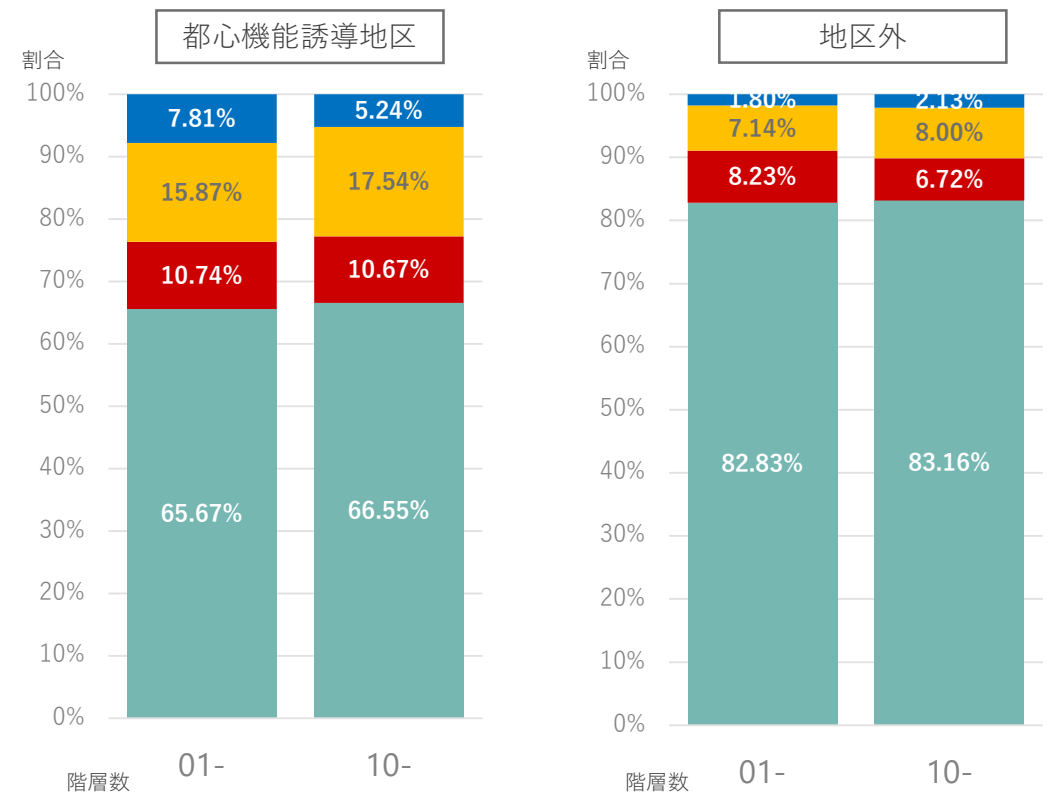
- 所有者の種別と、その所有者が実際に居住しているのかなどを示したグラフ。



タワーマンションの所有者属性



普通マンションの所有者属性



※R7.3時点の住民基本台帳、固定資産課税台帳を住戸単位で突合。

※サンプル数はp.10の図表に同じ。

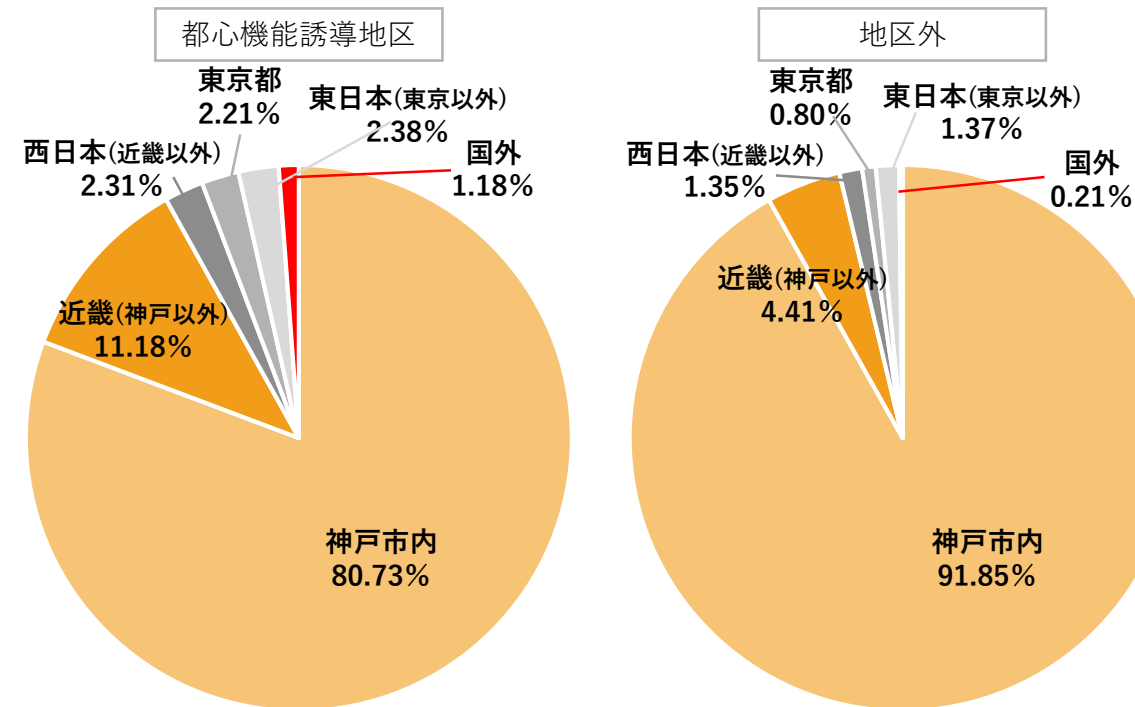
- マンション種別に関わらず、都心機能誘導地区内の方が、法人所有や所有者本人が住民票を置いていない割合が高い。
- タワーマンションでは、地区内外に関わらず、20階以上の階層では、法人所有や所有者本人が住民票を置いていない割合が増える傾向。

2.(3) データ分析 – 所有者属性② –

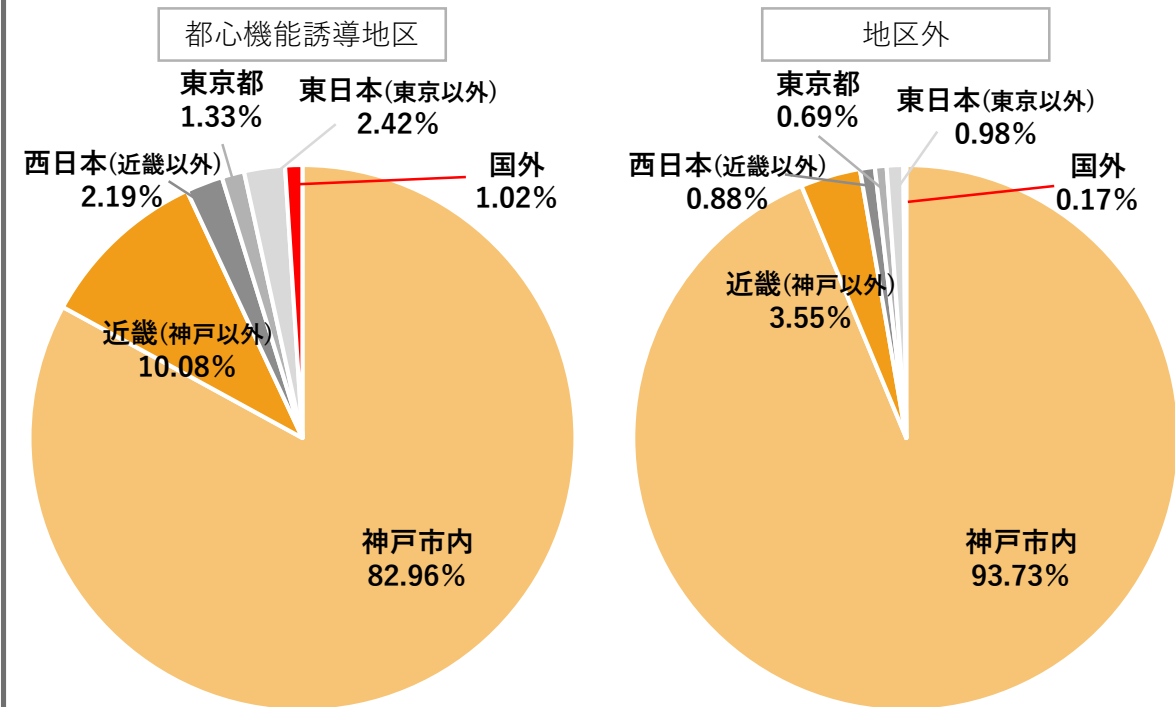
所有者属性②について

- ・タワーマンションと普通マンションの個人所有者の住所地を地区別に比較。
- ・住所地は「神戸市内」「近畿（神戸以外）」「西日本（近畿以外）」「東日本（東京以外）」「東京都」「国外」の6区分で集計。

タワーマンションの所有者の住所地



普通マンションの所有者住所地



※R7.3時点の固定資産課税台帳より住戸単位で算出。

※サンプル数（タワマン地区内：22棟5,075戸、タワマン地区外：40棟7,497戸。普通マン地区内：10棟1,279戸、普通マン地区外：26棟4,081戸）

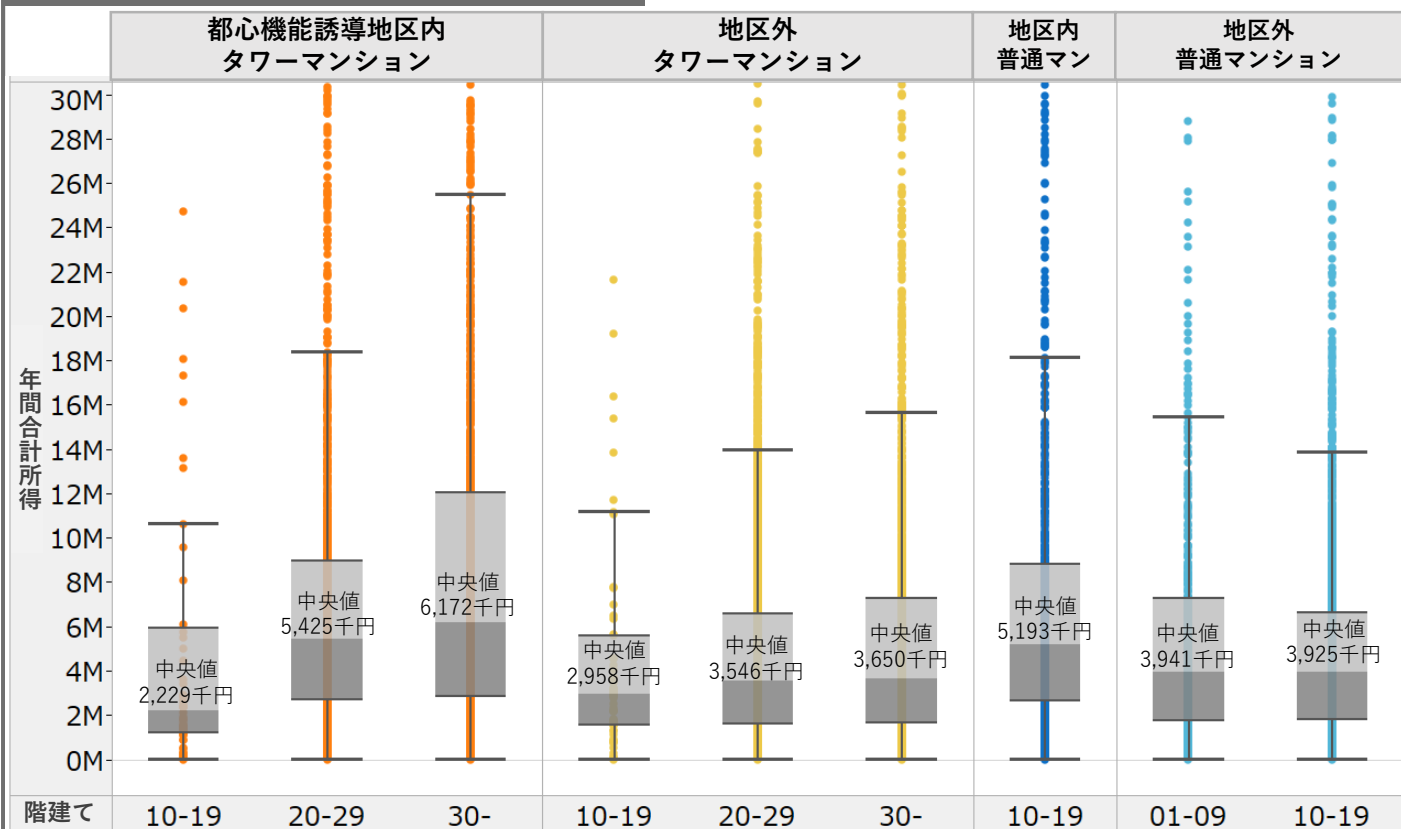
- ・マンション種別にかかわらず、地区内外で同様の傾向を示す。
- ・国外居住者は都心誘導地区内タワーマンションの1.18%が最高値であり、全体に占める割合は低い。

2.(3) データ分析 – 所有者属性③ –

所有者属性③について

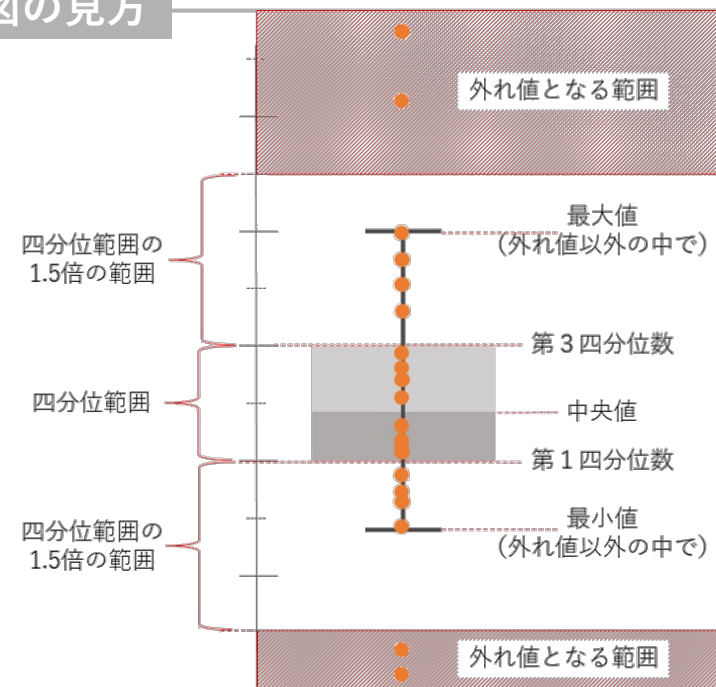
- ・タワーマンションと普通マンションの個人所有者の年間合計所得を、地区別・マンション最高階数別に箱ひげ図で示したもの
※ 共有の場合代表者1名の所得

階建て別所得分布（年間合計所得）



※R7.3時点の固定資産課税台帳、R7.5時点の個人市民税台帳を住戸単位で実合。
※サンプル数 (98棟16,152戸)

箱ひげ図の見方



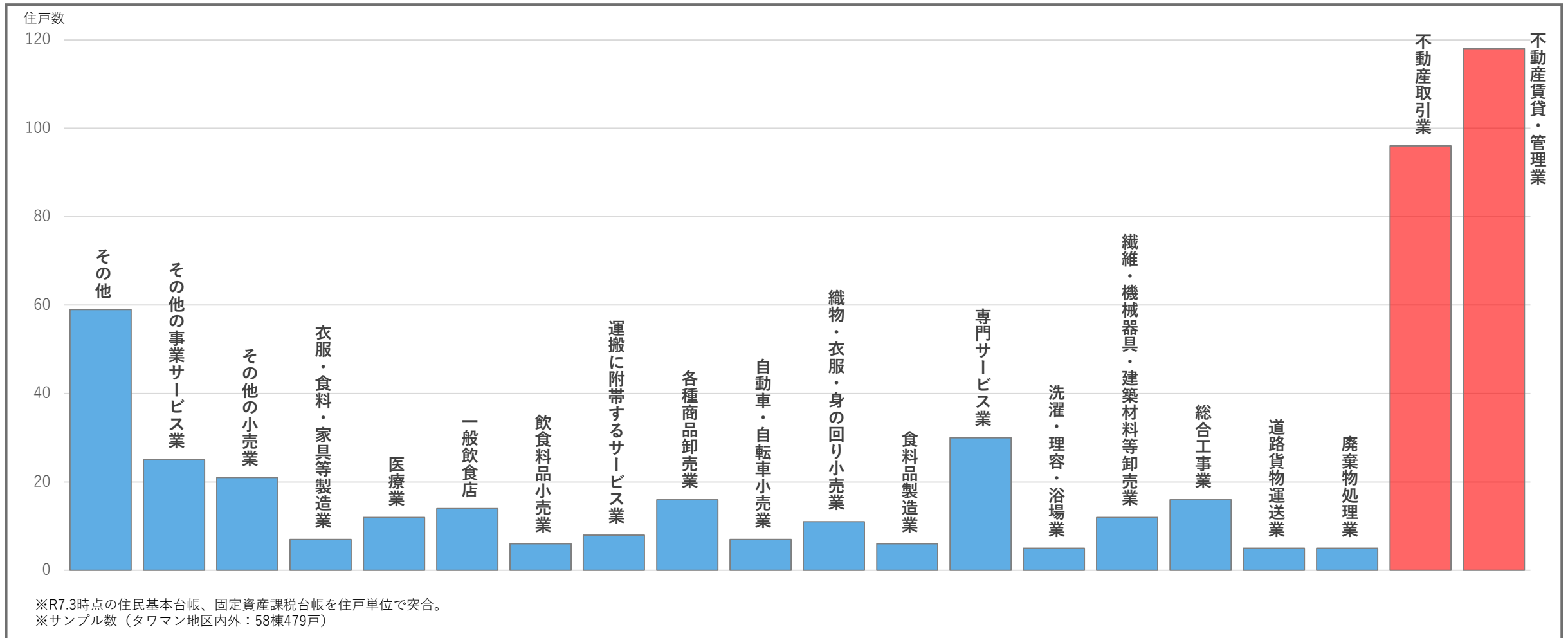
- 範囲** : データがどこからどこまで分布しているかを示す。
データの最大値～最小値までの範囲。
- 中央値** : データを大きさ順に並べたときちょうど真ん中にくる値
- 四分位範囲** : データの中央50%が含まれる範囲であり、第1四分位数から第3四分位数までの差を示す。
四分位範囲が大きいほどデータがばらついている。

- ・所得の水準及び分布範囲は、マンション種別よりも地区内外で差が見られる。
- ・地区にかかわらずタワーマンションでは、最高階数に応じて所得の分布範囲が広くなる傾向がある。

2.(3) データ分析 – 法人所有者の事業種別 –

法人所有者の事業種別

- ・ タワーマンションの法人所有者について、日本標準産業分類に基づいた事業の種別は以下のとおり。



- ・ マンションの販売仲介、管理等を行う「不動産取引業」及び「不動産賃貸・管理業」が最も多い事業種別。

2.(4) 関係団体へのヒアリング（報告）

- ① 一般社団法人マンション管理業協会関西支部会員社 3 社
- ② デベロッパー 1 社

税制を検討する場合の整理

(1) 財源調達为目的の税制

- ・ 税制は行政需要に応じる際の財源を調達するためのもの。

(2) 政策実現が目的の税制

- ・ 税制の果たす役割を考慮し、政策実現に用いることも可能。
- ・ 政策実現において既存の施策では不十分な場合に、追加的な施策として税制を用いることはあり得る。

① 空室利活用促進

- ・ まちづくりという観点から、貴重な住宅ストックが活用されていない状況は好ましくない。
- ・ 空室利活用促進を実現するために、税制が下支えできるかということを検討する。

② 建物適正管理促進

- ・ マンションが適正管理されなければ、居住者・近隣住民の生命・身体に危険を生じさせ、対応に多大な時間的・金銭的成本を要する恐れがある。
- ・ マンションの適正管理を実現するために、税制が下支えできるかということを検討する。

次回検討会について

- 日程：令和 8 年 1 月 16 日（金）14 時～16 時
- 場所：神戸市役所 1 号館 14 階大会議室



一般社団法人マンション管理業協会関西支部会員社 ヒアリング記録

1. 我が国の趨勢とマンション管理の今後

- 人口減少社会に対応した持続可能なまちづくり実現のために、マンション管理をどうしなければならないか。特にタワーマンションや大規模マンションについてはどうか。

(A社)

- ・マンション管理の観点において、規模や高さによる差はなく、人口減少社会への対応を考慮する必要性もあまり感じていない。世代交代がスムーズに進んでいるマンションなどもある。

(B社)

- ・持続可能性からは離れるが、大規模マンションなどは共用施設が多いので、効率的な管理が重要で、特にタワーマンションは長期修繕計画、大規模修繕をよりきっちり行っていないといけない。
- ・通常のマンションよりもきちんとした予算計画や運営体制の見直し、長期修繕計画の策定の必要がある。

(C社)

- ・スクラップアンドビルドではなくて長寿命化、既存物件を長く適正な状態で管理し続けていくという方向で対応する必要がある。

2. マンションの管理及びその課題

(1)制度に関して

- 以下の制度創設・改正はマンション管理や合意形成などの住民自治にどのような影響を与えるか

- ①区分所有建物関連法の一括改正
- ②国内管理人制度
- ③マンション長寿命化促進税制

(A社)

- ・①については、特に決議要件の緩和などマンション管理の円滑化に資する制度だと考えている。
- ・②については、義務化してほしいと思う。現場としては、事実上国内管理人を立てるようにはしていると思うが、円滑にコミュニケーションできる状況でないことが多い。
- ・③については要件が厳しいものの、所有者にとってはありがたい話ではある。

(B 社)

- ①については、区分所有法の改正により意思決定のハードルが緩和されたことについては管理組合運営の円滑化に資するのではないかと考えている。
- 議決の母数から除ける制度もあるが、実際には権利もあるため、相当の準備・手続きをとらないといけないだろう。
- ②については、管理規約で導入できる仕組みだが、良い影響があると考えられる。あまり規約を変えようという動きは見られず、運用として取り入れられるように思われる。
- ③については、手間に対してメリットが見合っておらず、あまり利用されていない。既存の管理が良好なマンションは対象にならず、これから管理を良くしようというマンションが短い期間で申告しなければならないことから、対象が少ない。

(C 社)

- ①については、意思決定のハードルを下げ、決議し易い方向には進んでいると思う。通常の総会でこれらの法律を適用するような議案が頻繁に上がることはなく大きな影響はない。決議要件を充足するだけの出席者数がいなくて困っているということはあまりない。
- ③については、延長はありがたいが、範囲が限定的なのでもう少し使いやすいものに。大規模修繕から数年申請できるとか、減免期間も複数年にしてほしい。この税制を受けるために大規模修繕を前倒しするとはならない。大規模修繕の予定があるのなら、こういう制度を活用しようかとなる。

(2)適正管理

- 適正管理はどのような状態を言うと考えているか。

(A 社)

- 規約がきちんと定まっている、管理者が選任されている、適正な会計処理がなされている、定期的に修繕されている、総会が年 1 回以上開催されている、理事会運営も適正である、といった項目が挙げられる。

(B 社)

- 管理の見える化ということで、協会のマンション管理適正評価制度に力を入れており、そこでは管理体制や建築設備、管理組合の収支、耐震診断など様々な項目を用意して管理状況を評価している。
- それらの基準を高めていくことで、管理の質を上げていくというのは、適正な管理に繋がっていくと考えている。

(C 社)

- 管理業協会に加盟している管理会社においては、規約がない、長期修繕計画がないといった基本的なことができていないところはないと思う。

●不適正な管理である場合どのような問題が生じると考えるのか。

(A 社)

- 当社管理の組合にそういった状況の事例はないが、修繕ができないとか、極端な事例だと外壁剥落とかライフラインに支障があるなどで住めなくなる、というような可能性はあるだろう。

(B 社)

- 例えば「適切な長期修繕計画が設定されておらず、適正な修繕積立金が積み立てられていない」場合、必要な修繕に対する修繕積立金の不足の発生、結果として必要な修繕の未実施や遅延等が考えられる。

(C 社)

- 修繕以外に時代に合わせた改良工事が必要になり、項目増と建設物価の上昇している中で不足が生じているのが現状だと思う。
- 資金不足のところも 住宅金融支援機構のマンションリフォームローンなども活用しながら、何とか現状は賄えている。

(3)属性や条件が与える影響

●以下の項目はマンション管理や合意形成などの住民自治にどのような影響を与えるか

- ①タワーマンションや大規模マンションであること（規模や高さ、設備などの影響）
- ②空き部屋、セカンドハウス、分譲貸しの部屋の存在。
- ③購入者の国籍や居住地、購入動機（投機目的）、所得水準の違いという所有者の属性

(A 社)

- ①について、規模による差はそうない。いずれのマンションでも、マンション管理の観点からすると、やるべきことに違いはない。
- ②について、極端な事例を除いて、あまり影響はない。例えば空き部屋の割合が2～3割の物件と、ほとんど実需の物件との間でもあまり差はない。
維持管理費を支払いいただき、委任状があればそこまで問題にならない。
平たく言うと、無関心層が3割だとすると、残りの7割でうまく運営しているというような。
- ③について、極めて特殊な事例だが、都心部のタワーマンション（投資用のマンション

ではない)において、居住目的でない所有者(所有目的は明らかではないが)が半数以上おり、総会の定足数を満たさず開催できなかったというケースが最近あった。神戸でそういった事例は聞かないが。

- 委任状・議決権行使書の提出も含めて、総会への関与が必要という認識がそもそもない様子。

そういった所有者や選定されている管理人について、お話しされる言葉から推測すると、日本にお住まいではない方が多いように思われる。

今後、多言語表記の案内を送付するなどの対策を考えているところ。

- そもそも居住を目的としていないので、早々に売却してしまって、区分所有者変更届すらだしていないというケースもあった。
- 規模や空き部屋の有無などに関係なく、関心の高い層が行動し、無関心層が「よろしくお願いします。」というような構図でうまく運営されている状況。
どなたにとっても重要な資産ではあるので、悪意をもって取り組む方は知る限りではない。

(B社)

- ①につき、高さや規模について、マンション管理においてはあまり差がない。
タワーマンションは築浅の物件が多いので、むしろ築古の物件の方が課題を抱えている。
- ②について、きちんと連絡が取れて、議決権を行使いただければ困ることはない。
まれに所在不明のケースもあるが、基本弁護士に相談し解決することがほとんど。
過去に不在区分所有者から、別途管理費を徴収する際に、空室の定義が非常に難しいことがあった。
- ③について、タワーマンションには様々な方がお住まいなので、管理会社を変えた方がよいのではないか、などといった話題はあがりやすい。
ただ、管理やメンテナンスにおいては、他のマンションと比して何ら違いはない印象。
- タワーマンションの上層階には、富裕層の方がお住まいの場合もあり、その他のマンションとは少し属性が違うかもしれない。
また、階層によって収入差があるため、コンセンサスを得にくいということはあるかもしれない。
とはいえ、大規模修繕などの重大な意思形成を取る域に達していない物件が多い。
今後修繕積立金を増額するなどの場面においては、属性の異なる居住者間で差が出てくるのかもしれない。
- タワーマンションにおける最近の傾向・特徴としては、外国人の方々が多くおられて、規約上は拘束力がない中で、連絡が取れないだとか、何か郵送するときに誰が負担するのかだとかいう話もある。

- 東京や大阪などでは、投資目的で購入する人もいるが、それ以外の都市（名古屋など）では実需が多い。金融商品的な所有の仕方は昔からあるが、昨今入居説明会すら来られない方もいる。

（C 社）

- ①について、複数の棟で構成される団地型のマンションでは、棟の構造によって維持管理の費用は違うので積立金額が変わってくるが、そうすると、あっちの棟は高くてこっちの棟は安いなどの問題が生じることもある。
- ②について、立地が良い都心部は賃貸率が高いところが多いが、それが意思決定に大きく影響するか、阻害しているかという感じはない。
- 弊社管理のとある神戸市の郊外のタワーマンションの現時点での空室率が 5.6%。空室のまま放置というのはあまりない。意思決定には影響がない。
- 空室が増えてくると困ると思う。年数が経過すると設備の不備で漏水事故なども起きるが、住んでいないと被害が拡大することもある。
- ③について、外国人が住んでいても、日本語が堪能でない場合に、役員になってもらえず、新築で管理組合を立ち上げる時に、1 期目の役員の選任に苦労することがある。
- 投資用のワンルームマンションは、意思決定がしづらい。今が良ければいいという考え方の区分所有者が一般的に多く、将来に備えた修繕積立金への理解、増額改定へは足を引っ張るところがあると思う。
- 大阪市内では、区分所有者が一人も居住していないワンルームマンションが現実であり、年 1 回総会開いても、一人二人しか来ず、理事長もおらず、将来を見据えたことが決まらないということも。

- 都心部のマンションと郊外のマンション、タワーマンションの高層階と低層階、新しいマンションと古いマンションなどの属性により所有者・居住者の行動や考え方に違いは生じると考えるか。それがマンション管理や合意形成などの住民自治に与える影響はあるか。

（A 社）

- 居住者と居住していない所有者では、考え方に差が出てくるものの、現状ほとんどのケースで過半数以上が実際に居住されているので、決議の際には、居住環境を考慮した意見が反映され、適正に管理されている。
- 都心と郊外では所有者属性の割合に差はあり、それに伴って意識の違いもあるだろう。ただ、都心の物件でもファミリー層などの需要は普通にあるので、あくまで割合の問題。
- 上層階と低層階で全く意見が合わない、というような極端な事例は今のところない。

(B 社)

- 住む方の属性は異なる。
郊外の場合、同じようなファミリー層、同じような考え方、特性の方がたくさんお住まいになる。
他方タワーマンションの場合、单身の方もパワーカップルの方もいれば、様々な年齢、属性の方もいる。そういった点で、考え方や生活行動も異なる。
- 合意形成においては、タワーマンションの方が難しいのではないかとと思われる。
- 都心の方が分譲貸しのケースは多いが、はなからそのつもりで所有される方と、転勤等でやむを得ず貸しに出す人に概ね分けられる。

(C 社)

- タワーマンションは低層階と高層階とでは分譲価格そのものが大きく違い、購買層も違う。
費用をかけてでも高級な設備を維持管理したいという高層階の方々と、少しでも維持管理費を抑制したいと考える低層階の方々がいて、意思決定がうまくいかないという場面は見ることもある。

(4)総会・理事会・管理会社

- 理事会と管理会社の関係が適正ではない、管理会社に依存しすぎと覚えることはあるか。
それはタワーマンションや大規模マンションにおいて顕著か。

(A 社)

- 無いように努めたい点。
- 関係が適正でなくなるケースとしては、共同住宅なので様々な考えがあり、居住者も管理会社の担当者も人なので、それが合わず関係が悪くなるといったものが典型だろう。

(C 社)

- 管理会社は管理組合の運営補佐を業務としており、ある程度依存してもらって、アドバイスをすることが業務。依存されることが適正な関係ではないとは考えていない。

- 外部管理方式について

(A 社)

- 走り出したばかりの制度であり、当社でも 4 事例のみで、全て新築マンションで、当初から導入しているないし導入予定のマンションになる。
既存マンションで外部管理者方式に切り替えるというケースは、当社の事例にはない。

- 組合運営が滞るから外部管理方式にしようという段階の組合はあまり聞かず、そもそも移行自体にも決議を要するので、正常に組合が運営されている必要がある。

(B 社)

- 弊社管理物件にはない。

(C 社)

- 投資用ワンルームマンションの1物件のみ。管理者管理でできることは、最低限のラインで追いかけていくことくらい。
- 管理不全に陥るほどの実態ではないが、将来を考えたときに非常に不安。大規模修繕もどこまでできるのかというところは危惧。
- 取扱いはないが、リゾート型マンションは居住が少ないというところで管理者管理をされているのだと思う。
- 外部監事を設けなさい、保管口座の印鑑の保管については諸条件をクリアしなさいとなると、費用を負担してまで続けられるかとなるとできない。
- 小さくお金のないマンションは、管理会社が管理を断ると、それこそ管理不全に陥ることになりかねない。
- 管理業者が管理者をするイコール利益相反が話題になっているが決してそんなことはない。
- 小規模マンションの管理では利益を度外視したところで管理をしているので、こういう形で縛られてしまうと、なかなか難しい状態になる。

●住民のカスハラ的な要求に管理会社が困惑しているような事例は多いか。

(A 社)

- 一定ある。今般の管理委託契約の改正にもカスハラ条項が盛り込まれ、当社でも取り組んでいるところ。
- 住民間の争いに関する事など無茶な依頼を受けることもある。

(B 社)

- 多いと思う。国もそういう認識を持っているからこそ、標準の管理委託契約書の中にカスハラ禁止条項が盛り込まれたのだと思う。（下記 C 社管理回答と同旨同意見）

(C 社)

- 多いと思う。国もそういう認識を持っているからこそ、標準の管理委託契約書の中にカスハラ禁止条項が盛り込まれたのだと思う。

- 相続などで所有者と連絡がつかなくなり理事会が困っている事例は多いと感じるか。今後相続が大量発生することを考えた場合、どのような対策を理事会や管理会社は立てるべきだと考えるか。

(A 社)

- そういった事例は現状多いようには感じない。
- まれに相続放棄が発生し、一定期間以上、管理費が支払われないということがある。
- 弁護士に依頼し管理者になってもらうというような手続きを取るようになるが、数件。

(B 社)

- 委託契約の中に入っているので、一定管理会社の方で対処はする。
- 長期に及ぶなど連絡を取ることが難しいケースは、管理組合とも相談の上で、内容証明を送る等の対応を一緒にやっているという状況。

(C 社)

- 現実にあり、相続財産管理人を選任する。
- 管理組合からは費用負担について疑問も呈されるが、管理費、修繕積立金がずっと未収になってしまい何の解決もならないので、管理組合が訴えてやりましょうと言って弁護士を紹介して手続きを取っていく。
- 固定資産税の滞納などで差押登記があるが、行政が競売（公売）の申立てをしてくれると組合はありがたい。

3. その他

- 大規模マンションとタワーマンションの間に何か決定的な違いはあると思うか。

(A 社)

- 管理において違いはないものの、タワーマンションの方が維持費は間違いなく高い。
- 例えばエレベーターの速度が少し違うだけでも維持費が上がる。
- 大規模修繕工事においても通常の足場を組めないで、移動足場を組むことになり、通常 3000 万円で済む大規模修繕が 1 億円を要するということもあり得る。

(B 社)

- 大規模マンションの一つの種類がタワーマンションであり、形状による差（板状かペンシル型か）でしかない。価格に差は出るが。
- タワーマンションの場合、大規模修繕の費用などが、板状の物件と比して高額になると思う。

- 高さや規模について、マンション管理においてはあまり差がない。

(C 社)

- 構造以外に違いはわからない。

- 老朽化したマンションで生じている課題は何であって、どのような施策が必要だと考えるか。

(A 社)

- 固定資産税の減額措置などは新築マンションよりも、むしろ長期保有に対する優遇が望ましい。

(B 社)

- 固定資産税(建物)の減税期間が恒常的に続くような制度があればと思う。

- 修繕積立金について

(B 社)

- ほとんどの物件が段階増額方式だが、物価上昇もあり値上げが追い付かない。計画と違うじゃないかとおっしゃられることもある。
国交省発表のとおり、全体の4割程度は足りていないという状況。毎年建設コストが5%程度上昇しているという点もネック。
- 物価上昇を考慮しない場合、管理組合としては均等積立方式が望ましいものの、他方で販売段階での価格が上昇し、若い世代の住宅購入ハードルが高くなるだろう。
- 部分的に修繕積立金で修繕を行い、残りの不足分は融資を受けて後で実施するケースもある。
外壁がタイルだと修繕にコストがかかる。建築段階でそれをやめようという考え方もあるだろう。
- 修繕積立金の引き上げを合意できない組合も存在する。管理費も上げないといけない中で、修繕積立金とどちらを先に上げるのかといった論点がある。
また将来のことになるので、必要性は分かるが、年金暮らしで資力がないというようなケースもある。
そういった意味では、将来的にタワーマンションの課題もあるかもしれない。

- 管理に関して問題となっていることは。

(C 社)

- 駐車場の附置率の問題。
- 土地の価格が非常に高いところで附置率に定める駐車場台数を確保しようとする、必然的に機械式の駐車場になり、その維持管理費で組合会計が圧迫される事例がある。
- それなのに空車が多いことも。特に交通の利便性の良いマンションの駐車場の空きは顕著に現れている。

●タワーマンションの定義について

(C 社)

- 20 階ぐらいの建物はタワーマンションではない。管理している物件では、33 階、35 階、40 階のものをタワーマンションと捉えている。
- 大規模マンションは最低 300、400 戸のイメージで、100 戸レベルは普通のマンション。

デベロッパー ヒアリング記録

1. 我が国の趨勢とマンション市場の今後

●わが国で進行するマンションと居住者の「二つの老い」や、総住宅数が総世帯数を上回る状況は今後どのように推移すると考えているか。それはマンション市場にどのような影響を与えると考えるか。

○事業としては作りたいという思いはあるが、新築マンションの供給は減り、中古物件の売買が主流になるだろう。

●人口減少社会に対応した持続可能なまちづくり実現のために、マンションの供給や管理をどうしなければならないか。特にタワーマンションや大規模マンションについてはどうか。

○今後は供給よりも管理が重要になっていくだろう。

これからは自主管理という話にはならないと思われる。

また、所有者からしても管理会社任せ、管理会社からしても所有者任せになることもあり、管理体制の向上が今後の課題になってくると考えられる。

●行政が何か関与する余地はあると考えるか。

○建て替えなど大きなものは管理組合の手に余り、管理会社もここから先はお助けできないとなる場面があるので、「このタイミングでこういった検討をしなければならない」といった指針等があれば、各社アドバイスできるかもしれない。

2. タワーマンション

(1) 特徴

●タワーマンションと大規模マンションを税制上区分するような特徴はあるか。

○60m 超の物件に対する固定資産税の傾斜くらいで、あまりないだろう。

(2) 購入者と目的

●タワーマンションの購入者の属性を比較すると次の6項目で多い順番はどれか。

- ①国内在住日本人、②国外在住日本人、③国内法人、④国外法人、⑤国内在住外国籍人、
⑥国外在住外国籍人

○地域次第だが、神戸においては①が中心。①③⑤⑥、次点で②④という印象。

○三宮は①、⑤が多い印象。

○大阪（心斎橋等）は③、⑥が多い印象。東京、大阪と神戸とは圧倒的に違う。

●タワーマンションの購入目的は何か。次の7項目で比較した場合多い順番はどれか。

- ①生活の本拠用、②セカンドハウス○別荘用、③投資（転売）目的、④投資（賃貸）目的、
⑤法人の寮○ゲストハウス、⑥節税対策、⑦オフィスに使用。

- ③④⑥の順に多い印象。神戸なら①②も多いかもしれない。
- タワマンで賃貸収益を得るのは難しい状況であり、そういった物件は大阪の一等地くらいしかないのではないかと感じる。

- タワーマンションの購入者の属性や購入目的は東京・大阪と神戸で違いがあるか。
- 感覚的には大きく異なる印象。大阪勤務の若い人だと、投資目的の実需というような形で、③④も見越して①というケースもある。
- 住宅価格も上がるので、どうせ高い賃料を払うなら、若い頃にローンを組んで保有しておいて、引っ越すときに売ったとしても損ではない、というような買い方が多いように感じる。
- そういった購入の仕方は、三宮には当てはまりにくい印象はある。

- 神戸におけるタワーマンションの購入者の属性や購入目的は都心と郊外で違いがあるか。
- 地元の富裕層が主要層で、実需目的の購入が多い。
都心でもっとタワマンが建てば投資目的の所有も増えるかもしれないものの、郊外にはそういったニーズはあまりない。
- タワマン規制によって分譲マンションの希少性が高まっている。タワーでなくても、分譲マンションを供給するプロジェクトの注目度が高く値段も上がっている。

(3) 空室が与える影響と対策

- 上記2月の「報告書」では、タワーマンションにおいて、①投資目的の空室のために価格が高止まりし、貴重な住宅ストックが活用されていない可能性がある。②空き部屋増加の結果、修繕等の合意形成が困難となるおそれがある。③最悪の場合、廃墟化につながるおそれがあるとしているが、これに対する見解を聞きたい。
- ①については影響があるかもしれないが、②はあまりないと思う。投資目的の所有者は意識が高いので修繕等はきちんとする。
- ご高齢の方で、「お金をかけてまで修繕なんてしなくても構わない。」というケースはどのようなマンションでもある話。
- 外国人所有者が多くなると議決権が行使できないという声もあるが、連絡が取れるようにしておくべきという話であって、空室が多いから合意形成が困難になるとは言い切れないのではないかとというのが当社の考え方。
- タワーに限らず、ご高齢の方がずっと住んでいて、中古市場でもあまり買い手がつかないような立地にある郊外のバス便のマンションなどの方が、③の恐れがあるだろう。

- 空室への居住促進を図る必要性に対する見解（図るべきか否か）
- 空室で置いておきたい人に対して、住みなさい又は誰かを住ませなさいと言う必要はないのではないかと感じる。

- 居住促進を図るための法定外税（例：京都市の非居住住宅利活用促進税）が導入された場合、どのような影響が考えられるか
- 既存所有者からは反発されるだろう。やむを得ず空室にする人もいるので、そうなると誰かに住んでももらわないといけなくなる。
- 投資目的やセカンドハウス目的の人からは敬遠され、購買意欲の減退につながり、ひいてはまちの活力減退の懸念はある。

3. 適正管理

- マンション管理法が改正され、新築時から適正な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みが導入されたが、これに対する見解を聞きたい。
- 良い方向であると思う。
- 弊社は子会社が管理を行っているが、従前より供給段階から長期修繕計画を作っている。
- それを義務化していくということは重要だろう。

- 今回のマンションの管理・再生の円滑化のための法改正に加えて、適正管理を図る必要性に対する見解（図るべきか否か）。
- 管理会社からしても、最終的には所有者に任せないといけない部分があるので、理事長もとりとめに苦労する。そういったやり方自体に無理が生じ始めているのかもしれない。
- 駅前の需要の大きいところならデベロッパーが入るが、それ以外が問題。
- 例えば、指針なりで築年数により大規模修繕の検討を義務付けるなどすれば議論が進みやすいかもしれない。そしてその時期が来たら、行政から専門家を派遣するといった方法もあるかもしれない。

- 届出内容や管理計画認定の取得、おっしゃるような指針等を基準にして、課税ないし減免という制度を考えた場合、どのような影響が考えられるか
- 対象者にメリットのあることならあり得るかもしれないが。

●適正管理を図るべきとした場合に考えられる方策

- 今後人口減少などで人が住むエリアが少なくなっていくときに、ニーズのある駅前で廃墟化するのはもったいない。
- 最終的には誰かが解体しないといけないわけで、20 年分は減税するから建て替え分として積み立てておいてねという方法は、建て替えなどの議論や意思決定が進みやすいかもしれない。

4. その他

●終末期における建替え・取壊しについて業界内で話題になることはあるのか。この問題に関し行政に期待する点があるか。

○解体したくてもできないケースはあるだろう。

○定借マンションは解体準備金を積み立てるので、ある程度試算はされているが、基本的に所有権で売るときに解体費は試算していないと思う。

新築時に試算する際は、建設したゼネコンに依頼して、時価で計算する。

○最近定借の方が分かりやすくいいよねという話はある。

相続放棄も多いので、そういった時代背景もあり自分の代で完結する定借が受け入れられているのかもしれない。

●タワーマンションを取り壊すことは可能か。その費用はどの程度が見込まれるか？

○我々もどのくらいかかるのだろうかとは正直思う。

●タワーマンションを建設する場としての神戸市の魅力をどのように評価するか。

○海と山が近接している立地は、本当に魅力的だと思う。都心部や大阪市内には、周りにタワーマンションしか見えない物件もあるので、海が見えて山が見えるという眺望はすごくよい。

●神戸市においてタワーマンションを供給する意欲・計画はあるか。

○とても意欲はある。

●老朽化したマンションで生じている課題は何か。

○タワーマンションに限らず区分所有マンション全体で課題。

●今後神戸市において投資目的の購入は増えると思われるか。

○可能性はあるかもしれない。大阪でも購入が難しい価格水準になってきている。

○パワーカップルのように、1人で買っていたものを2人で買う時代になってきている。

○神戸空港の国際化は、大阪市との差別化にもつながる。

●市場として、中央区、灘区、東灘区でタワーマンションを建設するということは可能性はあるのか。

○可能性はあるが、高さ規制がある地域もある。

○都心機能誘導地区内で、規制を逃れるために、1800㎡の土地を900㎡に割って、タワーマンションを建設するようなケースはまちづくりとして果たしていいのかと地元企業としては疑問に思う。