

### 第3回居住と税制のあり方に関する検討会

日時：令和7年11月5日

会場：神戸市役所1号館14階大会議室

**開会 午後2時00分**

○事務局

それでは、定刻となりましたので、ただいまから第3回居住と税制のあり方に関する検討会を開催いたします。

よろしくお願い申し上げます。

委員の皆様、お忙しい中御出席いただき、誠にありがとうございます。

なお、本日は委員のうち1名がオンラインでの出席となります。

本検討会は公開で開催しますが、

記者の皆様におかれましては、議事進行の都合上、次第2（1）「第1回、第2回検討会の振り返り」以降は、撮影を御遠慮くださいますようお願い申し上げます。

録音については許可いたしますが、外部への公表、提供はお控えください。御協力をお願いいたします。

なお、閉会後に記者の皆様を対象とした質疑応答の場を設ける予定としております。

委員の皆様には申し訳ありませんが、記者の皆様の要望により、しばし撮影の時間を設けます。資料等を御覧になってお待ちください。

よろしいでしょうか。

それでは、大変お待たせいたしました。会長、進行をよろしくお願いいたします。

○会長

それでは、進行を進めさせていただきます。

本日の次第ですが、資料1を御覧ください。まず、事務局より第1回、第2回検討

会の振り返りを行い、前回事務局より報告いただいた神戸の再生についての追加報告、第1回検討会の宿題であるデータ分析、関係団体へのヒアリングについて報告をいただきます。

なお、意見交換に関しましては、まず、最初のデータ分析までの報告、そして、関係団体へのヒアリングの報告終了後に、それぞれ行っていただきたいと考えております。その後、検討状況の整理を行って、16時をめぐりに会議を終了する予定でございます。

それでは、次第に従いまして、事務局より報告をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

#### ○事務局

それでは、第1回、第2回検討会の振り返りから説明をさせていただきます。記者の皆様におかれましては、以後、撮影を御遠慮くださいますようお願い申し上げます。

では、資料2の3ページを御覧ください。詳細は割愛させていただきますが、第1回検討会では、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という御意見や、区分所有家屋に適正管理と居住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といった御意見を頂戴しました。

また、第2回検討会では第1回検討会で頂戴した宿題の一部をお返ししており、本市のまちづくりの方針である神戸の再生やマンション4法改正、京都市非居住住宅利活用促進税について御報告したほか、関係団体へのヒアリングを実施しました。

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という御意見を頂戴したほか、関係団体より、非居住の所有者は居住者と認識にずれがある、タワーマンションを投資目的で購入する外国人は多い、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といった御意見を頂戴しま

した。

今回の第3回検討会では、前回のまちづくりの方針の補足とともに、残りの宿題であるデータ分析及び関係団体のヒアリングなどについて、御報告できればと存じます。意見交換ではありませんが、もしも質問があれば何かお伺いしますが、ここまでよろしいでしょうか。

それでは、引き続き説明をさせていただきます。

次に4ページを御覧ください。第2回検討会において都心の再生、郊外、既成市街地の再生、森林・里山の再生という3つの再生からなる、「神戸の再生」というまちづくりの方向性について報告させていただきました。

大まかに振り返りますと、都心部では居住機能の抑制や、企業誘致施策等を通じて都市機能を集積し、居住機能とのバランスを取る方向でまちづくりがなされている旨御説明いたしました。

郊外等では、駅周辺のリノベーションを通じてまち・くらしの質を高めて人口を誘引する方向でまちづくりがなされている旨、御説明いたしました。これらについて、住宅政策等の観点から既存ストックの活用や、空き家・空き地対策について追加で御報告できればと存じます。

まず、良質な住宅ストックの形成と流通促進に向けた取組をいくつか御紹介いたします。住まいの断熱化の推進に向けて、既存ストック、中でも中古マンションの断熱性能を向上させ、市場流通を目指す、マンション空き家流通促進事業「ミセリノベ」という取組を行っております。マンションの市場流通においては、事業者が空き家住宅を買い取り・リフォームして再販する、買取再販事業が徐々に市場を拡大しています。しかし、その大半は販売価格を抑えるため、水回りやクロス張替えなどのリフォームにとどまることが多いことから、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公開し、マンション住人や設計事務所、工務店、不動産事業者に公開する取組を支援することで、断熱性能の高い中古マンションの市場流通を図るものになります。

す。

また、市営住宅の若年ファミリー世帯向け活用ということで、居住ニーズの高い東部エリアの市営住宅を中心に、活用しきれていない空き住戸を活用し、民間事業者がリノベーションし、若年ファミリー世帯向けの賃貸住宅として活用する取組を開始したところです。ほかにも、若年ファミリー世帯のライフステージに応じた住み替えを支援するために、郊外団地への住み替えや親世帯との近居同居を後押しする「住みかえーる」という取組を行っております。

次に、5 ページを御覧ください。空き家・空き地の活用に向けた取組をいくつか御紹介いたします。

まず、老朽空家等解体補助でございます。神戸市においては使える空き家活用、リユースを図る一方、活用などの見通しが立たず取り残されている老朽空き家は、周辺への影響が深刻化しないうちに解体することが重要であるという視点で、施策を推進しています。

そのうち、解体に関しては1981年(昭和56年)5月以前に着工された建物で、既に腐っている、朽ちている、損傷がある、このような空き家を解体する際に、今年度最大100万円の補助金を支給する、「老朽空家等解体補助事業」を実施しています。

次に、財産管理制度でございます。民法の改正により、所有者不明で危険な空き家・空き地の管理、修繕、解体、売却を可能にする制度として、「所有者不明土地建物管理制度」が創設されました。神戸市では、この制度を活用するため、弁護士を含む空き家対策特命チームを全国で初めて設置し、適切な財産管理を行い、所有者不明の不動産問題の早期解決を目指しています。

次に、空き家・空き地活用でございます。「空家活用応援制度」は、建築住宅局とすまいるネットの協働による空家活用促進補助で、建築家の改修設計により空き家を魅力的に再生し、社会貢献のために活用する場合、片づけや改修などの費用を補助するというものです。これにより、空き家活用に対する市民の意識変容を促し、活用の

機運醸成に繋げることを目的としています。

次に、6 ページを御覧ください。良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給に向けた取組を御紹介いたします。

これは8月27日に記者発表した施策になりますが、多様なライフスタイルの実現に向けて、木造かつ良質（高断熱）な戸建て中心の住宅供給を進めるものです。都心機能誘導地区における居住機能の抑制によって、都心の住宅供給が抑制されるという側面を考慮し、これと併せてタワーマンションの供給以外の方法による住宅供給が必要ではないかという観点や全国的な住宅を取り巻く環境としての住宅価格の高騰や世帯規模の縮小、脱炭素社会への対応、低利用、未利用地の活用、管理不全空き家の未然防止の必要性など、様々な観点や問題意識から行われる施策であると発表されております。

また、既に御説明しておりますとおり、神戸市では神戸ならではの強みや可能性を活かし、都心部、郊外、既成市街地、森林・里山といったバランスのとれたまちづくりを目指しており、これを前提に、特色ある暮らし、多様な選択肢、良質な住宅、空き家の活用を図っていくことで、多様なライフスタイルの実現に向けて木造・良質（高断熱）な戸建て中心の住宅供給を進めるという施策になります。

次に、7 ページを御覧ください。これらの施策により、神戸市では2030年までに木造戸建て住宅2,500戸以上、共同住宅含め5,000戸以上の住宅供給を目指しています。

次に、8 ページを御覧ください。ここからはデータ分析について御報告いたします。まず、その概要をまとめますと、大きく5点でございます。

1 点目は、マンション種別や都心機能誘導地区内外にかかわらず、高層階ほど「非居住割合」が増える傾向にあることです。

2 点目は、水道の使用状況から言えることですが、一定数の住戸では、住民票は置いていなくとも、何らかの使用実態があることが推測されることです。

3 点目は、国外居住の所有者の割合は多くてもおよそ1%であることです。

4点目は、「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、地区内で高いことです。

5点目は、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ない人が増え、所得水準が高く、所得の分布範囲も広がっていることです。

次に、9ページを御覧ください。分析対象の定義や標本数、分析に用いた情報等についてまとめております。今回の分析対象のタワーマンションは、高さ60メートル以上、地上階層20階以上の建物としております。また、比較用に普通マンションということで、立地や建築年次、住宅戸数が近いものを選定しております。分析情報としては、主に固定資産税課税台帳、住民基本台帳、個人市民税台帳のほか、水道使用状況の情報についても使用しております。

次に、10ページを御覧ください。こちらは住民基本台帳から見た「非居住割合」のグラフになります。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・階層別に比較しており、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しています。

左から順に、都心機能誘導地区内のタワーマンション、地区外のタワーマンション、地区内の普通マンション、地区外の普通マンションのグラフになっており、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ことが分かります。また、いずれのマンションも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にあることが分かります。

次に、11ページを御覧ください。こちらは住民基本台帳から見た「非居住割合」と、水道使用量から見た「非居住割合」の比較になります。第1回検討会において、空き部屋の実態を調査するために、水道使用量を調べるよう、御意見を頂戴いたしました。

そこで、本市を含む他都市の水道部局ホームページや設備メーカーホームページから、1世帯当たりの使用水量を1日当たり200リットル、0.2トンと仮定した上で、水

水道使用日数が年に半年未満、週に1日未満、年に1日未満となる部屋を非居住とみなし、「非居住割合」を算出しました。一番左のグラフは住民基本台帳から見た「非居住割合」のグラフのうち、折れ線グラフのみを集めたものになります。

そして順に、水道使用量6ヶ月（180日）未満を非居住とした場合の非居住割合、52日（週に1日）未満の非居住割合、年に1日未満を非居住とした場合の非居住割合のグラフになります。これらいずれのグラフにおいても、「非居住割合」はマンション種別よりも都心機能誘導地区内外で差があり、地区外よりも地区内において高いことが分かるほか、水道使用量から見た「非居住割合」についても、住民基本台帳から見た「非居住割合」と同様に、階層が高くなるにつれて増加する傾向にあることが分かります。

次に、12ページを御覧ください。11ページのグラフを階層数別に分けずにマンション種別、地区内外別に「非居住割合」を示した棒グラフになります。これらを比較すると、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、一定の住戸（特に都心機能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ても、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ます。

次に、13ページを御覧ください。所有者属性に注目し、個人や法人の所有者の種別と、その所有者が実際に居住しているかなどを示した棒グラフになります。

青緑色は、本人がそのマンションに住民票を置いている個人所有者、その上の赤色が市内の別の場所に住民票を置いている個人所有者、その上の黄色が、市外に住民票を置いている個人所有者、一番上の青色が法人所有者の割合になります。

これらの割合を比較すると、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ない割合が高いことが分かります。また、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ない割合が増える傾向にあることが分かります。

次に、14ページを御覧ください。13ページのグラフのうち、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した円グラフです。

これらを比較すると、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し、都心機能誘導地区内のマンションの所有者の方が神戸市外に住民票を置いている割合が高いことが分かります。また、国外居住者は地区内タワーマンションの1.18%が最高値であり、いずれのグラフにおいても全体に占める割合が低いことが分かります。

次に、15ページを御覧ください。タワーマンションと普通マンションの個人所有者（共有の場合、代表者1名）の年間合計所得を地区別・マンションの最高階数別に箱ひげ図で示したのになります。これらを比較すると、所得の水準及び分布範囲は、マンション種別よりも都心機能誘導地区内外で差が見られるほか、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見られます。

次に、16ページを御覧ください。これまではマンションの個人所有者の情報についてお話してまいりました。16ページからは、法人所有者について分析したグラフになっております。

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を示したのになります。法人所有者の中で最も多い事業種別としては、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」であることが分かりました。所有目的や利用形態が分からず、なかなか評価が難しいものとなっております。

以上、データ分析までの報告を終わります。

では、会長、お願いいたします。

○会長

ありがとうございます。



この検討会の名称は、居住と税制のあり方に関する検討会ということで、今日の御報告は、その居住を巡る問題を中心に様々なデータの分析、あるいは、この後の関係団体からのヒアリング（報告）ということで、現状認識をどういうふうにすればいいかということを中心に議論をお願いしたいと思っております。

先ほどの御報告では、神戸市のまちづくりの施策がどうであるかという話と、そして、そのマンション等の所有やその実態に関する具体的な、要は生の資料をまず把握した上で、どういう傾向にあると言えるか、ある種の評価を加えたものであり、長い間事務局で調査をいただいて、こういうような形にまとめていただきました。

今日この御報告に関連して、御質問や御意見等を頂戴できればと思っております。どなたでも結構ですので、御発言をお願いいたします。

#### ○委員

そうですね。住宅政策のところは、また後でコメントしたいと思うのですが、まずデータ分析について10ページ以降、出していただいてありがとうございます。

データ分析のまとめは、8ページに書いていますが、9ページは、昨年度の有識者会議のときは、住民基本台帳ベースとの連携までだったのですが、10ページ以降の水道使用状況との情報連携については、第1回検討会のときに私からお願いして事務局側で調べていただいたということになります。

この11枚目を見ると、水道使用量を非居住とするのかというところの定義が非常に難しいと言っているところがありますが、おおむね階数が上がるとその割合、括弧付きの非居住割合ですけど、それが増えていくという傾向は見られます。ただ、180日、52日、1日と、日数で区切っていますが、どの日数が適当かという議論は、まだあるかと考えています。

また、15枚目は結構面白いなと思っておりますが、この所有者属性です。左側に所得分布があるのですが、箱ひげ図という、あまり普段データを見ない方は見られないデ

ータですが、右側に箱ひげ図の見方があるので、それを見ていただいたら分かりますが、都心機能誘導地区内と、地区外のタワーマンションの比較、あと普通マンション、あと地区外の普通マンション、いろいろありますが、やはり都心機能誘導地区内のタワーマンションは結構特徴的かなと思います。30階以上のところですよ。かなり分布が広がるような感じなので、所得階層の高い人も相当おられるということが分かるということです。

なので、そのような特徴があって、ここがすぐに合意形成の問題にすぐいくのかどうかは分かりませんが、かなり属性の違う方々がおられるということは、ここである程度見えてくるのかなという印象を持ちました。

とりあえず以上です。

#### ○会長

ありがとうございます。

御意見、御質問何なりと結構です。念のための確認の御質問でも結構です。

委員、お願いいたします。

#### ○委員

データ分析の結果は、8ページに簡単におまとめいただけていますが、14ページの所有者属性という円グラフについて、所有者の住所地で調べているので、国籍ではないわけですが、タワーマンションか普通マンションというよりも、都心機能誘導地区か、地区外かというので驚くほど似ているなという印象を受けたのと、8ページのコメントにもありますが、国外居住の割合は1%程度ということで、これは外国人かどうか分からないわけですが、一般的な受け止めよりも、相当低い印象を受けたところでございます。

以上でございます。

○会長

ありがとうございます。

いかがでしょうか。委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

私は、まず13ページ目のデータを拝見しますと、タワーマンションの所有者属性と普通マンションの所有者属性で言うと、都心機能誘導地区か、地区外かで同じような傾向かと思っていて、都心機能誘導地区は、やはり法人や、市外住基の非居住者という割合が、それなりに多いというところがあるのですが、普通マンションでもそれなりに割合があります。要するに今後の検討課題として、本当にタワーマンションだけを対象にするのか、それとも都心機能誘導効地区全体のまちづくりとして、このような区分所有というマンションに関して、今後どのように考えていくかというところまで拡充するのかというのは、この13ページ目の資料を見ると、都心機能誘導地区の普通のマンションでも、法人や、非居住者の市街住基の人がいるという事実は、少し注意しないといけないと思いました。

2点目は16ページ目ですが、どのような法人が所有されているかという種別を見ると、圧倒的に不動産取引業とか、不動産賃貸管理業が非常に多いですが、別件で東京の千代田区などの登記簿を調査したところ、明らかに不動産取引業だとか、不動産賃貸管理業だとは分からない資産管理会社実態があるのかよく分からない法人が非常に多くありました。神戸は固定資産税台帳のデータに基づくものなので、もう少し明確に登記簿よりは分かると思うのですが、比較的、不動産関係の方が取得されているのかなと思いました。これらが賃貸に回って活用されている住戸なのか。それとも、転売や、あるいは保有をしておいて、今後どうするか明らかではない、どちらかという

と資産保有、投資、投機の目的で保有されているのかは、もう少しクロス分析をしてみないと分からないかなと思っています。

これはほかの業種でも同じで、資産を保有しておく、銀行に預けておくよりも、タワーマンションを保有しておくという流れが東京だけではなく、恐らく全国的に拠点的な都市では波及しているのではないかという実感を持っておりますが、そのあたりをもう少しクロス分析をしていくと、法人の住戸がきちんと賃貸に回って活用されているのかどうかということが分かるのかなと思いました。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

○委員

よろしいですか。

○会長

委員、お願いします。

○委員

御説明どうもありがとうございました。非常に多面的にいろいろ教えていただき勉強になりました。

今、16ページで、私はこれほど不動産取引業と、賃貸管理業のプロが、明確に出てくるのはかなり驚きまして、私の感覚も不動産業者ではなく、いわゆる資産管理の方々がお持ちになる。だから、こんなにきれいに飛び出てくるということに非常に驚いたわけですが、ここから分かるかどうかということなのですが、この方々がどのぐ

らい保有しているの、登記だったら保有期間が分かって、いわゆる値上がり期待とか分かるのですが、このような個人業種の方が御自分のお名前ではなく、よく会社のお名前でお買いになるというのも分かるのですが、今ではなくていいのですが、このような方々の保有期間、つまり値上がり期待ということでお持ちになられているのかどうかというのも、もし分かれば少し法人所有者の持っている意図みたいなものが見えるのではないかなという印象を持ちました。

そして今回、前半のところで住宅政策のことを教えていただきました。居住と、そして税金のことも一緒に考えていこうということでございまして、もしここでまたわかれば教えていただきたいのですが、空き家の政策、空き家を上手に活用しようという話でございしますが、できるだけ空き家を使えるうちに利活用していただきたいということで、特定空き家にしたくない、そこで管理不全空き家のところで何とか指導、助言、勧告ができるようにという体制も整ったところでございます。

その中で特定空き家の勧告を受けるあるいは管理不全空き家の勧告を受けると、税が上がるというか、特例が外れるということがあって、ぜひ教えていただきたいのですが、実際にこのような問題があるということで税が外れた事例はどのぐらいあるのかということ。それからもう一点、管理不全空き家という制度でも早めに勧告できるというような制度、このようなものが管理不全になること、これは難しくてなかなか数字で証明できないかもしれません。それがどのぐらい寄与しているのか、この制度をつくったときに管理不全空き家になったら、特例が外れるからしっかり管理してくださいと一生懸命言ってきましたけれども、それがどのぐらいの効果があるのかという意味では、適正管理を税というもので誘導していけるのかどうかということを考えていくに当たり、もし可能であれば、分かれば教えていただきたいと思います。

以上です。

○事務局

所有期間、法人の所有期間について御質問いただいたところですが、調べることは可能です。ただ、ここにある件数、全てを調べ切れることができるかどうか分かりかねますけれども、少し調査したいと思います。それから、管理不全の状態の空き家に対して住宅用地の特例を外した件数についてですが、これも次回までにということではよろしいでしょうか。

○委員

はい、もちろんです。

○事務局

管理不全がどれぐらい寄与しているかということについても、併せて御報告させていただくということで、申し訳ございません。

○委員

よろしくお願いいたします。

○事務局

補足ですけれども、勧告等に基づく件数等については、改めて御報告させていただきますが、少なくともアナウンスメント効果というのはかなりあると認識してございますし、実際、特定空き家や管理不全空き家になる手前の状態で、ある程度本当に家屋が老朽化しているものを、私ども税のほうで、既に家屋としての用をなさないということで認定をして外している事例もございまして、一定その土地の所有者、家屋の所有者に対しての言わば具体的な解除に伴う効果というのは神戸市においては見られていると、実は認識をしているところでございます。また、具体的な件数等について改めて御報告させていただきます。

○委員

分かりました。ありがとうございます。

○会長

委員から、どうぞお願いいたします。

○委員

どうもありがとうございます。

14ページと16ページについてお聞きしたいのですが、14ページの住所地の分布を見せていただいております、神戸市以外の近畿というくくりになっておりますが、実際には兵庫県が多いのか、それともほかの県が多いのか、もし内訳が分かればもう少し教えていただきたいなと思ったのと、あと、国外確かに非常に少ないのですが、どのようなところが入って、国名があるのかなというのをお聞きしたいなと思いました。

13ページに、法人が、属性がブルーで示されていますが、こちらの法人の住所地はどのような傾向があるのかというのが、地域の内訳ですが、分かるようでしたらこちらも教えていただきたいなと思います。法人が所有するということに対しても、先ほど委員からの御意見等もありましたが、やはり、この16ページで示されている不動産取引、不動産賃貸管理業がどういうところの地域にある業者さんなのかというのが知りたいなと思いますので質問です。

○事務局

3問御質問いただきました。

まず、最初に神戸市以外のところで、近畿はどのようなところなのか、兵庫県が多いのかどうか、それから国外はどこの国が多いのか。それから法人の所在地という3

つですけれども、いずれにつきましても、すぐさまのデータがなく、ここでお答えできませんので、次回までにそろえておきたいと思います。申し訳ございません。

#### ○委員

続きなのですが、神戸市の施策の件でお伺いしたいのですが、5ページで空き家の活用の話が出ていまして、全国で初めての特命チームをつくられたということで、いいことだと思って、実績も79件上がっていますが、残りはどのくらいあるのか。大体的の見通しでいいのですが、この専門チームつくって、この1年ぐらいの間にどのくらいカバーできたのか、あと残りがどのくらいあるのかということがもし分かればということと、あと6ページ目、7ページ目のところで、8月27日に御説明なさったという件ですが、この2030年までに、木造戸建て住宅に5,000戸以上、共同住宅含め5,000戸以上という住宅供給へということですが、この場合、神戸市はどのようなサポートを具体的になさるのかというのが基本的には民間事業者がなさるお仕事なのかなと思ったのですが、公営住宅として戸建てを出されるのですかね。よく分からなかったのをお願いします。

#### ○事務局

最初に御質問いただいたのは、特命チームを設置したことによってどのぐらいの進捗率かということですのでけれども、建築住宅局どうでしょうか、難しいですか。すみません。次回ばかりで申し訳ないのですが。それから、良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給ですけど、都市局、これは何か回答できますか。

都市局からお答えいたします。

#### ○都市局

都市局でございます。



この取組が、取組１、２、３とあるのですが、まず、今回は神戸市が住宅を建てて供給するというのではなくて、神戸市が保有している市有地の内、未利用地を、住宅を建てていただくことを条件に、いわゆる公募のような形で供給をしていくという形になってございます。ただ、何でもいいというわけではなくて、将来的に、この社会ストックとしてしっかり残るような良質で、それぞれ暮らしを実現できるようなもの、良質なものを共有していただきたいということで、民間事業者の方々に対して、今回であれば取組１のところで、第１弾として27件ではあるのですが、構造は木造で階数としては２階建て以下、なおかつ、いわゆる住宅制度として断熱制度と設置の基準に準拠するようなもの、というようなもので今一般競争入札を行っております。

それ以外のものについても順次、面積の大きなものについては、民間事業者の方の、いわゆるこういうものであれば良質な住宅が供給できるのではという御意見をいただきながら、ニーズに沿ったようなものを供給できるようにサポートという形で進めていきたいと考えております。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

よろしいでしょうか、委員。

では、委員、どうぞお願いします。

○委員

先ほど委員が管理不全の空き家に対し勧告されたら、固定資産税の６分の１の軽減が解除されるというのは、効果はあるのかといったお話ですが、私がお話しする話ではないのですが、神戸市はよく分からないのですが、世田谷区とか、大田区では既に管理不全空き家に対して取組を始めていまして、管理不全空き家の勧告の前に予告通

知というのをするだけで、ずっとのらりくらりで返電すらしない空き家の所有者さんも慌てて電話かかってくる状況となっています。そのため、区の担当者とはやはり税金が上がるというのは、効果があると、非常に実感を持っています。それはなぜかというと、23区はやっぱり固定資産税が高いので。神戸市がどうなのかというのは、やはり分からないのですが、比較的固定資産税が高いところは、やはり6分の1の軽減がなくなるというのは、何かやらないといけなくなって動き出すということを補足させていただきたいと思います。

#### ○会長

ありがとうございます。

委員、お願いいたします。

#### ○委員

簡単に終わりますけど、4ページ、5ページ、6ページで、これ事務局に確認ですが、4ページのこの「神戸の再生」というのは大きな施策目標だと思います。それで、この①良質な住宅ストックの形成と流通促進、②空き家・空き地の活用、③良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給は施策目標だと思っています。それで、その下にぶら下がっているいろんなものが事業とか、取組だと思っています。確認ですが、この政策と施策については、神戸市全域をカバーされているということによろしいでしょうか。

#### ○建築住宅局

建築住宅局でございます。

委員おっしゃられましたように基本的には神戸市全域ということで御理解いただきたいと思います。

○委員

分かりました。

○会長

ありがとうございます。

今までずっと政策及び様々なデータに関連する。念のための確認事項も含めて、様々な御意見、御質問がございましたが、あとございますか。何なりと、もしあれば、また後で補足していただいて結構かと思います。

○建築住宅局

申し訳ありません。1点だけ先ほどの補足をさせていただいてもよろしいでしょうか。

○会長

はい、どうぞ、結構でございます。

○建築住宅局

4 ページ目の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というところで、市営住宅のファミリー世帯向け活用事業と書いてあるところですが、こちらには今年度、まさにスタートしたようなところでございまして、対象住宅が限られているというところもありますので、そういった意味で、今後の展開としては全市的なということで構わないのですけども、まずはということでスタートしているということで補足させていただきます。申し訳ありません。

○委員

分かりました。

○会長

ありがとうございます。

どうぞ、事務局。

○事務局

先ほどのデータに関して、一部回答できるところがございましたので、回答いたします。

○事務局

事務局にて一部回答させていただきます。

P14の消費者属性②についてです。御質問いただきました。近畿でどういうところが多いかというところですが、全て御紹介できないのですが、タワーマンションの都心機能誘導地区でいきますと、今、近畿が神戸以外で11.18%となっておりますが、兵庫県が6.44%、大阪府は3.07%、それ以外のところは1.67%という内訳になっております。

国外については、中国が多いなとか、そういった印象は持っているのですが、今、具体的なデータはすぐに出てきておりません。

あと、P16の法人所有者の事業種別について、小さくサンプル数を書かせていただいているのですが、479戸しかなくて、全ての法人所有でいくと、今回お調べさせていただいたのは900ぐらいあるのですが、そのうちの半数ぐらいです。これは法人市民税のデータを使っている関係で、全ての法人についてのデータはなく、神戸市で何らか把握している法人について種別したもので、東京だけに本店とか、支店があるよ

うなところのデータについては種別分けができておりません。

以上になります。

○会長

ありがとうございます。

あと、特にございますか。もし必要があれば、あとで追加的に御質問、御意見等を頂戴できればと思います。

では、引き続きまして、事務局から関係団体に対するヒアリングについての報告をお願いいたします。

○事務局

それでは、次に関係団体へのヒアリングの報告をいたします。

今回は、一般社団法人マンション管理業協会会員社 3 社及びデベロッパー 1 社でヒアリングを行いました。いずれの企業におかれましても、この場の出席ではなく、事務局によるヒアリングを希望されており、社名を伏せるよう依頼がありましたので御了承ください。

では、ヒアリングの内容について御報告いたします。資料 3 を御覧ください。

まず、一般社団法人マンション管理業協会関西支部会員社 3 社へのヒアリングでございますが、マンション管理について、管理会社の目線からいろいろと御回答いただいた結果でございます。例えばという形でかいつまんで追っていきたいと考えております。

この資料 3 の 1 ページ目、右側のマンション管理及びその課題のところの中黒でございますけれども、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ということを御質問させていただきました。

区分所有建物関連法の一括改正や国内管理人制度、マンション長寿命化促進税制、

これらについて御質問したところ、区分所有建物関連法の一括改正については、意思決定のハードルが緩和され、管理組合運営の円滑化に資するといった回答や、決議要件を充足するだけの出席者がいなくて困るということはないといった御意見がありました。

また、国内管理人制度については、義務化してほしいといった回答や、規約改正までいかず運用として取り入れられるのではといった回答がございました。

続きまして、3 ページ目、(3) 以下の項目はマンション管理や合意形成などにどのような影響を与えるかということで、①タワーマンションや大規模マンションであること、②空き部屋、セカンドハウス、分譲貸しの存在、③購入者の国籍や所在地、購入動機、所得水準の違いといった所有者の属性、これらについて御質問させていただきました。

①タワーマンションか、大規模マンションかであること、というのはマンション管理においてはあまり差がないという回答や、②空き部屋などの存在については、管理費や修繕積立金が支払われ、総会に委任状を出しているなら問題がない。連絡が取れて議決権を行使していれば困ることはないといった回答がありました。

また、③所有者の属性については、タワーマンションは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可能性があるといった回答や、都心部のタワーマンションで居住目的でない所有者が過半数おり、総会の定足数を満たさず改正できなかった、開催できなかった例があるといった回答がございました。

5 ページの大きな中黒でございますけれども、都心と郊外、高層階と低層階、築浅と古い物件などにより、所有者や居住者の考え方に違いが生じるか、マンション管理等に与える影響があるかという趣旨の質問をしたところ、都心と郊外では所有者属性の割合に差はあり、意識の違いもあるが、都心でもファミリー層などの需要はあり、あくまでも割合の問題という回答や、タワーマンションでは費用をかけてでも、高級な設備を維持し、管理したいという高階層の方と、少しでも維持管理費を抑制したい

と考える低階層の方がいて、意思決定がうまくいかないこともあるといった回答がありました。

次に、8 ページ、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という趣旨の質問をしたところ、相続等により所有者と連絡がつかない場合は、弁護士に依頼して相続財産管理人を選任するなど対応するといった旨の回答がありました。

また、その他のところでございますけれども、タワーマンションの定義について、20階ぐらいの建物はタワーマンションではない。30階以上ぐらいの感覚という御回答が10ページ、最後のほうにございました。

次に、資料4を御覧ください。デベロッパーへのヒアリングです。マンションを供給する会社の目線から御回答いただいたところでございます。

1 ページ目でございますけれども、こちらもかいつまんでお話ししたいと思います。5 つ目の黒丸でございますけれども、タワーマンションの購入者の属性について質問したところ、神戸においては国内在住、日本人が中心で三宮は国内在住日本人、国内在住外国人が多いという印象といった旨の回答がありました。

また、その次に、その次の中黒、黒丸でございますけれども、タワーマンションの購入目的について質問したところ、投資、転売の投資です。その目的とか、賃貸に出すための投資目標、それから節税対策の順に多いという印象、神戸なら生活の本拠、セカンドハウスも多いかもしれないといった回答がありました。

次に、2 ページ目、1 つ目の黒丸ですが、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という質問をしてみました。これに対する回答ですが、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形で、転売、賃貸を見越して、生活の本拠というケースもあるといった旨の回答がありました。

加えて、2 ページ目の3 つ目の黒丸ですが、昨年度の有識者会議の報告書において、

投資目的の空室のために高止まりし、貴重な住宅ストックが活用されていない可能性がある。空き部屋増加の結果、修繕等の合意形成が困難となる恐れがある。最悪の場合、廃墟化につながるおそれがあるとしたことの見解について質問しましたところ、投資目的の空室が価格に影響する可能性はあるかもしれないが、空室が修繕等の合意形成に影響することはないといった旨の回答がありました。

ほかにも京都市のような、都心の促進を図るための法定外税が導入された場合の影響について質問したところ、投資目的やセカンドハウス目的の人からは敬遠される。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といった旨の回答がありました。

また、タワーマンションを建設する場としての神戸の魅力をどのように評価するかといった趣旨の質問をしたところ、海と山が近接している立地は魅力的、山と海が見えるという眺望が非常に良いといった旨の回答がありました。

以上、簡単ではございますが、ヒアリングの概要について報告いたします。詳しくは資料３、４、こちらを通して見ていただければと考えております。

以上、簡単ではございますが説明と代えさせていただきます。

○会長

ありがとうございます。

今、マンションの管理業及びデベロッパーの事業者に対するヒアリングについて御報告をいただきました。

これについても、何なりと御意見、御質問頂戴できればと思っております。いかがでしょうか。

○委員

ありがとうございました。



マンションの管理業協会のヒアリングからですけれども、8ページです。下のほうに大規模修繕工事において足場を組む必要があって、その修繕が1億円を要することもあり得るということですけれども、神戸市にあるそのタワーマンションというのは、このような大規模修繕というのを念頭に置いて予定されていらっしゃるのかということが1点と、それからデベロッパーさんのヒアリングに関して、4ページです。この定期借地権付きのマンションについては解体準備金を積み立てておられるということなので、神戸市には定期借地権付きマンションというのはどれほどあるのでしょうか。御存じでしたら教えてください。

○会長

どうぞ。

○事務局

タワーマンションと申しまして様々な規模があり、今、神戸市で扱っております20階のタワーマンション、この管理業協会の本部は大阪にあったのですけれども、大阪の人たちに言いましたら、そんなものはタワーマンションではないと言われるぐらいいろんな規模のものがあるのだなと思っております。必ずしもこの1億円を要するかどうかというのは少し分かりかねるところで、ヒアリングの中でも、具体的な話は出てきませんでした。

それから定期借地権付きマンションがどれぐらいあるかというのは、申し訳ありませんが、数値としては把握してないところでございます。

すみません。住宅セクションから今少し補足があります。

○建築住宅局

定期借地権付きマンションの件ですけれども、今回の定義60メートル以上、または

20階以上というところで、我々が把握している中では1件、定期借地権付きマンションがあるということでは把握しておりますけれども、確実に全てそれがおさえられているかというところまでは確証できませんけれども、ないわけではないということで御回答させていただきます。

○会長

ありがとうございます。

あと、どなたでも結構です。ございますか、御質問、御意見、何なりと、委員、お願いいたします。

○委員

御説明ありがとうございます。

ヒアリングの結果をざっくり言うと、タワーマンションか、それ以外、あるいは所有者、居住者の属性の違いによって、合意形成について現時点ではあんまり差がないのではないかと、皆さんおっしゃっているのかなと読み解きました。ただ、むしろ居住していないことによる弊害はやはりあると回答されているのはあるのかなと思っています。

具体的には、例えば4ページ目の一番上です。居住目的ではない所有者、所有目的を明らかではない場合が半数以上おり、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、神戸ではないけれどもあったとか、そのちょっと下にも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出していないというケースもあったとか下の4ページ目の最後のほうには、タワーマンションで外国の方が多くおられると連絡が取れないとか、何か郵送するとき誰が負担するのかという話になるとかです。

あるいは、5ページ目の真ん中ですが、空室が増えてくると困ると思うと、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があるとされています。つまり、住んでいる方がいなくて、国内管理人がいない場合、いろんな設備のやり替えとか、そういう全体に関わる管理工事のときに中に入れないとか、連絡が取れないとか、そういう場合にマンション全体の管理が大変になるということは示唆されているのかなと思います。

また、最後の資料4の4ページ目に下から2番目の黒丸ですが、今後、神戸市において投資目的の購入が増えると思われるかというところで、可能性はあるかもしれないと書かれています。資料3の5ページ目の一番上です。東京や大阪などでは投資目的で購入する人もいるが、それ以外では今は実需が多いということですが、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ということで、今、神戸ではそこまで問題になっていないようですけれども、今後もう少し中長期的に、もし神戸においても大阪とか、東京が高過ぎて手が出ない層が神戸にということになってくると、こういった問題も出てくることが懸念されると、私としては読み解きました。また、タワーマンションか、それ以外かとか、属性の違いによって合意形成については、まだ若いマンションが多いというものもあると思いますけれども、あまり差がないと読めるのかなと思いました。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

いかがでしょうか。感想でも結構ですし、ございますか。

特に、どうぞ、委員、お願いいたします。

○委員

丁寧な説明ありがとうございました。管理会社とデベロッパーにヒアリングをして

いただきまして大変勉強になりました。

先ほど御指摘があった、多分タワーマンションで皆様の御心配される一点が、先ほど御案内があった大規模修繕が適正できるだろうかという心配だと思うのですけれども、ここに書いていただいたように、普通のマンションだったら足場を組んでやるのに、足場を組むのはちょっとできないので、ゴンドラをつる、そうすると、ゴンドラをつるとなかなか時間もかかるし、普通に足場を組んでいくのと違って、それなりの技術がある人がやらないと、という問題があっってお金がかかるというのは一般的には言われているのですけれども、ちょっとよく分からないのは、戸数が多いから規模の効果が働いて、戸当たり金額が必ずしも高くなっているかどうかというのはよく分からない。この辺りも、実態調査とか何かで、タワーマンションの大規模修繕に備えて修繕積立金が的確に積み立てられているのか。それはほかのマンションに比べて的確に修繕がされないときの外部不経済の大きさというのを考えると、それから合意形成の難しさ、今、御指摘あったような合意形成の難しさを考えると、できるだけ修繕積立金が足りないということがないようにということが重要かと思いますので、実態調査が既にされていて何か分かれば、教えていただきたいなと思います。

建設費が非常に上がっていて、今、マンションの修繕積立金が日本国中で足りない状態になってきて、決してここだけではない。ただ、タワーマンションには今おっしゃられるような多様な人がいる。そして大体は広さに応じて負担する。そうすると2階の人も、50階の人も広さは同じだったら、同じ費用を負担しなきゃいけないという、そういった問題が、いざ値上げをしましょう、その値上げも今かなり大幅な値上げが求められるという中で、今後問題になってくる可能性もあるのかなということでお話を聞いておりました。

それから、2点目の先ほど御質問があった解体準備金ということで、定期借地権のマンションは、多くは解体をして土地を更地にしてお返しするので解体準備金を御用意することがあるのですが、それ以外のマンションではなかなかそのことがない。し

かし、これも最近でも自主的に解体準備金を用意するマンションも出てきたので、仮に既にそういう御準備がある。特に皆様、また、御心配されているのが、何か解体するときにすごい費用がかかるのではないか。土地を売ってもそのお金を賄えないのであれば、かなり深刻になります。残念なことに、今、日本の多くのマンションが土地を売っても解体準備金すら賄えないマンションも出てきています。わたくしがある市でシミュレーションしてみたら、今までは土地を売ったら何とか解体するお金が出るのではないかと、みんな思っていたのがマイナスになってしまうマンションも多いということです。本当に負動産、マイナスの動産になってしまっているということがあるので、それに対して少し準備をしていきましょうという動きもあるし、修繕積立金をダイレクトに解体積立金には回せないけれども、一定の手続を経て回せるような準備をしていましょうということもありますので、神戸市で既にされているということがあれば教えていただきたいです。今、たくさんの問題の可能性については、それを予防できる策と一緒に考えていく必要があるのかなと思いましたので、その辺りももし分かっていたら教えていただきたいなと思いました。

それから、もう一つは地域との関係です。管理業者の方々は、基本的にはマンションの中を見ておられるので、そういうコメントがなかったかなと思ったのですが、タワーマンションの問題というのは、地域とどういうふうに連携をしていくのかというのは非常に大きな問題で、マンションを造るときに、こんなに大きいのだからうちの町内会に入ってよというときと、町内会に入らないでよというパターンがあって、そうするとあんな大きなものができても、地域と全然連携がないと、いざというときにやっぱり地域と一緒に力を合わせないと、防災は乗り越えて行けないという問題がありますので、そうすると周りの人たちが全然縁もお付き合いもないから不安になっていくというのもありますので、タワーマンション、あるいはマンションに対して、地域との連携、あるいはマンションと地域が連絡をどういうふうにとっていくように考えられているのか、政策としてお考えがあれば、今後も含めて教えていただけたら

と思います。

以上です。

○会長

どうぞ。

○事務局

3点御質問いただきました。

まず、修繕積立金に関する情報、それから解体積立金を準備しているマンションがあるかどうかということと、それからマンションと地域の連携に関しての施策があるかどうかというところですが、建築住宅局から回答します。

○建築住宅局

まずは修繕積立金が充足しているかどうかです。現在、任意制度になりますが、管理状況の届出制度というのを運用しております。そこで修繕積立金を徴収しているかどうか、そして月額幾らかというところまでは回答いただくことにしておりますが、充足しているかどうかというところまでは、現在把握できていないというのが回答です。

それから、解体積立金につきましても同様に今把握ができていないという状況です。

3点目のご質問にも関連しますが、管理状況の届出制度につきましては、来年度7月1日から義務化する方向で準備を進めております。そこでは充足しているかどうかということも含めて、届出で確認していきますし、地域コミュニティーにつきましても、届出の中でこういった地域との関わりがあるかということについても、届出させていただくようにしていきたいと思っております。いずれの御質問につきましても今後しっかり把握していきたいと考えているところでございます。

以上です。

○委員

ありがとうございます。

そういう実態がしっかり分かるということでよく分かりました。ありがとうございます。

○会長

ありがとうございました。

どうぞ。委員。

○委員

今、解体積立金の話がありましたが、これについては委員にお伺いするほうがいいかなと思うのですが、委員が先ほど「そういう積立てをしている事例がある」と言われたのは、多分関東のほうかと思っているのですが、それはメジャーな取組なのか、まだマイナーな取組なのかというところはいかがでしょうか。というのも、解体をどうするかという話は、昨年度の有識者会議でも相当議論をして、それでタワーマンションの解体時要は終末期をどうするべきなのかというのは、まだ問題が全然解けていませんし、解体積立金という認識は全く世間にも広まっていないです。それを払っているマンションというのは、修繕積立金とダブルで払っているということなのかを教えてくださいたいと思います。

○委員

ありがとうございます

定期借地権付きマンションでは、解体準備金というものはかなりメジャーになっ

てきました。基本的には更地にして返しますという契約、更地にするためには解体準備金というものを用意しておかないと解体ができないということで、当初の物件では十分整備できなかったものもありますが、そのノウハウを蓄積されており今、新しい物件に関しては積み上げられています。大体どのぐらいかかるだろうなというのを想定し、戸数と年数（50年や70年）で割って算出しています。それが十分かどうかというのは、昨今これだけいろんなコストが上がってきているという状況下では、わからない部分もあります。

○委員

なるほど。

○委員

そうです。この解体積立金について、一般のマンションはというとまだですが、ただ、その議論を国でも議論を始めているところです。もし修繕積立金をこっちに回せないだろうかと、皆さん思うところだと思うのですが、原則は一度お返しして、ということになります。

○委員

そうですね。

○委員

それをまた提供してもらうのがよろしいのではないかなというところを、まだ議論している段階でございます。おっしゃるとおり、前回の報告書を拝見しましたが、解体のこともすごく議論になっているので、そういう考え方も、一般的なマンションも含めて考えていく必要があると思います。



○委員

なるほど、分かりました。

○委員

本当に今までは「マンションを売って、その敷地の分で解体のお金ぐらいが賄える」とみんな思っていたのが、そうでもないマンションが出てきたということですので、はい。

○委員

ありがとうございます。

○会長

ありがとうございます。

あといかがでしょうか。どうぞ、委員。

○委員

ありがとうございました。

資料3について質問させてください。9ページの1個目の黒丸ですけど、「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」ということで、固定資産税のことについて回答いただいています。A社のほうは「固定資産税の減税措置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社のほうが、「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よい」ということですが、この回答に対して、具体的にA社はどのような優遇があればいいとおっしゃったのか。あとB社も、どの減税がずっと続くといいとおっしゃって

いるのか、内容がもう少し詳細に分かるようであれば教えていただけますか。

○会長

どうぞ。

○事務局

この質問に関しては、回答はもうこれ以上のものは存在しないですが、普通に考えますと新築家屋の軽減のことだと思います。固定資産税が安くなるという措置について、A社は「軽減するのであれば、最初のうちだけじゃなくて長期保有したらそういうメリットがあるほうがいいのではないか」。B社に関しては「同じものが当初5年や7年で切れるのではなく、ずっと続いたらいいのではないか」と、私は読みました。あくまでも私の感想ですけど、基本的にはここに書いてあること以上の回答はございません。

○委員

A社とB社の意図についての推測になってしまうのですが、つまり「ずっと減税してください」ということでしょうけれど、管理組合としてマンションの長期保有していただくことにはどういう意味があるとおっしゃったのでしょうか。想像の世界になってしまいますが。

○事務局

恐らくおっしゃるとおりです。想像の世界になりますが質問が「老朽化したマンションという課題・施策」ということでございまして、古いマンションですので建物価値がかなり低減していると。端的に「固定資産税を純粋に安くしてほしい」というお答えを恐らくされたのではないかなと思います。

これは想像ですが、先ほどから議論になっています修繕積立金や解体に要する費用というのは、こうした老朽化したマンションにおいてまさに課題になってくる部分です。言わば税の部分で、費用がかさむ部分をむしろ助ける意味合いで税を軽減してくれると、所有者の方にとって管理等がしやすくなるという趣旨で、恐らく要望されたのではないかと私は推察しております。

○会長

ありがとうございます。

いかがでしょうか。一応、御質問等を終えたということで、少し先に進めさせていただきます。もし、まだ何かあれば後のほうでおっしゃっていただくということも可能です。

それでは、私が冒頭で申し上げましたように、この検討会が居住と税制のあり方ということで、居住の問題と税制の問題を行ったり来たりする面があると思います。今日も委員から数多くの御質問というか、宿題を頂戴しました。事務局には御足労を本当におかけいたしますが、居住の問題に関してより正確に、より豊富な事実認識を進めていくというのは、今後も継続するということになるかと思います。

しかし、それと同様に、今日も少し議論の間で言及がありましたように、例えば固定資産税等のように、税制のあり方をどうするのか、あるいは今回の諮問にありますように現在の神戸市の高層マンション等に対する問題に関連して税制で何か対応できるのか、できないのかという、ことをちゃんと検討する必要があります。資料の18ページを御覧いただきたいと思いますと思いますが、ここでは居住を巡るいろんな施策や問題等を踏まえた上で、さらにそれを税制との関係でどういうふうに接合できるのか、できないのかという問題を考えましょうということで、一枚もので、そこに整理をしてあります。これは以前にも御覧いただいたかと思いますがけれども、そもそも基本的には、この検討状況の整理ということで、今までの居住に関する神戸市の施策や、あるいは

様々な現状認識を踏まえて、その上で税制の議論とリンクがどこまでできるのか、できないのかという問題について、力点を置きながら次回の委員会で検討に進めていくのがいいのではないかと、私は考えております。

そうしますと、ここに書いていますように、今までの検討状況の整理と、そして税制を検討する場合の一定の方向性や整理の仕方についてまず大きな了解といいますか合意をあらかじめ得たほうがいいだろうと思ひまして、この税制の問題を検討していく際の基本的な整理の方法について少しお話をさせていただきます。

これは第1回の検討委員会のときに、私が発言させていただいたことになるわけですが、税制を検討する場合についての考え方については大きく2つございます。

1つは、これは原則的な考えですが「行政需要を賄うための財源調達」という、本来税制が持っている役割です。この点はやはり税が持つ基本的な性格として重視すべきであるという点が一点。もう一つは税制の果たす役割や機能として、「一定の政策の実現を果たす際に、税制として何らかの役割を果たし得る場合がある場合には、税制を利用すること可能である」という、両面があるのだということになるかと思ひます。

特に、後者の「政策実現をする際の一定の税制の果たす役割」というのは、いろいろな考えがあると思いますが、例えば既存の政策では必ずしも十分ではないとか、あるいは税制を使うことによってより有効な方向性が出てくるとか、そういうような場合には、やっぱり一定の追加的な政策として税制を用いる可能性があるだろうと思ひられます。

本検討会への諮問事項としては、やはり「政策的な利用の可能性はあるかどうか」ということについて検討し、それに対して一定の方向性を示してほしいということだろうと思ひています。そういう場合の政策的な方向性としては、18ページにも書いていますように、一つはまちづくりという観点から、空室がずっと存在するというのは問題であると考えた場合に、「空室の利活用の促進を税制が下支えすることができる

かどうか」という、検討の方向性が一つはあり得ます。

もう一つは、「マンションの適正管理をするために、それを税制が下支えをすることができかどうか」という可能性についても併せて検討する必要がある。恐らくこういう方向で政策的な利用としての税制が、是か否かということについての適否の判断をするというのが、やはり今後の方向性として求められているのではないかと思います。

そうしますと、仮にこういう整理にそれなりの合理性があるとするならば、これまでの神戸市の住宅を巡る施策の状況や、あるいは様々なデータ分析等によって示される現状認識、関係団体へのヒアリング等から得られた知見を踏まえて、今後、私と事務局とで税制に関して、特にこの政策的な利用の可否に関連して考える得る選択肢をある程度整理し、次回検討をお願いしたいと考えております。そういう方向性で、議論を前に進めつつ、本日の御議論の中で様々な御質問、御要望等がございましたので、それも併せて、言わば同時進行で議論を進めてまいりたいと考えておりますが、そういう方向性でよろしいでしょうか。

(異論なし)

特に御異論がないということで、取りあえず議論を前に進めるということで進めさせていただきますと思っております。

現時点でもしそういう方向で議論するのであったら、このようなことに注意をしてほしいとか、こういう点を考えてほしいといったような、あらかじめ御要望や御意見が現時点で、もしおありであれば、それも遠慮なくおっしゃっていただいたほうが整理をしていく上でいいと思います。今の段階で居住の問題というのを税制への方向に進めていくということ御要望、御意見等を何なりとおっしゃっていただければと思います。

じゃあ、委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

進め方について全く異議はないですが、一つお願いというか、先ほど私が資料３の９ページで固定資産税の質問をさせていただきましたが、Ａ社は新築時の税制をそのまま長期的に持って行ってほしいという要望でした。固定資産税の新築時の減額は若い方が新しいお家を持つためなどの「新築に対する減税」ですが、長期保有となるとまた意味合いが変わってくるわけです。この御要望自体はいいですけども、例えば設問のように「老朽化したマンションにそのまま住み続けていただきたいと」神戸市が思うのか、それとも「きれいに住み替えていただく」とか、防災や安全安心の意味でも固定資産税の減税をどういうふうに組み立てるかなどは変わってくると思います。一つの方向性に決めることは難しいとは思いますが、幾つかパターン化するときに「こういう方向性が考えられる」というのは、きちんと示していただいたほうがよいです。単に延長という話とは、本当に税制を考えていくとそういう話ではないと思いますので、整理というか、ある程度の「どういう政策税制にするのならばとこういう方向」という整理はお願いしたいかなと思います。

○会長

ありがとうございます。どうぞ。

○事務局

すみません。この場ですぐにお答えするのが難しいところございます。まず、正直申し上げますと、今、委員がおっしゃっていただいたように、新築住宅の軽減制度というのは、新規に住宅を取得する方が取得しやすいようにという政策目的で設計されている制度でございます。

一方で、実は私ども自治体といたしましては、現在ありますこの制度自体が必要か

どうかということも含めて、いろいろ意見を言っているところでございます。

何かと言いますと、やはり人口減少の社会化において、住宅としては非常に大きく余っている中で、国の施策においては、こういう固定資産税の軽減制度であったり、住宅ローンの制度であったり、そういう住宅を取得しやすい政策というための税制というのが一定ありますけれども、果たしてそういったものが必要かどうかという意見があるというのが一つです。もう一つは、いわゆる中古住宅非常に古くなったマンションというものへの対応策です。御質問いただいたとおりでございますけれども、住戸によっても年数やいつ建てられたか、いわゆる建築基準法上、旧基準か新基準か等もあります。1970年代ぐらいまでと、80年代以降、90年とといったいわゆる築年とか仕様によって、本当に千差万別でございますので、そういうものをひとくくりにして、なかなかありようについて講じるのは正直難しい。そもそも区分所有建物に関しては、個人の所有、共同所有という形をとりますので、公的な立場で「こうあるべき」というものを所有者に対して発言をするということ自体も非常に難しいところでございますので、税制面も含めて、そういったものを一体的に考える上でも、なかなか今の時点で、正直、結論めいた発言をすることが難しいということ、まず、御理解いただきたいと思います。今後、マンションについては、基本軸としては長寿命化というのを国も言っておりますし、我々もその前提で施策の取組というのを進めていく方向性は持っております。その中でどこまで住み続けられるかということについては、個別の物件ごとによってはかなり状況が違ふということもあるということをお含みいただいて、今後もし必要があれば、対応策というのを考えていくことになるのではないかと考えております。

すみません。いろいろ申し上げましたが、非常に難しいことであるということ、御理解いただきたいと思います。

○会長

ありがとうございます。委員。

#### ○委員

18ページ目のスライドについてですが、我々、この検討会は諮問の内容が税制についてということですので、もちろんその税制について議論するということは必要だということです。このスライドは第1回の会長の発言をスライド化したものということです。ただ、ここまでの議論するまでにいろいろ階段を上らなきゃいけなかったということで、例えば今日の話でいきますと、最初に、神戸の再生というその住宅政策についてお話をいただきました。

こちらで、先ほど私が、神戸市域の全域を対象にされているかと聞いたのは、こことのつながりが非常に重要だと認識しているからです。つまり、1つ目の良質な住宅ストックの形成と流通促進という、この良質な住宅ストックというのは、やはりこの18ページの建物適正管理につながってくるだろうと思われまじし、2つ目の空き家・空き地の活用というのは、18ページの左側の空室利用、利活用につながっていくかと思っています。

今日のヒアリングの話を聞いていまして、やはり空室があることによつての適正管理の問題の話が出てきましたし、修繕の話、修繕積立金の話、終末期の解体の話と、右側の建物適正管理の話があったかと思ひますので、そことつながりながら、この最後のスライド、18枚目のスライドが出てきて、要は現状のその施策、政策が届かないところを、どういふように税制でもって対応できるかということが、今後の我々の課題になってくるかと整理できると思ひます。

その上で、事務局側に要望ができるということですので、私からお願いしたいのは、今いろいろ空室に対する課税というのは、海外でもかなりやっているということですので、ぜひ海外事例について報告をしていただきたいと思ひています。何かほかに追加がありましたら、ほかの委員も言つていただきたいですが、やはり目的と手段がど



うなっているかということについて調べていただければと思います。

以上です。

#### ○会長

ありがとうございます。

極めて有益な御指摘を頂戴しました。ありがとうございます。

どうぞ、委員。

#### ○委員

ありがとうございます。

18ページについてということで、まず一点目の空室利活用促進ということで、まちづくりの観点というのは、非常に幅広い意味を持ち、京都の空き家税もいろんな理由がありますよね。地域コミュニティの問題とか、住宅価格が上がってきたとか、まちづくりってとても便利で使い勝手がいいですが、その中にもう少しきちんとどういう理屈を立てていくかということが重要かと思っています。

右側の建物適正管理の促進ということで、今日の報告にもありましたが、何をもって適正管理とするか難しいですよ。管理計画認定制度を利用し、きちんと認定を取る。これが適正管理ですというレベルに置くか、新しくマンション管理適正化法でできた修繕勧告制度があつて修繕しなさいということを勧告できる。ここまでいっているものを適正管理できてないとかというのは、かなりレベルが違う、どのレベルのもので適正管理と設定するかというのが非常に大きな課題になりますし、そこに対してすごく論理的に詰めていかなければいけないのではないかと思います。

多分このどちらにしてもマンションとユーザーに、ある意味規制をかけていくということには、それなりの論理が必要かと思いますので、適正管理がされないときに中に住んでいる人だけではなく、外部にどういう被害を与えるかというところから適正

管理を考えていく必要があるのではないかと思っています。

そうしますと、今、1番と2番って別のように見えますが、実はつながってきているということは皆さん感じていることではないかと、空き家が増えていくとももちろんその空き家の問題もありますが、そうすると管理がうまくいかないし、一般的には空き家率が上がると管理費滞納率も上がってきてと、合意形成もうまくいかなくなってきた管理が難しくなっていく。マンションの適正管理の問題、空き家の問題、この2つが別々なものではなく、つなげていくことによって、よりマンションの適切な論理の構成ができていくのではないかと。一緒に皆さんと知恵を出したいなと思っています。

もう一つは適正管理の中で、先ほど空き家で管理不全ですよということを、そこまですでいなくても、一步手前を言うことによって、管理が促進される。それは税が上がりますけど、本当に上がっているわけじゃなくて、上がりますよというだけでも効果があるということを教えていただいたので、そういう税の仕組みを使っていくということがあるかと思いました。

とりわけマンションでは空き家対策法、全住戸が空き家にならないと使えません。そうすると管理不全ですが、皆さんお一人とか、1軒、2軒、お住まいになっているマンションでも管理不全ということも現実にはあると聞いておりますし、見てまいりました。そういったところで空き家対策法、今、ある政策が、手が届かないところに地域ごとの実情を踏まえて、管理を適正にさせていただくということを、促進することを考えていくのに税を使っていくことは、私は今の段階で非常にあり得るし、有効ではないかと考えているところでございます。

以上です。

○会長

いやいや、本当に貴重な御意見を頂戴しまして。

委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

18ページ目をすごく的確にまとめていただいき、御説明いただいてありがとうございます。

私としては、このまちづくりという観点からというのはまさに神戸市が、都心機能を誘導しようということで区域を設定されて、駅もすぐ直近のところは住宅用途を禁止、その周辺のところも住宅用途400%までの容積率で、それ以上緩和しませんという特別用途地区をつくられています。つまり、神戸市全体にとって、あるいはもっと阪神間とか、全体にとってすごく大事な神戸の都心というものの再生であったり、あるいは居住機能があまりにも過度に増加して、商業とか、オフィスとかを圧迫してしまうということを、土地利用の規制で先進的に取り組まれている神戸市だからこそ、むしろ都心の居住ストックを管理したり、あるいは活用促進する。そのために税金を、政策実現を目的として税制を入れていくというのは、一つの考え方としてあるかと思いました。

ですので、①の空室利活用促進はなぜ必要なのかといいますと、神戸市が今後の都心機能の誘導や集積であったり、居住機能を過度に増加しないという施策をやっている中では、今ある居住機能という貴重なストックが、活用されてないということは、まちづくり全体の政策として整合性が取れませんので、都心にある、既にある貴重な住宅ストックを利活用の促進をする、つまり空室状態のものを抑制して、そこに住みたい人が住めるようにするということを、税金でターゲットにするのは一つあるかと思いました。

その上で②の建物適正管理促進というのは、委員が御尽力されて、マンション関係法はドラスティックに変わったと思いますが、いろんなことでこれができますよってなっても結局お金の問題というか、例えば専門家を派遣していただくというときでも、

先ほど委員が千差万別だっておっしゃいましたが、例えば都心の既存ストックであるマンションに対して予防的な、管理が行き届かなくなる一步手前の予防のための財源として使っていく、そのための専門家派遣でなどに活用することが考えられます。例えばマンションの長期修繕積立金が本当に足りるか足りないかというのは、標準的には足りないけど、最初に建物をちゃんと建て、その後管理していたらそんなに実は頻繁に工事が要らない、15年に1回ではなくても少し期間を延ばしてもいいのではないかなど、個別具体的にそれぞれ診断して専門家で相談してやっていくというのが本来の姿かと思います。そういうセカンドオピニオンにもお金が結構かかりますので、都心のエリアがきちんと、居住取得が管理されて、活用されるための財源に使っていくみたいな、そういうストーリーが一つあるかと思いました。そこで一つ私が懸念していますのは、じゃあ、それはタワーマンションだけでいいかということで、初期の議論でもありましたけれども、やはりその区分所有マンションそのものの問題なので、タワーマンションだけが20階以上とか、それが本当に都心居住ストックの管理活用促進の対象になるかどうかというのは、少し議論をしないといけないのではないかなというふうに思います。

一方、戸建てに関しては、都心に戸建てはあんまりないかもしれませんが、都心の戸建てでも空き家特措法の改正で、管理不全だったら固定資産税6分の1の減免がなくなるというのがありますが、区分所有のマンションに関しては、先ほど委員がおっしゃったように全部が空き家にならないと何も手だてがないというところがありますので、そういう意味では都心という神戸ならではの政策を掲げている中で、都心の再生とか、再整備の中での居住機能の適正な活用や、管理は一つ方向性としてあるかと思いました。

ですので、北風と太陽で言うと、1番は北風で、2番はむしろ太陽というか、財源として使っていったってちゃんと都心のマンションが、きちんと長期的に管理が進むみたいことも一つあり得るかと思います。今後、いろんなパターンでどれがよいのかなど

複数案を検討していくべきだと思いますので、検討していただければと思います。

また、海外の事例として、バルセロナに調査に行ったりしたときなるほどと思いましたのが、バルセロナ市では2年間、空き家だったら固定資産税がさらに上がったりすることとされています。カタルーニャ州も3年間、空き家だったら、さらに税金が上がることになり、ダブルでかかってくることになっています。民泊も2028年には全廃という方針が出ています。ただ、そんなに空き家が実は多いわけではないのですが、なぜやるかと伺ったら、そもそも住宅という機能が、住宅として使われていない、つまり住宅が社会的機能を果たしていないということは、やはりその市としての都市政策、住宅政策としては合致しないので、それは活用していただくように促進していくために税金を入れていますというお話がありました。神戸市として、それをどう考えるかというところも少し整理が要るかと思いました。

以上です。

#### ○会長

ありがとうございます。

いかがでしょうか。委員、お願いします。

#### ○委員

18ページの検討状況の整理ですが、こういうことであろうかと思います。空室の利活用促進と、建物適正管理促進というのは、大きく関連するところがあるということは、そのとおりだと思いますが、税制を考えるとどちらをメインにするかということがポイントであろうかと思います。

税制の活用という場合には2つあり、要は負担を求めるということと、負担を軽減するということがあると思いますが、私の意見を申し上げさせていただければ、建物適正管理促進のために負担を求めるということになりますと、それは適正管理されて

いない建物の所有者等に御負担いただくということに、多分なるとは思います、今、検討している空き部屋の存在と、その適正管理の不備にあんまり関連がないのはいか、あるいは将来的な懸念ということであれば、建物適正管理の促進、建物適正管理を主たる目的として、空き部屋の所有者への課税を考えることはちょっと無理があるのではないかと思います。

建物の適正管理を、税制を活用して対応しようというのであれば、恐らく適正管理がなされているところにメリットを与えるといいますか、インセンティブを与えるという、長寿命化促進税制みたいなものを拡充することとなるのではないかと、これは率直な感想として申し上げます。

それから海外の事例については、私も非常に興味がございますので、事務局は大変かもしれませんよろしくお願いします。

○会長

ありがとうございました。

今、一通り各委員から、この18ページに関連して御意見、御要望ございましたが、あと特にございますか。

一応、今日本当に最初の基本的な居住のありように関連するいろんな事実認識、あるいは関連団体からのヒアリングも含めて、まず現状はどうなっているかという認識は、前よりはずっと深まっていったと思いますし、さらにもう少し細かな点まで、有益な御質問を頂戴しました。

そして、この18ページの、議論を踏まえてさらに税制の議論とリンクしていく上で、どういう点に留意をすればいいかという点についても、非常に有益な御意見、御要望を頂戴しました。こういうことを踏まえまして、この次の会議のときに幾つかの選択肢、あるいは幾つかの可能性という形で議論のきっかけになるかもしれませんが、そういう形でお示しする中で議論を深めることができればと思います。

それともう一つは、今日、居住に関連する現状認識に関連して、あるいはデータ分析に関連して頂戴した御質問について、さらにお手数ですが、事務局からさらに調査をお願いしたいですし、最後のほうで委員から御要望のあった外国はどうなっているのかと、これも大変な作業になるかもしれませんが、これについても、ぜひともよろしくをお願いしたいと思います。

これで、本日予定をしておりました議題は、一応これで終了になりますが、全体を踏まえて、あと何か御質問、御意見、御要望等ございますか。

じゃあ、特になければ、こういう点でさらに議論を深めることができればと思います。

それでは、事務局より事務連絡等をお願いいたします。

#### ○事務局

次回の日程ですが、令和8年1月16日、金曜日、14時からお願いしたいと存じます。会場は今回と同じ14階大会議室となります。お忙しいところ恐れ入りますが、何とぞよろしくお願いいたします。

#### ○会長

それでは、以上をもちまして、第3回の居住と税制のあり方に関する検討会を閉会いたします。

委員の皆様方、長時間の御議論ありがとうございました。

**閉会 午後3時52分**