

## 第4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. 姉妹都市バルセロナ市における非居住住宅に対する取り組み

## 第4回 居住と税制のあり方に関する検討会

次 第

日時：令和8年1月16日（金）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) 事務局報告
  - (2) 第1回～第3回検討会の振り返り
  - (3) 論点の整理
3. 閉会

# 第4回 居住と税制のあり方に関する検討会

令和8年1月16日（金）

神戸市



# 次第

1. 開会

2. 議事

(1) 事務局報告

(2) 第1回～第3回検討会の振り返り

(3) 論点の整理

3. 閉会



### 事務局報告（住宅政策・データ分析）に係る質問

- ① 空き家対策特命チームの設置、財産管理制度の活用について、総量に対する進捗は？
- 市民からの相談を契機に所有者調査を行うため、所有者不明空き家・空き地の総数は把握していない。
  - 平成28年～令和6年度までに調査した空き家等（約1,800件）のうち約1割が所有者不明であった。
  - 特命チームの発足（令和6年4月）から令和7年12月末までに、計104件の申立を行った。
- ② 空家特措法による住宅用地特例の解除件数は？特例の解除が、どの程度空き家解消に寄与しているのか？
- 令和2年度から令和6年度までの累計で、勧告件数は19件、解除件数は7件  
※勧告件数と解除件数の差は、元から住宅用地でなかったこと、同年中に勧告が解除されたこと等が理由
- ③ 所有者属性①のデータについて、法人所有者の住所地に傾向はあるか？
- 基本的には神戸市及び兵庫県並びに近隣県が中心。
  - 「不動産取引業」は、神戸市、大阪府、東京都、兵庫県の順に多い。
  - 「不動産賃貸・管理業」は、神戸市、東京都、兵庫県、大阪府の順に多い。

## 2.(2) 第1回～第3回検討会の振り返り

BE KOBE

### 第1回検討会

- 資料及び昨年度有識者会議の報告
- 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

- 「神戸の再生」や「京都市非居住住宅利活用促進税の整理」等の報告、関係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）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) 第1回～第3回検討会の振り返り

BE KOBE

### 第3回検討会

- 神戸市の住宅政策やデータ分析、ヒアリングについて報告

- 意見要旨

(税制の方向性について)

- 税制を検討するにあたっては、空室利活用促進と建物適正管理促進の2つの方向性に整理でき、税制の可否も含めた様々な項目について、次回以降の検討会で議論したい。
- 税制を検討するに当たり、2つの方向性のどちらを主軸とするかということはあろうかと思われる。
- 空室と適正管理の関連があまりない、あるいは将来的な懸念ということであれば、建物適正管理促進で負担を求めるることは難しいのではないか。
- 空室利活用促進については北風政策、建物適正管理については太陽政策の方が適当ではないか。
- 空家特措法による特例解除のアナウンス効果を踏まえると、それが届かない部分について、税制によるアプローチは有効ではないか。

(課税対象（建物種別・区域）について)

- 区分所有家屋の問題なので、タワーマンションだけが対象になるのかについては、議論が必要。
- 戸建て住宅と比べて区分所有家屋は、空家特措法による対処が難しい。
- 都心機能誘導地区という先進的な施策の一方で、貴重な住宅ストックが活用されていないことは整合性が取れないので、都心の空室の管理・利活用促進のために税制を用いることはあり得るかもしれない。

### 税制を検討する場合の整理

#### (1) 財源調達が目的の税制

- 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・金銭的コスト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。

## 2.(3) 論点の整理

BE KOBE

### 神戸市の政策の整理

- ・ 神戸市では、3つの再生という方針のもと、まちづくりに取り組んでいる。
  - 神戸市では地域特性から分けられる「都心」「既成市街地・ニュータウン」「里山」の3つのエリアについて、再生の取り組みを相互に関連付けながら実施する方向で施策が展開されている。
  - 居住という観点からすると、都心では、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導するため、都心機能誘導地区を設定し、住宅等の建築を一定制限している。
  - 郊外では、駅周辺の再整備や良質でちょうどいい戸建てを中心の住宅供給などを通じて、人口の誘因と定住促進を図っている。

### 神戸市の現状

- ・ 都心等において、一定の「空室」が存在し、貴重な住宅ストックの活用という観点からすると、課題があるのではないか。

### 税制の活用可能性

- ・ 神戸市においても、空室利活用促進という目的で、税制を活用することは可能ではないか。

## 2.(3) 論点の整理

BE KOBE

### 『仮に』税制を検討する場合の主要な論点

論点① 税制の主たる目的は、空室利活用促進と建物適正管理のどちらが適当か。

論点② 対象はタワーマンションに限定する方が適当か、区分所有家屋など広げる方が適当か。

論点③ 目的の実現を図るべき地域はどこか。

論点④ 課税すべきではないケース（対象者や対象物件の状況等）はあるか。

### その他の論点

税収の使途

空室の定義・判定

その他

# (参考) 京都市非居住住宅利活用促進税

	内容	解説・背景
目的	<ul style="list-style-type: none"><li>・非居住住宅の有効活用促進</li><li>・税収入を用いた空家の活用促進 ⇒持続可能なまちづくり</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・結婚・子育て期の30代の人口が、市内における住宅価格の高騰等を背景に、近郊都市に流出。</li><li>・活用されていない空き家等の存在が潜在的な住宅供給の可能性を狭め、その一因に。</li></ul>
種別	<ul style="list-style-type: none"><li>・法定外普通税</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定の財政需要に対応する税ではなく、政策税制であるため。</li></ul>
納稅義務者	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街化区域に存する非居住住宅（その所在地に住所を有する者のいない住宅）の所有者</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・非居住住宅は、住民票を置いていない住宅所有者への文書調査、現地調査等により把握。</li><li>・居住者の有無は、一棟所有の賃貸アパートなどは棟単位、分譲マンションなどの区分所有家屋は専有部分（住戸）単位で判定。</li></ul>
課税免除	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業の用に供されているもの</li><li>・賃貸・売却予定のもの（1年）</li><li>・歴史的建造物等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・流通・利活用の促進という課税目的に鑑み。</li><li>・歴史的建造物等は公益的な価値がある（その上の判定基準が規制の有無）。</li></ul>

# (参考) 京都市非居住住宅利活用促進税

課税標準

- |                                                  |  |
|--------------------------------------------------|--|
| (家屋価値割)                                          |  |
| • 家屋の固定資産評価額                                     |  |
|                                                  |  |
| (立地床面積割)                                         |  |
| • 敷地の土地に係る 1 m <sup>2</sup> 当たり固定資産評価額 × 家屋延べ床面積 |  |

- 家屋価値割は、非居住住宅それ自体の価値に着目。
- 立地床面積割は、立地条件を税額に反映する仕組み。担税力に応じた累進制。
- 固定資産税額（土地 + 家屋）の半額程度となるよう設定も、立地床面積割は都心部などは最大3倍程度となる事例もある。

税率

(家屋価値割)	
• 0.7%	
(立地床面積割)	
• 家屋の固定資産評価額が 700万円未満	0.15%
700万円以上900万円未満	0.3%
900万円以上	0.6%

- 家屋価値割：  
旧制限税率2.1% – 固定資産税率1.4% = 0.7%
- 立地床面積割：  
全体的な負担感が重くならないようにとの観点と、一定の税収を確保することを考慮。
- 広大な戸建て住宅や市内中心部の築浅マンションなど、別荘や資産運用目的で保有されている物件所有者は、その他の非居住住宅の所有者との間に担税力に差。

# (参考) 京都市非居住住宅利活用促進税

	内容	解説・背景
免税点	<ul style="list-style-type: none"><li>家屋の固定資産評価額が20万円未満のもの</li></ul> <p>※当初5年間は100万円未満</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>物件の担税力や市場性を考慮</li><li>市場性が乏しく処分が困難な住宅に対して経済的な負荷を課すことが、流通・利活用促進という課税目的に照らし効果的かとの議論。</li></ul>
賦課期日	<ul style="list-style-type: none"><li>当該年度の属する年の1月1日</li></ul>	
徴収方法	<ul style="list-style-type: none"><li>普通徴収</li><li>納期限：6月、8月、10月、1月</li></ul>	
減免	<ul style="list-style-type: none"><li>災害、生活保護、公共事業による使用制限</li><li>転勤、施設入所等のため一時的に居住者がない場合</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>固定資産税と同様の減免。</li><li>やむを得ない事情により一時的に居住の用に供していないもの。</li></ul>
徴収猶予	<ul style="list-style-type: none"><li>非居住住宅の居住者又は所有者が死亡してから最大3年間は徴収を猶予（その期間中に利活用された場合は納税義務を免除。）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>相続人の確定や活用方法の検討、資金調達、改修等の様々なプロセスを経る必要に配慮したもの。</li></ul>

# (参考) 京都市非居住住宅利活用促進税

	内容	解説・背景
施行期日	<ul style="list-style-type: none"><li>規則で定める日から施行 (令和11年度課税開始予定)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>自治体システム標準化と合わせて進めることや、制度周知に要する期間を考慮して、令和8年以降の課税開始を予定。</li><li>システム標準化の遅れにより、令和11年度課税開始。</li></ul>
検証	<ul style="list-style-type: none"><li>条例の施行後5年ごとに検証を行い、必要な措置を講じる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>この条例の施行の状況、社会経済情勢の変化等を勘案して、本税に係る制度について検討する。</li></ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"><li>約1.5万件</li></ul>	
税収見込み	<ul style="list-style-type: none"><li>初年度：約8.6億円</li><li>平年度：約9.5億円</li></ul>	
徴税費用見込み	<ul style="list-style-type: none"><li>初年度：約6億円</li><li>平年度：約2億円</li></ul>	
税の使途	<ul style="list-style-type: none"><li>空き家の活用を支援する取り組みなどに重点的に充てる予定。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>普通税だが、政策税制なので、政策目的に資する使途</li></ul>

## 次回検討会について

- ・日程：令和8年4月15日（水）14時～16時
- ・場所：神戸市役所1号館 14階大会議室

BE KOBE

BE KOBE

KOBE  
CITY of DESIGN



Member of  
the Creative Cities Network

# 姉妹都市バルセロナ市における非居住住宅に対する取り組み

野澤千絵（明治大）

## ■住宅不足の深刻化（開発余地の欠如）

- ・人口：約160万→約173万人（2005年-2025年）
- ・市内の住宅着工：概ね年1500～2000戸程度

## ■住宅価格・家賃の高騰の深刻化

2015-2025年：実質的な世帯収入：ほぼ横ばい

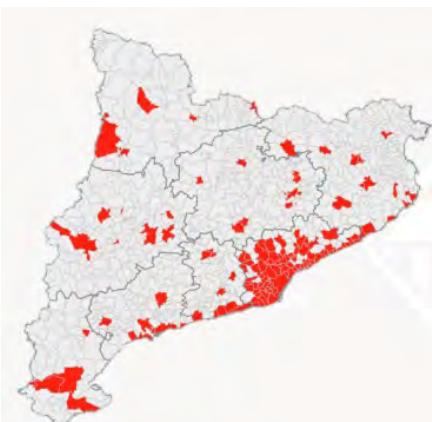
家賃：+約80～90% 中古住宅売買価格：+約65～70%

※2008年の経済危機後に賃貸市場への需要が集中

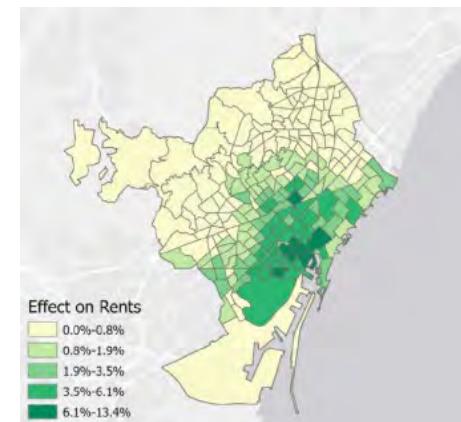
## ■アフォーダブル住宅不足の深刻化

- ・世帯所得の40%超を住宅費の世帯割合：17.2%（2019年）
- ・2030年の目標値：14% ※バルセロナ・アジェンダ2030

## ■観光客の増加による住宅の民泊化の増加



カタルーニャ州の緊張市場エリア  
(家賃上限規制) のゾーニングマップ



バルセロナ市の観光宿泊施設の規制区域  
のゾーニングマップ

図出典：バルセロナ市議会提供の「バルセロナ住宅政策」資料（2025年7月版）

## ■投機的保有の増加

- ・スペイン全土：直近10年間で、10戸超の住宅を持つ**大規模保有者の数が約20%増加**

➤ 「大規模な買いだめ」と言われ、社会の一部の層が住宅を購入し、転売することで裕福になっていると社会的に問題視

## ■バルセロナ市の空き家

- ・INE（スペイン統計局）調査（2021年）：約7.5万（9.3%）

※前年1年間の総電力消費量が、その自治体の平均的な住宅が1年間に15日相当の消費量より少ない住宅を空き家と定義

- ・是正措置が必要な放置空き家率：約1万戸（1.2%）

※バルセロナ市が独自で73地区・約10万戸を訪問調査したサンプルから推計した空き家

【バルセロナ市が住宅政策として最も問題視していること】

住宅が住宅として使われていない状態となっていること  
＝「社会的価値を果たしていない」

※カタルーニャ住宅法：住宅の所有権は「社会的機能」を果たさなければならないと規定



空き家や民泊といった非居住住宅というストックを  
「住むための住宅」に戻す取り組みへ

# 姉妹都市バルセロナ市における非居住住宅に対する取り組み

野澤千絵（明治大）

## ■バルセロナの空き家所有者の特徴

6戸以上所有者が、2割以上（約17万戸）の住宅を保有



### 施策の主なターゲット：大規模保有者・投資層

（①と②の施策導入でプレッシャーをかけていくことにより非居住住宅を「住むための住宅」に戻していくこうという方向性）

#### ①空き家税の導入

#### ②空き家の強制収用権・優先購入権

- 社会的機能不履行に基づく空き家の強制収用（カタルーニャ州法）  
※ただし、バルセロナ市では強制収用実績なし
- 空き家の優先購入権（2018年～、2025年12月に新条例承認）  
→市が10戸以上の建物・空き家・ジェントリフィケーション化が進む地区的不動産を優先的に購入
- 有償譲渡の際、市が第三者よりも先に買い取れる権利を持つ
- 実績：約1600戸超を購入し社会住宅（公的に保護された賃貸住宅）に（この約2割が優先購入権）

#### ③民泊の全面廃止（2024-2029年の段階的廃止）

- 観光住宅を住宅市場に戻すために、約1万戸の民泊を全廃

#### ④空き家活用に向けた改修等の支援

- 市の賃貸住宅バンク連動型の改修助成
- 改修・エネルギー効率向上等の助成

#### ⑤供給創出に向けた施策

- 2017年～新規開発（工場エリア等）・大規模改修時に30%前後をアフォーダブル住宅にすることを義務化（2025.9時点の実績：100戸程度）
- 割合はゾーンによって異なる。賃貸と売買いずれかを事業者が選択可能
- 一度設定された価格制限は建物に付随し続ける  
(恒久的にアフォーダブル住宅)

## カタルーニャ州とバルセロナ市の空き家税（該当する空き家は両者が課税される）

	カタルーニャ州空き家税	バルセロナ市IBI追徴課税
法的根拠	カタルーニャ州法14/2015	バルセロナ市IBI条例
税の性質	州独自税(直接税)	固定資産税税(IBI)に対する追徴課税
課税目的	<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅の社会的機能の不履行を課税</li><li>・空き家ストックの削減</li><li>・手頃な賃貸住宅市場への供給促進</li><li>・目的税(住宅政策の財源化)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き家の市場への供給促進</li><li>・複数不動産保有者への規制</li><li>・投機的保有の抑制</li></ul>
管轄	カタルーニャ州税務局	バルセロナ市税務局
適用地域	カタロニア州全域(低需要地域を除く72自治体)	バルセロナ市内のみ
施行日	2015年7月23日	2025年1月1日
課税対象者 (法人・個人)	<p>すべての法人 (株式会社、有限会社等・証券化ファンド・グループ企業の連結課税可能・所有件数制限なし)</p> <p>個人:大規模保有者のみ (緊張市場地域で5戸以上所有、または全国で10戸以上所有、または1,500m<sup>2</sup>以上の住宅面積を所有(自宅は除外))</p>	法人・個人の区別なく、市内に4戸以上の住宅用不動産を所有する者(自宅除外なし)
空き家の期間	2年以上継続して空き家(正当な理由なく)	2年以上継続して空き家(正当な理由なく)
税率・計算方法	<p>平米単価制(累進課税)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・0~5000m<sup>2</sup>:10€/m<sup>2</sup></li><li>・5001~20000m<sup>2</sup>:15€/m<sup>2</sup>(累積50000€ + 超過分)</li><li>・20001~40000m<sup>2</sup>:20€/m<sup>2</sup>(累積275000€ + 超過分)</li><li>・40001m<sup>2</sup>~:30€/m<sup>2</sup>(累積675000€ + 超過分)</li></ul>	<p>IBI税額に対する割増(追徴課税)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・空き家2年以上:IBI税額の50%追加</li><li>・空き家3年以上:IBI税額の100%追加</li><li>・複数空き家所有:上記に50%加算</li></ul>
軽減・減税措置	手頃な賃貸住宅提供で大幅軽減 (市場より25%以上安い賃料で3年以上契約:所得制限あり)	なし
課税基準日	毎年12月31日時点の状態で判定	毎年12月31日時点の状態で判定
申告・手続き	自己申告・自己納付制 (納税義務者が自ら申告・納付)	<p>職権認定期 (住宅担当部門が調査・認定・その後、市税務局が徴収、所有者への弁明機会あり)</p> <p>※調査方法:住民登録・水道電気の使用量+現地訪問</p>

※カナダ・アメリカ・オーストラリア・イギリスで空き家税導入自治体  
：年間6ヶ月以上空室の居住用不動産を課題対象としているところが多い