

## 第4回居住と税制のあり方に関する検討会

日時：令和8年1月16日（金）

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4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。

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。

本日は、委員がオンラインで参加の予定でございますが、しばし遅れての参加となります。委員の準備が整い次第、議論に参画していただく予定としております。どうか御了承のほどよろしくお願いいたします。

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）「事務局報告」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。

それでは、会長、進行をよろしくお願いいたします。

### ○会長

よろしくお願いいたします。

本日の次第でございますが、資料1を御確認ください。まず、事務局より事務局報告、第1回から第3回検討会の振り返りを説明いただき、論点の整理を行い、16時をめど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。

#### ○事務局

それでは、事務局より報告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。

まず、市の住宅政策に係る質問ですが、空き家対策特命チームの設置及び財産管理制度の活用の総量に対する進捗について御質問をいただきました。

これについて、市民からの相談を契機に所有者調査を行うことから、所有者不明空き家・空き地の総数は把握しておりませんが、平成28年度から令和6年度までに調査した空き家・空き地約1,800件のうち、約1割が所有者不明でございました。これに対して、特命チーム発足以降、計104件の申立てを行いました。

次に、空家特措法による住宅用地特例の解除件数及び空き家解消への寄与について御質問いただきました。

これについて、過去5年度の累計19件の勧告に対して、7件の解除を行っています。基本的には、勧告があれば住宅用地特例は解除しますが、勧告件数と解除件数にずれが生じている理由としては、元から住宅用地ではなかったことや、固定資産税の賦課期日までに勧告が解除されたケースがあることが挙げられます。

住宅用地特例解除が、どの程度空き家解消に寄与しているかという点についてですが、空き家所有者に対しては、所有者の課題に応じた助言や支援制度の案内などを行うとともに、特例解除も伝えて指導しています。その結果、改善されるケースも相当あることから、特例解除のアナウンス効果を感じている状況でございます。

次に、データ分析に係る質問ですが、第3回検討会において、所有者全体に占める個人所有者や法人所有者などの割合や、法人所有者の事業種別をお示ししましたが、

その際、法人所有者の所在地に傾向はあるかといった御質問を頂戴しました。

これについて、基本的には神戸市及び兵庫県並びに近隣県が中心でした。所有者属性の多くを占めた事業種別である不動産取引業や不動産賃貸・管理業の場合は、東京都を住所とする企業も一定数存在しているという状態でした。

以上、事務局からの報告でございますが、ここまでで何か御質問等がございますか。では、御質問等がないようでしたら先に進ませていただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

では、次でございますけれども、先ほどの御質問のあった件のほかに、海外における空室税について調査するよう御意見を頂戴いたしました。しかし、調査に時間を要しており、次回検討会にてお示しできればと考えているところでございます。

この点について、第3回検討会でも御意見いただきましたバルセロナの事例について、委員より資料を御提供いただきましたので、御説明いただきたいと思います。

委員、よろしくお願いたします。

#### ○委員

バルセロナ市は、神戸市の姉妹都市でして、私の研究で、去年の夏にバルセロナ市の住宅政策を担当されている方と意見交換やヒアリングに行ってきた結果でございます。

まず、なぜバルセロナ市が空き家税のようなものに取り組んでいるかということですが、これは開発余地がなく、圧倒的に住宅が不足しているからです。皆さん御存じかもしれませんが、バルセロナ市はびっしり古い建物が建っていて、なかなか新しく住宅をつくる土地がないという状況の中で、2005年から2025年で人口が約160万人から173万人に増加しています。しかし、開発余地がないので、市内の新築着工はおおむね年1,500から2,000戸程度という中で、圧倒的に住宅が不足しているという現状です。

また、住宅価格や家賃もかなり高騰しており、実質的な世帯収入はほぼ横ばいにもかかわらず、家賃がここ10年で1.8倍から1.9倍、中古住宅の売買価格も1.7倍程度上昇しています。これは2008年のスペイン経済危機後に賃貸市場への需要が集中したことも背景にあるというお話があり、様々な要因で、住宅価格、家賃が非常に高騰しているということです。

さらに、バルセロナ市では、アフォーダブル住宅が非常に不足しています。「バルセロナ・アジェンダ2030」の中で2030年の目標値を14%にするということを掲げているのですが、住宅不足が深刻化しており、アフォーダブル住宅よりももっと手前の、社会住宅という、いわゆる公営住宅等の公的な住宅も圧倒的に足りていないという状況にあります。

さらに、観光客が非常に増えていて、住宅が住宅として使われるのではなく、民泊化が増加しています。資料3の1ページ左下の図にあるように、ゾーニングをされておりまして、まずカタルーニャ州が緊張市場エリアで、この赤いところで家賃の上限規制を実施しているという状況です。

バルセロナ市も住宅の民泊化が増加しています。右側の図にある観光宿泊施設の規制区域のゾーニングマップでは、特に中心部、都心エリアでは非常に民泊が増加し、住宅として使われていない状況にあり、観光宿泊施設を規制していくということになっています。

さらに、バルセロナ市だけではなく、スペイン全土の特徴ですけれども、投機的な保有が増加しています。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%も増加したと。つまり、投資的に「大規模な買いだめ」をすることで、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のではないかと、非常に社会的に問題視をされているという状況にあります。

最後に、バルセロナ市内の空き家についてですが、バルセロナ市が独自で調査した空き家というのは、INE（スペイン統計局）の空き家の定義が違っております。バル

セロナ市は是正措置が必要な放置空き家率が約1万戸、全体の1.2%程度ということ  
を調査しました。これはあくまでも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です。一方で、2021年にINEが前年1年間の総電  
力消費量を調査しました。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をすると、バルセロナでは約7.5万戸、空き家率は9.3%  
ではないかということが明らかになっています。

こうした状況の中で、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をお  
伺いすると、やはり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、つまり、  
住宅が社会的価値を果たしていない、機能を果たしていないというようなことが問題  
ではないかということでした。カタルーニャ住宅法では、「住宅の所有権は社会的機  
能を果たさなければならない」と規定されており、それに基づき、空き家や民泊とい  
った非居住住宅のストックを「住むための住宅」に戻していこうという取り組みが必  
要じゃないかということになったわけです。

次の2ページ目を見ていただきたいのですが、バルセロナ市の空き家所有者の特徴  
は、空き家のまま置いてある所有者を調べたところ、6戸以上の所有者が2割以上  
(約17万戸)もの住宅を保有しているということです。施策のターゲットとして大規  
模所有者・投資層を対象とし、今からお話しする①から⑤を積極的に住宅政策として  
取り組まれています。その1点目が空き家税の導入ですが、これは後でお話しします。

2点目は、これはすごいのですが、空き家の強制収用権・優先購入権というのがご  
ざいます。これはカタルーニャ州法で定められているのですが、市が空き家を優先的  
に買い取れる権利を持っており、実際に約1,600戸超を購入し、社会住宅にしていま  
す。そのうち約2割は、優先購入権で空き家を購入しています。

一方で、空き家の強制収用権は、ヒアリングの結果、実績はないということです。  
担当者によると、空き家税の導入と、空き家を強制的に収用されるかもしれないとい  
う2つの施策からプレッシャーをかけていくことで、非居住のまま置いてある住宅を

とにかく「住むための住宅」に戻していくという方向性を示しているということをおっしゃっておられました。

3点目に、今問題になっている民泊は全面的に廃止するということです。2024年から段階的に廃止をしていくことで、観光で使われている民泊という空間をきちんと元の住宅に戻していくという施策です。民泊は約1万戸あるそうで、それを全廃して住宅市場に戻す、主に賃貸住宅になっていくと思うのですが、同時並行的に住宅不足の解消にも取り組んでいくということです。

ここまでは北風的な政策ですが、太陽的な政策としては、4点目に空き家活用に向けた改修等の支援をしていくという話もありました。これは日本でも取り組んでいることですが、市の賃貸住宅バンクのようなものがあるそうで、それと連動した形で空き家の改修助成や、エネルギー効率をよくするため等の助成、あとエレベーターがない古い住宅を改修し、使える住宅に戻していくということにも取り組んでいるということでした。

5点目に、バルセロナ市には工場地帯があり、住宅供給創出に向けた施策として、工場エリアでの用途転用、つまり工場跡地を住宅に変えていくというエリアも出てきています。工場エリア等に新規開発・大規模改修で住宅をつくっていくということにも頑張っていて、新規開発の場合は、30%はアフォーダブル住宅にするということも義務づけており、2025年9月のヒアリング時点で、実績がようやく100戸になったという話がありました。

これはなかなか難しく、アフォーダブル住宅にすることを義務化したことで、開発意欲が減退してしまったのではないかと、いろいろな声があるようです。ようやく100戸まで実績をあげたというお話でしたが、そもそも開発余地がない中で、アフォーダブル住宅の戸数を増やしていくことは、かなりしんどい状況にはあるのかなと思っています。

また、ここですごく興味深く感じたところは、一度設定された価格制限は、ずっと

その建物に付随し続けるということです。つまり、5年だけアフォードブルにして、その後はアフォードブルじゃない、自由な家賃設定や売却のお金を上乗せはできず、公的な補助金を入れたものは恒久的にアフォードブル住宅ということルール化しているということでした。第3回検討会で神戸市でもこういういろいろな施策を総合的にパッケージでというお話がありましたが、バルセロナ市もパッケージでいろいろやっているという状況にあります。

最後に、1点目の空き家税の導入についてですが、カタルーニャ州とバルセロナ市の2つで空き家に該当する場合は、両者の空き家税がかかってくるという状況になっております。ここで注目すべきは、資料の課税対象者欄を見ていただきたいのですが、カタルーニャ州の空き家税というものは法人と個人に分かれており、州では全ての法人・個人は大規模保有者のみに課税されるようになっています。一方、バルセロナ市のIBIというのはいわゆる固定資産税で、そこに追徴課税するというのは、法人・個人の区別はしていません。しかし、市内に自宅を含めて4戸以上の住宅用不動産を所有する者が対象ですので、州と市でそれぞれ考え方が違うのではないかと考えております。

さらに、カタルーニャ州は適用地域を州全域としつつも、低需要地域の72自治体はきちんと除いており、需要がそれなりにあるバルセロナ市などを対象に空き家税を課税しています。個人の課税対象者についても、先ほどの緊張市場エリアのゾーニングマップで5戸以上、または全国で10戸以上所有、または1,500平米以上の住宅面積を所有（自宅は除外）している個人に対して課税をするということです。空き家の期間は、州・市ともに正当な理由がなく2年以上継続して空き家となっている期間ということで、いろいろな免税措置があるという状況です。

カタルーニャ州の税率・計算方法は、平米単価制の累進課税、バルセロナ市の空き家税はIBI税額に対する割増の追徴課税です。バルセロナ市で、空き家が2年以上だと1.5倍、3年以上だと2倍の税額になります。また、複数空き家所有の場合、さらに

50%加算ということになっています。

ただ、州の空き家税のみ、軽減・減税措置として手頃な賃貸住宅を提供している場合には大幅に軽減するというような要件を入れています。

申告・手続の方法ですが、カタルーニャ州では、自己申告・自己納付制で、納税義務者が自ら申告納付をする形になっている一方で、バルセロナ市では、職権認定制ということで、住宅担当部門が調査・認定後、市税務局が徴収します。所有者の弁明機会もあるのですが、自治体が「あなたのところは課税対象です」としており、州と市で少し違う申告・手続になっています。市の調査方法は、住民登録や水道電気の使用量と、実際現地に訪問して確認しているようです。

また、バルセロナ市の空き家税は、2025年1月1日に施行されたばかりで、実績は未知数ということです。

その他、カナダ・アメリカ・オーストラリア・イギリスでも空き家税の導入自治体があり、年間6ヶ月以上空室の居住用不動産を課税対象としているところが多いです。個人と法人を区別していない場合もあれば、区別している場合もあり、何が言いたいかというと、全域でやるというよりも、ゾーニングをしている、あるいは空き家の調査の方法や期間、納税対象者も法人と個人を分けて考えているといったことが検討の参考になるのではないかと思います。

バルセロナ市の空き家問題の所在は、空き家のまま置いている、あるいは民泊にしている大規模保有者・投資層だろうということです。市の空き家所有者の特徴から施策の主なターゲットに向けた取り組みから着手されているので、直接的に参考になるということにはならないかもしれませんが、何かのヒントになればということで御紹介させていただきました。

以上です。

○事務局

委員、ありがとうございました。

この点に関しまして、皆様、御意見、御質問等はございませんでしょうか。

委員、お願いいたします。

○委員

委員、興味深い御報告をありがとうございました。

資料3の1ページにあるゾーニングマップについてです。左側に赤いゾーン、右側にグリーンの色がついているマップの見方ですけれども、これは左側の赤いゾーニング、すなわち、家賃上限規制があることによって、右側で、どれだけ家賃が抑えられたかというふうに読んだらよろしいのでしょうか。右側のマップに家賃への影響ということでパーセンテージが書いてありますが、この見方を教えていただければありがたいです。

○委員

御質問ありがとうございます。

この2つのマップは、全く連動しておらず、この左側の赤いゾーンは、カタルーニャ州がここは緊張市場エリアで、家賃の上限規制をしていますよというところを示しています。右側は、いわゆる民泊を規制したいという区域で、グリーンが濃いところは非常に民泊が多く、かつ民泊になることによって家賃を上げる効果が非常に高い、いわゆる民泊があることによって住宅への影響が大きいというところが濃くなっています。左側は州、右側は市かつ民泊ということで、全く連動していません。説明不足で申し訳ありません。

○委員

ありがとうございます。

地図から家賃が高そうな地域がわかります。

○事務局

ほかに御質問等がございますか。

では委員、お願いします。

○委員

御説明ありがとうございます。

1点だけ、2ページ目の表の軽減・減税措置のところですか。手頃な賃貸住宅提供で大幅軽減とされているのですが、賃貸住宅として提供されていれば、空き家ではないという気もしますが、これは5戸とか10戸以上持っている方が、一部をそういった形で提供してれば軽減されるという制度でしょうか。

○委員

アフォーダブル住宅も、とにかく足りないということですので、詳細には聞いていないですが、恐らくそうだと思います。大規模に所有している人の中で一部でも手頃な賃貸住宅を提供してれば、軽減することで、少しでもアフォーダブルな住宅を増やしたいということだと思います。

○事務局

オンラインで参加予定の委員が参画されましたので、お伝えいたします。

委員、どうぞ。

○委員

御説明どうもありがとうございました。

3点御質問します。まず大規模保有者投資層とは、一体誰かというのが1点目です。

次に、法人と個人を課税対象としているようですが、その割合がもしお分かりになれば伺いたいということが2点目です。

最後に、先ほどの委員の御質問にも関連するかと思うのですが、民泊の全面廃止をどのようにアフォードブル住宅に移行するかということだと思っておりますけれども、全廃をどのように実行されていくのかということです。今質問で出たように、賃貸住宅提供で大幅軽減をやっていくとそのようになっていくと見込まれているのかもしれませんが、もし方法が分かれば教えていただければと思います。よろしく願いいたします。

#### ○委員

御質問ありがとうございます。

まず、大規模保有層ですが、ほとんどが法人で、数社しかないという状況です。その一部は、スペインの経済危機のときに、住宅の公的な機関も破綻したようなものを持ってしまい、そこも空き家のまま置かれて荒廃した状態のまま、つまり使える住宅ではないまま多くの戸数を持っているところもあるというような状況とのことでした。

法人、個人の割合というのは、データではありませんが、基本的には法人と思われまます。これはあくまでも推測です。

3点目の民泊については、これもいろいろ突っ込んで聞いたのですが、今取り組みを進めている段階で、民泊が規制されると住宅に戻るのだろうが、それを結局高額で売却されて、家賃が高くなっていくということはないのかという点については聞いたのですが、まず売買に関しては、それはどうしようもないという考えでした。

実は賃貸については、先ほどの委員からも御質問があったカタルーニャ州の緊張市場エリアは、バルセロナの中心部、誰もが住みたいという都心エリアです。そういうようなところは家賃の上限規制というのをされていて、アフォードブルではないで

すが、実はそのエリアは、既に家賃の上限が決まっています、インターネットを見せてもらったのですが、ウェブサイトで住所を検索したら、ここはここまでと家賃の上限が決まっていることになるため、アフォーダブルにはならないが、住宅が足りないからといって、民泊が賃貸住宅になっても非常に高い家賃で供出されるようなことにはならないような規制があるという話なので、民泊が住宅に変わっていく可能性は非常に高いのかなと思います。ただ、アフォーダブルになるかどうかは別の問題という状況にあります。

以上です。

#### ○事務局

よろしいでしょうか。ほかにどなたか御質問、御意見等がございますか。

では、委員、どうもありがとうございました。

次に資料の4ページを御覧ください。（2）第1回から第3回検討会の振り返りのところでございます。

まず、4ページでございますけれども、第1回検討会及び第2回検討会の振り返りを記載しております。基本的には、前回検討会の資料と同じでございますので、説明を割愛させていただきます。

次に、5ページを御覧ください。第3回検討会の振り返りですが、議事としては、市の住宅政策やデータ分析、関係団体へのヒアリングの報告を事務局より行いました。

このときに頂戴した御意見としましては、そちらに列記しておりますけれども、まず税制の方向性に関して抜粋いたしますと、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をしたい。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るかと思われる。空室の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ほうが適当ではないか。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といった趣旨の御意見を頂戴いたしました。

また、課税対象に関して抜粋いたしますと、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という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ということはあるかもしれないといった趣旨の御意見を頂戴いたしました。

次に、6ページを御覧ください。

こちらは前回、会長より税制については2つの方向性が考えられるということで、2つの政策税制の考えをお示しいただいたときの資料になります。こちらは、適宜参照いただければと存じます。

それでは、次第2（3）論点の整理に入りたいと思います。

会長、進行をよろしくお願いいたします。

○会長

それでは、7ページを御覧ください。

これから論点を整理していきたいと思います。前回の検討会で、空室利活用促進と建物適正管理促進という2つの政策課題に関連して、税制の可否を含めた様々な項目について少し整理をして、議論を進める上で私から御提案したいというふうに申し上げました。必ずしも十分なものとは言えないとは思いますが、私から議論の進行のための前提といえますか、たたき台となるものについてお話をさせていただきます。

最初に、これまでの検討会を踏まえた私の整理や認識について、お話をさせていた

だきたいと思います。3つ資料に書いてございます。

一つは、神戸市の政策の整理としては、3つの再生という方針に基づいてまちづくりに取り組んでおり、地域特性別に「都心」「既成市街地・ニュータウン」、そして「里山」という3つのエリアについて施策が展開されているということが分かりました。特に居住という観点で言うと、都心において都市機能とバランスの取れた都市居住を誘導するために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状況にあるということについても確認いたしました。また郊外では、駅周辺の再整備や良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給などを通じて、人口誘引と定住促進を図っていることが分かりました。

次に第二としては、政策を踏まえた神戸市の現状ですが、検討会でのデータ分析などを通じて、都心等において一定の空室が存在することも理解しました。これを踏まえると、貴重な住宅ストックの活用という観点からすると、一定の課題があるのではないかというふうに考えております。

第三に、税制の活用可能性についてですが、先ほど示した政策実現が目的の税制に係る2つの方向性を神戸市の現状に当てはめると、神戸市においても京都市のように、空室利活用促進という目的に比較的比重を置いて税制を活用することはあり得るのではないかというふうに考えております。

以上、まず現状認識に関連して3つの点についてお話をさせていただきましたが、今の点について何か御質問、御意見ございませんでしょうか。

委員、お願いします。

○委員

ありがとうございます。会長の整理に賛同いたします。

方向性としては、空室の活用促進と建物管理の促進の2つがあるというお話でした。まずマンションの管理は、基本的に所有者が行うべきものだと考えております。いろ

いろいろお調べいただきましたが、新しいタワーマンションで、特に際立って管理が行き届かずに困っているといった状況はないようですので、非居住であっても、管理費や修繕費をきちんと納めている所有者の方にさらに税を課すということになりますと、管理に非協力的な所有者のただ乗りを許すことになりかねないというふうに考えます。

もし仮にタワーマンションの管理のための税を導入するということでしたら、条例で課税して、それは販売価格に転化していくという形が一つ考えられるかと思えますけれども、これは条例のレベルではなくて、むしろ法律のレベルで議論すべき問題かとも思います。

東京では、不動産業界に対しまして、投機目的でのマンション取引について要請をしている区もあるようですが、これも税の問題ではないと思います。

ということで、やはり税で管理への対応をしていくということは難しいと思います。仮に税を導入するとすれば、会長のおっしゃるとおり居住の促進のためということになろうかと思えます。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

他に、御意見、御質問等はございますか。現状認識というよりも、ポイントはその後の論点整理ということになりますので、またそのときにでも御意見を頂戴できればと思っております。

それでは、時間の都合もございますので、先に進めさせていただきます。

資料の8ページを御覧ください。この部分が今日御議論をいただきたいということの中心部分になっています。

まず、8ページの資料で注意をしていただきたいのが、仮に税制を検討する場合の主要な論点ということで、「仮に」というのを強調しております。これには意味があ

ります。それは、税制の導入の可否に関しては、現時点では全く空白というか、導入するともしないともということは、現時点では全く決まっていないということを前提に、御自由に様々な御意見を頂戴したいということになっております。

その際に、この議論を収斂させて検討していく上での必要な方向性を、少なくとも今日の段階である程度決めたい。このような点から、必要な論点を議論していく上で、少なくともこの点についてはある程度の方向性、右に行くのか、左に行くのか、真ん中に行くのかというような。そういうことはある程度決めないと話が進まないということで、この場合は、仮にもし税制で何か対応せよと言われればというのがあって、御承知のとおり、この委員会は当初の諮問の段階で、居住と税制に関する検討をするという役割を仰せつかっておりますので、最初のほうは居住をめぐる神戸市の様々な諸施策や現状がどうかということを検討していただいて、そしてもし仮に税制で何らかの対応をせよという場合には、どういう論点があるのか、どういう考え方があるのか、あるいはどういう選択肢があるのかという議論を進めていきたいというふうに考えておりますので、これから私が申し上げるのは、あくまでも会長私案といいますか、議論を進めるために、これでどうですかということたたき台にして議論をしないと先に進まないという意味で、えいやっというふうに決めて申し上げているということ十分に御留意お願いしたいと思います。

そういう意味で、論点1から論点4までお示ししていますが、実はこれはそれぞれに関連するので、4つ全部通して最初に申し上げたほうがいいかもしれませんが、そうは言ってもそれぞれについて重要な論点ですので、まず一個一個について、私がこれについてはこういう点でどうですかというような問いかけをさせていただいて、その後、委員の皆さんからそれについての御意見や御質問等を御発言いただいて、さらになお必要があれば追加的に御意見等を頂戴すると、こういうような形で進めたいと思います。

そうしますと、多少時間がかかるかもしれませんが、それぞれの論点に関して、私

を除きますと6人の委員がいらっしゃいますので、少なくとも一巡はご意見をいただくとともに、少なくとも4つの論点について御意見を頂戴したいと。そういう形で、少しずつ御意見を積み上げていくことができるといふふうに私は思っております。

最初の議論に入りたいと思いますが、まず、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ということになります。これはもちろんいろいろな考え方があって、どちらかを選択的に選べという考え方もあり得るし、あるいは、時間的に差し当たりの重点としてはこれをすべきであってというような議論もあるでしょう。あるいは軽重があって、どちらかというところを主な方向性として考え、付随的にといたしますか、こういうのも併せて考える必要があると、いろいろな考えがあるということ承知で申し上げますと、私は先ほども申し上げましたように、基本的には、あるいは大きな比重としては、空室利活用促進とするのが適当ではないかというふうに考えております。そういう方向性で議論をするということについて、各委員の、あるいは御質問等も含めて、御意見を頂戴できればというふうに考えておりますがいかがでしょうか。

委員から順にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

#### ○委員

今回の検討会の前に行われた昨年度の有識者会議の報告書を再度拝見しましたが、その中で「空き部屋の発生・増加を抑制するとともに、適正管理を図り、空き部屋の有効活用を促進するため、タワーマンションの空き部屋所有者に対し、一定の経済的な負担を求めることが考えられる。」とされております。このように空き部屋の有効活用が明記されており、報告書の概要版が「タワーマンション等の適正管理を促進するための政策税制の検討」とされていたこともあり、何となく建物やタワーマンションの適正管理の促進に向けた税制と受け止められていたのではないかと思います。前回は申し上げたとおり、空き部屋の存在と適正管理の不備との間にあまり関連がな

い、あるいは将来的な懸念ということであれば、建物の適正管理を主たる目的として空き部屋所有者への税制を考えるのは、無理があると私は思います。

海外の事例について、事務局からは今回はまだ御紹介いただけないようですが、委員から御紹介いただきましたように、施策のターゲットは少し違うのかもしれませんが、空き家の利用促進を目的とした税制が海外ではあるようですし、国内においても京都市で居住促進のための税制、これはまだ施行はされていませんが制度化はされているということで、空き家の利用促進の税制は前例があります。

したがって、今回の税制の仕組む上で、「何のために」の柱となり得るのは、会長のおっしゃったとおり、空き室の利活用促進、つまり貴重な住宅ストックの有効活用ということではないかと私は思います。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

○委員

私も同じ方向性で思っています。

なぜかということですが、神戸市のまちづくりが「都心」と「既成市街地・ニュータウン」「里山」の3つのエリアに分けて、再生という形で進めていってしまっていることなので、まずはまちづくりの政策に沿った形できちんと実行されるのが一番望ましいのではないかと思います。その中で都心機能誘導地区の現在の実態状況として、空室・空き家が見られるということであれば、そこの一定の是正みたいなものをしながら、神戸市のまちづくりの計画にずれているものを元に戻していくということは必要ではないかと。都心と郊外の住宅のバランスを見ながら、都心の在り

方というのをきちんと整備していく必要があるかと思っております。

先ほどバルセロナの事例がありましたが、どうやって居住として住宅ストックを有効活用していくかということが重要で、日本も民泊が増えていて、民泊の中で問題というのも散見されますので、きちんと住宅ストックの有効活用に乗せていくという形で、空室利用促進、空き家の利用促進を進めていただければと思っております。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

続きまして、委員にお願いしたいのですが、先ほどの御発言と重なるかもしれませんが、どうぞお願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

先ほど申し上げましたように、税制の目的ですが、仮に導入することとしますと、空室利活用促進ということになるかと思えます。税で管理に対応するというのは、相当に難しいのではないかと考えております。

○会長

ありがとうございます。

それでは委員、お願いできますでしょうか。

○委員

まず論点の一つ目ということですが、税制の主たる目的は、空き家の利活用と建物の適正管理ということで、皆様がおっしゃっているように、空き家の利活用の促進と

いう点でもよいかと存じます。まだ明確にはっきりと数字が出てきていないのですが、空き家が増えれば、その分なかなか管理費や修繕積立金が円滑に集められない可能性がある。その場合、建物の適正管理に影響を与えるということがあると思います。ですから、そういう意味では、空き家にしないで利用していただくことが、ひいては適正管理につながると思います。そういう意味からも空き家、空室にしないということをしっかり促進していくということが重要です。

それから2点目は、神戸は郊外と都心部、里山でバランスを取りながらまちづくりを進めていることを我々も学んできたところです。その中で、一定都心に住まなければいけない人たちもいるのではないか。何かあったときに、歩いて現場に行けるようなところに居住する必要性がある人たちもいるだろうということです。これは昔から居住地限定をされている層が一定いるということで、私も首都圏の都心5区で調べたときに、約2割の人が、いざというときに駆けつけていかなければいけない。俗に我が国ではエッセンシャルワーカーと言っていますし、イギリスではキーワーカーと言っている、そういった方々が適正に都心にも住める。そのために提供されている住宅が空室になっているということは、本来住める人が住めなくなり、都市の機能が正常に働かないという意味では、都心にある住宅が適正に利用されるように進めていくような、そんな体制が必要ではないかと考えているところです。

以上になります。

○会長

ありがとうございます。

それでは続きまして、委員、お願いいたします。

○委員

私も論点1については、空室利活用促進かと思っています。建物適正管理について

は、税というよりむしろ公的にもう少し寄り添い、管理が滞ってしまっているような体制を、より適正に管理できるような体制に戻していくために、寄り添いながら支援していくような専門家派遣等が適切ではないかということで、空室利活用促進ではないと思います。

もう一点付け加えるとすると、都心のマンションですら、高齢世帯のみの住戸は結構あります。そこでこれからかなりの相続が発生してくるという時代を迎える中で、相続が発生した際に、普通戸建ての空き家もそうですが、とりあえず空室で置いていますというパターンが多くなってくる可能性があります。既に古いマンションでは、非居住化が進んでいるということは、国土交通省のマンション総合調査などからもわかっているということもあります。相続が大量に発生する時代に向けても、やはり早めに空室利活用の促進施策を入れていくことで、神戸市にとって大事な都心エリアが、より活性化していくのがいいのではないかと考えております。

以上です。

#### ○会長

ありがとうございます。

それでは続きまして委員、お願いいたします。

#### ○委員

私もどちらかというと、仮に税制で検討する場合は、空室利活用促進かと思っています。前回、神戸市の空き家活用に関する取組みを報告していただきましたが、要は空室、空き家を解消したいという政策が展開されているということですので、仮に税制を入れる場合は、この2つどちらかというと、空室利活用促進のほうが税制の目的としては望ましいと考えます。

以上です。

## ○会長

ありがとうございました。

今までの御意見を拝聴していますと、第一の論点、税制の主たる目的をどうするのかということに関しては、様々な問題があるものの、おおむね、基本的な方向としては、空室利活用促進という方向性で考えていくと、ほぼ皆さんそのようにおっしゃっていただいたのではないかと思います。仮に税制を利用するならば、そのような方向性で制度設計ができるかどうかという点で検討を進めていくという方向性でよろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、次の論点2のところ、対象はいわゆるタワーマンションに限定するほうが適当か、あるいは区分所有家屋などに広げるほうが適当かということですが、これも今までの議論にあったかと思いますが、私もやはり空室利活用促進の目的に立ち返り、これを重視するということになると、20階以上60メートルといういわゆるタワーマンションに限定するというのは、やはり少し無理があるのではないかと思いますし、そうではなくて、基本的には区分所有家屋というところで、ひとくくりで検討するということがより適切ではないかというのが私の考えです。そういうような考え方でいかがでしょうかということで、委員の御意見等を頂戴できればと思っております。これについても先ほどと同様に、委員からよろしくお願いいたします。

## ○委員

どのような建物を対象とするかについては、何を有効活用したい住宅ストックと考えるかということだと思います。区分所有家屋であれば、管理組合がありますので、管理費を払えば建物は管理されます。一戸建てとなると、その管理は自分でやらなければならない。都心部で一戸建てを有効活用することなく空き家として所有し続けるということは、ないことはないでしょうが、これは大変困難ではないかと思います。

そのため、一戸建ての有効活用については、所有者の方にお任せしてよいのではないかと。そして、所有者の方にお任せしても有効活用がなされず、管理不全で放置されれば、空家特措法の対象となって各種措置が講じられ得ますが、区分所有家屋は事実上そういった措置の対象とならないので、区分所有家屋に限定とするというのは、一つの考え方だと私は思います。

その中で、タワーマンションに限定するかどうかですが、タワーマンションは、定義が明確でないということもあり、線引きが困難で、さらに20階以上をタワーマンションと仮に決めた場合に、居住促進という観点から20階以上のマンションは対象にして19階以下のものは対象にしないというのは、区別する理由を見出せないのではないかと思います。

結論として、私の考えは、会長のおっしゃったような方法が適当ではないかということですが。

○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

○委員

私もタワーマンションというだけではなくて、タワーマンションも含んだ区分所有マンションでよろしいかと思っております。とにかく住宅ストックの有効活用というのを考えたときに、幅広くきちんと流通を促進させる上でも、パイは大きいほうがいいのではないかと思いますので、区分所有でよろしいのではないかと思います。

以上です。

○会長

ありがとうございました。

続きまして委員、お願いいたします。

#### ○委員

ありがとうございます。居住の促進ということでしたら、タワーマンションに限らずそのほかのマンション、それから戸建ての住宅についても言えることですので、私は税の公平ということから、対象は広く、基本的には全てと考えております。その上で、免除や免税点等で調整していくことができるのではないかと思います。原則として、広く一般的に戸建ての住宅も含むと考えております。

#### ○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

#### ○委員

大変難しい課題と思いますが、様々な意見を得てまた考え方を考えるかもしれませんが、まず基本的に何のための税かということで、都心に住むべき人がしっかり住んでほしいと発言しました。そういう意味では、空き家というのを避けていきたいと思えます。それから、空き家をなくす予防、そして利活用していくことを適正な維持管理と併せてより対象が強化されていくのではないかと発言をしました。

そういう意味でまず、なぜ区分所有だけに限定するのかということの理屈をどう立てるかということが重要なポイントになってくるのではないかと思います。戸建て住宅も同様です。なぜ、共同住宅・集合住宅に限定するのか、まず集合住宅・共同住宅に限定する理由を、一つは空家特措法によって、戸建て住宅は単体で空き家になったときに対応ができます。その一方で、共同住宅・集合住宅は、建物全部が空き家にな

らないと特措法の対象にならないということで、いわゆる集合住宅・共同住宅の空き家について利活用促進していく、あるいは空き家による管理不全によって地域に迷惑をかけることを予防していくという意味で、まずファーストステップとして集合住宅に限定するという考え方もあり得ると思います。ただ、税の公平性という意味では、どのように論理を詰めていくのかということがあると思います。

その中で、なぜ集合住宅・共同住宅の中でも、区分所有だけにそれを課すのですかということはどういう理屈をつけるのかというときに、オーナー型の賃貸住宅と違って区分所有は管理を皆さんでやっていく。そういう意味では、空き家になればなるほど管理が適切にしにくくなっていく。空き家の場合には、やはり管理費や修繕積立金は集めにくく、役員のなり手も少なくなっていくという意味で、区分所有のほうが空き家になったときの問題がより大きいので、まずは、その管理が適正にできないことを予防していくということで、集合住宅・共同住宅でかつ区分所有に限定していくという理屈が立つのかということについても、皆さんに御指導いただきたいと思います。

さらに、その中でもタワーマンションだけにどういう理屈で限定するのかということも、今の空き家だけではなかなか理屈が立たないので、合わせ技として、管理適正化とつなげていくことによって、外部不経済、地域や近隣に与える影響の大きさという意味から、段階的には全てを対象にするかもしれないが、まずはそこからやっていくということもあり得ると思います。ですから、段階的に一つ一つの論理を構築していくということがあるということです。

以上になります。よろしく願いいたします。

○会長

ありがとうございます。

続きまして、委員、お願いいたします。

## ○委員

仮に税制を検討する場合という前提ですが、この問題は、税金を何に使うのかというところと大きく関係すると考えています。個人的には、これによる税金を建物の適正管理への支援策に講じていくという流れをつくる必要があるのではないかと思いますので、その観点から、タワーマンションに限定するのではなく、やはり区分所有家屋に広げるほうがいいのではないかと思います。つまり、区分所有マンションでは、複数の人が所有しているので、その中での合意形成のハードルが普通の戸建てよりは大きく上がるということもありますので、この税金を何に使うのかというところの関係を考えなければならないですが、仮に建物の適正管理の支援に使っていくということになるのであれば、区分所有家屋に広げるほうがよいのではないかと思います。

ただし、先ほど委員もおっしゃったように、まずはタワーマンションからというステップを踏んでいくということもあるのかもしれませんが。とはいえ、よく言われている20階以上、あるいは高さ60メートル以上というのは、誰がどう決めたのかということも結局よく分かっていないですが、みんなそれをタワーマンションと定義していて、それが良いのかというところの線引きもあり、やはり区分所有家屋に広げるほうがいかなと感じました。その前提として、税金を建物の適正管理への支援に充てていくという中でという条件付きでというふうに思っています。

じゃあ空き家にした場合、なぜ戸建てであれば税金が取られないのに、マンションは取られてしまうのかというところの論理をつけなくてはいけなくて、それがまさにこれは建物の適正管理に使っていくのだからということの中で、戸建てではなく区分所有家屋にするのがいいのかなと考えています。

以上です。

## ○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

#### ○委員

私もタワーマンション限定ではなくて、区分所有家屋かと思っています。先ほど委員から、この検討会の前段階の有識者会議における話がありました。私と委員は有識者会議の委員でしたが、思い出していると、あのときの有識者会議の会議名が「タワーマンションと地域社会の関わりのあり方に関する有識者会議」だったのですが、要はタワーマンションの問題に対して、どうやって政策的なパッケージでということまで提言をして、その中の一つに税が入っていて、その税の話については本検討会で議論しましょうという流れになっていたと思います。そのときに、私と委員で書いた報告書の中には、税収を適正管理に使おうということが書かれていたはずですので、その形に進むのは良いかと思っています。

ただ、あの当時の報告書は、タワーマンションに限定した話だったわけで、この話は結構難しく、実際タワーマンションに限定する税ができるかというところと今の話のところで、タワーマンションの定義が非常に曖昧なので、税制をつくる設計ができないだろうということはあると思いますし、実際は区分所有家屋というところまで広げないと恐らく難しいだろうなというところがあります。

あと、区分所有家屋とタワーマンションにどこまで問題の違いがあるかということも、なかなかそれも難しいと思うので、実務的なことを考えると区分所有家屋に広げることが必要かと思いました。

それと、戸建てとの関連は、今言われたように空家特措法の話があるのと、あとは税務執行上の問題もあると思ひまして、かなり広く対象にしてしまうと実務的に追いつかない可能性がありますので、現状この問題に関しては、やはり区分所有家屋というところまでが範囲としては適当かと思っています。

以上です。

## ○会長

ありがとうございます。

いろいろな御意見があると思いますが、少なくとも先ほどからおっしゃっていただいているように、タワーマンションとはそもそも何かという定義が非常にはっきりしない中で、タワーマンションがどうだということを言うのは難しいところがあるのですが、いわゆる世間一般で言われているような、そういう意味でのタワーマンションに限定して税制をつくるという考え方は取らないほうが良いというのは、基本的に合意があるのではないかと考えています。それが一つです。

もう一つは、多くの委員の御意見としては、いわゆる区分所有家屋を対象とするという方向が差し当たり、あるいは比較的重点としてその方向性が良いのではないかと御意見が比較的多かった、これが二つ目となります。

三つ目は、戸建てとの関係で言うと、一方では、課税の公平の観点からそれまで含めるべきだという意見もあれば、もう一方では、しかし執行可能性とか、効果の観点からすると、あまり無理をするのもいかがかと、こういう意見もある。そういう点では、基本的には区分所有家屋を対象とする方向で検討をしつつ、戸建ての可能性についても補足的に検討を併せてお願いする、少なくとも事務局で、そのための方向性についても併せて検討をお願いすると、論点の2についてはそういう方向でまとめてよろしいでしょうか。

委員、どうぞ。

## ○委員

ありがとうございます。

タワーマンションか区分所有家屋か、それから戸建てかということですが、税務執行の可否というところから入りますと、取れるところから取るということになって

まいりますので、その点からも組み立てを基本のところからしていかなければならないと思います。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

そういう課税の公平というのは、ある意味では私も含めた法律学者からすると、そういう問題意識はあるということについて御留意をお願いしたいと、そのような形で引き取らせていただければと思っております。

恐らくこの論点は、この次の論点3はこれからすぐにお話をさせていただきますが、目的の実現を図るべき地域をどう考えるか、実はこの問題とも密接に関連したところもありますので、少しそういうようなことも考えて進ませていただきたいと思います。

この点に関して、私の見解はどうかと言われますと、ある種、両論併記的な考えになって恐縮ですが、それを含めて話をさせていただきます。地域の限定について申し上げますと、現在の神戸市のまちづくりの政策、例えば空き家の利活用ということに関連する政策で言うと、「この地域を限定して利活用を促進します」というような重点政策は、現時点では特に設けられていないと理解しています。その場合、空き家の利活用という政策を進めていくという観点からは、市域全体を対象とするというほうが適当ではないかとも考えています。

しかし、もう一方では、地域の限定の可能性も、なくはないとも思います。例えば、前回の都心機能誘導地区という政策の中で、その地域を設定している一方でその地域の中で貴重な住宅ストックが活用されていないというのは、少なくともまちづくりとしては、問題ではないかというような議論もあります。場合によっては、先ほど委員がおっしゃったように、段階的といいますか、地域の状況に合わせて、一定の地域を先行して、一定の制度設計をするということがあり得るのかもしれない、となるかも

しません。

あるいは、仮に税制をどのようにつくっていくかということを経験していく場合には、先ほどの委員のバルセロナの議論の中でも示されているように、税制に関する政策選択と同時に、「この地域は住宅として非常に重要だから、しっかり有効利用すべきだ」という政策も併せて明示する必要もあるかもしれない。それを市域全体で宣言をするのか、あるいは一定の地域を特定して、差し当たりはそれで進めていくのだということにするのか、そのどちらを選ぶのかということによっても、結果は違ってくるような感じがします。

そういう意味で、私自身も非常に右に揺れたり左に揺れたりするところがありますが、一般的な考えとして、空き家の利活用という点からすると、できるだけ広いほうがいいと。しかしそうは言っても、神戸市のこれまでの都市政策の一つとして都心機能誘導地区を設定して、きっちり整備しようということも、神戸市の特性として、これまで行われてきたということも軽視はできない。そうすると、段階的な措置として、「とりあえずこの地区で」ということはあり得るかもしれないということになるかもしれません。常に難しくて悩ましい問題だというのが結論で、私自身どちらに絞ればいいのかということを経験できないまま、委員の皆様にご意見を伺うのは申し訳ない面もありますが、この点に関しては、率直に委員の皆様の御意見を頂戴して、「この方向でいこう」というので、ほぼそろえばそれでいいと思いますし「簡単には決められない」ということであれば、差し当たり両論併記という形で処理をすることもあり得ると私は理解しています。

そういう意味でも、御意見を頂戴できればというのが率直な思いです。これについても、順次、御意見を頂戴したいと思っています。

#### ○委員

対象について、広く神戸市全体を対象とするということ、それから都心部等、特定

の地域を対象とするということ、これはどちらもあり得ると思いますが、結局のところ、神戸市が「どの地域の空き家を有効活用したいのか」「どの地域の空き家を有効活用したい貴重な住宅ストックであると考えているのか」ということだと思います。貴重な住宅ストックを「神戸市全体の空き家」と考えるのであれば、神戸市全体を対象とすべきですし、「特定の地域の空き家」を貴重な住宅ストックと考えるのであれば、特定の地域に限定するというのも可能であると思います。

私の意見を申し上げれば、やはり郊外のマンションと都心のマンションを比較すれば、貴重な住宅ストックは都心のマンションではないかと思います。つまり、郊外のマンションの場合、空き家にしたくなくても、空き家として持って置かざるを得ないという状況もあろうかと思います。こうした空き家について、所有者に有効活用を求めるとするのは、厳しいものがあるという気がします。一方、神戸の都心のマンションであれば、買い手がつかないということはなく、それを空き家のままとしておくのは、貴重な住宅ストックの有効活用という観点から課題があると言えるのではないかと。

ただ、繰り返しになりますが、神戸市として貴重な住宅ストックの有効活用を図るべき区域はどこなのかということが、対象と結びつくと考えています。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

私も、適正な住宅ストックとして有効活用が必要だという地域を、神戸市がどう考えるかに尽きるかと思うのですが、先ほどから御説明にあるように、都心と郊外と里

山に基本的には分けられていて、それぞれに対してどういうまちづくりをしていくかという計画もつくられているので、私は基本的に神戸市の施策に沿った形の中で、どの部分に本検討会で議論している課題に該当するのかというところを決定していただくべきだと思っています。

そういう意味からすると、ずっと都心の話を中心にされてきたかと思うので、まず、範囲は都市なのだろうと思っています。いろいろな属性で分析をしていて、地区外というカテゴリーで見ていただいた中に、果たして里山のマンションも入っていたのかどうかというのは、はっきりは示されていなかったような気がします。そのあたりを郊外のものも含めて入れる場合には、もう少し詳細を教えてくださいのほうがより具体的な策にいきつくと思いますが、まず私は、都心を中心に検討していくと思っています。タワーマンションだけじゃなくて、マンション全体と認識していました。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

それでは委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

私は、原則どおり神戸市全域でというのが妥当ではないかと思っています。郊外の事情も勘案しないといけないとは思いますが、原則は全域とし、課税免除や免税点や減免等で、そういった都心以外のケースで考慮すべき点を考えていけばいいのではないかと思います。

○会長

ありがとうございます。

それでは委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

目的の実現を図るべき地域はどこかということで、そうすると、また改めて「税の目的は何か」、「何のための税か」ということになるかと思います。私が申し上げたのは、都心にしっかり暮らしていただきたい、都心居住をしっかり定着させていくため、と申し上げました。一定、都心に住まなければならない層がある。そして、神戸市は都心だけではなく郊外も、そして里山もバランスを取りながらまちづくり・都市計画を実施してきた。ある意味で、都心にどんどん集約させていくというわけではない。限られた都心の住宅ストックが有効に活用できない場合、空き家になって有効に活用できないということになれば、住むべき人が住めないようなことになる。そうした中で、税を考えていくのはいかがか、と考えていました。そういう意味では、神戸市が大事にされてきた都市計画・まちづくりとの連携の中で、エリアをしっかり決めていくべきだと思います。繰り返しますが、この税は何が目的かということ、そしてその税をどう使っていくのかという全体とのバランスですから、議論1、2、3、4と分かれています、トータルで考えていく必要があるのではないかと考えています。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

○委員

私も、神戸市が都市政策として掲げている都心機能誘導地区を中心に考えていくというのがよいのではないかと考えております。その理由として、やはり都心機能誘導地区は、住宅用途の容積率の緩和をしないと、三宮周辺は住宅用途禁止とか、そういった一定程度住宅用途を絞りながら、都市のいろいろな業務や、商業、様々なものを入れていこうという方針で進めている都市計画だと思います。また、それに対して今、駅周辺も再開発されていますが、公共投資がかなり行われている。その結果として、既に建っている住宅ストックというものの価値も上がっている。しかし、一定程度、住民票がなく、そのまま置いてあるというケースがあって、さらにそれが今後もっと価値が上がっていくとなると、むしろそういうものがさらに増えてしまうというリスクもあります。適切に「そこに住みたい」という人たちに住めるような形にするという意味では、やはり都心機能誘導地区をまず対象として取り組むということが大事だと思います。

一方で、全域にしてしまうと、特に郊外の区分所有マンションで古いところあれば、やむを得ず空室にせざるを得ない、売ろうとしても売れないために空室となっているといったケースもあって、そこに対してまで空室を利活用促進するのかというところは、かなり難しい問題もあります。そのため、「使いたい」とか、「空室の利活用を促進すべき区域」というのは、まずはある程度限定するということが必要ではないかと考えております。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

○委員

空室利活用促進を、仮に検討する税制の主たる目的とする場合問題は、「需要があるのに空室になっている」という点だと思います。これが起こりやすいのは都心だろうということで、都心に限定した税制がいいかと思っています。ただ、税制としてそれを組めるかどうか、または実務的な問題はあるかと思っています。市域全体を入れるが課税免除で対応するとか、そういうテクニカルな対応はあり得るかなと、今日の議論を聞いて思いました。

これは論点4で議論することだと思いますが、事実上、都心に限定できるような課税免除の在り方ということを検討できるかもしれませんし、その場合は、一旦市域全体で課税をしておいて、そのうえで技術的に課税免除の部分の調整をするという形もあり得るかと思っています。税制を入れるときに地区限定で入れられるかという点については、今後もう少し議論しないといけないかと思っていますので、もしそれができなければ、そういった形もあるかなと思いました。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

様々な御意見があるということに加えて、仮に税制ということになった場合には、税制としてやらなければいけないこと、やってはいけないこと、そういう面があるので、その辺りも含めて慎重に検討する必要があると思います。

今日の論点3に関する御意見を拝聴していますと、より大きな意見としては、やはり神戸の地域特性というか、その辺りに対する配慮が必要だとか、あるいは仮にこういう税という制度を使った場合の効果や、波及が一体どこまで広がるか、そういったことについても検討する必要があるだろうとか、そのような点から、都心機能誘導地区を念頭に置いた制度設計がもしできるのであれば、そのほうがいいという御意見が比較的多かったような気がします。そうは言っても、先ほど委員からのお話もありま

したように、そもそも税制として可能なのかという問題やあるいは公平性というような観点からの制約もあり得るかもしれないとか、いろいろな問題があります。したがって、差し当たり、数としては都心機能誘導地区のほうがいいのではないかという御意見があったということを十分意識しながら、税制としてどこまでつくれるかということを含めて、慎重な検討が必要だろうと考えています。そういう意味で、第3の論点は、もしかすると玉虫色の結論になるかもしれません。以上の点について、よろしければ御意見をお願いいたします。

#### ○会長

時間の関係もあるので、論点4に移りたいと思います。これも論点1から論点4と相互に密接に関係しているのですが、論点4の意味というのは、制度設計をする際に、「これは税をかけるのは好ましくない」、「これは課税すべきではない」というものが当然あり得るので、それについて御意見を頂戴したいということです。例えば今日の資料で言いますと、これは京都市の例で9ページに書いていますが、納税義務者が誰かということを示した後に課税免除として、住宅等が事業用に供されているものとか、賃貸・売却予定のものとか、歴史的建造物等については、当然税をかけるということとはできない、というように、先行する京都市はこういう形で、制度設計をしています。こうした点を考えると、このようなものに対して税制の負担を求めるのは適当ではないというのが一定の範囲であるだろうということになります。

それは先ほど御覧いただいたように、例えば負担を求める際、対象財産に担税力があるかどうかとか、あるいは公益性の観点から負担を求めないことが望ましいという観点、あるいはそれ以外にも、例えば固定資産評価額などの資産価値が一定以下のもの、事業用のもの、京都で言う京町家、さらには近く賃貸・売却予定のものを課税の対象から除くことなどが挙げられます。

こういった点で、本当に包括的に「これが課税対象としてふさわしくない」と全面

的に整理するのは今日の段階では到底無理だと思いますが、現時点で例えば「これは課税すべきではない」という対象者・対象物件について、もしお気づきの点があれば御意見を頂戴できればと思います。

これについても、委員からお願いいたします。よろしくお願いいたします。

#### ○委員

会長から、京都市の非居住住宅利活用促進税で負担を求めないこととしているものなどについての御紹介がありましたが、これが前例となると思います。前例というのは、先駆者がいろいろと悩んだ上で、あるいは諸方面と調整した上で結論を得たものでありますので、そのまま取り入れればよいというわけではありませんが、参考にして組み立てていけばよいのではないかと思います。

技術的な話となりますが、課税免除は、要するにそもそも負担を求めないものをどうするかということです。個別事情で、一旦課税をするが、負担を求めないこととするというものは減免。徴収猶予は、個別事情によって猶予し、一定期間経った段階で判断をして、免除するか、そのままいただくか、というものです。それぞれ京都市にどういう考え方かということもよく聞いて、これ以外に神戸市の事情、あるいは京都市は空き家を広く対象にしていますが、仮に神戸市の新たな税制がそれと違うのであれば、その辺りのことも踏まえて、判断していくということだと思います。

以上です。

#### ○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

#### ○委員

ありがとうございます。

私、論点4の質問文を拝見したときに、課税すべきではないケースは基本的にあるのかというふうに逆に思いましたが、京都市の前例の真の目的と、今回の神戸市の目的が全く同じものだとは思っておりません。先ほども、委員も私も申し上げたように一体神戸市がどうしたいのかということがまず先に立つと思いますので、それによって、税制にするならば制度設計となるのではないかと考えています。都心のまちづくりが第一義的な目的だということであれば、課税すべきでないケースという中で、京都市の課税免除が神戸市に当てはまるのかどうかというのは、私は正直疑問に思いました。例えば賃貸や売却予定であっても、短期的にでも納税していただくものは納税していただいたほうが良いですし、歴史的建造物に該当するものがどのくらいあるのかとか、あと事業の用に供されているものというのもしっかり考えたほうが良いと思います。例えば、先ほどのバルセロナのお話にもあったように、民泊の問題がマンションの場合は出てきますので、そういったものも事業の用と言えば事業の用になるので、神戸市の場合は京都市とは最初のスタートが恐らく違うと思いますから、その辺りは参考にしつつも、神戸市のロジックをきちんと立てていく必要があると思っています。

この事例を見るならば、減免の内容とかはもちろん賛同するものになるのですが、生活保護の方々が果たしてタワーマンションに住んでいらっしゃるのかどうかとか、神戸市と京都市とでは実態が違うかと思うので、もちろん税制ですから、幅広く課税していくというのは一番大事なところですが、今回の神戸市の目的と、あとどういった方々を居住実態があるとするのかということもできるだけはっきりさせた上で、課税免除や実際の制度設計、具体的に神戸市の制度設計を税率だとか、課税標準額、免税点等いろいろ見ていくと、恐らく大変な作業になるかと思っています。ですので、今日の私の印象としては、課税すべきではないケースというのがはっきりは申し上げられないので、逆に幅広くかけたほうが良いと思っています。そういう意味では委員と

同じ意見になりますが、ただ元々の目的というのに沿っていただくというのが一番重要なのかなと思っております。

以上です。

○会長

ありがとうございました。

続きまして委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

私も京都市の税を参考にしながら、神戸の事情を反映していくという方向でいくのがよろしいのではないかと考えております。

○会長

ありがとうございます。

続きまして委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

論点を別々に議論していましたので、全体像としてどのような税になっていくのか決まっているわけではないという意味では、対象も決まっていないので、逆に課税すべきではないケースというのが難しいのですが、今、区分所有のマンションについて考えられるのは、例えば築年数がたち、そして建て替えに向かっていき、そろそろ何年か後に建て替えするだろうというタイミングで、新しい入居者を入れるとなかなか最後は、合意形成が難しくなるため、もう入居者の募集を停止するという場合です。

区分所有でも自ら住まれる場合もありますし、賃貸として出す場合もありますが、マンションの最後、終焉に向かってのあたりというのは、少し考慮が必要かなと思いました。

それから、今回の区分所有法改正によって2026年4月1日から建て替え、そして解消、いわゆる敷地売却、建物を取り壊して売却するというようなケースも多数決でできるようになります。こちらも建て替えだけではなくて、終焉に向かっていく再生方法の一つの例です。皆さんが同じときに終わるのではなくて、早めに出ていく人もいるだろうというときに、建て替え、解消などに向かっているマンションについては、少し期間を考慮する必要があるのではないかと思います。

さらに、新しい再生手法として、一棟リノベーション、区分所有法上では建物の更新と呼んでいるものも生まれます。大規模な工事となり、工事期間中は人がいなくなるでしょう。そうすると仮住まいされるようなケースが出てくる。こういった場合も、空き家とみなすのかということもありますので、法の目的に合わせて、より具体的なケースを考えていく必要があるのではないかと思いますというのが今の印象です。

以上になります。

○会長

ありがとうございます。

それでは委員、お願いいたします。

○委員

私も、京都市はいろいろ幅広く対象にしている印象を持っているのですが、その中で、今後の方向にもよるのですが、例えば区分所有家屋に関連するようなものについては、課税すべきではないケースとして今後、交通整理していくというのが一番妥当かと思いました。

ただ、もし論点3において、全域となるのか、都心になるのか分かりませんが、仮に都心機能誘導区域となった場合に、1階が店舗で、3階ぐらいの店舗併用の区分所有の小さなマンションというようなところの空室にまで課税するのかとか、一定規模以上の戸数を対象にするのかというところは検討の余地があるかと思います。というのも、今後の税収の使途にも関係するのですが、例えば建物適正管理といったところを使い道にするのであれば、合意形成が大変そうだというところの規模感を対象にするというのもあり得るかと思いますが、それはあくまでも税収の使途なので、課税のすべき対象ではないのかもしれないので、もう少し考えたいなと思います。

もう一点の論点として、私は基本的に京都市の事例を中心にとっているのですが、空室利活用促進となった場合に、使いたいとか、使われるべき住宅のレベル感といったところも一つの論点としてはあると思います。例えば、旧耐震基準で耐震性がないようなマンションで、空室になっているところにまで課税するかどうか、エレベーターがないマンションに対しても空室だからと課税するのかとか、住宅政策として見ると、そういう点は論点の一つにはなるかと思います。そこまで精査する必要があるかどうか、私は分かりませんが、一応論点があるというところだけ、あくまでも論点の一つとしてお話ししたいということです。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

次に委員、お願いいたします。

○委員

税制の中身の話に入っていますので、話が難しくなっている印象ですが、私も京都市の独自課税は参考になると思っています。関連資料の中で、1枚目の一番下

に課税免除の話があり、歴史的建造物、公益的なものについては課税しないということとは、そのとおりかと思えます。

また、3枚目の下のほうには減免と書かれており、こちらも非常に重要なところで、災害、生活保護、公共需要による使用制限です。ここはとても参考になり、転勤、施設入所等のため一時的に居住者がいない場合、こういった一時的な配慮のところですか。これは非常に重要だと思えます。要は、右側にあるように、やむを得ない事情により居住が一時的になされていないということがある程度書かれていて、これは非常に重要な論点になるかと思えます。

それとともに上に免税点とあるので、この免税点のところについても、要はそこまでは課税しないというわけですから、ここも今後議論をしていかなければいけないと思えます。

先ほど、どの地域で検討するのかという話がありましたが、市域全域にするのか、もしくはいろいろ区切るのかという話と、免税点の話はかなり連関する話なので、そこについては、今後の進め方次第かと思えます。

それと、京都市の資料の1枚目に戻っていただき、そのうち納税義務者のところ、右側に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・現地調査等による把握と書かれていますが、要は何をもって非居住と認定するのかの技術的なところと課税免除は大分関わります。そういったところも考えながら、今後設計する必要があるのかと思えます。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

様々な御意見を頂戴して、本日は論点として1から4までお示ししたのですが、論点の1、2、3が基本的な方向性を決める、そういうようなことになろうかと思いま

す。先ほどもそれぞれの論点ごとにある程度まとめさせていただきましたけども、念のために、この1、2、3に関連して、もう一度今日の委員の皆様の基本的方向性というのはこうではないかということについて、再度確認をさせていただけたらと思っています。

まず、論点1の税制の主たる目的については、基本的には、あるいは差し当たりの重点としては、空室利活用の促進という方向性で考えていくということについて、これは大方の了解を頂戴していると理解しております。これが一点目です。

二つ目の対象物件に関して、これも意見は分かると言えば分かれていますのですが、いわゆる狭い意味でのタワーマンションに限定するというのではなく、区分所有家屋にまで広げて検討するということについても、これも基本的には了解を頂戴していると理解していますし、さらに今度は、戸建ての部分はどうするのかということについては、これは検討の論点としてなお検討する必要があるということになるかと思っています。

次に三つ目として、対象地域については、これも要するに神戸市のこれまでのまちづくりの歴史とか重点、そのような点をどう考えるのか、あるいは仮に税制を導入した場合の効果としてどういうことを考えるのか、そもそも考慮要素として何を考えなければならないのか、これも含めていろいろな御意見があったかと思っています。これは、都心機能誘導地区を念頭に置いた制度設計がもし可能であれば、そういう方向性で検討してはどうかという声が比較的多かったということ、しかしもう一方では、やはり税制として本当にそのような地域限定ができるのかという問題、あるいは郊外の問題はどのように考えたらいいか、そういうことは段階的に考えたらいいか、あるいは免税点その他の問題で考えたらいいか、制度設計上の細かな論点がそこにはあるということについて議論があったかと思っています。

そういった方向で、私は理解をしているのですが、今私なりに整理させていただいた点で、それでいいのか、少しトーンが違うということがあれば、遠慮なしにおっし

やっていただきたいと思います。いかがでしょう。よろしいでしょうか。

基本的には、今申し上げたような方向でもう一回整理をして、さらに今度は、仮に税制として制度設計をする場合にもう少し必要な問題、つまり納税義務者を一体どうするのか、あるいは特に納税義務者の判定をどうするかといった、非常に重要な問題もありますので、それも含めてもう少し詳細な案といいますか、ある程度用意をした上で、議論をする必要があるのではないかと私は考えております。

今日の会議については、この会議の途中で申し上げましたように、仮に税制で対応するとした場合の議論ということで、そういう意味での様々な多面的な検討の死角とか、考慮する要素は何なのかということをお委員の皆様から率直にお示しいただき、その上で今後の仮に税制として考えていく場合により客観的で合理的な仕組みや税の姿というのがどのようにできるかということについて、今日はお話をいただきました。

以上、今日のお話をある程度整理した上で、さらにこの次に、仮に税制として考慮する場合には、このような方向でどうかということ、もしかしたらA案、B案というお示しになるかもしれませんが、さらにもう少し議論を深める上での材料として、次回お示しをさせていただきたいと考えておりますが、そのような方向でよろしいでしょうか。

○委員

会長からの提案ということですか。

○会長

はい。私からの提案です。神戸市の提案では決してないです。そういう点で、この次の会議には会長案として、今日までの議論を踏まえ、それこそ具体的な一案ができるかもしれないし、A案、B案、C案とあって、複数案の提示になるかもしれない。しかし、今申し上げているのは、最終的に制度設計をどうするか、これはもう神戸市

がどういうふうを考えるかの問題で、制度をつくる上でどう考えるか、あるいはどういう内容にするかも最終的には神戸市で御判断いただく。その際により客観的で合理的な、あるいはこういうような視点も必要ではないかというものを、委員の皆様のお知恵を頂戴してお示しすることになろうかと思えます。そういう意味で、この次の会議で、私からお示しをさせていただきたいと思えます。

以上、今日の会議はそれで終了となりますが、全体を踏まえて何か御質問、御意見、御要望等はございますか。

どうぞ、委員。

#### ○委員

ありがとうございます。

今この段階で申し上げることが適切かどうか分かりませんが、今後は、税収の用途ということについて考えていくこととなります。普通税という形で導入する場合、基本的には特定の用途には使わないということになろうかと思えます。とはいえ、政策目的があるということですので、事務局には、他の自治体の法定外普通税は、税収をどのような用途に使っているのかということが分かれば、教えていただきたいと思えます。よろしくをお願いします。

#### ○会長

ありがとうございます。

先行するのは京都市のみですが、京都市もまだ未実施の状況で、29年が実施です。ただ京都市の考えというのは、普通税ではあるのですが、空室利活用のための施策に税収を使いたいと言明しています。もし京都市を参考にするような形になるとすれば、今のようなものも参考になるかもしれないと思っています。ありがとうございました。

以上でよろしゅうございますか。

どうぞ、委員。

○委員

たたき台を会長から提示していただいた後での議論ということになるかと思いますが、税制を考えていく場合に、どの程度の負担をいただくのかということは頭の中に入れておくべきだと思います。そのため、現行のタワーマンション、あるいはタワーマンションではない普通のマンション、あるいは戸建ての方々が、地区によってどの程度の固定資産税を御負担いただいているかということをお我々も頭の中に入れて議論したほうがよいと思いますので、次回以降で結構ですので、そういった資料を準備していただきたいと思います。

以上です。

○会長

ありがとうございます。あとはございますか。

どうぞ、委員。

○委員

ありがとうございます。

次回以降は、より具体的に議論することだと思っておりますので、できるだけ、具体的なイメージが湧きやすいようにしていただきたいと思っています。もちろん京都の事例は参考になり、私もいろいろ読んでいるのですが、一番気になるのが目的のところ、解説背景のところ、京都の場合ですと、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ということがベースになっているので、それで設計されているというのはよく分かるのですが、神戸市の実態はどうなのか、次回は本検討会の開始から制度設計されるかと思うので、その辺りは

できるだけ具体的なものを用意いただきたい。取りあえずそうなると決まったわけではないのですが、議論のたたき台として出していただけるとより議論が進むかと思えますので、よろしくお願いします。

○会長

ありがとうございます。

要するに、目的の部分をより具体的に明確に示したほうが、制度設計を考える上ではそのほうがいいと、そういう御趣旨ですよね。

○委員

そうです。例えば、京都市の場合、この背景に基づくと、課税免除の話ですとか、いろいろなものが京都市の実情に合わせて組んでいったというのがよく分かりますので。

○会長

ありがとうございます。

どうぞ、委員。

○委員

すみません、宿題みたいになってしまうのですが、今回の議論を深めていくときに、以前にいただいた資料の中で、都心機能誘導地区の中のタワーマンション5,500戸ぐらゐを調べた際に、30階以上は30%か31%住民票がなかったというデータがありました。私のほうで全体的に平均を計算してみると、大体20%ぐらゐ、つまり5戸に1戸は住民票がないという状況でした。5戸に1戸の割合で住民票がない住戸というのは、一体どういう人が所有しているのか、つまり個人なのか法人なのか、その個人の方は

どういう所得階層なのかとか、どこにお住まいの方なのかという全体的な統計は出ているのですが、もう少し住民票がない住戸に限ってどういう状況なのか、どの辺りで免税すべきだとか、恐らくこういう御事情だとか、推測できると思います。仮にですが、今後検討していく際の参考になるかなと思いますので、どれぐらいの固定資産税を払っているかということも含めて、公開されているデータではなくても結構ですし委員限りでもいいので、共有していただくと少し免税とか減税、対象を考えられるのではないかと思います。

以上です。

○会長

どうぞ、委員。

○委員

次回に会長から私案を出していただくということですが、それが前提になってくるかと思っています。明確化しておきますが、恐らく京都市の独自課税をベースにした案が出てくるのかなと思っています。ということは、ある程度課税標準的には、固定資産税をベースにしたような案になるのかと思っていますが、そういう形のほうが、執行面から考えても良いのかと思っています。これは意見です。

○会長

ありがとうございます。

意見としては、よろしいですか。

どうぞ、委員。

○委員

ちなみに、固定資産税をベースにというのは、あくまでも仮にだと思っておりますが、外国の事例を見たりすると、一定の平米単価で平米当たり幾らとか、あるいは1戸当たり幾ら徴収するといった形もあるので、固定資産税が良いのかどうかというところの議論は一つあるのかと思います。しかし、それを言い出すとキリがないので、A案、B案、C案みたいになるのかと思っておりますが、どういう課税の在り方があるのか、妥当なのかいうところについて少し考える必要があるかなというふうに思いました。

#### ○会長

ありがとうございます。

幸か不幸か、私は現時点で腹案全くございません。地域特性というか、やっぱり京都と神戸というのは、いろいろ議論する中で違うところが結構あるなと思っていましたので、そこは単純に京都をなぞるようなことになるのかならないのかも含め、現時点では全く白紙状態だということで、これは本当に事務局とも議論し、あるいは委員の皆様方の御意見等も頂戴しながら考えていければというふうに思っています。

時間を少しオーバーしていただきますので、事務局に進行をお返しします。どうぞよろしくお願いいたします。

#### ○事務局

ありがとうございました。

次回までに様々な準備するもののお話がありましたが、具体的にそれぞれ御発言された委員の方に対してどういうものを求めておられるか、改めて担当者から確認させていただきますので、御説明をお願いできればと思います。

次回の検討会ですが、13ページです。年度は変わってしまうのですが、令和8年4月15日、14時から16時まで、こちらで開催する予定になっております。年度頭の大変お忙しいところだと思っておりますけれども、何とぞよろしくお願いいたします。

では、本日はどうもありがとうございました。以上でございます。

閉会 午後 4 時 3 分