

第5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

第5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4月15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) 事務局報告
 - (2) 第1回～第4回検討会の振り返り
 - (3) データ分析
 - (4) 『仮に』税制を検討する場合の制度案（会長試案）
3. 閉会

第5回 居住と税制のあり方に関する検討会

令和8年4月15日（水）

神戸市



次第

1. 開会

2. 議事

(1) 事務局報告

(2) 第1回～第4回検討会の振り返り

(3) データ分析

(4) 『仮に』税制を検討する場合の制度案（会長試案）

3. 閉会



第3回及び第4回検討会における質問

① 海外における空室税の事例調査

- フランス、カタルーニャ州（スペイン）、ブリティッシュコロンビア州（カナダ）、ビクトリア州（オーストラリア）、バークレー市（アメリカ）について調査
- 資料p.4参照

② 他都市の法定外普通税の用途及び運用方法について

- 福岡県太宰府市、静岡県熱海市、広島県廿日市市、東京都豊島区について調査
- 資料p.6参照

③ マンションや戸建てに係る現行の固定資産税・都市計画税の負担例

- 立地・家屋形態別に、6事例について調査
- 資料p.7参照

④ データ分析（追加）

- 次第2.(3)データ分析にてご説明

① 海外における空室税

未定稿

	フランス(国)	スペイン カタルーニャ州(地)	カナダ ブリティッシュ コロンビア州(地)	オーストラリア ビクトリア州(地)	アメリカ バークレー市(地)
名称	空き家税	空き家税	投機・空室税	空室住宅用地税	空室税
背景	<ul style="list-style-type: none"> ・大都市圏の住宅不足 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融危機後の未利用物件の増による住宅不足 ・居住権の保障 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の価格高騰 ・供給不足・要因として外国人所有者 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅供給不足 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅価格・家賃の高騰 ・要因として既存住宅の未活用
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・特に都市部の住宅不足の緩和 ・投資目的所有の空き家を不動産市場に供給 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸市場への供給促進 ・社会住宅の財源確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の有効活用 ・外国人所有者等の公平な税負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅ストックの有効活用 ・空き家を住宅市場へと循環 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家や住宅投機の抑制により住宅供給促進 ・住宅建設等の財源確保
対象	<ul style="list-style-type: none"> ・家具なしで1年以上空室の住宅 ・所有者 	<ul style="list-style-type: none"> ・2年以上空室の住宅 ・所有者（法人または15戸超所有の個人） 	<ul style="list-style-type: none"> ・課税免除にあたらない住宅 ・所有者 	<ul style="list-style-type: none"> ・6か月超空室の住宅付き住宅用地 ・所有者 	<ul style="list-style-type: none"> ・182日超居住者がいない住宅ユニット ・所有者
地域	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の需給バランスに著しい不均衡がある人口5万人以上の連続市街地 ・主たる住居以外の用途の割合が高い自治体 	<ul style="list-style-type: none"> ・州全体 ・住宅需要が極めて低い地域の住宅は免除 	<ul style="list-style-type: none"> ・指定課税地域（主要都市圏とその周辺、住宅市場の逼迫が強い中核地方都市など） 	<ul style="list-style-type: none"> ・州全域 	<ul style="list-style-type: none"> ・市全域

① 海外における空室税

未定稿

フランス(国)

スペイン
カタルーニャ州(地)

カナダ
ブリティッシュ
コロンビア州(地)

オーストラリア
ビクトリア州(地)

アメリカ
バークレー市(地)

課税
標準
・
税率

・年間の理論家賃額 × 17%
(2年目以降34%)

・空室住宅の合計床面積
× 13.30€
(~39.39€。面積により
累進)

・固定資産評価額 × 2%
(カナダ市民は0.5%)

・固定資産評価額 × 1%
(2年目2%、3年目以
降3%)

・住宅ユニット数
× 3,000\$ (2年目以降
6,000\$)
※ 賃貸マンション等は倍
額

免除

・年間90日以上連続の居住
・所有者の責任によらない
空室物件

・社会福祉的利用
・事業実態がある物件

・所有者の主たる居住地
・6か月以上賃貸
・医療・入院による不在

・モデルハウス、介護施設、
リゾート等
・居住者所有 (4戸以下)

備考

・地方税として、空き家住
居税、セカンドハウスに
対する住居税あり。重複
はしない。

・バルセロナ市の固定資産
税の空室割増課税あり

・税収の約8割は国外所有
者等
・バンクーバー市の空室税
あり

・導入当初メルボルン中心
部だったものを州全域に
拡大

・賃貸マンションは各部屋
ごとに空室を判定し課税

② 他都市の法定外普通税の用途及び運用方法について

	福岡県太宰府市	広島県廿日市市	静岡県熱海市	東京都豊島区
名称	歴史と文化の環境税	観光訪問税	別荘等所有税	狭小住戸集合住宅税
目的	<ul style="list-style-type: none"> 市固有の歴史的文化遺産及び観光資源等の保全と整備 	<ul style="list-style-type: none"> 宮島への観光客などの来訪によって発生・増幅する行政経費の応分負担 	<ul style="list-style-type: none"> 別荘等に起因する各種行政経費の応分負担 	<ul style="list-style-type: none"> 狭小な住戸を有する集合住宅の建築を抑制 税収を良好な住宅供給の支援に活用
対象	<ul style="list-style-type: none"> 一時有料駐車場の利用者 	<ul style="list-style-type: none"> 船舶により宮島に訪問する者 	<ul style="list-style-type: none"> 住民登録がない等の要件に該当する別荘等の所有者 	<ul style="list-style-type: none"> 狭小住戸を有する集合住宅の建築等を行う建築主
用途	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的文化遺産の保存活用事業、来訪者へのおもてなし事業など 	<ul style="list-style-type: none"> 訪問者の受入環境の整備、文化や歴史への理解の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ごみ処理、道路、消防設備の整備など 	<ul style="list-style-type: none"> 用途は特定されないが、一部を基金に積み立て、住宅政策に活用
運用方法	<ul style="list-style-type: none"> 基金に積み立て 用途は協議会で審議 	<ul style="list-style-type: none"> 一般会計の歳入として計上 上記事業費の一般財源部分に充当 	<ul style="list-style-type: none"> 一般会計の歳入として計上 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅基金に積み立て 一般会計の歳入として計上

③ 事例ごとの固定資産税・都市計画税の負担例

家屋形態	課税床面積 (専有面積)	固定資産評価額 (持分相当額)	固定資産税・ 都市計画税額
地区内タワーマンション A	約110㎡ (約80㎡)	家屋：約1,214万円 土地：約62万円/㎡	家屋：約20.6万円 土地：約2.2万円
地区内普通マンション B	約100㎡ (約80㎡)	家屋：約1,261万円 土地：約47万円/㎡	家屋：約21.4万円 土地：約2.1万円
地区外タワーマンション C	約110㎡ (約80㎡)	家屋：約688万円 土地：約9万円/㎡	家屋：約11.7万円 土地：約1.4万円
地区外普通マンション D	約110㎡ (約90㎡)	家屋：約712万円 土地：約8万円/㎡	家屋：約12.1万円 土地：約1.3万円
地区内ワンルームマンション E	約30㎡ (約20㎡)	家屋：約245万円 土地：約47万円/㎡	家屋：約4.1万円 土地：約0.7万円
地区内木造2階建て F	約100㎡	家屋：約585万円 土地：約15万円/㎡	家屋：約9.9万円 土地：約4.3万円

2.(2) 第1回～第4回検討会の振り返り

第1回検討会

- 諮問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4回検討会の振り返り

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るかと思われる。
- 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。

2.(2) 第1回～第4回検討会の振り返り

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。

2.(2) 第1回～第4回検討会の振り返り

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.(2) 第1回～第4回検討会の振り返り

『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切か。

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

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

第4回検討会

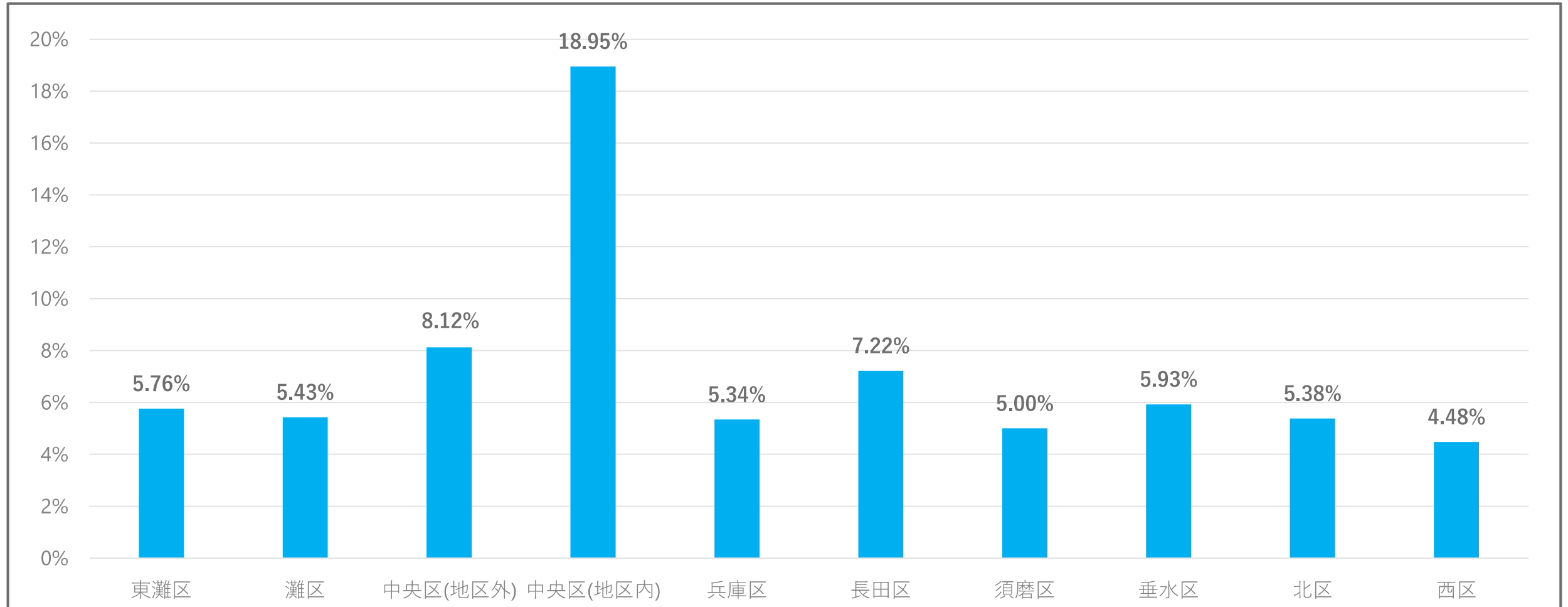
- 論点の整理
- 意見要旨（会長のまとめ）
 - 税制の主たる目的は、空室利活用促進の方向性で考えていく。
 - 対象物件は、少なくともタワーマンションに限定せず、差し当たり区分所有家屋にまで広げて議論する方向性。戸建てを対象とするかについても継続して検討する。
 - 対象地域は、市のまちづくりや税制の効果などの観点から都心機能誘導地区を念頭として都心に限定する方向性と、制度設計上の制約や公平性などの観点から市域全体とする方向性の意見があり、差し当たり両論併記で進める。
 - 第5回検討会において、より議論を深めるため、議論の材料として会長案を示したい。

2.(3) データ分析 — 「非居住割合」 —

① 住民基本台帳から見た「非居住割合」

- 区分所有家屋について、2025年3月時点の固定資産課税台帳及び住民基本台帳を用いて、住民登録のない部屋の割合を、行政区別（中央区は都心機能誘導地区内外）に比較。

※ サンプル数：市内の区分所有家屋1,134棟・88,467戸

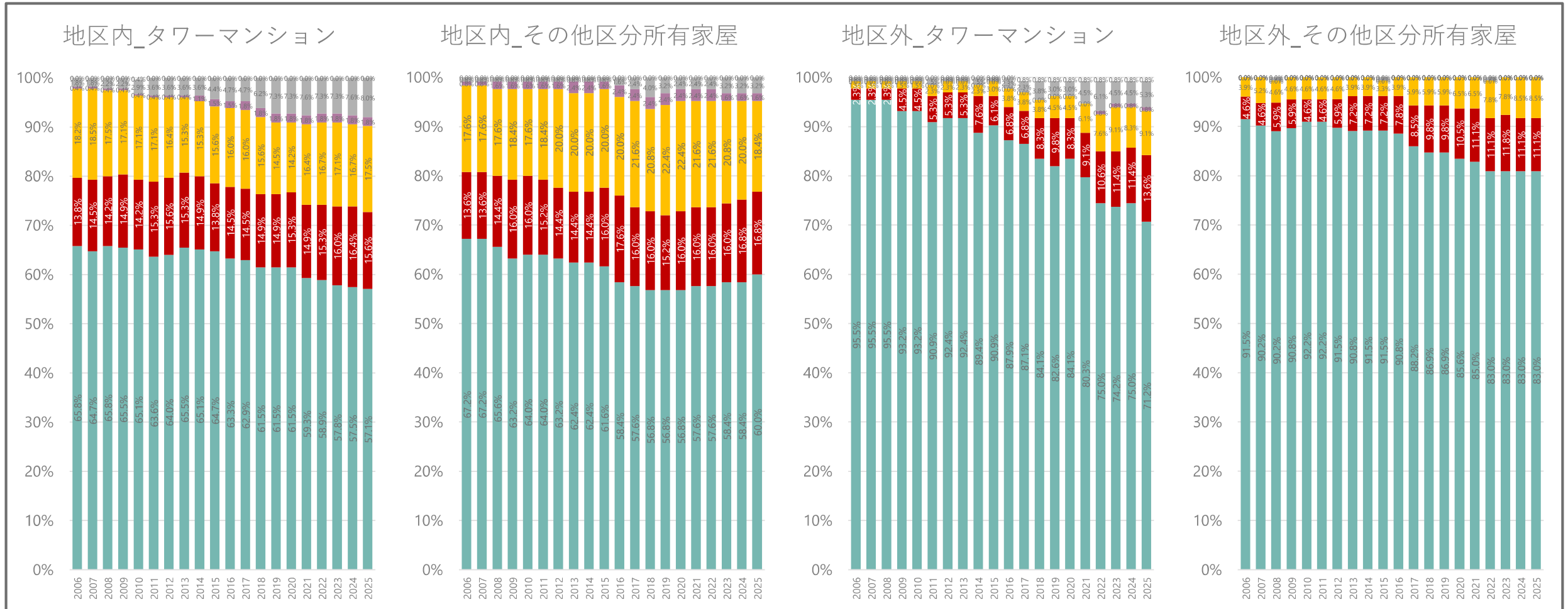
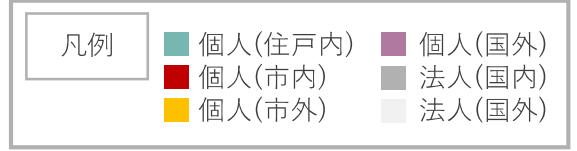


- 地域差はあるものの、都心機能誘導地区における「非居住割合」が他区と比較して高い傾向にある。

2.(3) データ分析 – 所有者属性割合 –

② 所有者属性割合_経年推移

- 所有者属性の経年推移について、地域別（都心機能誘導地区内外）・物件種別（タワーマンション・その他区分所有家屋）に4棟を選定し、建物登記簿の所有者住所を調査。

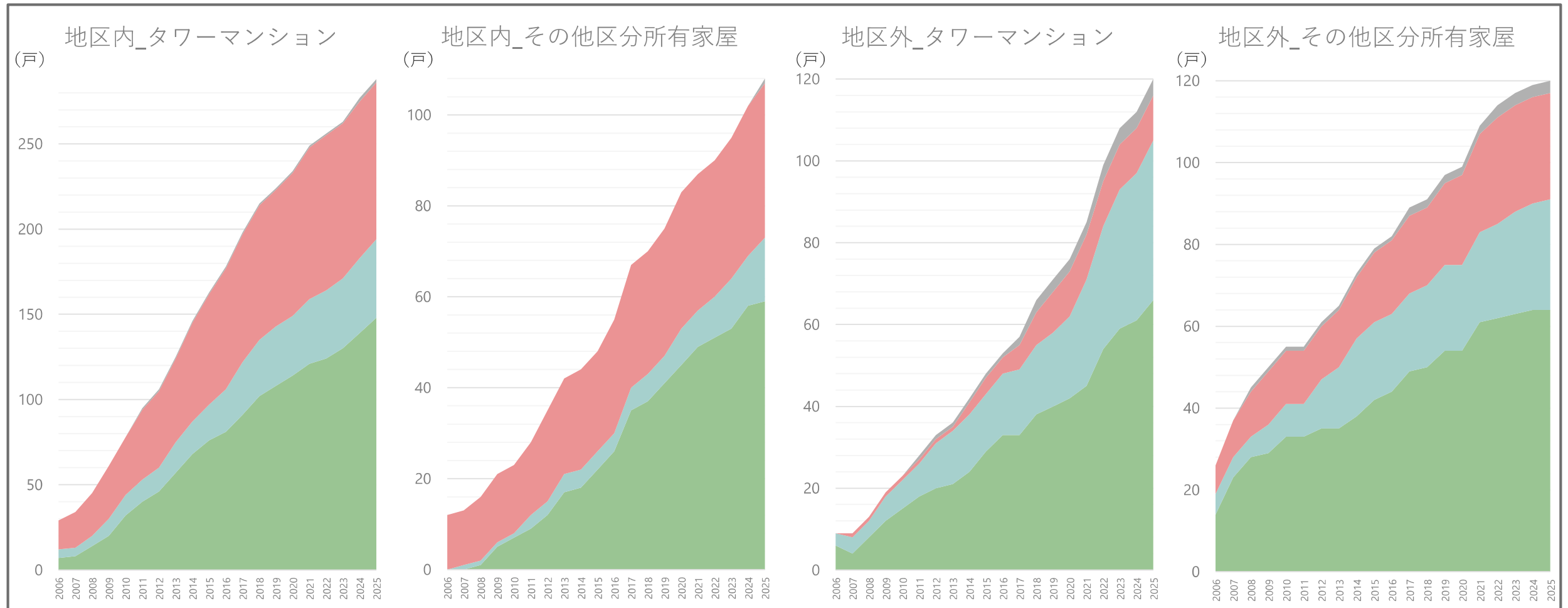
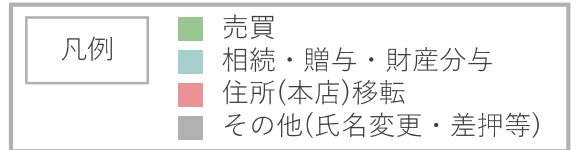


- 物件によって差はあるものの、時間の経過とともに、所有者が住所を置く割合が低下する傾向がある。
- 過去から、都心機能誘導地区内の物件は、所有者が住所を置かないケースが他と比較して高い傾向にある。

2.(3) データ分析 – 登記変更 –

③ 登記変更累積件数

- 登記変更について、地域別（都心機能誘導地区内外）・物件種別（タワーマンション・その他区分所有家屋）に4棟を選定し、建物登記簿を調査

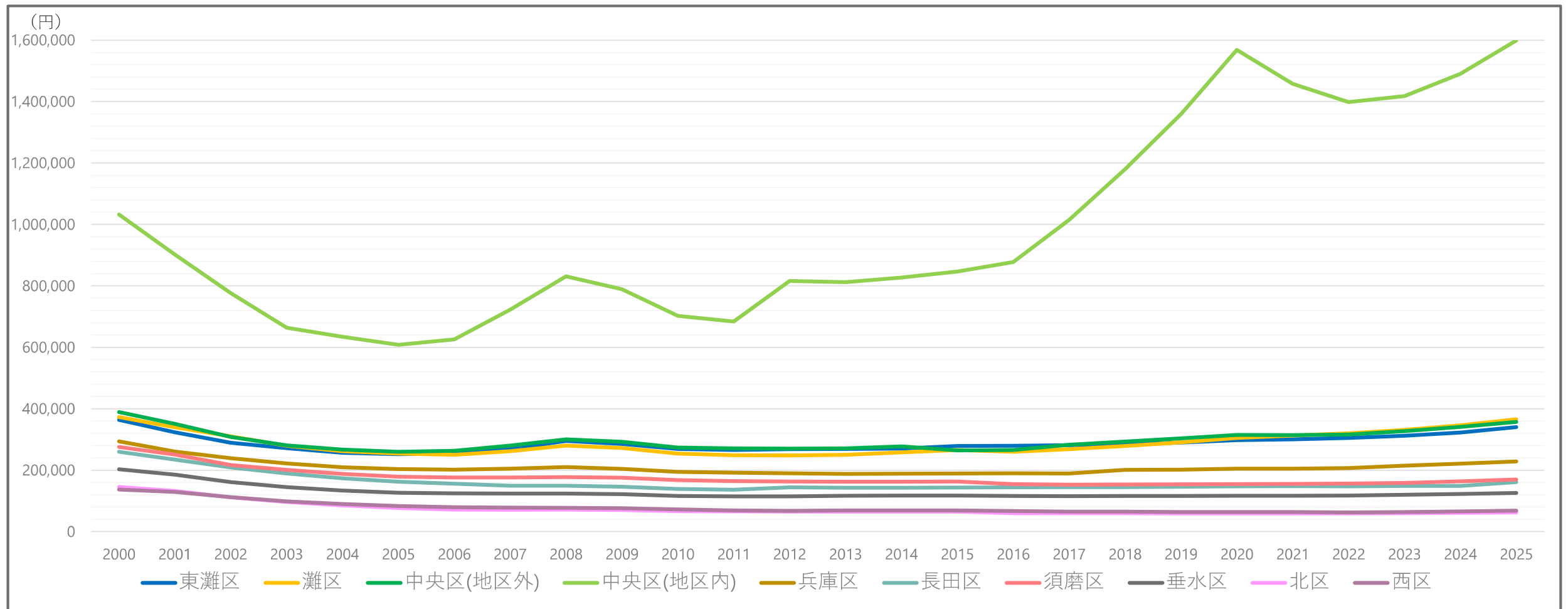


- 全ての物件について、登記変更件数の概ね半数程度は売買が原因。
- 地区内は「住所（本店）移転」、地区外は「相続・贈与・財産分与」が原因のケースが多い傾向にある。

2.(3) データ分析 – 地価公示価格の推移 –

④ 地価公示価格の推移

- 地価公示価格について、行政区別（中央区は都心機能誘導地区内外）に平均値を比較。
- 全ての用途地域を合算（都心機能誘導地区は商業地域のみとなる）。

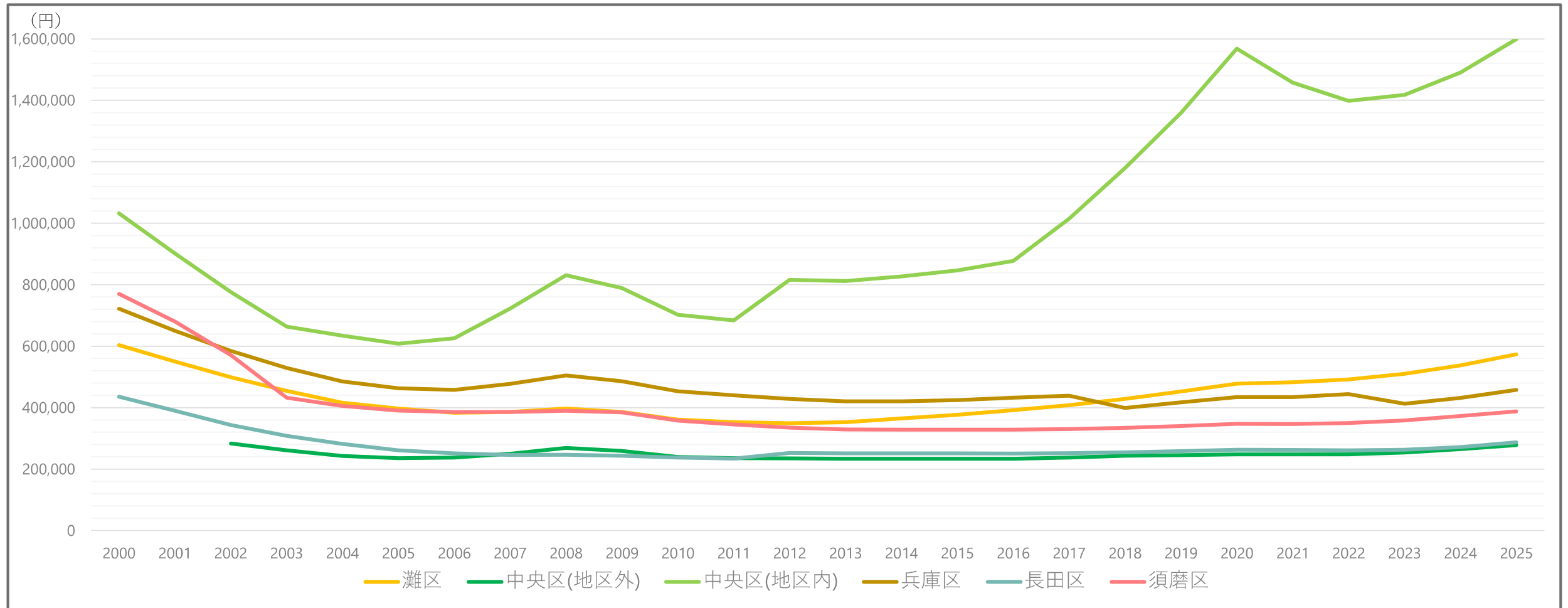


- 都心機能誘導地区（＝中央区の商業地域）の地価は突出して高く、近年の上昇も大きい。
- 東灘区、灘区、中央区（地区外）の地価も近年上昇傾向にある。

2.(3) データ分析 – 地価公示価格の推移 –

④ 地価公示価格の推移

- 地価公示価格について、行政区別（中央区は都心機能誘導地区内外）に比較。
- 商業地域のみを集計。



- 都心機能誘導地区（＝中央区の商業地域）の地価は突出して高く、近年の上昇も大きい。
- 商業地域については、灘区、兵庫区、須磨区の地価も近年上昇傾向にある。

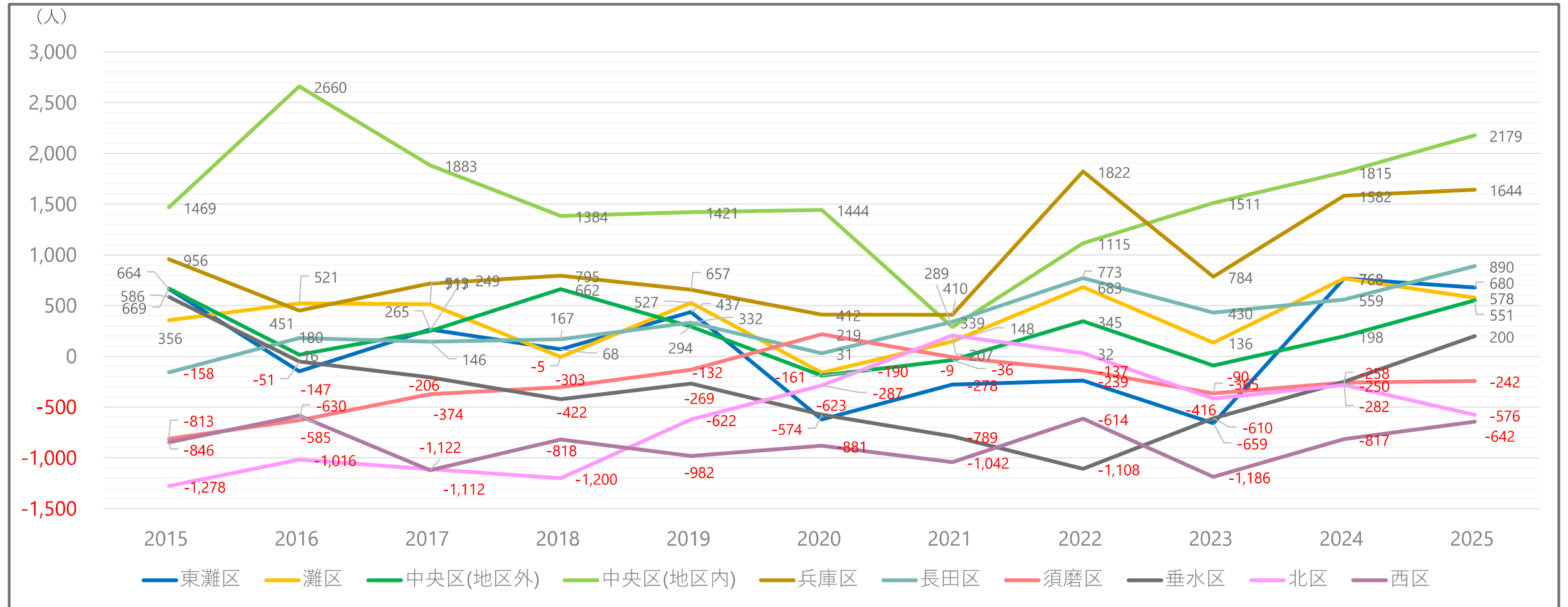
2.(3) データ分析 – 人口動態（社会増減） –

⑤ 人口動態（社会増減）

・ 人口動態（社会増減）について、住民基本台帳を用いて、行政区別（中央区は都心機能誘導地区内外）に比較。

※ 中央区に所在する小学校について、その校区内に都心誘導地区が存在する校区を「地区内」、存在しない校区を「地区外」として集計。

※ 集計の都合上、中央区（地区内）及び中央区（地区外）として集計されている校区が他区に跨る場合は、当該他区の集計と重複することとなる。

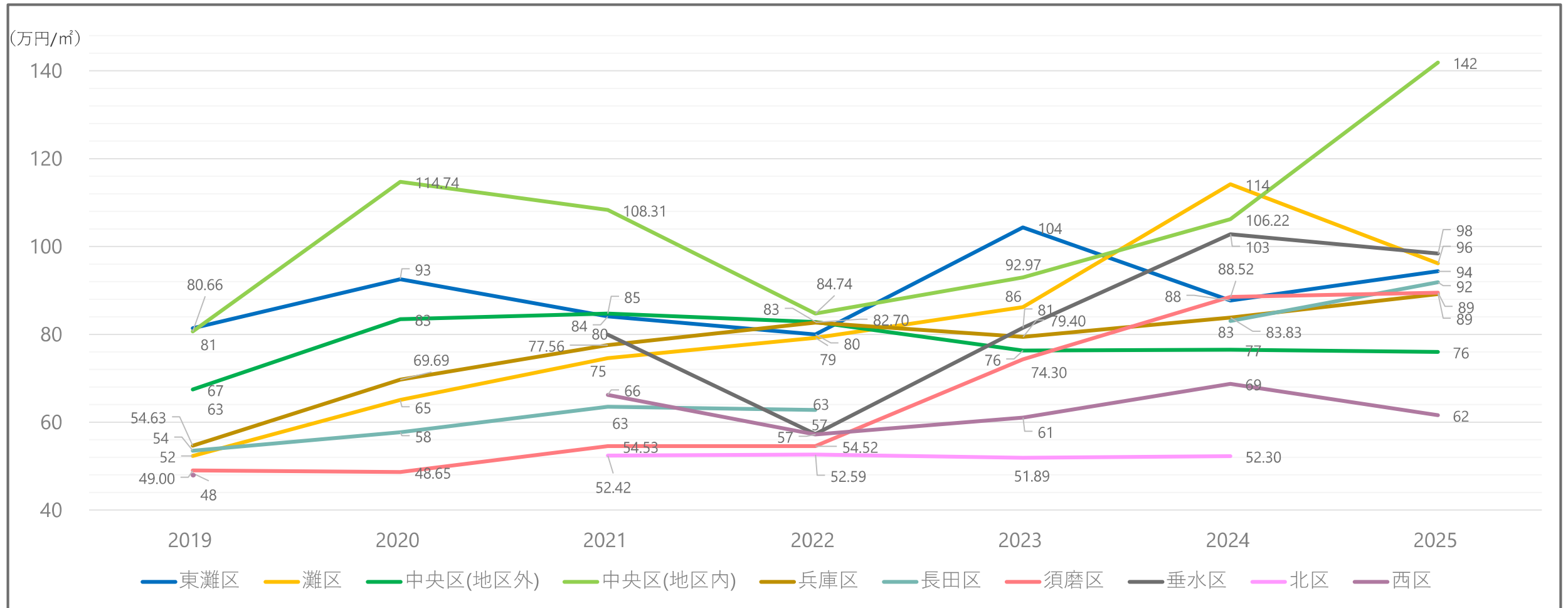


- ・ 中央区（地区内）や兵庫区は、全期間を通じて社会増であり、特に規模が大きい。
- ・ 須磨区、垂水区、北区、西区は、社会減の傾向にある。

2.(3) データ分析 – 1㎡当たりの分譲価格 –

⑥ 1㎡当たりの分譲価格

- 1㎡当たりの分譲価格について、不動産経済研究所の新築分譲マンション市場動向を用いて、行政区別（中央区は都心機能誘導地区内外）に比較。

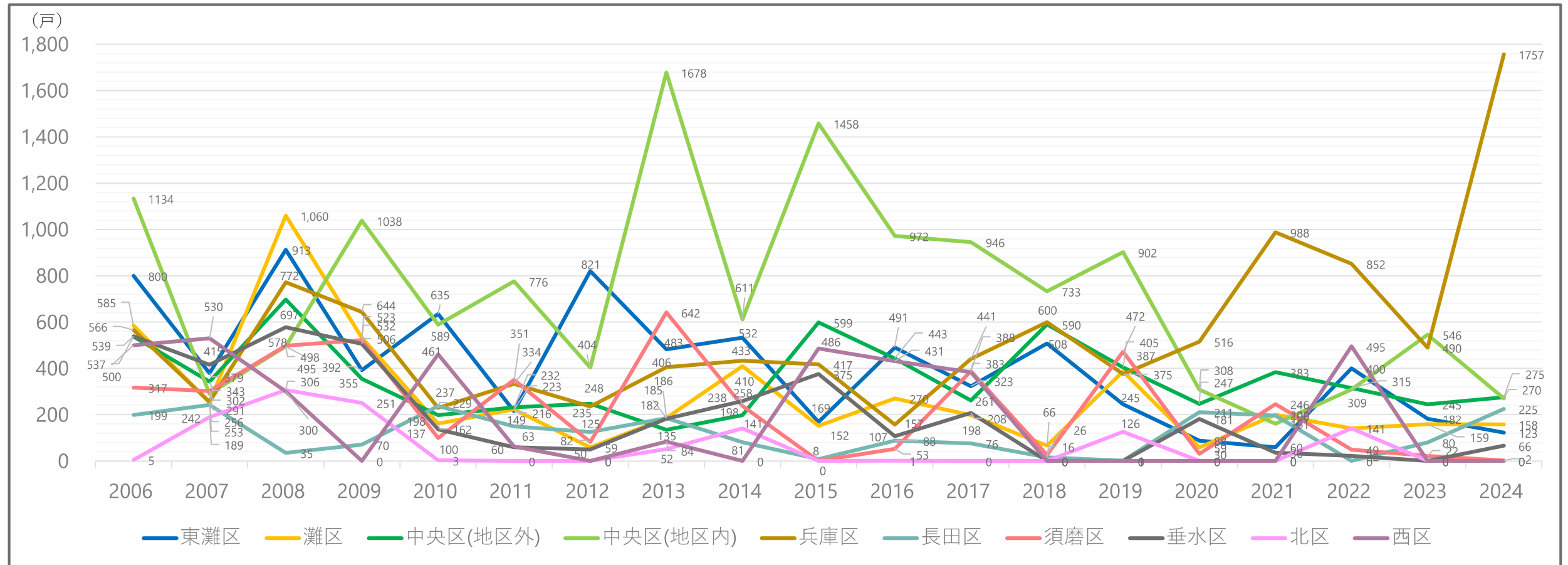


- 都心機能誘導地区内の物件は、1㎡当たりの分譲価格が他区よりも高い傾向にあり、近年の上昇幅も大きい。

2.(3) データ分析 – 区分所有家屋の供給状況 –

⑦ 区分所有家屋の供給状況

- 区分所有家屋の供給状況について、固定資産課税台帳を用いて、行政区別（中央区は都心機能誘導地区内外）に新築物件の増加数を比較。



- 年によって増減が大きいものの、長期で見ると都心機能誘導地区や兵庫区などで供給が多い。
- 都心機能誘導地区への供給は2020年以降減少しているが、建設に要する期間等も考慮すると、都心機能誘導地区（2020年7月施行）の効果を測るには、もう少し観測期間が必要な可能性もある。

試案概要

- 論点① 税制の主たる目的 : 空室利活用促進 ・ 建物適正管理促進
- 論点② 対象とするべき物件 : 全ての住宅 ・ 区分所有家屋
- 論点③ 目的の実現を図るべき地域 : 都心限定 ・ 市域全体
- 論点④ 課税すべきでないケース : 課税対象は課税免除 ・ 減免 ・ 免税点等による慎重な設定が必要

※ 会長試案：公平性と神戸市が力点を置いているまちづくりの2つを満たすことを考慮すると、都心における区分所有家屋を対象として、住宅ストックの利活用を促進することが、現時点ではより適合的ではないか。

加えて、住宅ストックの利活用促進を通じて、ひいては建物適正管理に資することを目指すのが望ましいのではないか。

➤ 論 点：対象物件について、区分所有家屋に限ることは可能か。

➤ 論 点：対象地域について、都心に限ることは可能か。

2.(4) 『仮に』 税制を検討する場合の制度案（会長試案）

内容

解説

課題

目的

- 都心における住宅ストックの利活用促進
- 居住する所有者を増やすことで適正管理に寄与

- ① 3つの再生等の市のまちづくりを重視
 - 都心の再生：
働く場やにぎわいの場を誘導・居住機能との良好なバランスをとる
 - 郊外・既成市街地の再生：
まち・くらしの質を高め人口を誘引
- ② 都市空間は限られている一方、都心において空室が一定量存在しており、有効活用が重要
- ③ 区分所有者の非居住化等により、管理組合の役員の手不足や、総会運営・集会決議の困難化が生じるおそれが指摘されていること等を踏まえ、空室の利活用促進を通じて、管理への継続的な関与が見込まれる所有者・居住者を増やし、マンションの適正管理に資することを目指す。

- 都心の範囲・線引き方法
- 郊外等には、課税以外の手法によって、空室の有効活用を図ることが適切か
- 非居住によるマンション管理への悪影響はあるのか
- 上記を税制で対処すべきか

2.(4) 『仮に』 税制を検討する場合の制度案（会長試案）

	内容	解説	課題
対象 物件	<ul style="list-style-type: none">都心に存する非居住住宅（区分所有家屋）	<ul style="list-style-type: none">① 神戸の都心は、都市機能の活性化とバランス良い都心居住を目指している一方で、住宅が十分に活用されていない状況が見られ、限られた都市空間における住宅ストックの活用を促す必要があるのではないか② 適正管理の観点から、合意形成等を要する区分所有家屋に限ることが適当ではないか	<ul style="list-style-type: none">都心の範囲・線引き方法公平性の観点から、利活用を図るべき住宅を区別する理由は少ないのではないか非居住の判定は、住民票の有無でよいか（セカンドハウス等を含めるか否か）
納税 義務者	<ul style="list-style-type: none">上記住宅の所有者	<ul style="list-style-type: none">居住の用に供する者のいない住宅を課税対象とし、その所有者に負担を求めることが適当	<ul style="list-style-type: none">どこまで執行可能か

2.(4) 『仮に』 税制を検討する場合の制度案（会長試案）

内容

解説

課題

課税
すべき
でない
ケース
(非課税等)

- ① 事業の用に使用している・使用を予定しているもの
- ② 賃貸・売却予定のもの(一定期間)
- ③ やむを得ない事由による一時的な非居住
- ④ 固定資産税制度において、非課税・減免等とされているもの
- ⑤ 相続による非居住(一定期間)
- ⑥ 資産価値を表す額が一定以下のもの(免税点)

- ①、②：利活用という目的との整合性
- ③：個別事情への配慮
- ④：既存制度上、負担を求めるべきでないとされているケースへの考慮
- ⑤：相続財産の利活用には一定期間を要するという観点
- ⑥：市場性が乏しい空き家等に負担を求めることが効果的かという観点

- ・ 住宅ストックの利活用を目的とするならば、居住用以外の用途に供するための事業を認めてよいのか
- ・ やむを得ない事由をどこまで認めるか
- ・ マンション管理に関する免除等を追加すべきか

税額の
算出
方法

- ① 資産価値を反映する方法
例：京都市の家屋価値割
- ② 立地条件を反映する方法
例：京都市の立地床面積割
- ③ 資産価値にかかわらず、一律の負担を求める方法
例：述べ床面積 1 m²当たり●円

- ① 一種の財産税として、担税力に応じた負担を求めることが可能
- ② 立地に応じた負担とすることで、負担の公平性・より適切な利活用の促進に繋がる
- ③ 資産価値にかかわらず、一律に対象地域内の物件を活用するという考え方は、より多くの住宅の有効活用を促進するという点で目的と整合性が高い

- ① 実際の資産価値に見合った負担となるか
- ② 課税事務が煩雑にならないか
- ③ 担税力に応じた負担を求めることが困難ではないか

(参考) 京都市非居住住宅利活用促進税

内容

解説・背景

目的

- ・ 非居住住宅の有効活用促進
- ・ 税収入を用いた空家の活用促進
⇒持続可能なまちづくり

- ・ 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。
- ・ 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。

種別

- ・ 法定外普通税

- ・ 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。

納税義務者

- ・ 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

- ・ 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。
- ・ 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。

課税免除

- ・ 事業の用に供されているもの
- ・ 賃貸・売却予定のもの（1年）
- ・ 歴史的建造物等

- ・ 流通・利活用の促進という課税目的に鑑み。
- ・ 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）。

(参考) 京都市非居住住宅利活用促進税

内容

解説・背景

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 m²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

- ・ 家屋の固定資産評価額が20万円未満のもの
- ※当初5年間は100万円未満

- ・ 物件の担税力や市場性を考慮
- ・ 市場性が乏しく処分が困難な住宅に対して経済的な負担を課すことが、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。

賦課期日

- ・ 当該年度の属する年の1月1日

徴収方法

- ・ 普通徴収
- ・ 納期限：6月、8月、10月、1月

減免

- ・ 災害、生活保護、公共事業による使用制限
- ・ 転勤、施設入所等のため一時的に居住者がいない場合

- ・ 固定資産税と同様の減免。
- ・ 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。

徴収猶予

- ・ 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。）

- ・ 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。

(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">規則で定める日から施行 (令和11年度課税開始予定)	<ul style="list-style-type: none">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。システム標準化の遅れにより、令和11年度課税開始。
検証	<ul style="list-style-type: none">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。	<ul style="list-style-type: none">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。
対象物件	<ul style="list-style-type: none">約1.5万件	
税収見込み	<ul style="list-style-type: none">初年度：約8.6億円平年度：約9.5億円	
徴税費用見込み	<ul style="list-style-type: none">初年度：約6億円平年度：約2億円	
税の用途	<ul style="list-style-type: none">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。	<ul style="list-style-type: none">普通税だが、政策税制なので、政策目的に資する用途

次回検討会について

- 日程：令和8年7月10日（金）14時～16時
- 場所：神戸市役所1号館14階大会議室

BE KOBE

KOBE 
CITY of DESIGN

