

第5回居住と税制のあり方に関する検討会

日時：令和8年4月15日

会場：神戸市役所1号館14階大会議室

開会 午後1時58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5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、足元の悪い中御出席いただき、誠にありがとうございます。

本検討会は公開で開催いたしますが、傍聴の方は撮影及び録音を御遠慮ください。

また、記者の皆様には、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、閉会后、記者の皆様対象の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

それでは、進行をさせていただきます。

本日の次第について、資料1を御覧ください。まず、事務局より事務局報告、第1回から第4回検討会の振り返りを説明いただき、その後、『仮に』税制を検討する場合の制度案について議論し、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。

○事務局

事務局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、以降、撮影は

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。これまでの検討会の中で頂戴した宿題について、幾つか調べさせていただきましたので、御報告できればと存じます。まず、海外における空室税について、先行事例を調査するよう御意見を頂戴しておりましたので、フランス、スペインのカタルーニャ州、カナダのブリティッシュコロンビア州、オーストラリアのビクトリア州、アメリカのバークレー市について調査いたしました。後ほど4ページにて御説明いたします。

次に、他都市の法定外普通税の用途及び運用方法について確認しておくべきとの御意見を頂戴しましたので、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いたしました。後ほど5ページにて御説明いたします。

次に、マンションや戸建てに係る現行の固定資産税・都市計画税の負担感について、税率等を検討する上で参考になるのではとの御意見を頂戴いたしましたので、立地や家屋形態別に6事例調査いたしました。後ほど6ページにて御説明いたします。

次に、データ分析について、以前お示ししたものから追加で調査いたしましたので、後ほど次第2.(4)にて御説明いたします。

では、海外における空室税について御説明いたします。資料4ページから5ページにわたって、名称、背景、目的、対象、地域、課税標準・税率、免除、備考について記載しております。全体を通じての説明とはなりますが、導入背景としては、主に住宅不足や住宅価格高騰が挙げられています。税制の目的としては、住宅不足の緩和や空き家の有効活用・市場流通を促すことが挙げられています。課税対象については、おおむね空き家の所有者とされていますが、空き家の判定期間について、半年から2年以上というように、実施主体によって異なります。対象地域ですが、フランス・カタルーニャ州・ブリティッシュコロンビア州では、主要都市圏などの一定地域に限定しております。カタルーニャ州につきましては『州全体』と記載しておりますが、実際には多くの地域が対象から除外されており、限定的な範囲となっているのが

現状です。ビクトリア州では、当初は地域を限定しておりましたが、全域に拡大しております。バークレー市では、当初から全域が対象とされています。課税標準は、実施主体によって異なり、資産価値等に一定税率を乗じるケースもあれば、定額を課すケースもございました。課税免除ですが、一定の居住や賃貸、やむを得ない空き家などが挙げられています。個別の事例につきましては、また後ほど御確認いただければと思います。

ここまでで何か、この海外の事例につきまして、御質問等ございますか。

それでは、6ページを御覧ください。次に、他都市の法定外税の用途及び運用方法について御説明いたします。スライドのとおり、4都市の法定外普通税について調査しております。法定外普通税は、本来税収の用途が特定されないものになりますが、いずれの事例でも、目的に応じた形で用途が一定程度限定されております。運用方法としては、基金を設置して税収を積み立てているケースもあれば、通常の税収と同様に、収入・歳出されているケースもあります。個別の事例については、また後ほど御確認いただければと存じますが、これについて何か御質問等ございますか。

では、次に進みます。7ページを御覧ください。こちらは事例ごとの固定資産税・都市計画税の負担例について御説明いたします。都心機能誘導地区内外、家屋形態別に税額等について、具体事例を幾つか調査いたしました。前回、委員から御指摘があったとおり、税率等の負担を考えるにあたって参考にしていただければと考えております。こちらにつきまして、何か御質問等ございますか。

それでは、先に進めさせていただきます。では次に、これまでの検討会の振り返りについて説明いたします。8ページ及び9ページについては、前回検討会の資料と同じですので、説明を割愛させていただきます。

次に、10ページを御覧ください。これまでの会長の整理について、大まかに振り返りたいと存じます。そもそも税制は、財源調達为目的の税制と、政策実現が目的の税制に分けられるとのことでした。その上で、本検討会において税制を検討する場合に

は、政策実現が目的の税制のうち、空室利活用促進と建物適正管理促進の2つの方向性があるのではないかと整理いただきました。これを受けて、これまでの検討会では、神戸市のまちづくりに関する政策や区分所有家屋に関する様々な現状認識などについて御議論いただきました。

次に、11ページになりますが、先ほどの整理・議論を踏まえて、第4回検討会において、神戸市の政策・現状・税制の活用可能性について、スライドのとおり整理いただきました。神戸市の政策の整理としては、3つの再生という方針のもと、エリアに応じた取組が展開されており、居住という観点について、都心では都心機能とのバランスを取ることを目的に住宅等の建築を一定制限しているほか、郊外では再整備や住宅供給を通じて人口誘引・定住促進を図っているとの整理をいただきました。そして現状としては、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と整理をいただきました。その上で神戸市においても、京都市同様に空室利活用促進という目的で税制を活用する可能性があるのではないかと整理をいただきました。

次に12ページですが、先ほどの整理を前提に、『仮に』税制を検討する場合の主要な論点として、税制の主たる目的・対象物件・目的の実現を図るべき地域・課税すべきでないケースなどについて、皆様に御議論いただきました。

次に13ページですが、先ほどの論点について議論をスライドのとおり、会長よりまとめいただきました。概要としては、税制の主たる目的は、「空室利活用促進の方向性」、対象物件については「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」としつつも、「公平性の観点から、戸建てでも対象とするかについて継続して検討する方向性」、対象地域は「市のまちづくりや税制の効果等を考慮して都心に限定する方向性」と、「公平性などの観点から市域全体とする方向性」の両論併記で進める方向性、というように整理いただきました。その上で今回の検討会において、より議論を深めるため、会長案を示すとの御意見を

いただきました。

次に、14ページを御覧ください。ここからは、データ分析の報告に移ります。会長からお示しいただきました『都心に着目する』との方向性を踏まえ、これまでの調査を拡充しましたので、御説明いたします。こちらは市内の区分所有に限ったものとなりますが、住民登録のない部屋の割合を「非居住割合」として行政区別で表したものでございます。地域差はありますが、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ことが分かります。

次に、15ページを御覧ください。所有者属性の経年推移について、地域別・物件種別に4棟の建物登記簿上の所有者住所の推移を調査したものです。左から、都心機能誘導地区内のタワーマンション、それ以外のマンション、地区外のタワーマンション、それ以外のマンションとなっています。調査できる数に限界があり、4棟の調査にとどまっておりますので、あくまで参考例として御認識いただければと存じます。「登記簿上の所有者が個人かつその物件に住んでいるであろうもの」が緑色、「所有者が個人かつその物件に住まず、神戸市内の他の物件に住んでいるもの」が赤色、「所有者が個人かつ神戸市外に住んでいるもの」が黄色、「所有者が個人かつ海外に住んでいるもの」が紫色、「法人が所有しているもの」がねずみ色となっています。これを見ると、左から右に年数が経過していくのですが、物件によって差はあるものの、時間の経過とともに個人の所有者が住所を置く割合が低下する傾向にあることが分かります。また、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ことが分かります。

次に、16ページを御覧ください。こちら先ほどの都心機能誘導地区内外、物件種別の15ページと同じ4棟で登記変更があった件数を累積してカウントしたものになります。こちらは必ずしも所有者に変更があったかを表すものではございません。縦軸が件数、横軸が時間の経過を表しております。このグラフでは、割合を比較するために累積件数を縦軸の上限に設定しております。ですので、実際に登記変更があった件

数は、それぞれの物件で異なります。緑色が売買、水色が相続等、赤色は所有者の住所の移転で所有権が移転しないもの、ねずみ色がその他でございます。最新年の累積を見ますと、全ての物件で登記変更件数のおおむね半分程度は売買が原因であると分かります。地区内は住所、本店の移転、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ことが分かります。

次に、17ページを御覧ください。こちらは行政区別に地価公示価格の推移をまとめたものです。なお、中央区は都心機能誘導地区の内外で分けて表しております。住宅、商業、近隣商業、工業も各行政区内に該当があれば合算して平均を算出しております。住宅地域を含む他の行政区と単純に比較することは難しいかもしれませんが、都心機能誘導地区の地価は商業地域しか存在しないということもあり、地価は突出して高く、近年の上昇も大きいことが分かります。また、東灘区、灘区、都心機能誘導地区外の中央区の地価も近年上昇傾向にあることが分かります。

18ページを御覧ください。次は商業地域に限定して、先ほどの行政区別に地価公示価格の推移をまとめたものになります。商業地域が存在しない行政区もあるため、凡例のとおり数となっております。都心機能誘導地区の地価は突出して高く、近年の上昇も高いことが分かります。また、商業地域では、灘区、兵庫区、須磨区の地価も近年上昇傾向にあることが分かります。

次に、19ページを御覧ください。こちらは行政区別の人口動態をまとめたもので、社会増、社会減を示しています。都心機能誘導地区内外については、小学校区単位での集計のため、実際の線引きとは若干異なりますので御了承ください。都心機能誘導地区や兵庫区は全期間を通じて社会増であり、特に規模が大きいことが分かります。また、須磨区、垂水区、北区、西区は、社会減の傾向にあり、郊外は全般的に社会減の傾向にあることが分かります。

次に、20ページを御覧ください。こちらは1平方メートル当たりの分譲価格を、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、行政区別にまとめたもので

す。都心機能誘導地区内の物件は1平方メートルあたり142万円となっており、1平方メートル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ことが分かります。

次に、21ページを御覧ください。最後は、区分所有家屋の供給状況でございます。固定資産税課税台帳の新築データを用いて、行政区別に増加数をまとめたものです。黄緑色が都心機能誘導地区、黄土色が兵庫区を表しています。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ことが分かります。都心機能誘導地区の設定以降、同地区への供給は下降傾向にありますが、建設に要する期間も考慮すると、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と考えられます。

以上でございます。

○会長

ありがとうございます。今御報告いただきましたデータに関連して何か御意見や御質問はございますか。

委員、お願いいたします。

○委員

まず、海外事例も含めて大量のデータの取りまとめ、本当にありがとうございます。

私からは、このデータを全体としてどう読むべきかについて、また、この後提示していただく会長試案との関係で、このデータから何が論点として浮かび上がるかという観点から、補足的に申し上げたいと思います。ただ一定の留保がありまして、今回のデータの中には全数把握ができていない部分と、サンプル調査の部分があります。そのため、このサンプル調査の場合は偏りが生じている可能性もあるということに留保

があるということを、最初に言うておきます。ただ、都心とそれ以外の地域では、住宅をめぐる状況はかなり異なっているということは読み取れると思います。また都心の区分所有家屋については、非居住化が一定程度進んでいる可能性があるということが読み取れるのではないかと思います。

それでは、個々の図について補足したいと思います。14ページですね。こちら、8万戸のデータを処理されたということで、相当大変な作業をされたと聞いています。ここで重要なのは、都心機能誘導地区がほかの地域に比べて明らかに高いということです。地区内と地区外で比較しても2倍以上の差があるということです。けれども、住民登録がないということと、全く使われていないということは同じ意味ではありませんので、そこは注意をしなければいけません。セカンドハウスや一時利用の可能性もあるということです。ただし、所有者が居住するということが、つまり通常の居住の仕方と異なる使い方が都心において相対的になされている可能性はあると思われま

す。15ページです。こちらは4つの区分所有家屋の抽出調査ですので、サンプルであることを留保しながら見る必要がありますが、こちらにも非常に興味深い結果を示していると思います。明らかに地区内と地区外では所有者の属性が違っていると思います。ただ、ここから直ちに地区内の区分所有家屋が投機対象になっているかということはなかなか判断しづらいし、それが空室であるということも断定は少し難しいと思います。この居住実態と合わせて考える必要があると思いますが、明らかにこの地区内・地区外では異なる様相があるということは言えるかと思います。特に、この地区内のタワマンは、法人所有が増加傾向にあるというところは、これは興味深いと思います。

16ページです。こちらにもサンプル調査であることに注意しながら見る必要がありますが、これも非常に興味深い結果だと思います。都心の区分所有家屋は相続の件数よりも住所移転の件数が多い、すなわち流動性が高いことが分かると思います。流動性の高さは、空室になりやすい状況を生み出すということなので、この空室利活用の必要性にもつながるかだと思います。

17ページから21ページまでは、市場の動向を見たものだと解釈します。17ページと18ページですが、これは地価公示価格の推移ということで、都心機能誘導地区の地価は相対的にかなり高いということと、近年の上昇幅も大きいということです。

19ページですが、これは社会増減ですが、需要側の表現だと思います。地区内の人口の増加が見られますので、都心に一定の居住需要があるということを示していると思います。

20ページですが、これは分譲価格ということなので、この図でも地区内とほかの地域では動きが違うということが分かります。地区内の分譲価格が非常に高いし、上昇幅も大きいということです。

最後、21ページですが、これは供給状況を示しているということです。事務局の説明によると、都心機能誘導地区の政策効果を判断するのはまだ早いということでしたが、事実として、都心機能誘導地区のマンション供給が減っていることが分かるということです。

ここまで全体のデータから言えることをまとめると、都心機能誘導地区というのは、他の地域と異なる状況があると思われるということと、住宅供給が減っている中でも、ある程度の住宅需要があるということで、住宅価格が高くなっているということは読み取れます。また、非居住の可能性のある住戸が、ある程度存在する可能性があるということも読み取れるかと思います。断定はできませんが、そうではないかと思っています。

11ページに戻っていただいて、これは振り返りですが、ここで神戸市の現状と税制の活用可能性ということを書いているわけですが、神戸市の現状として、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とということと、税制の活用可能性としては、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とまとめがあったわけですが、こちらの部分につながるデータ分析になっているというように思います。これ

から会長試案を報告していただくことになっておりますが、その際の参考になると考えましたので、私から補足説明をさせていただきました。

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

発言の機会をありがとうございます。この後、皆様と議論するうえで、確認したいことが2点あります。1点目ですが、4ページ、5ページで海外における空室税を紹介いただきました。地域も全体の場合と限る場合があるということですが、この対象はいわゆる戸建てもマンションも同じように対象になるという理解でよろしいでしょうか。それから、アメリカのパークレーの場合は、賃貸マンションの場合はこのコメントがございましたので、持ち家用としている場合も同じような考え方なのではないかということ。この後、対象等を議論していく中、どういう論理でそれらが構築されているのかということをお教えいただきたいと思ったことが1点目です。

そして2点目ですが、今回の資料全体の中で、特に10ページで、今後の議論にも関わってくるのですが、「マンション」が何を指しているのかということです。不動産業界でマンションといえば一般的にアパートに対する言葉で大きな集合住宅を指しますが、それともマンション管理適正化法という区分所有のマンションだけを指すのか、この10ページの「マンション」についての考えを確認して、今後の議論が食い違わないようにということからの確認です。以上、2点になります。

○ 会長

ありがとうございます。事務局のほうから現時点で。

○ 事務局

海外の空室税の件で御説明いたします。一戸建て、マンションの区別については、特になかったと思います。クレアという団体に依頼してこの調査をお願いしていますが、そこからの情報でしかないため、網羅ができていくかというところではありますが、マンション、一戸建てに限らずということかと思いますが。ただ、海外の状況が分からないのですが、こういう大都市のところでどれだけ戸建てがあるのかは分からないところではあります。

あとパークレー市、ここが特徴的だと考えたので入れましたが、賃貸マンション1棟を所有していて、部屋を貸しているというようなケースで、その部屋が空いていたら、この空室税をかけるというような、部屋ごとにかけて、しかも値段が高いというような、理由までは分からなかったですけども、そのような特徴がありましたのでこのように記載をさせていただきました。

以上でございます。

○ 会長

マンション云々というのはどうしましょう。

○ 事務局

当方が作る資料では、おおむねマンションと言っているときには、区分所有家屋を指しており、それでは分かりにくいので、マンションという言い方をしている場合が多いです。

○ 委員

分かりました。多分その点も今回議論するポイントかと思いますが、一般的には区分所有家屋、いわゆるマンション管理適正化法の規定どおりであるという理解をいたしました。ありがとうございます。

○ 会長

あと、このデータに関連して何か御質問、ございますか。

差し当たり、またもし後で必要があれば、御質問等をお願いしたいということで、本日の議案に沿って次に進めさせていただきます。

その次の議題として、一応会長試案というのを麗々しく言っていますが、強いていうほどのものではなくて、そういうのは少々言い過ぎとなるのかもしれませんが、今日、私がお話をさせていただくのは、この議論の収束の方向に向けて、委員会で合意がどこまでできるかということ considering、議論をするためのたたき台を提示させていただいたということで。これまでの会議での議論の趨勢を十分考慮した上で初期設定として議論の整理をしていったほうがよいのではないかとということでお話をさせていただきたいと思います。

それでは、22ページを御覧いただきたいと思います。先ほど申し上げましたように、これから紹介する試案というのは、あくまで議論を進めるための材料という、それ以上の意味はありません。遠慮なく修正しようが何をしようが、それは御自由にと、そのようなスタンスでお示しをしたいということで、様々な御意見を頂戴したいと考えております。よろしくお願いたします。

まず22ページ、前回の検討会での基本的な論点ということで、3点ほど、簡単に整理をしますと、これは先ほど事務局から整理していただいたことと重なるのですが、一つは、仮に税制を検討するとした場合に、税制の主たる目的ということについては、空室利活用促進が適当という意見が大勢でした。他方で、建物適正管理も一定を考慮することが望ましいというような意見もありました。これが1点目です。

2つ目、対象物件と対象地域について、一定の限定をするほうが適当だという意見が大勢を占めました。しかし一方で、公平性の観点からなるべく広範にするほうが適当という意見もございました。そのような観点から両論併記、ないし両論を検討するという方向で検討していこうとなります。これが2つ目です。

3つ目で、課税をすべきでないケースについては、差し当たり、京都市の先例が参考になるといった御意見も頂戴しました。これら3つの点を考慮して、どのように最初の初期設定とするのかということで、公平性の観点と、もう一つは、神戸市がこれまでまちづくりとして力点を置いてきた、そのような両方を考えた上で、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ということが現時点ではより適合的ではないかと考えております。もう一度、念のために申し上げますと、現時点の出発点といいますか、たたき台としては、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ということが現時点では適合的ではないかと考えております。その上で、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という方向性も併せて目指すのが望ましいのではないかと考えております。

なお、課税すべきでないケースについては、具体的に慎重に設定をしていく必要があると考えております。その上で、税制を具体的に考える場合の対象物件や対象地域については、なお議論の余地がありますから、様々な御意見を頂戴できればと思っております。この対象物件や、対象地を考える際の基本的な視点というのは、政策税制として考える場合に、政策目的をどのように設定するかという、これに左右されると考えております。その政策目的については、対立的にとまでは言いませんが、強いて言いますと、次の2通りの考え方があり得ると思っております。一つは、都市空間における居住空間が合理的な理由なく空いているということを何とか是正したいという考え方。もう一つは、マンションを中心とした都心の都市空間の有効かつ適正な利用という考え方の、2つを区分することが可能かと思っております。前者の都市空間にお

ける居住空間が空いていることについて、これを是正するという考え方については、先行事例として京都市がございます。本来、住宅として住まわれるべきところに、そこに居住がないということは、好ましいことではないということで、住みたい人に対して流通が可能になるような後押しを税制ですることができればというのが、先行事例の京都市はそのような発想から、制度をつくってきています。

後者の都市空間の有効かつ適正な利用という考え方については、もともと神戸市からの諮問の趣旨になじみやすいと言えらると思ひますが、先ほどの都市空間を有効に活用していただきたいという考え方に追加して、さらにまちづくりや住宅政策の観点から、住宅としての適正な使われ方や区分所有家屋の適正な管理も併せて目指していきたいという考え方になるかと思ひます。このように考えますと、これまでの議論の趨勢を踏まえて、神戸市において仮に税制を検討するという視点に立ちますと、一旦マンションを中心とした都心の都市空間の有効かつ適正な利用という考え方に基づいて基本的な考え方を整理いたしました。繰り返しになりますが、以下紹介をする私の提案というのは、あくまで議論のためのたたき台であり、私にこだわりは全くございません。委員の自由かつ闊達な意見、議論をお願いしたいと思ひています。

とりあえず考えていることについて一通り説明をさせていただきます。23ページを御覧ください。仮に税制を利用するとした場合の目的として、どのようなことを設定するかということで、都心における住宅ストックの利活用促進と、ひいてはそのことによつて居住する消費者を増やすことによる適正管理への寄与という2つを掲げております。その考え方については真ん中の「解説」という項目に書いておりますが、第1に、3つの再生などのこれまでのまちづくりの視点ないし、これからのまちづくりの力点との整合性を重視するということ。第2に、そうしたまちづくりとして、都市機能の集積と居住機能の抑制を行っている貴重な都心の都市空間において、住宅ストックの空き家が一定数存在するというのは好ましいものではなく、有効活用が必要であるといえます。そのような観点で、3つ目としては、区分所有家屋における空室の

増加によって、喫緊ではないとしても、一定の悪影響や懸念が生じるとの指摘を踏まえて、空室利活用促進を通じて、実際に居住して管理をする所有者等を増やし、マンションの適正管理に資することが望ましいという観点、この3つの視点で基本的な目的を考えるとということをまずお示しをしています。以下にお示しする具体的な制度の内容については、神戸市がこのような考え方や判断、あるいは更新の打ち出しを行う場合にあり得る制度案ということで、このような方向性があり得るということについてお示しをしたいと思っています。他方で、一番右側の欄に課題と書いていますが、都心の線引きということについては、まちづくりとの整合性など、市の判断によって一体どのあたりで線引きをするかというような考え方があり得ると思いますし、郊外や戸建てに対しても、何らかの有効活用を図る指標を検討すべきではないかといった考慮要素も当然あると思います。それ以外にも、非居住によるマンション管理への悪影響がどこまであるかという点、あるいは、そもそも税制でどこまで対処をするべきなのかというような、この問題設定というのもあり得るであろうと考えております。

次に、24ページの対象物件と納税義務者のところに移ってお話をいたします。対象物件ですが、先ほどの目的との整合性、つまり限られた都心の都市空間における住宅ストックの利活用と、もっと適正管理を目指すという両方を実現させようと思うと、都心に存する区分所有家屋の非居住住宅に限るということが適当ではないかと考えます。他方で課題としては、先ほど触れましたように、都心の線引きのほかに、住宅ストックの利活用促進に重きを置いた場合には、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という点とか、あるいは住民票の有無だけで非居住を判断してよいのか、例えばセカンドハウスなど住民票を置かずに利用しているようなケースについてどのように考えるべきか、といったようなものが考慮要素として挙げられると思います。

続いて、納税義務者については、これは対象物件の所有者が適切かと思っています。対象者を広げるとした場合、果たしてどこまで執行可能かという観点も考慮要素として

併せて検討する必要があると思います。

次に25ページを御覧ください。25ページは、仮に課税すべきでないケースというのはどういうものかということと、税額を算出する方法について、簡単に触れています。まず、課税すべきでないケースについては、一旦、京都市の例を参考にして、京都市とほぼ同様のものを採用するということが適切ではないかと思います。京都市との議論においても目的との整合性とか、あるいは個別事情、あるいは既存制度、市場性の有無といったような様々な部分を考慮して、幾つかの項目が考えられています。他方で、適正管理についてもそれなりの考慮をする必要があるのだという観点、また、住宅ストック以外の利活用をどこまで許容するのか、あるいはマンション管理に関連した免除等を追加すべきなのかといった議論もあろうかと思っています。この点については、適正管理という、この追加目的にどこまで重きを置くかによって、その内容や程度は決まってくるのではないかと思っています。税額の算出方法について現段階では決め切れていないというのが率直なところです。京都市はどのような仕組みを採用したかといいますと、単に建物の資産価値を反映するという、これをベースに、さらにプラスをして、立地条件というものを一定反映するという方法を採用していますが、そのような京都市と同様の方向に沿って、税制の税額の算出をするという仕組みをつくるのか、あるいは、熱海市などは1平方メートル当たり、例えば500円や600円という、1平方メートル当たり一律の負担を求めるといった方法も先行の事例としてはあり得ます。そのようなものを参考にしながら、どのような税額の算出をするかということについても、最終的に決める必要があるかと思っています。

制度案の後半は、少し詳細に、技術的な部分についてお話をしましたが、今、御紹介した考え方を材料にして議論をお願いしたいと思います。今日お話ししたのは順番に言いますと、仮に税制をとる場合の目的をどう見るか、これが1番目です。

2番目が、対象と納税義務者をどう考えるか、です。恐らく、目的と、対象と納税義務者が一番のメインといいますか、仮に税制を考える場合の基本的部分になるのか

と思います。

3番目は、課税すべきでないケース、4番目は、算定の方法。このように大きくいえば、4つ。1番目、2番目をどういうふうにかえるかによって、3番目、4番目というのもある程度決まってくると思います。そういう意味で、今お話ししました順番に沿って委員に御質問や御見解をお聞かせ願えればと思っています。最初に目的について御意見を頂戴し、次に対象と納税義務者をどう考えるかという、この順番でお話をさせていただきたいと思いますが、そういう方向でよろしゅうございますか。

最初に、目的ということで、23ページに書いていることを中心に、もちろんこれに限定はされませんが、御質問や御意見等を頂戴したいと思います。いかがでしょう。

委員、お願いいたします。

○ 委員

御試案を提案いただきましてありがとうございました。当初から、税制によって適正管理への対応をするというのは難しいというふうに私個人は考えておりましたが、今回、会長の試案のように、居住する所有者を増やすことを通して適正管理に寄与するという目的の設定であれば、税制を使っても可能であるかと考えます。差し当たり目的については、会長の御提案どおりで大丈夫ではないかなと考えております。

○ 会長

ありがとうございます。あと目的に関連していかがでしょうか。

委員、お願いします。

○ 委員

目的に、都市における住宅ストックの利活用促進はあると思うのですが、居住する所有者を増やすことで適正管理に寄与ということをダイレクトに目的に掲げるとい

うのは、居住する所有者が増えるから適正管理につながるのかというところの論理、ロジックというのがちょっと難しいかなと個人的には思っています。というのも、非居住の所有者が増える、つまり今回のデータでお示しいただいた15ページ目のように、地区内のタワーマンションと区分所有家屋全体、大体6割ぐらいしか居住者が所有者じゃないということになってくるわけで、そうすると例えば、総会の定足数を満たすのが過半数というときに60%しか住んでいなくて、ほかは非居住、別に非居住だからといって委任状を出したりしないというわけではないのですけれども、住んでいる人が半分以上いるというところは管理上大事というようなロジックはできるかと思えます。しかし、所有者は非居住ですが、住民票を移して賃貸でいらっしゃる方もおり、要するに、非居住の所有者が増えることと、非居住の住戸が増えるという2つのパターンがあると思えます。建物の適正管理に関しては、非居住の区分所有者の割合が増えてしまうと何かと問題になるというのは何となく言えると思うのですが、住民票を置く人を増やすことが適正管理に寄与するかどうかというところは、もうちょっと議論の余地があるといえますか、もう少しちゃんとロジックを構築する必要があると思えます。ですので、目的にドンと入れるのではなく、基本的には都心における住宅ストックの利活用促進ですけれど、もちろん背景として居住する所有者を増やしていき、都心がにぎわいのあるような、本来の住宅が住宅として使われるというように戻していくということはあると思うので、あくまでこの適正管理は背景として入れたらいいのではと思いました。ちょっと細かい話ですみません。

○ 会長

ありがとうございます。今の御指摘に関連して申し上げますと、これまでの会議の一つのまとめ方として、仮にその税制を政策として使用する場合の目的は、単に都心における住宅ストックの利活用促進ではなく、主として利活用促進をやりますと言うように、主としてという表現を入れたほうが委員の御指摘に沿うように私も思いま

す。私も委員がおっしゃるとおりだと理解しています。直ちに適正管理ができるとは考えていませんで、いい意味での副作用というか、どう表現していいかよく分からないのですけれども、それによる間接的な評価、効果とか、あるいは複合的な効果とか、いろいろな表現が可能だと思っており、この2つの目的というのを初期設定で書かせていただきました。委員に御指摘いただいたように、そういう軽重というのはあると考えたほうがいいのかもしれませんが。

委員、お願いいたします。

○ 委員

ありがとうございます。大事な目的のところ、まず、私も都心における住宅ストックの利活用促進は非常に重要だと思います。限られた住宅を有効に使っていくことは重要で、都心居住をしなければならない職種の方々もおられる中で、そこが空き家になるのではなく、しっかりと使っていただくということは非常に重要な点です。

それからもう一つの、建物の適正管理というのも、まちづくり、都市計画を考えていく中で、非常に重要だと思います。委員がおっしゃった居住する所有者を増やすこと、強いて言えば、「居住者を増やすことで」のほうがいいのかなということですが、所有者は空き家にする場合と、自ら住む場合と、賃貸で貸す場合があります。自ら住んでいる場合は管理に参加しやすい。次に、賃貸に出す人たちも比較的、賃貸に出しているので、家賃収入が入り、管理費の値上げをしましょうか、修繕積立金の値上げをしましょうということに一定の関心があり、お金も出してくれるという傾向にある。値上げにも応じない所有者が空き家にしている傾向がありそうなので、賃貸でもいいので居住者を増やすことが都心居住につながっていき、もう少し論理を固めていきながら、そうすることによって、都心居住と、適正管理をつなげて考えていくことができるのではないかと思います。聞いておりました。

以上です。

○ 会長 ありがとうございます。

委員、お願いします。

○ 委員

ありがとうございます。私も居住する所有者の定義が難しいと思っています。数は少ないですが、法人が所有したときに法人が住むのかというと、住まないと思いますので、先ほどの住民票を置く所有者を増やすという意味であれば、個人所有の居住者が増えてほしいということだと思うので、法人所有者も含めてどうするかというのは議論が必要であり、意外と難しい論点だと思っています。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。

委員、お願いします。

○ 委員

基本的なことで教えていただきたいのですが、この税制というのは、仮に導入するとしたら、ほぼ永久的にこの制度が続いていくと思っていいのでしょうか。それとも時間制限的に、何年間ぐらいのとか、どういうふうを考えればいいのでしょうか。制度というのは特に何もなければ持続可能につながっていくものと考えればいいのか、今というときで考えるのかをご教示いただければと思います。

○ 会長

いろいろな考え方があると思いますが、基本的には政策税制というのは、その政

策の目的や効果がどうなるかということによって左右されるので、法定外税という格好でつくる場合には、例えば3年や5年をセットとして、見直しをしながら検証していくというのが一般的ではないかと理解しています。

○ 委員

分かりました。ありがとうございます。

○ 会長

どうぞ、委員。

○ 委員

関連して、14ページ目の非居住割合のグラフが一番大事というか、論点の一つかなど。つまり中央区の都心機能誘導地区内はほぼ5戸に1戸は住民票がないという、でもほかは大体5パーセントから7、8パーセントぐらいで突出していますよね。明らかにちょっと異質なわけですよ。そうした中で、この5戸に1戸の住民票がない部屋の割合が5年後に、ほかと大体同じぐらいになってきたら、一旦やめて見直していくというような話にもなるのかなと思いついて聞いていました。例えばバンクーバーですと、この空室税を入れて空き家がかなり減ったという結果がでています。こうした検証はちゃんとしていかないといけないと思います。ただバンクーバーでは税率が低いとあまり減らず、税率を上げたら、かなり空室がなくなったといわれています。こういう政策税制を入れるのであれば、5年に一度などという形で、都心機能誘導地区内にある程度住民票がある住戸が確認された段階で見直していくなど併記するというのも一つだと思います。きちんとデータなどのエビデンスを見ながら政策税制を動かしていくということもすごく大事かなと思いついていました。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。

委員、お願いいたします。

○ 委員

目的ですが、私は主たる目的はやはり空室の利活用促進だと思います。空室が利活用され、そこに人が住めば、賑わいも生まれるし、神戸市の住民税が増えるかもしれない。また、子供さんが住めば、学校が活性化されるかもしれない。所有者本人が住めば、管理をちゃんとやろうと思って管理組合の議論に参加するとか、さっき委員もおっしゃったように、賃貸に出している場合であっても、貸す立場としてきちんと管理に取り組むということはあるだろうと思います。つまり建物の適正な管理が期待されるとか、そういったことかなと思います。

若干気になるのは、23ページの「適正管理に資することを目指す」というのは、用語として、ちょっと違和感がありますけれども、こういう税制を組み立てるときの補強材料として、適正管理ということが理解の得られやすさにつながるということではあれば、それは一つの考え方ではないかと思います。

○ 会長

ありがとうございます。委員の御指摘のとおり、目的としては、主として都心における住宅ストックの利活用の促進に比重を置いて、補充的にといますか、間接的と言っていいのかは分かりませんが、適正管理が今より進むことになればよいというぐらいの位置づけかなと考えているところでもあります。各委員の御意見をいただいたとことで、そのような考えが、よりはっきりしました。ありがとうございます。

あと、ございませんか。委員、どうぞ。

○ 委員

委員がおっしゃったように、居住者を増やすことで適正管理が期待されることを目的にするのは大賛成です。この検討会の前の有識者会議でも議論していたのですが、居住者が増えないと、災害のときにすぐ対応できないわけで、居住者同士で助け合いながら初期消火であったり、いろいろなものを融通し合ったりというのは、住んでいる人がいるからこそお互いにできるものがあります。神戸ならではの災害時のマンションコミュニティでの共助を強化するという意味での適正管理といいますか、そういうものに期待できることも背景の一つに。ここは目的にはならないでしょうが、非常に大事な論点かなと思います。火災のとき、初期消火をしないと絶対に間に合わない場面を想定すると、その辺りを背景に入れたらどうかと思いました。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。あと、目的に関連して、ほかにございますか。

○ 委員

皆さん、おっしゃっているように、適正管理については書きぶりをどうするかというのはありますが、今、委員が言われたように、防災の観点は確かにそうだなと思って聞いていました。

あと、一番重要な、都心における住宅ストックの利活用促進については、基本的に全員の合意ができたのではないかなと思います。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。

それでは、時間の関係もあるので24ページに議論を進めたいと思います。対象物件と納税義務者、これは密接に関係をしていますので、24ページに書いているこの内容に関連しまして、お気づきの点や御質問をお願いいたします。

委員、お願いいたします。

○ 委員

ありがとうございます。この場合、納税義務者というのは、一種の財産権・財産税的な性格もございますので、所有者でないと難しいと考えております。

対象物件ですが、最終的な目的が適正管理という方向に向けていくのでしたら、合意形成を要する区分所有家屋に限定するというのも、政策目的と対応していて、制度設計が可能ではないかと考えます。

○ 会長

ありがとうございます。あと、いかがでしょうか。なんなりと。

○ 委員

この24ページの課題の3つ目、居住の判定は住民票の有無でよいか、ということですが、法人に対しては何をもって居住の有無を判定するのかを質問させていただきます。

○ 事務局

基本的には住宅を対象に議論させていただいていますので、法人が所有した上で、自然人に対して住居として提供する場合というのはあり得ると考えています。賃貸に出す場合や社員宿舎にする場合など、居住用途に利用される場合は、法人所有の物件

においても十分あり得ると。ただ、概念的には個人であれ法人であれ、所有のみを目的として利用していない状態をいわゆる空室、空き家というふうに考えておりますので、所有において法人と個人を区別する必要は今の時点では考えてはいなかったというところでございます。

○ 会長

ありがとうございます。恐らく、委員の御質問は、法人の場合には、個人の場合の住民票に相当するものがないという御指摘かと思うのですが、部屋が利活用されているかを現認するという、それが一番分かりやすいといえれば分かりやすい。ただ、それに見合う行政の労力というといえますか、資源が十分あるかとか、そういうような問題もあり得るので、その辺りは一概には言えないという感じはします。御指摘があるように、現実に利活用がされているかどうかの判定というのは、形式面と実態面の両方を十分考慮して対応しますというようなことしか現時点では言いにくいのではないかと考えています。

○ 委員

そのとおりだと思うのですが、この15ページの所有者属性割合を見ると、1割くらいを占めているようなので、法人が所有していたとしても、そこに誰かしらが住民票を置いているなら問題ない話なのですが、空き家になっていて、そこに住民票がないという場合に、法人所有なのか個人所有なのかによって、空いている理由というのは多少異なるのかなと思うので、現地確認をどこまでするかということに最後はなるのかもしれませんが、考える論点としては抜けがないようにしていただきたいという意味でお話ししています。

○ 事務局

すみません、先ほど私の説明が分かりにくかったかもしれませんが、いわゆる住民票の有無は、まず住戸の住民票があるかないかで一旦把握をさせていただき、最終的には先ほど委員がおっしゃったように、納税義務者は所有者ということで、住民票のない住戸をまず一旦把握をさせていただいた上で、結果としてその住戸の所有者が個人なのか法人なのかということになるかと思えます。いわゆる登記簿上の所有者、そういう意味では課税をするかどうかの判断の中で、その所有者属性の違いを一定考慮するかどうかというのは、当然議論の余地としてはあると思えますので、まず居住しているかどうかという状況と、それに併せて、所有者属性の違いでその辺りの判断を変え得るかどうかというのは、もし御懸念点がいろいろおありであれば、いろいろと御議論いただければと考えているところでございます。

○ 会長

ありがとうございます。あと、いかがでしょうか、この対象物件及び納税義務者に関連して。

委員、お願いいたします。

○ 委員

空き部屋、空き室の活用を図りたいということであれば、もちろん空き家全てを対象にするということも可能ではあると思うのですが、利活用を促進するための税制としては、利活用が困難な空き家に対して負担を求めるというのは、控えた方がよいと思います。利活用ということになると、貸すか売るかということだと思のですが、借手や買手がなかなか見つからないような家屋に税負担を求めるというのはどうかということです。マンション、区分所有家屋というのは基本的に居住のためのものであって、管理組合があり、通常は適正に管理が行われておりますし、マンションを賃貸に出す、あるいは売却をするということが困難という事情というのはあまり

ないのではないかと思います。特に今ターゲットになっている神戸の都心の物件については、買手や借手が見つからないというようなことは考えにくいのではないかと思います。一方、居住用のマンションは性質的に比較的同質であるのに対して、戸建ての住宅というのは多種多様で、例えばリフォームをしないと借りてもらえないだろうがそんなお金はないとか、リフォームしても借手がなかったらどうするのかとか。あるいは都心部は、戸建てを住宅として活用するというよりも、高度利用を目指すということが都市政策上は適切であると思うのですが、自分の土地だけではなかなか難しいとか、あるいはまとまった形でないと開発する側も対応は難しいので、話が進まないとか、そういうことは多分あると思います。これらは私のあくまで想像なのですが、居住用マンションと比べて戸建てが利活用という面では難しいという状況にあると思っています。戸建てでも借手や買手が簡単に見つかるというのであれば、税負担を求めてもよいとは思いますが、そうでないケースについて、個別に判断をして課税の可否を考えるというのは、もちろんあるかと思いますが、そういったカテゴリーははじめから対象の外に置いておくということも一つの方策ではないかと思っております。

京都市の事例なのですが、今日の検討会の前に京都市のホームページを見たら、令和11年度課税というのが、1年また延びて、12年度になると書いてありました。京都は広く全てを対象にしておりますが、円滑に施行できるかというのは、いろいろ難しい面があるのではないかと思います。というのは、先ほど申し上げたのと同じような話ですが、空き家をなくしていきましょう、空き家はできるだけ人が住んでくださいというのと、それは分かります、だけど、売れません、借りてくれる人がいません、そんなことを言われても、それは殺生なという人が続出するのではないかと思います。そのような中で、こういう税を仮に課そうとすると、この利活用を円滑にするための取組というのをセットでやらないと、住民の納得は得られないと思います。京都市の場合、その覚悟を持ってやるというのであれば、それはそれで一つの考え方かと思

ますが、仮に神戸の都心部の地域で戸建ても対象にしてということになると、その利活用促進策を、簡単に言うと、では神戸市さん、借手を見つけてくださいとか、買ってくれる人を見つけてくださいということにきちんと対応できないと、なかなか難しいということだと思います。政策税制の場合に、税負担を避ける方策というのが準備できていないと難しいと思います。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。

あと、ございますか。委員、お願いいたします。

○ 委員

ありがとうございます。対象物件についてですが、1点目に、都心に存在する非居住住宅ということで区分所有家屋となっていますが、ここでは区分所有の建物の中でも、いわゆる居住用のマンションに限定するという理解でよろしかったでしょうか。実は区分所有のビルというのかなりございまして、神戸市でも古いものがあります。私も今見てきましたが、結構古くて中が埋まっていないとか空いているとかありますから、ここの議論は都心居住を促進するものなので、前提としてビルになっているものは対象外だというふうに確認をしながら詰めていかないと、ということです。つまり、マンション管理適正化法が言っているマンションに該当するということが、まず皆で共通の認識を持ったほうがいいかなということが1点目です。

それから2点目は、非居住の判定ということで、利用の促進というふうにおっしゃると、マンションの一室をオフィスにしている方もおられますから、それはちょっと違うでしょうと理解するのか、使ってもらう、利用の促進であればそういうのもありだよ、特に都心にあるので、やはり居住の促進というふうが一番目に目標を掲げた

限りは、居住に使っていただきたいというふうに皆で共通の目標を持つのか、この辺りも整理をしておかないといけないと思いました。実際にマンションの中でさっき言いましたが、賃貸禁止というのは規約で幾ら書いても有効ではないけれど、オフィス禁止というのは実際にあって、居住用に限定されているところも多いですが、一方では立地のいいところ、特に古くなってきたマンションなんかは、そういうふうに使われているということがあるので、この辺りもちょっと整理をしておいたほうがいいかなと思いました。

それで、神戸のこの対象になるエリアでどのぐらい新しいものから古いものがあるか分かりませんが、ちょっと古いマンションで空き家が進んでいくということもあるかもしれない。そういったものも利用の促進の中に入れるかどうかというあたりも、ごめんなさい、私が適正なデータを持っていないので、この一定のエリアの中の全ての区分所有のいわゆるマンションを対象にしているのか、何か築年数を限ったほうがいいのか、あるいは適正に管理をしないときに、外部に対する影響、外部不経済を考えると、ある程度の大きさを限ったほうがいいのかというあたりも少し整理をしていく、一気に詰められなくても、少しずつ進めていく項目の中にあるのかなということが気になりました。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。今の委員がおっしゃった、例えば、オフィスの利用、さらにこの次で課税すべきでない範囲という議論になってくると思いますので、そのときに改めて検討していただければと思っています。

あと、委員、お願いします。

○ 委員

この24ページの課題、都心の範囲の線引き方法については、都市計画で都心機能誘導地区を指定している、その政策実現のためというところが妥当なのではないかと個人的に考えています。公平性の観点から、区分所有ではなくて戸建てを入れるのか入れないのかについてですが、戸建に関しては、さきほど委員がおっしゃったように、土地と建物の権利関係が違うとか、接道していないとか、いろいろ都心でもきつとあると思います。なので、こうしたところの空き家については、管理不全空き家といった空き家特措法というツールがあるので、やはり区分所有家屋でいいのではないかと考えています。

一番悩ましいのが3点目の、セカンドハウスの取扱いだと思っております。実際にセカンドハウスは固定資産税の住宅特例で認められています。例えば、月に1泊2日以上滞在しているとか、必ず何か交通費の領収書を出すとか、いろいろなものを出して固定資産税の減免が受けられるセカンドハウスの取扱いが実際にあると思います。そういうものとの整合性をどうしていくのか、というところも考える必要があります。特に、頻度を高く使っているセカンドハウスと、セカンドハウスと言いながらあまり使っていないもの、介護とかいろいろなもので行ったり来たりしないといけないときの拠点として、便利なところにお住まいを持っているといった生活に付随して大事な使い道をされているという場合には、後のほうにも関係すると思うのですが、減免するのか、あるいは一定期間減免するのか、といった議論も必要ではないかと思っています。今、総務省が2地域居住、ふるさと住民登録制度とかいろいろやられています。こうした点との整合性もあるので、やみくもに何でもいいかというところではないので、セカンドハウスが一番難しいのではないかと考えています。先ほどの法人が持っているもの、あるいは法人でなくてもマンションの一室で何か事務所をやっているというのも、その管理規約に事務所は駄目、専ら住宅用に供するよう管理規約で定めているマンションで事務所をしていますという場合は対象に、一方で事務所もオーケーですよとなっている管理規約のマンションでは免除といった線引きも要ると思います。

また、先ほど委員がおっしゃったように、旧耐震基準のマンションというのは建て替えていただきたいというのがあるので、ずっと住み続けられるというのも、それは考え方だと思うのですけれども、例えば新耐震基準以降のマンションに限定するとかも考えられます。神戸は阪神・淡路でいろいろやられている可能性があるのですが、築年数とか耐震性のデータ分析をちゃんとやって、やるべきか、やらないべきかを考えたほうがいいかなというふうに思いました。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。

委員、お願いします。

○ 委員

ありがとうございます。25ページのところで言おうと思ったのですが、今セカンドハウスの話が出たので、付け加えておきたいと思うのですが、家屋敷課税をどう把握するかということで、神戸市がちゃんとやっているだろうという前提条件を想定してですが、セカンドハウスというか、2拠点居住、2地域居住の場合に、昔からのこの家屋敷課税をちゃんと把握して徴収しているかという問題は、全国の自治体の中であるだろうということで、もともとそういうものは従来からあったので、そういう住民税の均等割をという話になるのですけれども、その辺りも25ページのほうでお話しすることになりますが、除外するのかもしれないのかとか、それとも家屋敷課税のほうできっちり納めていただくという方向にするのかという話は必要になるのかなというふうに思います。

○ 会長

ありがとうございます。

○ 委員

大きな流れとしては、都心に限定するかという話と、区分所有家屋に限定するかという話なのですが、私も皆さんと同意見で、限定のほうがいいかなと思います。一つ大きいのは、需要があるのだけれど空室だということが非常に大きな問題なので、そこは都心のほうがそういう住居が多いだらうということなので、そこで限定するということと、あと区分所有家屋に限定するという話は、戸建てと区分所有家屋が違うという話もあったのですが、行政の執行能力を考えると、今京都市の話もありましたけれど、ある程度限定してスタートしたほうが可能性は高いだろうと。例えば非居住の判定の話でいいますと、セカンドハウスについて議論が出ていますが、居住実態を把握するという調査が入るわけですね。とすると、限定的にある程度やっていくほうが政策的には正しくできるだろうと考えると、ある程度限定して進めるのがベターかなという判断はします。ということで、現状この意見には賛成です。

いろいろ気になるところは、次の議題で考えないといけないことなので、この次、この話が今入り込んでいますけれど、そこで話をすればいいかと思っています。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。

○ 委員

セカンドハウスの関係なのですが、京都市の場合、空き家かどうかは生活の本拠があるかどうかで判断をし、生活の本拠は生活実態により1か所に定めることとされていると伺っております。簡単に言うと、住民票が置いてあるかどうかということだ

と思います。私も税制に携わっておりまして、課税実務という面からは、京都市と同じように、生活の本拠は1か所とし、本拠でなければ課税というほうが間違いないと思います。だから実務としてはそちらということになるかもしれません。一方、皆さんがおっしゃったように、2地域居住ということが注目を浴びていますし、空き部屋も一定の利活用がされているのであれば、例えば私は今横浜に住んでいますが、毎週末神戸に帰って三宮辺りで飲んでとか、そういう生活をしているとして、それは利活用しているということで対象にしないということも、考え方として成り立つのではないかと思います。例えば、週末だけだと52週で2日掛けて104日、帰らないときもあれば、3か月ぐらいとかを1つのめどとして、それ以上の利活用があれば課税対象にしないというのは考えられるかもしれません。ただ、これはその線引きと認定に相当な困難が予想されるので、実際に運用が可能なのかということも含めて検討いただくこと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す。最後のほうの論点も入ってきていますので、25ページの課税すべきでないケースとか、あるいは税額の算出方法、この25ページに関連して御意見・御質問、何なりと頂戴したいと思います。もう既にいろいろ貴重な御意見を頂戴しているので、この論点には入っていると思いますが、さらにこれに併せて御意見等を頂戴できればと思っております。いかがでしょう。

委員、どうぞ。

○ 委員

税の負担の話ですけれども、7ページに今回タワーマンションなり普通マンションなり、戸建ての負担というのを示していただいておりますが、これは家屋によって

若干ばらつきがありますが、家屋の評価額は、平米当たり一桁の後半から10万円台前半ぐらいで、そういった範囲に収まっているということと、それから、右を見ていただいたら分かりますように、マンションというのは、固定資産税等に占める土地の割合がすごく低いわけです。これを見ると大体1割ぐらいとなっています。家屋の評価額というのは再建築価格方式が採られていますので、都心だから高いとか、郊外だから安いとか、そういうことはありませんので、25ページに税額の算出方法を例として示されていますが、空き家を対象とする場合は、家屋の評価額を課税標準とするというのが一番シンプルではないかと思えます。ただ、同じような都心のマンションを対象にするのであれば、1平米当たり幾らとしたときでも、さしたる違いはないと思えます。

それから、②に京都市の立地面積割というのがあり、これは京都市はいろいろな家屋を対象としているのですが、京都市は事例ごとの税負担見込み額という一覧を公表しており、それを見ますと、大体固定資産税等額の半分ぐらいから若干低いというのが目安ですけど、都心のマンションなどでは、固定資産税等額をはるかに上回る負担というものがあります。これはまさに立地面積割の成せる技といえますか、そういうことを意図したものと考えられますが、仮に神戸市が都心のマンションのみを対象とするのであれば、①あるいは③ということで、②を取る必要性というのはないのではないかと思いますし、①と③で考えながら、どの程度の負担水準にするのかということだと思えます。

以上でございます。

○ 会長

ありがとうございます。あと、いかがでしょうか。この25ページに関連して。

委員、お願いいたします。

○ 委員

ありがとうございます。課税すべきでないケースとして、1点目は、古くなってきて建て替えをしようと決議しているようなマンションは、もう入居をお止めになられていると思いますので、現実的にはそこが空き家というのはあると思います。建て替えの決議と、それから土地を売ってお別れしましょうという解消の決議、それから新しくできました一棟リノベーション決議、その再生の決議をしているところはもう対象外だと思うのですけれど、これもちょっと検討なのですけれど、再生決議に行くまでに助走する段階があって、法律にはどこにも書いていないのですが、現実には皆さん、推進決議というものをするのですね。建て替え推進決議、法律のどこにも書いていないのですが、決議で丸かペケかじゃなくて、だんだん前に進めていっていいですかというようなことで、そういうふうにするということです。公営住宅もそうですね、建て替えると決まったら入居を止めますから。それと同じように、対象のエリアに古いものがどのぐらいあるかというのも、先ほどどのぐらいのスパンで税は考えるのでしょうかという質問は聞いたのですけれども、そういったものは十分に考慮して行って、マンションの再生を円滑にしていくということが一つの命題になるのではないかと思います。4月1日から新しい区分所有法が施行されて、例えば賃借人の退去に対しても、改正法が適用できるようになりました。でも補償金を払わないといけないので、どんどん使ってくださいというふうになりますと、その辺りが建て替えの推進、再生の推進に足かせになってはいけないというのが1点目です。

それから2点目、これもまだ私の中で絶対にこうすべきだと決めているわけではないですが、適正管理という意味では、すでに適正管理しているマンションにもかけるのかということです。管理計画認定を取っているマンション、頑張っていますと、しっかりやっていますと、行政もそうだねと認めてくれるマンションでも税金をかけますかということです。でもこの管理計画認定制度も5年に1回ですから、そういった頑張っているところにもかけるのかというあたりも、議論の余地があ

と思います。しっかり管理をやってくれていると、税はかからないのだよというふうなのと、都心居住の問題をどうつなげていくかということですが、一方では、適正管理を促進していく効果も出てくると思います。全てに対象だからかけるのか、しっかり頑張るといふところはいいよというようにするのかというの、今後、議論をしていく価値はあると思っています。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。

○ 委員

質問なのですが、この課税すべきでないケースの1と2を具体的にどう理解すればいいのかということをお聞きしたいです。先ほどからこの事業の用に使用している所有を予定しているというのは、基本的には個人事業主がオフィスとして使っているというよりは、不動産管理会社がマンションを売買する、もしくは賃貸するというようなものを事業の用というふうにお考えになっているのか。事業の用というのはどういうことですかというのが1点目です。

2点目は、このやむを得ない事由による一時的な非居住というのをどういうふうに捉えたらよいかということです。次ページから京都市の非居住住宅利活用促進税の事例が出されていて、京都の場合は、課税免除、免税点、減免、徴収猶予というところの4つにプロットされているようなのですが、このやむを得ない事由というのが京都の範囲を超えて、神戸市はどういうところまで範囲としてお考えになっているのかというのが質問です。よろしくをお願いします。

○ 会長

ありがとうございます。京都市の部分でそこに書いてあるように、やむを得ない事情に関していうと、転勤とか施設に入所があって、やむを得ず一時的に居住の実態がないというのが具体例で、これはもう本当にいろいろなケースがあり得るので、それこそケース・バイ・ケースということになると思います。先ほど委員がおっしゃったように、税制をつくるのは、強いて苛酷な税制をつくるというよりは、それなりの合理的な事情があり、理由がある場合には考慮しましょうという、そのような面も入れて、しかもそれは可能であれば、租税条例主義で明確な文言でこういう場合には課税がありませんというようなことを明文で示すというのが、一般的かなと思っています。ごく一般的な基準でと言われたら、やむを得ない事情云々としか言いようがないというところになるろうかと思っています。

そろそろ時間も迫ってまいりましたが、あといかがですか。

委員、お願いいたします。

○ 委員

時間がないので簡潔に。この課税すべきではないケースの2、賃貸売却予定のものとの売却というのが、昨今問題になっている転売みたいなものも売却に入ってくるので、1回買って、転売するために空室にしているケースをどう考えるのか、自己用で住んでいて相続が発生して売却するという場合と、分けて考える必要があるように思いました。

もう一つは、住民票は置いてあるけれど、実質的に使っていないという住居もあるはずで、そこも考えておく必要があります。不公平だと逆に言われてしまう可能性があるのです。以前、神戸市が調査した水道使用量のデータを見ると、都心機能誘導地区内で年間の水道使用量が1日に満たない住戸は2パーセントしかないと出ていて、週1回が7パーセント、180日相当未満が13パーセントとなっていて、意外と水道を使っている、という話だったと思います。とはいえ、母数で掛け算をすると、1日未満

しか使っていない都心機能誘導地区内のマンションでいうと約140戸になりますし、1週間未満というのも約480戸になります。海外の空き家税では180日相当未満というのが多いのですけれども、割り戻すと約880戸になります。ということは結構なボリューム感が出てきて、その中で、セカンドハウスの扱いも含めて、水道使用量というのを使うのかどうかといった議論もあると思います。そういう戸数感といいますか、ボリューム感、パーセンテージじゃなくて、戸数できちんと考えていくということもすごく大事なかなと思います。2パーセントというのは、割合でいうとすごく少ないですが、全体で行くと結構な戸数になりますので、そこをどう考えるかが大事で、その中には住民票があるところとないところが多分あるので、その辺りを見ていく必要があるように思いました。

以上です。

○ 会長

ありがとうございます。このページに関連してあと、ございますか。

まだ御指摘があろうかと思いますが、今日の委員の御発言、御議論が出て、答申案の方向性としてはこのような形でまとめていくということについて、基本的な同意は頂戴できているのではないかと思います。仮に税制を利用する場合の目的をどう理解するかとか、課税の対象や納税義務者をどうするかという、細部についてはいろいろな議論がありますし、こういう場合はどうなのだというような御質問もありまして、まだ詰め切っていないというのが率直なところだと思います。しかしそれはそれとして、今日の段階では私がお示しした方向で答申案をまとめていくという、検討していくという方向性については御了解を頂戴したというふうに私は理解していますが、それでよろしゅうございますか。

ありがとうございます。そういう形で、文章にして委員方に確認をいただかないとちょっと不安なところがありますので、一応は大きな方向性としてはというぐらいの

点で御了解を頂戴したということにさせていただきます。

あと、事務局に対する依頼と、委員への確認ということになりますが、特に課税すべきではないケースや、その税額の算出方法などの技術的な部分に関連しまして、住民票を置かない所有者に対して、その所有目的や物件の管理状況などについてアンケート調査をできればしたいと思っています。どれほど正確な返答があるかというのは、それはともかくとして、できるだけそのような住民票を置いていない所有者に対する実情をまず把握するというのが必要だと思っていますので、この点について事務局にお願いするということに関連して、委員の御了解を頂戴したいと思いますが、それでよろしゅうございますか。

そのようにさせていただきます。ありがとうございます。

そのような順で、事務局の調査をお願いしたいと思います。

なお、今日委員方から貴重な御意見、御質問等を頂戴しまして、それを踏まえて、答申案の方向性といいますか、その原案というのを事務局に準備いただくということになろうかと思いますが、今後の進行等に関連して、何か御意見や御質問はございますか。よろしゅうございますか。

では、そういう形で進めさせていただきます。

それでは、事務局のほうに進行をお返しします。よろしく申し上げます。

○ 事務局

会長、委員、皆様、どうもありがとうございました。

では、次の日程でございますけれども、30ページでございますように、7月10日金曜日、時間は本日と同じ14時からと考えております。会場も今回と同じこちら、14階大会議室の予定でございます。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

ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、本日の第5回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、長時間の議論、本当にありがとうございました。

閉会 午後3時50分