

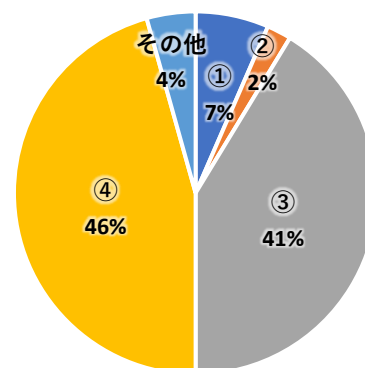
神戸市内のタワーマンションに関するアンケート調査

(回答数：46)

Q1 新築タワーマンションは通常デベロッパーが販売を手掛けますが、貴社が販売に関与するとすればどの段階からですか。

①新築の当初販売から	3
②新築だが数次の募集の途中から	1
③転売の段階から	19
④ほぼ関与することはない	21
その他	2

- ・仲介業務、売却
- ・土地の売買

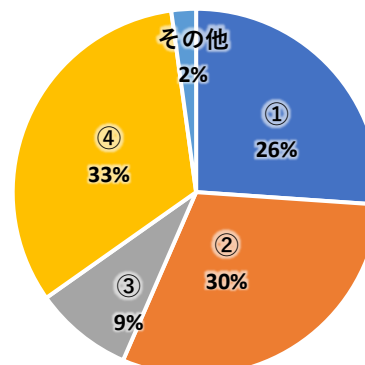


Q2 神戸市のタワーマンションの居住ストック（売買を通じて居住用に提供可能な家屋）に対する需要・価格の傾向を、都心誘導地区を設置した2020年以前と比較してどのように感じていますか。

Q2-1 居住ストックに対する需要について

①需要が強まっている	12
②この数年間需要に変化がない	14
③需要は弱まっている	4
④よく分からない	15
その他	1

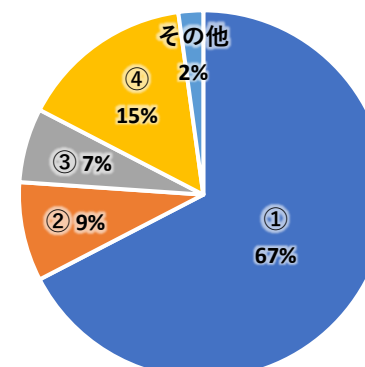
- ・売却するなら仲介します、購入客なし



Q2-2 居住ストックの価格について

①上昇している	31
②この数年間価格に変化がない	4
③下降している	3
④よく分からない	7
その他	1

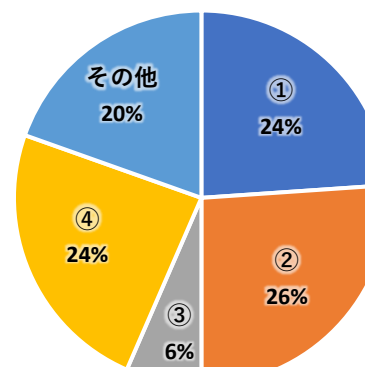
- ・横ばい



Q2-3 Q2-2における居住ストックの価格に影響を与えた要因について

①人件費等の高騰	11
②都心誘導地区設置による供給不足	12
③陳腐化・老朽化	3
④よく分からない	11
その他	9

- ・インフレ
- ・投資購入が多く、実需に繋がらないため
- ・アベノミクス要因→インフレ容認湯→世界金融と国内金融→インフレ連鎖
- ・仕入、転売の需要バランスの変化
- ・円安による外国人の購入
- ・人気地区への一極集中化
- ・投資目的での購入
- ・新築物件の価格高騰
- ・建築費の高騰



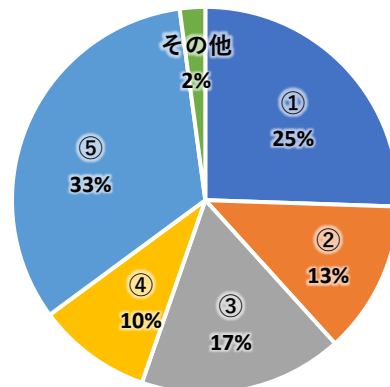
Q3 神戸市のタワーマンションの購入層、購入動機で、貴社の実体験等から見て多いと思われるものはどれですか。

Q3-1 購入層について（3つ選択）

①市内在住日本人	24
②市外在住日本人	12
③国内法人	16
④国外法人	9
⑤外国人	31
その他	2

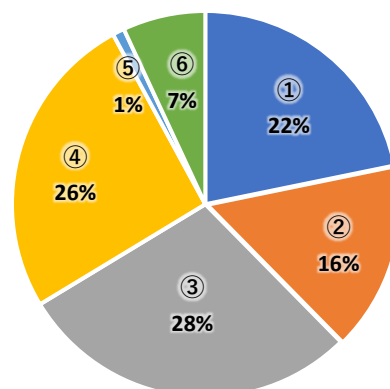
・顧客にあまり購入意思はない

・不動産転売業者



Q3-2 購入層について（3つ選択）

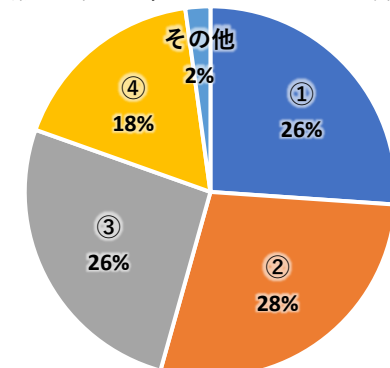
①生活の本拠用	22
②セカンドハウス・別荘	16
③投資用（賃貸目的）	29
④投資用（転売目的）	26
⑤法人のゲストハウス	1
⑥節税目的	7



Q4 京都市の「非居住住宅利活用促進税」が施行された場合や、神戸で類似税制が導入された場合の神戸の不動産市場（神戸経済）に与える影響をどのように考えますか。

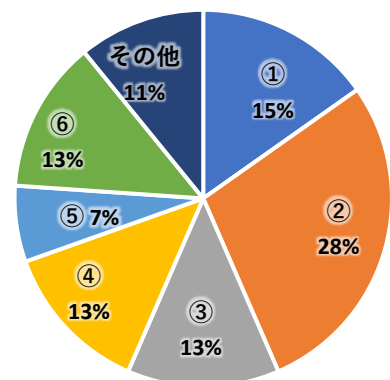
①不動産市場が冷え込む	12
②影響はない	13
③空室・空家の流通が増し活性化す	12
④分からない	8
その他	1

・売却、他の資産への移行



Q5 神戸市では持続可能な形での「神戸の再生」を目指し、「都心の再生」、「既成市街地・ニュータウンの再生」、「森林・里山の再生」を一体的にすすめています。「都心の再生」では都市機能とバランスのとれた都心居住の誘導を行っていますが、都心の魅力・活力を向上させるために有効な神戸市の施策は何だと思いますか。

①都心居住の供給促進	7
②居住ストック適正管理促進	13
③居住ストック利活用促進	6
④都心再開発	6
⑤産学等の多様な機能の集積による稼ぐ力の創出	3
⑥オフィスや進出企業に対する補助金・税制上の優遇策	6
その他	5



・神戸市の全体の活用・道路の拡張

・都心と郊外地再生の乖離解消

・バランスとは何かを考え直すことから始めるべき

・魅力ある街並みと、人重視の町づくりが大切、道路は狭い方が安全、車の通行量も少なく安全、道路を広くしても駐車できない道路がいくらあっても車も人も不便極まりなく、人と車が共生できるとは思わない。歩いて楽しい街づくりをお願いします。

・法人への税金を削減し、企業が神戸市に本社を置くとメリットがあるようにする。

Q6 昨年度の有識者会議や今年度の検討会など、神戸市のタワーマンションに関する取り組みや、持続可能な形で「神戸の再生」など今回のアンケートに関して、自由にご記載ください。

- ・神戸市の人口増につながる積極的なメリハリある民間活力を活用した取り組みに期待
- ・神戸らしい街づくりを基本とし、中心地にも居住エリアを拡充。
- ・京都のような歴史的な建造物も少ないのに、タワーマンションの規制は、市場のニーズと逆行している。大阪などにますます、差をつけられると思う。
- ・タワーマンションなどの居住用より、商業系を促進した方が、税収や雇用など、神戸市にとって有意義になると思う。
- ・東京、大阪の都心等と違いタワーマンションの存在自体は、ステータス等の資産価値は有るが、将来的な都市資産としての価値はこれから年々下落すると推測する。タワーマンション自体の常時居住は比率が低く、築年数と共に増加する維持管理費はい大きなネックとなる。神戸市では震災からの再開発にタワーマンションの禁止規定があれば良かったのでは無いかと推測する。
- ・まず一番優先すべきは産業誘致、活性化。神戸市内から大手企業の支店、支社は撤退及び営業所等に格下げされているケースが散見される。
- ・供給過多になることを予測しながらも規制できずに海外投資家に保有させる形態に甘んじて、課税方策で暗に海外投資家を抑制しようとしているのか。今後、高齢化、人口減少が顕著になり、区分所有建物の維持管理そのものが立ち行かなくなるであろう中、所有権そのものの限界を感じる。保有する一人一人が所有権の責任を果たす仕組みが大切と考える。
- ・早期にタワマン規制を解除すべき
- ・新神戸駅前の廃墟化・モトコー商店街跡の放置・花隈地区の人離れ、神戸の再生ではなく「神戸の衰退」を改善する有識者会議を開くべき。
- ・タワーマンションが災害に対して極端に弱いことを懸念する。
- ・タワーマンションの空室が一概に神戸市都心部への発展にブレーキをかけているとは考えにくいと感じる。特に大阪市でのタワーマンション建設による都心の空洞化は見られないため、単なる神戸市の都市部再開発の遅れが顕著であることは否めないでしょう。中心部商業施設の老朽化等魅力的な街づくりからかけはなれた現在の姿とこれからの商業エリアの再開発が課題だとか考える。よって空室税のような政策は神戸の市場価値をさげる要因となる。
- ・人口流出を止めることが先。企業が優遇されればそこで働く人が増え、結果街が豊になると考える。
- ・神戸市長は、タワーマンションを目の敵にしていますが、タワーマンションの問題として提起されているものは、全てのマンションに当てはまるものばかりであり、ことさらタワーマンションを目の敵にする必要はないと思う。特定の居住形態をスケープゴートにすることは、神戸市全体のマンション行政を歪めていると思います。規制することにより規制逃れのマンションが増えているように思います。折角の大規模開発が出来る土地があったとしても、規制の為に区割りされることがいいことだとは思えない。神戸市長は、タワーマンションを目の敵にしている割には、ワンルームマンションへの規制はあまり行っておらず、神戸駅界限ではこの数年で千戸を超えるワンルームマンションが供給されている。神戸市は人口が減少しているのになぜワンルームマンションは規制しないか。将来の空室や管理不全を心配するならばワンルームマンションこそ規制すべき対象だと思う。
- ・既存住宅の流通をもっと促進した方がよい
- ・タワーマンション規制賛成。ニュータウンエリアの商業地利用促進の為に規制緩和、条例改正を行う。市営地下鉄への私鉄の乗り入れ。市営地下鉄駅発のバス便の充実（減税若しくは助成金等誘致企業へ交付）