

## 居住と税制のあり方に関する検討会

日時：令和7年5月30日

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、皆様おそろいになりました。ただいまから第1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。

委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、御出席いただき誠にありがとうございます。

なお、本検討会は公開で開催しますが、傍聴の方は、撮影及び録音を御遠慮ください。また、記者の皆様におかれましては、議事進行の都合上、撮影は次第3（3）の諮問までとさせていただきますので、御了承ください。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、記者の皆様対象の質疑応答の場を設ける予定としております。

ではまず、久元喜造神戸市長より御挨拶をいただきます。市長よろしく申し上げます。

### ○久元市長

市長の久元喜造です。居住と税制のあり方に関する検討委員会を設置いたしまして、この検討会への御参画をお願い申し上げましたところ、先生方におかれましては、曲げてこれを御承諾いただき、また今日はお忙しいところ御出席をいただきましてありがとうございます。

神戸市がどうしてこの検討会を設置し、また後ほど諮問をさせていただくことになりましたのかということにつきましての経緯と理由につきまして、少しお話をさせていただければと思います。

神戸市は山が海に迫り、非常に狭い可住地面積に細長く市街地が発達をしてきました。戦後は都心の三宮などの商業業務機能が集積をするエリア、そして周辺の既成の市街地、また高度成長期からは郊外、山、海へ行くという形で、郊外のニュータウン、産業団地を造成し、またその周囲には農村・里山地域が広がっております。このような多様な顔を見せる神戸市のバランスある発展をしていくというのが、一貫した神戸市のまちづくりの方針でした。

そのような中でかなり以前からこの居住地に関する選好について、都心居住が進んできました。郊外から都心へ、また一戸建てからマンションへという選好がずっと続いてきたわけです。これをマーケットの動向どおりに進めていきますと、つまり神戸市が何らかの誘導や都市計画に関する対応をしなければ、都心にマンションがどんどん建ち、人口のアンバランスが生じるという問題が1つ。

もう一つは、神戸市が大切にしてきた都心三宮などの商業業務機能が損なわれ、神戸でショッピングを楽しみ、グルメを楽しみ、アートシーンを楽しむという、そういうようなこのニーズの中で、神戸の経済が成り立ってきたわけですがけれども、そのような経済の活性化、あるいはにぎわいにも影響を与えると、そういうことを懸念してきました。

そこで、神戸市では様々に議論を行い、2020年7月から都心の商業地域に特別用途地域である都心機能誘導地区の指定を行いまして、事実上この三宮駅の周辺はマンションの建築ができないようにする。その周辺の商業地域におきましては、住宅の容積率を引き下げ、タワーマンション建設への立地をできにくくするという対応を採りました。この対応を採って以来、事実上タワーマンションの建設は、このエリアにおきましてはストップしております。

その一方で既存のタワーマンションは、既にかなり、これは都心に限らず、市内には存在しておりまして、このタワーマンションの中でどのようなことが起きているのか。あるいはタワーマンションと周辺の地域との間における関係性はどうかとい

ったような課題を検討するために、昨年タワーマンションと地域社会との関わりのあるあり方に関する有識者会議を設置いたしまして、今年の1月に報告書を提出していただきました。この報告書におきましては、このタワーマンションに関する課題を整理していただきまして、それぞれの課題への対応策についての提言をいただいております。

この提言の内容の1つは、このタワーマンションを含めて、マンションを適正に管理をしていく必要がある。その際、このタワーマンションなどの大規模マンションにおきましては、区分所有者の属性が非常に多様で修繕積立金引き上げなどの合意形成が困難になる、こういうような現状を踏まえながら対応する必要があると、そういう基本的な認識のもとに、1つは管理状況の届出制度、これは神戸市は今任意になっているわけですが、これを義務化する必要があるという提言をいただきました。神戸市は現在、この届出を義務化する方向で、条例の改正も含めて検討をしております。

もう一つは、災害対応でありまして、このタワーマンションの災害への対応につきましては、これは一定の備蓄あるいは停電時における給水ポンプへの電力供給のための非常用電源を設置するなどのインセンティブを考えるべきではないかという提言をいただいております。これは今防災担当部局を中心に検討しております。

3番目が非居住者への対応です。この非居住者の存在ということにつきましては、この有識者会議ではかなりの大きな問題意識が形成されたところでありまして、この実態を見ますと、高層階に行くほど住民登録のない部屋の割合が高く、空き部屋になっている可能性が高いという実態も明らかになりました。

この点につきましてこの有識者会議では、投資やセカンドハウス目的の所有が増えることで価格が高止まりし、居住目的で取得を希望する人々が適正価格で取得できず、貴重な住宅ストックを活用されていない可能性があるという御指摘。また空き部屋の増加の結果、修繕や解体の際の合意形成が困難になる恐れがあるという御指摘。また、適切な修繕や建て替えが行われないと、外部不経済を将来的に発生させる可能性がある

り、最悪の場合には廃墟化につながる恐れがある。マンションの空き部屋には、空家等対策の推進に関する特別措置法、空家特措法による対応が困難だと、こういうような課題を指摘していただいた上で、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家の有効活用を促進するために、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措置する必要を求めることが考えられる。そして負担金よりも、法定外税の創設により負担を求めることが適当であるという御指摘をいただいたところです。

そしてこのタワーマンションに関する課題というものは、全市的に当てはまるわけではありますが、廃墟化につながりうる外部不経済の影響は、神戸の顔とも言える三宮を中心とするエリアである都心機能誘導地区においてより顕著であるということを考えれば、このエリアを優先的に考える必要があるのではないかと御指摘をいただいております。

以上のような市独自の政策税制を検討するに際し、納税義務者の範囲、課税標準の設定、税率、課税対象の確定、つまり空き部屋をどういうふうに判断するかということ。そして課税対象の補足方法。空き部屋が発生していくという事象をどういうふうに把握するのか。これらの点について検討していく必要があるという御指摘をいただいたところです。

この報告書をいただいたのが今年の1月ですけれども、その後のこの直近の状況を見ますと、都市の不動産における内外格差の影響などから、外国人投資家による都心のタワーマンションの取得が活発化しておりまして、外国人投資家を含むこの投資家の投資需要というものが、大変旺盛に見られます。

このような状況をどのように考えるのかということにつきましては、様々な論点があるかと思いますが、そういうような直近起きている事象も考えれば、タワーマンションにおける非居住者対応というものは大変重要な課題ではないかと考えているところです。

このような視点も踏まえていただきまして、この検討会においてそれぞれ先ほど申し上げたような5点、これ1つの例示ではありますけれども、具体的な検討を行っていただければ大変ありがたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いを申し上げます。御挨拶とさせていただきます。

ありがとうございました。

○事務局

ありがとうございました。

それでは議事に入らせていただきます。本日の次第でございますが、資料1を御確認ください。会長、副会長の選任の後、傍聴要綱を決定いただき、久元喜造神戸市長より諮問書を手交いただきます。

その後、事務局より、タワーマンションと地域社会との関わりのあり方に関する有識者会議の報告書及び神戸市におけるタワーマンション等に関する施策を御説明いたします。

最後に自由討論を経て、16時をめぐりに会議を終了する予定でございます。

委員の皆様、本日の配付資料は資料一覧のとおり、机の上に配付しております。おそろいでない場合、挙手をお願いします。また同じものを、前の画面にも映す予定にしております。

次に、委員の皆様方を御紹介いたします。

(委員等の紹介)

○事務局

それでは、次第3(1)の会長、副会長の選任に入ります。資料2の5ページをお開きください。

本検討会は、資料3の執行機関の附属機関に関する条例第1条第2項の規定に基づく市長の附属機関に関する規則に基づき設置されております。同規則によりますと、第5条において、附属機関の会長は会務を総理し、附属機関を代表することとされて

おります。また別表2において、会長は委員の互選により選任するものとされております。

規定の紹介は以上になりますので、委員の皆様におかれましては、会長の御選任をよろしくお願いいたします。

立候補または推薦はございますでしょうか。

○委員

私からは、京都市持続可能なまちづくりを支える税財源の在り方に関する検討委員会において委員長を務められました、田中委員を推薦したいと存じますけれども、いかがでしょうか。

○事務局

ありがとうございます。他に御推薦等ございませんでしょうか。

では、本検討会の会長は田中委員とさせていただきたいと存じますので、委員の皆様、拍手で御承認をお願いいたします。

(全員拍手)

○事務局

ありがとうございます。

それでは、田中会長は会長席に御移動いただきますよう、お願いいたします。

なお、今後の議事進行につきましては、附属機関に関する規則第8条に基づき会長をお願いしたいと存じます。

まず、田中会長より、一言御挨拶をお願いいたします。

○会長

それでは、御推薦により私が会長を務めさせていただきます。

私は幾つかの地方団体において宿泊税の創設等をはじめ、幾つかの新税の創設に関与する、そのような機会を得ることができました。

先ほど御紹介いただきましたように、京都市においては比較的最近では、非居住住

宅利活用促進税という非居住の住宅が多く発生するということが、京都市にとってやはりそれは非常に大きな問題になるということで、そのような非居住宅利活用を促進するというそのような新税として、去年かな、そのような税制をつくるということになり、それは実際の施行は、2029年の施行になると思います。今、準備段階になっています。

また、先ほど市長から御挨拶がありましたように、都市の新しい形成と申しますか、課題として、やはりそこで地域住民がそこで住み、そしてそれを通して、その地域の発展を支えていくという、そういうのは非常に大きな、重要な今後の課題になるというふうに私は思っておりますし、それが本当にその税制として、どこまでそれができるかというのはこれもいろんな議論がありますし、あと幾つかの様々な施策を総合的にはそれをつくっていくという必要があるということもこれもまた当然かと思えます。

そういう意味で、今回の神戸市の新たなチャレンジとして、こういう問題がどこまで制度としてつくっていくことができるのかということで、委員の先生方の率直な御意見を頂戴しながら、できるだけ具体的な方向でそれがもし進めることができるのであれば、そういう方向で進めたい。

そういう意味で、委員の先生方の議論あるいは検討をお願いしたいということをお願いして、私の御挨拶にさせていただきたいと思えます。よろしく願いいたします。

#### ○事務局

ありがとうございました。

それでは会長、議事の進行をよろしく願いいたします。

#### ○会長

それでは引き継ぎまして、私から議事の進行をさせていただきます。

附属機関に関する規則第5条第2項によりますと、会長に事故があるときにあらかじめその指名する委員がその職務を代理することとされておりますので、これを副会長として指名したいと思います。昨年度の有識者会議において座長も務めておられる

上村委員が適任かというふうには私は考えているところですが、それでよろしゅうございますでしょうか。

上村先生、よろしゅうございますでしょうか。

○委員

分かりました。

○会長

よろしくお願いいたします。

それでは続きまして、附属機関に関する規則12条に基づき、本検討会の傍聴要綱を定めたいと思います。

(傍聴要綱の決定)

続きまして、次第3の(3)の諮問に移りたいと思います。こちらにつきましては、事務局より進行をお願いいたします。

○事務局

それではただいまより、本検討会で審議してまいります内容について、久元喜造神戸市長より諮問させていただきます。

久元市長、田中会長、座席後方にお進みいただきますようお願いいたします。

(諮問書の交付)

○事務局

ありがとうございました。

誠に恐縮ではございますが、久元市長はこれを持ちまして、退席とさせていただきます。

○事務局

それでは、大変お待たせしました。田中会長、引き続き進行をお願いいたします。

○会長

それでは、次第3(4)の「タワーマンションと地域社会との関わりのあり方に関

する有識者会議の報告書について」に移りたいと思います。

それではまず、内容について、事務局より御説明をお願いいたしたいと思います。  
よろしくお願いいたします。

(事務局から資料2 p. 8～p. 18「タワーマンションと地域社会との関わりのある方に関する有識者会議の報告書について」等及び資料5「神戸市におけるタワーマンション等に係る施策」を説明)

#### ○事務局

次に、次第3(6)の自由討論に移りたいと思いますが、改めて事務局より今回の諮問内容に関連します、昨年度、有識者会議の報告書で示された内容について、簡単に説明させていただきます。

資料6の1ページを御覧ください。

③の非居住対応についてですが、非居住が増えるとタワーマンション等の管理組合における合意形成の障害になり、適切な修繕がなされず、将来的に景観や工作物責任等の外部不経済を招来するおそれがあることを認識し、タワーマンション等の適正管理を促進する法定外税など、負担のあり方を検討することという内容が示されております。

こちら、何とぞ御議論のほど、よろしくお願いいたします。

#### ○会長

ありがとうございます。

今まで事務局から説明していただいたそれぞれの資料について、念のための確認とか、この点はどうなっているんだというような、そういう追加的な、まず御質問とかあるいは確認のための御質問というのをまず頂戴したいと思いますが、ございますでしょうか。

はい、どうぞ。お願いいたします。

#### ○委員

ありがとうございます。

本当に確認でございますが、今言っているマンションというのは、区分所有のマンションに限定していると思ってよろしいでしょうかという確認でございます。

○会長

どうぞ、事務局。

○事務局

区分所有のマンションでございます。

○委員

はい、分かりました。ありがとうございます。

○会長

あと、ございますか。お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

11ページの6のタワーマンションと地域社会との関わりの報告書の中で、オレンジの都心機能高度集積地区のところの下に住宅等の建築を禁止と書かれておりますけれども、等は何を意味していらっしゃるか教えていただけますでしょうか。

○会長

事務局、どうぞ、お願いいたします。

○事務局

後ほど調べて、御回答を差し上げます。申し訳ございません。

○会長

ありがとうございます。

あと、ございますか。念のため確認ということで、御質問等ございますか。よろしゅうございますか。

それでは、先ほど事務局から御案内がありましたように、自由に討論をしていただ

くということになるわけですが、要するに基本的には、この会議というのは、前回の報告書の提案を受けて検討するという、そういう性格を持っているということになるわけですが、私の基本的な理解は、前回の報告書をつくられるについては、前回の委員は本当に御苦労されたというふうに思うんですが、そのときの最終結論として税制をつくるというようなのを提案されたのは、何が何でも税制をつくるという、そういう強烈なといいますか、意味合いではないというふうに私は理解しておりますし、今回の委員会は、新たに前回の委員会の報告書を受けて、その委員会のときの委員の先生方の思いとか気持ちを十分に受け止めて、その上で本当に制度として、そういうような新たな税制をつくるのが可能かどうかとか、そういう観点からもう一度幅広く再度検討するというのが、恐らく一番ここに参画していただいた先生のお気持ちにも沿うものだと思いますので、本当にそういうのができるのかどうかということも含めて、真摯にいろんな議論を積み重ねていって、それでそういうような議論を積み重ねた結果、できるのであれば、それはそれでよいし、ちょっと現状では困難だという、そういうことにひょっとしたらなるかもしれない。

そこは最初からこういう方向性というふうに、必ずそういう方向に向かわないといけないというそういうことではなくて、もう少しフリーな感想や御意見も含めて、率直な御意見を、まず本日は頂戴したいというふうに思っています。

○委員

会長、いいですか。

○会長

はい、どうぞ。

○委員

ありがとうございます。

先ほど、事務局に報告していただいた報告書、私が委員長だった有識者会議での報告書です。

報告にあったように、持続可能な地域のあり方について考えることを目的にして、とりわけタワマンと地域のあり方について議論していて、規制、補助金、税制といった政策パッケージを示しています。なので、税制も考えていますが、基本的にパッケージ化しているので、税制はワンオブゼムだったということです。なので課税だけを主に検討してきたわけではありません。そこが今日から始まった検討会とは大きく違う点だと思っています。

有識者会議で議論していたことは、これタワマンに関する問題について、この政策パッケージを提案したのですが、それによって全てが問題解決できるというものではなくて、まずそこから始めるという、そういう内容でした。その上で問題提起をしたという、そこが結構重要だったと思っています。

前の有識者会議と今回の検討会なのですが、これは別々の組織ですので、先ほど会長が言われたように、報告書については参考にしていただくことはもちろん重要ですが、ある程度各委員については自由に討論していただければと思っています。

以上です。

○会長

ありがとうございます。本当にそういうふうなコメントを頂戴して心強く思っている次第です。

その上で、今日は第1回目ということもありますので、今日の事務局からの御報告あるいは前回の報告書の内容をお読みいただいた感想等も含めて、現時点で、今後、前回の報告書でいろんな政策パッケージとして提案されているもののうちの1つとしての税制の問題というのをどういうふうに考えたらいいかという点で、率直な忌憚のない御意見を頂戴したいというふうに思っています。

あるいは、またこの種の議論を今後どういうふうに進めていったらいいかという点についてお考えの点があれば、それも含めてお願いしたいというふうに存じております。

それで、取りあえず全ての委員に、まず一通り今お考えのところを、お話いただいて、さらにその上で追加的にいろんな御意見や、あるいは御要望等を拝聴したいというふうに思っております。

今のような方向でよろしゅうございますでしょうか。

じゃあ、こちらから指名させていただいて恐縮ですけども、まず、お願いできますでしょうか。

#### ○委員

よろしくお願いいたします。

今日最初ということでございまして、事務局から、資料2の18ページですが、法定外税の新設手続ということで説明がございました。

これは、見ていただいたとおりなんですけれども、次のいずれかに該当すると認める場合を除き、総務大臣は同意しなければならないということで、この1、2、3という3つの要件に該当しなければ、総務大臣はこれに同意しなきゃいけない、こういう法定外税は建てつけになっております。

私は総務省で税制を長く担当しており、法定外税の制度の運営にも携わってきたんですが、法令上は条例が可決されてから総務大臣に協議されるという仕組みになっているんですけども、実際問題としてはその前段階で相談ということがあって、意見交換とかアドバイスというのを、総務省側に立てば、行っておりました。

ただ、最終的に同意するかしないかというのは、この3要件にしか縛られないといえますか、この3要件に該当しない場合は、総務大臣は同意をしなければならないとなっています。

何が言いたいかというと、この3要件自体は、それほど高いハードルではないのではないかと私は思っております。重要なのは、総務大臣の同意が得られたからといって、その税制というのは問題がないんだというお墨つきが与えられたというもので何でもないということなんです。実際、総務大臣の同意がされても、法定外税が

違法無効と判断された事例もございます。

ですので、地方団体が基本的には責任を持って考えていく税制、最終的な責任は当然地方団体が負うものであるというところを、心して取り組んでいかなければならないと思います。

法定外税について、課税団体である地方団体が様々な論点をきちんと整理して、その整理する場の1つがこの検討会ということになろうかと思えますけれども、取り組んでいかなければならないというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○会長

ありがとうございます。

続きまして、お願いいたします。

○委員

どうぞよろしくお願いいたします。

昨年度の有識者会議には私は参加しておりませんので、もし可能でしたら、昨年の有識者会議の扱っていらっしゃった範囲というのが非常に広いので、恐らくですが全部同じウエートではなかったのではないかと考えておりまして。マンション管理、災害対応、非居住と、バランスのとれたまちづくりと、終末期の対応の中で、どういう議論がなされていたのか、もう少し、もし可能でしたら補足していただけるとありがたいかなと思っています。報告書を何度も読んではおりますけれども、ちょっと私の理解が及んでいない部分もありますので、可能でしたら少し補足をしていただけるとありがたいかなというのが、まず1点目のお願いです。

今回、居住と税制のあり方に関する検討会という検討会の名前がついておりますけれども、前回のタワーマンションと地域社会の関わりのあるあり方に関する有識者会議というタイトルとそんなに違わないのかなというふうに私は思っております。まさにタワーマンションと地域の関わり方ということで、この検討会の中でタワーマンシ

ンにお住まいになられている方々、あと非居住者も含めてと、あと神戸市の地域に住まわれている皆様との関係性なども含めた、市民の方々の居住のライフサイクル、お住まいになられてから最後お亡くなりになられるまで、もしずっと神戸に住んでくださるようでしたら、その方のライフサイクルをどう維持するかということと、あと建物全体のライフサイクル、終末期までというふうに書かれておりますけれども、どうふうに、タワーマンションなどの高層の建物をメンテナンスも含めて考えていくかということを中心に置きながら、神戸市がどのように行政サービスを提供し、そのための必要な分の財源確保を見極めていくかということ。

あと、地域の安全性や災害対応にすぐに対応できるような住民サービスが確保できるかというようなことなど非常に扱う期間も長く、かつ多岐にわたって行政サービスを考えていくという点で非常に重要でかつ難しい議題だなというのが率直な感想です、取りあえず。

○会長

ありがとうございます。

前半のほうで、御質問の内容といたしますか、項目というのを、もう一回言っていたいて、必要があれば事務局のほうに、今、すぐに答えていただこうかと思うんですが。前回の有識者会議の中での、今、委員が再度明確に把握したいというのは、例えば、どのような論点でしょうか。

○委員

先ほど委員が、簡単に御説明くださったのですけれども。実際にその場に私はいなかったもので、その議論の熱意というか、そのときの熱量とか、そういうものがちょっと字面だけを追っていると、正直私はあんまり分からなかったんで。事務局からの御説明というよりかは、委員としていらっしゃった方がどういうふうに、そのときに思われたりお考えになったりしたかということのを、もう少しリアルなところが分かると。すいません。

○会長

委員のそのときの気持ち等も含めて、どうぞ、お願いいたします。

○委員

分かりました。私と委員が引き続きというか、留任しています。

私の専門は財政なので、このマンション管理とかタワマンの問題というのは、あまり知らなかったのですが、先ほどの市長のお話にあったように、神戸市という特性が結構あるかなと思って受け止めています。あとはこの都心機能誘導地区というところが、非常にやっぱり重要なエリアになっているので、そこに対するマンションのあり方というのは、あの有識者会議のメンバーの中では結構重要な位置づけだったと思います。

なので、報告書の中では、あのエリアに対する要は提言になっているわけですね。ただ、後で多分議論になるかなと思っていますが、課税のあり方を考えるときとあの報告書の考え方は多分ちょっと区別して考えないといけないかなと思ってます。

なので、先ほど私が申し上げたのは、今回の検討会と先ほど報告があった報告書とは、もちろん参考にしていただくというのは重要なのですが、それは参考にして、ここで議論するのは再度、一からというところが大事かなと思ってますので、もちろん熱量は幾らでも私は伝えます。ここでの議論は本当に一からもう一回積み上げていと思っていますが、いかがでしょうか。

○会長

どうぞ。

○委員

前回の有識者会議は、課税というのはあくまでもパッケージの中の1つで、ありうる方向性の1つということです。ただ、メディアがそこばかり取り上げて独り歩きしてしまっていますけれども、むしろ都心エリアをどう持続可能にしていくかという議論の中で、防災や水の供給をどうするのかなど、災害、防災の先生もいらっしやいま

したし、やはりそういった観点で、まちづくり全体としての熱い議論でした。その中の1つで、課税というのが本当にできるのかどうかということをご議論することなので、さきほど会長もおっしゃったように、必ずしも課税ありきの話ではないのかなという気はします。

以上です

○会長

ありがとうございます。それでよろしいですか。

○委員

ありがとうございました。少し理解が深まりました。

つまり三宮の先ほどの便利な地域、都心機能高度集積地区を中心としたまちづくり、都市の継続性に必要な行政サービスが、どのぐらい今の財政で維持できるのか、足りないのか、そういった観点から、必要であれば税制ということになるかもしれないですけども。メインはだから今のまちが、このまま神戸市が継続、維持できるような行政サービスのあり方を踏まえるというのが基本の考え方なんだということがよく分かりました。ありがとうございました。

○会長

ありがとうございました。

それでは、引き続きまして、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。

報告書、大変興味深く拝読いたしました。都心が抱える一般的な問題と、それから神戸市という非常に魅力のある国際的な都市に特有の事情、そういった様々なことを多面的に分析されていらっしゃると思います。対応策を一体的にパッケージとして進めていく必要があると、提言されていることに賛同いたします。

また、神戸市がこの問題につきまして、既に多くの取組を実施されているというこ

とも体系的に理解できました。

ただ、これらの課題に何らかの税制で対応できるかどうかということにつきましては、そもそも課税の趣旨をどのように捉えるのかとか、担税力はあるのかといったような、より精緻な検討が必要かと存じます。

報告書を拝読しましたところ、参考にとということでしたけれども、タワーマンションの建設の抑制とか、空き部屋の抑制、それからごみ処理などの一般的な行政需要への対応などの複数の事柄が税制導入の目的と、あくまでも参考ということですが、いろいろな目的が盛り込まれておりまして、もう少し最初の達成したい政策目的はいったい何であるのかということからしっかり議論をしていく必要があるのかなと感じました。それが印象でございます。

○会長

ありがとうございます。

それでは引き続きまして、お願いいたします。

○委員

発言の機会をどうもありがとうございます。私、マンション管理の研究をしておりますので、その視点から幾つか質問と、そしてコメントさせていただきたいと思えます。

マンションの管理が適正に進んでいってほしいというのは、多分皆さん誰もが思っていることだと思います。その1つのツールとして、税をうまく使って、皆さんが管理をより適正に進めていっていただくようなことができたかなという思いで皆さんの御指導を得たいと思っております。

そういう意味からしますと、先ほど確認させていただきましたが、対象となるタワーマンションは区分所有でしょうか、という御質問をさせていただきました。区分所有って多くの人で所有しているから、合意形成が大変だから、管理が大変になるでしょうということで、まずは区分所有のものをターゲットにしたと理解しております。

それから、タワーマンションは、大きな建物で、もし適正に管理ができなければ外部不経済が大きいでしょう。ですから、まずはそこをしっかりと考えていきましょうということで、それを取り上げるという認識をしておるところでございます。

そして、今日でなくてもいいんですけども、調べて分かりましたら教えていただきたいところが、まず先ほどのこの資料の9ページでしょうか。神戸市のタワーマンションの特性、特に利用とか所有に対する特性を、まずはしっかりと把握したいなと思います。私は生まれて初めてこんな情報を見て、すごいことを調べていただきましたと思いました。階数が上がるほど、非居住率が高くなる。人が住んでないという意味では空き家なんだろう。そして、立地のいいところで空き家ということは投資目的なんだろうかと。後半部分は推測でございますから、そこが明らかにならないわけです。しかし、この数字というのは、タワーマンションにかなり特質的なものでしょうか。一般的な神戸市のマンションに比べてこの数字というのは、かなり高いという異常値なんでしょうか。このあたりは、教えていただけたらなと思いました。タワーマンションだけをなぜしっかり取り上げて議論するのかという、バックアップのデータにもつながってくるのかなと思っています。

2点目は、同じく10ページのところで、今度は所有者を調べていただいております。これもすばらしい非常に明快な情報、データが出てきております。タワーマンションの中の階数別なんですけれども、こういった状況も神戸市のほかのマンションと比べてどうなんでしょうか。タワーマンション全体の特性として言えるのでしょうかというあたりも分かれば、戦略を立てていく、施策を考えていくということに有益ではないかなと思って、質問でございます。

そのほか、12、13ページのあたりで、前回の報告書というので、マンション管理を取り上げていただいているところでございます。その中で、将来こうしていくと修繕積立金が適正に引き上げられないと、合意形成が難しいのではないかということ。それから管理の状況が十分に把握できていない。そういった意味で、マンション管理組

合の届出をしっかりとってもらうように検討しようということがありますね。そこで教えていただきたいのですが、タワーマンションでは管理が一般的なマンションに比べてどんな状態にあるのでしょうか。例えばこの神戸市の場合は、現段階では管理届出制度が義務化されていない。やってくださいねということで任意で届け出る制度ですが、今どのぐらいで、タワーマンションは其中で積極的にされてるのかどうなのかということをお分かれば教えていただきたい。

それから、もう一つ、修繕積立金の問題がございました。これも多分今後引き上げが難しいということがあります。タワーマンションは戸数が多いので、合意形成が難しい。大体一般的にマンションは戸数が多ければ、管理参加率が、総会の参加率が下がってきますので、そういう意味では、総会決議で決めて修繕積立金を引き上げましようと言われても難しいということもあります。そういう意味で、この修繕積立金の引上げが必要ない、既にもう均等割しているよというのであれば、修繕積立金を引き上げる必要がないので、そんな心配は必要ありませんね。修繕積立金の集め方は大きく分けると、均等割で集める方式と段階的に上げていく方式がありますが、神戸市では一般的にどのように、その中でもタワーマンションはどんな状態になっているかということをお教えていただければと思います。本当に勝手に心配しているだけではなくて、「大丈夫だよ、そのことについては対応ができてるんだ。」というのであれば、ここは課題ではないのかなと思ったので、確認で聞かせていただきました。

もう一点、今しっかり管理しているところがマンション管理計画認定制度ということで認定をしてもらえます。ちょっとざっくりと分かりやすく言うと、「あなたのマンションはしっかり管理していますね、体制も整っていますね。」ということで、行政、神戸市が認定をするという制度がもうあるわけですが。この中で、神戸の中でどのぐらいのマンションが認定され、その中でタワーマンションというのは、一般的なマンションに比べて積極的に認定を受けていただいているのかどうかということ、タワーマンションの管理の状態ということをお、ぜひ分かれば教えていただき、そのことに

よってまた議論を深めていけたらと思います。

そして、大きく今幾つか言いましたが、その中でちょっと気になることがあったのは、13ページのあたりでも、マンションの空き部屋には、空家特措法の対応が困難というふうにありました。多分これ議論していた頃と若干、環境が変わってきたこと、もう皆さん御存じのように、先週、マンション4法の改正が成立いたしましたので、区分所有法が変わり、そしてマンション管理適正化法が変わり、そしてマンション建替え円滑化法という、建替え円滑化法とよばれていたものが、建て替えと一棟リノベーションと、いわゆる敷地の売却も含めた再生法に変わり、そして被災マンション法も変わったという意味では、環境がかなり変わってきて、例えば総会で合意形成をとるというのも出席者多数に変わりましたので、心配の点とか課題の点も変わってきているのかなと思っています。

空家特措法での対応が困難というのは、全棟、全部が空き家にならないと特措法はマンションでは使えませんが、今回区分所有法の改正で、管理不全、共用部分管理人制度、ある特定の住戸だけが問題であれば管理不全、専有部分管理人制度もできました。またマンション管理適正化法を変えて、行政の権限が強化し、修繕勧告もできるようになったという意味では、そういう意味では環境も変わってきているということです、また新たな課題を発掘しながら、そしてより管理を適正にさせていただくための方策を、トータルでどういうふうに考えていくのかということ、私も一緒に考えていかせていただけたらなと思っています。

以上になります。

○会長

ありがとうございます。

何点か重要な御指摘があろうかと思いますが、現時点で事務局のほうで、特にコメントがあれば、可能な範囲でお願いしたいと思います。

○事務局

はい、事務局からお答えするところですが、まず、最初の9ページ、10ページのタワーマンションの所有者の居住状況等についてなんですけれども、これにつきまして、一般のタワーマンション以外のマンションの情報があるかということですが、基本的には今のところまだございません。情報としてありますのは、報告書の29ページに記載がありました、都心機能誘導地区内のマンションの空き部屋の比率、これをタワーマンションと、それからこれは一般マンションの中でも100戸以上で、しかもワンルームを除いた大規模マンションということに限定はしておりますけれども、調べて比較しているものがございます。

さらに詳細な何らかの比較が必要であるということであれば、何らかの方法で調査させていただこうと思いますけれども、また、こういうふうな資料であればというお話があればというふうに思っております。

あと次に、タワーマンションの管理状況が現実的にどうなのかということについては、これは管理している方々にヒアリングをしたということが、今のところ少なくとも事務局側ではございませんので、例えば、そういう方々にヒアリングする機会を持つというのは、1つ参考になるかなというふうに思っている次第でございます。

届出制度の活用によってどれぐらいの届け出がなされているかということについてなんですけれども…。

#### ○建築住宅局

建築住宅局でございます。委員からの御質問につきまして、お答えをさせていただきます。

まず、今回の資料に載っておりますタワーマンションの、9ページでいいますと、空室状況があったかなと思いますけれども。一般のマンションでどうですかという御質問だったと思います。

委員からも御紹介いただきましたように、神戸市では管理状況の届出制度ということで、任意制度で運用しております、現在市内には約3,800管理組合ほど、我々が

把握している中ではございます。そのうち約840組合、現時点で今22%ぐらいですけども、届出率の状況になっておりまして、その届出をしていただく中で、ちょっとこれは回答項目で任意ということにしておりますので、今申し上げた840組合全てじゃないんですけども、空き住戸率というのを書いていただく欄があります。ただそれは、1%から5%というように5%刻みになっておりますけれども、そういった意味では把握というか、つかめてはいるというのはあるんですが、それが正確にどこまでかという、また別の話かなと思います。

それから、次に所有関係ですけども、そこにつきましては、届出の制度でもちょっと把握しきれないということがありますので、分からないというお答えになります。それから、届け出状況につきましては今申し上げたことになりますけれども、管理計画認定制度です。今現時点で市内66の認定数がございまして、うちタワーマンションの定義がそもそもまだ難しいというところがございますけれども、今回の会議で出てくるような定義でいきますと、そのうち2件ですので、多いか少ないかという判断はありますけれども、なかなか伸びてないという率直な印象を持っております。

ちょっと漏れましたけれども、届出数ですね。現在、昨年度の有識者会議で定義をしたタワーマンションということではいいまして、建設中を含めて約64棟という分母になりますけれども、そのうち34棟から届出をいただいておりますので、全市平均でいくと、管理状況の届出状況としては良いほうなのかなとは思っています。

それから、修繕積立金の件で御質問ありましたけれども、今申し上げた届出制度で把握している限りになりますが、タワーマンションにつきましては、6割程度が段階増額方式となっております。ただ、神戸の特に古い高経年のマンションに強い傾向、築45年以上ぐらいになりますと、かなり均等というのは増えてきます。そういった意味で言いますと、現時点で届出制度でつかめている割合で言いますと、実は均等が一定数あります。市内の一般的なマンションというところのような状況になっておりますけれども、やはり近年分譲されたものは、ほぼ段階増額方式かなというふうに捉えて

いるところでは。

以上でございます。

○委員

ありがとうございます。

○会長

ありがとうございます。

それでは、続きまして、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。まずマンションの管理については前回の有識者会議でも、中長期的に三宮の都心エリアが、管理不全建物がたくさんにならないということと、空洞化の防止、つまり未活用空間があまりにも増加し過ぎないということを防ごうということ、魅力的で活力あふれる都心づくりを行うために、何かいろんな施策をパッケージでやっていくべきではないかというスタンスだったと思います。

その中で、まず課税があるとすると、未活用空間の増加を防止するという意味では、京都市と同じような利活用促進といった話がありますが、もう1つは、やはり先ほど委員もおっしゃったように、戸建ては空家特措法でかなり行政が関与して空き家で管理不全になっているのは、空家等対策特措法の改正で、行政が空家管理不全と勧告したら、固定資産税の6分の1の軽減措置がなくなるなど、行政がかなりコミットできます。ところがマンションは、この有識者会議の後、いろいろ先ほど委員がおっしゃったように、マンション法制が変わっているので、少し違ってくると思います。とはいえ、全ての住戸が空き家にならないと空家特措法の対象にならないということなので、やはり行政が関与し始める時期が、全部の住戸が空き家にならないと、その特措法では対応できないことを前提に前回の有識者会議では検討をしていました。

その中で、マンションの非居住というのが多いことで、維持管理の合意形成が本当に影響があるのかどうかについては、マンションごとに違うと思います。

なので、さきほど他の委員がご指摘のとおり、そのマンションによって管理状況、長期修繕積立金がきっちりあるところとないところであったりとかというのがあるので、その合意形成へのハードルというよりも、非居住が及ぼす影響について、管理組合の方々が非居住の住戸に対して、所有者がだんだん分からなくなる、なかなか連絡が取れない、一体どこにいらっしゃるのかなど、きちんと管理組合が探索して、連絡先を確定し、連絡をして交渉していくみたいなところは、相当に管理組合にとって、手間、時間、コストがかかることになります。こういう合意形成の少し前段階みたいところで、例えばですけども、行政が課税という形でやれば、連絡先は特定できるわけで、そういった意味で少し管理組合が管理、維持管理をしやすくなるようにして、合意形成に向かうための前段階のいろんなコスト・手間・時間などが少し緩和できるようにするということは、1つの方向性としてはあるのかなと考えております。とはいえ、最近のマンション法制の改正と突き合わせて、一体本当にそれが必要なのかどうかの検証がまず必要であると思います。

もう一つは、やはりタワーマンション狙い撃ちではなくて、都心エリアの中には、大規模な区分所有マンションもあるので、タワーマンションだけではなく、管理不全に陥ったり、あるいは未活用空間が増えてしまうと、都心エリアのまちづくりに影響があるところの非居住に対してどう考えていくかも重要です。

それが課税というアプローチなのか、もっと違う、むしろ北風と太陽だったら、太陽みたいな政策のほうが効くのでしたら、そちらのほうの検討を深めるということもあと思っています。行政が、今後マンションに対してかなり関与していく状況に法改正でなってくる中でいうと、相当に行政コスト必要になってくると思うので、職員の方が少なくなっていく中で、やはり大規模なマンションも含めた区分所有マンションの非居住に対するいろんなサポートというものを、何かもう少しシンプルな形でできれば、お互いウインウイン、管理組合もウインだし、行政もいろんな意味でウインというふうに考えていくことも、あくまでも1つの方向性としてあると考えています。

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、お願いします。

○委員

分かりました。

課税について考えるときに、幾つか論点があると思っているのですが、再度、あの報告書とは別にこの検討会で考えるべきことは、やはり、先ほど委員も言われましたが、やはり政策目的ですね。委員も言われたのですが、やはり課税の政策目的をもう少しと突き詰めていく必要があるかなと思っています。いろんな切り口があると思うのですが、先ほど委員が若干話されたのは、多分管理不足マンションへのアプローチというのを、課税でどう考えるかというのも1つの切り口かなと思います。これはただ、政策目的をそこに設定するならばという話ですが、その政策目的をきっちりセットしていくことが重要かなと思います。

2つ目です。実際に課税する場合は、課税対象をどうするか明確にしないといけないのですけれど、やはり今までの議論で気になってるのは、対象とするマンションをタワマンでいいのかというところは、各委員も結構気にされていまして、有識者会議の報告書では、特にタワーマンションについて取り上げたのは、まず最初はここからアプローチしようということだったのです。先ほど私が申し上げたとおりです。なので、全ての問題はこれで解決できるわけじゃなくて、最初のアプローチはこうだという提言だったから、タワマンというところに限定したのです。ただ、ここで考える課税の話は、恐らくそこじゃいけないかなと思っています。なので、まず対象とするのだったら、そのタワマンだけじゃなくて、タワマン以外の、例えば大規模マンションをどのように扱うのかというところの検討も必要があるかなと思います、これが2点目です。

3点目ですけれども、こちらもやはり先ほどの報告書にあったとおり、エリアですよ。報告書では都心機能誘導地区に限定して話をしたということは、これは神戸市としては、あのエリアとても重要だからそこに対して政策パッケージを提示したんですけれども、課税について考えるときには、その対象エリアをそこに限定するのか、もしくはもうちょっと広げるのかということについては、再度検討の余地があるかなと思っています。これが3つ目です。

4つ目ですけれども、これも報告書に戻りますけれども、タワマンの空室、空き部屋に着目して住民登録の有無について調査をしたのですが、課税について考えるときに、何をもちて空き部屋なのかというところの調査は、より突っ込んだものが必要かなと思います。この点については、前回のその報告書では、基本的にはこうすべきだということは書かなかったのですが、後々考えると、やはり例えば水道使用メーターとか、それを使った調査をしていただくというようなことがあれば、より具体的に本当に住んでいるかどうかはチェックできるかなと思っています。これが4点目です。

5点目ですが、前回の報告書で参考にした独自課税というのは、熱海市の別荘等所有税と京都市の非居住住宅利活用促進税の2つだったのですが、とりわけこの非居住住宅利活用促進税、田中会長が取りまとめをされた独自課税ですけれども、こちらはやはり非居住に着目した独自課税という意味では、私たち非常に近いことをやろうとしている可能性があるのです、こちらについてはより深掘りした調査を必要とするかなと思っています、これが5点目です。

それと最後ですが、やはりこの件は、時間をかけて慎重に進めるべきかと思っています。その上で、関係団体にヒアリングが必要だと思っています。なので、ぜひ各委員には、こういう団体のヒアリングは必要じゃないかという御提案をいただきたいと思っています。

私からは、以上です。

○会長

ありがとうございます。

私が、これから申し上げるのは、会長というよりは一委員として、税法あるいは税制の研究者として、どういうふうを考えていくかということについて少しお話させていただきたいと思います。大きく2つの点でお話をさせていただきます。

1つは、私もこのお話を頂戴したときに、やはり一番最初に本当に率直に思ったのは、なぜ税なのかというのは、そこは非常に率直な印象としてありました。やはり、今日のお話にもありましたように、様々な政策課題に対応していく上で、その政策のパッケージとしていろいろ考えていくというときに、税というのは一体どういう役割をしたらいいのかという。あるいは、例えば直接的規制を、例えば今回についても、神戸市は単なる届出を義務化するとか、そういう格好で、マンションあるいは高層住宅のありように関してやはり積極的に、公的観点から関与しようという、こういうことをされているのだから、そういう直接的な規制がどうあって、今はそれがこういう点で不十分だし、こういう点を考えると、やはりそれはその次には例えば間接的な強制手段としての税制等の経済的な負担を課すという、そういうようなこともあり得るのかなと思いますので、いろんな税制のパッケージの中で、税制はどうあるべきかという議論をやはり丁寧にしていく必要があるというのが1点です。

2つ目は、特に税制に関しては、これもいろんな考えがあるんですけども、やや保守的な考えともう少し進歩的な考えと2通りあるんですね。保守的ないし慎重論というのは、税制というのは、本来はやっぱり行政需要を賄うための財源を基本的に調達するんだから、税収を上げるのが一番なんだから、あんまり必要以上に政策過程に拘泥して、それに引っ張られていくというのは、それは本筋ではないだろうと。そういう点からすると、税制の本来の役割という点から、やはり行政需要を賄うというこの大原則を必要以上に踏み外してはいけないというのが一方の考えである。

もう一方の考えは、もう少し進歩的というか、税制と云って、様々な今の社会のありようの中で様々な役割を果たしているんだから、それが少しでもお役に立つの

であったら、そこはそれで合理的な節度を持ちながら、少しでも税制としてお役に立つことはそれはそれでいいんじゃないかと、こういう考えもある。

仮に後者の、つまり税制の政策的利用に対して、少しはやはり現実的な観点から考慮する必要があるんだという観点からすると、私は今回の答申とか、あるいは今日の市長のお話にもありましたように、キーワードで言うと相互に関連するんだけど、少し内容的には違ってくる、2つの内容を言われているように思います。

1つは、マンションの適正管理。マンションを適正管理するために、税制がそれを下支えすることができるかどうかを検討しましょうねという。だからキーワードとすると、マンションの適正管理というのがある。

もう一つは、居住促進ですね。つまり空室になっている。やっぱりそれではまちづくりという観点からもやはり問題であるので、居住促進という点で税制が何らかの促進をするというか、下支えすることができるかどうかを検討しましょう。やはり適正管理というこの話と居住を促進するというのは、やっぱり少し違うところがあるような気もしていて、今も私の率直な印象でいくと、マンションの適正管理というのには、本来はマンションの居住者が自分で責任持ってやるべきことだということを前提にすると、それに対して、何らかのプレッシャーをかけるために税制が一体どこまで発動できるかというのが、ちょっと現時点ではその姿を描くことがちょっと難しいなという印象があります。これはもう先生方との議論をする中で、その印象がひょっとしたら変わってくるかもしれませんが。

居住を促進するという点に関しては、これはまちづくりの上で、一定の空室があふれるようなそういうような状況というのは、それは好ましくないという、そういうまちづくりの観点から、やはり一定の公的な価値があるんだから、それを少し場合によっては応援するし、場合によってはその反対にプレッシャーかけるとか、こういうような形で税制を政策的に利用するというのには、ひょっとしたらあり得るかもしれないというのが、今の段階での私の率直な思いです。

もちろんこれは、本当にいろんな議論をする中であるいは基本は現実をどう見るかというのが一番の問題で、神戸市がどういう問題に今当面していて、そういう中で今何が必要かというこの議論を進めていく必要があるのではないかなというふうに私は思っています。

あと、確かに三宮の中心地を取りあえずそこで進めていこうというのは、本当にそれで現実の遂行という点でそれでいいんだという考え方もあれば、やっぱりそれは税制というのは順次、時をおいて改正して、対象を広げるというのはあるにしても、課税の公平性というようなことからすると、相当程度課税の対象というのは、できるだけ広くかつその範囲を明確にしないと。これも今までいろんな紛争になってきたのは、納税義務者として極めて数が少なくて、例えば1人とか2人とかという者に対して税制を発動するというのは本当にそれでいいのかみたいな、そういう議論も当然出てきて、そういう場合には間違いなく裁判になりますので、そういうようなことも含めて、少し慎重に考えた方がいいと思うので、私は税制というのはもう極めて大味な制度だと思うんですね。

私が講義をしていたときに、学生には半分冗談で言っていたんですけども、税制というのは、これ注意をしないといけないのは、ハエをミサイルで撃つようなところがあるので、それは制度として本当にきちっと対象を適正に把握をして、しかも税制の効果というのはものすごく大きいですから、それを慎重にしていく必要があるのではないかというのを常々思っているところです。

そういう意味で、今申し上げた意見は、ひょっとしたら変わるかもしれませんが、今後の議論の中で現実がどうなっているのか、あるいはそういう状況の中でこういうような様々な政策パッケージをつくり、その中でひょっとしたら税制がこういうお役に立つことがあるかもしれないという、そういう全体的な議論を遂行していくことができるとというのが、私の一委員としての感想です。

差し当たり、今ここで一巡いたしましたのが、今のそれぞれの委員の先生方の御自身

の御発言とかあるいは他の委員の御発言等をお聞きになって、さらに追加的に御意見やあるいは御質問等は。

委員、お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。私からはもうちょっと今の神戸の実態を知りたいなと思いまして、お願いなんですけれども、まず固定資産税の滞納状況がどうなっているかということで、これは居住、非居住に関係なく税金が掛かると思いますので、その実態を知りたいんですけど。タワーマンションだけではなく、先ほどのいろいろな何人かの委員の方々からおっしゃっていただきましたけれども、大規模マンションなども対象に含めて、広く神戸市の滞納状況を知りたいなというふうに思いまして。あと加えて、住民登録のある方々は住民税を払ってらっしゃると思いますが、その滞納状況についても、タワーマンション、大規模マンション、あとその他合わせてちょっと動向を教えていただけるとありがたいなと思います。

それから、納税管理人の設定状況も分かるというのではないかと思うので、それを加えてお願いしたいと思います。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

じゃあ、それはこの次までの御準備をお願いしたいと。今、委員からの御発言もありましたように、この次までの会議で、少し事務局で用意をしておいていただきたい点とか、あるいはさらにこういうような論点が必要になるのではないかと、そういう点で御発言等があればお願いしたいと思います。

お願いします。

○委員

今日は検討のキックオフということで、先ほど会長からも様々な御発言がありまし

たが、税制を考える上では、何のためにという基本的な部分と、それからどのようにという実務的な部分と、両面から考えていく必要があるかと思えます。

何も決まっていない状況ではありますが、タワーマンションあるいは大規模マンションの非居住者の方から税として負担を求める、こういう前提に立った場合に、委員から先ほどお話がありました、その影響を受けるであろう方々というのが想像されるわけで、例えば不動産流通に係る事業者の方とか、それからマンションのデベロッパーの方とか、そういった方々が、何も決まってないのであやふやな前提条件ですけれども、そのような課税がされるとすると、どう思われるのかということ、私もどういった関係者がいるのかはつまびらかではないんですが、会長と事務局で御相談いただいて、そういった方々からの意見を聞くような場を、次回以降のいずれかのところで設定していただいたらよいのではないかと思います。

行政が施策を行うときに、何でもそうなんですけれども、関係者の意見を聞いたかということは非常に重要なことで、特に税のような御負担を求めるものについては、さすがに非居住でマンションを持っている方を対象にというわけにはいかないんですけども、関係の方々の意見を聞くということが大切だと思いますので、そういったことを御検討いただければと考えます。

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。何なりと結構ですが。

委員、お願いいたします。

○委員

私も供給者側のデベロッパーとかというよりも、むしろ今タワーマンションや大規模区分所有マンションの管理組合の理事長さんや理事の方にもし聞けるのであれば、いったい非居住の住戸が、そのマンション管理に関してどのような影響があったり、

手間・時間・コストがかかっているのか、あるいはかかりそうなのかというところをもう少しちゃんと押さえないとよくないと思っております。なので、それをもしヒアリングなどでしていただければ、いいと思います。そのうえで、本当に課税という形がいいのか、もっと違う政策で支援できるというパターンもあると思います。非居住という存在で、漏水をしている住戸の所有者に連絡を取りたい場合など、管理組合の名簿の更新が重要となる状況にこれからなってくると思います。連絡が取れないといった状況が本当に起きているのか、あるいは起きたときどのように対応しているのか知りたいところです。

前回の有識者会議でも、中長期的な観点で考えると、マンション管理会社そのものが、きちんと今のように適切に対応していただける世の中になるのかという議論もありました。担い手不足がすごくて、マンション管理はカスタマーハラスメント的な形もあり、若い人がマンション管理会社に行きたがらないというのもあります。今、工事費も上がっている中で、合意形成もなかなか大変になってきているということもあります。中長期的に見てその非居住にどのように対応すべきか、どのような、問題が起きそうかというところも聞いていただけるといいと思います。

それとともに、そのマンション管理会社の方にも、現場で頑張られている方にも少しお話を伺ったら良いと思います。供給者側は多分当然ですけど反対されると思いますが、マンション管理の現場で本当にお困りになっているケースがいらっしやると思います。戸建ての空き家でも本当に行政がいくら関与しても、固定資産税の課税情報から何かいろいろ探索してもなかなか所有者にたどり着かないケースもあり、そこに相当の行政コストがかかっていると思うので、それを今後、管理組合がやっていけないといけなくなった場合、そこに何か支援できる形はないのか、そのあたりの状況を、何個かでも聞けるといいと思いました。

以上です。

○会長

ありがとうございます。あといかがですか。

委員、お願いします。

○委員

ありがとうございます。もし可能であれば、次回までに教えていただきたいことが2点ございます。

1点目は、先ほど資料の5でしたでしょうか、マンション政策について教えていただきました。その6番目でマンション長寿命化促進税制と御説明いただいたところがございます。この税は、かなり画期的で、頑張っってしっかり大規模修繕したら翌年固定資産税を2分の1にしてあげましょうという、管理の推進ということと税制度をリンクさせています。ただし、一定条件を満たす場合ってさらっと書いてありますけども、かなり限定的ですよ。という中でも、これが実際今どのくらい使われているのかということですね。本当はもうちょっと対象を幅広くしてもらえるのかと思って、ものすごい期待があったんですけども、そういう意味では、税を課すだけじゃなくて、むしろ税を有利にしてあげるよということ、管理の適正化を促進できるという御褒美の方法もあるのかなと思って、この実態が分かれば、1点教えていただきたいなと思ってます。

それからもう1点、先ほどマンション管理に関する支援策のところ、1、2、3のところ、教えていただいたのですが、今どの自治体さんでも管理がちゃんとできていないマンションに関しては、専門家を派遣するという制度を持ち、多分神戸市もお持ちになっていると思います。要支援マンションへの派遣制度だと思うんですけども、この要支援マンションへの派遣というのが、実際は頑張っってちゃんと管理してないマンションには無料で派遣されている事例が多いと思います。例えば横浜市では、頑張っって管理しているマンションには管理組合から見ると有料で派遣を、そして頑張っってないところには無料で派遣になっています。

そういう意味では、頑張ってくれないといろんな意味で行政のお金がかかってきま

す。そういうお金はどこでどうストックしておくのかこのせまい範囲だけで見るのではなくマンションというものの全体像の中で論理をつくっていく必要があるのかなと思ひまして、現状として神戸市がどうなってるのかを教えていただけたらと思ひました。

今日じゃなくても結構ですから、実績も踏まえて教えていただけたら、もっと総合的に考えていけるかなと思ひました。

以上になります。

○会長

ありがとうございます。あと、いかがでしょうか。

○委員

ありがとうございます。次回の宿題がたくさんになる可能性があるのでは、次回以降というふうになります。先ほど申し上げたとおり、やっぱり京都市の非居住住宅利活用促進税の研究はちょっとしたほうがいいかなと思ひますので、そちらは次回以降ちょっとやりたいなと思ひていますので、よろしくお願ひします。

あとは、何をもって空き部屋なのかという、そのデータの取得ですね。先ほど私ちらつと言ひましたけれども、水道メーターの水道使用量の調査は1つ方法としてはあるかなと思ひます。神戸市は上下水道局がありますので、行政としてちゃんとデータを蓄積されていますので、そこは取得できると思ひています。

以上です。

○会長

ありがとうございます。

いかがでしょうか。今の段階で、事務局のほうから、特に、コメントはございますか。

○事務局

次回以降を含めまして、できるだけ調べたいと思ひますけれども、例えば、滞納状

況なんかは、場合によっては悉皆ではなくて抽出したデータにせざるを得ないようなこともあるかもしれませんが、そのあたりも御了承いただければと思っております。あとはできる限り、会長とお話ししながら頑張りたいと思います。

○会長

ありがとうございます。

それでは今日、本当に熱心に委員の先生方から貴重な御意見、御提案を頂戴しまして、事務局は大変かと思いますが、やはり委員の先生方が口々におっしゃっていたように、基本的には事実がどうなっているかという、基本的な事実認識を正確にした上であるいはもう1つは、それに関連する人のそれなりの御意見や思いはそれはそれとして十分正確に認識して、そういう点でやはり丁寧な議論をつくっていく。そういうようなことが、今後とも必要だというのが今日委員の先生方のお話をお聞きして、私は改めてそういうことを感じた次第です。

そういう点で、先生方には、何かと御負担をおかけしますが、今後とも積極的な御参加をお願いしたいというふうに考えております。よろしくお願い申し上げます。

そろそろ時間も参りましたので、進行を事務局のほうに返します。

○事務局

ありがとうございました。

事務局から3点ほどございます。

1点目なんですけれども、最初に御質問いただいた住宅等の等は何なのかということでございますけれども、老人ホーム、福祉ホーム、その他これに類するものということでございます。

それから、先ほども少し資料に触れさせていただいたところでございますけれども、たくさんの御意見を頂戴いたしましたので、次回以降の議題、それから資料の用意につきましては、会長及び事務局に御一任いただきたいと思います。

最後にでございますけれども、次回の日程でございますけれども、令和7年7月28

日月曜日、14時からでお願いしたいと存じます。会場は今回と同じこの14階大会議室となります。お忙しいところ恐れ入りますが、何とぞよろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第1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、長時間の御議論ありがとうございました。

閉会 午後3時50分