第70号議案

神戸市都心マンション非居住住宅税条例の件

神戸市都心マンション非居住住宅税条例を次のように制定する。

令和８年11月27日提出

神戸市長　久　元　喜　造

神戸市都心マンション非居住住宅税条例

（目的）

第１条　この条例は、都心に存するマンションにおいて、非居住住宅の所有者に対し都心マンション非居住住宅税を課することにより、非居住住宅の利活用を促進するとともに、マンションが適正に管理される環境の形成を図り、もって都心のまちづくりに寄与することを目的とする。

（都心マンション非居住住宅税）

第２条　地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第５条第３項の規定に基づき、都心マンション非居住住宅税（以下「非居住住宅税」という。）を課する。

（定義）

第３条　この条例において使用する用語は、次項に定めるもののほか、法及び神戸市市税条例（昭和25年８月条例第199号。以下「市税条例」という。）において使用する用語の例による。

２　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1)　マンション　２以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第２条第２項に規定する区分所有者をいう。）が存する家屋であって、人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第２条第３項に規定する専有部分をいう。）があるものをいう。

(2)　住宅　マンションの専有部分であって人の居住の用に供するものをいう。

(3)　非居住住宅　その所在地に住所を有する者がない住宅をいう。ただ

し、分譲前の住宅を除く。

(4) 家屋価値割　非居住住宅の家屋としての価値に応じて課する非居住住宅税をいう。

(5) 立地床面積割　非居住住宅の立地及び床面積に応じて課する非居住住宅税をいう。

（納税義務者等）

第４条　非居住住宅税は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第１項の規定により告示された神戸国際港都建設計画特別用途地区として定められた都心機能誘導地区の区域内に所在するマンションの非居住住宅に対し、その所有者に家屋価値割額及び立地床面積割額の合算額によって課する。

２　マンションの敷地が前項に規定する都心機能誘導地区の区域の内外にわたる場合における当該マンションの所在は、その敷地面積の過半の属する区域によるものとする。

３　第１項の所有者とは、当該非居住住宅に係る固定資産税について法第343条第１項、第２項、第４項及び第５項において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいう。

（課税免除）

第５条　法第348条第１項から第９項までの規定により固定資産税を課税していない非居住住宅に対しては、非居住住宅税を課さない。

（課税標準）

第６条　非居住住宅税の家屋価値割の課税標準は、当該年度における非居住住宅に係る固定資産税相当額（法の規定による税額の減額を適用した後の額であって、市税条例の規定による減免を適用する前のものをいう。）を100分の1.4で除して得た額とする。

２　非居住住宅税の立地床面積割の課税標準は、当該年度における非居住住宅に係る敷地の固定資産税相当額（法第352条の２第１項の規定の例により算定した額であって、市税条例の規定による減免を適用する前のものをいう。）を100分の1.4で除して得た額を、当該非居住住宅の存するマ

ンションの敷地の面積に当該非居住住宅に係る敷地利用権の割合を乗じて得た面積により除して得た額に、当該マンションの床面積を法第352条第１項の規定の例により算定した割合により按分して得た当該非居住住宅に係る面積を乗じて得た額とする。

（税率）

第７条　非居住住宅税の税率は、家屋価値割にあっては100分の0.7とし、立地床面積割にあっては次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる税率とする。

(1)　家屋価値割の課税標準となるべき額が7,000,000円未満である場合　100分の0.1

(2)　家屋価値割の課税標準となるべき額が7,000,000円以上9,000,000円未満である場合　100分の0.3

(3)　家屋価値割の課税標準となるべき額が9,000,000円以上である場合　100分の0.6

（免税点）

第８条　家屋価値割の課税標準となるべき額が4,000,000円に満たない非居住住宅に対しては、非居住住宅税を課さない。

（納税管理人）

第９条　非居住住宅税の納税管理人については、市税条例第49条の規定を準用する。

（納税管理人に係る不申告に関する過料）

第10条　前条において準用する市税条例第49条第２項の認定を受けていない非居住住宅税の納税義務者で同条第１項の承認を受けていないものが同項の規定により申告すべき納税管理人について正当な事由がなくて申告をしなかった場合においては、その者に対して10万円以下の過料を科することができる。

２　前項の過料の額は、情状により、市長が定める。

３　第１項の過料を徴収する場合において発する納入通知書に指定すべき納期限は、その発付の日から10日以内とする。

（賦課期日）

第11条　非居住住宅税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の１月１日とする。

（納期）

第12条　非居住住宅税の納期は、次のとおりとする。

第１期　６月17日から同月30日まで

第２期　８月17日から同月31日まで

第３期　10月17日から同月31日まで

第４期　１月17日から同月31日まで

２　市長は、特別の事情により、前項の納期によりがたいものについては、別に納期を定めることができる。

（徴収の方法）

第13条　非居住住宅税の徴収については、普通徴収の方法による。

（減免）

第14条　非居住住宅が次の各号のいずれかに該当し、市長において必要があると認めるときは、それぞれ当該各号に定める額を減免することができる。

(1)　現に事業のために使用している住宅であって規則で定めるもの　非居住住宅税の全額

(2)　現に買主を募集している住宅であって、募集を開始した日から１年を経過しないもの　非居住住宅税の全額

(3)　現に賃借人を募集している住宅であって、募集を開始した日から１年を経過しないもの　非居住住宅税の全額

(4)　一時的に非居住住宅であることがやむを得ないと認められる場合として規則で定めるものであって、非居住住宅になった日から３年を経過しない住宅　非居住住宅税の全額

(5)　市税条例第53条第１項の規定に基づき固定資産税が減免されている住宅　非居住住宅税の額に固定資産税の減免割合を乗じて得た額

２　前項第２号又は第３号の規定を適用する場合において、非居住住宅の

状態が継続している間に２回以上買主又は賃借人を募集したときは、当該期間において最初に募集を開始した日を、同項第２号又は第３号に規定する募集を開始した日とする。

３　市長は、一時的に非居住住宅であることについて相当の理由があると認めるときは、第１項第４号に規定する期間を延長することができる。

４　第１項に定めるもののほか、公益その他の事由により市長において必要があると認めるときは、非居住住宅税を減免することができる。

５　第１項又は前項の規定により非居住住宅税の減免を受けようとする者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

６　市税条例第34条第２項の規定は、非居住住宅税の減免について準用する。

（調査）

第15条　徴税吏員は、この条例の施行に必要な限度において、非居住住宅に関する調査その他非居住住宅税の賦課徴収に関する調査のために必要がある場合には、官公署又は事業者に対し、資料の閲覧又は提供その他の協力を求めることができる。

（賦課徴収）

第16条　非居住住宅税の賦課徴収については、この条例に定めるもののほか、法令及び市税条例に定めるところによる。

（委任）

第17条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、令和９年４月１日から起算して３年を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

（準備行為）

２　非居住住宅税の賦課徴収のために必要な準備行為は、この条例の施行の日前においても行うことができる。

（検討）

3　市長は、この条例の施行後3年ごとに、この条例の施行の状況、社会経済情勢の変化等を勘案し、非居住住宅税に係る制度について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講じるものとする。

理　　由

都心に存するマンションの非居住住宅の利活用を促進するため、都心マンション非居住住宅税を課するに当たり、条例を制定する必要があるため。

第70号議案　神戸市都心マンション非居住住宅税条例

１　新税導入の背景

・本市の都心部では、住民登録のない住宅が区分所有住戸の約２割を占め、投資や資産保有等を目的として、居住に利用されていない住宅が一定数存在する。

・所有者に「住む」「売る」「貸す」などの行動変容を促し、「非居住住宅」から「住むための住宅」へ転換することで、住宅ストックの有効活用を図るとともに、マンションの適正管理につなげることを目指し、都心マンション非居住住宅税を導入する。

２　都心マンション非居住住宅税の概要

⑴　目的（第１条）

非居住住宅の利活用を促進するとともに、マンションが適正に管理される環境の形成を図り、もって都心のまちづくりに寄与する。

⑵　税の種別（第２条）

法定外普通税

⑶　課税対象（第３条、第４条）

都心機能誘導地区に所在するマンションの非居住住宅

※「マンション」…２以上の区分所有者が存する家屋で人の居住の用に供する専有部分があるもの。

「非居住住宅」…住所（生活の本拠）を有する者がない住宅。

⑷　納税義務者（第４条）

非居住住宅の所有者

⑸　課税免除、免税点、減免（第５条、第８条、第 14 条）

①固定資産税を課税していないもの

②家屋評価額が 400 万円未満のもの

③現に事業のために使用している住宅で規則で定めるもの
（事務所、店舗など継続的に事業を行っているものを想定）

④現に買主や賃借人を募集している住宅で、募集を開始した日から１年を経過しないもの

⑤一時的に非居住住宅であることがやむを得ないと認められる場合として規則で定めるもので、非居住住宅になった日から３年を経過しない住宅
（転勤、施設入所、相続などを想定）

⑥公益その他の事由により市長において必要があると認めるもの

⑹　課税標準、税率（第４条、第６条、第７条）

・非居住住宅税は、家屋価値割額と立地床面積割額の合算額とする。

種類	課税標準	家屋評価額	税率
家屋価値割	固定資産税で用いる家屋評価額	400 万円以上	0.7%
立地床面積割	固定資産税で用いる土地評価額／㎡×家屋の課税床面積	400 万円以上 700 万円未満	0.1%
		700 万円以上 900 万円未満	0.3%
		900 万円以上	0.6%

⑺　賦課期日、納期、徴収方法（第11条～第13条）

・賦課期日は１月１日とする。
・納期は、６月、８月、10月、１月の４期とする。
・普通徴収の方法により徴収する。

⑻　施行期日、制度導入後の検証（附則）

・令和９年４月１日から起算して３年を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。
・施行後３年ごとに制度の検証を行い、必要がある場合は所要の措置を講じる。