

第2回居住と税制のあり方に関する検討会

日時：令和7年7月28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

それでは定刻となりましたので、ただいまから第2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。

よろしくお願い申し上げます。

皆様、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、本日は委員が御欠席、委員及び委員がオンラインでの出席となり、委員は後ほどの御出席となります。

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、次第2（1）「第1回検討会の振り返り」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。

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、進行を進めさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

本日の次第ということになりますが、資料1の確認をお願いいたします。まず事務局より第1回検討会の振り返り、諮問書にて言及のあった神戸の再生について御報告をいただき、第1回検討会で御意見を頂戴したマンション管理に関する情報の整理、

そして京都市非居住住宅利活用促進税の整理について説明を頂戴します。その後、関係団体へのヒアリングを行い、16時をめぐりに会議を終了するという予定でございます。

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。よろしくお願いいたします。

○事務局

それでは、第1回検討会の振り返りをさせていただきます。記者の皆様におかれましては、以後、撮影を御遠慮いただき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。詳細は割愛させていただきますが、第1回検討会では、趣旨目的等から再検討すべきという御意見や、直接的な規制があつて、それが不十分ということであれば、間接的な手段として税制ということはあると思うなどといった御意見を頂戴いたしました。

また5ページのとおり、いくつか宿題をいただいております。今回はこのうち、ヒアリングの一部、マンションの管理に関する情報、京都市の事例についてお返しできればと存じます。

次に6ページですが、会長から税制の目的について、財源調達のための税制と政策実現のための税制という2つの考え方があるとお示しいただきました。特に、政策実現のための税制について、本検討会においてはマンションの適正管理や居住促進を支えするための税制があり得るのではないかと整理いただきました。

ここまでの前回の振り返りでございますが、ここまでの何か御質問等はございますか。

○委員

大丈夫です。

○事務局

よろしゅうございますか。

では、続きまして2（2）「神戸の再生について」を御説明させていただきます。
7ページを御覧ください。第1回検討会において、市長より施行された諮問書にも示されており、神戸の再生について、各種施策や都心三宮の位置づけ、まちづくりの方向性などを説明させていただきます。

現在神戸市では、地域特性から分けられる3つのエリアについて、再生の取組を相互に関連づけながら実施する方向で施策が展開されている状況です。本日はこのうち、都心の再生と既成市街地・ニュータウンの再生について御説明します。

次に、8ページを御覧ください。まず、現在のまちづくりの方向性としては、都心部と郊外で役割を分担するような形で、両者への取組を一体的に進めることで、神戸市全体の活性化を考えております。都心部では、居住機能の抑制、企業誘致施策の拡充、商業系建物に対する容積率緩和などにより、働く場やにぎわいの場を誘導し、居住機能との良好なバランスを取る方向でまちづくりがなされております。他方において郊外などでは、既存の駅周辺をリノベーションすることによって、まち、くらしの質を高め、人口を誘引する方向で施策を展開しております。

次に、9ページを御覧ください。経緯について御説明しますが、スライドの図は、2011年に策定した、市の都市計画に関する基本的な方針である「神戸市都市計画マスタープラン」の都市構造図になります。このマスタープランにおいては、都心は高度商業、業務地に位置づけられ、商業、業務、行政、文化、観光など、多様な都市機能を高度に集積させ、それらとバランスが取れた居住機能の適切な誘導を図ることとされています。特に三宮駅周辺は、より都心機能の集積を行っていくエリアとして、都心核という位置づけになっています。

次に、10ページを御覧ください。2015年には、都心・三宮において新たなまちづくりを進めていくに当たり、市民、事業者、行政が将来像を共有し、その実現に向けて

共同で取り組むための方向性を示した、「神戸の都市の未来の姿[将来ビジョン]」と、「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」が策定されました。そして、これらを具体化していくために各種計画や検討会を経て、事業や施策等が展開されてきており、姿を見せ始めているのが現状です。スライドは、ビジョンや計画の一部になっております。新神戸から三宮、元町を経て、神戸、ハーバーランドなどの範囲で将来ビジョンを策定し、三宮から半径500メートル程度の範囲で再整備基本構想を策定しております。これらをベースに様々な計画や再整備事業など、様々な取組が着実に進められており、現在ではそれらが目に見える形になりつつある状況でございます。

次に、11ページを御覧ください。先ほどのビジョンや再整備基本構想を実現するため、都心・三宮再整備では、海と山に囲まれ、駅とまちが近いという神戸ならではの立地条件を活かし、「歩いて楽しい“人が主役”の居心地の良いまち」をコンセプトとして、便利で快適な新たな神戸の象徴となる玄関口の創出を目指しているところでございます。こちらのスライドでございますけれども、パースは2029年度完成予定のJ R三宮新駅ビル南側付近を表したものでございます。ビジョン等でも示されておりますように、市民をはじめ、多くの方々に神戸に来訪していただき、音楽やグルメ、アートを楽しみ、様々な非日常シーンに出会え、わくわくする体験が提供できるような神戸の玄関口にふさわしい魅力的な都心・三宮再整備を実現していくことが目的となっております。

次に、12ページを御覧ください。これらは再整備事業を一部ピックアップしたのになります。まず既に完成しているものとしては、スライドの左端の神戸三宮阪急ビル周辺のサンキタエリアが挙げられます。駅ビルの建て替え、高架下店舗のリニューアルに合わせて、足元の公共空間について一体的な整備を行いました。これにより、三宮再整備が目指す「歩いて楽しい“人が主役”の居心地の良いまち」を実際に市民に目に見える形で体験していただける状況となりました。また、スライド右上ですが、ウォーターフロントでは、新たなランドマークとして1万人規模の最先端アリーナで

あるGLION ARENA KOBEが、この4月から開業しております。ほかにも三宮交差点を中心に、人と公共交通優先の空間を目指す三宮クロススクエアや、様々な複合機能を有するビルなどの整備が進んでいます。具体的には、JR三ノ宮新駅ビル（JR西日本とUR都市機構の共同事業、2023年着工、2029年度開業予定で、商業施設、オフィス、ホテルの導入を計画しています。）、新バスターミナル（I期）ビル（西日本最大級のバスターミナルとして、図書館、ホール、オフィス、ホテル、屋上庭園の導入を計画）、市役所本庁舎2号館再整備事業（行政機能、ホテル、オフィス、商業施設の導入を計画）などが挙げられます。

次に、13ページの図ですが、こちらは先ほどの各種事業を鳥瞰的に示したものになります。以上のように、都心の再生というものが着実に進められていることがお分かりいただけるかと存じます。

次に、14ページを御覧ください。先ほど御説明しました都市計画マスタープランや、将来ビジョン等に基づいたまちづくりを進める一方で、近年、都心部の高い利便性から、高容積率を活用した超高層マンションが多数建設されております。そこで、都心の土地利用のあり方に関する有識者会議を設置し、そこでの議論を経て、都市の土地利用施策が2018年に取りまとめられました。その内容は、都心機能の活性化策、バランス良い都心居住の誘導、回遊ルートのにぎわい創出に向けた取組の3つの基本方針に基づき、各種取組を実施するものであり、主な取組としては、都心機能誘導地区の指定と企業誘致施策の拡充が挙げられます。前者ですが、第1回検討会でも説明しましたとおり、都心の都市機能とバランスの取れた都心・居住を誘導するため、特別用途地区、都心機能誘導地区を指定し、区域内の住宅等の建築を制限しております。後者ですが、都心内の都市機能の誘導や活性化などを目指し、都心機能誘導地区内のオフィスの新設や移転に対して、税優遇や賃料補助を拡充しております。以上のように、過去から都心・三宮を重視し、商業、業務機能を集積させるという方法で一貫してまちづくりに取り組んできたことがお分かりいただけると存じます。

次に、15ページを御覧ください。先ほどまでの都市における居住機能抑制及び商業、業務機能の強化を進める一方で、過去に整理されたニュータウン等の既存インフラを活用しながら、居住の受け皿を整備しています。具体的には、リノベーション・神戸として、神戸のこれまでの歴史・資産を活かしながら、神戸のまちや人が新たな輝きで包まれるようなリノベーションに着手し、まちの質、くらしの質を一層高めることで、都市ブランドの向上と人口誘引につなげるプロジェクトを実施しています。特に駅は、地域のたたずまいや雰囲気印象づける「顔」となる重要な空間であることから、駅前空間のリニューアルやライトアップ、滞在空間の創出といった駅前空間の高質化に加え、業務、商業機能、行政機能の充実や文化、子育て環境の充実、駅周辺の住機能の強化、そのほか様々なにぎわい創出の仕組みづくりを行うことで、都市ブランドを向上させ、人口誘引を図ることを目的に、駅周辺のリノベーションに取り組んでいます。

16ページを御覧ください。こちらは神戸市の路線図になります。各駅の特性に応じてリニューアルを実施している状況です。次にこの中から2つ、具体的な事例について御紹介します。名谷駅の周辺では、駅ビルをはじめ、商業施設や行政施設のリニューアルや、図書館の新設、市有地を活用した住宅の新規供給、保育施設の整備などを進めてきました。名谷図書館は、全国でも珍しい百貨店の中にある市営図書館になり、また、買物広場の舗装を人工芝化することで、通過利用が多かった広場が、親子連れや学生が滞留する空間となり、にぎわいが生まれています。ほかにも、移転新設した庁舎に未就学児がのびのびと遊べる「おやこふらっとひろば名谷」を設置するなど、全ての人に優しい子育てやサービスを集約した新拠点となりました。

19ページを御覧ください。西神中央駅の周辺では、西区庁舎の移転・新設を皮切りに、商業施設のリニューアルや文化芸術ホールの新設、図書館の移転、住宅の新規供給、子育て施設の整備などを進めてきました。

20ページを御覧ください。なでしこ芸術文化センターは、ホールや図書館、カフェ

などが併設された複合施設となっており、また広場は、イベントと滞在が共存できる空間として整備されました。

以上、神戸の再生の一部を紹介させていただきました。まちづくりという観点で過去から都心・三宮が重視されてきたことや、都心の再整備や、土地利用誘導施策と郊外の市街地整備が車の両輪として進められてきていることがお分かりいただけるかと存じます。

ここまでで何か御質問等はございますか。

○委員

質問ではないのですが、こういう神戸の再生といった大きな視点からの話を組み立てていくことがとても大切だと思っています。課税があり得るとしても、課税はどこまで行っても手段ですので、やはり目的がいったい何なのかというところはとても重要で、何が目的なのかを考えておくということは、まさに今、話をさせていただいたこの神戸の再生という大きな視点からの目的に沿った手段であるというところを常に忘れないことが重要かなと思っています。

昨年度の有識者会議の報告書では、今報告していただいた14ページの都心機能誘導地区に限定した規制補助金課税の政策パッケージを示したわけですがけれども、その全体的話も実は今日お話しいただいた神戸の再生という大きな話からスタートして、やはりその部分にクローズアップして議論を集約してきたわけですがけれども、やはりこれも神戸の再生の文脈に沿ったものだったと思いますので、ぜひこの検討会の課税のあり方とともに、神戸の再生という大きな文脈の中での手段の在り方ということを考えていきたいなと思っています。意見です。

以上です。

○事務局

ほかに何かございますか。

○委員

ありがとうございました。

大変面白い試みを、広範囲で着実にやっておられるということで、非常に勉強になりました。既成市街地・ニュータウンの再生ということでいろいろと取り組まれているわけですが、目的としておられました人口の誘引について、効果が何か分かる部分はございますか。

○企画調整局

企画調整局です。

駅前のリノベーションでありますとか、例えば空き地、空き家の再生とか、様々な施策を組み合わせ、郊外既成市街地の再生を図っています。できれば一つ一つの施策の効果を図っていきたいところではあるのですが、まだ始めて数年というところもありまして、もう少し時間をかけて、人口動態を見ていきたいというふうに考えております。

以上です。

○事務局

よろしゅうございますか。

ほかにございますか。

○委員

前回の有識者会議の認識では、神戸市全体の人口は減っていますが、中央区は人口が増えているという認識で報告書を書いた記憶があるのですが、その認識は正しい

ということでしょうか。

○企画調整局

手元のデータを確認しますと、中央区周辺については人口が増加しております。神戸市の人口動態でいいますと、もう大半が自然減少になっています。1年間に大体8,000人が生まれ、18,000人が亡くなる状態により、マイナス10,000人ということになり、そこは社会動態ではなかなかカバーができないようになっています。ただ9区の中では、中央区周辺というと、若年層が多く集まってくるので、相対的に西区とか北区と比べますと自然減が少ないということで、中央区周辺の人口が増だったと考えています。

○委員

ありがとうございます。

○事務局

よろしゅうございますか。

○委員

はい、大丈夫です。

○事務局

ほかに何かございますか。

では引き続き、資料の説明をさせていただきます。では次に、21ページを御覧ください。第1回検討会の宿題であったマンション管理に関する情報について、説明させていただきます。第1回検討会において、一部建築住宅局より回答いただいた部分も

ございますが、改めて整理、回答をさせていただきます。

まず、管理状況の届出・情報開示制度の実績についてです。届出組合数は全体で約850組合となっており、うちタワーマンションは30組合から届出がなされております。

次に、管理認定制度の実績についてです。管理計画が一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体から認定を受けることができる制度ですが、神戸市では76組合が認定されております。うち、タワーマンションは2組合となっております。

続いて、令和6年度の管理状況に応じた主な支援についてです。マンション管理士に相談できる専用窓口については約1,000件、マンション専門家の派遣制度については68件、管理適正化支援のための補助制度については6件という実績になっております。そのうち専門家派遣制度については、管理組合によって料金が変わるのかといった旨の御質問が前回あった、そういう部分でございます。この点、神戸市では自主的に専門家派遣制度を利用した管理組合であっても、市が派遣すべきと判断した管理組合であっても無料で実施しております。この点、料金は同じであるということでございます。

次に、23ページを御覧ください。マンション長寿命化促進税制の申請状況についてです。この特例制度は、マンションの大規模修繕が適切に行われないと外壁剥落や廃墟化を招き、周囲への悪影響や代執行に伴う多額の負担が生じるという課題認識から、必要な積立金の確保や工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることを目的に導入されております。適用要件としては、築20年以上経過していることや、既に長寿命化工事を実施していること、管理計画認定マンション等であることなどが挙げられております。神戸市の実績については、令和7年度は6棟482戸の申請があり、令和8年度分については、2棟から申請がなされているようです。1戸あたりの平均減税額としては、およそ32,000円となっております。

次に、24ページを御覧ください。ここからは、この5月に公布されましたマンショ

ン管理に関する法改正について説明させていただきます。マンション4法とも言われる区分所有法、マンション建替円滑化法、マンション管理適正化法、被災マンション法も加えて一括改正されたものになっております。スライドは国交省の資料で、法体系を示したものになります。マンションの権利義務関係や管理・再生に関する基本ルールは、区分所有法で定められております。管理業者など、民間による適正な管理を促進するための仕組みがマンション管理適正化法、建て替えやマンション敷地売却事業等の再生手法がマンション建替円滑化法において設けられております。

次に、25ページを御覧ください。法改正の概要について、国交省の資料を参考に記載しております。建物と居住者の2つの老いが進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化しているという背景から、法改正がなされております。「1. 管理の円滑化等」を図る改正としては、新築時から管理計画認定制度が利用できるようにする仕組みの導入や、修繕等の決議要件を全区分所有者の過半数から集会出席者の過半数とする改正、国外にいる区分所有者が国内管理人を選任できる制度の導入などが挙げられます。「2. 再生の円滑化等」を図る改正としては、1棟リノベーションや取り壊し、一括売却などの決議要件を全区分所有者の賛成から5分の4以上の賛成とする改正などが挙げられています。これらの改正によって管理の円滑化、再生の円滑化、地方公共団体の取組の充実が図られるという内容になります。

説明は以上ですけれども、こちらの専門でございます委員から何か補足があればしていただきたいと思います。お願いいたします。

○委員

ありがとうございます。24ページ、25ページの御説明をいただいたところでございます。タワーマンションが今後管理不全になるのではないかなというような御心配等もあるということから、管理に関する法改正等についても御説明いただきました。前回皆さんが議論された中で、この度、今年の5月に法改正が行われ、取り巻く環境が違

っているということで確認したらいかがでしょうかということでお願い申し上げます。

補足させていただくとしたら25ページですが、まず1点目に、1. 管理の円滑化等について、マンション等に特化した財産管理制度ということで、例えば管理不全マンションの場合には、専有部分や共用部分に管理人を選び、しっかり管理してくださいとすることができる制度がございます。

2点目、④について、今回、区分所有法の改正で新しくできた制度です。海外にいる区分所有者について、なかなか連絡がつきにくいとか、管理に協力してくれないことがありますので、国内管理人制度をつくることとし、法律では義務化しておりませんが、各マンションが規約で位置づけると義務化ができる、つまり、連絡がつきにくいことに対し、対応ができます。

3点目、3. 地方公共団体の取り組みの充実について、分かりやすく言うと権限の強化です。(1)のところ、もし適正に管理をされていなかったら、修繕してくださいねと勧告ができる、こちらはマンション管理適正化法の改正によるものです。適正に管理できていないのであれば、建て替えてもらうような、こんなことも考えてもらわなきゃいけないなということで、建て替えなどの勧告もできるようになりました。こちらはマンション再生円滑化法です。こういった形で管理不全に関しては、体制が強化されていくということがございますので、こうした取り組む環境の変化も含めて、今後皆さんと検討をしていく必要があるのではないかなと思いました。

発言の機会をいただきまして、どうもありがとうございます。もし後で何か御質問等があれば、私で分かる範囲であれば、お答えさせていただきたいと思います。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。委員の補足説明を含めまして、何か御質問、御意見等ご

ございますか、よろしいですか。

では、先に進めさせていただきます。次に、26ページを御覧ください。第1回検討会の宿題でございました、京都市非居住住宅利活用促進税について御説明いたします。こちら、京都市のホームページや地方財政審議会の資料などから情報をまとめたものになります。一部抜粋して説明しますと、この税制の目的は、非居住住宅の有効活用促進が挙げられております。背景としては、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しているという課題感や、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、その一因になっているのではないかという課題があるということです。税の種類としては、法定外普通税としており、理由としては、特定の財政需要に対応する税ではなく、政策税制であることが挙げられております。納税義務者の範囲ですが、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ない住宅）の所有者とされており、住民票を置いていない住宅所有者に対して、必要に応じて文書調査や現地調査を行うことで、納税義務者を把握するということです。またマンションについては、1棟単位で所有されている賃貸アパートなどは1棟単位で課税され、分譲マンションなどの区分所有家屋は専有部分、つまり住戸単位で判定するということです。課税免除については、課税目的に鑑みてスライドのとおり、事業用や賃貸、または売却予定のものなどが対象とされております。次に27ページでは、課税標準や税率の内容、設定理由などについて記載しております。また後ほど御確認ください。

続いて28ページでは、免税点や減免などについて記載しております。おおむね固定資産税制度と同様になっております。特に免税点については、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て効果的かとの議論があったようです。

最後に、29ページを御覧ください。施行期日については、システム標準化の遅れにより、令和11年度の予定となっております。課税対象は約15,000件となっております、税

収見込みがおよそ 9 億円に対して、徴収費用は平年度約 2 億円となっております。

事務局からの報告は以上になります。

○会長

今御報告いただいた件について、それぞれの個別の項目についての御質問等は今少し頂戴したところですけども、まとめてといいますか、議論をしたいと思っています。この会議というのは、居住と税制のあり方に関する検討会ということで設置をされ、進行しているわけですけども、今日の議論は議事でもうお分かりになりますように、（２）の「神戸の再生について」、要するに神戸をどういうふうにまちづくりをしていくかという、そういう基本的な方向をどういうふうに今考えて、現に進めているかという、そういう話が大きな話の 1 つであります。

もう 1 つは、前回の会議の宿題にもなると思いますが、マンション管理に関する情報の整理ということで、この間の法改正等も含めて、今のマンション管理に関する法的な、それに対する規制等がどうなっているのか、あるいは適正管理を進めるための一定の税制の状況がどうなっているかといったような、こういうような状況についての基本的な認識を共有するというところで説明を頂戴しました。

3 つ目は、これも前回からの宿題の 1 つとして、京都市非居住住宅利活用促進税という、いわゆる空き家に対する税制上の対応策として、京都市が先行した例として今申し上げました、利活用促進税というのをつくっていると、そのような仕組みをつくった背景ですとか、大きな基本的な組立てというのがどうなっているかということについての、これも基本的な状況についての情報の共有ということになるかと思いますが。そういう意味で（２）「神戸の再生について」、（３）「マンション管理に関する情報の整理」、（４）「京都市非居住住宅利活用促進税の整理」というこの 3 つを全部ひっくるめて検討すべき問題ですとか、あるいはまちづくりだとか、あるいはマンションの適正管理等を進めていく上で、どういうような方向性や、あるいは施策が

考えられるのかといったような様々な面で結構かと思いますが、そういう点で少し御意見や、御質問、あるいは御提案といったようなものを頂戴できたらと思っています。居住と税制の在り方ということで、必ずしも両方をひっくるめて議論するというようなことを本日の目的としているものでは決してありません。どちらかというたとえば、神戸市のまちづくり、あるいは神戸市の再生についてどのような方向性をつくっていくのか、あるいはその流れの上で、マンション管理等についてどういうふう考えたらいいかという、そういうようなことにどちらかという力点を置く格好で現状がどうなっているか、あるいはその上で、どういうような方向性、あるいはどういうような施策を取っていく必要があるのかといったような点についての様々な御意見や、御提案、あるいは御質問を頂戴できればと考えております。そういう意味で前回の様々な御意見の言わば継続という面もあるかと思っていますので、どうぞ自由な御発言をお願いできればと考えています。どなたでも結構ですので、遠慮なく御発言願えればと思っています。いかがでしょうか。

○委員

質問してもよろしいでしょうか。

○会長

どうぞ、お願いします。

○委員

ありがとうございます。2（4）京都市非居住住宅利活用促進税のところで聞きたかったのですが、そこで確認をさせていただきたいことがございます。大変興味深い税制度でございまして、大変参考にもなるのではないかと、内容の確認でございますが、1点目に、この納税義務者というのは分譲マンションの場合はユニ

ットごと、専有部分単位で空き家であれば税の対象になるということですが、いわゆる賃貸マンションの場合は棟単位ということですので、1棟丸々空き家の場合が対象になって、住戸の半分ぐらいが空き家になっているような場合は対象にならないという理解でよかったですのでしょうかということが1点目です。

2点目に、この納税義務になる方というのは、空き家の状態が1年間以上続いているという一定の期間があるということで、これは賃貸、売却予定のもの（1年）と書いてあることを読み込むと、1年間が空き家であると対象になるのでしょうかというのが2点目でございます。

3点目に、空き家という概念がちょっと少し難しいかもしれないですけども、例えば住宅系、京都であれば民泊なんかに使われているような事例、こういった事例は空き家とカウントされない、ただ住民票は誰も置いていないと思うのですが、このあたりもどのように扱われるのかということが分かれば教えていただきたいと思いました。居住をどう考えるのかということ、どう考える中で税を考えるのかということで、教えていただきたいと思って質問させていただきました。よろしくお願いいたします。

○事務局

事務局です。回答いたします。

まず賃貸の場合、1棟単位でというのはその文言どおりということで、一部が空き家になっていても賃貸であれば、非居住にならないということでございます。1棟全てが空き家にならないと非居住という扱いにはならないということでございます。

1年というところですけども、事業用で使っているか微妙だと、事業でまさに何か居住以外でも使っていればいいのですが、ここを貸しに出しているのですというようなときに、1年間は猶予しましょう。1年を過ぎるのであれば、やはりそこは非居住と認定しますよというような趣旨だと聞いています。

民泊の扱いは、少し確認をさせていただきたいですが、ただ、もちろんセカンドハ

ウスとか別荘も非居住の扱いになるということは明示されていますので、そこはもう一度確認してお知らせしたいと思います。

以上でございます。

○委員

ありがとうございます。

○会長

少し私から補足しましょうか。私は京都市非居住住宅利活用促進税をつくるときの会議の会長をさせてもらったこともありますし、少しこういうものをつくった背景といますか、考え方についてごく簡単にお話しさせていただきたいと思います。というのは実は京都市において、このような非居住住宅に対する一定の制約を課するような税制をつくるということについては、実は歴史がありまして、正確には私も覚えていないのですが、もう10年近くぐらい前になると思いますが、その当時の京都市長からの提案で、次の要するに京都市の財源をより強固なものとするという観点から、次のような3つの税制をつくることができないのかという諮問がございました。その1つはいわゆる宿泊税、2つ目は別荘税、3つ目は駐車場税、これを法定外税として京都市が独自でつくるということは可能なのかという、そういうような諮問がございました。その当時の委員会、私もそのときの委員であり、かつ会長もさせていただいたのですが、その時点での回答は、宿泊税はできるだろう。だがしかし、あとの2つは時期尚早だ、無理だというのがその当時の回答でした。その上でさらに数年たった段階で、当該市長がさらにもう一度諮問ということで、別荘税ができないかということ再度諮問されました。それに関して委員会ですっと議論していく中で、恐らくその当時の市長が問題意識として持っていたのは、要するにいわゆる財産ないしは投資目的として、それなりのマンション等を京都市に保有していて、それを十分に利活用して

いない状況というのは、やはりそれは適正な居住環境をつくるという点ではあまりいいものではないということで、少なくとも別荘として利用しているものについての課税による強化はできないのかという、こういう議論がありました。それに対して、実は委員会で議論していく中で、別荘がもちろん問題ではあるのだけども、別荘ではなくて、もっと空き家、つまり利活用促進税について、私は俗に別荘・空き家税と勝手に呼んでいるのですけども、いわゆる空き家になっているということは、やはり制度の紹介にもありましたように、京都市の特に若い世代が流出していくとか、あるいは住宅の価格が高騰してしまって、そしてなかなか子育てをしている、そういう世帯が京都市にずっと定住することが難しくなっている、というような状況を何とかしたいという、というような意識が非常に強くなって、実は当初の市長の答申の範囲を超えて、別荘と空き家と両方を合わせて、やはりそれに対しての何らかの適正な居住環境をつくっていく上で税制をつくることができないかということで、いろいろ議論した結果、こういうような税制になったということになろうかと思います。それがまず大きな理由として、そこの26ページにも紹介していただいていますように、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を背景に、近郊都市に流出していくというのを多少なりとも防止したいという、恐らくそれが一番の大きな背景になったと思います。これはやはりそれぞれの市が持っている特有の状況といえますか、それによって状況が違ってくるので、では神戸市はどうかというのは、私は現時点では全く承知はしておりませんが、やはりそれぞれの都市の持っている課題との関係で、こういうような問題設定になるのではないかというのが1点です。

もう1点は、詳しく申し上げませんが、少なくとも税としてつくる以上は、やはり税としての理屈が正しく立つように、ということはどういうことかということ、そういう別荘とか空き家をなお保有することによって、その保有する力を持っているということに対して担税力を見るという財産税の一種として、やはり税制をつくっていく必要があるのだという、というような課税の論理を正しく踏まえた上で税制がで

きるかどうかということを中心に議論して、ある程度固定資産税に類似したような、そのような論理としてということであれば何とか行けるかもしれないということで、こういうようなものがつくられたということになります。だからそういう意味で、単に政策目的があるから税制を使って、何らかのプレッシャーを与えて、どうしようというそういう単純なものではなくて、本当に税としてちゃんと適正な仕組みがあるかどうかという面も併せて十分に考えないと、制度としてはやはり制度化し得ないという、そういう面があるということについて少し御留意を願えればというふうに思っています。

少し長くなりましたけども、お役に立つかどうか全く存じませんが、以上、少し補足させてもらいました。

あと何らか、委員、どうぞ、ございますか。特になければ結構でございます。

○委員

大変丁寧な説明、ありがとうございました。

○委員

京都市非居住住宅利活用促進税について御説明をいただきたいという意見は、第1回のほうで私がやりましたので、御説明ありがとうございます。とても分かりやすかったです。今会長も言われたとおりですけど、この税制はとても参考になるなと思っています。我々がここの議論の中でやはり考えないといけないのは、6枚目の資料ですね、第1回検討会の振り返りで、税制の目的、あと政策実現、そのあたりのこの話を踏まえながら、京都市のこの税制をどう考えるかというところが結構重要かなと思ってしまして、会長が横にいるのにこの話をするのも大丈夫かなと思っているんですけど、間違っていたら修正してください。やはり京都市非居住住宅利活用促進税について、利活用促進税という名称がついているので、やはり政策目的が結構重要で、

非居住住宅の有効活用促進、これが政策目的だと思います。そのため、この6枚目の資料の2. 政策実現に税制を活用する考え方の②ですよね、この②の中のマンションの適正管理ではなくて、この居住促進を下支えするという、ここに合致していくのではないか、そういうような税制なのではないかなと思っています。さらに、このマンションの適正管理のところは、これは我々が持っている問題意識であるので、ここについてはどのように考えるのかという課題が1つ残っているかなと思います。これについては、京都市の事例を踏まえると、その得られた税収をどう使うかというところが、結構この京都市の事例については考えられていますので、その得られた税収を、例えばマンションの適正管理に使っていくというような考え方もあり得るのではないかなというように思いました。もちろん7枚目のスライドを開けていただくと、やはり最初に私が冒頭に申し上げたように、この神戸の再生という大きな目的がとても重要ですので、特にこの都心機能誘導地区ですね、ここにやはり非居住住宅があるということは、住宅ストックが有効に利活用されていないということなので、ここについては本当に非居住になっているかというデータも踏まえながら、もしも手段として税制があるのだったら、そういうものを考えていきたいなというように思いました。

私からは意見です。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

御説明ありがとうございました。この京都市非居住住宅利活用促進税、これは条例も通って、総務大臣の同意も得られているということですが、税制については何のためということと、それからどのように課税するのかという2つの観点があって、ど

のように課税するのかということ、こういったものを空き家と考えるのかということについては、これは非常に参考になる前例だと思います。もちろんこのとおり、これと同じようにするかどうかというのは別の話ですけれども、参考にはなると 생각합니다。一方、何のためにというところですが、京都市の対象が市街化区域に存する非居住住宅の所有者という、非常に広い対象であって、その目的がこういった住宅の有効活用促進ということ、一方、現在の当検討会の射程は、住宅のうちタワーマンション、それから特定の区域に限られるということです、何のためにというところは、今後とも検討を進めていかなければならないと思います。

それから、これは京都市の話ですので、ちょっとお答えができないのかもしれませんが、29ページの施行期日ですけれども、当初は令和8年ぐらいからの課税を検討しておられたのが、システム標準化の遅れで令和11年度開始予定ということすけれども、周知に要する期間が要るので、ある程度の期間が要するというのはよく分かるのですが、このシステム標準化の話と、法定外税の話って私はあまりリンクしないのではないかと思います、京都市がどのような説明をされているのかということの確認をいたしたいと思います。

○事務局

事務局からお答えいたします。おっしゃるとおり、まず周知とか、そのあたりも含めて令和8年度以降の開始ということでしたが、聞いたところによりますと、純粋にシステム標準化の遅れ、それと連動させたシステムも開発していこうとしていると聞いております。システム標準化が遅れたことによって、11年度にずれ込んでいますというような説明は直接聞いたところでございます。

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。正確ではないかもしれませんが、システム標準化の遅れというのは、本当にもうそのとおりの理由だと私は聞いていますが、それに加えて恐らく京都市が考えているのは、課税対象物件がそこにも書いていますように、15,000件という相当の数に上るので、やはりそういうのを全部正しく課税の公平を担保できるように、正確にシステムをどう作るかというのは、恐らくそういうような課題も併せて慎重に設計をしているのではないかと私は推測をしているところですので、そういう点での課税対象の多さとか大きさとか、それがどれぐらいかによっても随分とやはりそこは状況が変わってくるのではないかと私は理解をしております。

あと、いかがでしょうか。あと数分間ぐらいございますので、一応3時めどに。

○事務局

委員がもう既にログインしておられるようですので、もしもなければ、ヒアリングに移っていただければと思います。

○会長

よろしいですか。

それでは、まだ御意見・御質問がおありかもしれませんが、これで必要な委員は全て入っていただいていますので、その次、本日のもう一つの重要な取組であります、関連団体等においでいただいてヒアリングを予定しておりますので、そのほうに進めさせていただきたいと思います。よろしく願いをいたします。

それでは続いて、関係団体へのヒアリングに進みます。今回については3つの団体を予定しておりまして、それぞれ御説明と、それに関連した質疑応答を合わせて、そ

それぞれの1団体ごとに15分程度を予定しております。それで順次、3つの団体にお話しさせていただきたいと思います。それぞれの団体についてごく簡単に御紹介をいただいた上で、タワーマンション等との関わりや、あるいは御意見などについて簡単に御発言をお願いしたいと思います。そしてその上で、委員の皆様から自由に御質問をいただく流れで進めたいと存じます。

では早速、ヒアリングに入りたいと思います。最初に、一般社団法人兵庫県マンション管理士会です。よろしくお願いいたします。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

一般社団法人兵庫県マンション管理士会です。本日はよろしくお願いいたします。

○会長

よろしくお願いいたします。どうぞ座ってください。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

ありがとうございます。私どもの紹介ということで、マンション管理士という資格者の団体で、兵庫県に居住する、あるいは事務所が兵庫県にある資格者の団体になっております。上部団体で日本マンション管理士会連合会もございまして、当会もこれに参加しております。簡単ですけれども。

○会長

お進めください。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

タワーマンションメインのお話ということですが、事前にいただいた質問は、

ほとんどタワーマンションに特化したものだけではなくて、一般のマンションに言えることが多いかなと思います。もちろん中には問題として、タワーマンション特有の問題も出てくるかと思うのですけれども、いただいた事前質問というところを中心にお話しさせていただいてよろしいですか。

○会長

はい、お願いいたします。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

まず、どのような基準をもって管理が適正・不適正というのかというところですよ。国土交通省がマンション管理標準指針を示しております。この指針に、最低これをクリアしておかないと適正とは言えないのかなと考えています。それと先ほど報告ありました、まず管理計画認定制度ですね、この認定されたマンションというのは、これは適正であると判断していただいたら結構かなと思います。では、認定されないマンションが全て不適正なのかというのは、そこはそれぞれのマンションの事情もあります。これは国の制度ではないのですけれども、日本マンション管理士連合会では、マンション管理適正化診断サービスという事業を行っています。これはマンション管理のその適正性、ちゃんとやっているかどうかを項目ごとに調べていって点数をつけていく制度です。ですから適正な部分が分かりますし、不適正な部分も分かる制度になっております。

それと、管理は不適正な状態というのは何をいうのかということですが、これは管理組合がちゃんと機能していない、あるいは機能不十分であるような状態で、この不適切な状態が最も進んだのが管理不全のマンションと捉えております。管理が不適正だったら具体的にどのような不都合が生じるのかということですが、まず、管理組合の財政、ここは一番先に来ると思います。それから当然財政が悪いと、建物設

備の維持管理、これも悪くなってきます。不都合が生じます。そうすると住環境に不都合が生じる。その住環境の中の1つとして防火・防災ですね、これにも不都合が生じる場合もあると思います。あと資産価値ですね。住むに値しない住宅の資産価値が下がるのは、当然のことだと思いますので、これも不都合の1つと考えてよろしいかなと思います。

それから、昨年度の有識者会議の報告書で、空き部屋増加の結果、修繕等の合意形成が困難となるおそれがある。最悪の場合、廃墟化につながるおそれがあるとされている、これに対する見解ですが、これはもうそのとおりとしか言いようがありません。修繕計画とその資金計画で、大事な的是そのお金ですけれども、これを考えるときに居住する、区分所有者さんが、やはり住環境の保持であるとか、住環境の向上をやはり考えていきます。ところが空き家の区分所有者さんは住んでおりませんので、そのところにあまり目が行かないのかなと、どちらかといえば、それを売却するなり、あるいは賃貸するなりして収益性を重視されるのではないかと私は考えております。実際に総会で例えばですけれども、修繕積立金の値上げなんかが出たときに、やはり出てくる意見で、これで例えば住みやすくなるのであれば仕方がないねという御意見はやはり住んでいる方、取りあえず値上げは反対というのは住んでいない方が、私の実感としてはあります。ですから管理組合は共用部分を管理する団体、資産管理団体とは言われていますが、清掃、衛生、防災・防犯は、いわゆる生活管理という一面もありますので、その考慮も必要と思っております。

それから、空き部屋の増加がマンション管理に与える影響、具体的な影響の御質問ですが、合意形成です。特に計画修繕、将来的にどういう修繕の合意形成に加えて、もう一つ、これは将来の部分ですけれども、共用部分と一体管理する専有部分があります。共用部分を管理する管理組合ですけれども、例えば排水管の清掃、部屋の中に入る必要があります。それから自動火災報知機などの点検とか処理、これもやはりお部屋の中に入らないとできず、空き家はなかなか在宅の協力が無いと無理という不都

合が生じること、具体的にはそういうところがあります。

それともう一つ、それはどちらかといえば建物とか設備のお話ですが、やはり管理組合の運営、適正管理ということはやはり管理組合の役員の活動は不可欠です。多くのマンションでは、この役員資格を居住する区分所有者に限定していることが多いです。実際問題、遠くに住んでいる区分所有者が理事会に来なさいとかというのは無理な話なので、やはり住んでいる方に限定する規約が結構多くあります。そうすると空き家が極端に増えた場合、役員の成り手が減ってきます。そうすると、理事会の運営が困難になってくるという仕組みでもあります。これについてはマンションに居住しない区分所有者に対して、管理組合運営協力金という特別管理費ですかね、これは役員免除規定であるというところを理由に、最高裁判所がその運営協力金の徴取を認めた判例があります。

それから、非居住の空き家の区分所有者の対応として困っている点、今懸念されている課題も言い出したら切りがないぐらいたくさんありますが、日常の管理においてはやはり不在区分所有者への連絡と、それから専有部分に係る工事の在宅協力です。先ほど申しましたように、そこがやはり一番困っている点。事例としてはいろんな事例がありますけども、取りあえず大まかに言えばそういう点。

それから、将来における計画修繕とか、あるいは修繕積立金の設定です。ここの管理の考え方の違いが、やはり建物設備の改良工事、特に改良工事費に係る合意形成がやはり懸念される場所ではあると思います。

事前にいただいた質問については、以上のお答えにさせていただきます。

○会長

ありがとうございます。詳しい御説明を頂戴いたしましてありがとうございます。

それでは、委員の皆様から御質問等なり、何なりとお願いいたします。ございますか。

委員、どうぞ。

○委員

ありがとうございました。大変興味深く拝聴いたしました。

神戸市のマンション管理加入率といいますか、マンション管理について積極的に全体として取り組んでいるというような印象をお持ちでしょうか。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

すみません、加入率というのは何に対するものですか。

○委員

管理士会ですね。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

マンション管理士の資格を持つ者の当会の所属の割合ですか。

○委員

はい、ほとんどが入られるという感じですか。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

いや、申し訳ないです。入っている割合というのは少ないと思います。資格所有者の中で一番多いのは、管理会社の社員さんが社内の資格として持っておられるというのが多分一番多いと思います。それは社員さんとしての資格なので、当会の管理士会には何名かおられますが、当会には少ないです。

○委員

お仕事をなさる中で、神戸市におけるマンションの管理組合の管理に対する熱意と
いますか、積極性はどのように考えておられますか。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

神戸市さんの施策ということですか。

○委員

神戸市におけるマンションですね、神戸市にたくさんマンションがあると思うので
すが、その管理組合の取組情報といますか、最近法整備なども出来上がってきてお
りますが、そういう取組みに変化を感じておられますか。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

そうですね、神戸市さんの取組で一番、先ほど報告がありましたように届出制度で
すね、やはりこれは大きなところと思います。それと神戸市さんでマンションだけに
特化したところではありませんけども、「すまいるネット」という神戸市の組織があ
って、ここはマンションに関しては月から金曜日まで、マンション管理士は、当会の
会員がそこで相談を担当しております。ほかの市に比べたら非常に熱心とは感じてお
ります。

○会長

ありがとうございます。

委員、お願いいたします。委員、どうぞ。

○委員

御丁寧な説明どうもありがとうございました。教えていただきたいのですが、やはり兵庫県、神戸市の中でタワーマンションとタワーマンションじゃないマンションは、管理上の課題とか、合意形成の難しさみたいなものの違いがあるのでしょうか。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

タワーマンションと地域社会の関わりの在り方に関する課題と対応策というところで、報告書概要版というのを拝見いたしました。これについて私も知らなかったところがたくさん報告されていまして、まず意外とタワーマンションで空き家が多いという事実があるというのも、ちょっとびっくりしたところです。それとそれが上層階に多いということです。これもちょっとびっくりしたデータではあります。タワーマンションの所得について、タワーマンションの区分所有者の所得についての調査もありましたけれども、これはほぼ想像どおりかなと、上階層ほど高くて、下層階ほど安いという、これについて私の正確な記憶ではないのですが、何年か前に修繕積立金であるとか管理費の額、これの設定の仕方は基本的にはお部屋の広さに応じて徴収するのが基本になっているのですが、数年前にたしか価値割合によって少し考えたらどうかという議論があったと私は記憶しています。委員、そこは間違いないですかね。

○委員

はい、そういう議論がありました。

そうしますと今の御発言、御指導のもとでいきますと、一般社団法人兵庫県マンション管理士会がマンション管理組合をサポートされている中で、今現在ではタワーマンションだからといって何か問題が多いとか、合意形成が難しいとお感じになることは現段階ではあまりないということなののでしょうか。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

いや、逆に大いにあると思います。調査の1つに、収入格差もありますし、空き家の問題もありますし、もう一つあるのが、共用設備の充実しているタワーマンションの場合は、共用設備が非常に充実している、私が関わったタワーマンションですけれども、何年かたってだんだんと共用設備が利用されない。それに加えて、その共用設備の例えば傷んだ部分の修繕とか、それがまた進まない、余計に利用されない、悪循環です。そうすると今度はそこで反発が起きます。合意形成の困難さというのは経験しております。

○委員

ありがとうございます。非常に規模も大きいし、多様な共用施設も持っているし、物によっては複雑な施設や設備も持っているという意味では、通常のマンションよりも経営的なセンスが求められることは間違いないなと思っているのですが、それを感じられることがあることを理解いたしました。御丁寧にありがとうございました。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

ありがとうございます。

○会長

ありがとうございます。

委員、ございますか。御意見をどうぞ。

○委員

では、1点だけよろしいでしょうか。

○会長

どうぞ。

○委員

貴重なお話ありがとうございました。1点のみですけれども、非居住の住戸に管理組合さん、あるいはマンション管理士の方が、あるいは管理会社が連絡を取れないとか、全くレスポンスがないみたいなところで結構困る状況というのは生まれているのでしょうか。一般的に戸建てだと、そういう問題が結構出ているのですが、マンションの場合は特にそういう問題はないのか、それとも結構非居住の連絡というのがなかなか難しいのかどうかという、その点を教えていただければと思います。よろしくお願いします。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

私の感覚では、非居住の場合の連絡先、住所がちゃんと届けられていない例がすごく多いです。そうすると非常に困ることがあります。法律上は届けていない場合は、その住戸のポストに入れておけば、そう考えるならそれでいいというのはありますけれども、それでオーケーかといったら全然そんなものではなくて、とはいえ、その管理組合の探索権というのがあるわけではありませんで、自主的な登録、届出を待つしかありませんけれども、マンションによっては自治会活動が盛んなところがあります。そうすると、そこの自治会からの活動、自治会からの情報提供であるとか、あるいは民生委員さんからの情報提供によって、外部に住んでいる区分所有者の情報が分かることもあります。これはつまり住んでいる方たちの努力、情報によって得られるところです。あと究極のいない方に対する探索方法になると、とことん本当にいないとなると、管理費・修繕積立金が滞納にずっとなってきます。徴収ができなくなってしまう。そうするとどうどうするかというと、例えば1つの例で、相続放棄されてしまって、空き家じゃなくて所有者がいない状態、そうなるともうどうしようもないで

す。そうすると、相続財産清算人制度を利用するとか、いわゆる司法手続が必要になってきますが、そこにすごく時間がかかってしまうので、その時間かかった時間の間に滞納額が増えます。そうすると最終的には、競売でもって解決するのですけれども、その競売の落ちる金額と滞納額との競争になります。ですから管理組合としては司法手続の短略化で、ある程度、法改正でできたと思いますが、そのあたりは大きな課題になっていると思います。

○委員

ありがとうございます。

○会長

ありがとうございます。

あとお1人ぐらい、委員、どうぞ。

○委員

1点だけ、非居住の区分所有者がおられると、要は空き家があるとお困り事が多々あるのだと思うのですけれども、このような場合に管理組合として、行政、要は神戸市にこんなことを支援してもらおうと助かるなというようなことは何かあるでしょうか。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

あり過ぎて。今回、一つの届出制度というのができたというのは、非常にありがたいことだと思いますのと、それと相談窓口の充実ですね。ただその相談窓口の実態として、管理組合からの御相談、役員さんからの御相談というのと、役員でない一般の組合員の方からの御相談という2通りに分かれます。その相談内容がこの2通りで全く異なってくるという、基本、私どもは管理組合、役員さんからの相談というのが主に

なってくるのですけれども、一般の組合員からの相談というのももちろん受け付けますが、その対立ができているときに、我々ではどうしようもないというところもありますので、といって行政の方にそこをお願いしますというわけにもいかない、最終手段として例えば、行政の方をお願いしたいのは、とことん無理になった場合は、委員もおっしゃっていたような勧告制度、あともっとそれから先にもっと言ってしまうと、多分これはどこもまだ例はないと思うのですけども、要除却認定という、もう潰しなさいという認定をするという、こういう制度をとことんまで、大変だとは思いますが、そこも範疇に考えていただければいいのかなと思います。

○会長

ありがとうございます。まだまだ御質問はあろうかと思いますが、時間の関係もございまして、これで終了させていただきます。本当にありがとうございました。貴重な御意見を頂戴しましてありがとうございました。

○一般社団法人兵庫県マンション管理士会

ありがとうございました。失礼します。

○会長

それでは、次の団体に引き続き進んでまいりたいと思います。一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部です。よろしくお願いいたします。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

どうぞよろしくお願いいたします。

○会長

よろしくお願いします。

どうぞお座りください。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

失礼して、着座にて御説明いたします。

○会長

では、先ほどと同様に、まず簡単に御紹介をいただいた上で御発言をお願いできればと思います。よろしくお願いします。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

私ども、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部と申します。どうぞよろしくをお願いします。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

当協会は全国組織でありまして、47都道府県に各拠点がありまして、兵庫県も一般社団法人ということで、宅建協会というのがあります。いわゆる町場の不動産業者の団体というところでして、全国で約10万社がこの協会に加盟しておりまして、当協会が兵庫県下、現在4,700会員ございます。そのうち、当方の神戸支部が約3分の1の1,520～30というところが、今の当協会の会員でありまして、実は去年、神戸も3支部に分かれていたのですが、このたび、去年の4月1日をもって3支部が統合しまして神戸支部というふうに、一つの団体としてさせていただいております。今、兵庫県下12支部の中で、神戸支部は、12支部のうちの1支部ですが、実態は兵庫県下の3分の1の会員がこの神戸市でひしめき合っている。いわゆるしのぎを削り合っているという状況です。以上で、うちの協会の御説明とさせていただきます。

私も個人的には、マンション管理士やら賃貸不動産経営管理士の資格を持っておりまして、事業所が中央区にありますので、こういうマンションなんかの取扱いとか情報なんかも割と入手しやすい立場にございます。ありがたいことに、マンションデベロッパーさんともかなり取引をさせていただいている関係もありますので、今日お持ちしているデータも、ネットからは引っ張っておりますが、ある程度マンションデベさんからも頂戴したようなデータも持って上がってきておりますので、割と信憑性は高いのかなと思っておりますが、実態にそぐわない可能性がありますら、おわび申し上げます。

早速そうしたら、事前に御質問いただいております、先ほどの一般社団法人兵庫県マンション管理士会さんと全然事前質問の内容が違っておりましたので、多分そういういわゆる適材適所で御質問をいただいているかと思えます。まず事前説明の中で、神戸市におけるタワーマンションの需要・供給の状況ということで御質問をいただいています。ざっくり5分ほどでまとめろということですので、4項目を5分で説明できるか怪しいですが、省略して申し上げます。まず、全国のタワーマンションに関しては、既にある程度把握されていると思えますので、神戸市のタワーマンションに特化して説明させていただければと思っています。

神戸市におけるタワーマンションの市場の概要は、まずやはり地形的に山と海に挟まれた、いわゆる狭小な市街地なので、高層化が都市政策の一環となっている地域と言えるかと思えます。特に再開発エリアとか、湾岸エリア、いわゆるポートアイランド、ハーバーランドなどはタワーマンションが多く建設されているのが現状です。

その需要と供給のうち供給ですが、神戸市では御存じのとおり、中心部では事実上新築のタワーマンションの供給が規制されていますので、実質的にはこの4年間建設されておらず、今後も恐らく久元市長の間は、新築は限定的と考えています。ですので、我々の日常業務の中では中古が主体となるかと思っています。

次に、需要ですが、中央区を中心に非常に堅調です。安定的に持続しており、い

いわゆる人口増と希少性では、中央区に限っては後押ししているのかなと考えています。価格的には、新築当時、今から10年から15年ほど前の間から今日に至る間で、特に昨今は不動産価格が上昇傾向にありますので、大体ですが、新築時よりも約1.5倍から2倍ぐらい、パーセンテージで申し上げますと、10%から40%は間違いなく上昇しているだろうというところなので、ある意味、安定した上昇傾向にあるというところがあります。

注意点としては、高額な管理費、今後の金利上昇のリスク、それからいわゆる市の条例の改正等々、将来不確実性があるというところと、私が思うのは、やはり大規模修繕が将来必ずやってきますが、金額的に合理的な大規模修繕がかなうかどうか、私自身はちょっと疑問に思うところです。

代表的な供給エリア、神戸で申し上げますと、三宮加納町、それからポートアイランド、灘区、東灘区と、大体3分割にできると思いますが、主に三宮加納町なんかは、いわゆる再開発と連動していますので、高層物件が今後も限定的ですが、JRの山側に、計画があるであろうと。ポートアイランドの場合は、空港アクセスがよいので、いわゆる若年層、それから医療関係者に人気がありますので、いわゆる生活利便性に課題があるけれども、どちらかというと、人気のエリアになるのかなと思っています。それか灘、東灘、ここもタワマンではなく、いわゆる中階層のマンションが中心ですが、やはり駅前の再開発なんかで高層化の動きもあるところです。どちらかというと、灘、東灘の場合はお勉強の子供さんの教育を重視する方が非常に多いという気がします。

既存タワーマンションの供給の変遷から予測というところで簡単に申し上げますと、タワーマンションの定義を20階以上の分譲マンションとした中で、私が調べた限りは、全部で24物件、そのうち中央区が21物件、総数で5,872戸という数字を拾ってきました。主な供給区域が中央区、それから次いで東灘区、専有面積ですが、約60から80平方メートル、これが全体の約52%、そして1LDKから2LDKが中心になっ

ていて、逆に3LDKは非常に希少価値なのかなと思っています。新築動向については先ほど申し上げたように、2024年7月以降、中央区での新築は事実上停止しているところです。

今後の見通しについては、新規供給は、やはり神戸市は限定的に数が絞り込まれてくるので、既存物件の中古流通が主体になってくるであろうと。需要も、再開発エリアとか眺望良好な物件は人气が当然ながら持続していくであろうということです。地域、それから築年数で今後二極化が進んでいくのかなと思っています。また中古市場は、リセールバリューもその地域とか駅近とか、あるいは築年数とか、そういったところによってリセールバリューも変わってくるのかなと思っています。それからやはり高齢化との両立が今後の課題になるかと思いますが、高層階の場合は、利便性とか管理体制、このあたりが非常に今後課題になってくると思っています。

続いて、神戸市におけるタワーマンション、その購入層と購入目的、それからタワーマンションと、そうでないマンションで違いがあると感じているかという質問です。もう率直に申し上げますと、一般的な中低層のマンションとは明確に違いがあります。タワーマンションの場合の購入層、それから購入目的、これも若干全国と内容が違い、神戸市の場合を限定的に申し上げます。まず購入層ですが、大体4つに分類されます。そのうち1つ目が富裕層、経営者層、職種で申し上げますと、医師、弁護士、企業経営者、それから外資系の勤務者。購入目的は、この方々はやはり資産運用、それからセカンドハウス、ある意味、節税対策というところも中身にはあるようです。特徴としては、神戸港周辺やら、新神戸駅周辺の高層物件を選び好みしている傾向があり、法人名義での購入が非常に多いです。次の購入層が、共働きのいわゆる昔でいうところの、今あまり言いませんがディンクスと言い、子供がいない夫婦や、それから最近ではスーパーカップルといって、三、四十代の年収を合わせて2,000万円強というところの方々の購入意欲が非常に強いです。購入の目的は、やはりこういう方々は利便性を圧倒的に重視していることと、いわゆる実住、自宅用としてお住まいの傾向が非常

に強い。ですので、やはり都心に近接していて利便性を重視する、それからさらに眺望とか、いわゆる施設が充実しているところを非常に好まれます。3つ目は層が高齢者、いわゆるその中でも富裕層、あるいはリタイヤ、多くの方は戸建てから住み替えで中心部に戻ってくるという傾向が多いようです。購入の目的は、やはり終の住みか、あるいは管理の利便性がいいということが主目的のようです。特徴的には、やはり管理体制の整った物件を希望されます。それからやはりタワーの防犯性、あるいはバリアフリー性、そういったものに非常に魅力を感じておられます。次に4つ目の分類としては、外国人の投資家、それから海外に在住している日本人、こういう方々も非常に神戸の物件に対しても注目されています。やはり購入目的は、お分かりのとおり資産保有、それから将来的な移住、一定の節税目的もありますし、海外からの方は特に東南アジアとか中国、香港、辺りから資金移動とか、そういった目的の方もいますし、やはり投機、それから賃貸の運用というところで、まさに金融商品としてこの方々は捉えておられるという感じを受けている反面、高級物件を現金で購入する傾向も非常にあります。タワマン特有のところで申し上げますと、やはり先ほど申し上げたような実住よりも、セカンドハウスの的な使い方をされるところが多いです。それから資産形成を目的になさっている方々、それから投資効率、その辺の賃貸収入を目的にされる方々が多いという傾向にあります。ただ、全体の戸数から申し上げますと、圧倒的にお住まいの方が多いというところではありますが、立地とか眺望とか、いわゆるブランド性を重視されるので、駅近の利便性とかセキュリティの充実、それからもちろん一番重要なのは、資産価値の維持、将来の上昇というところを期待されています。

次に、一般的なマンションはどうかのも簡単に申し上げます。一般的なマンションですが、大体購入層は子育て世帯、30から40代、郊外や文教エリアを好まれます。ですので、神戸市で申し上げるなら西区、北区、須磨区、こういったところ多くあります。取得者としては第一次取得者ですので、新婚とか単身の方々が多い、価格帯が

比較的に抑えられたエリアを好まれております。それから先ほど高齢者の方も申し上げましたが、こちらでもやはり中高年世帯がバリアフリー志向とか、静かな住宅環境を重んじて購入しているところです。購入目的は、全般的なお話だけを申し上げますと、やはり賃料よりも安く住宅を所有したい。いわゆる持家志向の中で若い御夫婦の場合は、教育環境を重視、小・中学校、保育園が近いところを重んじています。それから御自身のライフスタイルに合ったサイズ、価格、そういったものを求めています。それから、その中でいわゆる静かな住宅街での落ち着いた生活を求めておられるところです。

まとめると、タワーマンション、一般的なマンションとの相違点を簡単に申し上げますと、価格帯ではタワマンで5,000万円から数億円の間、一般的なマンションの場合で、いわゆる中間価格で2,000万円から5,000万円、タワーマンションの購入層は先ほど申し上げた、富裕層、共働き世帯、投資家、一方、一般的なマンションは、子育て世帯、中所得者層、それから新婚夫婦。購入目的はタワマンの場合はブランド、眺望、利便性、資産性といったところが中心です。そして一般的なマンションの場合は、居住の実利、それから教育環境、コスト重視というところです。立地でお求めになるのは、やはり都心、いわゆる駅近がタワーマンションの方は圧倒的に多い。その一方で、一般的なマンションの方はもちろん駅近も求められますが、郊外とか住宅地でも構わない。いわゆる先ほど申し上げた、垂水区、西区、須磨区、そういったところの需要も多くあります。共用施設については、やはりタワマンの方々はラグジュアリーな雰囲気、あるいはコンシェルジュが常駐しているとかを求められますが、一般的なマンションの場合は、必要最低限の設備があればいいというところがあります。それと、やはり投資というところが一番分かれてくるというのがありますが、いわゆる投資対象性としては、タワーマンションは非常に高く、特に外国人はそういう傾向にあるという一方で、一般的なマンションも最近は値上がり傾向にあるので、投資、投機的な購入の方もいますが、やはりタワマンに比べると比較的に低いのかなという気がして

います。

またこれも全国のところは省略しますが、3番目の質問、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、貴重な住宅ストックが活用されていない可能性があり、空き部屋増加の結果、修繕等の合意形成が困難となるおそれがある、最悪の場合、廃墟化につながるおそれがあるとされていることに対しての見解を求められていますので、率直に申し上げて、非常に私は現実的かつ重要な御指摘であると思っています。その中でやはり価格の高止まりが、我々業界にも影響があります。いわゆる実住の方々の購買が非常に難しい、悪化している傾向にあります。ですので、投資家あるいは富裕層の方々はいわゆるプレミアム感を持って物件を買い占めるという言い方はちょっと極端かもしれませんが、買う傾向にあって、いわゆる需要と供給の歪みを私は感じていますので、やはり実住の方々は手が届かなくなる現象がある、もう既に都心部、東京等はサラリーマンではマンションが買えない、特にタワマンにはなかなか手がつけられないという傾向がありますが、神戸も間もなくといいますか、既にそういう状況になっているところがあります。それから、この辺りは都市として持続可能性を重んじる考え方に反するところがありますので、このあたりは住宅政策の見直しというのが必要不可欠と思っています。

続いて、空き部屋の増加、これも管理上の課題となっています。先ほど説明もありましたように、やはり理事会運営とか、修繕計画の策定に支障が出てくる、あるいは修繕積立金等の増額とか、改修の合意形成がなかなかできないところがあります。やはり住んでいないというところで、非常に無関心な方が多い傾向にある。特に外国人オーナー、それから法人所有者の場合は、そもそもコミュニティ自体を求めているので、意思の疎通が非常に障壁となっているところでもありますので、先ほどのマンション管理士の方々が言われるように、区分所有法とか、マンションの管理適正化法の見直しで管理不全の是正をしていこうというのが一番近道だと思います。

それから、最後の廃墟、いわゆるゴーストタウンになるのではないかと、これも非常

に大げさと取られるかもしれませんが、やはり老朽化したタワーマンションというのは、今から数十年先になりますが、建て替えが技術的、あるいは法的にも極めて困難であると考えております。特に高さ、容積率、あるいは権利調整のような問題がついて回る。その結果、維持もできない、再生もできない、空き家が進行していく、いわゆる都市の死角と申し上げますか、空中ゴーストタウンみたいなイメージを持ちます。既に全国でも築40年越えのマンションが100万戸を突破したと伺っていますので、放置すれば、本当にタワマンも同じ道をたどる可能性があると考えています。そのため、やはり行政による再生支援、特にタワマンに特化した管理支援スキームみたいなものも今後は考えていく必要があると考えます。

総括して申し上げますと、やはりタワーマンションが資産とか投資商品として、あまり過度に扱われるのが非常に私も疑問に感じていますので、本来の住宅としての機能が損なわれつつあると感じています。極端な意見かもしれませんが、その結果、実住層が住宅を買えず管理不能のマンションが増え、都市のスラム化が起きるのではといった長期的なリスクを感じています。

長々となりましたが最後に、神戸市で居住促進を図るための法定外税、いわゆる空室税が導入された場合、どのような影響が考えられるか。これはあくまで導入の目的が住宅の居住利用の促進というところに特化した意味合いでの、いわゆる空室税という受止め方をした中で、その中でも経済的、社会的、あるいは法制度上、いろいろな波紋が生じる可能性を感じています。決して私個人的には懐疑的とは思っていません。まず想定されるメリット、いわゆる政策目的に沿った効果ではありますが、まず居住利用が促進できるのではないのか、いわゆる空室の活用ができ、結果として空き住戸が賃貸や売却に回される可能性が高まり、空き部屋の有効活用が進むのではないのか。それから投資家、法人が課税回避のために空室を手放す、あるいは賃貸に出すことも期待される。それから何度も申し上げますが所得の中間層、若年層の方々に対する住宅の供給が拡大するのではないのか。今までは資産価値が高過ぎて手が出なかった、

届かなかったという層に供給の余地が生まれるのではないか。これはあくまで神戸の場合は中古市場に限られてきます。それから居住を促進することによって、薄れかけた地域のコミュニティの活性化、あるいは人口減少に歯止めがかかったらよりよいという考え方があります。それから空室税、どれぐらいの多価で課税されるか私、正直に分かっていませんが、その税収が非常に高額であれば、将来的には老朽マンションの修繕支援とか、居住促進の施策に回せるのではないか、あるいは災害対策に使えるのではないかという期待感が膨らみます。

その一方で、いわゆる負の影響、副作用とか懸念事項、想定されるデメリットを申し上げます。まず投資家の方々を中心に撤退していくであろう。そして不動産市場が冷え込むのではないか、特にセカンドハウス、外国人投資家などが敬遠されるでしょうし、神戸市内の高額物件が売れにくくなるのではないか、そういった可能性の話があります。それからタワーマンションの価格が下落し流動性が悪化、最終的にはマンション全体の、タワマンに限らず、マンション全体の資産価値に影響するのではないのか。それから税を単純に賦課するというが、果たしてそれが制度設計上、公平性とか技術的な部分で課題があるのではないかと、つまり空室の定義というのをどう定義するのか、判定の基準が非常に曖昧になりやすく、このあたりが困難な感じを受けております。それから居住実態の証明ということになるので、いわゆるこの部屋は空き部屋であることを公表することにはなりません、知らしめるということになるので、ある意味、プライバシーの問題にも関わってくるでしょうし、そもそもこういった調査をする行政の負担は、かなりの費用負担になるのではないかと考えています。それからオーナー側も、もちろん増税ということになるので、固定資産税を払っておきながら、さらに空室税を課税されるとなれば、いわゆる二重課税となり得るため、そういう問題提起も将来あるのではないかと考えています。それから管理組合も当然ながら、空室が売れ残る状況になれば、修繕積立金等の滞納リスクも増えると感じています。特にタワーマンションへの影響に特化して申し上げるのであれば、居住率は上昇

の可能性があるのでないか。ただし短期的には、空室が賃貸市場に出回って供給過多になるリスクがあるでしょう。価格的には上層階、特に上層階の高価格帯では価格調整の圧力がかかる可能性が高い。それから管理運営上は、実住の比率が上がれば管理組合の意思決定が非常にスムーズになる可能性が出てくるが、投資家は何度も申し上げていますが、一部撤退、あるいは売却という選択をするだろうし、節税とか、あるいはセカンドハウスを今まで利用していた方は神戸市から出ていくという、いわゆる他都市へのシフトが考えられます。それから全く別の考察として申し上げます。やはり1棟のマンションというのは、一蓮托生、ある意味運命共同体という宿命を背負っているのがマンションですので、その中で神戸市に限って申し上げるならば、三宮のタワーマンションは建設規制というのが入っていますので、過去もそうだったのですが、既存のタワーマンションに対する希少価値、いわゆるその辺が付加され、市場価格、あるいは商品価値が高まったということで、価格の上昇に火をつけた傾向がありました。その経緯から、空室税を導入する話になったときに、あくまでタワマンに限定して考えた場合に、もちろん税額の金額の多価によりますが、所有者は逆にステータス性が高まって、貴重価値がさらに高まり、市場価値が高まる考え方を持つ投資家が出てくるかもしれない。ただこれはあくまで税額の多価によってくるのかなと思いますが、あまり形式に、あるいは体裁にこだわって税額をかけたが低い数字とあれば、そういった傾向ももしかしたら出てくる。もちろんそれは購入する方、あるいは賃貸で借りる方々に全て価格が転嫁されるので、果たしてどうなのかというところがあります。最終的にこの空室税のことで申し上げるなら、我々の業界も意見は非常に分かれています。二分しております。しかしながらやはり全国に先駆けて、一度空室税をかけてみようという意気込みは、我々業界も固唾をのんで一応注目はさせていただきたいと思っていますので、大々的に大反対ですということを本日は申し上げるつもりで寄せていただいております。

以上、でございます。

○会長

詳しい御説明をいただきありがとうございます。ただ終了の時間の関係もあるので、委員の皆様からの質問も、そんなに多くの質問はできないかもしれませんが、どなたでも結構ですので、質問あるいは意見等ありますか。

委員、お願いします。

○委員

大変分かりやすくお話しいただきありがとうございます。お話では、一般的な中古マンションであっても、管理がきちんとされていて、恐らくリフォームをきれいにしておいて販売されるということですが、そういう管理がちゃんと行き届いていれば、堅調な需要があって、もちろん人がお住みになるということですので、そういうところは実際には空き家は生じていないという印象ですか。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

今おっしゃっているのはタワーマンションでしょうか、それとも一般的な。

○委員

一般的なマンションです。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

一般的なマンションでは今、空き室はかなり出ています。

○委員

出ていますか。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

はい、もちろん管理形態の悪いところに関しましては、リセールバリューが非常に低いですが、管理形態がいいからといって、実住あるいはすぐにお住まいになる、賃貸に回すという傾向よりも、やはり今現在は空室の傾向があります。

○会長

ありがとうございます。

あと、いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

○委員

よろしいでしょうか。

○会長

どうぞ、委員。

○委員

ありがとうございます。明快な説明ありがとうございました。大変勉強になりました。教えていただきたいことがございます。1点目は、タワーマンションと一般のマンションの比較を教えていただいたのですが、今教えていただいたタワーマンションの傾向は、三宮近辺のタワーマンションでしょうか。神戸のタワーマンションの一般と言えるのでしょうかということで、購入層が4つの層に分かれるというのは、タワーマンション一般に言えることなのでしょうかということです。また、タワーマンションの中でも、むしろ4つの層というのは実は階層、上のほうを望むとか、そういうところでちょっと違いがあるのでしょうかということをお教えいただきたいかった

ということが1点です。

2点目は、タワーマンションの価格が非常に上がっていく、つまり資産価値として投資の対象になりやすいということですが、そういった方々が求めるものは、やはりこの上のほうの階なのではないでしょうか。同じタワーマンションの中でも立地とか、階層の位置によって傾向が違ってくるのではないかとということを教えていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

まず購入層ですが、神戸の傾向と他都市の傾向と申し上げますと、どちらかといいますと、他都市でもいわゆる大都市圏から若干外れた、例えば武蔵小杉とか、それから晴海とか、ああいったところはやはり実住の方々が多く投資目的よりも、お住まいの傾向がありますが、神戸の場合は中間の層も、それから上層階もやはり購入される方々は、将来的な値上がりの期待感というのは強く持っておられますので、ですから今申し上げた神戸の場合は、24棟でしたかね、のうちのたしか20棟ぐらいが三宮中心になってきておりますので、やはりそういった期待感というのが強いというのが神戸の場合は、何度も申し上げますが、タワーマンションを建てられませんので、ですからそういった傾向はより顕著にあるのかなというふうに思っております。

それから価格でしたかね。

○委員

やはりその上がり率が違うのですかね。上に行けば。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

通常、我々、査定というのがございます、売却のときに。そのときにタワーマンションであろうが、一般的なマンションであろうが、やはり売買事例というところを重

んじるわけですが、やはりタワーマンションの場合は、いわゆる値上がりの期待率と
いうのを我々はどっちかというと今言いませんが、鉛筆をなめ持っていたいな感じで、
若干やはりタワーマンションに関しましては、上限の金額に設定するケースが多い。
特に大手の仲介業者さんの場合は、いわゆる媒介契約の獲得のため、かなり高額な査
定を出す傾向にありますので、それはタワーマンションに限ってではありませんが、
特にタワマンの場合はそういう傾向が強いのかなという印象を持っております。

○委員

そうするとタワーマンション全体で、階層によってそんなに大きな違いはありませんか。階層というのは、同じタワーマンションの中で。

○一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部

やはり上層階は、特殊な購入層、購買層の方々は依然として神戸でも全国でも多い
です。特に中国系の方々は、神戸はもちろんですが他都市、特に首都圏の場合は、か
なりの数で購入をなさっている、特に湾岸エリアは中国系の方々に、あるデータで
40%を占めているという数値も出ております。これは実際にどうか分かりません。で
すので、やはり神戸でも同様の傾向があるというふうに考えておりますので、ですか
ら中間層であったとしても、価格差はありますが、通常の中高層マンションに比べる
と、やはり価格は上昇傾向にあると感じております。

○委員

ありがとうございます。神戸の特性、そして全国の特性も教えていただきましてあ
りがとうございました。非常に明快に理解ができました。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、次に進めます。

本当に詳細な御報告、御質疑をありがとうございました。本日は一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部、ありがとうございました。

○事務局

事務局から連絡ですけれども、終了時間、最初に16時と申しましたが、16時から延びる予定になっております。よろしくお願いいたします。

○会長

それでは、次の団体に参りたいと思います。公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部です。よろしくお願いいたします。

先ほどの例にならって、ごく簡単に団体等の御紹介をお願いした上で、御発表をお願いしたいと存じます。

○公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部

全日本不動産協会と申しまして、一法人、単一法人でございます。全国47都道府県にそれぞれの本部、中央本部を置いております。会員数は今現在38,000社ということになっています。宅建業協会とほぼ会員の質は同じでございます。成り立ちが違いううだけでございます。国土交通省管轄の認可団体になっておりますので、いわゆる政策関係に関しては、国交省のほうから直接的に入ってくるという、そのような立場でもございます。そういう団体で、ただし会員さんは一般の不動産業者を中心にといい、そういう団体になっております。

事前に御質問いただいていた件についてですが、詳細については先ほど一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部からも我々の業界の話ですので、何も齟齬があ

る内容ではなかったなというふうに聞いていて思っていますので、御参考にいただけたらなと思っています。

私どもでは、私個人の意見がちょっと偏重にならないように、神戸市内の会員、うちの場合は600社ぐらいを抱えているのですが、神戸市内の会員に対してアンケート調査をさせていただきまして、委員の皆様には事前にお配りをさせていただいていると思います。そのアンケート調査の内容と、それから事前にいただいた質問の部分とリンクする部分がございますので、それについて若干補足しながらお話をさせていただきますと、まず新築のタワーマンションについての販売方法というようなところで、ほぼ大手のデベロッパーがタワーマンションを建てられて分譲されますので、我々の団体の会員がそれに関与するとすれば、新築のときに関与するという方については、その業態が販売代理という分譲業者から代理権を預かって販売をするという、そういう業態を持っているところ以外は、流通に回ってきてから、いわゆる中古住宅になってからというところが多いのかなというふうに思っています。この1番目のアンケートの中で、ほぼ関与することがないという回答をいただいた会員さんが結構多いのですが、これがタワーマンションの実態なのかなと思っています。これは神戸市内に限っていますので、いわゆる先ほど一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部も言われていましたけど、供給戸数が非常に少ない状態ですので、どこの不動産業者でもタワーマンションに触れるかといったら、そうではないですね。やはり中央区とか灘、東灘に事業所拠点を置いておられる方、それから販売力がある、もしくは広告、宣伝能力に長けているとか、そういうふうに商売がある程度活性しているような事業者にはそういうお話が回ってくるケースは多いのかなというふうに考えていますので、まずこの数字から見ていただきますと、地場の流通事業者、いわゆる不動産業者には、あまりそのタワーマンションに関与すること自体がないというような状況かなというふうに思っています。

あと、既存ストックに関しての御質問がございますのでお目通しをいただきたいと

いうふうにと思いますが、価格動向につきましては、1 ページ目ですかね、居住ストックのクエスチョンの2の2というところですね。上がっているか上がっていないかという御質問をさせていただいたところ、市場の肌感覚としては、やはり上昇しているというのがあるようです。私自身は、タワーマンションはそもそも分譲価格が高いということもございますので、それほど神戸市の場合は上がっていないのかなと思っていたのですが、やはり分譲価格から比べても、それ以上で推移をしている中古住宅が結構多いというようなお声を聞いておりましたので、この数字がそれを物語っているのかなというところですね。

あと、居住ストックの価格に影響を与えた要因というところですが、昨今の社会情勢かなというふうに思っています。人件費が高騰しているとか、それから供給戸数が少ないとかというところだろうというふうには思いますが、その中でもやはり都心の誘導地区ですね、そういうエリアに固まってしまっていますので、一般的には需要と供給のバランスからすれば、需要のほうが強いというような状況かなというふうに思っています。

あと次のページを見ていただいて、クエスチョンの3のところですが、購入層についてというところ、ここは実際に売却に携わった会員に尋ねておりますので、そうだろうという話ではなくて、事実関係として、市内在住の日本人の方が一番多かった。それから市外から神戸のタワーマンションに引っ越してこられるという方、あと法人に関しても結構買われているというところですね。外国人の方ということで個人の外国人を指す質問になっていましたので、この部分に関しては、やはり特にアジア系の富裕層の方ですね、そういう方が投資目的で買われているケースがやはり今のところは多いかなというふうに思っています。購入後の利用目的につきましては、見ていただいたらお分かりのとおり、やはり投資用というのが非常に多いなというふうに見えています。一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会神戸支部 もおっしゃっていましたが、転売目的で買われても、価格が上がらなければ当然転売できないという、

そういう状況にもなっています。神戸市のタワーマンションの平均価格も当然お調べいただいていると思いますが、それほど大阪とか、それから東京に比べると高くないです。それ以上やはり伸びないという、その特性もあるように僕は思っています。先だって、うちで預かっていましたタワーマンションが、分譲価格が8,000万円台で築年数が4年ですね、今販売価格が1億2,000万円ぐらいですので、東京都心のタワーマンションの上昇率に比べると、そうたいしたことではないと、それ以上伸びるのかというと、なかなか伸びないのではないのかなというふうには考えています。

以下、あと京都の件も会員にはお尋ねをさせていただいていますが、京都市の非居住住宅の促進税については、皆さま先ほどの議論でありましたように、まだ施行されていないというところがありまして、これが施行されたらどうなるのかというところをやはり見てみたいなというふうに思います。我々神戸の中でも、タワマンの課税を検討している中でも、どういう状況になるのかというのはやはり読めないところが非常に多いというふうに思っています。ですからやはり税金はもちろん少ないほうがいいにこしたことはないでしょうけども、課税されても、かつ貪欲な需要を生むのかどうかというような、そういうところも見てみたいし、課税とともにそれこそ去りぬみたいなの、そういうような状況になってしまうのかどうかとか、あと京都の件に特化して言いますと、私の感覚からすれば、京都市のこの外税が施行された後に、それに対する反対効果をどういうふうに京都の市政が考えているのかなというふうに思うのですね。利用促進を目的とした政策税制だという御説明がありました。利用促進という簡単に抽象的に言うてしまうのですが、実際にはどんな利用促進法があるのかということです。京都に住みたい方ってそんなにいらっしゃらないですよ、実は。それはなぜかということ、非常に歴史のあるまちですから、環境的なものもそうですし、観光客が今あふれかえっているという状態、碁盤の目の市街地の中では非常に住みにくいという方もいらっしゃいますし、道が細いというようなところも含めて、実は京都ブランドという部分については本当に外からの投資で、投機的に使われている部分が多い

ので、私は京都市にはその規制緩和として例えばですが、民泊の推奨とか、そういう部分で空きストックの活用というのをどんどんやっていくべきではないかなと。ただ分譲マンション自体、民泊の禁止というのを管理規約に盛り込んでいるところがほぼ多分7割を超えているというふうに聞いていますので、そういうような部分で全く真逆の話になりますが、そうしないと利用促進なんか図れないのかなというふうにも思っています。

あとは、神戸市のタワマンの建築規制に関して、少し私なりの考え方がありまして、この間も国交省と話をしたときに、そういう話をしてみたのですが、未利用のいわゆる空室に対して課税をするという考え方よりも、新築時に買戻権を付与するような形での分譲形態というのをきちっと、強制できるかどうかは別でしょうけども、規制として盛り込んでいくというのはどうかと、買戻特約というのは一時期すごくはやったのですが、最近あまり聞かれないですね。実効性がない特約というふうに言われます。買い戻してよと言われても買い戻さないというのが、それが当たり前になってしまいましたので。ただ、投機的な部分から考えると、価格上昇に対するこの買戻権の行使というのは非常に有効に働く権利ですから、この部分については分譲時にそれを導入することで、価格上昇を確実に抑えられる。それから投機的な取引というのも確実に抑えられるというふうに考えています。

あとは、タワーマンションに限っては、タワーマンションのやはりメリットというのは、都心部にあって、容積の部分で上に伸びているからこそ、たくさんの人が居住できるという、狭小地である神戸の市街地には持ってこいの住宅形態だと思っています。その部分に関しては、定期借地権等の利用を促進していく。例えば何十階建て以上の部分については、借地権でないと建てられないような、そういうような仕組みを政策の中で検討いただくとかというようなことになると、一般定期借地権であれば50年以上ですから、マンションの寿命から考えて、皆さん方が今検討されている老朽化という部分の概念からすれば、60年とか70年ぐらいで組んだ定期借地権の中で建

物を所有するということにすれば、それほど投機的にも扱われないでしょうし、確実に60年、70年たてば、その時点でマンションは取り壊さないといけないという法的効果というのも見えていますので、それに対してどういうふうに制度をつくっていくのか。お尻を先に決めて制度設計というのをやるべきではないかなと、そんなふうに思ったりもしています。

私からは以上です。

○会長

ありがとうございます。

それでは委員の皆さんから御質問等ございますか。お一人かお二人ぐらいまでですけども、ございますか。特に時間の関係で、それを配慮していただいているのかもしれませんが、よろしいですか。

詳細な、あるいは適切な御報告を頂戴いたしましてありがとうございます。

それでは公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部、ありがとうございます。

○公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部

ありがとうございます。

○会長

少し時間がオーバーしてしまって恐縮ですけども、一応本日の予定はヒアリングを終えて、これで終了ということになりますが、全体を踏まえて何か御質問、あるいは御要望等ありますでしょうか、よろしいでしょうか。

なければ、事務局より事務連絡をお願いいたします。

○事務局

次回の日程ですけれども、令和7年11月5日、水曜日、14時からでお願いしたいと存じます。会場は今回と同じ、14階大会議室となります。

また、第1回検討会での宿題の残り等につきましては、第3回検討会以降でお返しさせていただくことにさせていただきたいと考えております。

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す。

それでは以上をもちまして、第2回居住と税制のあり方に関する検討会を閉会とさせていただきます。

委員の皆様方、長時間の御議論ありがとうございました。あるいは本日御参集いただきました各団体の皆様方、本当にありがとうございました。

これで終了とさせていただきます。

○事務局

会長、どうもありがとうございました。

では、委員の皆様におかれましては、会場前方より御退出をお願いいたします。ヒアリングをさせていただいた各団体の皆様、会場左手より御退室ください。本当にどうもありがとうございました。

閉会 午後4時10分