

第2回 居住と税制のあり方に関する検討会 資料一覧

1. 次第
2. パワーポイント資料

第2回 居住と税制のあり方に関する検討会

次 第

日時：令和7年7月28日（月）14:00～16:00

場所：神戸市役所1号館14階大会議室

1. 開会
2. 議事
 - (1) 第1回検討会の振り返り
 - (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
 - (5) 関係団体へのヒアリング
3. 閉会

第2回 居住と税制のあり方に関する検討会

令和7年7月28日（月）

神戸市



次第

1. 開会

2. 議事

- (1) 第1回検討会の振り返り
- (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
- (5) 関係団体へのヒアリング

3. 閉会



2.(1) 第1回検討会の振り返り - 主な項目と議論の振り返り -

1. 主な項目

- ① 諮問「居住用超高層建築物等に対する課税のあり方について」
- ② 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

2-1. 諮問内容や検討の方向性に関する発言

- ① 趣旨目的や、対象物件・地域、空き部屋の定義等を再検討すべき。
- ② 何のために、どのように課税するかの両面からの議論が必要。
- ③ 課税の可否や対象物件、対象地域等についても一度幅広く再検討すべき。
- ④ 税制の趣旨や担税力、政策目的（空き部屋抑制、行政需要）を明確にすべき。
- ⑤ 対象を限定するとなると、税制の公平性を考える必要がある。
- ⑥ 直接的な規制があって、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。
- ⑦ 法定外税創設への総務省同意が得られても、お墨付きを得られたわけではない。

2.(1) 第1回検討会の振り返り - 主な項目と議論の振り返り -

2-2. 適正管理に関する発言

- ① 居住者や建物のライフサイクルの維持に当たって、市がどのようなサービスを提供し、どう財源を確保していくのかという観点について、扱う期間が長いこともあり、非常に重要で難しい議題。
- ② マンション管理の適正化に、税をツールとして活用できたらいいかもしれない。
- ③ 既存のマンション長寿命化促進税制のようなインセンティブもあり得る。

2-3. 非居住に関する発言

- ① 非居住に関する管理組合の負担（非居住者の探索等）軽減のため、行政による支援が必要ではないか、そのような行政コストという観点はあるのではないかと。
- ② タワーマンションに限らず、都心のまちづくりに影響があるという観点から、非居住にアプローチするというのもあり得るのではないかと。

2.(1) 第1回検討会の振り返り-主な項目と議論の振り返り-

3. 議論を進めるにあたって必要な情報に関する発言

(1) ヒアリング

- 外部（不動産関係業者、デベロッパー、マンション管理組合・管理会社等）へのヒアリング等について、事実確認が必要。

(2) 各種データ

- ① 固定資産税・住民税の滞納状況、納税管理人の設定状況の把握が必要。
- ② 空き部屋率、所有者属性、タワーマンションの管理状況、修繕積立金の方式、管理計画認定制度の現状、管理支援策の活用状況を知りたい。
- ③ 空き部屋について、水道使用状況などのデータ分析が必要。
- ④ 自主的に管理ができている場合は自費負担である一方、できていない場合は行政の支援制度を無料で受けているケースもあるが、神戸市の状況はどうか。

(3) 他都市事例

- 京都市の事例を深堀して調査する必要がある。

2.(1) 第1回検討会の振り返り - 主な項目と議論の振り返り -

1. 税制の目的を財源調達とする考え方

- 税制は行政需要に応じる際の財源を調達するためのものであり、政策実現のための手段として使用すべきものではない。

2. 政策実現に税制を活用する考え方

- ① 合理的な節度を持ちながら現実社会に役立つような観点から考慮するのであれば、税制を政策実現に利用することも可能である。
- ② マンションの適正管理や居住促進を下支えするための税制が考え得るのではないか。

2.(2) 神戸の再生について

都心の再生



既成市街地・ニュータウンの再生

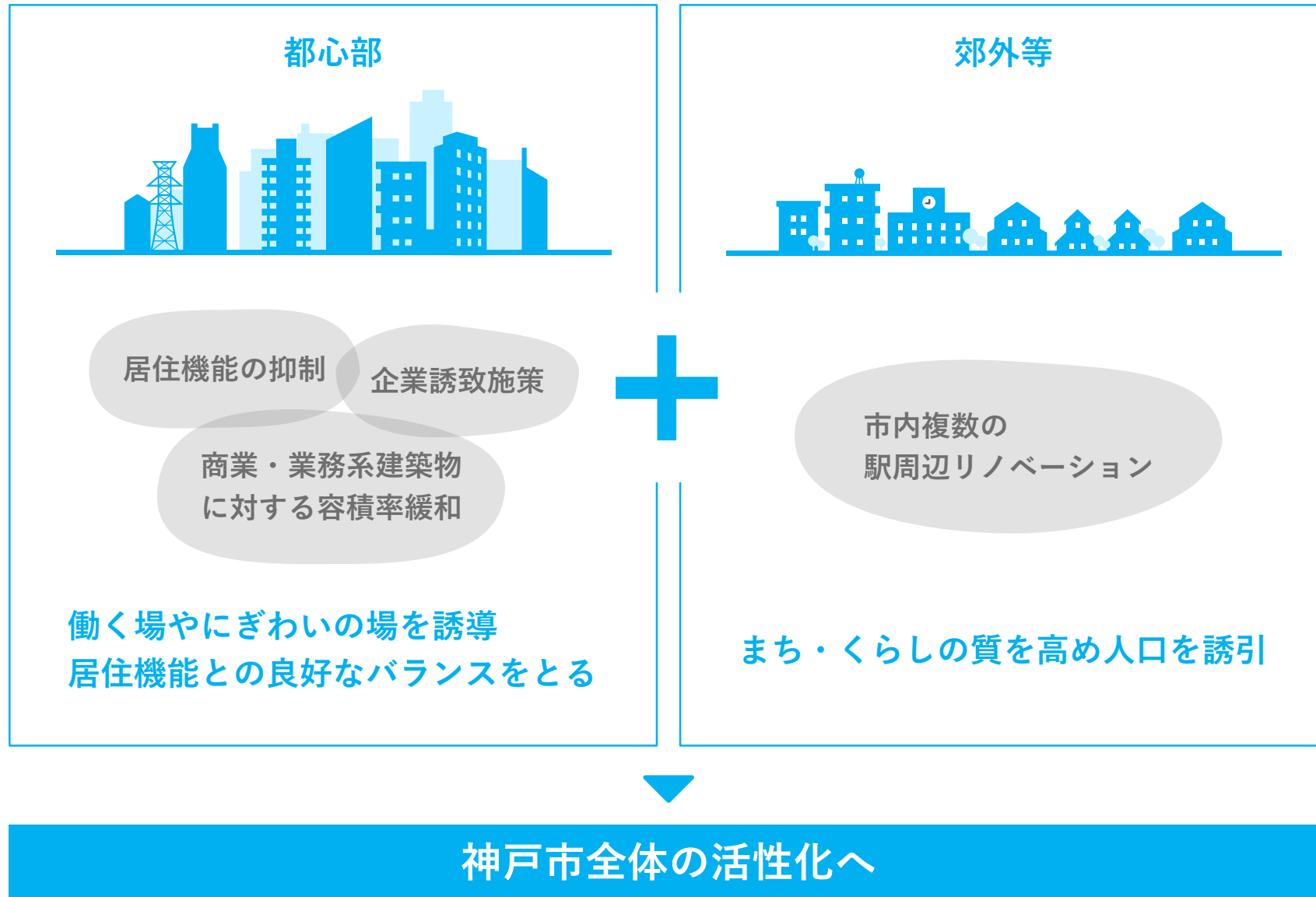


森林・里山の再生



「3つの再生」を一体的に進め、
「持続可能な大都市」へ

2.(2) 神戸の再生について



2.(2) 神戸の再生について

2011年 神戸市都市計画マスタープラン（都市構造図）



2.(2)① 都心の再生

I 都心・三宮再整備

海と山に囲まれ、駅とまちが近いという立地条件を活かした新たなまちづくりのコンセプト
駅を出た瞬間に訪れた人々が自然とまちへ誘われる、「美しき港町・神戸の玄関口」

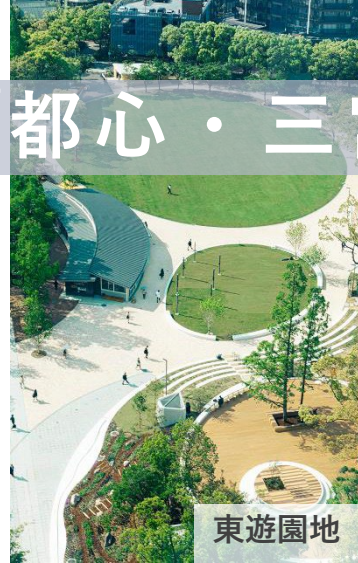


広く豊かな屋外空間を沿道建築物と一体となって整備し、密を避けながら安心して
駅から周辺エリアへ回遊していただける「歩いて楽しい“人が主役”の居心地の良いまち」を創出

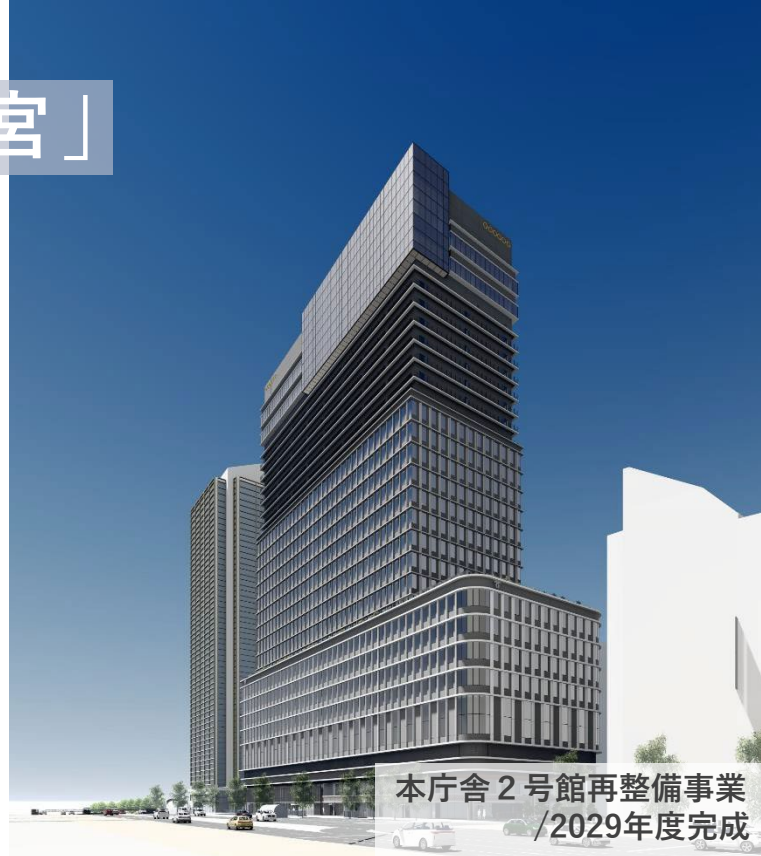
新たな姿を現わす「都心・三宮」



三宮駅周辺歩行者デッキ
/2027年度以降、順次完成



東遊園地



本庁舎2号館再整備事業
/2029年度完成



GLION ARENA KOBE/4月4日開業



新バスターミナル(1期)ビル
/2027年12月完成



神戸三宮阪急ビル



神戸ポートタワー



新・三宮図書館/2028年開館



三宮クロススクエア(東側・第1段階)
/2029年度完成



マリーナ/2027年春開業



(仮称)JR三ノ宮新駅ビル
/2029年度開業

新たな姿を現わす「都心・三宮」



神戸三宮阪急ビル

新・三宮図書館

三宮クロススクエア

新バスターミナル

三宮駅周辺歩行者デッキ

JR三ノ宮新駅ビル

税関線

税関前歩道橋

市役所本庁舎2号館・市民利用空間

市役所本庁前地下通路

東遊園地

新港突堤臨港線

第2突堤周辺

アリーナ

第2突堤

水域活用

京橋地区

中突堤中央ビル

神戸ポートタワー

中突堤エリア

2.(2)① 都心の再生

Ⅱ 都心の土地利用誘導施策

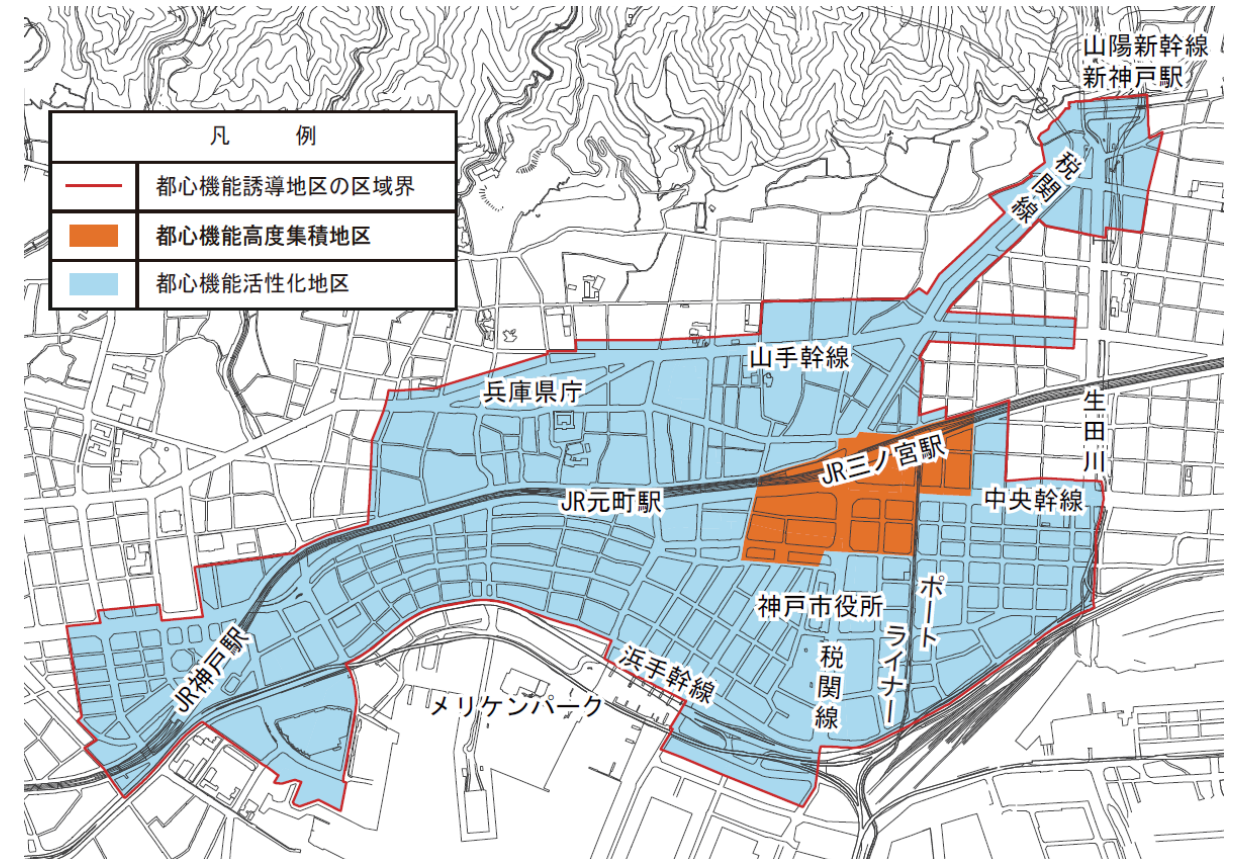
- 都市機能の活性化とバランス良い都心居住を誘導

- ▶ 都心機能誘導地区の指定

- 住宅等の建築を一定制限

- ▶ 都心機能誘導地区内の企業誘致施策の拡充

- オフィスの新設や移転に対する税制優遇や補助を拡充 など



2.(2)② 既成市街地・ニュータウンの再生



● リノベーション・神戸

▶ 駅周辺のリノベーション

→ 駅前空間の高質化

駅前広場のリニューアル
滞留空間の創出等

→ 業務・商業・行政機能の充実

→ 文化・子育て環境の充実

→ 駅周辺の住機能の強化

→ 賑わい創出の仕組みづくり

- 交流人口の増加を目指す
● 定住人口の増加を目指す
● 地域の特性を活かす

西神中央駅



名谷駅



垂水駅



鈴蘭台駅



大池駅



花山駅



神戸駅



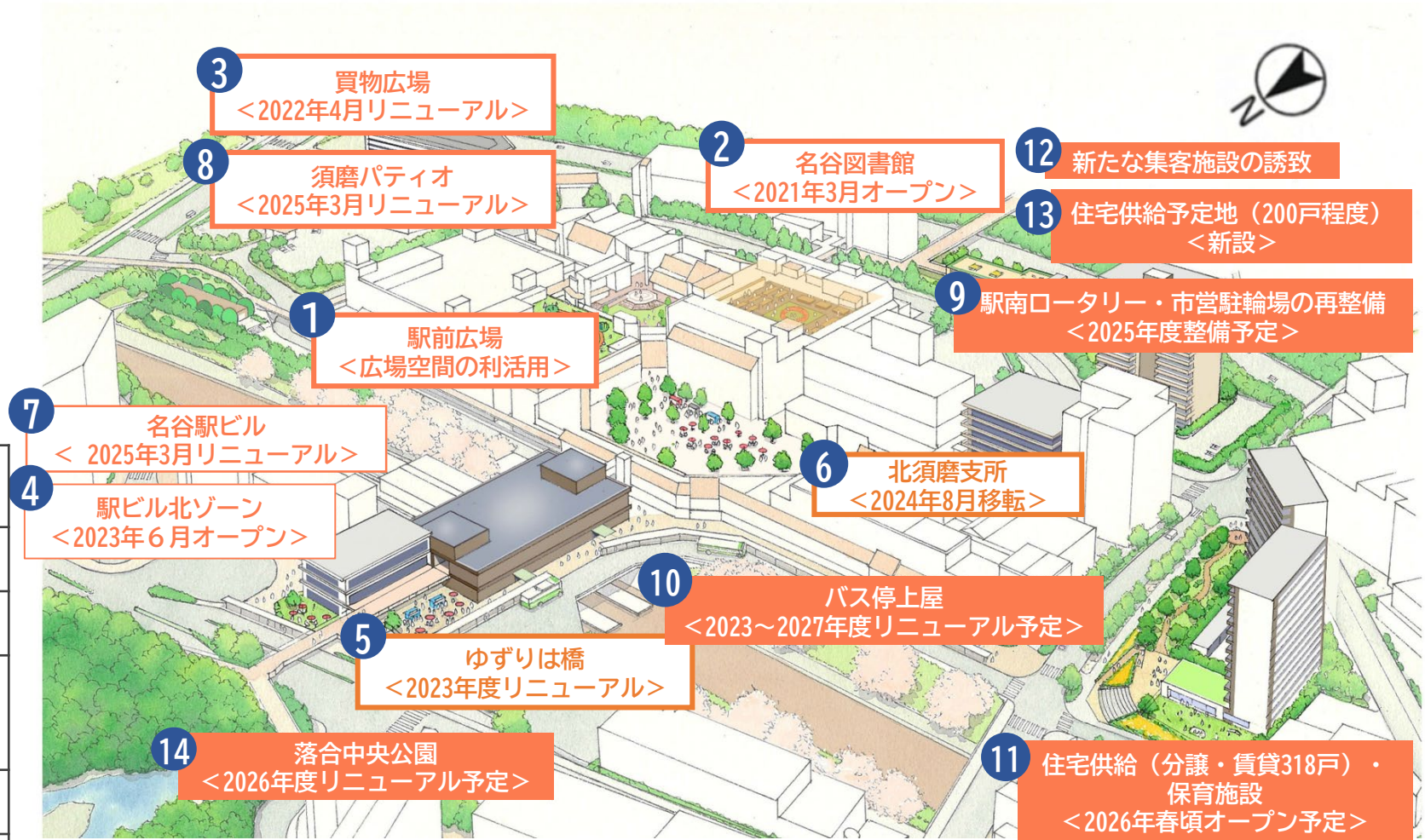
2.(2)② 既成市街地・ニュータウンの再生

名谷活性化プラン

～躍動する

多世代共生のまちへ～

2020年度	駅前広場の利活用（1月～） 名谷図書館オープン（3月）
2022年度	買物広場リニューアル（4月）
2023年度	駅ビル北ゾーン先行オープン（6月）
2024年度	北須磨支所移転（8月） 駅ビル南ゾーンリニューアル完成 須磨パティオリニューアル完成
2025年度	駅南ロータリー再整備完了予定
2027年度	バス停上屋リニューアル完了予定



2.(2)② 既成市街地・ニュータウンの再生【名谷】

3



買物広場（2022年4月オープン）

2



名谷図書館（大丸須磨店4階）（2021年3月オープン）

6



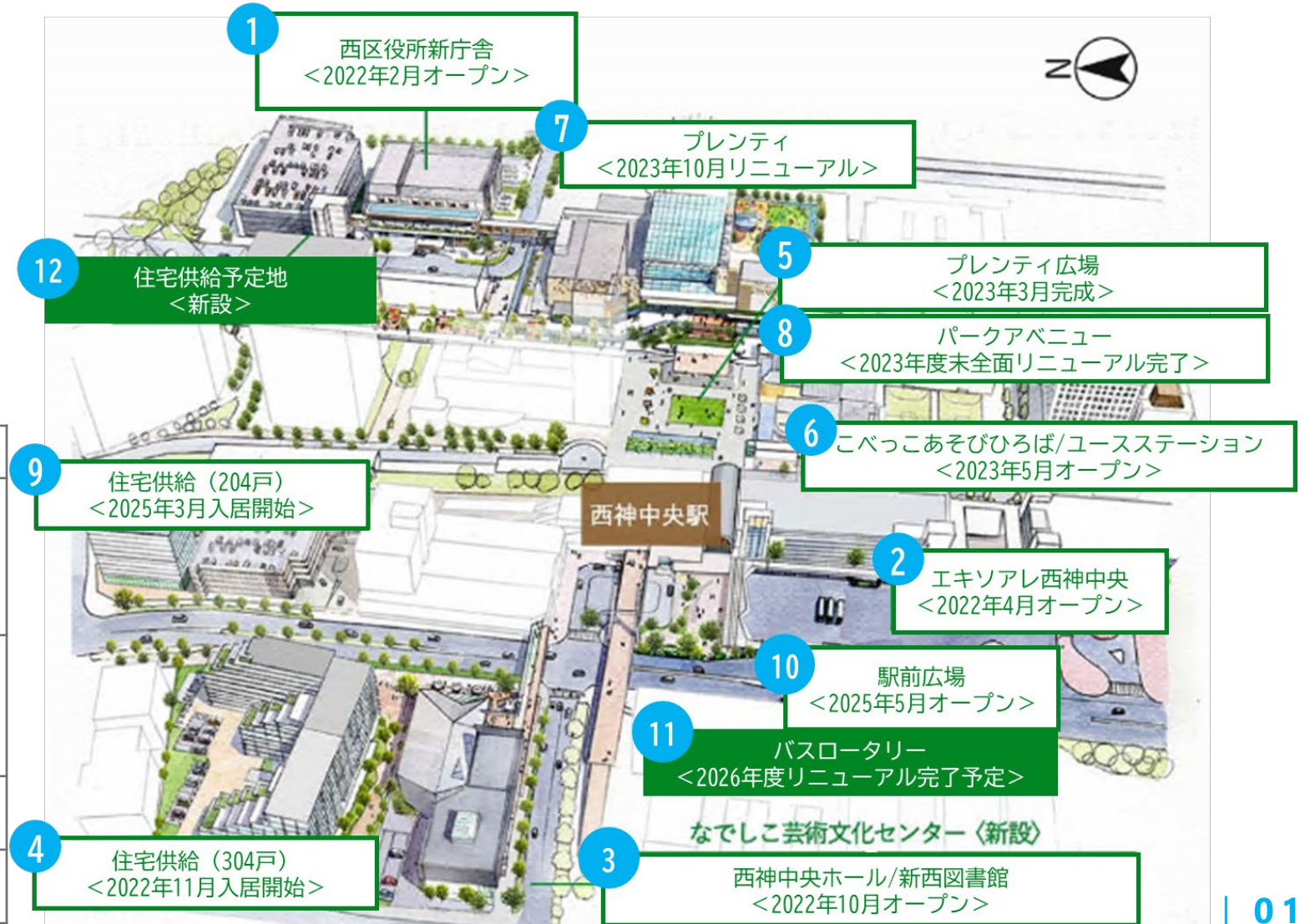
北須磨支所の移転
（2024年8月完成）



BEFORE

2.(2)② 既成市街地・ニュータウンの再生

西神中央活性化プラン ～進化する上質なまち～



2021年度	西区役所新庁舎オープン (2月)
2022年度	エキソアレ西神中央オープン (4月) なでしこ芸術文化センターオープン (10月) (西神中央ホール/新西図書館) プレんティ広場リニューアル (3月)
2023年度	こべっこあそびひろば/ユースステーションオープン (5月) プレんティリニューアルオープン (10月) パークアベニューリニューアル (3月)
2025年度	駅前広場リニューアル完了 (5月)
2026年度	バスロータリーリニューアル完了予定

2.(2)② 既成市街地・ニュータウンの再生【西神中央】

3



なでしこ芸術文化センター（2022年10月オープン）



西神中央ホール



西図書館

5



プレんティ広場（2023年3月完成）

7



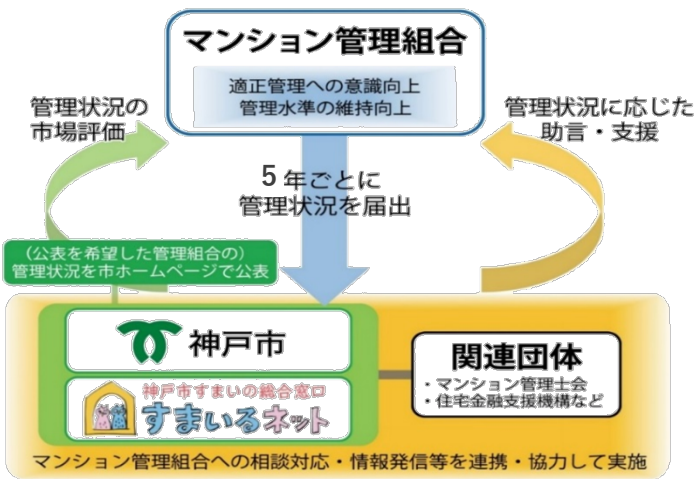
商業施設「プレんティ」（2023年10月リニューアルオープン）

2.(3) マンション管理に関する情報の整理



① 管理状況の届出・情報開示制度

- ・要綱による任意制度として2021年（R3年）から運用開始
- ・届出義務化を図る等のため条例制定に向けた作業中



届出組合数（届出率）

約**850**組合（約22%）

うちタワーマンション^(※)**30**組合（約52%）

情報開示組合数

約**640**組合（内、届出項目等
全て開示は約240件）

届出・情報開示の実績（R7.6月末時点）

② 管理計画認定制度

国が定める基準

管理組合の運営	3項目（監事の選任、集会の開催等）
管理規約	3項目（管理規約の作成、その内容等）
管理組合の経理	3項目（管理費と修繕積立金の区分経理等）
長期修繕計画の作成及び見直し等	6項目（計画期間、修繕積立金額等）
その他	1項目（組合員名簿、居住者名簿の備え）

神戸市が独自で定める基準

神戸市マンション管理状況の届出をしていること

認定組合数

76組合

うちタワーマンション^(※)**2**組合

認定実績の実績（R7.6月末時点）

※タワーマンションは概ね高さ60m以上or20階以上

2.(3) マンション管理に関する情報の整理

③ 管理状況に応じた主な支援

i. マンション管理専用相談窓口 R6相談件数：約1,000件

- ▶ すまいの総合相談窓口「すまいるネット」にマンション管理士が常駐し、マンション管理に関する相談等に対応。

ii. マンション専門家派遣制度 R6派遣件数：延べ68件

- ▶ マンションに専門家が出向き、基礎講座や個別課題に対してのアドバイス、組合組織が無い等のマンションは、継続的な管理適正化支援を行う。

iii. マンション管理適正化支援のための補助制度 R6補助件数：6件

- ▶ 劣化調査診断・長期修繕計画作成・再生手法の比較検討費の一部を補助。

2.(3) マンション管理に関する情報の整理

④ マンション長寿命化促進税制の申請状況

特例措置のねらい

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 上記工事が適切に行われないと、外壁剥落・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。
- 積立金の見直しや上記工事の実施には、所有者の合意を取る必要があるが、合意形成を行うことは容易ではない状況。
- このため、必要な積立金の確保や上記工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

工事の要件

- 長寿命化工事の実施（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全て）

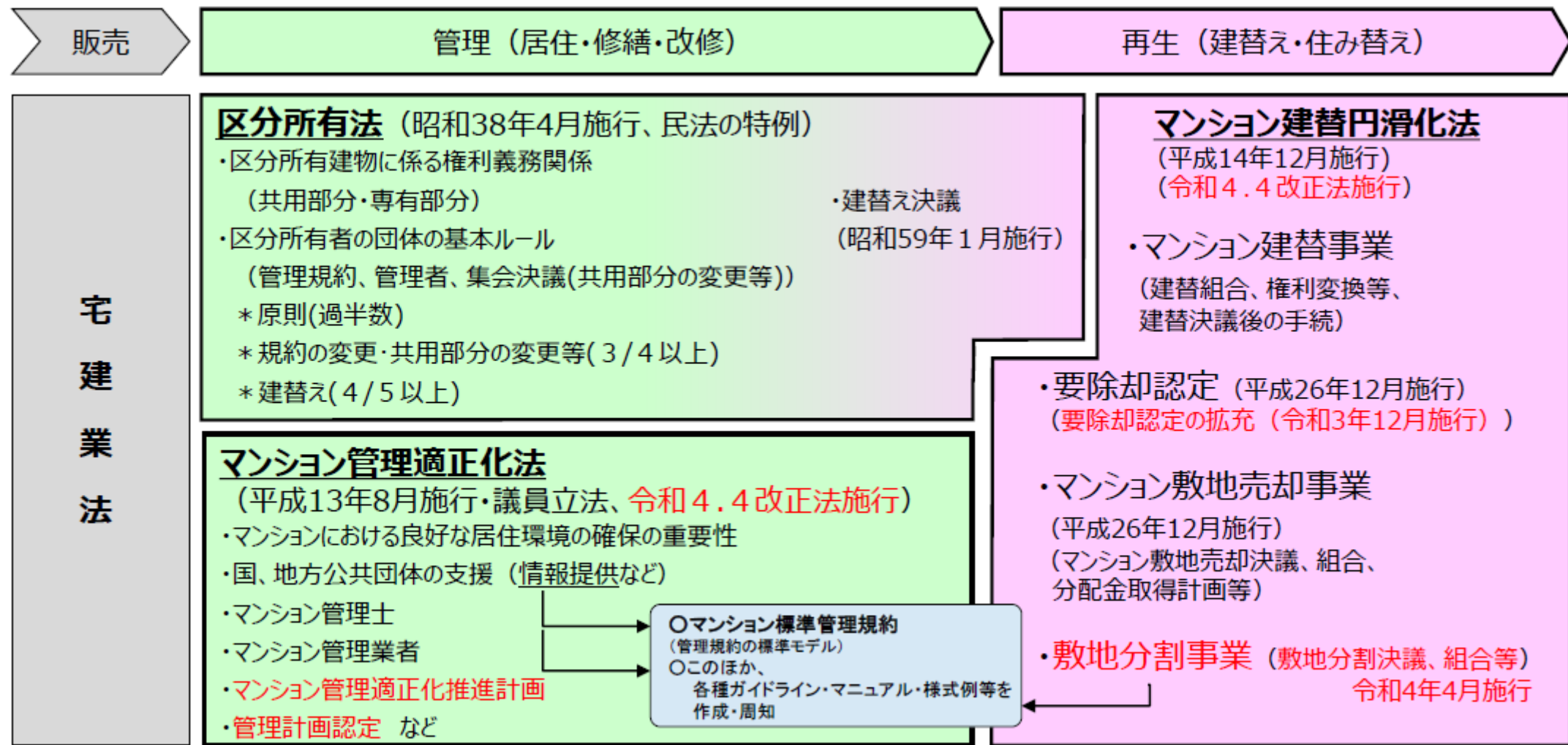
各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。
（減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準1/3）で市町村等の条例で定める。）

適用年度	件数	うち7-マンション
令和7年度 (実績)	482件 (6棟)	0件
令和8年度 (申請)	(2棟)	0件

※令和7年6月末日時点

- 神戸市の減額割合
→ 1 / 2
- 1戸あたりの平均減税額
→ 約32千円（令和7年度）

2.(3) マンション管理に関する情報の整理 -法改正について-



※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災マンション法に規定

2.(3) マンション管理に関する情報の整理 -法改正について-

背景・必要性

○マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態

○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等が課題

※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍にその住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

⇒新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要

改正法の概要

1. 管理の円滑化等

- ① 適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理法】
 - ▶ 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入
 - ▶ 管理業者が管理組合の管理者を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化
- ② 集会の決議の円滑化 【区分所有法】
 - ▶ 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
 - ▶ 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設
- ③ マンション等に特化した財産管理制度 【区分所有法・マンション管理法】
 - ▶ 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設
- ④ 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人制度 【区分所有法】
 - ▶ 専有部分・共用部分の管理に関する事務を行う国内管理人を選任できる制度を創設

3. 地方公共団体の取り組みの充実

- ① 危険なマンションへの勧告等 【マンション再生法等・マンション管理法】
 - ▶ 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・あっせん等を措置
- ② 民間団体との連携強化 【マンション管理法】
 - ▶ 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

2. 再生の円滑化等

- ① 新たな再生手法の創設等 【区分所有法・マンション再生法等】
 - ▶ 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5）により可能とする
 - ▶ 上記決議に対応した事業手続等^{（※）}を整備 ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等
- ② 多様なニーズに対応した建替え等の推進 【マンション再生法】
 - ▶ 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - ▶ 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

2.(4) 京都市非居住住宅利活用促進税の整理

	内容	解説・背景
目的	- 非居住住宅の有効活用促進 - 税収入を用いた空家の活用促進 ⇒持続可能なまちづくり	- 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。 - 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。
種別	法定外普通税	特定の財政需要に対応する税ではなく、政策税制であるため。
納税義務者	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	- 非居住住宅は、住民票を置いていない住宅所有者への文書調査、現地調査等により把握。 - 居住者の有無は、一棟所有の賃貸アパートなどは棟単位、分譲マンションなどの区分所有家屋は専有部分（住戸）単位で判定。
課税免除	- 事業の用に供されているもの - 賃貸・売却予定のもの（1年） - 歴史的建造物等	- 流通・利活用の促進という課税目的に鑑み。 - 歴史的建造物等は公益的な価値がある。（その上の判定基準が規制の有無）

2.(4) 京都市非居住住宅利活用促進税の整理

	内容	解説・背景												
課税標準	(家屋価値割) 家屋の固定資産評価額 (立地床面積割) 敷地の土地に係る 1 m²当たり固定資産評価額×家屋延べ床面積	- 家屋価値割は、非居住住宅それ自体の価値に着目。 - 立地床面積割は、立地条件を税額に反映する仕組み。担税力に応じた累進制。 - 固定資産税額（土地＋家屋）の半額程度となるよう設定も、立地床面積割は都心部などは最大3倍程度となる事例もある。												
税率	<table><tr><td>(家屋価値割)</td><td>0.7%</td></tr><tr><td>(立地床面積割)</td><td></td></tr><tr><td>家屋の固定資産評価額が</td><td></td></tr><tr><td>700万円未満</td><td>0.15%</td></tr><tr><td>700万円以上900万円未満</td><td>0.3%</td></tr><tr><td>900万円以上</td><td>0.6%</td></tr></table>	(家屋価値割)	0.7%	(立地床面積割)		家屋の固定資産評価額が		700万円未満	0.15%	700万円以上900万円未満	0.3%	900万円以上	0.6%	- 家屋価値割： 旧制限税率2.1%－固定資産税率1.4%＝0.7% - 立地床面積割：全体的な負担感が重くならないようにとの観点と、一定の税収を確保することを考慮。 - 広大な戸建て住宅や市内中心部の築浅マンションなど別荘や資産運用目的で保有されている物件所有者は、その他の非居住住宅の所有者との間に担税力に差。
(家屋価値割)	0.7%													
(立地床面積割)														
家屋の固定資産評価額が														
700万円未満	0.15%													
700万円以上900万円未満	0.3%													
900万円以上	0.6%													

2.(4) 京都市非居住住宅利活用促進税の整理

	内容	解説・背景
免税点	- 家屋の固定資産評価額が20万円未満のもの ※当初5年間は100万円未満	- 物件の担税力や市場性を考慮 - 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効果的かとの議論。
賦課期日	当該年度の属する年の1月1日	
徴収方法	- 普通徴収 - 納期限：6月、8月、10月、2月	
減免	- 災害、生活保護、公共事業による使用制限 - 転勤、施設入所等のため一時的に居住者がいない場合	- 固定資産税と同様の減免。 - やむを得ない事情により一時的に居住の用に供していないもの。
徴収猶予	- 非居住住宅の居住者又は所有者が死亡してから最大3年間は徴収を猶予 （その期間中に利活用された場合は納税義務を免除。）	相続人の確定や活用方法の検討、資金調達、改修等の様々なプロセスを経る必要に配慮したもの。

2.(4) 京都市非居住住宅利活用促進税の整理

	内容	解説・背景
施行期日	規則で定める日から施行 (令和11年度課税開始予定)	- 自治体システム標準化と合わせて進めることや、制度周知に要する期間を考慮して、令和8年以降の課税開始を予定。 - システム標準化の遅れにより、令和11年度課税開始。
検証	条例の施行後5年ごとに検証を行い、必要な措置を講じる。	この条例の施行の状況、社会経済情勢の変化等を勘案して、本税に係る制度について検討する。
課税対象物件	約1.5万件	
税収見込み	- 初年度：約8.6億円 - 平年度：約9.5億円	
徴税費用見込み	初年度：約6億円、平年度約2億円	
税の使途	空き家の活用を支援する取り組みなどに重点的に充てる予定。	普通税だが、政策税制なので政策目的に資する使途

2.(5) 関係団体へのヒアリング

- ① 一般社団法人 兵庫県マンション管理士会
会長 玉田 一成 氏
- ② 一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
神戸支部 支部長 西口 寿雄 氏
神戸支部 副支部長 森藤 良治 氏
- ③ 公益社団法人 全日本不動産協会 兵庫県本部
本部長 南村 忠敬 氏

2.(5) 関係団体へのヒアリング

- ① 一般社団法人 兵庫県マンション管理士会
会長 玉田 一成 氏
- ② 一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
神戸支部 支部長 西口 寿雄 氏
神戸支部 副支部長 森藤 良治 氏
- ③ 公益社団法人 全日本不動産協会 兵庫県本部
本部長 南村 忠敬 氏

2.(5) 関係団体へのヒアリング

- ① 一般社団法人 兵庫県マンション管理士会
会長 玉田 一成 氏
- ② 一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
神戸支部 支部長 西口 寿雄 氏
神戸支部 副支部長 森藤 良治 氏
- ③ 公益社団法人 全日本不動産協会 兵庫県本部
本部長 南村 忠敬 氏

2.(5) 関係団体へのヒアリング

- ① 一般社団法人 兵庫県マンション管理士会
会長 玉田 一成 氏
- ② 一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
神戸支部 支部長 西口 寿雄 氏
神戸支部 副支部長 森藤 良治 氏
- ③ 公益社団法人 全日本不動産協会 兵庫県本部
本部長 南村 忠敬 氏

次回検討会について

- 日程：令和 7 年 11 月 5 日（水）14 時～16 時
- 場所：神戸市役所 1 号館 14 階大会議室

BE KOBE

KOBE 
CITY of DESIGN

