

神戸市がタワマン適正管理へ「空室税」検討！

神戸市は、タワーマンションの空室所有者に新税を課す検討を始めています。市の有識者会議が令和7年1月8日、空室が増えると適切な修繕がなされない恐れがあるとして、自治体が独自に課税する法定外税の創設を提案しました。

空室税検討の背景

神戸市が「空室税」を検討する経緯となった背景は以下の3点です。

- ①タワマンに空室が増えると修繕や解体の際の合意形成が困難になり、適正な管理ができなくなり、老朽化したマンションが廃墟化するリスクが高まる
- ②投資目的で購入された部屋が長期間放置されることにより、資産価値の低下が周辺地域にも波及する可能性がある。
- ③投資目的で購入された部屋が空室のまま放置されているのに、住みたい人が部屋を購入できないという現状がある。

新税の利用使途

神戸市が検討する空室税は、法定外税として導入され、以下の用途に活用される予定です。

- ①管理組合にマンション管理の専門家を派遣
- ②防災・防犯整備費用（補助金）
- ③修繕費用の補助（緊急支援策）



神戸市の過去のタワマン規制

神戸市は令和2年7月にタワマンの林立を防ぐ条例を施行し、都心のJR三ノ宮駅周辺（22.6ヘクタール）で住宅の新築を禁じ、周辺エリア（292ヘクタール）では、住宅容積率を最大900%から400%に下げました。実際、規制エリアでタワマンの新規建設はなくなり、当初の目的は一定程度果たされています。一方、神戸市人口は平成23年をピークに減少が続き150万人を割れています。

まとめ

神戸市の今回の空室税について、久元市長は「目先の人口を増やすのではなく、数十年先も見据えて持続可能なまちづくりをする」とし、長期的な視点に立った政策だと強調しています。この政策は神戸市のビジョンを反映した政策として一定の評価をされています。ただし、法定外税を新設するには市議会の条例制定、国の同意が必要となります。今後投資目的で購入した方の反発も予想され、導入には課題が山積みです。もし、導入されれば全国初となり、東京都や大阪市などのタワーマンション密集地域の自治体にも、空室税が波及していく可能性があります。今後の行方について注目が必要です。