

神戸市が空室税の導入を検討

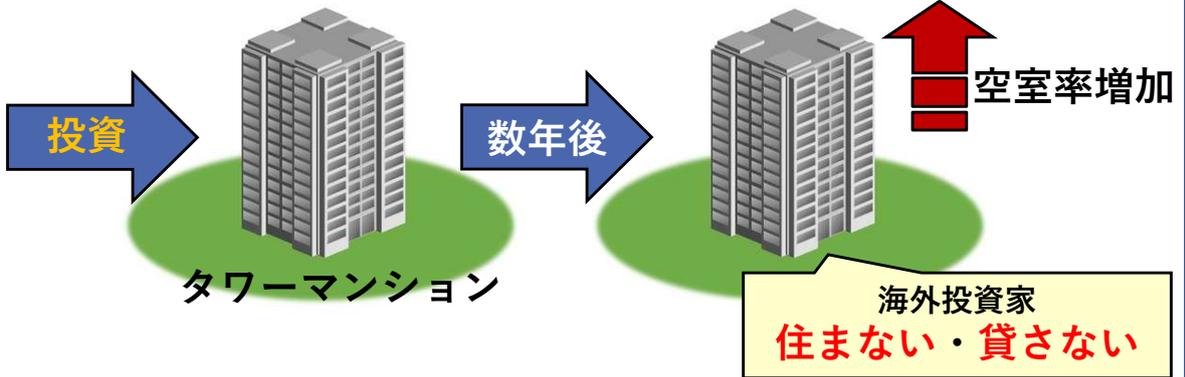
神戸市が空室税の導入を検討しているようです。基本的にタワーマンションのみを対象とし、税率や課税方法も検討段階ですが、背景には海外からの投資目的の不動産購入による、空室戸数の増加があるようです。今回検討されているのは神戸市ですが、日本各地の都心部でも共通するであろう問題点があり、以下に概要をみていきたいと思います。



検討の背景



海外投資家など



【投資購入による空室率増加の問題点】

- ・ 本当に必要な人に必要な不動産が行き届かない。また、投機的な購入で不動産価格が上昇
- ・ タワマンの施設維持やコミュニティ形成が困難となり、将来的な修繕等の合意形成が困難
- ・ 年数経過により老朽化した場合、適切に管理されず廃墟化するリスクが高まる可能性

晴海フラッグの教訓



写真引用「Adobe Stock」

- ・ 晴海（はるみ）フラッグは東京オリンピックの選手村を改修して居住用とする高層マンション群。13ヘクタールの広大な敷地に、総戸数5,632戸の分譲マンションを建設
- ・ 但し、入居から半年が過ぎた2024年6月時点で、3割以上が住民票の登録がされていない
- ・ 多くが中国を筆頭とする海外富裕層の購入とされており、転売や物置としてのレンタルスペース、また、部屋を細かく区切って貸し出すなど、およそ販売の意図とは外れた用途にされている事例が散見

神戸での空室税検討は、上記「晴海フラッグ」の影響が大きいようです。但し、この問題や課題は何も神戸市だけのものではなく、日本各地の都心部における資産性の高い不動産に共通しているかもしれません。

導入には不動産の価格抑制も見込まれており、今後より良い制度が構築され、適切に不動産が流通する世の中に是非ともなっていて欲しいですね。



2月に入り寒い日が続きますね！皆さまご体調などは大丈夫でございますでしょうか。私は昨年末に記録的な長さの風邪を引き、免疫力の低下を痛感しております、、、笑 免疫力上昇には規則正しい生活と共に、感謝の気持ちを持つことも重要。とNHKでやっていたことをふと思い出します。生きておりますと感謝の気持ちが吹き飛ぶ瞬間が少しあるかと思いますが、原点に立ち返り、周りへの感謝を忘れず頑張っていきたいですね。