

活動の概要

- 承継問題が浮き掘りになりやすい大型の京町家を対象に、中心部における実態調査や協力を得られたご当主に対するヒアリング調査、承継モデルの立案および承継スキームの開発、および京町家の承継促進に向けた啓発活動を行いました。
- ご当主に対するヒアリング調査は計8回にもおよび、建物の維持管理、住まい方、活用の可能性など、単なる相続税対策では扱うことのできない京町家の中で育まれた生活文化や代々のご当主の思いが浮き彫りとなりました。
- その上で実態調査に基づいたモデル事案を立案し、それに対する承継スキーム「承継支援型民事信託」などの開発提案を行い、法的課題の整理検討、および税務検証を行いました。

今後の活動の方向性

- 当会が我が国で初めて提案した承継対策の一つである「承継支援型民事信託」は、相続に左右されず、確実に適切な承継者に引き継ぐ支援対策として、大きな可能性を持っています。
- ただ、同じ機関が複数の不動産の信託を受託することができないなど、現状では課題もあります。そこで課題の解決に向けた持続可能な実践的制度設計を目指し、「まちづくりトラスト」の可能性、相続税のあり方など、関連制度のあるべき方向性について検討を進めています。

京町家承継促進研究会の構成メンバー

代表	石田 光曠	司法書士 NPO住宅ねっと相談室事務局長 京町家専門相談員
研究員	玉村 匡	弁護士 日本弁護士連合会公害対策・環境保全委員会委員
	河合 保弘	司法書士 医療法人常務理事
	岡田 高紀	司法書士 行政書士
	磯林 恵介	税理士
	森川 宏剛	京都市景観まちづくりセンター
事務局	生川 慶一郎	京都大学大学院研究員 博士(工学) 一級建築士
	森重 幸子	京都大学大学院研究員 一級建築士 京町家耐震診断士
顧問	新井 誠	中央大学法学部教授
	高田 光雄	京都大学大学院教授

京町家を確実に次の世代に 引き継ぐための お手伝い

京町家を残す決断を次の世代に任せていませんか？
所有者である今のご当主の思いがあつてこそ、引き継ぐ人に大いなる決断が
生れます。

問題を次世代に先送りせず、今すぐ行動を起こすことが大切です。
私たちは、相続・承継対策などの予防法務手続の側面から、まちづくりを
支援することを目的に結成した団体です。

再び造ることができない我が京都の至宝京町家をこれからも大切に住み
継がれていくことを応援します。

京町家承継促進研究会

ご相談をお寄せください

- 建物自体について ●遺言書について ●税金について ●法人所有の場合について ●住まい方について
- 成年後見について ●承継支援型民事信託について など

京町家承継促進研究会では、京町家の承継に関するご相談を受け付けています。このリーフレットの内容に関するお問い合わせや、所有されている京町家の承継に関するご相談がありましたら、下記の相談窓口までお問い合わせください。

相談窓口

連絡先：〒603-8203 京都市北区紫竹東高縄町29番地 まちづくり司法書士事務所内 京町家承継促進研究会
(堀川通今宮上ル西側・地下鉄「北大路」徒歩8分)
TEL 075-494-1280 FAX 075-494-1282 E-mail : ishidam@nike.eonet.ne.jp



活動の主旨と目的

●近年、市民および行政により京町家保全のための活動が盛んに行われていますが、残念ながら、変わらず年間2%程度の割合で京町家が失われています。

●京町家が失われる背景には、核家族化や少子化、人口減少などにより、不動産資産のスムーズな承継が困難になっていることが大きな原因ではないかという問題意識が、この研究会のはじまりです。そこで、相続承継対策を研究・促進することで京町家の解体を防ぎ、京都の景観まちづくりを支援しようと考えました。

●相続を契機とした無意味な不動産資産の権利分散を防ぐため、引き継ぎたい資産の洗い出しと記録化、それに対する遺言・成年後見・信託・税務対策などの法的手続きを総合的に検討し、京町家を残したいと望む所有者の承継意思を確実に実現するための仕組みをご提案したいと思えます。

京町家を引き継ぐ人は決まっていますか？

相続発生までに適切な承継者が決まらないケースが増えていきます

近年は、お子様がおられないご家族だけでなく、おられるご家族においても、適切な京町家の承継者が決定する時期が遅くなっています。これは、核家族化並びに職住一体の場であった京町家の活用形態が変化したためによるものです。そこで、新たな発想の承継対策を講じる必要があります。

相続税対策だけが相続対策だと思っていないませんか？

京町家を引き継ぐ人のための対策が必要

本来の相続対策とは、適切な後継者に特定の資産を確実に引き継ぐための対策です。後継者が確定する前に相続税対策だけを先行させると、後で障害になることがあります。

無意味な共有名義になっていませんか？

権利者が複数になると反って責任ある維持管理が難しくなります

適切な承継者が決まるまでに相続が開始されると、とりあえず法定相続通りに相続人全員の共有名義で登記されたり、子供たち全員で力を合わせて京町家を守ってほしいという意思で共有名義になるケースが少なくありません。いずれ相続で所有権が集約される直系尊属間の共有は問題ないのですが、子供同士の共有は、いざ異なる世帯が、分けることのできない資産を共有することになります。この様な共有が、反って責任のある意思決定を難しくすることになりかねません。

京町家だけでなく文化も一緒に残しませんか？

建物や土地以外にも残していただきたいものがあります

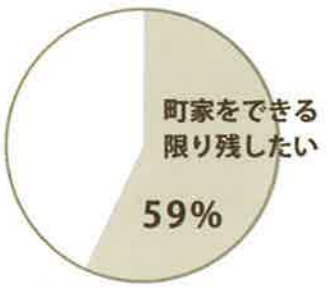
京町家には、建具やしつらえと呼ばれる季節ごとの装飾品や慣習、現代から見て貴重な建材や職人の技術などがあります。現当主にとっては当たり前の維持管理のノウハウや職人さんとのつながり、さらには先代から受け継いだ思いや記憶など、京町家を大切に住まうために重要な情報が、現代ではなかなか子や孫の世代に伝えられていません。

京町家の承継に関する意識

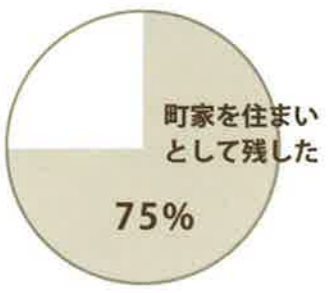
〜第3回京町家まちづくり調査より〜

建物の保全・活用の意向*

*自分の家を町家だと思っている人のうち



理想的な活用方法



私たちは、法律・税務・建築の専門家として、京町家の承継にかかわる諸問題を総合的にお手伝いします。

建物の診断、記録

皆様の京町家の価値を再確認することで、承継者にとっても引き継ぐ意義と方法を知ることができます。

しつらえや慣習の記録

京町家という器だけでなく、その中で営まれる生活文化も一緒に残すことが重要です。

遺言書の作成

承継意思を明確に伝える遺言書が後の相続争いを防ぎます。

事業承継

家業である事業の承継対策を確実にすることが、京町家を守ることにつながります。

成年後見

近年は、相続だけでなく、判断能力の低下に対する対策も必要です。

税務対策

何が何でも全ての財産を残すという発想ではなく、引き継ぐべき資産を適切な承継者に確実につなげるための相続税対策が必要です。

民事信託の活用

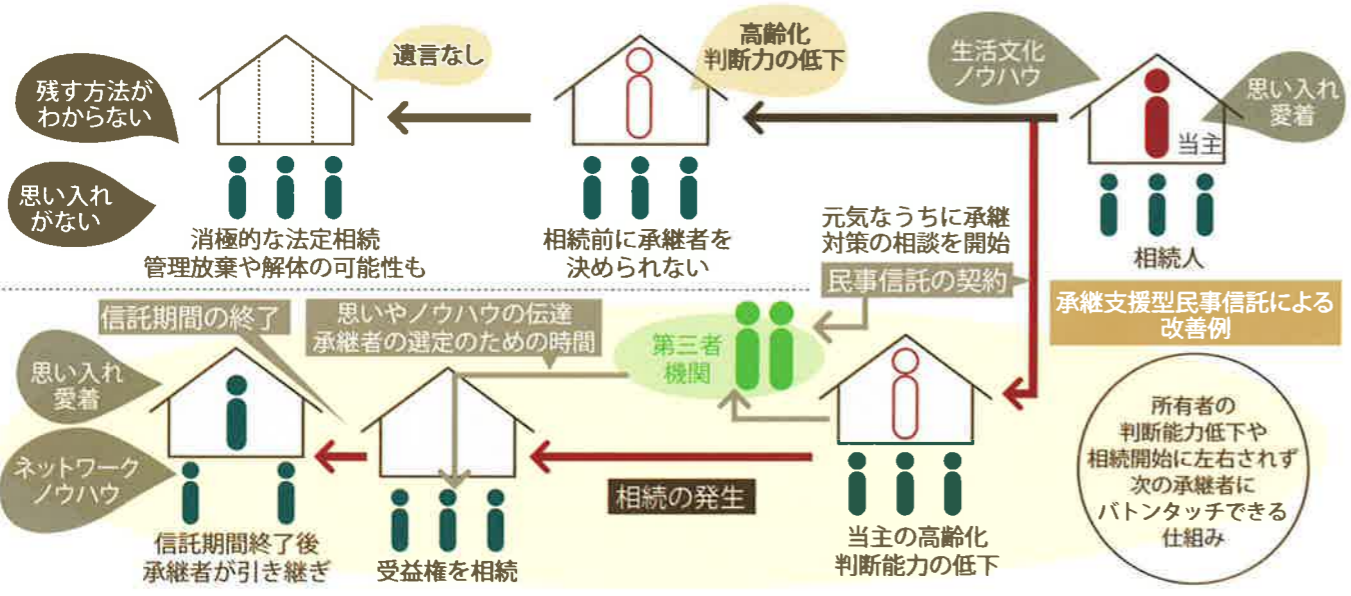
相続に左右されず、適切な承継者にバトンタッチする方法として、信託制度の活用も有効です。

承継支援型民事信託のご提案

民事信託を用いた承継対策の提案例

【よくある失敗例】

【改善策・ご提案】



相続に左右されず適切な承継者が決まるまで京町家をお守りする画期的な対策を考案しました。非営利目的の信託を民事信託と呼びます。この仕組みを使えば、相続発生時の京町家の解体・売却を避けるために、所有者が指定する第三者にしばらくの間京町家を預けることができます。信託を受けた人は、信託期間の終了まで大切に京町家を維持管理します。期間が終了すると京町家は本来の相続人の所有に戻ります。相続人は信託期間を使って、京町家にこめられた思いを知ることができます。