

23 京町家承継促進研究会			
活動名称	京町家承継促進の受け皿機関となるパブリックトラストに関する研究		
活動地域	京都市	活動分野	①建築デザイン、まちの景観向上、建築資産の活用等に関する活動（法制度の活用と運用）

本研究会は、相続を契機とした権利関係の分散化こそが、京町家を基盤とする京都の歴史的景観およびコミュニティの滅失・破壊の根源であるという問題意識に立脚している。現所有者が確実に次の適切な承継者に引き継げる仕組み（承継支援型民事信託）並びに公的機関の支援スキームの創造に関する研究を通じて、京町家景観群の維持保全並びに空き家、袋地などの再生活用対策の促進を目指している。

1. 活動の背景と目的

『相続のたびにまちが壊れていく！』このことは、長年まちづくりや景観保全に携わってきた関係者の体験からくる本音ではないだろうか。

まちづくりの根幹となる不動産資産の所有権に関し、景観の復興及びその保全を実現している海外の都市では、何らかのルールや秩序が設けられている。我が国でも、戦前までは不動産資産の所有者に限られていたこともあり、その承継に対しては、代々の当主が地域のために維持保全する責務を当たり前のように伝えてきた歴史が見られる。ところが、戦後の体制変換に伴い、不動産資産の所有権における細分化が進み、その様相が変化し始めた。このことは、国民の自由と平等に資する反面、不動産資産における私有財産と公共性の関係を置き去りにした感も否めない。

さらに、近年の核家族化や少子高齢化、長期にわたる急速な人口減少の始まりも加わり、不動産資産の承継実態に異変が起き始めている。具体的には、京町家を残したいと思っておられる所有者においても、残すための障害が大きくなりすぎているということもある。

奇跡的に戦火を免れ、町並み景観を保持してきた京都においては、特にこの問題は重要である。市中の景観を形成してきた京町家の多くは、家業の営みの場とともに、それを支える多世代家族の居住の場として維持保全されてきた。これが、伝統産業の衰退と核家族化等の進行により、高齢者（単身を含む）だけの居住の場と化している。もっとも、戦前においても、一つの京町家を一つの家系が引き継いできたとは限らず、時勢とともに所有者は変わってきたが、その度、町家が壊されてきたということは少なかった。精魂込めて建てられた建造物として、その価値を認め、血筋を超えて引き継いできたのである。しかし、現在では容積率の問題もあり、費用対効果が低い京町家は、所有者の交代とともに破壊されているのが現実である。そして相続がそれを加速する契機となっている。

相続のたびにスクラップ&ビルドを繰り返していたのでは、京都の都市としての魅力が消えてしまう。そこで、景観形成に必要な器としての京町家を維持しつつも、現代の市民生活にマッチした利活用を模索し、その実現と現所有者及びその相続人の利益との接点を見出す必要がある。そこで当研究会では、現所有者の個別の承継対策の支援を通じ、その実態を検証するとともに、（必要以上に細分化された権利の再集約策など）次の適切な承継者につながるためのわが国初の支援機関「京都式パブリックトラスト」の創造を目指している。

2 活動内容

(1) 活動の概要と手順

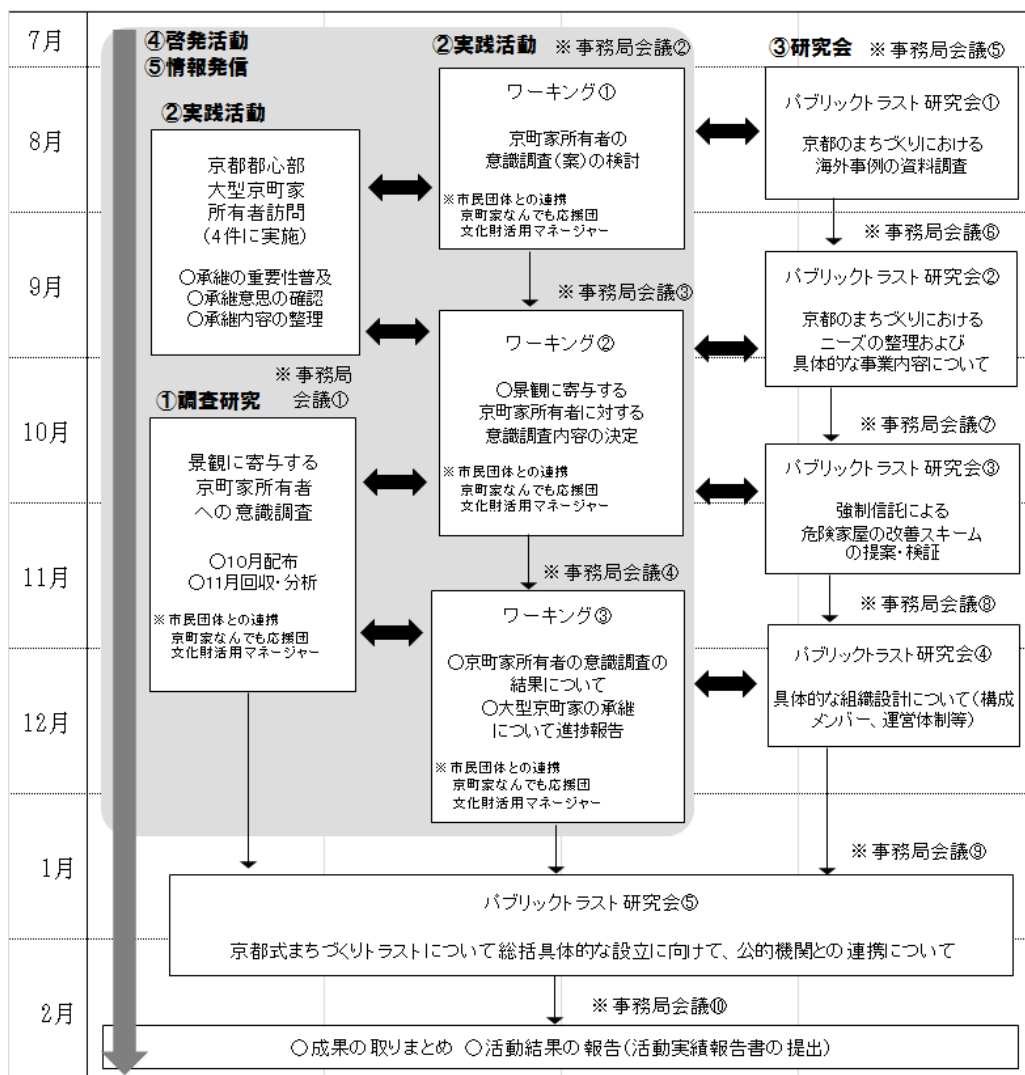
1) 活動概要

昨年平成 22 年度の活動内容としては、まちの公益的資産として景観を形成している大型京町家の承継をスムーズに成し遂げる対策として、引き継ぐべき資産の洗い出しと記録化による優先評価に基づいた承継計画の作成、それに対する遺言書の作成・成年後見手続・信託制度の活用・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意思を確実に実現するため『承継支援型民事信託スキーム』を立案した（京町家承継促進研究会パンフレット参照）。

平成 23 年度は、昨年度の立案スキームの普及を図るために、私有財産の承継と公益的な景観保全や地域のまちづくり活動を両立させる仕組みと、それに対する行政等の支援のあり方、パブリックトラストなどの受け皿機関とその必要性について検討した。研究対象については、特定の大型京町家の承継問題について深化させるだけでなく、その予備軍である周辺地域に点在する一般的な景観資産にも裾野を広げて承継に関する所有者アンケート調査を実施するなど、承継問題の一般化にも取り組んだ。また、新テーマとして近年、急増している管理放棄された危険家屋（強制信託を活用した改善スキーム）についても議論を始めている。

2) 活動経過

図 1 平成 23 年度活動フロー



(2) 活動内容

1) 京町家の次世代への承継に関する所有者意識調査

① 調査概要

● 調査目的

2010年度の活動で明らかとなった京町家所有者の承継に関する現状・課題について、一例研究の一般性を検証するべく、比較的大型の町家所有者を対象に広く京町家の承継の実態を把握する。また、次世代への承継に向けての問題点を明らかにし、更には所有者に求められる承継支援のあり方について探ることを目的としている。

● 調査方法

「京町家まちづくり調査」において調査員が将来にわたって保全していくべき重要な建物として選定した建造物、と各種制度の候補の建造物として京都市がリストアップした建造物（重要界限景観整備地区内建造物、界限景観建造物、景観重要建造物候補、歴史的意匠建造物、国登録文化財、国登録文化財登録手続き中）で合わせて497件を対象にアンケートの配布（一部郵送）および往訪説明を実施した。

表1 京都市内における調査対象の分布

上京区	149 / 9,807
中京区	45 / 9,100
下京区	38 / 7,087
東山区	33 / 6,887
伏見区	94 / 5,464
左京区	44 / 4,101
山科区	13 / 91
北区	28 / 2,000
右京区、南区、西京区（旧街道）	53 / 3,198
合計	497 / 47,735

⇒ 往訪を希望しないと返事があったもの、地域まちづくりの取り組み等で個別の対応が可能なものを除く391軒について、アンケート投函後約一週間後に個別に往訪説明を実施した。

※分母は「京町家まちづくり調査」によって京町家などと判断されたもの

往訪の結果、不在は約5割、在宅のうち対面にて情報提供ができたものが約3割、その場で個別相談へつながったものが約1割、対面による説明を拒否されたものが約1割であった。

● 実施体制

（財）京都市景観・まちづくりセンター職員、京町家専門相談員（京都府建築工業協同組合、京都府建築士会、京都府宅地建物取引業協会）、京町家なんでも応援団、京都市文化財マネージャー、京町家の保全再生に取り組んでいる市民活動団体（京町家承継促進研究会含む）、一般ボランティア他

● アンケート回収数

2012年1月16日時点で112件のアンケート票を回収し、回収率22.5%であった。

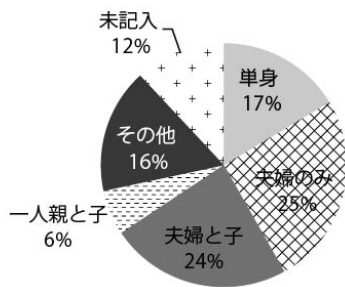
● 追加往訪ヒアリング調査

112件のアンケート回答者のうち、70件が京町家の承継に関する追加調査に協力するという回答を得た。2012年1月16日時点で、合計6名の京町家所有者を対象に詳細なヒアリング調査を行った。

②アンケート結果（単純集計）

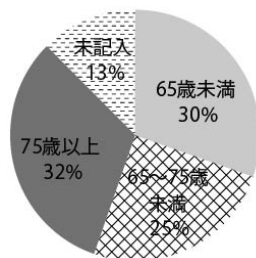
●回答者属性

図2 家族構成



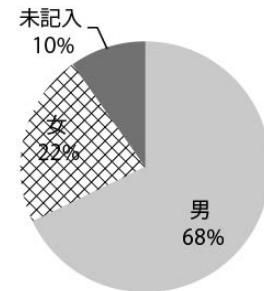
家族構成	比率(%)	母数: 67
単身	16	14.3%
夫婦のみ	24	21.4%
夫婦と子	29	25.9%
一人親と子	10	8.9%
その他	22	19.6%
未記入	11	9.8%

図3 年齢層



年齢層	比率(%)	母数: 112
65歳未満	34	30.4%
65~75歳未満	28	25.0%
75歳以上	36	32.1%
未記入	14	12.5%

図4 性別

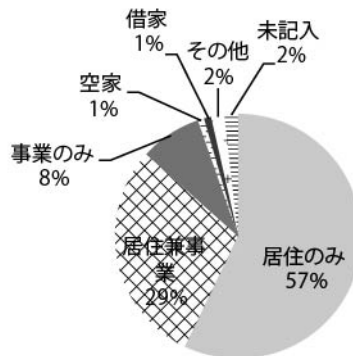


性別	比率(%)	母数: 112
男	76	67.9%
女	25	22.3%
未記入	11	9.8%

●町家の利用形態

「居住のみ」57%、「居住兼事業」29%と居住用に利用している割合が86%と非常に高い。京町家は居住用として住み継いでいくことが求められる。

図5 町家の利用形態

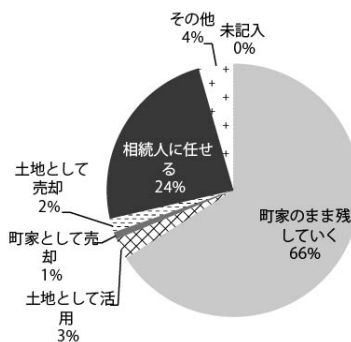


町家の利用形態	比率(%)	母数: 112
居住のみ	64	57.1%
居住兼事業	33	29.5%
事業のみ	9	8.0%
空家	1	0.9%
借家	1	0.9%
その他	2	1.8%
未記入	2	1.8%

●町家の活用方針

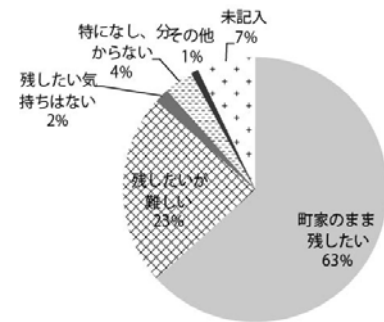
「町家のまま残していく」が66%で最も多い一方で、「相続人に任せる」が24%となっている。町家の活用方針の決定を次の世代である相続人に任せる傾向も確認された。

図6 町家の活用方針



建物の利用の将来の予定	比率(%)	母数: 112
町家のまま残していく	74	66.1%
土地として活用	3	2.7%
町家として売却	1	0.9%
土地として売却	2	1.8%
相続人に任せる	27	24.1%
その他	5	4.5%
未記入	0	0.0%

図7 建物利用の将来意向



所有者の将来の意向	比率(%)	母数: 112
町家のまま残したい	71	63.4%
残したいが難しい	26	23.2%
残したい気持ちはない	2	1.8%
特になし、分らない	4	3.6%
その他	1	0.9%
未記入	8	7.1%

●建物利用の将来意向

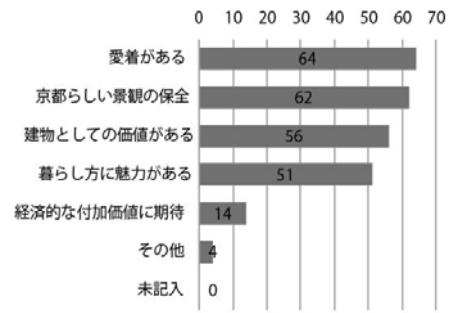
町家のまま「残したい」が63%と高くなっている一方で、「残したいが難しい」が23%と高く、町家を残していこうと考えている所有者の約4分の1が町家の承継に課題を持っていることがわかる。

●町家を残したい理由

「愛着がある」、「京都らしい景観」、「建物としての価値」、「暮らし方に魅力」に比べ「経済的な付加価値に期待」が大きく低く、京町家の文化性を評価していることがわかる。

図8 町家を残したい理由

町家を残したい理由	比率(%)	母数
愛着がある	64	66.0%
京都らしい景観の保全	62	63.9%
建物としての価値がある	56	57.7%
暮らし方に魅力がある	51	52.6%
経済的な付加価値に期待	14	14.4%
その他	4	4.1%

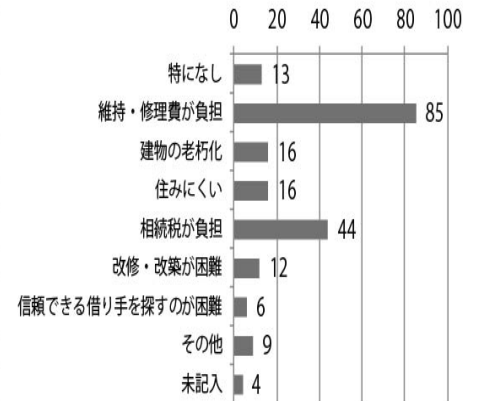


●町家を残す上での障害

「維持・修繕費用が負担」が76%で最も高く、次いで「相続税」が39%となっており、「建物の老朽化」、「住みにくい」といった建物自体の状態および性能に関する内容は比較的低くなっている。

図9 町家を残す上での障害

町家を残す障害	比率(%)	母数
特になし	13	11.6%
維持・修繕費が負担	85	75.9%
建物の老朽化	16	14.3%
住みにくい	16	14.3%
相続税が負担	44	39.3%
改修・改築が困難	12	10.7%
信頼できる借り手を探すのが困難	6	5.4%
その他	9	8.0%
未記入	4	3.6%



●町家承継者の決定状況およびその引き継ぎ相手

「決まっている」が72%、に対して「決まっていない」が27%となっている。また、その引き継ぎ相手は子、孫の直系の家族が89%と最も高く、それ以外のケースも少数だが見られた。

図10 承継者の決定状況

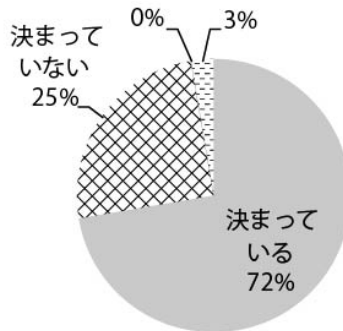
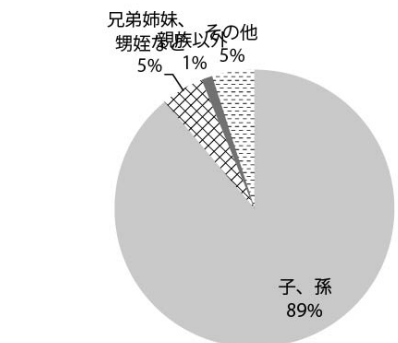


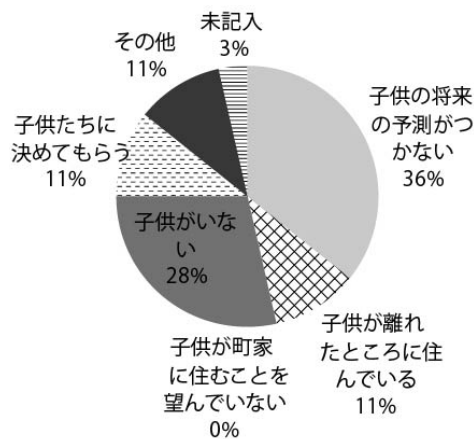
図11 町家の引き継ぎ相手



●承継者が未決定の理由

承継者が決まっていない理由には、「子供の将来がの予測がつかない」が35%で最も多くなっている。「子供が離れたところに住んでいる」、「子供たちに決めてもらう」なども含めて次世代に関する将来の不確定要素が問題といえる。

町家の相続の状態	比率(%)	母数
決まっている	81	72.3%
決まっていない	28	25.0%
売却予定	0	0.0%
未記入	3	2.7%



町家の引き継ぎ相手	比率(%)	母数
子、孫	72	88.9%
兄弟姉妹、甥姪など	4	4.9%
親族以外	1	1.2%
その他	4	4.9%
未記入	0	0.0%

図12 承継者が未決定の場合の理由

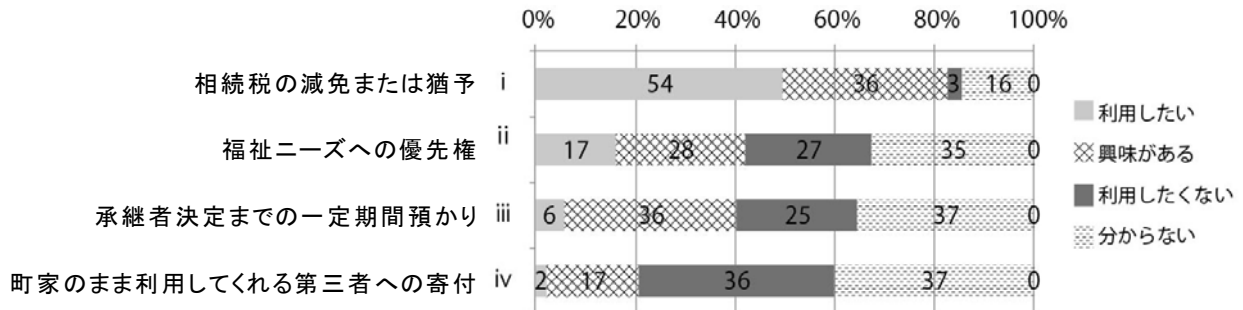
決まっていない理由	比率(%)	母数
子供の将来の予測がつかない	10	35.7%
子供が離れたところに住んでいる	3	10.7%
子供が町家に住むことを望んでいない	0	0.0%
子供がいなくていい	8	28.6%
子供たちに決めてもらう	3	10.7%
その他	3	10.7%
未記入	1	3.6%

また、将来的に確実に承継が問題化する「子供がいなくていい」も24%含まれていることも深刻な結果である。

●承継支援の仕組み

利用したいまたは興味がある承継支援として、「相続税の減免または猶予」83%が最も高く、「福祉ニーズへの優先権」42%、「承継者決定までの一定期間預かり」40%、「町家のまま利用してくれる第三者への寄付」21%と続いている。パブリックトラストの役割として「信託」、「寄付」の受け皿機能の必要性が示唆されたと考えられる。

図13 承継支援に対するニーズ



●自由意見（抜粋）

- ・駐車場の確保の為に、無理な改築や、セットバックしての建て替え等が気になります。町家居住者に対しての駐車場を借りる際の補助なり、値引きがあるといいのではないかと思います。(上京区47歳男性)
- ・補助金支援の充実により、京都の景観は守られます。長期的なビジョンの広報が必要→残してどうするのか？目的は何？(下京区)
- ・愛染工房の町家は茶室がついている130年前の町屋です。町屋、茶室で日本の第一人者の中村昌生先生もNHKで紹介して頂き日々守ろうとしています。維持・修繕費が負担です。相続税も何より負担です。これらを法律的に守ってほしいです。(上京区63歳男性)
- ・現存する町家保全にとって、一番の課題は相続税であると考えています。相続が発生すると、町家をマンションに建て替える家が少なくありません。ぜひ、相続税の軽減などの制度を作ってほしいです。(伏見区30歳男性)
- ・嫁いで50年の間に修理を重ね私が死ぬまではつぶれることはない信じて居りますがかれこれ100年になる家ですから息子や娘達は住むことはないでしょう(74歳女性)
- ・相続税が少しでも軽減されることを希望します。(62歳男性)
- ・京都のシンボル、京町家の"保存"と"活用"に市民の目が向く政策を採ってほしい。(上京区80歳女性)
- ・娘との共有状態が心配11代続いたこの家の歴史を京町家とともに残したい(上京区60歳男性)
- ・「福祉ニーズへの優先権」、「町家のまま利用してくれる第三者への寄付」の実現に期待(78歳男性)
- ・維持保修に関する補助金制度の拡充(83歳女性)
- ・町家に住んでいる住人が家族のこと、将来のこと、町家に関することの相談できる機関があれば良いと思う(下京区67歳男性)
- ・固定資産税、相続税を無くしてほしい。でないと残せない。修繕費も50%ぐらい負担してほしい。(60歳男性)
- ・固定資産税の見直し(中京区63歳女性)
- ・100年余りのふす間を直したいと思っていますがどこへお願いすればよいか教えてください。(中京区75歳男性)
- ・大正10年に建築されたらしい我が家に住み50年以上になりますが、住人が数代にわたり私共が一番長く住んでいます。しかし袋小路のつき当たりに建っている事や、過去、悪徳不動産屋から不正を受け、数々の不都合があります。山地を利用した斜面に建てられ京都市が庭から一望でき、こわしてしまうのはおしい建築と庭です。一度相談できればと考えていますが・
- ・所謂町中のうなぎのネドコの建築とは異なります。(左京区66歳女性)

③受け皿機関へのニーズのある事例に着目した個別分析

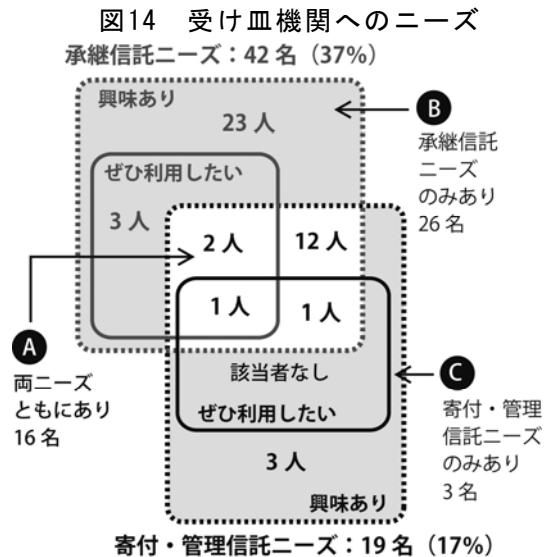
アンケートの設問9-3は、「将来、子供や孫たちのうちの誰かが、この町家を引き継ぐことができる状況になるまで、信頼できる機関が、この町家を適切に維持管理してくれる仕組み」についての興味の程度を問う設問である。これは、当研究会が昨年度から継続して研究している承継支援型民事信託を想定している。

アンケートの設問9-4は「この町家を残したいが引き継ぐ人が身近にいないので、町家のままで保全活用してくれる信頼できる機関に、預けるまたは寄付することのできる仕組み」についての興味の程度を問う設問であり、今年度のテーマであるパブリックトラストに対するニーズを示している。

ここでは、これらの2つの設問に対して「是非利用したい」または「興味がある」と回答した回答者に着目し、他の質問に対する回答状況から、各回答者の置かれている状況を分析した。

右図は、承継信託（設問9-3）ニーズ、および寄付・管理信託（設問9-4）ニーズのあった回答者の重複関係を示したものである。承継信託、寄付・管理信託共にニーズのあった回答者（右図中のA）は16名存在した。承継信託にのみニーズありは26名（B）、寄付・管理信託のみニーズありは3名（C）だった。

以下では、グループごとに、回答者の置かれている状況を個別に分析し、ニーズの背景と考えられる各所有者の状況を分類、整理した。



(A) 承継信託ニーズ、寄付・管理信託ニーズ、ともにある事例

子供がおらず、承継者がいないため、寄付を考えているケース

○78歳男性／夫婦のみ世帯／共有／西京区桂／専用住宅

承継者：決まっていない	理由：4子供がいない	町家への思い入れ：1, 2, 3, 4
町家の将来：1町家のまま	保全意思：1残していきたい	寄付寄託：1是非利用したい
保全上の障害：2維持費, 7貸す相手	一時預かり：2興味あり	

町家に対する思い入れは強いが、承継者がいないため、寄付寄託も考えている。

現在町家を利用しておらず、将来の利用の見通しも立たないケース

○63歳男性／その他世帯／共有／伏見区桃山／専用住宅（空き家）

承継者：決まっている（子・孫）	保全意思：2残したいが難しい	町家への思い入れ：1, 4
町家の将来：2解体し土地活用	一時預かり：2興味あり	寄付寄託：2興味あり
保全上の障害：2維持費, 7貸す相手		

500m程離れた別の新しい家に居住。既に町家を離れて別の家で子世帯と同居していると推測できる。町家は現在賃貸もしておらず、残したいという思いはあるものの、活用方法がわからないために解体するしかないのでと考えている状況が読み取れる。

○85歳女性／ひとり親と子世帯／共有／所在地不明／空き家

承継者：決まっていない	理由：5子供に任せる	町家への思い入れ：記入なし
町家の将来：1町家のまま	保全意思：記入なし	寄付寄託：2興味あり
保全上の障害：2維持費, 3老朽化	一時預かり：2興味あり	

町家は空き家となっており、別の家で子世帯と同居している。維持費もかかり老朽化している町家を子が将来どう利用するのか想像がつかない状態と推測できる。

子供がおり、同居もしているが、引き継ぎに確信が持てないケース 1

○60歳男性／夫婦と子世帯／共有／上京区西陣地区／兼用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま 保全意思：1残していきたい 町家への思い入れ：1, 2, 3, 4

保全上の障害：2維持費, 4住みにくい, 5相続税 一時預かり：1是非利用したい 寄付寄託：2興味あり

11代にわたってこの地に長く住み継いできた（自由記入欄）。家への思い入れは強く、町家として残していく、承継者も決まっていると回答しているものの、自身もまだ若く、将来本当に子が住み続けてくれるのかどうか確信が無い状態と推測される。

○62歳男性／夫婦と子世帯／単独所有／所在地不明／専用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま 保全意思：1残していきたい 町家への思い入れ：1, 2, 3

保全上の障害：2維持費, 5相続税 一時預かり：2興味あり 寄付寄託：2興味あり

同居している子供がおり、承継者は決まっていると回答しているにも関わらず、一時預かり・寄付寄託ともに関心あり。

○80歳男性／夫婦と子世帯／単独所有／伏見区深草／専用住宅

承継者：決まっていない 理由：2子が離れている、5子供に任せる

町家の将来：5子供に任せる 保全意思：2残したいが難しい 町家への思い入れ：1, 3

保全上の障害：2維持費, 3老朽化 一時預かり：2興味あり 寄付寄託：2興味あり

子と同居しているが、他に離れて暮らしている子もあると考えられる。町家を残したいという思いはあるが、誰が町家を引き継いでくれるのか明確ではなく、今のところ将来は子供たちに任せると考えている。

まだ若く、将来が全く読めないが、町家保全に対する思いが強いケース

○47歳男性／夫婦と子世帯／共有／所在地不明／兼用住宅

承継者：決まっていない 理由：6その他（まだ若く、子供もまだ小学生なので）

町家の将来：1町家のまま 保全意思：1残していきたい 町家への思い入れ：2, 3, 4

保全上の障害：2維持費 一時預かり：1是非利用したい 寄付寄託：2興味あり

Q4の1に○が無いことから、住み継いできた家ではなく、町家が好きで移り住んできたものと推測される。特に年齢が若い。町家への思い入れが強いことからのニーズと考えられる。

(B) 承継信託ニーズのみあり、寄付・管理委託ニーズなしの事例

承継者(候補者)はいるものの、別々に暮らしているために、引き継ぎに確信が持てないケース

○80歳男性／夫婦のみ世帯／共有／上京区／専用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま 保全意思：1残していきたい 町家への思い入れ：1, 2, 3, 4

保全上の障害：2維持費 一時預かり：2興味あり 寄付寄託：4わからない

長く住み継いできた家であり思い入れは強い。承継者は決まっているが、現在は別に暮らしている。

○76歳男性／夫婦のみ世帯／共有／伏見区／専用住宅

承継者：決まっていない 理由：2子・孫が離れている

町家の将来：1町家のまま 保全意思：1残していきたい 町家への思い入れ：1, 2

保全上の障害：2維持費, 5相続税 一時預かり：2興味あり 寄付寄託：3利用したくない

子供はいるが離れて暮らしており、将来継いでくれるかどうか分からない。

○75歳女性／単独世帯／共有／伏見区／兼用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま 保全意思：1残していきたい 町家への思い入れ：1, 2, 3, 4

保全上の障害：記入なし 一時預かり：1是非利用したい 寄付寄託：記入なし

長く住み継いできた家であり思い入れは強い。承継者となる子はいるが現在はひとり住まい。

○87歳女性／単独世帯／単独所有／伏見区／専用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：5相続人の意思に任せる

保全意思：4特に無し・わからない 町家への思い入れ：-

保全上の障害：記入なし

一時預かり：2興味あり

寄付寄託：4わからない

保全意思は強いとは言えないが、一時預かりに興味あり。承継者となる子はいるが現在はひとり住まい。

子供がおり、同居しているにも関わらず、引き継ぎに確信が持てないケース2

（寄付寄託へのニーズが無い点が、Aの同ケース1との相違）

○74歳男性／夫婦と子世帯／単独所有／伏見区／専用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま

保全意思：1残していきたい

町家への思い入れ：1, 3, 4

保全上の障害：2維持費、5相続税

一時預かり：2興味あり

寄付寄託：記入なし

承継者は決まっており同居しているにも関わらず、一時預かりに興味あり。

○70歳男性／夫婦と子世帯／単独所有／伏見区／専用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま

保全意思：1残していきたい

町家への思い入れ：1, 3, 4

保全上の障害：2維持費、5相続税

一時預かり：2興味あり

寄付寄託：4わからない

承継者は決まっており、おそらく同居しているが、一時預かりに興味がある。※

○75歳男性／その他世帯／単独所有／伏見区／専用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま

保全意思：1残していきたい

町家への思い入れ：1, 2, 3, 4

保全上の障害：2維持費、5相続税

一時預かり：2興味あり

寄付寄託：4わからない

長く住み継いできた家であり思い入れは強い。承継者は決まっているが、一時預かりに興味がある。※

子への引き継ぎは心配していないが、子から孫への引き継ぎを考えているケース

○87歳女性／夫婦と子世帯／単独所有／伏見区／専用住宅

承継者：2決まっていない

理由：6その他

町家の将来：5相続人の意思に任せる

保全意思：2残したいが難しい

町家への思い入れ：2

保全上の障害：2維持費、5相続税

一時預かり：2興味あり

寄付寄託：3利用したくない

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま

保全意思：1残していきたい

町家への思い入れ：1, 3

保全上の障害：2維持費、3老朽化

一時預かり：2興味あり

寄付寄託：4わからない承継者は決まっ

ているが、一時預かりに興味がある。

その他（状況が読み取れないケース）

○65歳男性／ひとり親と子世帯／共有／所在地不明／兼用住宅

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま

保全意思：1残していきたい

町家への思い入れ：1, 3

保全上の障害：2維持費、3老朽化

一時預かり：2興味あり

寄付寄託：4わからない

承継者は決まっているが、一時預かりに興味がある。

(C) 承継信託ニーズなし、寄付・管理委託ニーズのみあり

自身は居住しておらず、他者に賃貸しているケース

○70歳男性／夫婦のみ世帯／株式会社所有／中京区／貸している

承継者：決まっている（子・孫）

町家の将来：1町家のまま

保全意思：1残していきたい

町家への思い入れ：2, 3, 5, 6

保全上の障害：5相続税, 8他

一時預かり：4わからない

寄付寄託：2興味あり

大規模で状態の良い町家であり、現在は料亭に賃貸している。所有者は右京区に居住。保全上の障害として「8今のところ立派な借手に借りていただき継続できているがそのような方が居れないと個人の力では維持できない」とある。

④承継の実態に関する往訪ヒアリング調査

アンケート回答に連絡先の記入が有り、ヒアリング調査が可能であった京町家所有者に対して、承継の実態に関するヒアリング調査を行った。以下に、そのうち典型的な事例を3件挙げる。

<ヒアリング事例①>

分類A 承継信託ニーズ、寄付・管理信託ニーズともにあり

旧街道沿いの景観を創っている大型京町家 敷地約100坪 明治初期築 歴史的意匠建造物

所有者 無職男性（78歳）

居住者 同上 妻（76歳）

家族 子供なし 兄弟の子供4名（特に交流なし）

【当事者の心配事】

①承継問題（子供なし）

②残された配偶者の老後生活と町家の維持管理 ※相続税や維持費の不安はない

【事情】

農家（地主）の先祖から引き継いできたこの住宅に住まれているのは、78歳と76歳のご夫妻。外観および座敷などの客間スペースは伝統的なまま維持され、生活スペースは現代風に改装し、とても暮らしやすそうな住空間になっている。昨年、お母様をこの家でみとられた後は、ご夫婦水入らずの生活を楽しむも、子供がいないため、配偶者の一方の死後の生活と将来のこの町家の承継問題が心配事。甥姪がいるものの、付き合いは特になく、お二人の死後は、制度しだいでは京都市などに寄付することも選択肢の一つとして考えている。

また、配偶者の一方の老後に、そのこと（寄付）にメリットがあるすればなお良い。

【研究員の感想】

ご主人の鉄道模型も含め、承継価値あり。第三者が住み継いでいくことにも抵抗を感じられないご様子だった。その場合にも、家の歴史と住んでいた方の歴史がわかる資料を残していただきたい。

【お勧めしたい対策】

①建物および家族の歴史等の記録化

②遺言書の作成

③寄付の受け皿と、それによる老後支援システムの構築

<ヒアリング事例②>

分類B 承継信託ニーズのみあり

元農家の大型京町家 築80年

所有者 無職男性（76歳）

居住者 同上 妻

家族 長女（既婚・関西在住） 長男（41歳・海外勤務）

【当事者の心配事】

①承継問題（子供が帰ってきてくれるか未定）

【事情】

1600年ごろから先祖が代々この地に住み続けている。

家の歴史について代々伝わっている記録がなく、現当主が教員退官後、少しずつ調べ始めている。

長男の会社は、京都が本社なのでいつかは帰ってきてくれると思ってはいるが、実際にこの家を住み継いでくれるか確定していないので心配。元畑の一部でアパート経営をしている。

【研究員の感想】

400年間この地を守り続けている0家の場合、町家承継というよりも、この地に住み続けるということが重要で、その手段の一つに町家承継も含まれている。

【お勧めしたい対策等】

- ①地域と家の歴史を記録化（子孫に対する最大の遺産）
- ②①から発想する遺言書の作成
- ③次の承継者が確定するまでの対策

<ヒアリング事例③>

分類B 承継信託ニーズのみあり

元袋物問屋業 歴史的意匠建造物 築100年程

所有者 無職男性（79歳）、妻、長男の共有

居住者 当主 妻

家族構成 長男（既婚・52歳・近所に在住） 長女（既婚・関東在住）

【当事者の心配事】

特になし ※すでに夫婦とも遺言公正証書を作成済。町家は長男に相続指定

【事情】

当主には男兄弟がもう一人いるものの、先代より承継対策はしっかりできており、現当主もそれを見習って、すでに遺言書を作成。家族もその内容を理解しており将来の問題は少ないと思われる。

唯一挙げるとすれば、家の歴史や当主の町家にまつわる思い出などを記憶等の記録を残すこと。息子が継いでくれるとはいえ同居しているわけでもなく、孫への承継のことは見据えれば、記録を残す必要は高いと思われる。

さらに当主は現在借家を30件ほど所有している。近くで空家などを見ると、借家として購入しようかと検討することがある。登記簿を調べると、権利者が複数でバラバラになっているものや、名義人の年齢が100才を超しているものなどがあり、どうしようもないと思うことがよくある。

権利の分散や登記のずさんさなど、後々大変なことになると思うので、気になることがあるとご近所の方などにもそういった話をするが、そういう話をするとうるさく取られるかのような警戒感を示されてしまう。

そんな経験から、当研究会の意義を高く評価された。

【研究員の感想】

今まで調査した中で、もっともお手本となるような意識と知識のある方だった。ご自身と奥様の相続に対して、十分にご準備されているにも関わらず、アンケートでは、承継信託を想定した仕組みに「興味がある」と答えられていることから、確実に長男世帯が住んでくれるという確信は無いことがわかる。

【お勧めしたい対策等】

- ①物の歴史と町家にまつわる祭事等の記録化

2) 実践活動

2010年度の活動を深化させるため、2010年度からご協力いただいている京町家所有者の承継問題について具体的な解決スキームを継続的に検討している。また、京都市都市部に立地する大型京町家所有者(4件)を対象に、承継問題をより具体的に把握し、承継スキームのバージョンアップを図っている。

また、京町家の承継に関する無料相談を開始したことから、10件程度の問い合わせだけでなく、具体的に2人の所有者から、相続対策と家業と一体となった町家保全、町家をめぐる遺産分割の争いなどについて相談を受けている。

3) 研究会

2011年8月に第1回研究会を開催し、2012年2月までに合計5回の研究会を開催した。その個別の研究会における議題は以下の表2に示す。

表2 研究会の活動概要

第1回研究会 2011年8月5日(金)	京町家所有者から依頼を受けた定款変更の内容の検討および海外の相続税の現状を整理し、京町家の承継促進に寄与するインセンティブについて意見交換を行った。
第2回研究会 2011年9月30日(金)	京都市都市計画局建築安全推進課から市内における危険家屋の現状とその対応についての実態を報告いただき、危険家屋へ至るまでの予防承継対策の重要性が議論された。また、11月に実施予定の京町家所有者向けの承継実態に関するアンケート調査の進め方およびその内容について検討した。
第3回研究会 2011年11月11日(金)	承継問題に関するトピックスとして、震災復興事業に信託方式の活用、農地法改正について報告された。また、当研究会の専門家アドバイザーである宗田好史氏(京都府立大学准教授)から「住宅承継問題に潜む社会背景と政策提言に向けた論理展開について」講演をいただいた。
第4回研究会 2012年1月10日(火)	京町家所有者の承継に関する意識調査について、調査概要、アンケート調査の単純集計結果、信託、寄託・寄付ニーズからみた承継問題の個別分析、往訪ヒアリング調査結果の報告が行われた。また、京都式まちづくりトラストについて、その果たすべき役割、承継促進につながるインセンティブに関する意見交換を行った。
第5回研究会 2012年2月23日(木)	2011年12月に実施しました京町家所有者の承継に関する意識調査の結果を整理すると共に、第1回から第4回までに議論された研究会の内容を含めて、京町家の承継促進に向けた提言を取りまとめる。

4) 啓発活動および情報発信

昨年度の作成した研究会活動パンフレットを、(財)京都市景観・まちづくりセンター、京都市都市計画局景観政策課をはじめ関係部局を通じて配布するだけでなく、今回のアンケート調査対象の497軒の京町家所有者にもすべて投函した。当研究会の活動を積極的に知っていただき、京都の景観の都市格をなす京町家の承継促進につながるよう努めている。

1月27日の京都新聞(夕刊1面)に当研究会の活動が紹介された。京町家の承継に関する無料相談を研究会として開始したことが一般に広く告知されこともあり、早速、数件の問い合わせが寄せられ、2月8日には相談のため往訪するなど、順次対応を進めている。

また、財団法人京都市景観・まちづくりセンター主催の京町家再生セミナー(第4回2012

年3月24日)にて、当研究会の石田代表および磯林研究員が「京町家を次の世代へ引く継ぐための相続対策と相続税対策」の講師を務めることとなった。京町家の将来に関心を持っている京都市民に向けて、具体的な承継問題の解説とこれからの予防対策について、法務・税務の面から承継対策の方法とその重要性を説明する予定である。

図15 京町家承継促進研究会の活動紹介(京都新聞1月27日夕刊1面)

1
7 版
(明治25年3月17日第3種郵便物認可)
第46681号
京

町家相続 相談乗ります

専門家の団体、無料事業

京の景観保全 後押し

より4割増え、全体の10・5%を占めた。建物保全上の問題点として、所有者の40%が「相続税の負担」を挙げた。

この結果、職住一体である京町家の家業が衰退したと分析。専門家の立場から相談に当たることになった。相談では、遺言書作成や成年後見、税務対策など京町家の相続に関する内容を5(494)1280。

(立川真悟)

京町家を次世代に引き継ぎ、伝統的な京の景観を保全しようと、司法書士や弁護士らでつくる市民団体「京町家承継促進研究会」(京都市北区)が、町家の相続に関する無料相談事業をこのほど始めた。町家減少は権利の分散や家業の衰退など相続事情が原因とみて、所有者に法律上の対策などを提案する。

市の2008年と09年の調査では、京町家は年2%ずつ減少。空き家も10年前より4割増え、全体の10・5%を占めた。建物保全上の問題点として、所有者の40%が「相続税の負担」を挙げた。

この結果、職住一体である京町家の家業が衰退したと分析。専門家の立場から相談に当たることになった。相談では、遺言書作成や成年後見、税務対策など京町家の相続に関する内容を5(494)1280。

(立川真悟)



京都市内では空き家が急増、中には崩れる家もあり、安全、景観上の問題となっている(京都市東山区)

(3) 研究成果および提言

1) 研究開始2年で見えてきたこと

①京町家の利用形態の変化

京町家、特に景観形成に寄与してきた中・大型級の京町家は、代々、家業と住まいの兼用住宅として、また、多世代家族の生活の場として承継されてきた。ところが、昭和50年代以降の伝統産業の停滞、並びに核家族化、少子高齢、人口減少などから居住者の高齢化、独居化、空き家化が進み、その住まい手の実態と建物の形態が合わなくなっている。このことは京都に限らず全国共通の現象であり、東京や大阪のように、住まい手のニーズに合わせた集合住宅化による再開発をすればよいだけのことかもしれない。地方都市においても、近年、この問題を受け、コンパクトシティ構想が提案されている。

しかし、幸いにも戦火を免れた京都市において、戦争以前に作られた伝統的工法による京町家群が景観形成の中心であり、国内だけでなく海外からも評価をいただいている。したがって、ニーズに合わなくなったからと言って取り壊すことは、絶対に許されない。何としても、器の形態を保ちつつ、市民が活用していかなければいけない。

②所有権の細分化

そこで障害となっているのが、所有権の細分化現象である。戦前までの家督相続制度が廃止され、相続人が平等に遺産を分割するという考えが生まれた。そのこと自体は意義深いですが、そのことにより、分けられる資産だけではなく、分けられない資産（不動産・事業経営権など）まで分割・共有する時代となり、保全すべき資産を滅失させる原因にもなっているという皮肉な現象が表面化している。つまり、新憲法が謳う「平等」が、実質的平等を意味するとすれば、適切な承継者に確実に資産を引き継げる相続対策が伴うべきであったろう。

もっとも、近年においては、その適切な承継者が決まらない、あるいは、いないという問題も増加している。このことが京都の景観を創る保全価値のある建物の管理を困難にしている大きな要因になってきている。

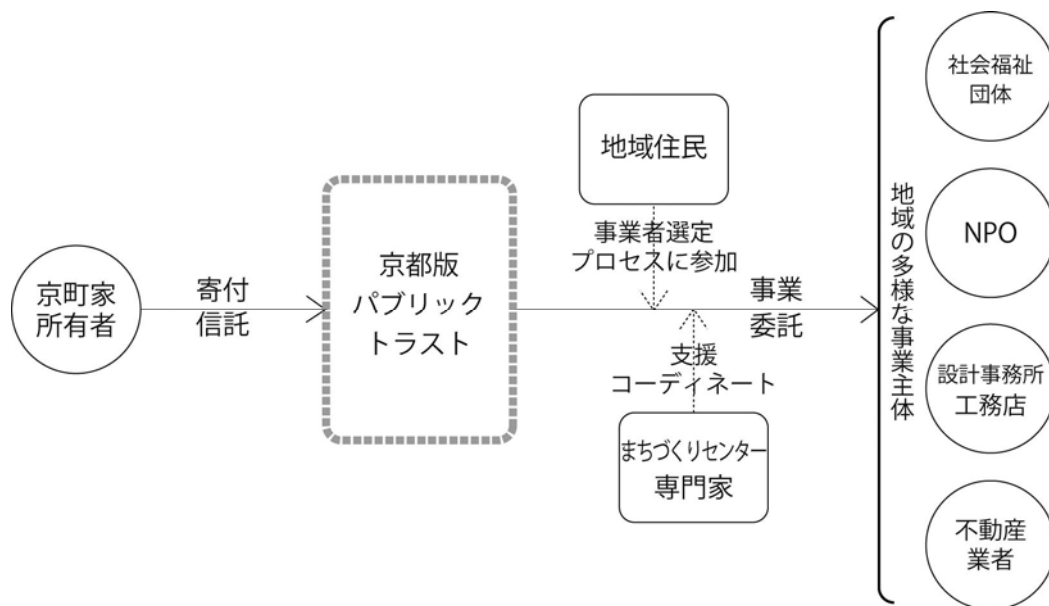
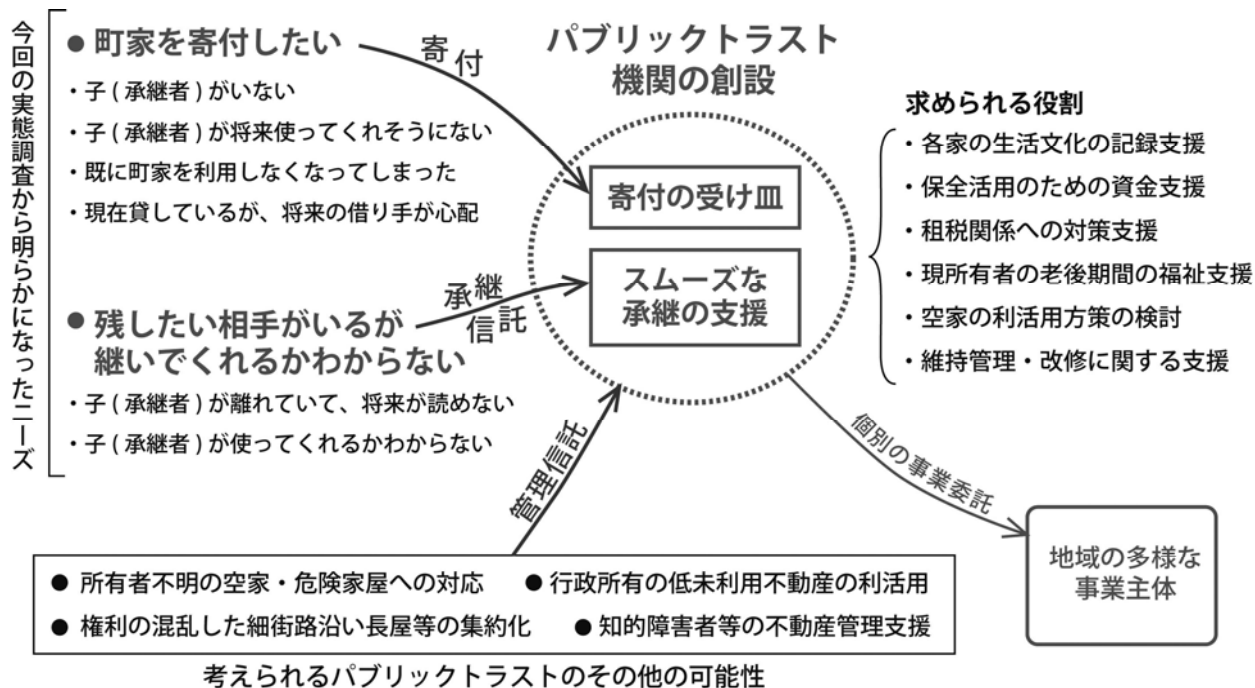
③専門機関による管理権の集約が急務

そこで求められる機能が、管理権の集約機能である。勿論、少子化により承継者がいない所有者も増え始め、純粋な寄付・遺贈希望者もいるが、それだけではなく、所有者に代わって管理・活用を代行する機関の必要性は、かなり高いことが当研究会のアンケートや往訪調査などからも分かりはじめてきた。理由は、「高齢化」「少住化」「所有権の分散化」である。つまり、京町家は、所有者及びその家族だけでは維持管理が困難な状態にあり、第三者が変わって代行しなければ成り立たないところまで来ていると言えよう。これは、民間の不動産流通市場に任せているだけでは、とても間に合わないレベルにまで深刻化している。

そこで、所有者から信頼して資産を託される受け皿機関、京都式パブリックトラストが必要なのである。この受け皿が機能することで、まちづくり・景観形成の基盤となる不動産の適正な再生活用が可能となるとともに、NPO団体、福祉法人、地域自治会、建築関係者、不動産業者、などのまちづくり活動の活性対策にもつながると考える。

2) 京都式パブリックトラストのイメージ

図16 京都式パブリックトラストの役割



※このパブリックトラストの詳細設計等は、来年度のテーマとする

3) 相続税の課題と対策

今回のアンケートでも改めて浮き彫りになっている承継障害の一つに、相続税問題がある。これについては、現在政府内で、相続税制度の根本的見直しが予定されており、その推移を見守る必要があるが、世界的に相続税制度が景観保全の障害とならないような検討がされていることも事実である。

これについては、京都式パブリックトラスト構想の一環として、来年度の研究テーマに含める予定だが、国益を損ねることなく着地点を模索することを目的にしたいと考える。

3. 事後評価

(1) 事業の効果

当研究会の活動が、京都新聞の記事に代表されるように、京都市内において徐々に認知され始めていることが実感できる。京町家所有者を対象に実施した京町家の承継に関する意識調査についても、単にアンケートを投函するのではなく、投函後に直接往訪説明に伺うなど、調査結果の追求だけでなく、調査プロセスを通じて、承継問題の深刻さを理解してもらう活動を展開したことは有益だったと考えている。実際に、往訪説明に行ったその場で具体的な相談を受けるケースもあり、承継に関する意識調査の追加詳細ヒアリング調査にも70名の方から協力可能という回答を得ていることから、その関心の掘り起こしにつながったと考えている。

(2) 目的の達成状況

2011年度としては、研究会を事業採択後に計5回開催し、京町家承継促進の受け皿機関となるパブリックトラストのあり方について議論を重ねてきた。2011年の成果として具体的なパブリックトラストの提案にまでは至らなかったが、京町家の承継問題に対するニーズの把握および自己負担を伴う京町家の承継に対するインセンティブのあり方など、パブリックトラストの設立意義やその果たすべき役割を検討する際の基礎資料を得ることができたと考えている。今後、京町家の承継に関する詳細なヒアリング調査を順次進めながら、個別具体的な課題を整理し、京町家の承継促進に寄与するパブリックトラストの実現を目指したいと考えている。

また、本年度から新たに設定したテーマ、京都市から報告をうけた管理放棄による危険家屋の問題は、極めて深刻であることを再認識した。所有者の経済環境などを考えると除却または改善命令といった手段はあくまでも最終手段であり、いかにそのような状態に陥る前に予防できるか、京町家の承継を支援する民間の任意団体として果たすべき役割が明らかとなった。

4. 今後の課題

イギリスのナショナルトラストの場合、文化財の寄付に対するインセンティブとして元所有者の居住権（承継可）が認められ、その権利がナショナルトラスト法によって担保されている。日本の場合には海外と異なり、土地・建物、いわゆる不動産に対する所有意識が非常に強いことから、完全な寄付という手段は一般的になじみにくいと考えられる。今後、日本の価値観に配慮しながらも権利性銀とそれに対するインセンティブの関係性を法学的に再分析することで、新たな視点からの政策提案につなげていきたいと考えている。

また、今回の個別往訪による追加ヒアリング調査を行った結果、承継問題の根底にある社会背景は共通する部分があるが、その対策スキームを検討するにあたっては、かなり個別事情によるところが大きい。一度の往訪相談だけでは問題の本質に迫れるようなコミュニケーションは難しく、何度も往訪を重ねることにより所有者との信頼関係を築くことから始める必要がある。すなわち、問題解決には非常に手間と時間を要する実働が求められ、それを安定的に行える体制および経済基盤が不可欠と考えている。パブリックトラストの実現には、公益性と事業性の両立させる事業設計が重要であり、最大の課題といえる。

5. 今後の展開

2010年度は大型京町家所有者の協力を得て、承継課題に関する詳細なヒアリングを通じて、汎用性のある承継モデルを提案し、それに対する具体的な対策として、承継支援型民事信託スキームを開発した。2011年度は、その一例研究の一般性を確認するために、京都市内の約500件の比較的大型の景観向上に貢献していると考えられる京町家を対象に承継に関する意識調査を実施した。その結果、アンケート回答者の約4分の1が承継者が決まっておらず、承継者が決まっている場合でも承継支援を求めていることが明らかとなった。具体的には、適切な維持管理を行ってくれる機関による一時預かりニーズが約4割、またはそれに対する寄付ニーズも約2割あることが確認された。

以上のような調査結果を踏まえ、具体的なパブリックトラストの設立に向けての議論を始める必要がある。今回の所有者意識調査を通じて、財団法人京都市景観・まちづくりセンターという公的機関の社会的信用の存在を改めて認識した。ここでの社会的信用は一朝一夕で構築できるものではないこともあり、パブリックトラストの持つ機能を新たにすべて創設するだけでなく、既存の枠組みを活用したシナリオも含めて考えていくことが求められる。

京都市が京都の歴史的文化遺産の承継に向けて、2011年10月に相続税猶予など、これまでの枠組みを超えた政策的支援が行える特区申請を行った。当研究会としても、生活文化の継承も含めた住み継ぎを支援する相続税猶予の特区申請を2010年度に提案しており、2012年は、京都市および財団法人京都市景観・まちづくりセンターとともに具体的なパブリックトラストの構想について取りまとめるべく、協議を進めていきたいと考えている。

■ 団体概要・担当者名			
団体設立時期		平成22年4月	
代表者名		石田 光曠	
連絡先担当者		石田 光曠	
連絡先	住所	〒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
	電話	075-494-1280	
ホームページ		http://www.machiya-shoukei.org	