

1-30 京町家承継促進研究会			
活動名称	京町家の承継に関する現状分析と民事信託を活用した承継スキームに関する実証的検証		
活動地域	京都市	活動分野	良好な街並みの維持・保全

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、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（民事信託、成年後見、遺言、相続税対策、遺贈、贈与などを複合的に活用した承継手法）を立提案した。それにより、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

「日本に京都があって良かった！」このキャッチフレーズの下に、京都市では官民あげて京町家を中心とするうつくしい景観を保全する気運が高まっているものの、毎年約2%の割合で残念ながら京町家は失われているのが現実である。多くの市民NPOにより保全・活用に関する様々な技術的検討が積み重ねられ、行政もそれらの支援をはじめ、独自の保全政策を展開しているが、その速度はなかなか緩まらない。京町家の滅失の問題は、保全・活用といった問題が表面化してからの対処療法だけではもう限界にきていると予想され、これらを未然に防ぐ予防法的な視点も重要になってきていることが示唆される。実際に、京町家所有者の意識として、「建物を保全していく上での問題点（複数回答）」という問いに対し、「相続税で負担をかけること（約40%）」、「相続時の財産分与（約30%）」が挙げている（平成20年度、21年度「京町家まちづくり調査」）。新憲法下の相続制度に対する解釈の誤解や、核家族化、人口減少などといった社会問題を背景に、歴史的建造物京町家を始めとする私有財産としての資産の承継がうまくいかなくなっていることが伺える。京都の場合、私有財産である京町家が公的な京都の景観の素地、都市格を構成していることから、このような承継問題が将来の京都の景観の存続に直結するといっても過言ではなく、少子高齢、多死社会に突入する今、まさにその瀬戸際にあると危惧している。

そこで、当研究会は、現代の相続承継事情を検証し、適切な法的対策を立提案することで、京町家をはじめとする京都の歴史的景観の保全や地域のまちづくり活動を促進することを目的としている。また、当研究会が目的とする承継とは、単なる建築物景観の保全ではなく、可能な限り持続的に住み継がれる住宅群としての景観保全の承継を意味することを強調したい。

2 活動の内容

（1）活動概要

1) 活動の概要と手順

初年度の本年は、大型京町家と呼ばれる比較的規模の大きい京町家の承継実態を検証することで、現代家族に潜む相続問題を浮き彫りにし、それに対する有効な対策を立案したいと考え

た。その理由には、大型京町家所有者は、承継意思が特に強く（京町家所有者の「建物の保全意向」として、規模が大きくなるほど保全意向が高くなる傾向があり、敷地が 70 坪以上で約 51%になることが明らかとなっている：平成 20 年度、21 年度「京町家まちづくり調査」）、その対策に意欲的ではあるが、承継者候補の存在や意思、さらには相続税や維持保全費用をはじめとする障害も大きく、問題点が浮き彫りになりやすいことが挙げられる。さらに、その対策如何ではマンションやテナントビルに変貌しやすく、地域の景観やまちづくり活動に、紛争も含めた大きな影響を及ぼすことも付け加えたい。

まず、京都市の都心部にある大型京町家の建物概要、活用内容およびその運営主体、また、所有権者の構成、承継者候補の有無などについても把握した。さらに、この研究に不可欠である所有者の意思とその家庭事情に深く入り込む検証作業に対し、幸いにも、現在自らの町家承継問題にお悩みの、京都を代表する或る大型京町家所有者にご協力をいただくことができたことから、その方とご家族の貴重なプライバシー事情や情報、承継に対するお考えなどについて詳細なヒアリング調査を行った。「ハード（不動産）だけではなく、ソフト（しつらえノウハウや情報、代々当主の家に対する想い）も一緒に遺さないという意味が無いのでは」という我々の投げかけを大いにご理解いただき、その京町家を次の適切な承継者に引き継ぐために必要な承継資産（要素）として何があるのだろうかという洗出し作業から始めた。

以上のような詳細なヒアリング調査の結果をもとに、京町家という不動産資産だけでなく、その承継に不可欠な周辺資産（動産やソフト等）も含めた総合的な承継モデルを立案し、それに対する理想的な承継スキームとして汎用性の高い解決策の提案につなげている。

今後の展開としては、さらに検証事例を増やし、同時に広く情報発信することで、京都独自の都市景観を形成している京町家を一軒でも多く次世代に承継していただき、持続性のある景観まちづくりの一助としたいと考えている。

また、この様なプライバシーに直結するような家庭内事情を第三者の我々に曝け出すことは、特に京都においてはタブー視され困難を予測されたが、今回のようなプライバシーに関わる詳細なヒアリング調査にご協力いただいた京町家所有者の「京町家の保全活動に役立つなら」という勇気ある決断には、特に感謝の意を表したい。

2) 研究の体制

●研究員

司法書士 3 名、税理士 1 名、弁護士 1 名、一級建築士 1 名、まちづくり専門家 1 名、

●研究協力者

一級建築士 2 名、行政関係者 1 名、大学院生（建築）2 名、まちづくりコーディネーター 2 名

●アドバイザー

大学教授（法律・建築）各 1 名

3) 今年度の研究会で取り組んだ内容（概要）

①京都市都心部における大型京町家に関する現状調査

- ・京都市都心部における大型京町家の推移マップ：平成 15 年～平成 22 年
大型京町家が比較的多く残っているとされている、明倫・本能学区を対象に調査を実施。
- ・京都市都心部の主な大型京町家の実態調査
ホームページなどで情報を公開している大型京町家を中心に、登記簿調査などに加え、公

開を行っている京町家所有者に対して簡単なヒアリング調査を行った。

②大型京町家所有者の承継対策に関するヒアリング調査

- 平成 22 年 4 月から 6 月にかけて、承継意思や資産内容を含めたご家族に関する実態内容について（計 4 回）、10 月には相続税対策を含めた税務面についてもヒアリング調査を行った。
- 7 月 14 日の採択を受けて、7 月下旬より承継資産町家およびその文化的価値、維持管理方法、今後の活用方針、受託者等について詳細なヒアリング※1（計 8 回）を行い、承継モデルの立案およびその理想的な承継スキームの提案に関する基礎資料として整理した。

【※1】承継対象に関する調査事前打ち合わせ（7/28）

- 第 1 回建物現況に関するヒアリング（8/3）
- 第 2 回建物維持管理ヒアリング（8/11）
- 第 3 回庭維持管理ヒアリング（8/27）
- 第 4 回荒木棟梁による建物価値の解説（9/2）
- 第 5 回地域・町内活動に関するヒアリング（9/7）
- 第 6 回生活文化しつらえに関するヒアリング（9/21）
- 第 7 回事業活用案ヒアリング（10/19）

③研究会形式での承継モデルの立案およびその対策スキームの検討

上記ヒアリング結果を踏まえ、計 6 回の研究会※2 を開催し、承継モデルの与条件を整理し、当該当主の承継対策並びに他の京町家においても活用可能な汎用承継モデルの立案およびそれに対する理想的な承継スキームの提案を行った。また、その提案された承継スキームに対して法的課題の整理・検討、税務検証を行い、ドキュメント（信託契約書、信託目録）を作成し、実際の承継の現場で活用できるツールとして完成させる。

- 【※2】第 1 回（発足会）7/16、第 2 回 8/2、第 3 回 9/28、第 4 回 11/2、第 5 回 12/13、第 6 回 1/24 の計 6 回の研究会を開催



写真1 第6回研究会
（秦家店の間にて）

④京町家の承継促進に向けての啓発活動

京町家の承継促進に関する地域出前セミナーを開催し、予防法務に関する情報提供や相談を行っている。具体的には、京都市下京区の修徳学区において、2010 年 11 月にまちづくりコア会議の中で京町家の承継に役立つ予防法務について説明会を実施した。また、2011 年 2 月には「京都景観フォーラム（京都市未来まちづくり 100 人委員会から発足した市民団体）」が主催する景観エリアマネジメント養成講座において【予防法務がまちを救う！～まちの景観とコミュニティを破壊する相続の実態と対策～】というタイトルの講演を行った。

⑤京町家承継促進情報発信ツールの作成

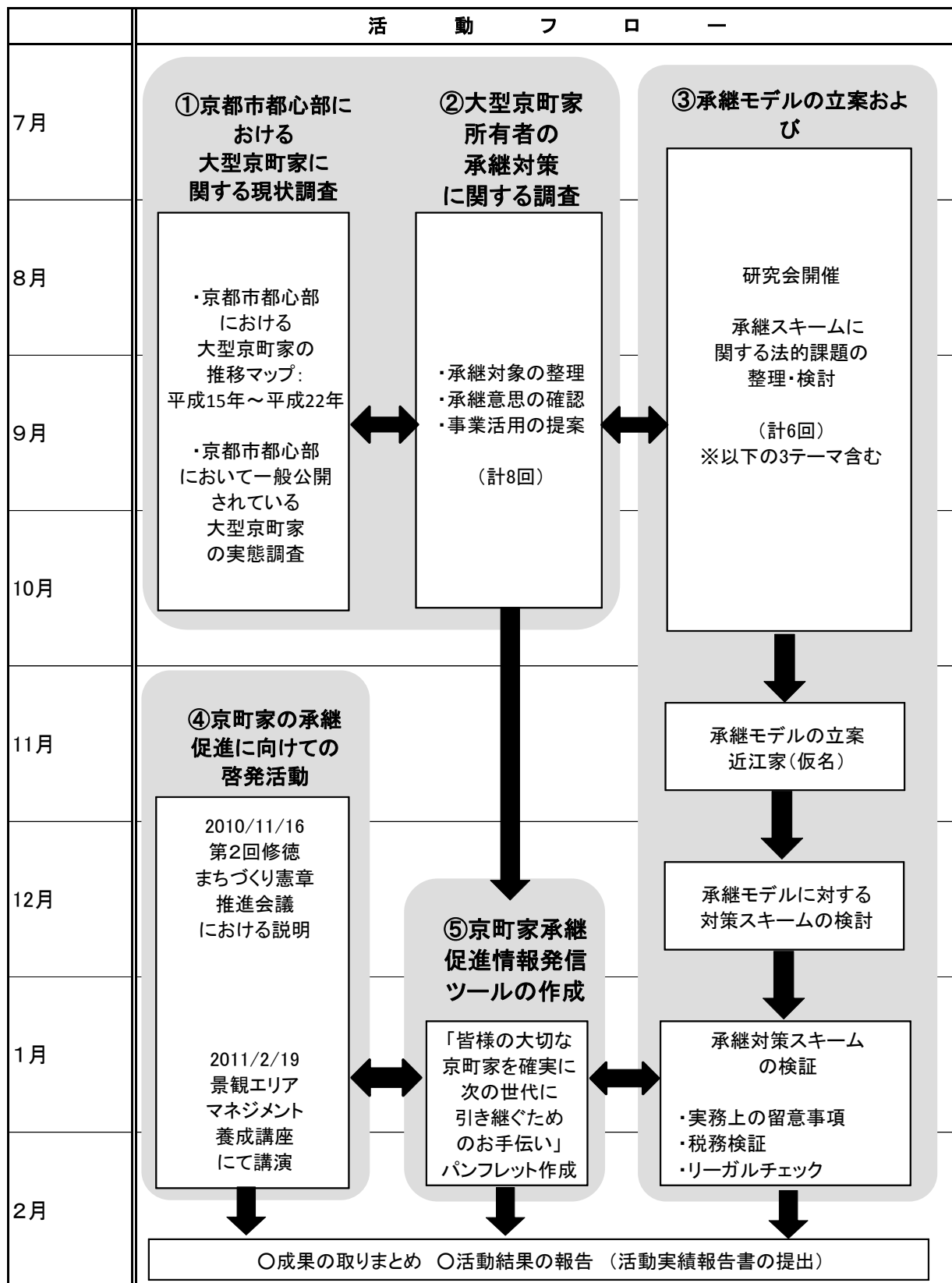
大型町家に限らず町家所有者に対して、承継対策が行われていない現状とその実態が引き起こす様々な問題をわかりやすく解説する必要がある。相続対策は＝相続税対策という誤解から、承継対策も含めて行うことの重要性を伝える「皆様の大切な京町家を確実に次の世代に引き継ぐためのお手伝い」パンフレット（A3 見開き程度で市民目線のわかりやすい Q&A ツール）

を作成する。

4) 活動の経過

研究会活動の経過は以下の通りである。

図1 京町家承継促進研究会の活動

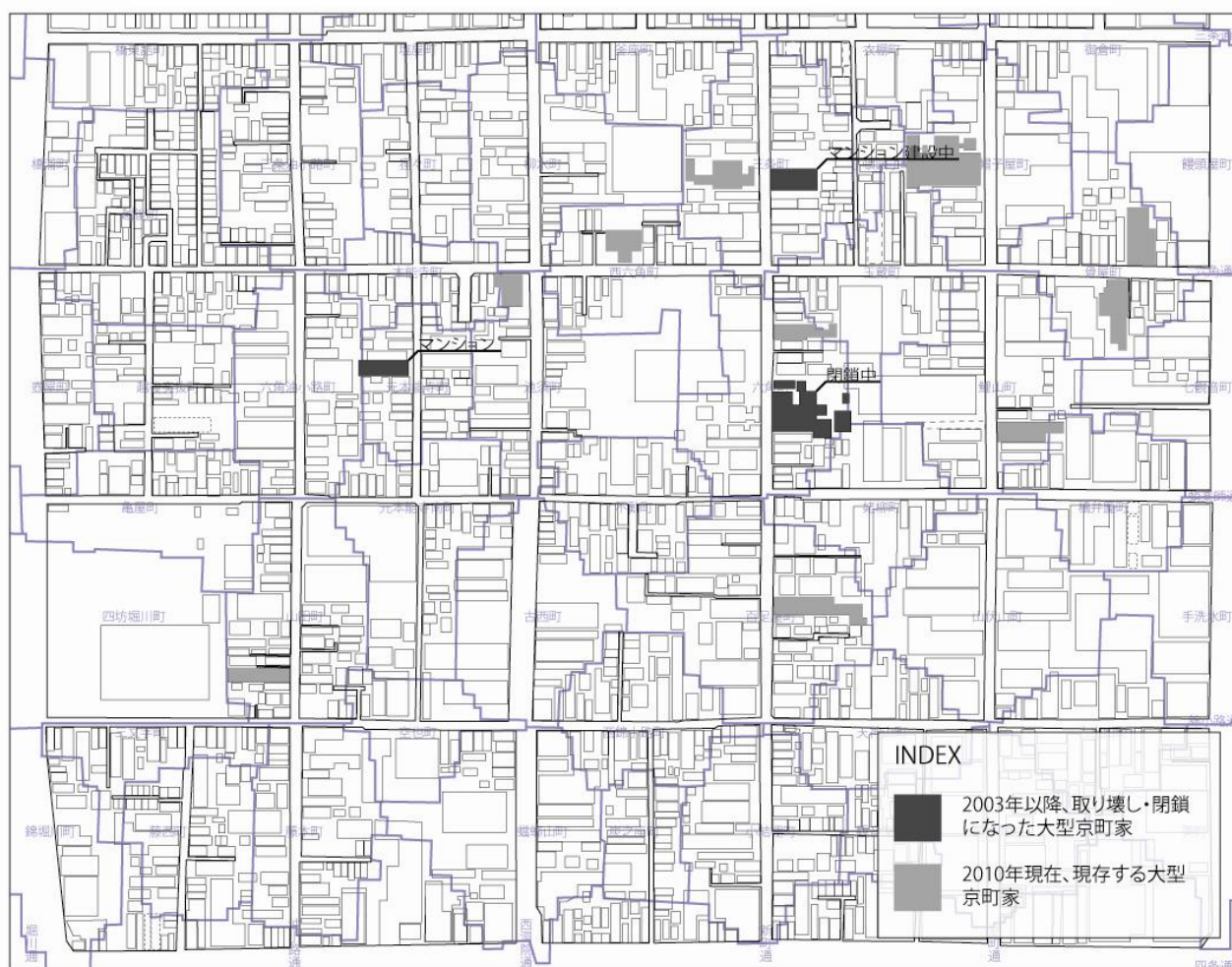


(2) 京町家の承継に関する現状調査

1) 京都市都心部における大型京町家の動向：平成15年～平成22年

京都市都心部における大型京町家の近年の動向を探るべく、大型京町家が比較的多く残っているとされている、本能学区・明倫学区において調査を行った。本稿においては、建坪100坪以上の京町家を大型京町家と定義する。2003年に行われた京町家・まちづくり調査の結果を参考に大型京町家の所在を特定し、2010年に現地踏査を行い、2010年現在の現況を明らかにした。2003年の時点では、本能学区で3軒、明倫学区で12軒存在していたが、2010年の時点で1軒がマンション、1軒がマンション建設中、1軒が閉鎖中となっている。数年間のうちにこれだけの大型京町家を取り壊しもしくは取り壊しの危機に瀕しており、困難な維持管理、深刻な相続問題に対して早急な対策が必要であると考えられる。

図2 京都市都心部における大型京町家の分布（本能学区・明倫学区）



2) 京都市都心部の主な大型京町家の実態調査

京都市内で公開されている主な大型京町家について、実態調査を行った。対象としたのは、「なるほど！「京町家の改修」～住み続けるために～」（財団法人京都市景観・まちづくりセンター発行）において、公開されている京町家として紹介されている事例とした。図3にそれらの事例の位置を示す。

表1はこれらの事例の概要を整理したものである。これらについて所有関係を調査したところ、所有権が家業である株式会社の名義になっているものや、直系親族以外の親族間の共有名

義になっているものもみられた 現状の権利がどうなっているか、また次の世代の引き継ぎ手が育っているかどうかなど、個別の事情に柔軟に対応する承継対策が求められる。

図3 京都市都心部で公開されている京町家

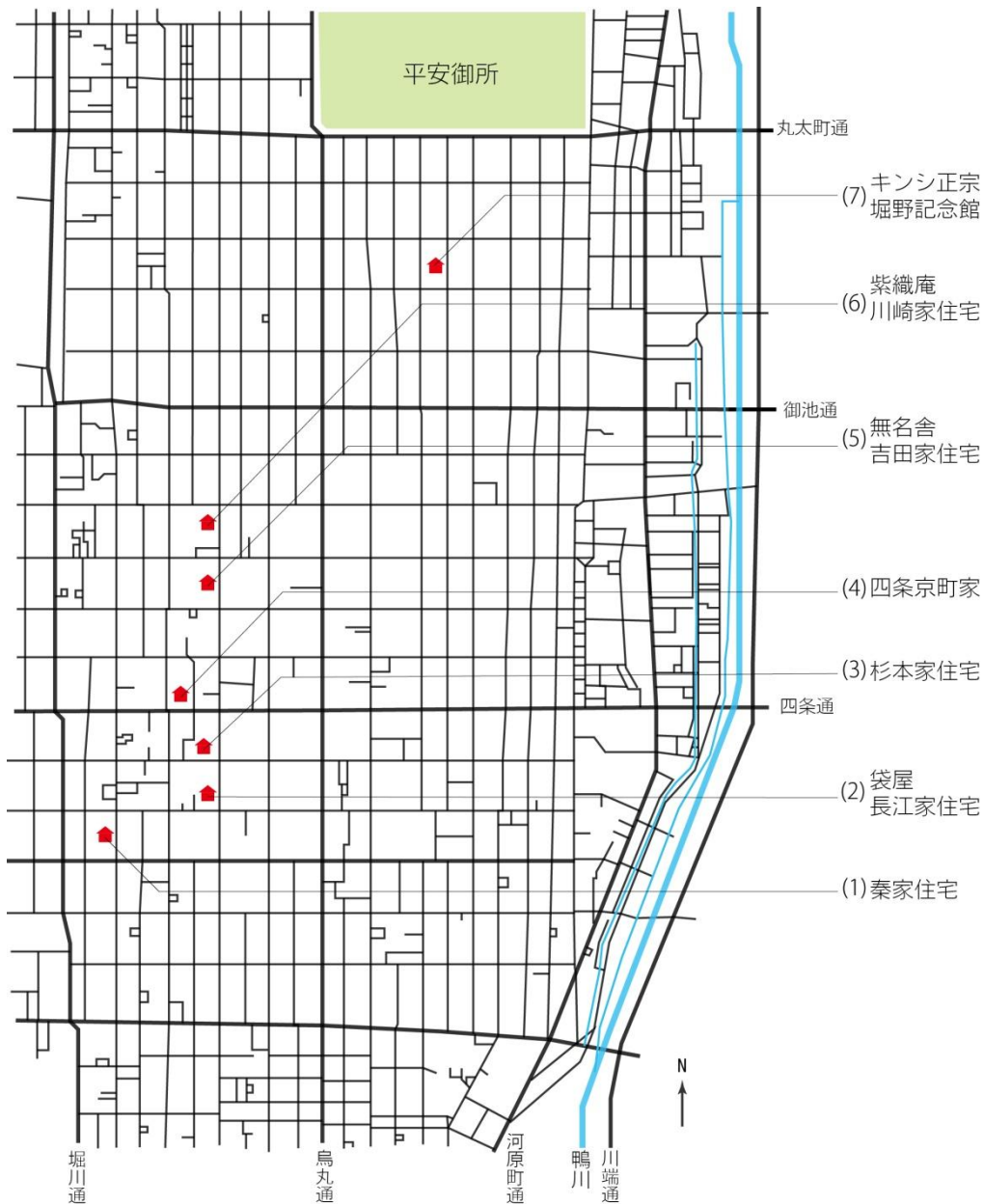


表1 京都市都心部で公開されている京町家の概要一覧表

概要一覧	(1)秦家住宅	(2)袋屋 長江家住宅	(3)杉本家住宅	(4)四条京町家	(5)京都生活工芸館 無名舎 吉田家住宅	(6)紫織庵 旧川崎家住宅	(7)キンシ正宗 堀野記念館	
住所	市・区 通 町名	京都市下京区 油小路仏光寺下る 太子山町	京都市下京区 綾小路新町西入る 船鉾町	京都市下京区 綾小路新町西入る 矢田町	京都市下京区 四条通西洞院東入る 郭巨山町	京都市中京区 新町通六角下る 六角町	京都市中京区 新町通六角上る 三條町	京都市中京区 塚町通二条上る 亀屋町
規模	間口	(5間)	13m(7間)	20m(11間半)	約11m(6間)	24m	26m(6間半)	
	奥行き	30m(15間)	54m(30間)	52.5m	約36m(20間)	60m	30m	
建築年	建築年	明治2年(1869年)	慶応4年(1868年)	明治3年(1870年)	明治43年(1910年)	明治42年(1909年)	大正15年(1926年)	天明元年(1781年)
運営主体		個人	個人	財団法人	NPO法人	個人	株式会社	株式会社
公開事業	見学	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり
	所有者による催し事	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり
	その他の利用方法	なし	あり	なし	あり	あり	なし	なし
制度による文化財の指定		京都市指定有形文化財	京都市指定有形文化財	京都市指定有形文化財 重要文化財	京都市指定有形文化財 重要文化財	景観重要建造物 歴史的意匠建造物	京都市指定有形文化財	国登録有形文化財 歴史的意匠建造物

3) 大型京町家の当主に対するヒアリング調査

①不動産と合わせて伝えるべき情報に関する調査

京都を代表する或る大型京町家所有者の協力を得て、承継資産およびその文化的価値、維持管理方法、今後の活用方針等について、詳細なヒアリングを行った。

ヒアリング項目

〔建物現況に関する事項〕

- ・現況調査(平面図、立面図、展開図、断面図、建具表等の作成)
- ・住まい方調査
→現在の空間利用の実態と今後の利用希望など(今後の活用に向けての予備情報)
- ・建物価値について →棟梁など京町家の建物価値に関する専門家による調査

〔建物の維持管理に関する事項〕

- ・現在まで行った改修歴
- ・よく起きる(または、突発的な)トラブル

〔庭の維持管理に関する事項〕

〔日常的にまたは季節ごとに行う京町家ならではのしつらえと慣習などの事項〕

- ・建具替えの模様
- ・各室の使い方、作法について
- ・装飾品や什器など、代々受継がれてきたしつらえ用品等の内容
- ・季節や月ごとに装いを変える床の間を代表としたしつらえ慣習の内容

〔祇園祭などに代表される祭事に関する事項〕

- ・祇園祭に関して取り行ってきた事前準備から町内での果たすべき役割
- ・祇園祭における屏風の取扱、来訪客への接待方法およびお伝えすべきこと
- ・祇園祭以外の正月など、四季の特別な日における装いについて

〔維持保全のための活用案などの事項〕

- ・これまでの所有株式会社の事業分析から活用に関する前提条件の整理
- ・活用コンセプト
- ・活用概要(活用内容、活用部分、ターゲット、運営方法など)
- ・事業シミュレーション(年間来訪者数、値段設定、運営費など)
- ・運営体制について

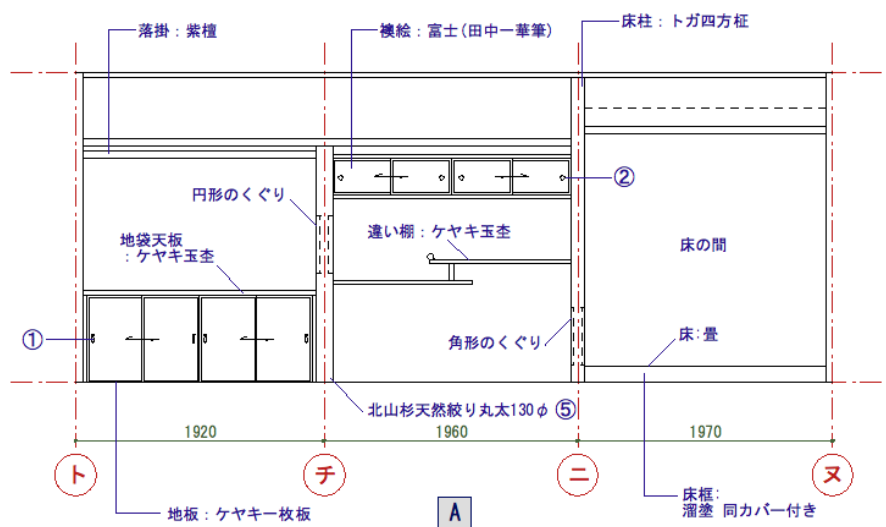
〔当主の京町家に対する想いや先代からの伝えごとなど〕

②建物・しつらえに関する記録作成

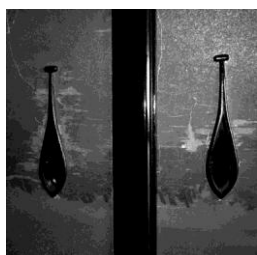
〔建物の記録化〕

承継資産の対象となる京町家の建物自体の価値の客観的な記録として、実測および図面化を行った。その際には、伝統構法の建物の工事経験が豊富な大工棟梁の協力を得て、使用されている建材を判定した。図4は、そうして作成した図面の一例である。

図4 床の間まわりの記録の例



座敷床の間 展開図による記録の例



①地袋の襖引手



②天袋の襖引手



⑤天然紋り丸太

この作業を通じて、現在は入手が困難な貴重な建材が使用されている箇所、職人の高い技術が求められる仕上げがなされている箇所などが明らかになった。例えば、上記の例の中で地袋の天板や違い棚に使用されているケヤキの板は、玉状に杵が表れた美しい木目の板であるが、近年では入手が非常に困難な材料である。

【しつらえや装飾品等の記録化】

玄関周りや床の間などで欠かすことのできない装飾品や建具、あるいは代々引き継がれてきた暮らしの慣習に欠かせない品々を洗出し、記録化した（現在も継続中）。

③維持管理費用に関する検討

大型京町家を持続的に維持するためには、かなりの維持管理費用がかかる。今回のヒアリング調査の中で、実際の維持管理費用の額と用途についても伺い、仮にその費用を当該京町家の活用によって得る場合の活用方法について、所有者の意見を聞きながら検討を行った。

【京町家の運営において現当主が果たしている役割と費用のヒアリング】

【相続後の京町家の活用想定案を検証】

- ・ 家族が母屋にて住み継ぐことを前提とし、表屋の民間活用まで含めた事業など
- ・ これまで所有者が取り仕切られてこられた公開事業、所有者の人的ネットワークを活かした保存会事業、更には京町家文化の継承を目的とした公開事業など

4) 京町家の承継に関する現状調査のまとめ

ヒアリング調査によって得られた情報の中には、当主をはじめ居住者自身も知らなかった情報が含まれており、自身が居住する京町家の価値を改めて見直す契機ともなった。こういった情報を記録化して遺すことにより、現所有者及び承継候補者の承継意思の更なる確立を促進するとともに、その価値と意義を確実に伝えるツールになり得ると確信した。また、京町家の承継対策につき、今は漠然としている現所有者の意思を正しく明確にするためのツールが必要であるということが分かってきた。

そこで、主な大型京町家での調査（一般的傾向）と、ヒアリング調査の結果明確になった事項を5W1Hにそってまとめた（表2）。

表2 大型京町家の承継に関する分析と対策（5W1Hに沿って検証）

	調査方法等	一般的傾向	ヒアリング調査からの知見	問題点(障害)	対策等
①Who (誰が誰に) の所有者 の承継者	京都市内の代表的な大型京町家の登記事項や聞き取りなどで、現在の所有形態を調査。	①大型町家の場合、一般不動産以上に共有名義にされている比率が多いように思われる。中には、株式会社などの会社所有にしているケースも少なくない。 ②子供がいないケースや居ても適切な承継者が決まっていなかったケースが少なくない。	①株式会社が所有し、既に家業が存続していない場合、不動産管理のための株式会社という形態になる。 ②子供はいて承継者も決まっている場合でも、状況の変化や意思の変化による不確定要素があろう。	①(共有の場合)特に兄弟姉妹での共有の場合、その相続により利害関係の異なる相続人に分散されるため、意思が統一できず、放置又は無秩序な処分に繋がりがやすい。 (法人所有の場合) 法人の存続と不動産の運命が同調するため、その対策が必要。さらに、株式の分散対策を十分に取らないと、結果、放置又は無秩序な処分に繋がりがやすいことは、前記と同じ。 ②当主の判断能力がある間、あるいは、相続開始までに、適切な承継者が確定しない諸事情が垣間見られる。	①(共有の場合)集約する方法として、一人の共有者が買取することが理想だが、不可能な場合、不動産を信託し、管理権を集約することが考えられる。 (法人所有の場合)議決権の集約と不動産管理に関し、信託による集約が考えられる。また、株主の相続による株式の分散化を防ぐ定款設計が必要。 ②適切な承継者が決まるまで、現状を維持する仕組みと、適切な承継者を見つけ出す仕組みが必要。
②What (何を)べき の洗い出し	ソフトに伴わないハードだけの承継対策は、意味がないという仮説に基づき、京都大学の協力を得て調査。	ハード(不動産)の承継認識しかないのがほとんど。	土地建物の不動産の他に、建具や装飾品、歳時・祭事のしつらえ慣習など不可欠な資産が再確認できた。さらに、二度と手に入らない建材や工作の保全の意義も確認できた。	不動産以外にも含めた承継対策における必要性と専門知識の啓発が必要。	別途紹介するが、資産の種類ごとに、個別の法的手続きを採用した。承継対策を立てた後、相続税対策を立てるべき。
③When (いつ)策 の開始時期 の確定	当主への対話による聞き取り調査等	①心配しているが、相談相手が見つからないのと、まだ大丈夫という気持ちから、何も考えていないというのがほとんど。 ②子供がいない当主や子供はいるが適切な承継者が見つからないという家族が少なくないことが分かった。	①相続を待たず、元気うちに開始して安心したいが、具体的な手続が分からず、もっと早く行動開始すべきだった。 ②できれば、自分の目の黒い間に結果が見たい。	①対策のための法律手続きの理解と決断に相当な時間がかかる。 ②核家族化が進んでおり適切な承継者が決まる時期が昔より遅くなっているようである。そのため、現当主の相続が開始した後数年たってからでないと、承継者が確定しないケースが少なくないと予測される。	①まだ早いと思われる時が始める好機。事例当主も、もっと早く始めたかったとの感想。 ②仮に、当主の判断能力が低下したり、相続が発生した後に適切な承継者が確定したとしても対応できる法的スキームが望ましい(相続等のタイムリミットの延長)。 ③親族だけでは適切な承継者が決められない場合に、第三者の支援できる必要性。 ④仮に、血縁者ではなく、第三者に適切な承継者が現れた場合、の清算型相続の可能性と合理性。
④Who (誰)で の共有 の範囲	当主への対話による聞き取り調査等	当主の心の中だけで模索。家族や周囲との問題意識の共有ができていないケースが多い。	当主の心の中だけで悩んでおられた。	相続や承継での悩みは、恥ずべきことという発想もあり、家族や周囲に気持ちが伝わっていない。	家族を含めた情報の共有と第三者を交えた対話の機会の設定が効果的。
⑤Why (どうして)と の動機	当主への対話による聞き取り調査等	先人の遺した知恵と文化の住空間を自分の代で壊したくない。	歳を重ねるたびに、父のこの町家に対する想いが理解できるようになった。子供たちもいつか必ず気づく時が来る。その時まで、維持してやりたい。	核家族化の弊害。家族観や住宅観における世代間のギャップ	価値と意味が分かれば、同じ発想になる可能性はかなり高い。それには、情報の記録化(可視化)と時間が必要。
⑥How (どのように)と の動機 の希望	当主への対話による聞き取り調査等	①相続税対策のみ先行させているケースが少なくない。 ②適切な承継者に住宅として引き継いでほしい	①生前贈与を始め、相続税対策を独学で始めていた。	①承継者が確定する前に相続税対策のみを先行させることは、承継の障害になる恐れもある。専門家のアドバイスにも問題が。また、維持費用について、当主の蓄えは多少あるが、次の承継者については、困難が予想される。 ②適切な承継者は、親からの押しつけや、男女や生れ順として当然に決まるという時代は終わっているのでは？	①承継方針が決まってからそれに即した相続税対策を立てるべき。また、維持費の確保についても、第三者の知恵と協力が必要。 ②自発的な承継意思が芽生えるまで待てる対策、あるいは、それを支援する対策が必要。

〔従来の一般的承継実態〕

従来、大型京町家の多くは、家業と当主家族の店舗兼住居として一体利用されることで住み継がれてきた。そこで、家業を引き継ぐ承継者が適切な承継者として自然な形で承継できていた。

図5 従来一般的に見られた京町家の承継パターン

前提	大型京町家の所有者に3人の子供がいる				
	<p>→ 実線は、所有者の意思に沿った管理処分が可能な状態を表す。</p> <p>- - - - - 点線は、所有者の意思に沿った管理処分が不可能な状態を表す。</p>				
【従前】	相続までに承継者が確定するのが一般的（家業を承継する相続人が不動産も承継した）				
	現在	承継者確定	当主の判断力低下	当主の死亡	将来
当主	京町家	→	→	→	
相続者1	同居	承継者に相続人1を指名	相続人1の家族が後見の役割	京町家 (遺言または遺産分割)	権利が一本化され、適切に京町家が承継される
相続者2	別居	分家			
相続者3	別居	分家			

〔近年の一般的承継実態〕

主な大型京町家の調査並びに大型京町家所有者へのヒアリング調査の結果、近年の以下のような実態が浮き彫りになった。

- ①直系の相続人がおられない、あるいはおられても家業を引き継ぐ者がおらず、また同居もしていないため、当主の相続開始までに適切な承継者が決まらない傾向が見られる。そのため、適切な承継者が決まらないまま現当主の相続が始まることから、京町家が無意味に処分され壊されるケースが少なくない。
- ②時代の変化とともに、特に地場伝統産業において、かつて京町家をベースに営んできた家業を廃業しているケースが少なくない。
- ③現代の教育事情、家族事情を背景に、子供世代に対する京町家での暮らし文化の伝承が途絶えているケースが少なくない。
- ④適切な承継者が決まる前に相続税対策だけを先行させることで、反って承継の障害となっているケースが少なくない。

図6 京町家の取り壊しや管理放棄へと至る近年の承継パターン

前提	大型京町家の所有者に3人の子供がいる				
	<p>→ 実線は、所有者の意思に沿った管理処分が可能な状態を表す。</p> <p>- - - - - 点線は、所有者の意思に沿った管理処分が不可能な状態を表す。</p>				
●適切な対策をしない場合					
	現在	承継者未確定	当主の判断力低下	当主の死亡	将来
当主	京町家	→ (※無意味な相続税対策)	→ (※法定後見開始)	→ (遺言なし)	
相続者1	別居			遺産分割協議の不成立 京町家の現金化	売却処分により京町家(不動産)の取り壊し
相続者2	別居			消極的な法定相続 京町家の共有化	管理放棄により危険家屋化
相続者3	別居			維持管理ができず放置 京町家の建物劣化	
<p>※無意味な相続税対策とは、将来の承継者をイメージせず、単に評価額を下げるためだけの対策のこと。これをやり過ぎると、反って相続後の金銭化(京町家の処分・破壊)を促進することになる。実務では意外に多く、京町家景観破壊の一つの要因となっている。また、判断能力が低下してから相続が始まる法定後見では、当主の意思は確認されていないため、京町家の承継に関しては何もできない状態となる。</p>					

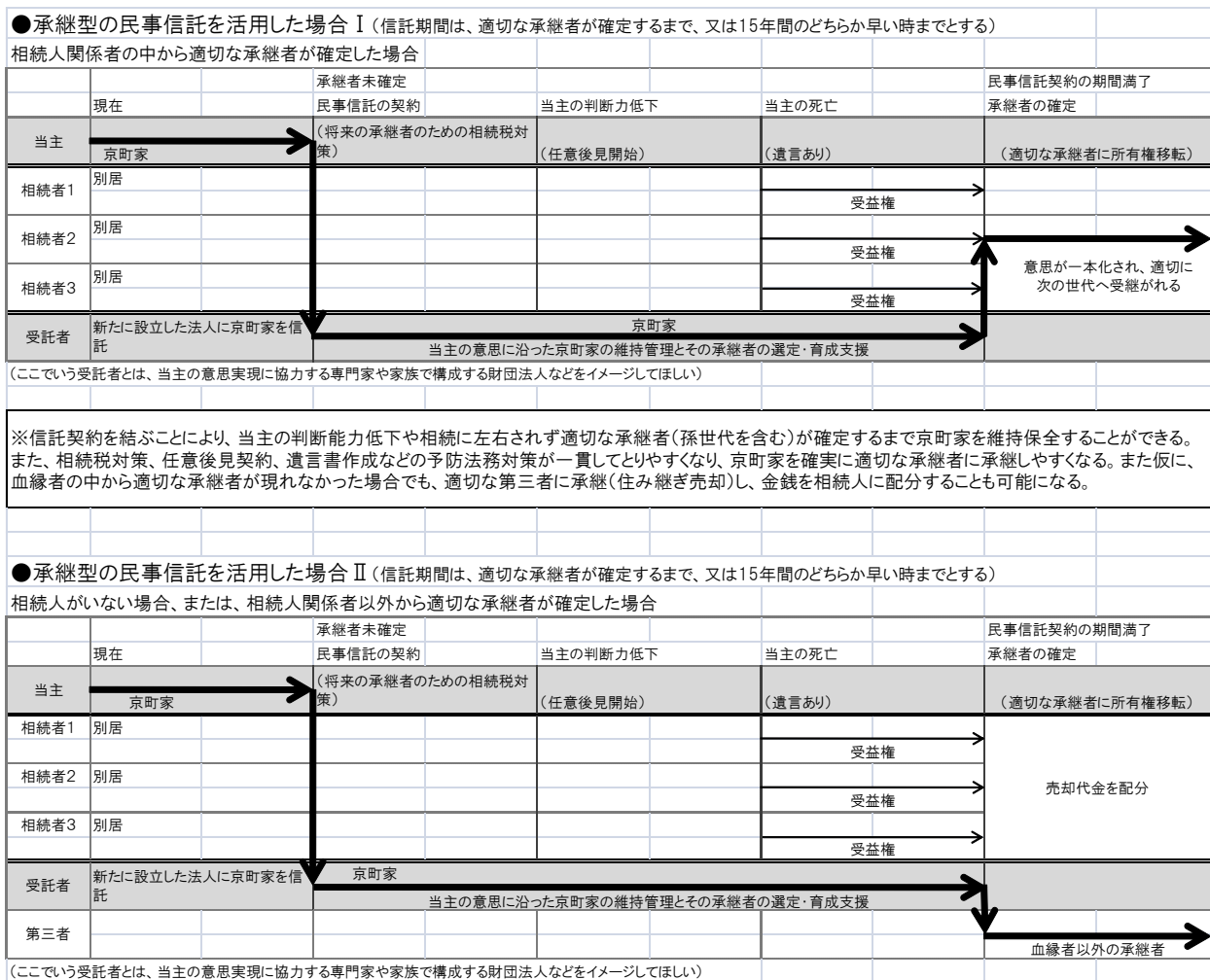
(3) 民事信託を採用した新しい承継スキームの立案と詳細の検証

1) 民事信託を採用した新しい承継スキームの立案

前述の検証結果から、現当主の判断能力低下や相続開始に左右されず、適切な承継者が決まるまでの間、相続財産の凍結策が求められる。

そこで、そのニーズを実現できる一つの法的手法として、所有者の意思に沿った形で一定期間信頼できる第三者機関に相続財産の管理を託すという民事信託を採用した承継スキームを立案した(図7)。

図7 民事信託を採用した新しい承継スキーム



2) 承継スキームの詳細検討のためのモデルの作成：近江家(仮名)

立案した承継スキームの詳細を検討するため、プライバシーに配慮し、フィクションとしてのモデルケースを作成した。ここで想定するモデルケースは、前述した現状調査の内容を総合的に勘案したリアリティのある内容となっている。特に、大型京町家所有者へのヒアリング調査から、権利関係や家族関係はもちろん、家の歴史や個々の関係者の状況、それぞれの思いといった種々の細かな要素が、承継対策を立てる際に重要な意味を持つことが分かったことから、モデルケース作成にあたって、細部にわたる情報を想定し盛り込んでいる。

【背景】

京都市中京区某山鉾町にある元羅紗(らしゃ)問屋(羊毛服地)の近江家では、大正年間に建てられた京町家で、代々お商売と家族の生活をしてきた。現当主の近江利助氏は、三代目の78歳

。昭和40年代後半から50年代にかけてのオイルショックまでは、大店(おおだな)として順風満帆の経営状態であったが、「糸辺」と呼ばれる繊維業界の衰退とともに売り上げが減少、それまでの蓄えを切り崩しながらも昔から居た従業員の雇用を維持してきたが、平成14年、ついに廃業するに至る。

祖父が呉服商を営んでいた本家から分家して開いた羅紗問屋を自分の代で廃業しなければいけなくなった辛さはあるものの、三代目近江利助氏の唯一の誇りは、高度成長期やバブル経済期に、どんなに金融機関から勧められても祖父が心血を注いで建てた京町家を壊してビルにしなかったことである。

父の代で株式会社にしたこともあり、現在の建物と敷地の所有権は、株式会社近江屋名義になっている。相続税対策もあったのだろう。そこで本業を事実上廃業した後も、不動産(京町家)を維持管理する目的のみで、株式会社を存続させている。

利助氏は、もの心ついたころから先代に祖父のこの家に対する思い入れを聞かされており、若いころは何度も離れたいと思ったこの京町家を、ついに一度も離れることは無かった。また、見合いで結婚した妻春子(73歳)と共に、この京町家で近江家に伝わる生活慣習を守りながら暮らしてきた。そんな利助氏夫婦には二人の娘がいるが既に嫁いで他家の姓を名乗っているため、相続人は居るものの、近江家の跡取りおよび株式会社近江屋の後継者は不在である。

この様な状態において、利助氏としては、子供世代だけでなく、孫の世代、あるいは、甥姪も含めた親族の中から、この京町家を住み継いでくれる者があらわれることを祈り、その者に引き継げればと願っている。しかし、その承継者が確定する頃は、自分は既にこの世にいないかもしれないという不安感も同時に強く持っている。また、株式会社近江屋の株式が二つの世帯にまたがっていることが、将来の紛争に繋がらないかも懸念している。

【コメント】

直系の相続人がいるものの、今現在、明確な承継者が確定していないケース。また、所有権が法人になっており、会社の運営と議決権の管理を合わせて計画しないといけないケース。現当主が高齢なため、できるだけ早く承継対策を講じないと、現当主の意思に反した結果となる恐れが高い。

【家族のプロフィール】

三代目 近江 利助(78歳) 株式会社近江屋代表取締役

妻 近江 春子(73歳) 株式会社近江屋取締役

弟 近江 幸治郎(75歳) 無職 元会社役員

長女 原田 和子(48歳) 専業主婦 東京都在住

夫 賢治(50歳)は、家電メーカーの社員で、現在東京に転勤中。和子も夫とともに東京の社宅マンションで生活。夫の実家は、大阪府池田市の地主で、いずれは池田市に帰ることになるものと思われる。

娘 佐和子(25歳)は、子供のころからの夢であった産婦人科医になり、現在、京都市内の病院に勤務。祖父である近江利助氏の京町家に下宿している。佐和子は、子供のころから京都が好きで、大学も京都の医科大学に進み、将来も京都に住みたいと思っている。

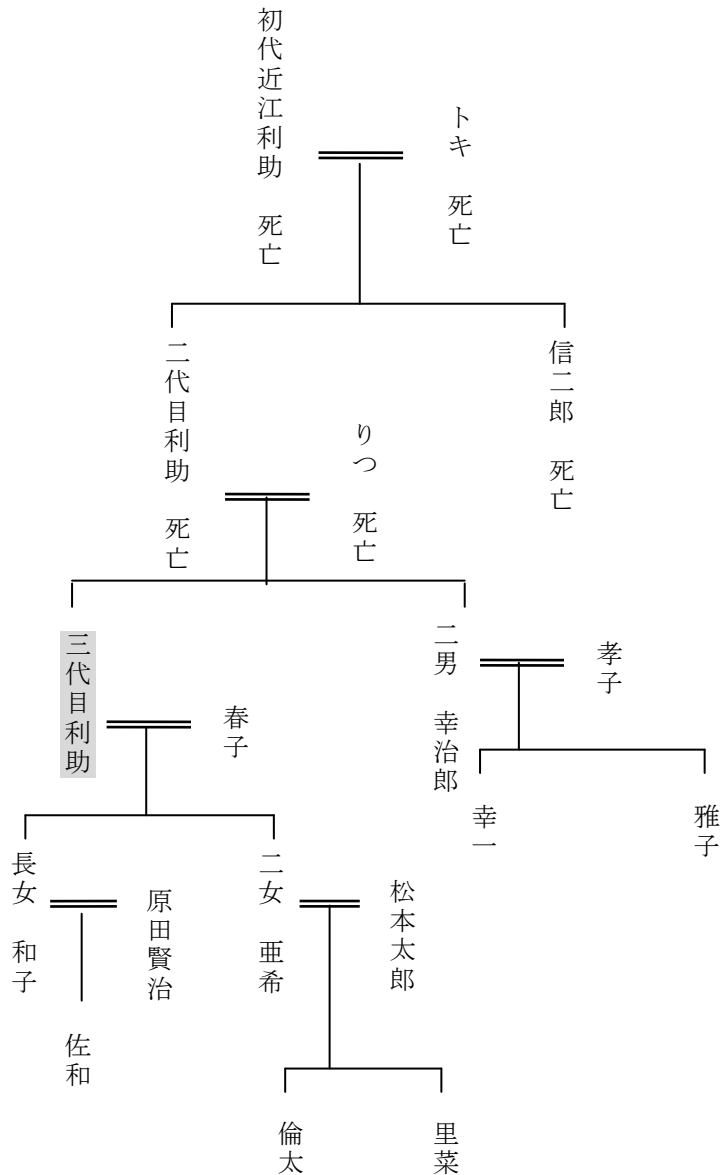
二女 松本 亜希子(46歳) 小学校教諭 大津市在住 持家の戸建てマイホームを5年前に購入

夫 太郎(45歳) 小学校教師

長男 倫太郎(20歳) 京都の大学に通う大学生 工学部建築学科に通い京町家にも興味がある

長女 里菜(17歳) 高校生

【家族関係図】



【株式会社近江屋の株主構成】

近江 利助	15000株	(時価〇万円)
近江 春子	5000株	(時価〇万円)
近江 幸治郎	5000株	(時価〇万円)

【承継対象となりうる資産】

①不動産

- ・建物 大正7年に新築された伝統的な商家京町家 (状態良好)
- ・床面積

表家	1階	92㎡	2階	87㎡
母屋	1階	203㎡	2階	168㎡
土蔵	1階	50㎡	2階	50㎡
離れ	1階	12㎡	2階	12㎡
敷地	宅地	498㎡ (約150坪)		
- ・所有権名義 株式会社近江屋 (昭和32年に先代近江利助から移転)
金融機関の根抵当権が付いていたが、昨年解除手続きをした。

②動産

建具類 （季節の模様替えに無くてはならない夏の葎障子や簾、網代、籐筵、葎衝立、冬のガラス障子、襖、緞通、冬用の衝立など）

歳時装飾品 （掛け軸、屏風、什器、茶器など）

祭事装飾品 （祇園祭関係のタペストリー、屏風、絵画、山鉾の模型など）

その他 （敷地の一角にあるお地藏さんと町内かららの地藏盆の預り品）

③慣習

歳時 （先代から伝わる神棚のお世話の仕方、仏壇と先祖供養の仕方、季節ごとの建具の入れ替えとその方法、季節ごとのしつらえや庭の手入れなど）

祭事 （祇園祭の準備とおもてなしなど）

④想い

・当主の想い

祖父が近江八幡の老家から分家し、京都の地で開業した近江屋を自分の代で廃業したことについては、時代性から仕方がないとはいえ、無念でたまらないという気持ちは常にある。同時に祖父が精魂こめて普請し、父が守り継いだ住居兼店舗だった京町家をも自分の代で壊してしまうことだけは、どんなことがあっても出来ないと思ってきた。そして本業を廃業した今、この京町家を守り続けることがせめてもの先代へのお詫びと思っている。そしてその思いは、5年ほど前に土蔵を改築した際に、棟梁から家の普請と建材の価値、仕事の丁寧さなどを改めて教えてもらって以来、ますます強くなり、維持保全の責任を感じるようになった。残り少ない自分の人生で、出来る限り子孫に伝えなければと思ってはいるが、具体的な事が出来ないまま現在にいたっている。一時は寄付をすることも真剣に考えたが、適当な先もないし、子供たちの顔を浮かべるとそれも二の足を踏みそうである。そして、この想いを実現するためなら、元気な間に対策を始めたかと思っている。具体的な考えがあるわけではないが、この京町家は住居として、あるいは、住居兼仕事場として、この家に伝わる生活文化と共に住み継いでほしいと希望する。できれば、子供や孫の中から適切な承継者が現れ引き継ぐことを望むが、もし仮に血縁者の中で現れなかった場合は、適切な第三者に売却し、その代金を相続人で分配させてほしいと考えるようになった。

・当主の弟の想い

元々京都人のモノの考え方が肌に合わず、東京の大学に進学し、東京で就職した。自分が横浜に家を建てた際、先代である父から資金提供をしてもらったこともあり、京都の町家は兄のものであるという意識はある。しかし、不動産は既に会社名義になっているため、配当もほとんどない株式ならもらっておいても不都合はないと思って、父の相続時に遺産分割を受けた。最も、祖父や父の京町家に対する想いは十分に知っており、兄の代で壊されることがないことを願っており、協力は惜しまないつもりである。

3）近江家（仮称）における承継スキーム案

①趣旨

本件ケースは、推定相続人がいるにもかかわらず当主の相続が起こるまでには次の承継者が決まらなると予測されるケースである。本事例では、承継者候補の二人の子供が共に女性で嫁いでいるというケースではあるが、近年は、たとえ子供が男性であっても、その配偶者の意向もあり、親の住居を引き継ぐというケースは少なくなってきている。そこで、適切な承継者が確定するまでの間は、突然の相続による無計画な処分や分割から隔離させ、承継資産を維持保全するスキームが求められる。また、現所有者の意思に則した承継者を確定する支援をし、かつ、その確定

した承継者を支援する仕組みが求められる。さらに、仮に血縁者に適切な承継者が現れなかった場合は、適切な承継者に売却し、売却代金を相続人に分配することも提案する。このスキームは、子供や適切な血縁者の推定相続人がいないケースや、決まっても、当面は第三者の力を借りなければできないケースにも対応できると考える。

また、本事例では、不動産の所有権が法人になっている。この場合の議決権や株式の相続などの対策が重要であり、この対策を間違えることで、保全すべき京町家を手放すことになりかねない。しかも高度な知識を伴う専門性の高い手続対策であるため、一般の方だけでなく、専門家にもその重要性を知っていただきたい点である。

②承継すべき資産とその対策

今現在ある資産のうち京町家の保全に必要な資産を洗い出し、尚且つそれらの資産を一括でとらえるのではなく、細分化しそれぞれについて最もふさわしいと思われる承継対策を複合的に採用した。

表5 承継対策の整理

資産	手続形態	委託者など	受託者など
建物	不動産管理型 民事信託（契約書作成および登記申請）	株式会社 近江屋	一般財団法人 京町家近江住宅保存会
土地	不動産管理型 民事信託（契約書作成および登記申請）	株式会社 近江屋	一般財団法人 京町家近江住宅保存会
会社の株式	株式民事信託 （契約書作成）	株主全員	一般財団法人 京町家近江住宅保存会
しつらえ（動産類）	民事信託（契約書作成）	近江利助氏	一般財団法人 京町家近江住宅保存会
しつらえ（作法）	「近江家平成覚」として記録化し、信託契約書に添付		
当主の思い	遺言書の作成 （遺言公正証書の作成）	近江利助氏 近江春子氏 近江孝治郎氏	（遺言執行者） 一般財団法人京町家 近江住宅保存会

【信託の概要】

（信託期間）

適切な承継者が決まるまで。ただし、15年間を超えない期間。

（委託者兼当初受益者）

株式会社近江屋

（受益権の内容）

事業収益から固定資産税と維持管理費、理事の報酬額を差し引いた額

（受託者）

名 称 一般財団法人 京町家近江住宅保存会

評議員 近江氏・妻・弟

理 事 NPOから1名・A司法書士・B税理士・C建築士

監 事 D弁護士・NPOから1名

寄付財産 金300万円（株式会社近江屋より寄付）

事業収入	表屋部分のテナント賃料	月額40万円予定
	母屋部分の賃料	月額15万円（家族が居住する場合）
理事の報酬	収入から必要経費を差し引いたみなし受益額の25%を按分	

③その他付随した承継対策

今回の民事信託を中心とした承継対策をより確実に、また、誤解や紛争をもたらさないための付随的手続きを簡単に要点だけ紹介する。

【遺言書の作成】

近江さんと奥さんの株式会社近江屋の株式と預貯金につき、遺言書で遺産分割の指定をすることにした。株式については、近江さんの相続後、奥さんがご存命中は奥さんに、奥さんの相続後は、長女が51%の議決権を行使できるようにした。

また、近江さんの今回の京町家近江住宅に対する熱い意思を推定相続人に誤解なきよう伝えるために、遺言書に付言事項として、各相続人宛の手紙をつけた。さらに、仮に近江さんの子供や孫ではなく、弟さんの子供や孫が承継者として適任であるとなった場合、あるいは、親族ではなく、第三者に任せた方が適任となった場合は、私欲を抑え、受託者に協力するよう書いている。

さらに、弟幸治郎氏は配偶者や子供に対し、自分の実家である京町家近江家の維持保全に理解と協力を求める心のこもった遺言書の作成を提案した。

【会社定款の整備】

保全すべき町家の所有者である株式会社近江屋の株式が相続等により分散していけば、信託期間終了に再び收拾のつかない状態になりかねない。そこで、株主に相続が起った時や、承継者が確定した時の売り渡し請求権や議決権に差異をつけた種類株式等の発行が必要である。そこで、この点について考慮した定款設計と変更手続きを提案した。

4) 本対策スキームにおける実務上の留意事項等について

本対策スキームにおける信託契約、遺言、会社の定款・株式に関する主な実務上の留意事項等の概要は、次のとおりである。

①信託契約書への当主の想いの記載

本件においては、委託者である当主利助の想いに対する関係当事者の真の理解が最も大切な要素であるため、信託契約書においても、その想いのエッセンスを掲げた条項（又は前文）を設けることが望ましい。仮に、契約内容に疑義が生じた場合には、その内容が解釈規範として重要性を有することになる。

②信託契約書における受益権の譲渡等の制限

信託法上、受益権の第三者への譲渡等は原則自由とされているが、これを認めては本町家承継信託の実現が阻害されることになるので、制限規定を設けておくべきである。

③信託契約書、遺言書における受益者指定権・変更権の付与

信託終了時において、信託財産の帰属先が複数人に分散することのないよう、信託契約書又は遺言書において、受益者・後継受益者を極力規定しておくことが望ましい。

④信託終了後の株主の対立・分散化の防止等を念頭においた対策

定款で京町家の承継にかかわらなくなった株主に対する株式売渡請求規定の設定すると共に、遺言により株式の相続人を指定しておく。

尚、これらは、不利益を受ける推定相続人・株主への代償確保や遺留分の問題等、種々の観点から慎重な検討が必要である。

(4) 承継対策を立てる際の留意点の整理

1) 京町家などの承継問題における相続税の考え方

①相続対策≠相続税対策

相続の対策と相続税の対策は全く違うものであるという認識不足が京町家等の承継の失敗例に垣間見られることが良くある。相続の対策は、相続人間で遺産分割がまとまらないことにより、本来取得すべき人に取得すべき資産がいかないことを防ぐための対策で、所有者をまとめたり、資産を明確にしたりするものである。一方、相続税対策は、相続税が多額にならないようにする対策で、財産の評価額減額行為をしたり、養子縁組により相続人を増やしたり、所有権を他者へ移したりするものである。この2つの対策は、「資産の集約」と「資産の分割」という性質が全く異なるものである。

ところが、今までの相続対策といわれてきたほとんどが相続税のみの対策であり、結果、貴重な資産が壊されたり分散されたりすることに繋がっている。

そもそも相続は、自身が保有する資産を適切な後継者に引き継がせることを目的とするものである。たとえ多くの資産を持っていても、後継者に引き継がせる必要がないと考えるのであれば、対策を講じず、相続人に自由に決定してもらえばいいのである。また、紛争を回避するのであれば、全て現金化して使ってしまうえば良い。本来、相続税を支払ってでも、後継者へ資産を残したいという強い思いがある場合にだけ、相続対策、相続税対策を講じるべきだろう。

②適切な承継者をイメージしてから相続税対策を

では、この性質の全く異なる2つの対策をどのように準備していくかだが、やはり引き継ぐべき資産の適切な後継者が決まってから相続税対策をすべきであろう。ましてや、相続税対策のために適切でない相続人に引き継がせるのは本末転倒な結果になると言わざるを得ない。後々のトラブルの原因を創出し、結果、守りたい資産を失うことになるだろう。

その上で相続対策を考えるのであれば、まず保有する資産を全て把握することが必要だ。リスト化などをして管理されるのが最適かと思われる。その後、把握した資産のうち承継させるべき資産とそうでない資産とに分け、優先順位をつけていくのが良いだろう。また、承継者を想定してリスト化することで、関連のある資産を忘れることなくグループ化でき、承継に必要な資産の流出を防ぐことができる。本件のモデル事例はまさにお手本であろう。

最後に、相続税を計算して、その相続税を誰がいくら準備しておくかを検討する。必要な金額がわかっているならば、全ての資金を被相続人が準備する必要もなく、後継者と相談の上準備しておけばよいということになる。それでも相続税が支払えないということであれば、優先順位の低い資産を売却したり、資産を運用したりして相続税の対策を講じることができる。

こうして準備した相続対策、相続税対策であれば、被相続人の意思に反することなく、また、将来の家族のトラブルやまちづくりの障害の原因にもならないスムーズな資産の承継が行われることだろう。

2) 「所有から享有の時代へ」～信託の可能性と注意点の検証～

近代法は、個々人の機械的平等を保障するとともに、その所有(権)に絶対的な価値を認めてきた。そして、そのことが現代の物質的に繁栄した社会を築き上げる礎になってきた。

ところが他方で、個々人に財産の所有が任されたことの裏返しとして、我々はそれぞれ他人の所有する財産に口出しをすることはできなくなり、自分一人で管理しなければならなくなっ

た。そしてそのことが、われわれの生活から、互助・共助の文化、並びにコミュニティを衰退させることになった。

今我々は、改めて「財産の十全な使用・収益」という利益を「享有」するにはどうすればよいか、その利益を「実質的対等に」享受するにはどうすればよいかを考えてみる時期に来ている。このひとつの答えに、「信託」という選択肢がある。この「信託」という制度は、「財産の十全な使用・収益」という利益を「享有」することに重きを置くもので、その手段として認められた「所有」には重きを置かない考え方である。

また、「財産の使用・収益」の方法は、財産の管理者に対する指示によって定められるから、相続制度のような形式的平等にこだわって財産を細分化し、その一部を所有するのではなく、財貨全体を対等に使用したり、そこから収益しうる地位が確保される方が、結果として享受しうる利益は大きくなるし、各当事者間の実質的平等も図られるわけである。

しかし、この制度を十分に利用するには、いくつか注意しなければならない点がある。まず一つは、誰に財産の管理を委託するのがよいかである。血の繋がった家族に委ねたいという気持ちがあるものの、特定の推定相続人を管理者とすることは、選外の相続人の反感を買うおそれもある。さらに、財産の管理には、物理的性状の点においても、法的性質の点に置いて、それぞれ専門性が要求されるところが多い。そこで、信託の受託者としては、その財産の物理的な特性に精通している専門家（たとえば、不動産であれば大工の棟梁）、法律および税務の専門家などの複数の専門家に委ねる必要があると思われる。場合によっては、地域の実情に精通している人や行政機関に協力を求めることも必要だろう。

次に、受託者となる者への注意である。第1は、受託者は、委託者の「思い」を大切にしつつも、それのみに拘泥することなく、受託財産の客観的価値の記録・提示に努めることが大切である。たとえば、「お父様は、このお家に対して、こんなに強い『思い』を持っておられます。私たちは、それを実現するお手伝いをします。」という趣旨を子どもさんたちに伝えて理解を求めても、「父の考え方はそうかも知れませんが、私たちはそうは考えていません。この家は、父亡き後私たちがちゃんと管理します。あなた方の協力は不要です。」と反発されれば元も子もない。そこで受託者になろうとする者は、委託財産の客観的な価値を調査・記録して、当該財産を信託計画どおりに保全することに客観的価値があること、自己にその能力があることを提示することが大切である。

第2に、委託者の「所有」意識に配慮することである。現代の日本人の「所有」に対する意識は大変強いものがある。それだけに、委託者が「所有権を奪われてしまうのではないかと」危惧する気持ちに対しては、幾重にも慎重な配慮が必要である。それは、とりもなおさず、委託者と受託者との強い信頼関係の構築において他はないであろう。委託者から、「受託者に所有権を渡して管理してもらおうことこそ、将来に亘って自己の財産を持続して守ることのできる有益な方法である。」と信頼されることによって受託者たる資格があると言えよう。これに関して、公的な機関のバックアップが、委託者の信頼に寄与すると思われる。

第3に、委託者の子孫の「相続人」であるとの意識への配慮だ。現代では、親の財産を均分して相続できるものと無意識に思っていることから、信託制度がそれを阻害するものでないことについて、十分説明して納得を得る努力を怠ってはいけな。これには、2つの注意点があって、一つは、遺産を細分化することなく、全体として維持した上で、相続人が実質的対等にその全体利益を享受できること、もう一つは、たとえ最終的に誰か特定の相続人に信託財産が帰属することになる場合にも、遺産の配分において、たとえば遺留分に配慮するなど、帰属における公平性に対する配慮を忘れないことも大切である。それぞれの当事者が、上記諸点をよ

く理解し、相互に信頼することができたならば、信託は、遺産の持続可能な承継にとって、非常に有効な道具になると思われる。

（５）京町家の承継促進に向けての啓発活動

１）第２回修徳まちづくり憲章推進会議における説明

京町家の承継促進に関する地域出前セミナーを開催し、予防法務に関する情報提供や相談を行っている。具体的には、2010年11月に徳まちづくり憲章推進会議（京都市下京区）の中で京町家の承継に役立つ予防法務について説明会を実施した。

日 時	平成22年11月16日（火）	午後7時00分～午後9時00分
場 所	修徳ふれあい会館4階	
出席者	（修徳学区） 櫻田会長，荒川委員長，小西，他約10名 （建築士会） 内藤，西田，篁，山本 （京都大学） 門内先生，守山，木下 （行政等） 都市計画局都市企画部都市づくり推進課 関岡係長，上田 （財）京都市景観・まちづくりセンター 森川課長	

「京町家まちづくり調査」で行ったアンケート調査には4407件の回答があり、町家を残したい人が半数近くいたことなどを紹介した。その中で、町家を残すためには、多くの方が相続税や維持修繕費といったお金の問題を抱えており、特に「相続」に問題があるのではないかという投げかけを行った。

その中で、「町家の相続問題」は一言でいうと「共有」というリスクの問題であることが指摘し、例えば、相続する子どもたちが安易に財産を共有することは、目先の分かりやすさはあるのですが、将来のトラブルの原因となり、町家が取り壊されるものになる。町家を後世に遺したい場合には、ご自分の意思を次の世代に受け継いでもらえるよう、相続への備えを出来るだけ早めに行う必要があることを説明した。

２）景観エリアマネジメント養成講座にて講演

2011年2月に「京都景観フォーラム（京都市未来まちづくり100人委員会から発足した市民団体）」が主催する景観エリアマネジメント養成講座にて「まちの景観を破壊する相続の実態と対策」というタイトルの講演を行った。

日 時	平成23年2月19日（火）	午後4時～午後5時
場 所	財団法人京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2	
出席者	建築士、弁護士、司法書士、税理士、不動産鑑定士、不動産業者など 景観まちづくりに関係する他分野の専門家など（約40名）	
主 催	京都景観フォーラム	

急激な人口構成の変化や核家族等の家族観の変化により、予防法務をしていないことが「まち」の機能低下の大きな要因の一つとなってきていることに対して警鐘を鳴らすとともに、相続に対する正しい知識を身につけることの重要性を訴えた。京町家の場合には、特に適切な承継者を確定することが、京都の「景観破壊」を防ぐ近道であることを説明した。

（６）京町家承継促進情報発信ツールの作成

大型町家に限らず町家所有者に対して、承継対策が行われていない現状とその実態が引き起こす様々な問題をわかりやすく解説する必要性がある。相続対策は＝相続税対策という誤解から承継対策も含めて行うことの重要性を伝える「（仮称）皆様の大切な京町家を確実に次の世代に「引き継ぐためのお手伝い」パンフレット（A3 見開き程度で市民目線のわかりやすい Q&A ツール）を作成した。

３．活動効果

（１）活動効果

景観保全やまちづくり活動の中で、私有財産としての不動産をはじめとする資産の承継問題、特に現所有者の生前中の事前対策の不足が大きな課題となっているという実感は、実務家の間で以前からあったものの、その問題が真正面から扱われることはこれまでなかったように思われる。

現状では、私有財産としての不動産の相続承継問題はあくまで個人的な家庭内の問題とされ、第三者への相談にも何らかの抵抗がある場合が少なくないと考えられる。しかし、安心・信頼して相談することができ、総合的な視点から対策をアドバイスできる第三者が存在することは、できれば京町家を残したいと考える所有者にとって、大きな支援となり得るものである。

今年度の研究会では、司法書士、弁護士、税理士、建築士、まちづくりコーディネーターと、幅広い専門性を持ったメンバーによって議論を重ねたことで、相続税だけを一面的にとらえた相続対策ではなく、真の意味での京町家の承継対策の支援に必要な内容を洗い出すことができた。今後は、今年度の成果をもとに、京町家所有者の承継対策を具体的に支援する方法の検討が必要である。

さらに、京町家の減少の大きな要因の一つである相続承継問題が緩和できれば、京町家を景観まちづくりの中心的存在と位置づける京都において、社会的にも大きな効果がある。本研究会の今年度の活動は、これまで十分に組み込まれていなかったこの課題に対して新たな提案を行ったという点で大きな意味を持つと考えられる。

（２）団体内・外の評価

８０年ぶりに大改正された新信託法が、景観まちづくり活動に応用できるということは、メンバーである法律の専門家もイメージできなかつた者がほとんどであり、今回の研究を通じて、予防法務対策の重要性を再認識した。また、今回の研究は、京町家等の所有者である一般市民だけでなく、まちづくり活動を支援している専門家や行政関係者、学術研究者に対し、問題の所在提起とその対策提案を具体的に示す準備ができたことは間違いない。現に、現在まで開催した啓発講演の会場でも、予想を上回る関心と興味を示していただいている。

今まで都市計画や建築、行政の専門家が中心だった景観まちづくり活動に法律・税務関係者が加わることによって（今までもサポーター的な参加はあったが）、京都におけ

る景観まちづくり活動の実行スピードと実現力に大きく影響をもたらすのではないかと期待を寄せていただいている。

4. 今後の課題

(1) 京都版パブリックトラストの必要性

承継価値の高い不動産資産や文化資産が、適切な承継者が決まりにくくなっていることで消滅したり分散したりしているとすれば、それは所有者家族だけでなく、京都にとっても日本にとっても損失である。そこで、今回提案した非営利目的の民事信託スキームは、承継時期を引き延ばすとともに、適切な承継者を支援する対策としてとても有効であるが、一つの案件ごとに受託者機関を設計しなければならず（信託業法で反復継続活動が不可能）、小規模な京町家などでは普及しにくい面もある。そこで、まちづくり専門の信託スキームをより充実させるに、非営利目的の専門受託者機関の設立が求められる。

また、複数の大型京町家の所有者の方々の中から、「信頼できる公的な機関があれば、いつそ寄付したいぐらいだ。」という冗談とも本音ともつかないお言葉を何度か聞いたことがある。これは、京都にとって遺すべき京町家を、もう個人の承継対策だけに委ねられても限界があるのではという心からの叫びにも近い本音ではないだろうか。まさしく、まちづくりに直結する不動産の承継につき、行政や地域住民もお手伝いする時代が来ているのかもしれない。

今年度住まい・担い手事業（すまい・一般部門）1-37の「今井まちなみ再生ネットワーク」さんの、江戸時代の「請人制度」に関する古文書発見というご報告内容にもあるように、日本においても昔から地域の“講”などが中心になって、個人の不動産の承継活用に地域住民が何らかの形でバックアップしていた事実が分かる。このことから、「まちづくり」や「村づくり」にとって、いかに適切な不動産承継が重要であるかということ、改めて現代の日本人は考えるべきであろう。

さらに、人口減少時代の幕開けを象徴する、空き家や空き地の急増問題。この裏に潜む、適切な承継者をもたない不動産所有者からの遺贈や寄贈の受け皿機関を望む声も少なくない。

そこで来年度は、ヨーロッパのように、景観まちづくりの観点から遺すべき建築物や不動産の再生を目的とした受け皿機関「京都版パブリックトラスト」の必要性と可能性を研究すべきと考えている。

(2) 相続税の特例措置の必要性

相続本来の趣旨からすると、相続資産の全てを余すことなく残すのではなく、適切な後継者に最低限必要な資産を確実にバトンタッチするということが重要になってくる。そういった意味では、今の相続税の増税策は間違いなくまちづくりにとって逆風となる。特に、不動産資産しか主な資産が無い場合には、どうしても資産を売却せざるを得ず、価値の高い貴重な建築物が消滅していくことにつながっている。

そこで、歴史的、景観的に重要な家屋などについては、地域ごとの重要性や住み継ぎ条件など適切な課税措置が望まれる。例えば、現在は国が指定する重要文化財等にだけ認められている相続税の軽減措置を、各地方自治体が指定する登録文化財に対しても適用する、あるいは、農地などの相続に認められている納税猶予制度を、住み継ぎを条件に京町家などの指定建造物にも適用するなどの方法が考えられる。

税金は国を創っていくために必要なものであり、その税金のために国の資産が壊されるよう

なことがあってならない。そこで、相続税制度とまちづくりの問題についても、この研究会で研究を開始したいと考える。

(3) 今後の具体的な研究テーマについて

① 継続テーマ

「民事信託を活用した歴史的建造物の承継に関する支援制度の検討」

今回の活動を通じて、多くの京町家所有者が承継に関して大きな問題を抱えていることが明らかとなったことから、今回提案している承継モデル及びその対策スキームの汎用性について検証し、最終的には支援施策の制度設計までつなげたい。具体的には、京都市域の登録文化財、指定文化財等の所有者を対象に承継実態に関する意識調査を行い、承継問題の課題を整理し、公的支援の必要性に関する検討を踏まえた上でその支援方法についても提案していきたいと考えている。

② 新規テーマ

「管理放棄による危険家屋の対策スキームの検討」

京都市域において、相続など様々な理由により家屋が全く管理されず放置され、屋根や壁の崩落、家屋自体の倒壊寸前の状態で通行人の安全性が問題となるような危険家屋が急増している。大型京町家とは対照的に原状回復が困難な場合には、適切な手続きにより除却ができるような仕組みの開発も急務となっている。まずはこのような状態に至る前に予防する方策を立案し、問題化したケースについてもその対処策を検討したいと考えている。

■ 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2-9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	なし		

以上