

22	京町家承継促進研究会		
活動名	「京都式まちづくりトラスト」の実現に向けた事業実践および課題の検証		
活動地域	京都府京都市	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）

景観保全を実現するアプローチとして、建築的な側面と手続的な側面があるとすれば、当研究会は後者である。しかも、都市計画法や建築基準法の研究というよりも、私有財産の承継の実態が景観文化を形成している現実に則し、個人の相続・承継の実態研究並びに啓発活動を通じ、景観文化の保全、コミュニティー再生などのまちづくりを推進していくことをその目的としている。また、戦後急速に細分化及び権利の分散化が加速した不動産の集約機関として、「京都式まちづくりトラスト（仮称）」構想の実現を目指している。

## 1. 活動の背景と目的

京町家をベースとした京都の景観は、近年の行政や市民グループの地道な保全活動にもかかわらず、毎年変わらず約2%の割合で減少している。この景観破壊の裏には、市民の景観保全意思の欠如だけではなく、戦後の相続制度の変化（法定相続制度）や経済成長の負の部分である無意味な相続税対策などによる権利関係の複雑化や、核家族化、少子高齢化などにより、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のもと、司法書士、弁護士、税理士、会計士、建築家、行政関係者などが中心となり、平成22年4月京町家承継促進研究会を結成、相続・承継対策の側面から京都の景観および地域文化の再生を目的にしている。

わが国は、有史以来、世界でも類を見ないスピードで人口が増加し、今、同じスピードで人口減少が始まっている。具体的には、過去100年で人口が倍増し、今後100年で半減する予測である。その間、国土を形成する不動産は一気に細分化され、今、その中から本来の利活用がなされなくなった不動産が増加している。この問題は、山林や田畑において先行して社会現象化しているが、都市においても、その制度が同じである限り、不動産の形態や価値に関係なく増加しているはずである。

その一方で、我が国の不動産所有権の絶対的強さは、諸外国のそれと比較しても極めて特異で、制限ルールは皆無と言っても言い過ぎではない。このことが、我が国の都市計画の実行率を大きく低下させている要因である。

また、登記制度の任意性（権利部）などから、行政機関ですら不動産の所有実態を把握できていないのが現実である。そんな現実において、急速な少子高齢化や人口減少が起これば、国土は一気に空洞化に向かわざるを得ない。空き家、空き地の増加や、危険家屋の増加などは、その前兆に過ぎない。

そこで、重要になるのが、個々人の所有権の適切な承継並びに権利の集約の実現である。当研究会では、都市における私有財産としての不動産資産の相続・承継の実態を検証するとともに、その不動産資産の所有権または管理権を集約し、まちづくりニーズに則した利活用ができる権利調整制度「京都式まちづくりトラスト」の必要性と有効性を研究していく（P17以下参照）。このスキームは、一つの“景観および地域自治の再生モデル”になると確信して

いる。また、「まちづくりトラスト」構想は、良好な景観に寄与する景観資産の承継促進だけでなく、所有者が特定できない危険家屋の再生や震災時の復興対策にも有効であると考えられる。

このような地域を俯瞰的に見る視点からの不動産資産の管理と活用は、民間の市場だけでは担保することができない。その意味からも非営利集約機関「(仮称) 京都式まちづくりトラスト」の実現は、人口減少により不動産資産の空洞化が始まっている我が国において、1つのモデルとなると確信している。

## 2. 活動内容

### (1) 活動の概要

初年度の平成22年度は、京町家の承継事情の実態を研究するため、その承継対策が特に注目されている大型京町家について調査した。その結果、直系の子孫がいない所有者の増加もさることながら、たとえ直系の子孫が存在したとしても、従前と比べて京町家の適切な承継者が所有者の存命期間内に決まりにくくなっている実態を認識した。そこで、不動産という本来分割することができない資産で、かつ、まちの景観を形成する公益的資産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の仕組みを立案した（「承継型民事信託」の提案、平成22年度報告書参照）。

平成23年度は、22年度の立案スキームの普及を図るために、個人の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、まちづくり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）についても議論を行った（P13の図2及び平成23年度報告書参照）。

そこで今年度は、京都市内の都心部における登記情報調査並びに聴き取り調査により、不動産所有権の分散化の実態を明らかにするとともに、それに伴う承継の課題についての考察を開始した（P2以下参照）。また、実践活動として現在、研究会に15件の具体的相談案件（P5表1参照）が持ち込まれている中、それぞれの承継問題の解決策の立案と支援を開始している。

さらに、そのうちの1件につき、当研究会が所有者の景観保全意思を実現するために民事信託の受託者に就任する前提で、所有者の生前の支援及び信託開始後の活用プラン作成に入った（P15参照）。

### ① 調査研究

京都市内の特定地域（隣接2町内の土地107筆、建物67軒）の権利関係を調査し、都市における所有権実態並びに居住実態との関係などを調査した。

## ②実践活動

昨年度の広域アンケート調査の結果を受け、今年度は、承継問題にお悩みの方から具体的に相談及び対策支援を行う活動を開始した。その結果、合計15件の依頼があり、個別案件ごとに相談、対策支援活動を開始した。

## ③研究会

前記①②を受け、研究員全員参加による研究会を計6回、案件、テーマごとの個別担当者会議を計8回開催した。また、「京都式まちづくりトラスト」構想につき、中央大学法学部教授新井誠先生、京都府立大学教授檜谷美恵子先生をはじめとする専門家にアドバイスを受けた。

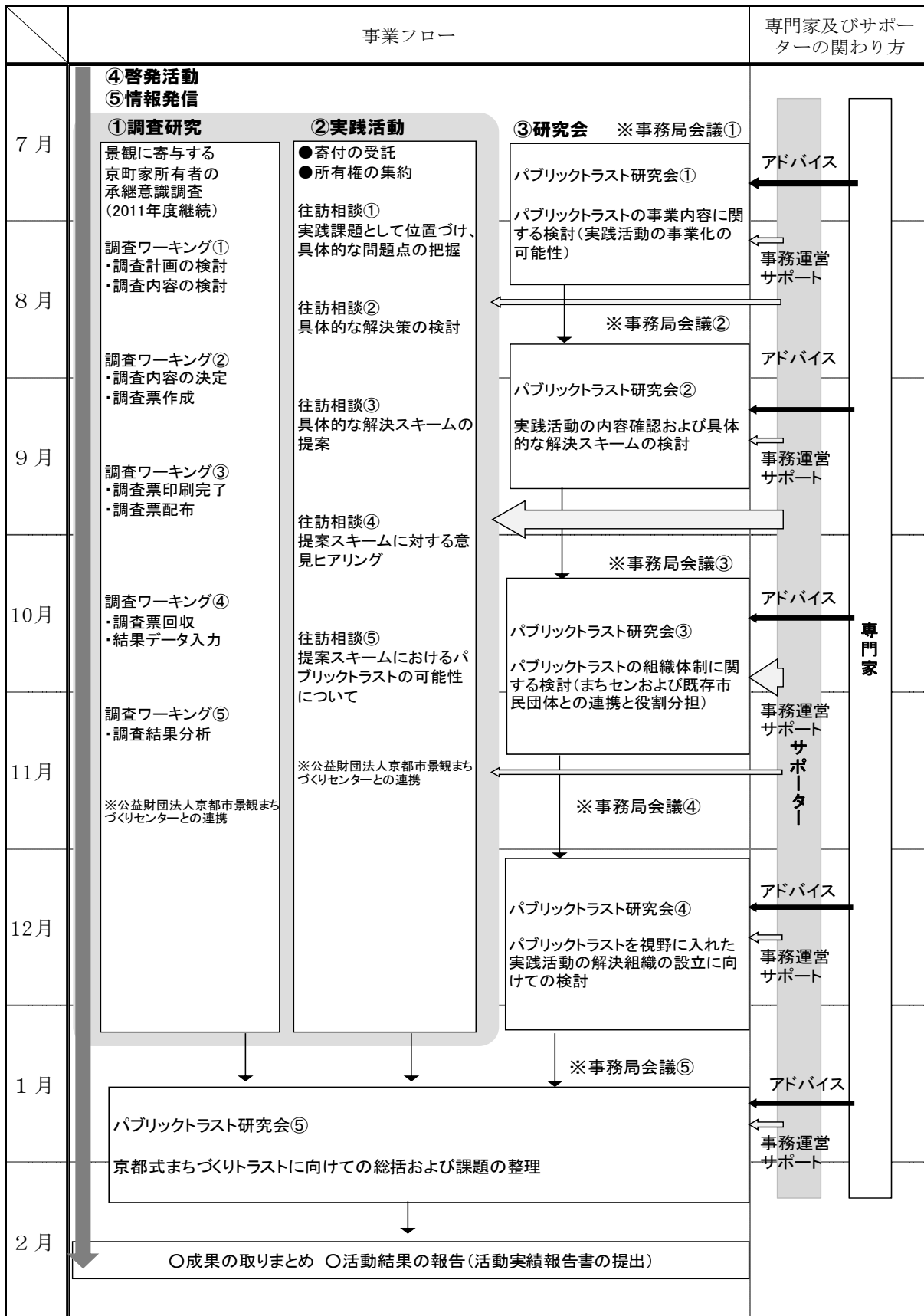
## ④啓発活動・情報発信

2010年度の「住まい・担い手事業」に採択され作成した京町家承継促進のパンフレット約1000部を配布し、活動の周知を図るとともに、相談・支援の受付を告知した。また、景観保全における個々人の相続・承継対策の重要性について、各種セミナーや講演会等を行った。

- ・京町家再生フォーラム（2012年11月）
- ・立命館大学政策科学部オープンリサーチ特別講義（2012年12月）
- ・京都景観フォーラム景観エリアマネジメント講座（2013年4月）

(2) 活動の手順

図 1 平成 24 年度 活動フロー



### (3) 活動内容

#### ① 不動産登記情報による所有権分散化の実態に関する調査

##### i) 調査地域

京都市内の特定地域（隣接2町内の土地107筆、建物67軒。ただし、以下の集計は、原則、建物件数を母数に集計分析を実施）を調査した。市内でも比較的好立地にある住宅地で、人気観光スポットに隣接し交通の便も良く、不動産価値としても平均より高いと思われる。

##### ii) 調査方法

調査対象範囲内のすべての土地・建物の登記情報を取得し、以下の調査項目について抽出し、集計分析を行った。

- ・建物用途（居宅、店舗、共同住宅、旅館、研修所など。未登記建物も母数に不明として追加）
- ・建物構造（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造）
- ・建物延床面積
- ・建物築年
- ・所有状態（個人または法人、単有または共有など）
- ・直近の登記情報更新時期およびその内容（相続、贈与、売買、保存など）

さらに、本調査では登記情報には表記されていない現状の所有者詳細情報および建物の利用状況とも整合性を検証することで、水面下で進む所有権分散化の進行状況についても把握を試みた。

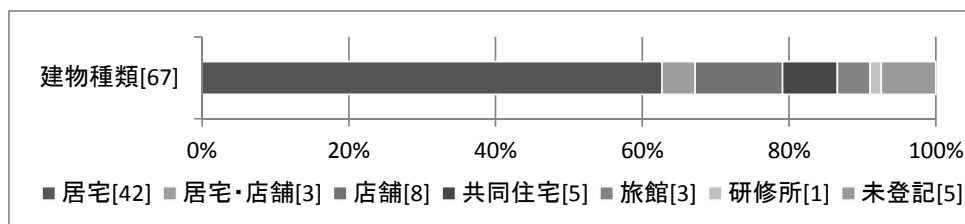
- ・現在の居住者（所有者の生死の確認）
- ・所有者の続柄関係（単独、夫婦、親子2人、親子（兄弟含む）、兄弟など）
- ・所有者住所（現在は不動産所在地と同一で、登記情報と異なる場合は、現状の実態を優先する）
- ・居住者の年齢（75歳以上の有無）
- ・建物の利用状況（居住、活用または空家）

##### iii) 単純集計結果

#### ◆建物用途（図2）

居宅を含むものが45件（居宅のみ42件）で最も多く居住地域と言え、店舗8件、共同住宅5件、旅館3件、研修所1件と続いている。中には未登記建物5件含まれていた。

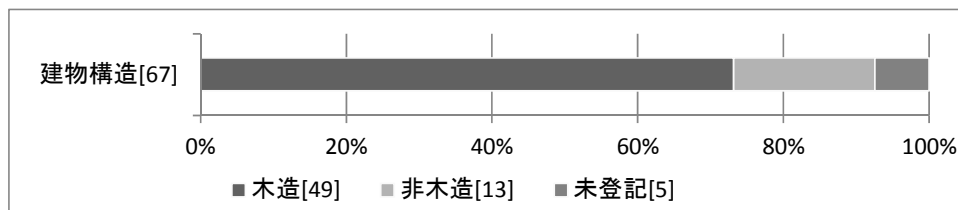
図2 建物用途



### ◆建物構造（図3）

木造 50 件で非木造 13 件を大きく上回っており、木造密集市街地の特徴を顕著に示している。

図3 建物構造



### ◆建物床面積（表1）

「50㎡以上 60㎡未満」、「60㎡以上 70㎡未満」、「70㎡以上 80㎡未満」が9軒で並んで最も多くなっており、100㎡未満が38件で全体の5割以上を占めている。

### ◆建築年代（表2）

1950年代以前の詳細な建築年が不明な建物が38件で全体の5割以上を占めており、老朽化した木造住宅が多く残っている。一方で1980年以降に新築（建て替え含む）された新耐震基準の建物も21件含まれており、好立地から一定の建物更新も進んでいると考えられる。

### ◆所有状態・共有人数（表3）

個人・単有が46件で最も多いが、個人・共有が12件有り、未登記による不明5件確認された。個人・共有の共有人数2人が8件、共有人数3人以上が4件で、共有者の続柄関係により将来の所有権分散の可能性がある。

表1 建物延床面積

建物延床面積	軒数
50㎡以上60㎡未満	6
60㎡以上70㎡未満	9
70㎡以上80㎡未満	9
80㎡以上90㎡未満	9
90㎡以上100㎡未満	5
100㎡以上110㎡未満	3
110㎡以上120㎡未満	1
120㎡以上130㎡未満	1
130㎡以上140㎡未満	3
140㎡以上150㎡未満	1
150㎡以上160㎡未満	3
160㎡以上170㎡未満	2
170㎡以上180㎡未満	1
200㎡以上	9
不明	5
<b>総計</b>	<b>67</b>

表2 建築年代

建築年代	軒数
1960年代	5
1970年代	3
1980年代	8
1990年代	7
2000年代	5
2010年代	1
不明	38
<b>総計</b>	<b>67</b>

表3 所有状態

所有状態	軒数
個人・共有	13
※2人	9
※3人	3
※5人	1
個人・単有	45
法人	4
不明	5
<b>総計</b>	<b>67</b>

※個人・共有人数内訳

### ◆最新の登記目的・登記年代

所有権移転（相続）が21件で最も多く、ついで所有権保存（新築）が20件、所有権移転（売買）が16件となっている。1970年代以前の登記年代をみると、相続は4件、売買は10件、保存4件となっており、売買による登記の物件が最も多くなっている。

### ◆最新の登記更新時期

最新の登記更新時期が1970年代以前で40年以上登記簿が更新されていないケースが11件有り、将来の承継が危惧される。

### ◆土地・建物関係

57件が1筆土地1建物で圧倒的に多く、中には複雑な1筆土地に2建物、2～4筆土地に1建物が建っているケースも含まれていた。

### ◆所有者の続柄関係（図4、5）

建物の所有状況は、全体の約2割にあたる13件が個人の共有状態に有り、その中でも兄弟を含む傍系親族による共有が5件確認され、所有権の分散化にむけての初期症状が進行していることが示唆される。

傍系親族による共有は、不動産に対する責任感が低下するだけでなく、権利を集約するには、金銭的解決しかないため、具体的保全相談案件でも困難を極めるケースが多い。また、土地は、建物より個人・共有が27件うち傍系・共有が12件（13%）と権利の分散化が伺える。

図4 所有者の続柄関係

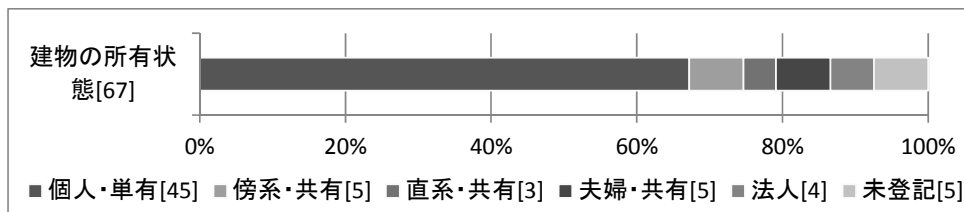
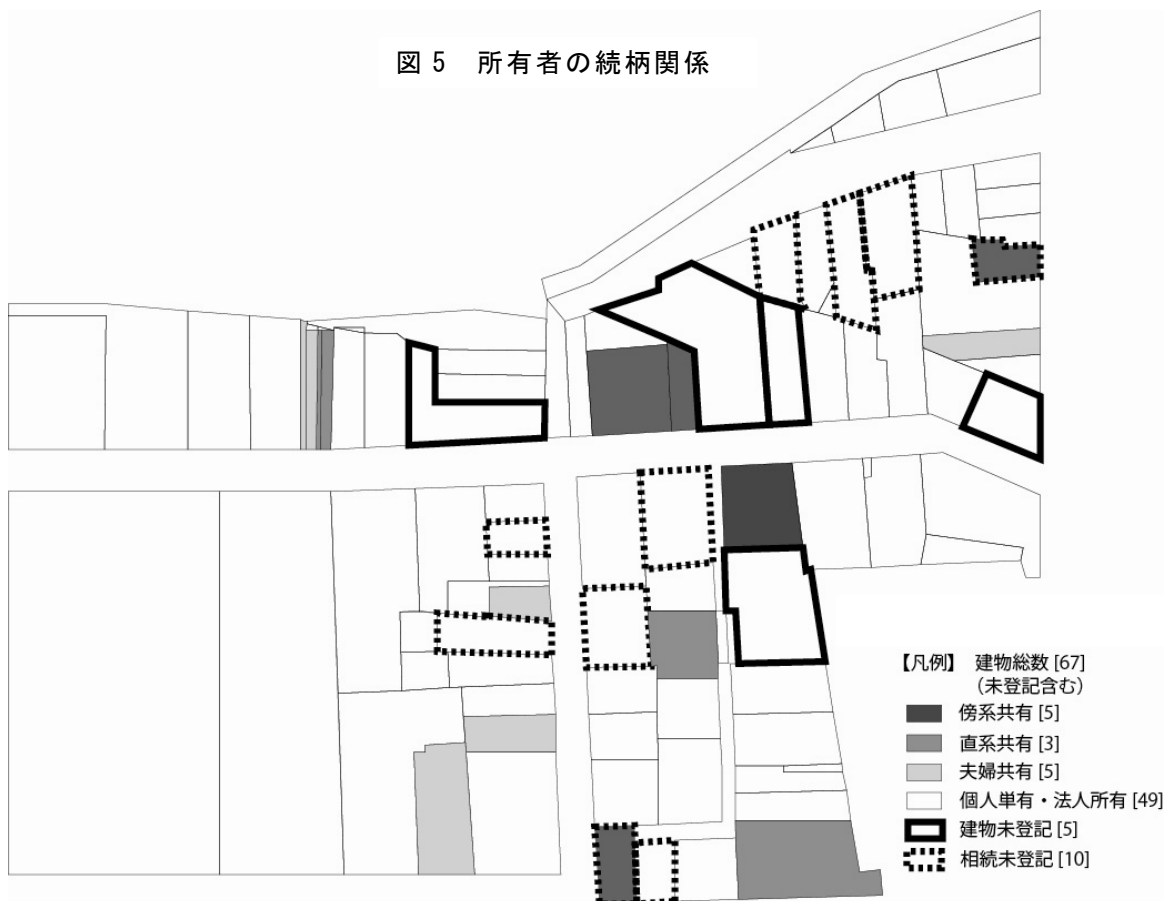


図5 所有者の続柄関係



#### ◆未登記建物（図 5）

木造建物は寿命が短いという意識からか、建物の権利登記がなされないケースが少なくない。権利未登記不動産は、遺産分割の私文書が無い限り、新築した者の所有権がそのまま残存することになり、長期の相続登記の放置と同じ結果となる。具体的相談案件でも、相続人が数十人になっており保全行為の大きな障害要因となっていることから、建物承継の観点から非常に危険な状態といえる。現在の権利未登記建物 5 軒のうち現状を把握している 3 軒の具体的な利用状況を以下に示す。

- ・法人所有で、人の出入りはあるが実態は不明
- ・複数の親族で複数の筆数の土地に複数の建物を未整理のまま所有兼居住
- ・土地は複数の親族の共有となっているが、特定の個人が居住

#### ◆所有者死亡後の相続未登記（図 5）

登記簿に記載されている所有者が死亡しているにもかかわらず相続登記がなされておらず、所有者が特定できない建物が 11 件確認された。また、それらの未登記期間をみると、「5 年以上経過」8 件で最も多く、「5 年以内」2 件、「不明」1 件となっており、現時点でもうすでに未登記期間が長期化していることが明らかとなった。このまま放置されることになれば将来的に相続人の特定が困難となる可能性もあり、さらなる相続の発生による権利分散の危険性もあることから、危険な状態ともいえる。

#### ◆所有者住所（図 6）

所有者の居住場所は、所有兼居住している場合が 37 件で最も多いものの、所有と居住の不一致（借家 11 件含む）が 27 件確認された。また、その詳細は、「京都市内」20 件で最も多いが、「近畿内京都市外」4 件、「近畿外」3 件と続いており、日常的な建物管理が困難である京都市外の所有者が一割以上含まれていることが確認された。

図 6 所有者住所

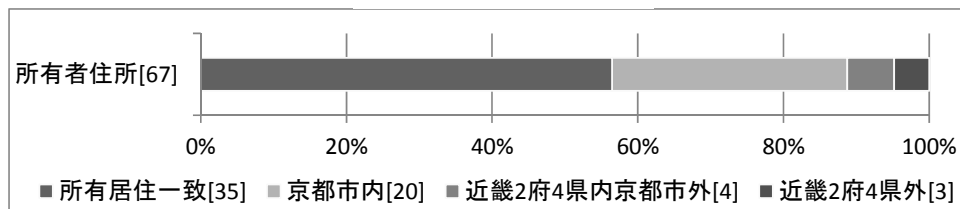




図7 所有者住所

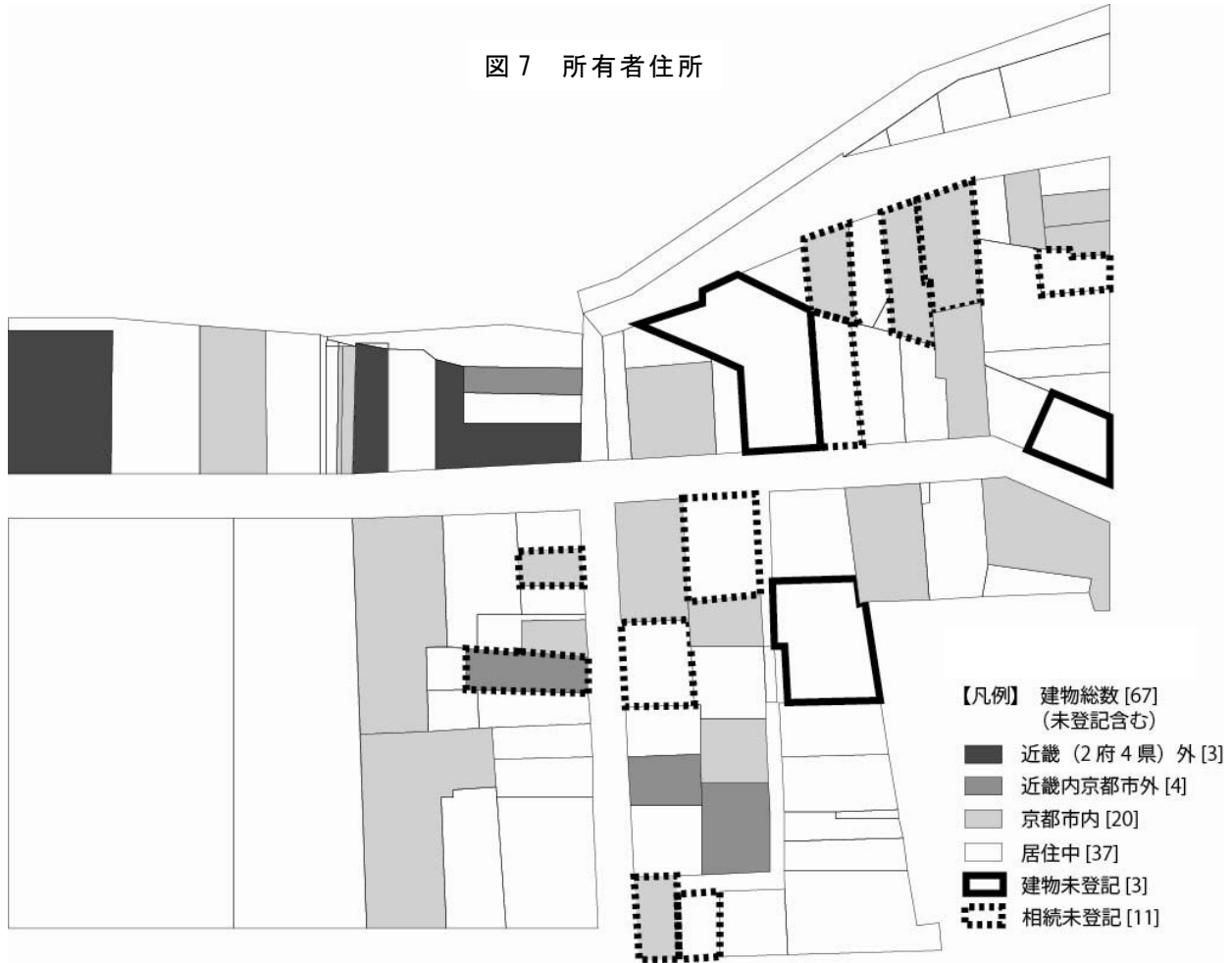


図8 高齢者の所有兼居住

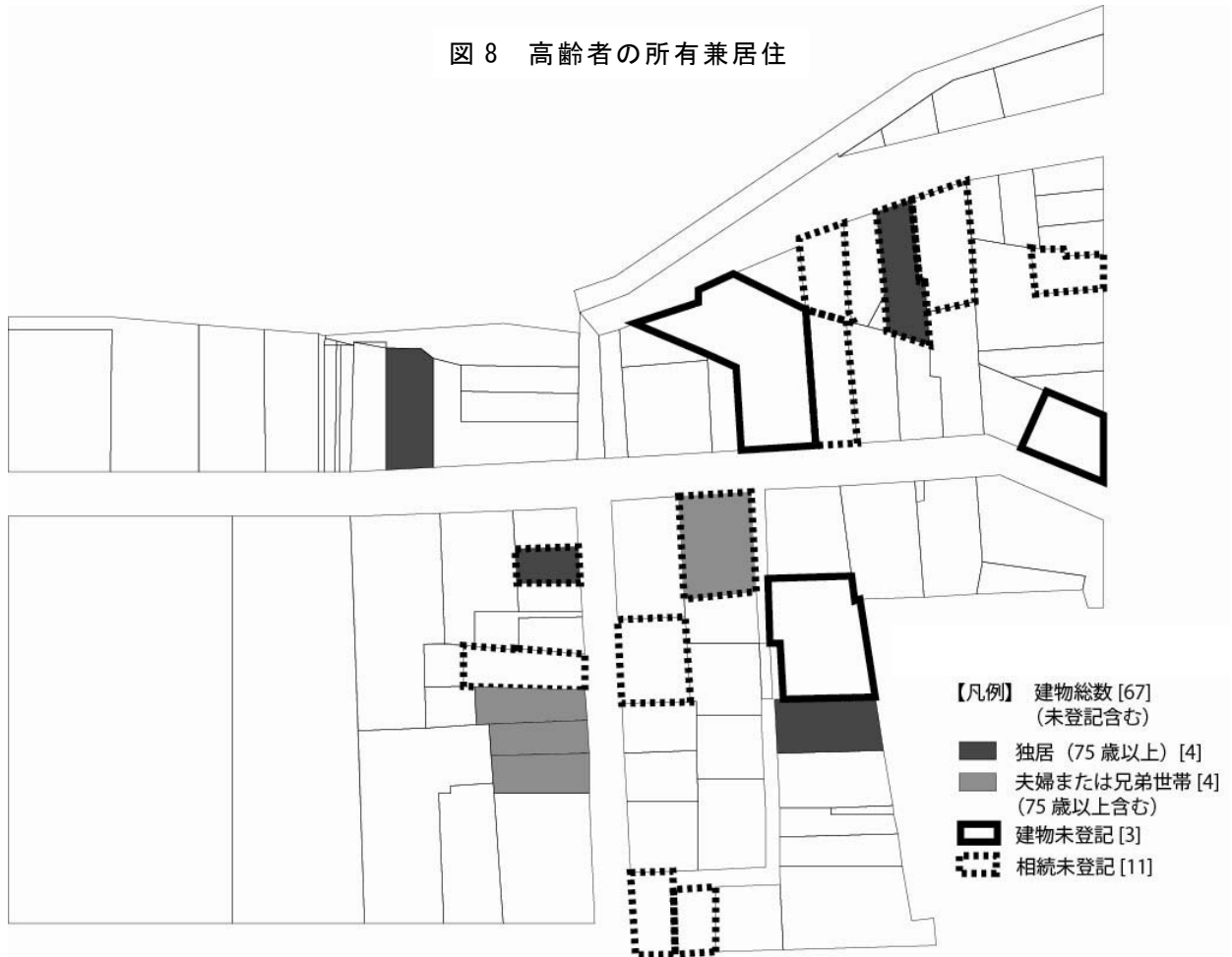
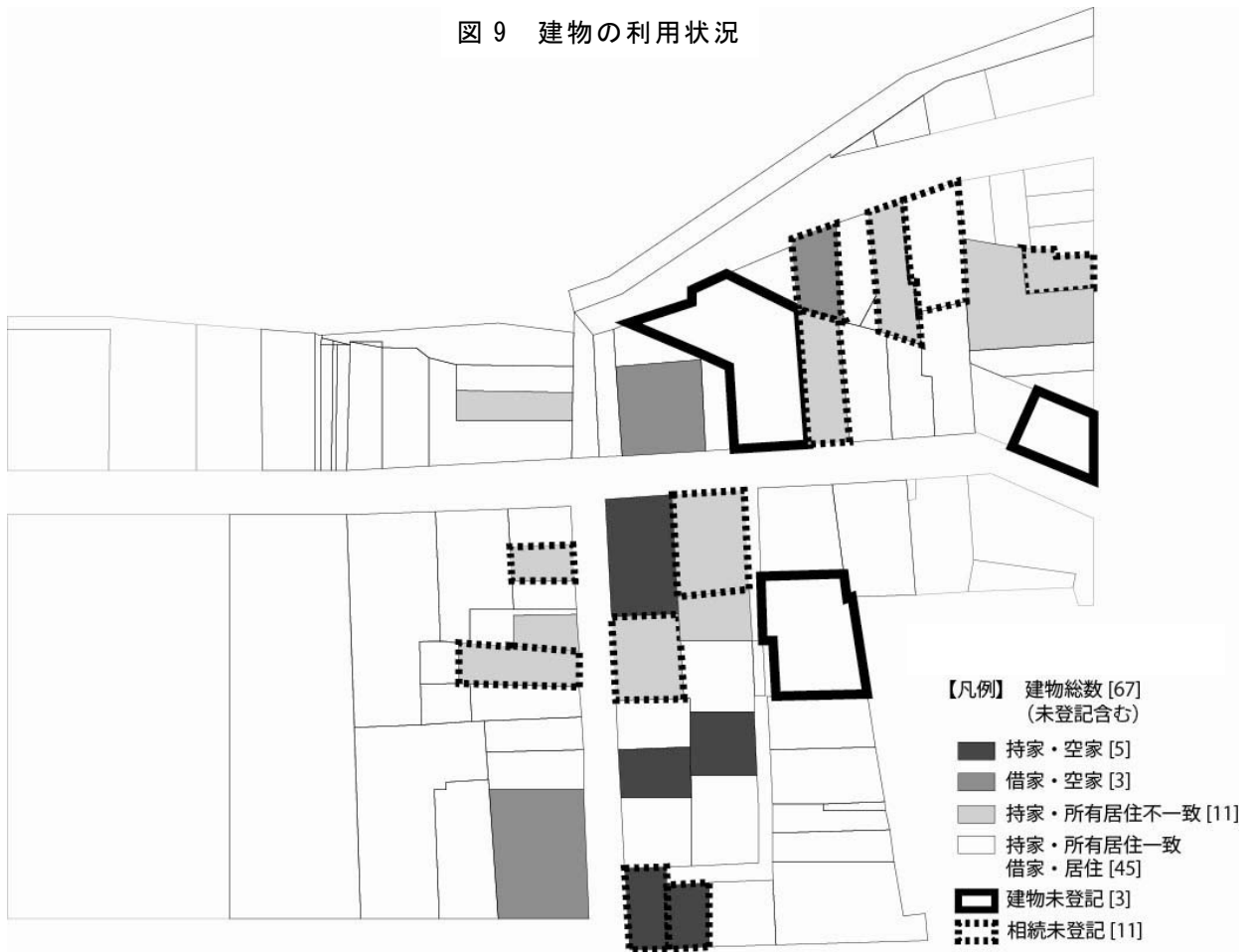


図 9 建物の利用状況



◆高齢者（75歳以上）の所有兼居住（図8）

登記簿上では個人・単有などで権利的に単純であったとしても、相続予定者の状況までは把握できない。現状として 75歳以上の高齢者のみで所有兼居住している物件は8件あり、「独居」4件、「夫婦または兄弟のみ」4件となっている。さらに「独居」の中に「相続未登記」2件が含まれていることから、将来の相続がスムーズに進まない可能性があり、早急に承継対策を施す必要がある。

◆建物の利用状況（図9）

所有と居住の不一致27件のうち、持家5件（16件中）、借家3件（11件中）が空き家であることが確認された。ただし、ここでの件数は登記上の建物棟数であり、複数住戸を有する連棟長屋についても1件として数えているため、実際の空住戸数はもう少し増える。

◆私道の権利関係（土地を母数に分析）

私道に隣接している土地15件あり、そのうち、相続未登記3件、道路持分の無い土地1件、敷地と道路持分の所有者不一致1件、傍系・共有1件が確認された。私道の管理権の分散は道路管理上の障害となり、沿道敷地の資産価値低下の原因ともなることから、注意を払う必要がある。

#### iv) まとめ

本調査は、異なった複数の地域、または時間を隔てた同地域での調査ではなく、「比較」というデータが出せていないことから、一概には断定できないが、都市においても山林や田畑と同様に、細分化された不動産所有権のさらなる権利上の分散化が目立つ結果となったと言えるのではないだろうか。具体的には、権利分散の代表形態である相続登記の5年以上の未処理（建物ベースで12%）、未登記物件（建物ベースで7.5%）、傍系親族による共有物件（建物ベースで7.5%）を合わせると27%にも及んでいる。

このことが直ちに問題になるということではないが、実際に次項で報告する承継支援要請案件の40%が権利分散を解消しないと保全ができない(P10参照)ということを見ると、景観政策の面からも、地域安全の面からも、放置できない数字ではないであろうか。

また、今回の調査は、地域の人的情報に詳しい方の協力が得られたことから、5年以上の相続登記の放置など、地域住民でしか知りえないデータが得られたが、それが無ければ、登記情報だけでは、所有実態の詳細と現占有者の関係などはわからなかった。その意味でも、まちづくりや地域生活に重要な不動産所有実態に関する情報が、登記制度だけでなく地方自治体自身も把握できていない実態が浮き彫りになった。

このことは、景観保全の観点だけでなく、震災時の速やかな復興の要請という観点からもゆゆしき問題であり、都市の不動産所有権の把握制度（義務的届出制など）の実現が必要であると考える。

#### ②承継対策支援事業の報告

表4 京町家承継促進研究会による支援案件一覧

	名称	支援形態	物件	所有者	意思	状態	方針	備考
1	下京区 A家住宅	承継支援 (後継者不在)	京町家	70歳代女性	景観保全のため自分の死後も活用してほしい	適切な受け皿団体が無い	適切な受け皿機関が設立するまで、当研究会に民事信託、その後寄付	今年中に契約
2	中京区 B家住宅	承継支援 (後継者未定)	京町家(大型)	80歳代男性	自分の死後も家族に維持管理してほしい	後継者が決まらない	後継者が決まるまで、民事信託により相続から隔離	検討中
3	中京区 C家住宅	承継支援	京町家(大型)	80歳代女性	子供ではなく孫に承継させたい	親子兄弟が不仲	遺言書、遺留分対策、縁組対策	検討中
4	北区 D家住宅	承継支援	コミュニティハウス	60歳代女性	支援者にうまくパトタッチしたい	活動は順調だが、維持管理費は不足	民事信託による承継スキーム	準備中
5	北区 E家住宅	承継支援 (後継者未定)	京町家	60歳代男性	自分の死後、揉めてほしくない	子供のいる再婚者同士	遺言書、民事信託	準備中
6	下京区 F商店	承継支援(権利分散型)	京町家	遺産分割放置 相続人38名	何とか権利集約して家業を続けたい	幸いにも現状20年以上経過	取得時効裁判	進行中
7	上京区 G商店	承継支援(権利分散型)	京町家4軒	遺産分割放置 相続人11名	何とか権利集約して家業を続けたい	相続人同士不仲 幸いにも現状20年以上経過	取得時効裁判	躊躇
8	中京区 元H旅館	承継支援(権利分散型)	大型京町家	相続人11名共有	旅館として続けたい	意見まとまらず	民事信託により第三者に活用依頼	売却、解体決定
9	東山区 I病院	承継支援(権利分散型)	京町家(大型)	相続人8名共有	権利を集約して家業をパトタッチしたい	相続税対策の失敗による分散状態、経緯の無理解	買取及び民事信託による集約	進行中
10	左京区 J家住宅群	承継支援(権利分散型)	京町家群	相続人5名	権利を集約して元の景観を取り戻したい	当事者の高齢化と無理解	民事信託により再生	進行中
11	東山区 L家長屋	承継支援(権利分散型)	京町家(長屋)	相続人4名	権利を集約して再生活用したい	老朽化による空き家化	民事信託により再生	検討中
12	中京区 M家住宅	管理支援	京町家	90歳代女性	管理不能	所有者が施設に入居 空き家状態	民事信託により利活用	躊躇(推定相続人の無理解)
13	北区 N家住宅	管理支援	京町家+駐車場	60歳代夫婦共有	後継者が女性(既婚)ばかりなので、利活用を第三者にまかせたい	単純民活では、母家(京町家)も解体しないと採算が合わない	母家を活かした利活用(福祉利用など)を民事信託で利活用	進行中
14	左京区 O家住宅	管理支援	京町家(大型)	相続人母娘共有	自分たちでは再生活用資金が無い	過去の相続税対策により土地形状、建物状態悪し	隣接不動産と合わせないと再生不可能	断念
15	大津市 P家住宅	管理支援	京町家(大型)	60歳代女性	維持管理費を支援してほしい	事業的な活用も検討必要	検討中	検討中

当研究会では、前年度のアンケート調査の内容を受けて、本年度より承継問題に関する具体的な個別相談事業を開始した（表1参照）。その結果、より詳細な問題点とそれに対する対策が明確になった。

そこで、実際に承継対策支援をした案件を、プライバシー情報に配慮しながら課題別に一部を紹介する。

**1) 現在、権利関係が分散化していることから、実際の利用者が建物等を保全し、次の世代に引き継ぎたいと思っても実現しにくい状況にあるものが、15件中6件（40%）あった。**

#### **案件番号 6**

##### **（事情）**

寺社仏閣に収める品の製造卸販売業を明治時代から続けている老舗F家。大正後期に建てられた店舗兼居宅の京町家で、4代目の配偶者（70歳代女性）が一人で今も商売を続けておられ、外から見ると一見全く問題が無いように見える。ところが、現在お住まいの京町家の耐震改修につき、市の助成を申請されたことから問題が浮き彫りになった。つまり、実際の利用者の所有権が土地建物とも1割にも達していなかったのである。助成には、建物所有者全員からの申請が原則必要である。原因は、先々代の当主の相続登記がされていなかったことにあった。

そこで、現時点での相続人の数を調査してみると、38人にも及んだ。しかも、その関係は全く疎遠の親族が3分の2以上におよび、当事者同士ではとても解決できないということから、当研究会の司法書士、弁護士が支援することとなった。

##### **（対策）**

不動産の権利登記そのものが未登記であったり、権利登記はあるが相続登記をせずに放置されている事例は、前述の特定地域調査でも22.3%あったが、そのような不動産の所有権は、適法な遺産分割手続が済まされていない限り現時点での相続人全員の法定相続分による共有状態となる。そこで、相続開始後20年ほど経過すれば、相続人にさらに相続が開始し、相続人の数は、ねずみ講のように増加していく。

そこで、戸籍等の調査に基づき、相続人とその持分率を割出し、一人一人にお手紙で事情を説明しその後一軒一軒お尋ねしてお願いする作業を開始した。そこで、相続人全員が現当主に遺産分割することを承諾し、実印の押印等に応じてくれれば良いが、仮に一人でも協力してくれない方、あるいは、認知症などで協力できない状態の方、行方が分からない方などがおられれば、遺産分割は成立しない。実務でも、この点で、諦めるケースがほとんどである。

しかし、幸いなことに、今回の相談者は、当該土地建物を20年以上にわたり、平穩かつ公然に所有の意思をもって占有されてきたことから、取得時効の制度を採用することにした。

##### **（結果・途中経過）**

幸いにも、行方不明者はいなかったため、現在、相続人への面会と交渉作業を終了し、所有権の移転に向けて手続き中である。

##### **（効果・評価）**

現当主である4代目配偶者の意思と頑張りで、今まで実家の家業に興味を示さなかった既婚の娘さんが、もしも権利関係がうまく集約できれば、母のあと自分が家業を引き継ぐと決

意されたことは、何よりの喜びであり成果であった。建物だけ残してもそれを活用してくれる人が伴わないと、景観承継は、張りぼて効果しかないからである。京町家の承継は、人をつなぐことにも通じるとすれば、やりがいが増す。

そこで、当研究会では、現当主への権利集約とともに現当主の遺言書作成を奨めると同時に、娘さんへの将来の承継対策の啓発を行った。

## **案件番号 7**

### **(事情)**

昭和初期から続く乾物商のG家。同じく昭和初期に建築された京町家で、現当主（70歳代男性）が店舗兼居宅にし、長男が後継者としている。このお宅も前記（案件番号7）と同じケースで、先代の相続が発生してから20年以上遺産分割ができないでいたために、相続登記が放置された状態にあった。

そこで、現当主が数年前から先代の遺産分割を奨める交渉をしてきたが、現相続人が甥姪など多世代にわたっていることから難航。そこで、当研究会に相談があった。

### **(対策)**

戸籍等の調査により、現時点での相続人の数は11名と判明した。相続人の数としては決して多くないケースなので一安心するも、この中の一部が無理難題を吹っかけて交渉に応じようとしないう。単に街中の不動産は高く売れるというバブル期の幻想をイメージしているだけなのである。その要求に応じれば、現利用者夫婦は家業の続行も出来なければ、住むところも失う。

そこで、前案件同様、取得時効の可能性があることから裁判上での同主張手続を提案した。

### **(結果・途中経過)**

親族間で裁判を利用することに抵抗感が強いとのことで、検討中の状態である。

### **(効果・評価)**

専門家から見れば、取得時効制度は単なる手続きにしか過ぎないという感覚ではあるが、一般社会においては、とてつもなく強行な手段というイメージがあるようである。

日本の相続制度の根本的見直しの必要性を感じる。

## **案件番号 8**

### **(事情)**

大正時代から続く旅館の大型京町家のH家。建物も当時のものを維持してきた貴重な建築物である。京都の町には、観光客だけでなく地方から来られるビジネス、宗教行事等の利用者を顧客とする旅館がたくさん残っている。そのH家の当主は、兄弟姉妹の末っ子の独身女性（当時60歳代）で、一人で家業の旅館業を引き継いでいた。

その当主は、自分に子供がいないことから、一人の姪に後のことを相談し始めていたが、突然癌が見つかり、あっという間に死亡してしまったため、遺言も残すこともなく一昨年亡くなった。そこで、当該姪が叔母の意思を引き継ぎ、旅館業を引き継ぐことも検討しながら、少なくとも貴重な建築物としての建物の保全策を当研究会に相談にされた。

### **(対策)**

相続人は、亡くなった当主の兄弟姉妹とその相続人である甥姪合わせて11名と判明。遺産分割協議の開催を提案した。

また、仮に遺産分割協議で権利関係の集約ができずとも旅館の存続及び建築物の保全を望

むということになった場合は、民事信託を利用し、第三者の団体（実際に候補あり）と共同で旅館業の存続案を示唆した。

#### （結果・途中経過）

当初、皆、経済的に余裕のある者ばかりで、前当主の意思を尊重し、旅館を存続させることに同意してくれるだろうという観測であったが、いざ話し合いに入ると、叔父叔母と甥姪の地位的格差やそれぞれの世代や価値観の相違から、前当主の意思に関係なくお金に換えるしか解決できない結果となり、売却解体されることとなった。

#### （効果・評価）

前所有者にそれなりの意思があったにもかかわらず、保全が叶わなかったことは当研究会としても痛恨の極みである。まさに、遺言書の重要性を痛感するとともに、改めて遺産分割協議の困難さを感じる。

### 案件番号 9

#### （事情）

350年間続く医者の家系であるI家。明治後期の大型京町家を医院兼居宅としている。二代前の院長の相続の際、相続税対策を優先し、当時の子供5名の傍系親族による共有名義で登記された。その後、先代院長が少しずつ贈与で移転登記を繰り返してきたが、相続人にさらなる相続が発生する度に、事情が伝わらなくなり、集約が途中でとん挫状態になった。現在、直系及び傍系親族8名の共有状態となっている。

そこで、現院長が、次の代に病院機能を引き継ぐため、自分の代で再度権利集約をしたいと相談があった。

#### （対策）

本ケースは、遺産分割がされていないのではなく、既に、相続税対策という特殊事情があったとはいえ、有効に協議が成立し、登記もされている。したがって、権利集約をするためには、贈与又は売買による方法が考えられる。

そこで、持分の計算をし（複雑な移転を繰り返しているのも、一般人では持ち分比率の計算すら困難）、それに伴う取得金額案と税務的情報などの交渉準備資料を作成し提供した。

また、直系親族においても共有状態にある分に関し、遺言書の作成や贈与、民事信託契約等で集約を図る方法を提案した。

#### （結果・中間報告）

その資料を手掛かりに、当事者間で話し合いの機会を持つための連絡を取っている段階である。しかし、現実には、当事者が会うことすら簡単ではなく、今更何の話をされるのかと、警戒感や過去のいきさつなどの事情が障害となり、未だ第一回の面談すら実現できていない状態である。また、時間が経てばたつほど、当事者も、連絡することすら億劫に感じるようになる。

通常なら、この段階で諦める方が多いと思われるが、当研究会としては、次の世代のさらなる負担を考えると、現当主及び関係者の元気な間に解決することを強くすすめていることで継続出来ていると言っても過言ではない。

#### （効果・評価）

承継手続きの方法が分かったとしても、当事者だけで進めるのは、気力や時間的余裕、知識の問題などで、とても簡単なことではないということが改めて分かる。そんな時、支援する第三者の存在が救いとなるとすれば、やりがいを感じる。

## 案件番号 10

### (事情)

市内の有名観光地に隣接した京町家群のJ家。もともと、伝統産業関係の製造工場と母家、職人家族住宅などで構成された京町家群であったが、先代の相続後、家業の廃業とともに、所有権も法定相続分で5人の子供の共有として登記されている。その後、借家として利用されてきたものの、空き家化が進み、補修もされず放置状態となっている。

立地も良く、敷地も広いことからマンション業者からもオファーがあるものの、景観を壊したくないことと、界隈の昔の風情を壊したくないという気持ちから、放置という形で現在に至っている。そこで、共有者の一人から、権利関係を集約して景観再生の可能性について相談があった。

### (対策)

分散している権利を相談者に集約するには、贈与もしくは買取という方法が考えられるが、金銭的に不可能である。そこで、生まれ育った場所を再生することについては、共有者皆異論がないという前提で、全共有者の所有権（管理権）を民事信託により集約し、第三者に景観保全と維持管理を条件として利活用してもらおう（具体的プラン及び候補団体あり）案を提案した。各共有者には、修復費用等を差し引いた後に余剰があれば、持分に応じて配当をする。そこで、相談者が他の共有者を説得する段階にまで進展した。

### (結果・途中経過)

残念ながら、共有者は既に高齢化しており、新しい行動に対する理解力も低下していく。さらに、共有者の一人が高齢による生命危険状態にあり、さらなる相続が発生する恐れが高まっている。そのような事情から、時間を要している。

そこで、当該共有者の相続後、具体的な利活用のイメージデザインを準備し、硬直状態を突破する対策を準備中である。

### (効果・評価)

この案件がうまく修復利活用できれば、周辺一帯の景観再生への刺激効果が高いことから、当研究会としては、何とか諦めずに当事者に寄り添っていければと考えている。幸い、この点で、地元のまちづくりグループとの連携が決定した。

## 1) のまとめ

以上のように、一度分散化した所有権を再び集約するのは、たとえ手続き方法が決定したとしても並大抵のことではないことがお分かりいただけると思う。また、権利関係が複雑化した案件は、なにも空き家に限らず、ごく普通に生活しておられる不動産でも発生していることが分かる。ここで言う「権利分散した不動産」とは、具体的には、遺産分割がされず相続登記がされていない不動産、未登記不動産（原始的に取得した所有者の相続財産）、将来の集約が期待される夫婦や親子間の共有ではなく、金銭的解決しか方法が無い傍系親族間による共有状態にある不動産のことを言う。少子高齢化や人口減少が加速している近年ならではの現象で、過去にその経験が無く、まったく対策が検討すらされていないのが現状である。

このような「権利分散した不動産」を、私有財産の問題としてその対策を私個人に任せておくことは、限界があり、これ以上増加しないためにも、早急な対策が不可欠であると考えられる。

具体的には、後述の「まちづくりトラスト」構想を参照願いたい（P17以下）。

2) 現在、権利関係は分散化していないが、あるいは分散化している権利関係がうまく集約できたとしても、その後の分散を回避する対策が必要なものが、15件中9件(60%)あった。さらにその中で、民事信託などにより第三者機関に管理権を委ねた方が良いものが、15件中5件(33.3%)あった。

#### 案件番号9

##### (事情)

前記参照 (P12)

仮に、権利が集約され、次の代(二女の予定)の名義に一本化されたとしても、それは振り出しに戻るだけである。なぜなら、当該医療法人を引き継ぐのは、医師になった子供や孫に限られるという宿命がある限り、それがどの子の孫にあたるか不確定である。また、誰も医師にならず、当該医療法人の運営を他人に委ねる期間もあるやもしれない。

##### (対策)

そこで、当研究会としては、不動産の権利を当該医療法人に民事信託し、傍系親族の問題を越えて承継していけるスキームを提案したところ、現院長の賛同を得た。

##### (結果・中間報告)

集約が先決事項。

##### (評価・その他)

親族間の集約交渉は大変ストレスのかかる作業ではあるが、その後振り出しに戻るだけでなく、今度は安心対策が用意されているということで、交渉のモチベーションを保っているという効果があるということは、特筆したい。

#### 案件番号10

##### (事情)

前述参照 (P13)

仮に、うまく権利が集約でき、利活用がされ、景観保全の持続可能性が達成されたときは、相談者をはじめ、各共有者には子供もいるが、おそらく維持管理能力はないと思われるので、第三者の力を借りたい。

##### (対策)

権利集約できた段階で、民事信託による第三者機関の管理スキームを提案する予定である。このケースにおいても、後述の「京都式まちづくりトラスト」(P17以下)の実現を希望されている。

## 2) のまとめ

上記2例の他にも、仮に、権利集約手続きがうまく運べたとしても、その後の持続可能性のある維持保全には、第三者の力を借りなければ難しいというケースが33%にも及ぶという事実は、急速な少子高齢かつ人口減少が進む我が国において、ごく当然のニーズであるのではないだろうか。

当研究会では、これら景観保全に無くてはならない第三者支援対策として、「京都式まちづくりトラスト」構想の研究を進めていく所存である。



### 3) 景観保全のために自身の不動産資産を第三者に遺贈・贈与したいとお考えの方が 15件 中 2件 (13.3%) おられた。

#### **事案番号 1**

##### **(事情)**

昭和初期に建てられた京町家にお住いの A さん (70 歳代女性)。周辺にはまだ京町家が残っていることから、今後もこの境界の景観を維持保全したいと思っているが、直系の承継者がいない。そこで、自分の死後、あるいは生前に、適切な機関に寄付することを考え、以前京都市に寄付を申し出たが、維持管理費用の問題で拒否された経験がある。その後、いろんな機関に相談したあと、当研究会の存在を知り、相談があった。

##### **(対策)**

京町家は、維持管理さえ怠らなければ、組織や運営する人の人生よりも長く存在する可能性があることから、寄付という形で安心して所有権を移転できる普遍性のある組織はなかなか少ないのが現実である。また、受贈された方も、維持管理費用が伴わなければ負担である。

そこで、当研究会が民事信託契約によりお預かりし、本人にかわり適切な利活用と最終寄付先を時間をかけて探すお手伝いをするスキームを提案した。それにより、たとえ本人に判断能力が低下したり相続が発生しても、事情を知らない相続人の行動に左右されずにその意思を継承できるようにするものである。

##### **(結果・中間報告)**

当研究会の活動理念を A さんに受け入れていただき、当研究会に信託する前提で、手続き案を作成し、前向きに検討していただいている。

当研究会としては、A さんの行動が他の同じような悩みをお持ちの所有者への動機づけとなることを願い、慎重に準備中である。

##### **(効果・評価)**

この A さんの勇気ある行動と当研究会の活動により、普遍的で公益的な受け皿機関「京都市まちづくりトラスト」(P17 以下)の布石になることを目指したいと考える。

#### **案件番号 4**

##### **(事情)**

市民が誰でも立ち寄れるコミュニティーハウスとして、自宅を解放している 60 歳代女性 D さん。信頼できる支援者が育ち始めたので、組織を法人化し、そこに遺贈をしたいと考えておられる。

##### **(対策)**

支援者の年齢や組織の内容から考えると、(絶対的)所有権を移転させることは、精神的にも税務面(贈与税、不動産取得税)でも支援者の重荷になると考える。そこで、当該支援者組織(NPO)に民事信託し、相対的な所有権、つまり管理権のみを負担してもらい、最終的受け皿は、別途当該支援組織に探してもらおうスキームを提案。

##### **(結果・中間報告)**

民事信託のしくみが理解できないので、遺言による遺贈方式を選択された。

##### **(効果・評価)**

民事信託は、遺贈のような絶対的所有権の移転と違い、目的を限定した移転で、まちづくり目的での権利集約方法としては有効性が高いものの、まだまだ知識啓発が不足しており、

「民事信託」という言葉だけで、敬遠される方が多いのが現実である。

その意味でも、誰もが安心して預けられるまちづくり限定信託機関としての「京都式まちづくりトラスト」の必要性を強く感じる。

### 3) のまとめ

わが国の今後の人口構成の予測から考えるに、寄付希望者は、ますます増加するであろう。当研究会では、当該2件以外にも数人の寄付希望をお持ちの方からの相談を受けた実績がある。

したがって、当研究会としては、当該支援活動を通し、適切な受け皿づくり制度「京都式まちづくりトラスト」(P17以下)の研究を進めていく予定である。

### 4) 京町家などの景観建造物を持続可能性をもって保全するために、第三者のマネジメント支援並びに技術的支援が必要なものが、15件中10件(66.6%)あった。

昨年度実施したアンケート調査でも明らかになったが、今年度の具体的支援活動の経過からも、そこに住む当事者やその親族だけでは、とても景観形成に寄与する建築物を保全し維持することは、そこで営まれる家業が続かない限り不可能と言っても過言ではない。

そこで当研究会では、不動産の権利関係や保全支援だけでなく、他の団体・機関と連携して、積極的に利活用支援を奨めていく必要性を感じている。このことは、建築物の維持保全だけでなく、それを支える「人」の承継の促進になるだけでなく、困難な権利関係の集約のモチベーションになるはずだからである。

### 5) 維持保全するために相続税対策が必要なものが、15件中6件(40%)あった。

当研究会に相談があった物件につき、比較的地価が高いところに立地しているものや、敷地面積が広い物件が多いことから、相続税の対象となる可能性があるケースが4割もあった。

当研究会では、無秩序な相続税対策こそその後の権利関係の複雑化、分散化を促進し、景観文化破壊の要因となっている実態から、相続税対策の支援は、あくまで承継対策が完了してから、次世代に負担を持ちこさない方法で行っていただくという姿勢を取っている。

そこで、承継候補者が同居することによる減税特例や、維持保全のための積極的利活用事業に伴う節税など、適宜、税理士(研究員)よりアドバイスをを行っている。

### ③京都式まちづくりトラスト構想について

当研究会では、3年前の結成時以来、景観文化・まちづくりに限定した不動産の受け皿機関「京都式まちづくりトラスト構想」の必要性を訴えてきた。イギリスのナショナルトラストとドイツのパブリックトラストを参考にした、日本独自の不動産集約機関(所有権または管理権の集約機関)である。そして、当研究会の最終的目標を、このスキームの実現においていると言っても良い。

そこで、今年度実施した具体的支援案件から、この「京都式まちづくりトラスト」のニーズを検証してみる。

## 1) 非営利信託制度「民事信託」の有効性

景観文化の保全達成の前提としての権利集約やその後の持続可能性を持たすために、現行法でも可能な民事信託契約（※案件ごとに適切な受託機関を設立）が有効なケースが15件中8件（53.3% 案件番号1、2、4、10、11、12、13、15）あった。

民事信託とは、信託銀行などの営利目的信託機関ではなく、非営利目的で行う信託制度のこと。いかなる個人や法人でも受託者になれるかわりに、信託業法の関係から、複数案件の受託はできない。このことが、まちづくりへの活用普及の障害となっていることから、新制度の誕生が望まれる。

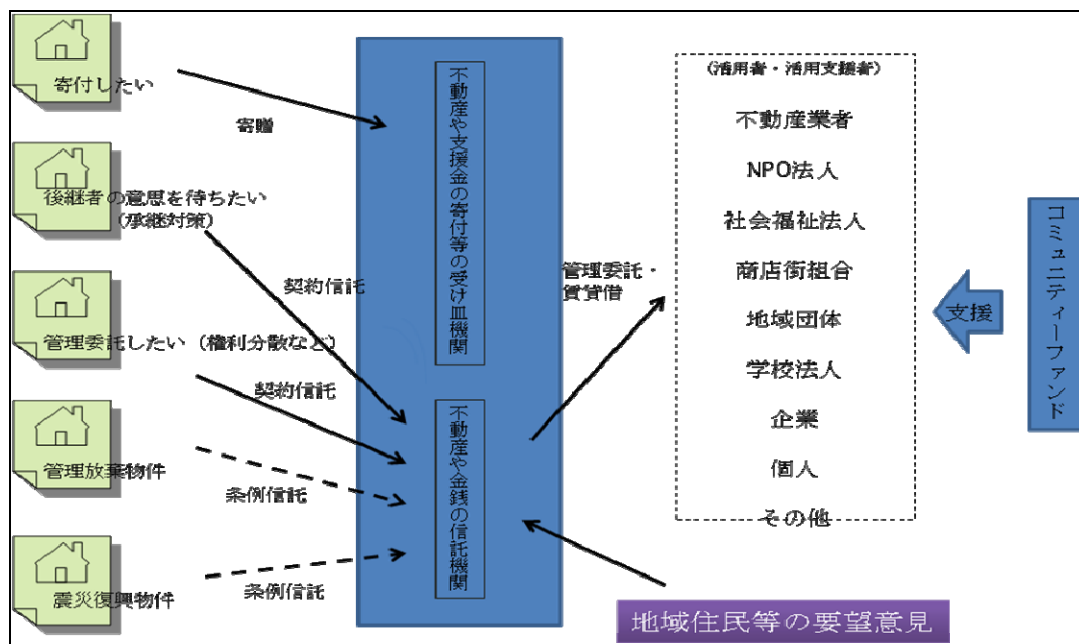
## 2) まちづくり目的限定の非営利信託制度と機関「まちづくりトラスト」の有効性

前項の内、信託業法の適用を受けず、反復継続して受託できる非営利信託制度としての「京都市まちづくりトラスト」が受託機関となる方が、所有者の信頼が得られ、また、所有者の推定相続人の信頼も得られやすく、いろんな意味で持続可能性が高いと思われるケースが、15件中6件（40% 案件番号1、2、4、10、11、15）あった。

ここで言う「まちづくりトラスト」とは、まちづくり目的に限定した非営利機関が反復継続して受託できる信託機関のことを言う。そのためには、信託法の改正、又は信託業法の適用除外を受ける改定が必要である。

さらに、最終的に公益的機関としての「京都式まちづくりトラスト」に所有権そのものを移転（贈与）した方が持続可能性が高まるとされるケースが15件中3件（20% 案件番号1、10、15）あった。この3件については、現所有者の意思としても表明されている。

図10 京都式まちづくりトラスト構想



### 3) 利活用支援の重要性

このまちづくりトラスト構想は、保全すべき景観文化に欠かせない不動産資産の受け皿機関という役割だけではなく、実際にそれら不動産を持続可能性をもって保全するためのマネジメント支援が重要と考えている（P16参照）。しかも、この利活用は、単なる維持費用の捻出だけを目的とした賃貸借などの活用ではなく、地域のまちづくりや界限文化の再生に寄与するような活用を推進することを目的とすべきであると考える。

そこで、当研究会では、地域内外の団体や行政機関、金融機関と連携し、不動産の活用の選定及びそれに対する支援スキームを構築すべく、現在、具体的に承継支援を要請されている案件をモデルに、活動を進めている。

## 3. 事後評価

### (1) 事業の効果

3年連続で「担い手支援事業」に採択していただいたお蔭で、継続して研究活動を継続できたことにより、本年度は、複数の具体的支援活動に至ることができた。このことは、活動効果として明確な実績を残すことができたという意味で大きい。特に、景観保全のため当研究会にご自身の不動産資産の将来を託していただけることを前向きに検討していただいている方が複数おられることは、何よりありがたいことである。

そこで、今後も相談事業を継続的に実施し、具体的な解決策の提案及び手続支援も含めて、ワンストップで受け止められる体制を目指していく。それにより、承継対策の重要性を周知するとともに、問題解決を通じて一軒でも多くの景観資産が受け継がれていくことが期待される。

### (2) 目的の達成状況

机上の研究や調査の域を超え、今年度は具体的に承継対策の支援をするに至り、当初の目標を大幅に上回り、相談20件、具体的な対策提案15件に及んだ（P10参照）。この内、10件が現在も手続き及び支援進行中である。この中で、当研究会に不動産資産を信託していただくことを検討いただいている方もおられ、大きな活動の成果となりつつある（法人化の必要性）。このように、権利関係が分散化していない案件の承継対策支援については、具体的手続きの開始段階まで成果が出始めているが、既に分散化している権利関係の集約が前提である支援案件については、集約後のイメージを示してその意義を理解していただくものの、当事者間の交渉に関しては精神的負担も含め困難を極めているのが実情である。その中で、残念ながらどうしても話し合いがつかず建物滅失にいたった案件も1件あるが、多くは当研究会が寄り添うことで、保全意思を保っていただいているのが現実である。

このように、わずか数件ではあるが、現実には景観に寄与している建築物を、放置状態から持続性のある再生利活用に導きつつあることは、目的達成の第一歩をスタートできたということが言えるかもしれない。

#### 4. 今後の課題

具体的な相談が持ち込まれる中、個人情報の扱いと専門家集団としての位置づけは明確にしている。初めての相談の場合、対策提案の段階までは研究会への情報開示を条件に無料で実施しているが、具体的な手続き段階からは、専門性が高く、資格者として責任ある作業を遂行するため有料作業に移行させる方法をとっている。このことに対する誤解を生まないシステムが必要である。

また、承継に関する問題は、簡単なヒアリングで解決することはほとんどない。当研究会では、相談者のこれまでのプライベートヒストリーを少しずつ時間をかけて紐解きながら、相談者の意思をわかりやすく整理することから始めるため、相当な時間と労力を要している。現在は、ボランティアベースで相談実務を進めているが、活動の継続を考えると、事業性との両立も工夫していく必要がある。

また、山林や田畑と同様、都市の不動産においても、所有者が特定できない物件の存在も予想されることから、その権利集約には、法律の壁や新しい制度の構築も必要となり、その方策も研究しなければならない。

#### 5. 今後の展開

当研究会は、当初京町家という京都の景観を代表する建築物の承継に特化してきたが、今後はその対象を、景観を形成する全ての不動産を対象とする予定である。

さらに、理想的なまちづくりトラストを実現させるためには、所有権が整理され、その物件における意思が明確となった後の、利活用の担い手の選出と育成システムを確立する必要があると考えている（P18参照）。

■ 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		
連絡先担当者名	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	<a href="http://www.machiya-shoukei.org/">http://www.machiya-shoukei.org/</a>		