

京町家の住み継ぎを支援する承継システムに関する研究

—所有者の意思を尊重する承継支援型民事信託の試行的実施—

主査 高田 光雄*¹

委員 森重 幸子*², 生川 慶一郎*³

本研究は、所有する京町家が自身の死後に解体されるのではないかと京町家所有者の不安に対して、死後も京町家を所有者の意思に沿った形で住み継いでいくための仕組みとして「承継支援型民事信託」を構想し、その可能性と課題について検討を行うものである。まだ一般的でない民事信託について、京町家所有者の協力を得て実際に信託契約を行い、実務的な課題について実証的に明らかにしている。それを踏まえて、汎用モデルとしての「承継支援型民事信託」のプロセスとスキームを検討し、現状では同一の主体が信託を反復継続して受託できないという限界があるため、民事信託を利用した上で公的主体へと寄付するスキームを提案している。

キーワード：1) 町家, 2) 住み継ぎ, 3) 民事信託, 4) 所有者, 5) 承継

A STUDY ON THE SUCCESSION SYSTEM OF KYO-MACHIYAS

- Through The Trial of Personal Trust for the Succession of Kyo-machiyas in line with Owners' Intention -

Ch. Mitsuo Takada

Mem. Sachiko Morishige, Keiichiro Narukawa

This paper aims to examine the potential of personal trust as a means of succeeding Kyomachias in line with owners' intentions after their deceases. We made the real contract of a personal trust on trial with a Kyomachiya owner, who was interested in this system. Through this trial we pointed out the practical problems of a personal trust contract. On that basis we brought up a prototype process of a personal trust at the present moment by which Kyomachiyas were conserved and succeeded to some public organizations.

1. 研究の背景と目的

1.1 研究の背景

京町家は、京都の伝統的な建築様式を伝え歴史都市・京都の景観の基盤を構成しているとともに、洗練された都市居住文化を育み、現在も住まいや仕事場として広く利用されている。京町家は京都のまちの歴史・文化の象徴とも言えるが、年間約1.5～1.8%の割合で減少していることが明らかになっている^{注1)}。京町家を保全していく上での課題として、居住者あるいは所有者の高齢化の進行や、維持修繕費の負担、相続に関連する問題などが指摘されており、これらを背景に今後も空き家の増加や、相続時における京町家の滅失などが進んでいくことが予想される。

良好に維持管理されている京町家の所有者を対象としたアンケートによると、将来についての設問において、町家のまま残したいが難しい、子や孫がいても将来の予測がつかない、相続人に任せると言った回答が見られた。

また、子や孫などの承継者が決まっていると回答しつつも第三者による承継支援の仕組みに関心を寄せる回答者も見られ、相続承継に関して京町家所有者が不安を抱えている状況が明らかになっている^{注2)}。

京町家に代表される歴史的な建築資産を将来にわたって残していくためには、建築物の保存・再生技術だけではなく、第三者も含めて適切に管理することができる者へと繋いでいく、住み継ぎを支援する承継システムの開発が急務となっていると言える。

1.2 「民事信託」を利用した不動産承継について

「民事信託」とは、信託の受託者が特定の者だけを相手として営利を目的とせず反復継続せずに引き受ける信託を指す。営利を目的として反復継続して信託を引き受ける商事信託とは全く異なるものであり、信託業法の規制を受けない個人間の契約行為である。2007年の信託法の大改正において、自己信託や遺言代用信託といった多

*¹ 京都大学大学院工学研究科建築学専攻, *² 武庫川女子大学生活環境学部建築学科, *³ 京都市住宅供給公社

様な信託類型が新たに認められるようになったことから、公益的な目的やまちづくりといった場面での民事信託の活用の可能性が模索されている。

1.3 研究の目的

本研究は、京町家所有者の意思を尊重する仕組みとして「承継支援型民事信託」を提案し、京町家所有者の協力による試行的実施を通じて、一般化に向けての課題を実証的に明らかにすることを目的とする。図1-1に「承継支援型民事信託」の概念を示す。まだ前例も少なく一般的にも理解が進んでいない「民事信託」について、京町家所有者と不動産民事信託の契約を行った上で実際に所有権移転の登記を行うことで、具体的な課題や今後の方向性についての検証を行う。

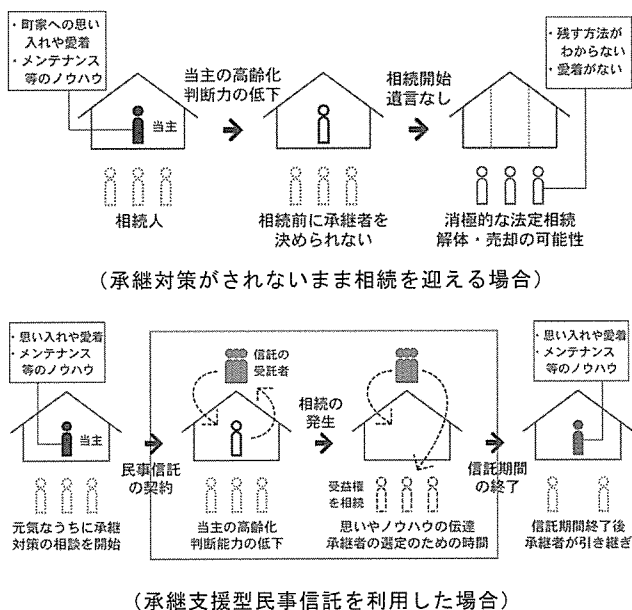


図1-1 承継支援型民事信託の概念図（筆者作成 文献6より）

1.4 研究方法

本研究は、試験的に主査が受託者となって1年間の不動産の民事信託契約を交わし、実際に所有権移転の登記を行うなど必要な手続きを行うとともに生じた課題を整理するアクション・リサーチの方法をとる。実験信託の施行に当っては、主査および委員も所属する京都まちづくり承継研究会のメンバーの支援を得て行う。京都まちづくり承継研究会とは、京町家の滅失の背後に相続承継問題があり、その解決が京町家および京都らしい景観の維持保全につながるという問題意識を共有した司法書士、弁護士、税理士、会計士、および建築の専門家によって2010年に結成された研究会である^{注3)}。

また、承継支援型民事信託の一般化に向けたスキームの立案にあたっては、京都まちづくり承継研究会のメンバーを含む専門家へのヒアリング調査、および研究協議

会の開催によってスキームの改善を図り、立案するものとする。

2. 所有者および対象不動産に関する前提条件の整理

2.1 所有者の意思の把握

所有者に対するヒアリング調査を通して、所有する京町家の承継に関する考え方を把握した。所有者は70代女性N氏であり、京都市下京区に位置する自己所有の京町家に単身で居住している。配偶者および子はおらず、相続人としては甥が存在するが、相続人への京町家の承継は特に希望していない。

表2-1 京町家の承継に関する所有者の思い

○京町家の承継に関するこれまでの経緯 20年ほど前に一度寄付を考えて京都市に相談したことがあるが対応してもらえず諦めた。町内会への寄付も少し考えたが法人格が無いので無理と聞いたことがある。
○自宅を残したいと思った理由 自宅周辺には町家が数件並んでおり、よくまちなみが残っている。便利な立地でもあるので上手く使えば残していけるのではないかと考えた。
○自宅を残すに当たっての希望（ハード面） 粗末な使い方はしないで欲しい。特に1階座敷の床の間まわりや欄間、2階の座敷まわりなどは、つぶしてはいけないと思って今まで残してきた。元のまま残しているところは壊すと二度と元に戻せないと思うので壊さないで欲しい。
○自宅を残すに当たっての希望（ソフト面） 誰かに個人的に依頼することはできるかもしれないが限界がある。継続性が担保されるシステムとして構築されるのが望ましい。
○使い方についての希望 住宅でも地域活動の拠点などでもよい。店舗などの商業施設が絶対にだめということはない。今の建物を残しながらうまく使えるのであれば用途は問わない。個人でも団体でもこだわりはない。
○自宅の承継・活用開始の時期について 基本的に元気な限りこの家に住み続けたい。病院や施設等どうしても移らないといけなような状態になったら、その時点から活用を考えてよい。

ヒアリング調査概要 調査時期：2012年6月、ヒアリング対象者：N氏、聞き手：生川、森重、他3名（京都まちづくり承継研究会メンバー2名、京都市景観・まちづくりセンター職員1名）

2.2 信託の対象となる不動産の状況

(1)京町家A

N氏が現在居住する京町家である。京都市中心部の繁華な幹線道路から少し入った位置にあり、交通や買物に

も便利な好立地である。N氏が子供の頃に家族で暮らしていた家であり、N氏が50代の時に父親が亡くなって以降はN氏の住まいとしてN氏が再び居住している。もともとは通り庭沿いに表の間、玄関、中の間、奥の間がある1列型の町家で、表の間に出窓型の格子がついた仕舞た屋の形式だった。N氏が再び住まうことになった際に大きく改修されているが、木や土といった自然材料を多用した改修になっている。奥庭に洗面や寝室の一部が増築されているが、残った部分は手水鉢や石が配置された和風の庭として残されており、室内に採光と通風をもたらしている。

表 2-2 京町家 A 物件概要

所在地	京都市下京区
階数	2階建
建築年	不詳（明治時代後期）
構造規模	間口2間半、奥行き8間＋奥庭 伝統的木造軸組構法

(2) 共同住宅の住戸 B

N氏は、居住中の京町家とは別に、京都市中心部の至便な立地に共同住宅の1室を所有しており、以前から賃貸している。京町家を自分の死後も残していくことを考えた際に、この住戸Bも合わせて活用することで京町家の維持管理に役立つのであればそれでも構わないという意思をもっている。本来は、京町家Aを信託してN氏の相続開始後も維持管理を続けることを想定しているが、今回の実験信託では住戸Bを信託物件とすることとした。その理由として以下の2点が挙げられる。まず、今回の信託は本契約の前に不動産の民事信託を実験的にを行い、実務的な課題を洗い出すとともにN氏に民事信託について具体的に理解していただくことを意図する試行であり、京町家A本体を対象とするよりも小規模な住戸Bのほうが心理的抵抗感も少なく受け入れられやすかったためである。もう1点は、京町家Aは現在N氏が居住中であり、N氏は現時点では基本的に健康で通常的生活を送っているため、日常的な維持管理行為はご自身で行われており、信託を実験的に行うことの効果があまり得られないと考えられたためである。

表 2-3 共同住宅の住戸 B 物件概要

所在地	京都市中京区
建築年	1994（平成6）年
構造規模	鉄筋コンクリート造8階建の4階 1K 36.43㎡

2.3 課題の整理

(1) 将来の解体のおそれ

所有者は自己所有の京町家が自分の死後も町家として残って欲しいと願っているが、近親に適当な承継者が見当たらず、何も対策をしなければ将来解体される怖れがあることを不安に思っている。京都市や町内会といったところに受け取ってもらえると安心できるがそれも断られた経緯があり、どうすればよいのか思案している。

(2) 民事信託の活用の利点

信託とは、「特定の者」（受託者）が「一定の目的」（信託の目的）に従い、財産の管理または処分およびその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいう^{注4)}。そもそも信託とは、中世ヨーロッパの十字軍遠征時代、出征する兵士が残された家族を扶養する目的で、その所有財産を信頼できる友人に託したことから始まったと言われている（図2-1）。委託者と受託者の信頼関係を前提とし、受託者が信託財産の正式な名義人となる。信託の収益配当を受け取る者を受益者と呼ぶ（図2-2）。

信託の機能として、財産管理機能、倒産隔離機能、財産の転換機能などがあるが、不動産の承継支援という面からみると、委託者にとって、①特定の財産を他の財産から分離して、信頼に足る受託者に財産の管理・処分を委ねることができる、②信託財産は相続財産から切り離され、委託者死亡後も信託行為を継続することができる、③委託者の意思を尊重した契約内容を個別に設定できる、といったメリットがある。このようなメリットが得られるように行われる信託を、本研究では「承継支援型民事信託」と呼ぶ。遺言や任意後見等、相続にまつわる各種の制度の中で、唯一、民事信託のみが生前に契約し死亡後まで永続的に設定できる契約である（図2-3）。

(3) 信託を利用する上での課題

信託を利用することによって、相続開始後も所有者の意思に応じた京町家の維持管理が可能となるが、現状では以下のような課題が存在している。

第一は、信託に対する理解の不足である。信託と言うと一般的には資金運用のための投資信託のイメージが強く、本研究が想定しているような信託の活用方法に対す

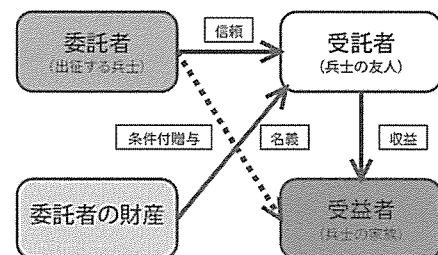


図 2-1 信託の起源^{注5)}

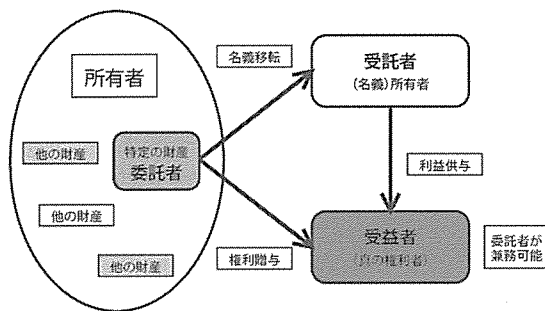


図 2-2 民事信託の考え方⁵⁾

	健全時	能力衰退	被後見	死亡	その他
遺言・死因贈与	作成・・・	・・・	・・・	発効→	終了
法廷後見		申立→	発効→	終了	
任意後見契約	契約・・・	・・・	発効→	終了	
委任契約	契約→→→	→→→	一部終了	終了	
死後事務委任	契約・・・	・・・	・・・	発効→	終了
民事信託	契約→→→	→→→	→→→	→→→	→→→
生前贈与・保険	契約=完了				

図 2-3 各種の相続リスク対策制度の比較⁵⁾

る理解はまだまだ進んでいない。そのため、京町家の所有者が信託の委託者となって契約を結ぶには、心理的なハードルがあると考えられる。

第二は、受託者の選定に関わる問題である。自らの死後に京町家が解体される不安を抱える所有者は、そもそも血縁者の中に京町家を託す相手が見つからないと考えられる。血縁者以外に託す場合は、信託における公的な主体が考えられるが、現在の日本にはパブリックトラストのような組織は存在しない。現状の民事信託は、反復継続せずに行う一度きりのものとされており、同じ受託者が複数の所有者からの委託を受けることができないことが問題である。血縁で受託者が見つけれない所有者にとって、第三者で受託者の引き受け手を見つけるのは困難が伴うと考えられる。

第三は、二点目とも関連するが、最終的な所有権の移転先の問題である。信託契約では、信託期間の終了時期を決めず、委託者の死亡後も信託を継続することができる。しかし、仮に信託できる受託者が見つかったとしても、委託者の死亡後、受託者が永久に信託を継続することは、受託者が大規模な組織でない限り現実的には難しい。その場合は、委託者の意思に沿った利用をしてくれる新しい所有者が見つければ所有権を移転するという契約にしておくことも考えられる。例えば、委託者の孫の世代などで、今すぐは引き継ぐことができなくても将来的には引き継ぐ可能性がある場合なども含まれる。しか

し、最終的な移転先の目処が全く立たない場合は、信託契約を開始すること自体が困難になる可能性もある。

2.4 小結

自身の死後も京町家が保全されることを望む所有者にとって、「承継支援型民事信託」は非常に有効なものである。しかし現状では上述のような課題も存在する。以下では、前項で挙げた課題のうちの一点目に関連して、実験信託を通して3、4章で具体的に検証する。さらに、第二、第三の課題については5章で検討を行う。

3. 実験信託の試行的実施

3.1 実験信託のスキームと契約内容の検討

(1) 信託スキームの変遷

本研究における実験信託の検討は、2012年10月に自分の死後は境界の景観保全のために自身所有の京町家を適切な機関に寄付したいという相談が、N氏から京都まちづくり承継研究会に寄せられたことに始まる。過去に自治体への寄付を検討されたこともあったが、なかなか受け入れてもらえず、現在に至っている。

実験信託スキームを設計するにあたり、現在居住中の京町家を対象とする、第三者がN氏の意思を尊重し意思決定する、現在は定まっていないが最終的には適切な受け皿機関に寄付する、以上の3点が前提条件となった。特に本実験信託の特徴は、最終的な承継先が定まっていないことから、受託者の選定に困難を極めた。また、このスキームを成立させるためには法務、税務、建築の3分野にまたがる専門・技術的支援が不可欠であり、これらの役割をどのように組み込むかも課題となった。以下にその検討履歴を示す。

① 当初案

N氏から相談を受けた当初は、実験信託の意思決定者である受託者に専門・技術的な知見を有する京都まちづくり承継研究会(以下、研究会という。)を据えることで、スキーム全体の信頼性を高めることを目指した。一方で、研究会が受託者となることとでその監督機能をどのように分離するかが課題となった。また、N氏の負担を低減するため受益者代理人を設置し、N氏の意思を尊重するために信託スキームを監督する指図権を受益者代理人に委任することとした。

しかし、この実験信託の受託者に研究会がなくなると、信託業法により研究会が反復継続して他の信託契約の受託者になることができないことから、設計の見直しが必要となった。

② 修正案

最終的に適切な受け皿機関が見つからなかった場合に、

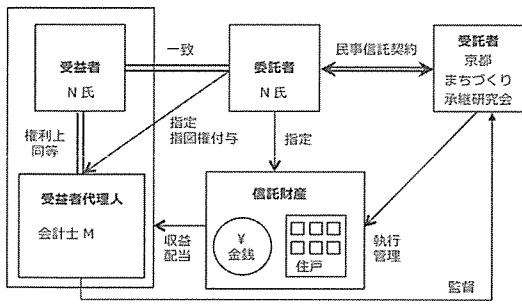


図 3-1 実験信託スキーム（当初案）

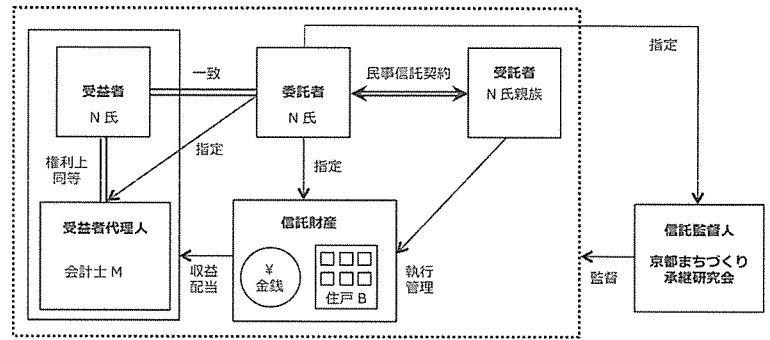


図 3-2 実験信託スキーム（修正案）

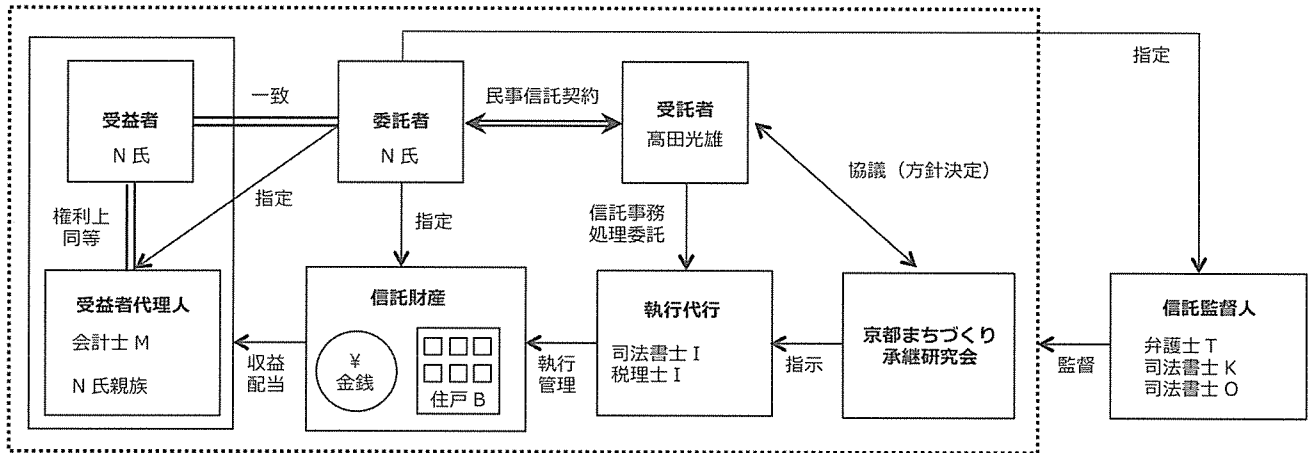


図 3-3 実験信託スキーム（最終案）

将来的に実験信託を本契約に移行させる際には N 氏の親族に信託財産を帰属させることや、N 氏が自身の親族の理解を得やすいことにも配慮して、受託者を N 氏の意味に比較的理解のある親族（甥）とすることとした。受託者に対する専門・技術的支援も含めて研究会が支援することとし、信託監督・指図人となることでスキーム全体の適切な運営を担保する案を提示した。

しかし、現実には受託者が信託スキームの意思決定者であることから、諸手続きに対する事務がその都度発生してしまうなど、受託者に負担がかかってしまうことから、親族（甥）の了承が得られないであろうという判断から再度、見直しが求められた。

③最終案

受託者の選定に難航しているときに、N 氏から、第三者から受託者を選定するのであれば社会的な立場のある学識者であり、研究会の顧問でもある本研究の主査個人にお願いしたいとの申し出を受けた。信託の受託は大きな責任を伴うものであり、第三者である個人が受託者となるのは一般的に困難であるが、今回は期間を区切った実験的な試行であることから本研究の主査が受託者となることに決まった。また、受託者の信託スキームの運営上必要となる事務を低減することを目的に新たに執行代行を設置し、研究会は受託者の意思決定を支援するア

ドバイザーとして位置づけ、研究会の構成員である弁護士および司法書士が信託監督人としてスキーム全体を監督する体制とした。

(2) 契約内容と工夫した点について

民事信託自体がまだまだ社会としての実績が少なく、一般市民には理解が及びにくいものであることから、できる限りわかりやすく、内容的にもシンプルなものとするのを心がけた。

本信託契約の特徴的な内容としては、実験信託であることからあらかじめ信託期間を定めていること、受益者の判断能力が低下した際のリスク回避、建物管理委託をこれまで行っていないことから本不動産の管理・運用方法について明記している。以下に、前述した内容の契約条文を列記する（表 3-1）。

3.2 実験信託の試行的実施に伴う諸手続と課題

(1) 実験信託における諸手続

実験信託を試行的に実施するにあたり、信託契約の締結に始まり、信託財産の登記、信託口座の開設、その後これまで所有者が行ってきた建物管理に関わる諸手続をする必要がある。以下に、信託期間中における受託者業務を時系列で整理したものを示す（表 3-2）。

表 3-1 契約内容を工夫した点（信託契約書抜粋）

<p>(信託期間)</p> <p>第3条 本信託は、本契約締結の日から効力を生じる。</p> <p>2 本信託は、甲の死亡又は平成27年3月31日のいずれか先に到来した日の経過をもって終了する。</p> <p>3 前項の本信託の終了日の到来する前に限り、甲及び乙の合意により、信託期間を延長することができる。</p>
<p>(受益者と受益者代理人の権利行使)</p> <p>第6条 前条の定めにかかわらず、受益者は、信託法上の受益者の権利の一切を行使ことができ、受益者代理人は、受益者からの別段の授權がある場合を除き、信託法上の受益者代理人の権利の一切を行使することができない。ただし、受益者代理人は、合理的根拠に基づき受益者の事理弁識能力が低下したものと判断したときは、信託法上の受益者代理人の権利の一切を行使することができる。</p> <p>2 前項ただし書きの判断は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、次条で定める信託監督人の全員がこれを認めたことを要件として、受益者代理人が全員一致でなさなければならない。</p> <p>(1) 医師の診断により能力の低下が認められたこと</p> <p>(2) 能力が明らかに低下したものと認められる事情が生じたこと</p>
<p>(本不動産の管理・運用方法)</p> <p>第11条 乙は、受益者の指図に基づき、本不動産に係る入退居管理及び修繕・維持（施工業者の選定、資材の選定を含む）等の管理・運用方法については京都まちづくり承継研究会と協議して決定するものとし、これに従って、本不動産の管理・運用を行う。</p>

表 3-2 信託期間中の受託者業務

H26.04.01	不動産民事信託契約の締結 委託者より敷金150,000円、信託財産100,000円預かり
H26.04.23	信託を原因とする所有権移転登記及び信託登記 左京税務署（受託者納税地）へ調書提出
	・「信託に関する受益者別調書合計表」 ・「信託に関する受益者別調書」
H26.04.25	左京税務署より返信受取
H26.06.19	管理不動産の調査、管理会社へ重要事項調査依頼書送付
H26.06.20	重要事項に関する調査報告書郵送にて受取
	・重要事項に係る調査報告書 ・管理規約書
H26.07.03	マンション管理人から前年度の管理組合総会議事録受取
H26.08.12	大手都市銀行の京都市内の支店にて信託口座を開設
H26.08.13	受託者より信託口の預金口座の通帳、印鑑を預かり
H26.08.18	委託者より管理費の引落口座の変更書類を受取
H26.08.20	マンション居住者へ賃貸人地位変更の通知 マンション管理会社へ管理費の変更書類郵送にて提出
H26.08.25	委託者より今年度のマンション管理組合総会資料を受取
H26.12.16	建物管理業者からの更新手数料の請求書を受取
H27.01.08	建物管理業者へ更新手数料の支払
H27.02.02	左京税務署（受託者納税地）へ調書提出
	・「信託の計算書合計表」 ・「信託の計算書」
H27.02.28	委託者兼受益者の確定申告用資料として、不動産所得の収支計算書を提出
H27.04.24	固定資産税の支払
定期業務	※入居者からの家賃入金確認および管理費の引落

(2) 手続き別に見た課題の整理

① 信託財産の登記

2014年4月に信託を原因とする所有権移転登記及び信託登記の手続を行った。それに伴い、不動産登記法に基づき、委託者、受託者、受益者に関する事項等のほか、所定の信託条項及びその他の信託条項の内容が登記（公示）される。このように登記されることに対して一般的には心理的な抵抗感があることも考えられるが、今回はN氏に事前に説明し了解を得た。対象とした住戸Bには抵当権等の既存の権利は付着していなかった。抵当権等が付着していると信託契約自体ができない訳ではないが、その場合は信託期間中の費用を考える際に特に注意が必要となる^{注6)}。

② 信託口座の開設

2014年4月から6月にかけて実験信託の試行的実施に合わせて、地元金融機関（2行）に受託者名義ではなく、民事信託口名義の口座開設を打診したが、前例がないという理由で口座開設は難しいとの回答を受ける。

続けて7月に大手都市銀行の京都支店に同様の打診を行った結果、同様の理由で断られたが、同行の京都市内の別支店では了承が得られた。平成26年8月12日付で大手都市銀行の京都市内の支店にて委託者兼受益者名の「信託口」の普通預金口座を開設した。これにより、家賃や管理費等の入金先の変更手続きが可能となった。

できれば今後の民事信託の普及促進を期待して、京都の地元金融機関での口座開設を実現したかったが、理解を得るには時間が必要であることが明らかとなった。

③ 信託期間中の費用

信託期間を1年間に期限を切って開始したことから、契約期間終了予定の平成27年3月末までの計算期間でも問題はないが、N氏の計算期間での収支計算書を作成する必要があることから、信託の計算期間もN氏の計算期間に合わせることで事務手続き上最も効率的であり、12月末締めで収支計算書（表3-3）および賃貸対照表（表3-4）を作成した。

決算書を作成するにあたり、信託財産の金額について購入金額から減価償却費を控除した金額を計上するのが一般的であるが、今回の場合は購入金額が不明であったため、その記載方法について検討が必要となった。具体的には、「路線価などを使った相続税評価額」、「固定資産税の評価額」「時価」等が考えられるが、減価償却費の計算の基礎となる金額と違う金額を記載することも混乱をきたす可能性がある。しかし、減価償却費の計算の基礎となる金額を参照する場合、取得価額不明であれば0円（または、備忘価格1円）となってしまう、実際の価値と大きく離れた金額となってしまうという問題が明らかとなった。

今回は、N氏の税金計算の資料となることを優先し、建物については、取得価額不明のため、金額の記載は無

しとした。但し、信託関係者に正しい情報を伝えるため、物件詳細を注記事項として記載することにした。

もし対象物件に抵当権等が付着しており支払いが必要である場合はその支払いも含めて事前に計画することが必要である。

表 3-3 収支計算書（平成 26 年 4 月 1 日～12 月 31 日まで）

収入の部	支出の部
家賃収入 9 ヵ月分 更新料収入 平成26年11月7日入金	租税公課 固定資産税 9 ヵ月分 支払手数料 マンション管理費 9 ヵ月分 振込手数料 更新手数料 信託物件調査費用
	支出合計
	当期収支差額
収入合計	支出・収支差額合計

表 3-4 貸借対照表（平成 26 年 12 月 31 日）

資産の部	負債の部
普通預金 大手都市銀行	未払金 更新手数料 委託者立替分 税理士立替分 預り敷金 未払分配金
	負債の部合計
	純資産の部
	信託財産
	純資産の部合計
資産の部合計	負債・純資産の部合計

※ この他に、信託財産として住戸 B がある。

3.3 所有者の意思を尊重した建物管理

N 氏が所有する物件の賃借人より、2014 年 9 月に物件の水回りの不具合についてのクレームが発生し、不動産会社を通じて信託事務処理担当者に連絡があった。事務処理担当者を窓口とし、まちづくり承継研究会と適宜協議しつつ対応を行った。結果的には、設備の老朽化による不具合として機器の更新を行うことで決着したが、これまで建物管理を不動産業者に完全に委託することなく、所有者自身の時々の判断によって行ってきた経緯があることから、意思決定の過程において様々な調整が必要となった。

実験信託では、所有者の意思を尊重した決定を行うことに重点をおいて、契約内容を検討してきた。しかし、所有者に代わって実際に事を判断し決定するにあたっては、第三者として客観性の高い決定が求められる場合と、所有者ならではの個性に配慮した主観性の高い決定が求められる場合が出てくる。

今回の実験信託では、不動産の管理・運用方法について「受託者が京町家所有者の指図に基づき」と契約書に記載したことから、最終的な判断は所有者に委ねられることとなったが、場合によっては受託者としての善管注意義務から所有者の意思に反する決定を下さなければならないことも想定しておく必要があることがわかった。

受益者が委託者と同一、更には所有者とも同一となっており、一所有者として責任を持つ建物管理のあり方と信託契約に基づく受託者が組織として責任を持つ建物管理のあり方の相違について、契約締結時に協議しておくことが重要であることが明らかとなった。

4. 京町家を対象とする信託契約のシミュレーション

4.1 京町家特有の改修に対する考え方

(1) 京町家の施工単価について

在来工法の木造住宅に比べ、京町家の場合には伝統構法ということもあり、同じ修繕内容を発注するにしても、工事を請け負える事業者が限定されることもあり、施工単価が高くなる傾向がある。

また、一般的に借家建ちではない京町家の場合は、使用されている材種は比較的高価なものが多いことから、すべて同等の材種で修繕することは、費用的に難しいことがある。逆に信託契約として、同等の材種を制約条件とする場合には、それ相応の金銭信託を追加するなど、スキーム構築の際に配慮しておく必要がある。

(2) 内装の改修方針について

賃貸物件であれば、内装等の劣化度が家賃に大きく影響してくるので、入退去時に廉価なものであっても新しく取り換えるのが一般的である。しかし、京町家の場合、内装として時間が経過し多少の劣化があったとしても土壁・漆喰壁など伝統的な仕上げが好まれる傾向がある。劣化度合いに対する許容度は、借主の個人差によるところもあることから、必ずしも新しく更新されていけばよいというものでもなくその判断は非常に難しい。

(3) 改修費用の負担について

一般的な賃貸住宅の場合には、主要構造部に限らず内装も含めて建物全体を家主負担で修繕し、その費用については家賃に転嫁し回収するケースが多い。しかし京町家の場合には、上記のとおり劣化した内装が評価されることがあるだけでなく、特に京町家を希望する借主の中には多少自己負担がかかったとしても自らの好みに内装を改修したいという嗜好を持っていることもあることから、主要構造部は家主負担とし、内装部分は借主負担とするケースも増えてきている。

信託契約にて所有者の京町家の保全に対する意思の中には、内容の変更を制限する内容も含まれることから、信託物件の賃貸契約内容には、十分注意する必要がある。

4.2 京町家 A の利活用方法の検討

(1) 維持費用の算定

今後の信託物件として追加を予定している京町家 A を維持する上で必要となる経費について、概算ではあるが

表 4-1 に示すように想定した。ただし、信託事務費等については、これまでの実績等がほとんどないことから、一般的に弁護士が法定後見を請け負う時の報酬である 5

表4-1 京町家Aの維持費用内訳（概算）

年間支出	小計：60万円/年（5万円/月）	
固定資産税	15万円/年	
火災保険・地震保険料	5万円/年	
小規模修繕費用	30万円/年	
信託事務費等	60万円/年	
	小計：110万円/年（9.2万円/月）	
初期改修費用 ※本物件は状態良好	不要	
主要構造部の健全化	500万円/25年	
賃貸住宅の場合の設備更新等	500万円/25年	
	合計：150万円/年（12.5万円/月）	

万円/月を参考価格として引用した。京町家 A に限っては、現所有者が定期的に維持修繕等を行っており、非常に建物の状態が良いことから、初期改修費用はかからないものとして見積もっている。信託スキームを一般化する場合には、初期改修費用として少なくとも 600 万円/25 年は想定しておく方が事業リスクを低減することができると考えられる。

以上より、今回の場合は、地震や火災など特別な事情で建物自体が滅失することがなければ 12.5 万円/月（初期改修費用 500 万円を想定した場合；14.5 万円/月）の運営経費で持続可能なスキームが構築できると考えられる。

(2) 町家の利活用別の事業シミュレーション

京都市内で京町家のサブリース事業に関する実績を多く有する不動産事業者会長に、京町家 A の利活用の可能性についてヒアリング行った。ただし、個人情報保護に配慮し、信託物件の所在地は特定せず、四条河原町の南西エリアという大まかな立地条件と建物概要（築年数や現在の建物状態）、平面図（1 階、2 階）に加え、N 氏の意味である外観の保全や建物改修にあたっての制約等を提示するのみに止めている。以下にその結果を示す。

① 地域施設としての利用

まちの縁側のスペースなどであれば、改修無しで現状のままでも利用可能である。家賃収入がほとんど見込めないため、信託財産に多額の金銭を追加する必要がある。

② 一般の賃貸住宅として賃貸借

家賃 12～15 万円/月程度が見込める。町内会への入会を条件にしても、十分募集可能と考えられる。

③ 事業用の店舗として賃貸借

家賃 20～25 万円/月程度が見込める。改修費用はテナントが拠出するケースが多いため、初期費用の負担は軽減

される可能性がある。しかし大きく内装等が改変されてしまう可能性あるため、入居前の事前調整を慎重に行う必要がある。

④ 不動産事業者へのサブリース（定期借家 10 年※）

a) 一般賃貸住宅として転賃借

家賃 12～15 万円/月程度を想定し、最低保証賃料 10 万円程度が見込める。

b) 短期賃貸借（マンスリー）

家賃 20～30 万円/月程度を想定し、稼働率等を勘案しても最低保証賃料 12 万円が見込める。

c) 旅館

2 万 5 千円～/1 泊程度とし、稼働率 70%程度と想定すると 50 万円/月程度が見込める。事業実施には旅館業法による許可を受ける必要があるため、初期改修費用は賃貸住宅と比べて高額となる。また、日常的に旅行者が出入りすることから町内会に迷惑をかけてしまう可能性がある。

4.3 京町家 A に採用する事業スキーム

(1) 信託契約に適した事業スキームについて

今回のように、京町家所有者の意思を尊重した信託契約（収益よりも景観保全への貢献）を締結する前提の場合には、できる限り京町家の想定外の改変に対するリスクを低減させるためにも、店舗ではなく一般賃貸住宅として活用することが望ましいと考えられる。しかし、一般賃貸住宅では事業採算が取れないことから、運営等にノウハウが必要となるが短期賃貸借（マンスリー）で不動産事業者へのサブリース契約も一つの選択肢と考えられる。

サブリース契約の定期借家期間について、10 年では短いという意見もあるが、信託のように途中であまり変更を受け入れにくい契約を締結する場合には、逆に経済状況の変化を 10 年以上先まで想定して事業内容を変更できないスキームを構築してしまう方がむしろリスクが高く、10 年で一度内容を見直すことをシステムとして組み込んでおくことの方がよいと考えられる。

(2) 事業者の選定について

所有者の意思を尊重することを第一義に考えれば、信託物件の改修や利活用に関する制約等を遵守できる事業者を信託契約の締結時点で指定事業者として登録しておくことが最も望ましい。ただし、現実的にはそう簡単に入居の大工さん等が減ってきている状況の中で、事前登録は難しいと考えられる。

契約としてどのように記載するべきか課題は多くあるものの選定の基準となる指標を示すなど、所有者不在であっても所有者の意思に沿った選定ができる仕組みは最低限必要である。

4.4 小結

信託の対象となる京町家の立地や規模、建物状態等の条件によって、維持管理費用や利用方法の可能性は大きく異なる。受託者による維持管理が開始した時に、委託者の意図に沿ってどのような利用方法を想定することができるか検討し、その収益と維持費用とのバランスについてシミュレーションを行うことが重要である。

5. 承継支援型民事信託の汎用モデルの検討

5.1 信託契約を行うまでのプロセス

信託契約を行うに際して、まず建物に対する委託者の思いの聞き取りが重要である。建物の何を保全したいと考えているのか、どの部分を特に重視しているか、どういった改変ならよいかと考えるのかといったことを聞き取り、将来の管理・利用方法の検討の際の前提条件を整理する必要がある。その際には、これまでの住まい方や、委託者の価値観などにも触れるなど、ある程度時間をかけてできる限り広範な内容を聞き取ることによって、委託者の考え方をより深く理解することができると考えられる。また、実験信託を通して、事前の物件調査及び、物件の管理・利用方法に関する具体的な検討が重要であることがわかった。特に、建物の状況や特徴から考えられる客観的な判断と、委託者の思いに沿った維持管理に齟齬が生じる可能性がある場合は、慎重な検討が必要である。

次に、受託者および受益者の選定のためには、委託者の血縁関係や人間関係について聞き取った上での協議が必要となる。さらに、建物の将来の管理・利用に関連して他の資産の状況を聞き取る必要がある場合や、信託開始のタイミングを決めるために委託者の健康状態や施設入居等に関する考え方などといった情報まで聞き取る必要がある。これらの情報を総合して、委託者の意思に沿った形で信託契約書を作成する（図 5-1）。

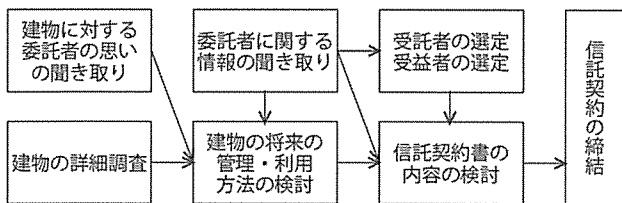


図 5-1 信託契約までのプロセス

5.2 信託契約後のプロセス

信託契約の締結は、委託者自身の判断能力が十全であることが絶対条件である。そのため、契約締結と同時に信託を行い受託者による維持管理を即座に開始する必要はない。特に、委託者が健康状態で居住中の建物を信託

の対象物件とする場合は、契約と同時に信託を開始するよりも、当面は委託者自身による維持管理を継続するほうが合理的であると考えられる。そのため、契約後すぐに信託行為が開始するのではなく、一定の条件によって信託行為が開始する契約とすることが考えられる（停止条件付き契約）。信託の開始時期は、委託者の状況や考え方に沿って自由に設定することが可能である。例えば、委託者の判断能力が低下した時（成年後見人による後見が開始された時）、施設への入所等によって対象とする建物から委託者が転出することになった時、または委託者の生存中は信託を開始せず、死亡によってはじめて信託を開始するということも可能である。

信託契約を行ってから実際に信託を開始するまでの期間は、受託者と委託者は定期的に連絡をとり、委託者がどのように建物の維持管理を行っているかを受託者が可能な限り観察・記録することによって、信託を開始し受託者が維持管理を行う際の指針とすることができる（図 5-2）。

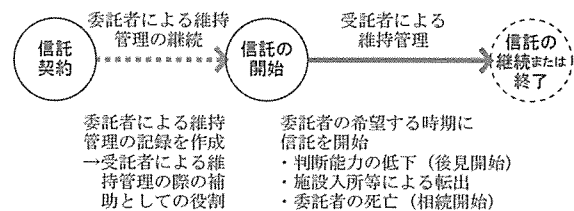


図 5-2 信託契約後のプロセス

5.3 受託者の選定と最終的な所有権の移転先について

今回行った実験信託では本研究の主査が受託者となっているが、3章で述べたように、受託者の選定は難航した。本研究の主査が受託者となったのは、当然ながら委託者と受託者の双方の理解が得られたためである。委託者は主査の肩書きや承継研究会の補佐の存在等により信頼をおくことができた。一方で、受託者になる立場から見ると、承継研究会のような専門家集団や実務的な補佐の存在が重要であるとともに、実験信託として期間を区切っていることも重要であった。信託期間が区切られていなかったり、最終的な所有権の移転先の目処が立っていなかったりする場合、個人が受託者を引き受けることは一般的に困難であると考えられる。特に血縁者でない場合など、信託への無理解から財産目当てといった誤解を受ける可能性もあり、受託者を引き受けることの負担は一層大きくなる。

このような状況を踏まえて、最終的な所有権の移転先および受託者に関して、以下のように整理することができる。

- (1) 委託者が最終的な移転先を見つけられる場合

まず、今すぐは年齢や生活環境の問題等により建物の所有者となることが難しいが、将来的には所有者となつて、委託者の望む形で建物を受け継いでくれると考えられる人が存在する場合である(図 5-3)。例えば委託者の孫の代などが考えられる。この場合は、委託者 A を第一受益者として信託を開始し、A 死亡後、C が新所有者となるまでの間、C を第二受益者として信託を継続し、C が所有者となつて自身で維持管理できる状態になった時点で信託を終了し C に所有権を移転することが考えられる。この場合、受益権の移転の際、または所有権の移転の際に C に発生する課税に対する対策が必要である。

この場合、受託者 B は、C が成人するなどして真の所有者となるまでの間のつなぎ役として受託者を引き受けることになり、受託者の心理的な負担は軽減されると考えられる。しかし、このように委託者自身が将来の適切な所有者を見つけられればよいが、そうでないからこそ将来に不安を抱いているケースも多いと考えられ、その場合にはどうするのかを考える必要がある。

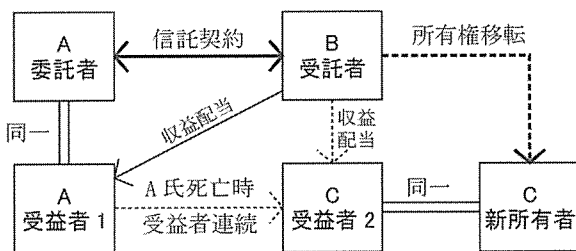


図 5-3 委託者が最終的な移転先を見つけられる場合

(2) 安定的な受託者組織が存在できる場合

将来的にも受託者として安定的に存在する信頼できる組織があれば、受託者の選定に苦慮する委託者にとって大きなメリットとなる。この場合は、委託者の死後も受託者組織が将来にわたって信託を継続することができるため、特に最終的な所有権の移転先を特定する必要がない。委託者は、自身の死後の受益者のみ指定すればよい。受益者としては、特定の個人とする必要はなく、公的な主体や非営利団体等への寄付とすることなども可能である(図 5-4)。

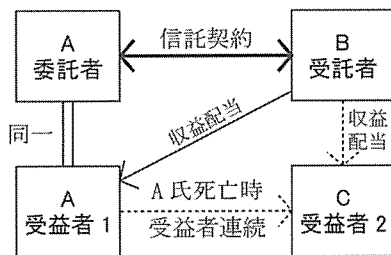


図 5-4 安定的な受託者組織が存在できる場合

しかし現状では、信託業法上、同一の主体が反復継続して民事信託を受託することができないため、このような受託者組織を想定することはできない。

(3) 最終的な移転先として公的な主体を想定する場合

(2) のような安定的な受託者組織が無い現状での代替案として、最終的に公的な主体に所有権を移転することえない状況がある。受け取った側は、その建物をどのように管理・利用するか企画・立案する必要があり、それによって収支はどうなるかといった検討も必要となり、それだけのノウハウと労力の必要性、およびリスクの存在から、寄付の受け取りには消極的になるからである。受け取り側のそのような不安を解消する方法として、寄付より前に信託を行うことを提案する(図 5-5)。

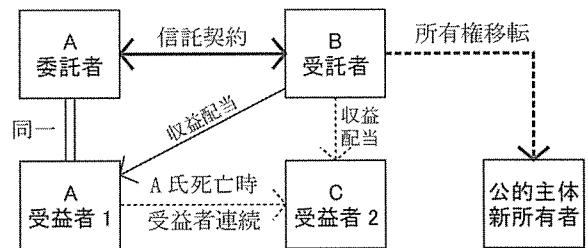


図 5-5 民事信託を経て公的主体に所有権を移転する場合

受託者 B は、A の死後の一定期間、建物の管理・利用を行う。その間、可能な限り A の意思に沿った形で建物の管理・利用を行い、利用状態および収支が安定してきた時点で、その状態のまま公的主体への寄付を行う。こうすることによって、寄付の受け取り側である公的主体は、受け取った建物の利用方法や収支について自らが労力をかけて検討を行う必要が無くなり、またリスクも低い状態で寄付を受け取ることができる。受託者にとっても、最終的な所有権の移転先があることによって、受託することへの心理的な負担も軽減される。受託者の選定に苦慮する委託者にとっても、この方法によって、血縁者ではなく第三者への委託の可能性が広がると考えられ、専門家への委託などが推進されると考えられる。

6. 結論

以上、本研究では「承継支援型民事信託」を提起し、京町家所有者の協力を得て実験的に民事信託契約を行った。それにより、受託者の選定を主とする信託スキームの決定における難しさ、契約書の作成における工夫、信託に関わる法務・税務上の諸手続きの実態、対象建物の利用および管理に関わる実務、および対象建物の利用および管理に関する委託者との意思疎通の問題などを具体的に明らかにすることができた。

また、今回は実験信託として京町家ではなく賃貸中の

共同住宅の一室を信託物件としたが、京町家を信託の対象とする場合は、建物の特性に応じた利活用方法を検討することが重要である。今回の実践において明らかになった課題を踏まえ、現在、京町家 A を対象とする本契約の内容について検討を進めている。京町家を対象物件とする場合の利活用方法の他、所有者自身が居住する物件を対象とする場合や信託期間を長期に設定する場合などの具体的な留意点等についての詳細な検討は今後の課題としたい。

さらに、承継支援型民事信託の汎用モデルの検討として、現時点での法制度上の限界も踏まえた上で、民事信託を経て公的主体へと寄付を行う方法を検討し提案している。これにより、自らが大切に守ってきた京町家を引き継いでくれる適切な承継者がいないと悩む所有者にとって、有用な選択肢を提示することができると考えられる。

この提案はあくまで民事信託が反復継続できないとする現状の信託業法を前提としているものであるが、地域のまちづくりを担う組織等が、地区内の京町家の信託を複数の所有者から受けることができ、必ずしも完全な所有権の移転を前提とせず、所有者の意思をベースとした上でまちづくりの視点から京町家の管理・利用を行うことができることが望ましい。

<注>

- 1) 文献 1 による。
- 2) 文献 5, 6 による。外観調査により良好に維持保全されていると判断された京町家を対象としてアンケートを行っている。将来の町家の保全意向について、64%が「町家のまま残したい」と答えている一方で24%が「残したいが難しい」と回答しており（有効回答数 113）、「残したいが難しい」とした回答者のうち約半数が「相続人に任せる」としている。また、承継支援型民事信託を想定した設問や、寄付・寄託を想定した設問に対して、それぞれ 35.5%、16.5%が関心を示し（有効回答数各 121）、その中には別の設問において承継者は決まっているとした回答者が多数（73%）を占めていた。
- 3) 結成当初の名称は「京町家承継促進研究会」であり 2014 年に「京都まちづくり承継研究会」に改名した。本研究の主旨は当研究会の顧問であり委員 2 名は研究会メンバーである。
- 4) 信託法第 2 条 1 項「この法律において『信託』とは、次条各号に掲げる方法のいずれかにより、特定の者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く。同条において同じ。）に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいう。」
- 5) 2015 年 1 月の京都まちづくり承継研究会における司法書士河合保弘氏による講演資料を元に筆者作成。

6) 抵当権には追及効があり、抵当目的物の所有者の交替によって抵当権は影響を受けず、法的には所有権の移転について抵当権設定者の同意等が必要になることはないため、抵当権が設定されていること自体が信託を不可とする原因にはならない。信託法上も、抵当権付の不動産を信託の目的とすることに障害する規定はない（なお、信託法 2 1 条 1 項 2 号により、「信託財産に属する財産について信託前の原因によって生じた権利」は信託財産責任負担債務とされているので、同法 2 3 条によっても抵当権の実行は妨げられないことから、抵当権者を害することはない。以上のように、法的には問題はないが、信託行為の中で抵当権等の設定の原因となっている金銭等の支払い計画を立てることができなければ、信託を行うことは極めて困難になる。

<参考文献>

- 1) 京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学：平成 20・21 年度「京町家まちづくり調査」記録集，2011
- 2) 今川嘉文，石田光廣，大貫正男，河合保弘編著：誰でも使える民事信託，日本加除出版，2011
- 3) 神田秀樹，折原誠：信託法講義，弘文堂，2014
- 4) 第一東京弁護士会司法研究委員会編：社会インフラとしての新しい信託，弘文堂，2010
- 5) 鈴江悠子，高田光雄，森重幸子，生川慶一郎：京町家の承継に対する所有者の意識：相続承継問題から見た京町家の保全に関する研究 その 1，日本建築学会 2012 年度大会（東海）学術講演会・建築デザイン発表会，学術講演梗概集 2012（建築社会システム），349-350，2012
- 6) 森重幸子，高田光雄，鈴江悠子，生川慶一郎：承継支援の仕組みに対する京町家所有者のニーズ：相続承継問題から見た京町家の保全に関する研究 その 2，日本建築学会 2012 年度大会（東海）学術講演会・建築デザイン発表会，学術講演梗概集 2012（建築社会システム），351-352，2012
- 7) 生川慶一郎，森重幸子，高田光雄：京都市都心部における不動産所有権の権利実態-相続承継問題から見た京町家の保全に関する研究その 3，日本建築学会 2013 年度大会（北海道）学術講演会・デザイン梗概発表会，学術講演梗概集 2013（都市計画），471-472，2013

謝辞

本研究は、実験信託に協力してくださった京町家所有者の N 氏の存在によってはじめて可能となったものであり、ここに深く感謝の意を表します。