

## 特集

## 遺言適齢期はいつ

～遺言は15歳から書けます～

### 人口変動

最近ベストセラーになった「デフレの正体」藻谷浩介(もたにこうすけ)著のなかで、日本を蝕む「内需不振」の要因は、人口変動＝生産年齢人口の変動いわゆる現役世代の減少にある。経済を動かしているのは、景気の波ではなくて人口の波であると書かれています。事実団塊世代の退職が進み年収の減少→消費の低迷→内需供給過剰→商品の値崩れ→採算悪化→企業の採用抑制・人件費削減とデフレのスパイラルの様相です。震災復興にも財源がない。税制改正、今年度は見送りになりそうです。

今後高齢富裕層からの資金移動が贈与・相続という形で進める背景がますます必要になるでしょう。

### 不動産の整理・整頓とは

#### なぜ、不動産の整理整頓が必要なのか？

- ①相続が発生すると不動産名義を相続人の誰かにスムーズに移転しなければならない。  
※時間の制約(納税時期と分割協議)
- ②不動産どうやって分けるか。  
※少ない不動産も問題になる。
- ③不動産(価値・複雑な権利関係)を相続人公平に分けるにはどうしたらいいの。
- ④不動産から、税金(相続税)を払うにはどうするの。売却は出来るのか。
- ⑤被相続人の連帯保証債務は誰が引き継ぐ。(保証債務の地位は相続人が引き継ぐ)

### 整理・整頓の方法

1. 不動産の区別:分けやすい不動産と分けにくい不動産に区別。

**分けやすい不動産:**売却・賃貸可能な不動産(更地・駐車場用地・区分賃貸分譲マンション・市街化農地)→**評価(相続価格・実勢価格)・納税資金用**

※収益を生んでいる不動産はもめる元になるので要注意

**分けにくい不動産:**Vol29号参照

個々の問題点の対策検討・実施→**分けやすい不動産に仕込む作業(相続前対策)**

### 2. 保証債務の確認:保証債務が相続財産より多い場合

※保証債務は相続財産から相殺できない。

※相続税と保証債務がダブルでかかる。→早急な対策必要・貸付金は相続財産

### 今後は、日本の不動産市場を考えた資産の組み換えが必要になる。

※不動産の価値判断の変化→所有から活用。

日本の人口は現在、減少に転じており、生産年齢人口(15から64歳)が大きく減少した、これからの日本の国土の姿は、土地神話が崩壊した、コンパクトな街づくりが進んでいくことでしょう。