

# 相続対策の第一歩 その⑤(工程管理とメンテナンス)

## 工程管理表

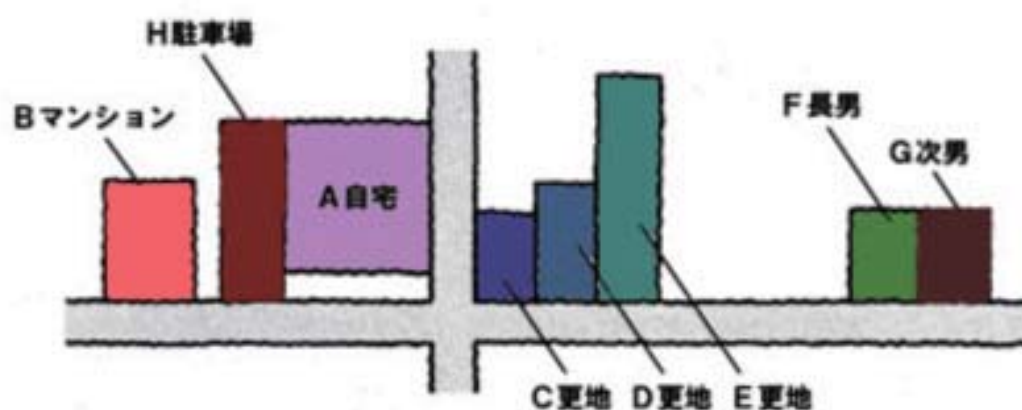
	平成18年	平成19年	平成20年
自宅敷地の一部を有効活用	着工	完成	
上記資金で生命保険加入	掛け捨て		終身保険加入
C土地を売却	..... 契約	引渡し	
自宅新築	.....		
D土地有効活用 (マンションの建築)	.....		造成
上記家賃収入の有効活用	.....		.....

## 工程管理の仕方

現状を分析して、願いをまとめ、実行すべき作戦が絞れてきたら、今度はその作戦の「初め」と「終わり」を決めて、工程管理をしながら、定期的にメンテナンスをしていきます。そのためには、家族の同意と協力が必要ですから、全員が集まるお正月やお盆などに、勇気を持って家族会議をします。仮に次頁の図のような土地を所有していたとして、その話し合いのポイントをシミュレーションしてみましょう。

- (1) まず広すぎる自宅の庭先にアパートを新築し、その賃貸収入で終身保険に加入する。外に出ている長男夫婦に、いずれ同居の意思があるかどうか確認し、もし老夫婦だけなら、こじんまりとした自宅を建築するが、ここでは同居の意思があるので、孫まで含めた間取りの家にする。いずれにしても、現在のような面積は必要ないので、半分はアパートにして収入を得るということにする。
- (2) 相続税は現金では払いきれないので、E土地は納税用地として考え、手をつけずにおく。それでも足りない分は、「Dの土地に3億円のマンションを建てることによって、土地や建物の評価減で補える」という専門家のアドバイスに従う。このとき、全額借入金で建築すると、マンションの収支が悪くなるので、納税用にと割り切っているC土地の全部を事前に売却して頭金にする。その半分をマンションの頭金とし、半分を自宅新築の資金に当てる。
- (3) これで、3年後にはかなりの安定収入が実現するはずだが、その途中で万が一のことがあってはいけないので、アパートが完成するまでの間は「定期保険」という掛け捨ての安い保険に加入しておく。安定収入が生じ始めたら、その収入の一部を「終身保険」という生命保険の購入に当てる。

	平成21年	平成22年	平成23年	以後
	→			
募集	→			
.....	評価減の大きい資産への組み替え			



- 現状をチェックしましょう。
- 願いをまとめてみましょう。
- 工程管理表を作ってみましょう。
- 年に一度、見直しましょう  
(路線価発表のときが効果的です)。
- 土地の役割分担を見直してみましょう。

