

# 事業案内

-Business-

私たちは宅地開発分譲事業及び戸建住宅分譲事業を主な事業とし、  
住宅の未来を提案、開拓することを目的に設立されました。

横浜を中心とした神奈川県エリアにて、  
平地はもとより傾斜地や山林などを宅地化して、  
街の財産といえる街づくりを目的としております。



## 宅地開発分譲事業

横浜市内を中心とする神奈川県内の地区において開発行為、宅地造成に基づく土地販売および戸建住宅の販売事業を展開しています。

未来を先取りする快適な住宅と近隣住民や環境に優しい宅地の開発を進めて参ります。



## 建売住宅分譲事業

お客様のライフスタイルやご希望等に合わせた唯一無二の建物プランをご提案させていただく事が可能です。

弊社のプランナーとお客様の「夢」を取り入れた建物を創り上げてください。



## 中古住宅買取再販 ・不動産の仲介

リビングアップルは、地元の情報を知り尽くした地域密着型企業です。

信頼おける多くのスタッフの協力体制に裏付けられ、お客様のニーズに応じた安心で快適な家づくりと信頼おける不動産取引を目指します。

# 空き家を相続することになった場合の対処方について。

令和5年度の住宅・土地統計調査によると、全国に空き家が約900万戸あり、住宅総数の13.8%を占めています。

さらにその内、利活用目的のない空き家が385万戸あるようです。

「空き家を活用したいけど、どうすればいいか分からない……」と、お悩みの方は少なくありません。

当社では、空家と相続に関わるいろいろな相談をお受けしております。

この機会に相続不動産の対応について検討してみませんか。



## [1] 空家相続で発生する問題点

### ① 住まなくても税金がかかる

空き家であっても固定資産税や都市計画税（市街化区域にある場合）がかかります。居住している場合と同様、1月1日時点で所有していれば1年間分を納付する必要があります。

なお、居住していないても家屋があれば土地とみなされ、固定資産税は1/6に軽減されます。ただし、建物を解体して更地にする特例は適用されません。

### ② 適切な維持・管理が生じる

空き家は適切な維持・管理を怠ると荒れ放題になります。

建物のメンテナンスや、雑草・立ち木のケアは所有者である相続人が行わなければなりません。

建物の一部が壊れて通行人や近隣住民に被害を与えた場合、相続人がその責任を負うことになります。

### ③ 「特定空家」に指定されるリスクがある。

特定空家とは、「倒壊の危険性や衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼす状態」にあると自治体に判断された空き家を指します。

特定空き家に指定された場合には、次のような経済的損失を被る場合があります。

- 税金（固定資産税、都市計画税）の特例措置の対象から外れる。
- 地方自治体の長の命令に違反すると、50万円以下の過料に処せられる。
- 行政代執行により空き家が解体された場合、かかった費用が請求される。

## [2] 相続・贈与の基本

相続とは亡くなった人の財産を引き継ぐこと。  
相続税は必ず発生するのか、相続の対象は何か。  
まず、基礎の基本を見ていきます。

### ① 相続すると税金がかかる？

財産を相続しても、そのすべてを自分のものにできるとは限りません。  
取得した財産の額に応じて、相続税や贈与税がかかることがあるからです。  
現金や預貯金、土地・建物はもちろん、株式や自動車に至るまで、原則として引き継いだ財産のすべてが課税対象となります。

### ② 相続税の申告はいつまで？

相続税は、相続開始の日（亡くなったことを知った日）の翌日から 10か月以内に申告・納付する必要があります。

### ③ 相続税は、どんな時に支払わなければならない？

相続税は、引き継ぐ財産が大きいほど納税額が高くなる「累進課税」となっています。  
相続税の計算では、まず現金や預貯金、土地建物等の不動産、貴金属、美術品骨董品、著作権など相続財産の金額を見積もります。  
相続税の対象となるのは、ここから「基礎控除」（3000万円+法定相続人1人につき600万円）を差し引いた額です。

### ④ 相続しないという選択もできます。

身内が亡くなったら、まず債務などのマイナスの財産がどの程度あるかを調査します。  
マイナスの財産が多そうな場合、限定承認や相続放棄という選択肢を検討することも考えられます。  
ただし、相続の放棄を選択した場合撤回することが出来ないため、後でプラスの財産が見つかっても相続できなくなると同時に、自動的に次の順位の人に返済義務が生じる事となりますので要注意です。

## 相続のトラブル事例

### ① 兄弟で生前に受けた援助に差がある場合

生前に受け取った援助は、相続時に特別受益となり、相続税として計算される場合があります。  
特別受益の対象となるのは、結婚資金、教育資金、マイホーム資金等があります。

### ② 相続財産が持ち家しかない場合どう分ける？

相続人のうちの一人が当該の土地・家屋のすべてを相続し、そのほかの相続人に対して、代償金を支払うことで不公平を解消する方法があります。

### ③ 相続人同士の話し合いで結論が出ない場合

家庭裁判所に申し立て調停で解決する方策があります。  
調停委員が相続人全員の意見や生活状況を聞き取り、分割方法提案していただく方法があります。

## [3] 空き家を有効活用する方策

空き家を活用したいけど、どうすればいいか分からず……」と、お悩みの方は少なくありません。

さて、どんな方法があるのでしょうか？

活用方法は、①売却する、②賃貸にして家賃収入を得る、③更地にして土地活用するなどさまざまですが、活用にあたってはまず初めに必ず相続登記が必要不可欠となります。

不動産の相続登記とは、亡くなった方から土地や建物などの不動産を相続した際に、その所有者の名義を故人から相続人へ変更する手続きのことです。

これまで相続登記は任意でしたが、法改正が行われ2024年4月から相続登記が義務化されています。

相続登記を行わないと、売却や有効活用を行うことができません。

なお、相続登記は相続を知った日から3年内に登記する必要があります。

### ① 売却する

自分で空き家に住む可能性がなく、ビジネスにも利用しないのであれば、売却を検討してみましょう。

空き家を管理していくのは大変です。管理不全状態の空き家には、今後、風当たりが強くなっていく可能性が高いので、放置してしまうより得策でしょう。

空き家を解体せず、そのままの状態で売るのが一番基本的な方法です。

売却する場合、不動産の資産価値を把握するため、相続不動産の「価格査定」を依頼することとなります。

### ② 賃貸して家賃収入を得る

「貸せる物件」であれば、賃貸にする選択肢があります。

毎月家賃収入が得られるのは大きなメリットといえます。ただし、ハウスクリーニングやリフォームなどの初期費用が必要になります。

また、維持・管理やさまざまなトラブルなどには「家主」として対応する必要があります。

### ③ 更地にして土地活用を活用する

家屋の利活用が難しい場合、思い切って解体して土地活用を考える、という方法があります。

駐車場にしたり、新たに賃貸物件を建てたりして、収入を得ることも可能となります。

また、更地のほうが売却しやすい、というメリットもあります。

しかし、当然解体にもコストが発生します。また、更地にすると、「住宅用地の特例」の対象から外れ、固定資産税が高くなる点にも注意が必要です。

### ④ 国に引き取ってもらう

実家を相続したが、実家は築50年と古く、最寄り駅から車で30分、周辺に小売店は少なく買い手も借りても見つからずに年月が過ぎた。

毎年固定資産税の負担や草刈り費用などの負担が発生しており困っている。

そのような不動産を対象として、「相続土地国庫帰属制度」が2023年4月から始まり国庫帰属制度の利用が急増している。

(2025年9月末現在で申請件数4374件、内帰属決定2039件)

国庫帰属制度とは、相続または遺贈によって、宅地や山林、農地などの土地を取得した人が、一定の負担金を納付することを条件に、土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度です。

制度の利用条件として

①建物がない（建物がある場合撤去する事）

②隣地との境界が明確である。

③負担金として土地一つ当たり20万円納付する必要がある等。

なお、国庫帰属制度の利用条件等詳細については、お近くの法務局に相談することをお勧めします。

当社では長年培ってきた経験に基づいた豊富な実績があります。

また、空き家対策に対応すべく、税理士法人・司法書士法人・家屋調査士法人などと提携いたしております。

お気軽にお問合せ下さい。

〈お問合せ先〉

📞 045-624-8631

(午前9時30分～午後17時30分、祝祭日、水曜定休)

MALI [info@hikari.jp](mailto:info@hikari.jp)

# 会社案内

-Company-

未来の住まいづくりを提案し、  
より快適な地域社会と未来社会に貢献する。

私たちの経営理念は、徹底したお客様視点に基づいた開発商品造りを通じて、より快適な地域社会と未来社会に貢献する会社となることです。

私達は、いつも奉仕の理想を持ち続け未来の住まいづくりを提案し、お客様に愛されるとともに、すべての社員が常に成長を実感でき、未来社会の発展に貢献し続けられる、明るくて温かく前向きな会社にすることを目指しています。

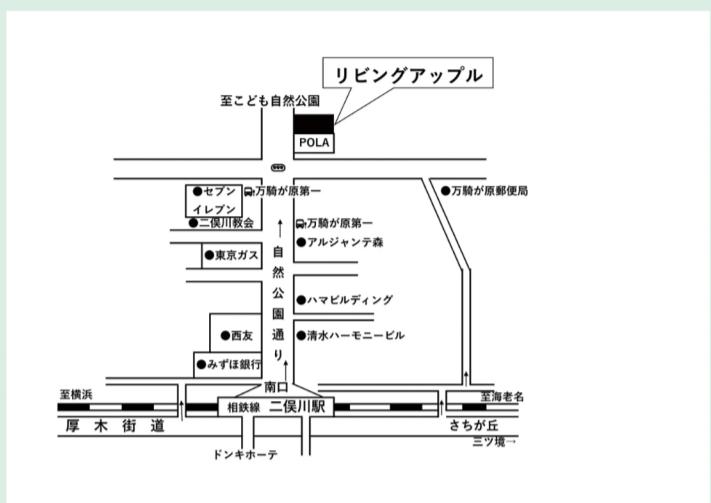


代表取締役 杉浦 一孝

商号	リビングアップル株式会社
設立	平成7年11月16日（平成30年4月10日営業再開）
資本金	3,000,000円
代表者	代表取締役 杉浦一孝
所在地	横浜市旭区万騎が原36-4
電話番号	045-624-8631
FAX番号	045-520-3800
営業時間	平日 9:30~17:30
定休日	水・日・祝
業務内容	建売住宅分譲、宅地開発分譲 中古住宅買取再生販売事業 不動産の仲介 前記に付帯する一切の事業
事業免許など	宅地建物取引業免許／神奈川県知事(2)第30247号
加盟団体	(公社)全日本不動産協会会員 (公社)全日本不動保証協会会員
提携会社	弊社は相鉄グループの  相鉄不動産販売(株)の提携会社です。

## アクセス

## -Access-



〒241-0836

神奈川県横浜市旭区万騎が原 36-4

TEL : 045-624-8631

FAX : 045-520-3800

MAIL : la8631@vega-hikari.jp