

【プロが解説】 長屋相続完全ガイド

負動産にしないための正しい知識と対策

はじめに：長屋相続の特殊性

長屋（連棟式建物）の相続は、一般的な一戸建てとは全く別物です。隣家と壁一枚を共有する構造上、自分の意思だけでは動かせない物理的・法的な制約が非常に多く存在します。

⚠ 隣家と「運命共同体」の状態にあるため、特殊な性質を知らないまま売却や放置をすると、トラブルや金銭的損失を招くリスクがあります。



長屋を相続する際の3つの注意点



1

必ず売却できるわけではない

建て替えには隣家の同意が必須であり、市場での流動性が著しく低いです。

2

近隣住民との調整が必要

屋根や外壁の修繕の際、隣人の同意や費用の分担協議が避けられません。

3

定期的なメンテナンスが必要

老朽化による雨漏りや倒壊リスクがあり、単独での耐震補強も難しく維持管理のハードルが高いです。

相続した長屋の活用方法と現実

1 賃貸

収益化は魅力的だが、耐震補強・設備更新に多額の費用がかかるリスクがあります。



2 一棟売却

まとまった土地になれば価値は上がりますが、全所有者の合意形成が非常に困難です。



3 分割売却

隣家からの「切り離し承諾」が必要で、建物強度不足の恐れから交渉は難航を極めます。

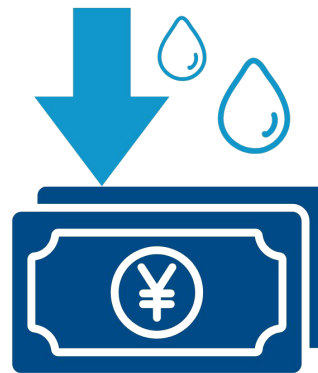


売却時の注意点



隣家の稼働状況を確認

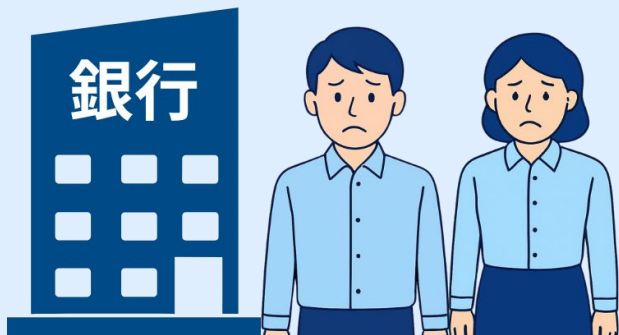
隣家が空き家の場合、シロアリ被害や腐食が自戸にも及び、資産価値を毀損する要因になります。



価格の捉え方

単独での建て替えができないため、実質的に「再建築不可物件」と同等の扱いとなります。どれほど好立地でも市場価格は一般的な宅地の半額以下になるのが現実です。

売却が難しい理由①：資金面の壁



住宅ローンの承認を得にくい

単独での解体・建て替えができない構造上の制約から、金融機関の担保価値評価が極めて低くなります。

！融資が下りないことによる影響

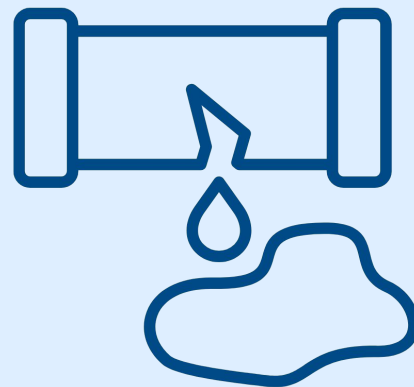
購入者は現金一括で支払える層に限定されます。
資金が潤沢な層はリスクのある長屋をあえて選ぶメリットを見出しにくいのが現実です。

売却が難しい理由②③：構造と老朽化の壁



構造上の壁

壁や柱を共有しているため、自戸だけの切り離しは隣家の倒壊リスクに直結します。棟全体の解体も全所有者の同意が必要で、足並みを揃えるのは極めて困難です。

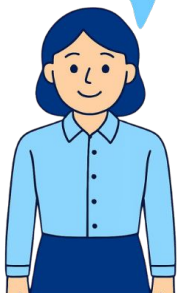


老朽化の壁

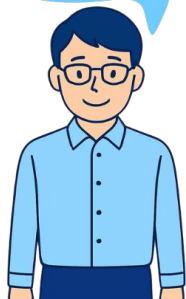
築50年超の建物が多く、設備不良やシロアリ被害が深刻化しやすいです。複雑な権利関係から「直したくても直せない」ジレンマが生じ、劣化の負の連鎖が起きています。

売却が難しい理由④：権利の壁

売却したい



売却したい



売却したくない



土地・建物の権利関係が複雑

借地権が設定されているケースが多く、売却には地主の承諾や譲渡承諾料の支払いが必要になることがあります。

複数の共有者による同意の壁

長年の代替わりにより複数の親族が共有持分を持つケースが多く、売却には全員の同意が必要で手続きが停滞しやすいです。

税金と手続きの注意点



相続税の発生

築古でも固定資産税評価額はゼロにならず、遺産総額が基礎控除額を超えれば課税対象になります。



特例の活用

要件を満たせば「小規模宅地等の特例」や「3,000万円特別控除」で税負担を軽減できます（長屋は解体条件のハードルが高い点に注意）。



相続登記の義務化

2024年4月より相続登記が義務化されました。放置すると過料（罰金）の対象になるため、早めの権利整理が重要です。

まとめ：長屋相続で押さえるべきポイント

特殊性を
理解する

活用・売却
の現実

権利関係
を整理

早めに
専門家へ相談



長屋相続は放置が最大のリスクです。
物理的・法的・資金的な壁を正しく理解し、早期に専門家へ相談する
ことが「負動産」を防ぐ最善策です。

CONTACT

不動産の相談、取材等、お問い合わせは下記よりお気軽に連絡ください。



お問い合わせURL

<https://philia-co.com/contact/>



メールアドレス

info@philia-co.com



電話番号

03-6380-9041

株式会社フィリアコーポレーション

東京都板橋区赤塚新町1-25-17 メゾンNOWROAD1階

免許番号：東京都知事(4)第90538号

主な事業内容

- ✓ 空き家の買取・再生
- ✓ 権利関係に課題のある物件の解決・取引
- ✓ 投資用不動産の売買仲介
- ✓ 不動産投資コンサルティング