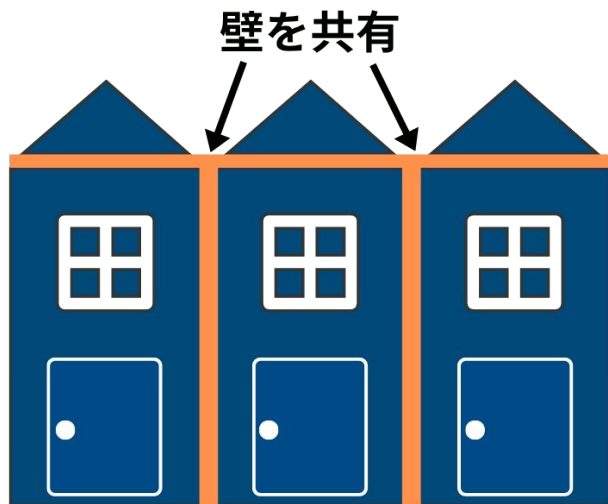


連棟式建物とは？ 基礎から徹底解説

メリット・デメリットから再建築の注意点まで

連棟式建物（長屋）とは？



定義

2戸以上の住宅が横に連なり、隣家と壁を共有して一棟の建物を構成している形式です。
建築基準法上は「長屋」に該当します。

特徴

各住戸が直接外に出られる独立した玄関を持ち、マンションのような共用エントランスや廊下を持ちません。

問題の種

壁や柱を共有しているという物理的な制約が、将来の解体・リフォーム・売却において複雑な問題を引き起こす要因となります。

テラスハウスとタウンハウスの違い

建物の見た目は同じでも、
「土地の持ち方」によって性質や売却戦略が大きく変わります。

タウンハウス



敷地全体を住人全員で共有。マンションのように管理組合が存在し、管理費・修繕積立金が発生します。一戸だけを切り離すことは法的にほぼ不可能です。

テラスハウス



敷地が住戸ごとに分割（分筆）されており、独立した土地の権利を持ちます。管理費等は原則不要で、隣人との調整次第では切り離しの議論が進めやすいです。

連棟式建物の3つのメリット

1

コストが低い



隣家と壁を共有するため建築費が安く、土地評価額も低く抑えられる傾向があり、固定資産税などの維持費も安いです。

2

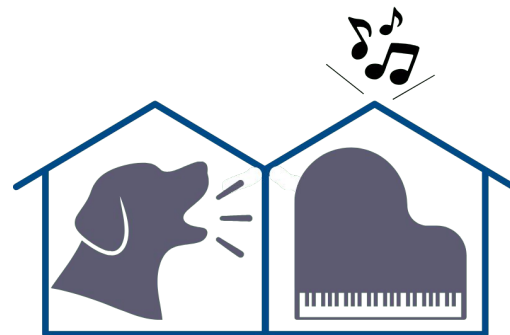
プライバシー性が高い



共用部分がないため他の住人と顔を合わせる機会が少なく、専用の庭やテラスを確保しやすいです。

3

戸建てに近い暮らし



厳しい管理規約に縛られず、ペットの飼育や楽器演奏など、自由度の高い生活が叶います。

連棟式建物のデメリット①

住環境の課題



生活音が聞こえやすい

壁一枚で隣家と接しているため、テレビの音や足音などの生活音がダイレクトに伝わりやすく、売却時の内見でも買い手からシビアにチェックされます。

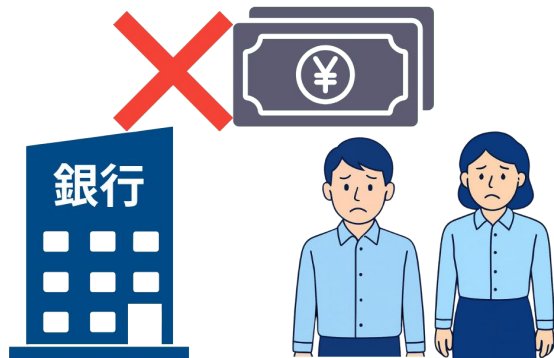


日当たりや風通しが悪い

左右を挟まれているため窓が前後しか取れず、室内が暗くなりがちです。風通しの悪さは湿気を滞留させ、シロアリ被害や建物の腐食を招く原因にもなります。

連棟式建物のデメリット②

資産性の課題



住宅ローンが通りにくい

自由に解体や建て替えができない構造から担保評価が極端に低く、買い手が「現金一括」で支払える層に限定されてしまいます。



資産価値が低い

土地の活用自由度が低く「再建築不可」に近い扱いを受けるため、市場価格は一般的な一戸建ての**2~3割減**になるのが現実です。

💡 連棟式建物は担保評価の低さから、購入希望者が現金一括払いに限定されるケースが多く、売却の難易度が高まります。

連棟式建物のデメリット②

解体と費用の壁



改修・解体の制約

建物の切り離しには隣人全員の承諾が必要ですが、隣人にとっては断熱性低下や倒壊リスクなどの不利益しかないため、承諾を得ることは極めて困難です。



割高な解体費用

重機が入れず「手壊し」になることが多い上、切り離した後の隣家の壁の防水・補修費用も解体側が負担する慣習があるため、一般的な解体の2~3倍の費用がかかるケースがあります。

売却方法

連棟式建物の売却方法と現実

①建物全体を購入する



隣家を買って取り、広い一戸建て用地にするのが王道ですが、数千万円単位の資金が必要であり現実的ではありません。

②隣人に引き取ってもらう



理想的な解決策ですが、隣人が現金を用意できないケースや、隣家が空き家で所有者と連絡がつかないケースが多発しています。

③切り離して売却する



独立した土地になれば価値は上がりますが、隣家の倒壊リスクなどを伴うため、切り離しの同意を得ることはほぼ不可能です。

最善の解決策

最も確実な売却方法：**専門業者への買取**

✓ 契約不適合責任の免責



売却後に雨漏りやシロアリ被害が発覚しても、売主が修繕費用を負担する必要が一切ありません。

⚡ 現状のまま即現金化



隣人からの切り離し承諾も、多額のリフォーム費用も不要。スピーディーに手放すことができます。

難解な連棟式建物を解決できる唯一の現実的な選択肢が、専門業者による買取です。

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