

## 事務所であった中古建物を住宅として購入したが問題はないか

相談 内容	<p>不動産業者が仲介している建物を購入したいと考えているが、物件の情報を見ると、これまで「事務所」として使用していたとの情報があり、不動産業者に確認したところ、売買物件にするために「住宅」に改修したものとの説明を受けた。「事務所」であったものを「住宅」として売買することが可能なのか、買った後に何か法律上問題が生じないのか確認したい。</p> <p>また、購入費用は私の両親が支払うこととしているが、税金のこともあって所有権を誰にしたらよいか迷っている。アドバイスをいただきたい。</p>
回答 内容	<p>建築物の用途を「事務所」から「住宅」に変更することによる規制の対象となる法律としては、一般的には都市計画法や建築基準法が考えられます。まず都市計画法では、長野市や松本市などのように、市街化区域、市街化調整区域の都市計画（いわゆる「線引き」といわれます。）が定められている市町では、市街化調整区域内にある建築物は、用途変更ができない可能性があり、場合によっては売買そのものできないこともありますので注意が必要です。不動産業者が仲介していることから、恐らくこうした法令の制限はない地域の物件とは思われますが、市街化調整区域内であるか否かを確認していただくことが必要といえます。</p> <p>もし、市街化調整区域内にある建築物である場合は、新築時の経過を調べる必要があります。調査などは相談者個人では難しいことから、建築士や市街化調整区域の手続きの経験のある行政書士などの専門家に相談されることをお勧めします。</p> <p>建築基準法については、都市計画法と同様に事務所は可能でも住宅が建築できない地域もありますので確認が必要です。具体的には、都市計画で定められている用途地域が工業専用地域である場合などがこれに該当します。</p> <p>また、建築物の用途変更を行うに当たっては、一定の用途、規模によって建築確認申請が必要な場合があります。ただし、戸建て住宅への用途変更の場合は申請の必要はありません。なお、確認申請が不要であっても、建築基準法の規定には適合しなければなりません。詳しくは建築士にご相談ください。</p> <p>次に購入資金を誰が払うかによる税金に関する内容ですが、両親が資金を出した場合に、所有権を相談者（子）とすると、贈与税がかかることとなります。両親死亡後の所有権移転に伴う相続税を比較していただくこととなります。なお、生前贈与に関する優遇税制もありますので、詳しくは税理士等の専門家にご相談いただくことをお勧めします。</p>