

## 不動産のお話 【その4】

不動産の話1～3で、グアムの不動産を買う手順と住宅ローン信用度アップの方法を紹介しました。さて、成約の際、所有権のタイプが選べることをご存知ですか。大きく分けて4タイプあります。

1. グアムでは既婚者が購入すると、たとえ申し込み者が1人でも、所有権は1組の夫婦の物「コミュニティ・プロパティ」と登録されます。
2. 独身の場合は、個人の所有「ソール・プロパティ」となります。既婚者でも個人の所有とすることが稀に可能な場合があります。配偶者が権利放棄する文書と、不動産購入資金が一人の資産である証明が必要です。配偶者が権利放棄しなければ無理です。権利放棄した場合でも、気が変わった時に、対抗する為には、権利放棄文書が公証人の前で署名した公正証書である必要があるでしょう。
3. 夫婦や親せきや友人等でお金を出し合っただけの不動産を買うときは出資する金額によって所有割合を設定し、出資した全員が一つの不動産を共に所有する「テナント・イン・コモン」と登録することができます。この際、その不動産を貸したり売ったりは全員の合意による署名が必要です。一人分に不動産を分割して売ることにはできませんが、一人分の権利を誰かに売ることができます。その後、新しい所有者と残りの所有者と一緒に合意して不動産の売買や賃貸契約書に署名しなければならないことには変わりありません。
4. 夫婦、または、婚姻関係に無い2人以上が所有し、所有者の一人が亡くなった際に、法的相続権に関わらず、生存している所有者（夫婦の場合は生き残っている配偶者）に亡くなった人の所有権が移行する「ジョイントテナンシー・ウィズ・ライト・オブ・サバイバーシップ」にする方法もあります。死亡証明書提出し、死亡から90日後に生存者のものになり、売ったり、買ったりが一人で行えます。通常、グアムの裁判所で相続権確定するまでの裁判所利用料、弁護士料等は、不動産を含む財産総額から算出するので、数千から数万ドルとなり、6～9か月ほどの期間がかかります。その間、亡くなった人が所有する銀行口座出入金、不動産の売買ができず不便です。しかし、このライト・オブ・サバイバーシップ所有権の場合、相続財産ではなく、不動産は生存している配偶者あるいは残りの所有者が所有権を有することになります。その他に、既に所有している不動産の所有権を生前中に、自分が死んだら、Aに譲渡すると名前指定の所有権譲渡予約「リザベーション・オブ・ライフエステート」を登録できます。法的相続権が誰にあるか通常の裁判所の手続きや費用の発生を避け、自分が残したい人に所有権が譲渡されます。

以上、簡潔に記述しました。いろんなケースがあると思います。中には、後妻の子と前妻の子供が一つの不動産の相続権を有し、互いに嫌な思いをしたり、兄弟にしこりが残ることもあります。人生設計は人によって様々、ニーズや目的に合わせて所有権を選びましょう。既に成約済みの所有権を変更する場合は弁護士に、成約日前であれば、タイトル会社や弁護士など専門家に相談ください。

服部純枝

ザ・リアル・エステート・プロフェSSIONナルズ

## 読売ジャイアンツ有志選手による 東日本大震災復興支援チャリティーイベント

毎年恒例となっている読売ジャイアンツ選手の自主トレーニングが、2012年度は11名の選手の参加が決定！今年は、チームリーダーである阿部慎之助選手が先頭となり、東日本大震災復興支援の為にチャリティーイベントを開催します。

イベント当日は、トークショーやサイングッズ販売、募金活動を行い、集まった義援金は全て阿部選手の手で東北の被災地へ届けられます。

皆様是非ご参加ください！

日時:

1. 2012年1月 6日(金) 午後5時～午後6時

2. 2012年1月14日(土) 午後5時～午後6時

場所: アウトリガーグアムリゾート・ロビーエリア

出演者: 読売巨人軍選手 11名

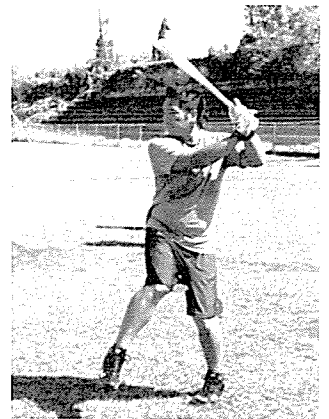
### 【阿部慎之助選手チーム】

1. 阿部 慎之助 - 捕手
2. 長野 久義 - 外野手
3. 藤村 大介 - 内野手
4. 大田 泰示 - 内野手

### 【内海哲也選手チーム】

1. 内海 哲也 - 投手
2. 山口 哲也 - 投手
3. 東野 峻 - 投手
4. 小野 淳平 - 投手
5. 澤村 拓一 - 投手

\* 他選手2名



## ピアマリン コンドミニアム



■ 賃貸2ベッドルーム2バス\$1,200～\$1,900/月(年契約の場合)  
(家具付き、電気水道ケーブル電話全て別)

■ 賃貸3ベッドルーム2バス\$1,900～\$2,100/月(年契約の場合)  
(家具付き、電気水道ケーブル電話全て別)

■ グアムへの出張に最適な短期滞在2ベッドルーム \$2,400/月  
(家具付き、電気水道ケーブル全て込み、電話別)

■ 賃貸小オフィス、\$500～/月(電気水道別)

■ 賃貸小オフィス+2ベッドルーム\$1,750/月(電気水道ケーブル別)

\*\*\*\*\*

\* お問い合わせ ☎ 646-7422 松本もしくは山野井まで。

\* 詳細は [www.piacondo.com](http://www.piacondo.com) をご覧ください。