

タイムシェアの売却・名義変更をご希望のメンバー様

タイムシェアは、所有権つき会員プログラムとなります。所有権は放棄することができないため、会員資格を移転するためには、譲渡（売買）、相続等により所有権を別の方に移転する必要があります。個人で譲りうける方を探していただく他、不動産業者、弊社のリセール部門より売り出すことができます。

売却相手が見つかった場合であっても、所有権の移転、会員資格の移行が完了するまでには、最低でも半年前後の時間がかかります。その間、現所有者様に管理費の支払い義務があります。

近年はコロナウィルスの影響で旅行機会が減少し、売却希望者が購入希望者を大きく上回る状況が続いており、売却を希望する方には厳しい状況が続いています。プログラムを利用しながら売却先を探していただく、売却以外の選択肢と比較することで最善の方法を選択してください。

1.リセール（売却）

1.売り出しする会社を決定する

タイムシェア仲介契約は専属媒介契約が多く、契約した1社からしか売り出しをすることができません。売り出し開始後に変更することはできませんが、同時に複数の会社と媒介契約を結ぶことはできません。

【HGVリセール部門】

HGV 社内リセール部門（Grand Vacation Reality, LLC）を介して売却を希望する方法です。米国内すべての物件が取り扱いの対象となります。リセール部門は、売主側の仲介業者として、米国のタイムシェアリセールのネットワークに、売却希望の物件情報を掲載します。掲載した情報に対して米国タイムシェアリセールネットワークに加入する業者より、購入希望の問い合わせがあった場合に売買のサポートをします。日本の物件の取り扱いはありませんが、日本のタイムシェアを扱う専門業者を紹介させていただきます。日本語のサポートスタッフが、売却を希望するオーナー様と、購入希望者の仲介をEメールまたはFAXでサポートしています。電話対応の受付はしていません。

- [売却のお問い合わせをする](https://club.hiltongrandvacations.com/ja/help/resale-inquiry) (<https://club.hiltongrandvacations.com/ja/help/resale-inquiry>)

【タイムシェアリセール専門会社】

日本語対応可能な社外の不動産会社を介して売却する方法です。日系のタイムシェアリセール専門会社の取り扱いは主にハワイ州の物件となりますが、電話対応窓口や、定期的に無料のセミナーを開催している業者もあります。これらの業者は、リセールネットワークへの物件情報の掲載の他、各社のWEBサイト、Eメールマガジンなどでも売り出し物件を掲載し、直接購入者とのマッチングも行います。下記は、ハワイ所在の日系のタイムシェアリセール会社です。直接お問い合わせ、比較検討していただいたり、初めてで何から手を付けてよいかわからないという方は、まずは無料セミナーなどに参加し、タイムシェアリセールの現状や流れを確認していただくこともできます。※日本物件の取り扱いはありません

- [くじら倶楽部](https://www.kujiraclub.com/) (<https://www.kujiraclub.com/>)
- [アカマイ・タイムシェア](http://akamaitimeshare.com/ja/) (<http://akamaitimeshare.com/ja/>)
- [タイムシェアハワイ](https://www.timeshare-hi.com/) (<https://www.timeshare-hi.com/>)

売買に伴う契約書類は、全て英語の書類となりますが、リセール部門、日系不動産業者のいずれも日本語対応スタッフがサポートします。書類のやり取りは郵送、FAX、Eメール等を介して行いますので、売買契約に伴いハワイや米国に渡航する必要はありません。不動産仲介手数料は業者や物件によっても異なりますが、売却額の 20-25%程が一般的な相場になります。また、日本在住のオーナー様は米国のタイムシェアを販売する際に、源泉税 22.25%の納税があります。それ以外の諸経費等は直接各会社にお尋ねください。一般的には、これらの費用は売却金から差し引きされます。

2. 売り出し価格の決定

売り出しする業者が決まったら、売却希望金額を決めます。売主様の希望売却価格が、過去の売却実績、現在の市場の状況とかけ離れている場合は購入の問い合わせが入らないため、金額決定の際は、専門家のアドバイスを参考にしてください。また、タイムシェアリセール専門会社は、自社のホームページで売り出し情報の一部を掲載しており、その掲載情報を参考にすることもできます。タイムシェアは、同時期に同一条件の物件が売り出し中のことも多く、売却希望価格が比較検討する際の条件になる事が多いです。税金等、売却後にかかる経費も確認し、売り出し価格を決定してください。また、売り出し価格は、各社の売り出し情報等を参考にさせていただくこともできます。なお、売り出し価格は、状況に併せて変更することもできますが、売り出し希望額よりも低い金額で購入希望の問い合わせが入り、交渉になる場合もありますので、頻繁に価格を変更することで必ずしも早く買い手が見つかるわけではないようです。

3. 仲介業者と媒介契約を締結

仲介業者の選定、売り出し希望価格を決定したら、仲介業者と専属媒介契約を締結します。契約期間、条件は各業者によっても異なりますのでご注意ください。HGV 社内リセール部門の場合は、契約締結後 1 年間で、売買が成立しなかった場合は、その契約を 1 年単位で延長することができます。

4. 購入希望者からの問い合わせを待つ

仲介業者より売り出しを開始した後は、その物件に対して購入希望者からの問い合わせが入るのを待ちます。昨今は、コロナウィルスの影響で旅行機会が減少し、売却希望者が購入希望者を大きく上回る状況が続いており、売却を希望する方には厳しい状況が続いています。在庫が供給過多の状況だと、売却価格を低く設定し早期に買い手を見つけようとする方も多く、相場よりも値段を低く設定しないと買い手がつきにくいようです。弊社のリセール部門では、購入の問い合わせがあった場合のみ連絡していますが、問い合わせがない場合はこちらから連絡することはありません。業者によっては定期的にメルマガなどでリセール市場の情報をお伝えするなど、対応はそれぞれとなりますので、お申し込みの前にご確認ください。

5. 売買契約

購入希望者が見付き条件の折り合いがついた場合、売買契約を締結し、権利移転、決済に移ります。手続きに必要な書類は仲介業者より解説付きで郵送され、それらの書類は日本国内ですべて用意が可能です。（海外在住を除く）また、不明点があった場合も日本語でお問い合わせいただけます。

リセール（売却）以外の方法もご案内させていただきます。それぞれを比較検討した上で最善の方法を選択してください。

2.メンバーシップの継続利用

タイムシェアの売却を開始してから1年以上かかって買い手が見つからない場合もございます。供給過多になると売却希望価格を下げて差別化を図る方が増加するため、当初設定した売却価格のままでは、買い手の目に止まりにくくなります。売却価格を市場に合わせて変更することも可能ですが、買い手が見つかり、オーナーシップの変更が完了するまでは、管理費の支払い義務が継続する代わりに、プログラムも継続して利用が可能です。ご所有のポイントを使用して、プログラム、旅行を楽しみながら中長期的な視点で売却先を探すことをお勧めします。ポイントの使用法、直営、国内提携施設などで不明な点、ご興味ございましたらクラブサービスにご相談ください。

3.名義変更

様々なご事情でご所有のタイムシェアのご使用が困難となった場合は、所有者の変更、追加が可能です。夫婦名義で購入した物件にお子様を追加する、または、お子様の名義に変更、ご友人やご親戚に権利の譲渡がございますが、個人間での売買も可能です。1メンバーシップ口座につき最大4名のメンバー様の登録が可能のため、ご高齢のメンバー様は相続などの手続きの負担を軽減するため、あらかじめお子様を共同名義人に追加される方も少なくありません。専門の業者（タイムシェア110 <https://timeshare110.com/>）を紹介させていただいております。専門業者による名義変更手続きは、費用が発生します。物件のアップグレード時に、名義の変更も可能ですので、比較検討されることをお勧めします。

4.ご契約の見直し

用途や使用頻度に合わない物件を所持し、有効に利用できない、管理費の負担が大きい等の懸念がある場合、現在の契約が最適かどうかを見直すこともお勧めします。毎年契約ポイントを有効利用できず、残ってしまう等の場合は、施設や部屋のタイプ、契約年を毎年から隔年へアップグレードいただくことでメンバー様の旅行スタイルに合わせた契約内容に変更することも可能な場合がございますので一度ご相談ください。アップグレードの際には一時的に費用は発生いたしますが、長期的に視れば管理費の負担軽減やポイントのロスを防ぐことができるなどのメリットがございます。また、コンドミニアムだけでなく、ヒルトン系列のホテル宿泊の多い方は、ヒルトン・グランド・バケーションズよりもヒルトン・クラブランド施設の方が多くのメリットが受けられる場合があります。また、個人で契約されたタイムシェアを法人所有で買い替えることで、タイムシェア購入等に関する費用を法人で会計処理される方もいるようです。