

【売却手続きの流れ】

① 購入希望者を探す = 売出しの方法 * 購入希望者が見つかるまでの期間を予測することはできません。

- 1) 個人で購入希望者を探す 2) 再販部門 = Grand Vacation Realty, LLC (HGV 子会社、以下再販部門) を介して購入希望者を探す 3) 外部仲介業者を介して購入希望者を探す

* 外部仲介業者によっては取り扱いのない施設があります。(ホノルルの業者はフロリダ州の物件の取り扱いはありません)

② 購入希望者が見つかる

- ・ 価格・条件が折り合い売買契約書の作成

③ 売買契約書の署名と、頭金の支払い (買主)

- ・ 売主、買主の署名入りの売買契約書を提出し、頭金の支払い (ここから手続き完了まで 3-6 ヶ月)

④ 登記内容調査 (タイトルサーチ)

- ・ 現在の登記内容の内容確認
- ・ 抵当権の設定、税金、管理費の未払いがないかを調査し問題があれば是正措置をとる
- ・ タイトルレポートがエスクローに届く

⑤ 手続き書類の作成と発送

- ・ エスクローがタイトルレポートに基づき、新しい権利書を作成
- ・ 見積もりの計算書やその他手続き書類の作成
- ・ 売主・買主に書類を送付

⑥ 書類の署名と買主残金の支払い

- ・ 送られてきた書類に署名する
- ・ 本人確認のため、公証手続き
- ・ 買主は残金をエスクローへ納める

⑦ 登記所へ登記 (約 4-6 ヶ月)

- ・ 売主・買主から署名済書類と買主から残金が届けば、登記所へ登記内容を変更する

⑧ 名義の変更と代金の受取

- ・ 登記が完了すればクラブサービスにオーナーシップの名義変更を依頼
- ・ 依頼後通常 4-8 週間で名義が変更され買主は利用開始可
- ・ 名義変更後、売却代金を売主が受領
- ・ 新しい登記証のコピーは数か月後に買主に届く

* **エスクロー** (会社/カンパニー) とは: エスクロー業務に従事する免許を持つ会社中立の第 3 者であり、売主と買主を保護するために不動産の取引に必要な数多くの詳細な業務を公平に行う信託機関

* 上記は、再販部門を介して売り出しされた際の流れの一例となります。

【管理費・ローンの支払い】

売出し中でも管理費の支払は必要ですか？

購入希望者が見つかった後、売却手続きが完了するまでには最低でも 6 ヶ月はかかります。 **売出し中でも売却手続きが完了するまでは管理費の支払いが必要です。** 管理費の支払いが滞った場合、各オーナー協会規約に従い、遅延金やその他の回収費用が、本来の請求額に加算されて請求されます。また、管理費・クラブ年会費の残高がある場合、支払いを完了してからでないと売却手続きは出来ません。管理費・クラブ年会費の支払いは、クラブサービス (フリーダイヤル: 0120-805-811 海外・携帯: 03-6866-4900) または、クラブウェブサイト (club.hiltongrandvacations.com/ja) より手続き可能です。

ローンが残っているのですが売却、名義変更は可能ですか？

売却・名義変更手続きはローン完済後になります。ローン残高がある場合は、仲介業者を通しての売り出しはできません。 残金の支払いが完了し、抵当権が抹消されたタイムシェア権益のみ、親戚、知人、第三者に譲渡 (有償・無償) することができます。 **※ 抵当権の抹消されていないタイムシェア権益の権利移転、売却はできません。**

【売出し方法】

再販部門からの売出し方法

再販部門 (= Grand Vacation Realty, LLC) を介して売り出しが可能です。

但し、再販部門は売主様の物件をヒルトンセールス部の説明会に参加されたお客様に再販するわけではありません。購入希望者(買主)からの問い合わせはネットワークの仲介業者経由であり、直接、購入希望者からの問い合わせは受付けていません。

本ご案内の内容を確認いただいたうえ、売り出しをご希望(売り出し合意書の請求)、ご質問等ありましたら[こちらのページ](http://hiltongrandvacations.com/resaleinquiry/index_jp.html) hiltongrandvacations.com/resaleinquiry/index_jp.html よりお問い合わせください。

(※クラブサービスにお電話をいただいてもおこたえできませんのでご了承ください)

(※英語またはスペイン語でコミュニケーションが可能な場合は resale@hgvc.com へお問い合わせください。)

なお、売り出しの掲示や価格の変更に手数料等はかかりません。

売出しの期間は1年間となりこの間買い手が現れた場合等に担当者より連絡が参ります。進捗状況の確認等はできません。

外部仲介業者からの売り出し方法

タイムシェアの売却は「専売契約」となり、再販部門とその他の業者と掛け持ちして売り出すことはできません。

比較、検討された後に1社を選択して売り出しのご契約を行っていただきます。不動産仲介業者のみが閲覧可能なウェブサイト、自社ウェブサイト、現地のタウン誌上の広告等で売り出します。仲介業者が売主様と購入希望者からの問い合わせを受け付けます。

売り出しのご相談の際には、譲渡証明書(Deed)と購入明細書(Buyer Statement)のコピーが必要です。

仲介手数料

再販部門で売却が成立しますと売却価格の25%または下限額\$500(米ドル)のいずれか高い方が差し引かれます。

仲介業者の手数料の設定は、各業者により異なりますが、売却が成立しますと売却価格の20-25%、または仲介業者の設定する下限額のいずれか高い方が差し引かれます。タイムシェアは、他の不動産と同じように売出しの経費や手間がかかりますので、売却価格に対する手数料の割合が高くなっており、一般的に20-25%が多いようですが、売出し前に書面にて売主様と業者が合意している手数料であれば、高い場合でも違法ではないそうです。業者によって手数料の設定が異なりますので複数の業者を比較、検討することもできます。

売出し価格の目安が低すぎるのでは？

売却理由は様々ですが急いで売却を希望される方も売主様も多く、その場合、同じ条件で売出し中の物件より低い価格で売出しを開始されます。そのため、売却価格は正規価格、購入価格よりも低い傾向にあります。

売出し価格は、売出し開始後に変更することも可能です。

第一買取り特権 (Right of First Refusal) とは？

売主様には影響はありませんが、購入希望者(買主)への売却価格や物件によっては、第一買取り特権=取捨最優先権(Right of First Refusal)を持つ物件のデベロッパーであるヒルトン・リゾーツ・コーポレーションが譲渡相手(買主)と同じ条件で売主様からの買取りを決定することもあります。この買取りは、価格(ドル換算)や物件をヒルトンに提出してから決定されますので申請前に予測できません。価格がとて低い場合に第一買取り特権に行使されるケースがあります。

なお、先述の第一買取り特権(Right of First Refusal)につきましては、購入時にご署名いただきましたご契約書 Purchase Agreement の Seller's First Right of Refusal に記述があります。この場合の Seller はヒルトンを指します。

親族・友人に譲渡する場合にはこの権利は適用されませんが、ヒルトンに譲渡である旨、申告する必要があります。

売り出しや売却成立後にハワイ現地等での手続きはありますか？

日本ですべての手続きが可能です。日本在住のメンバー様がハワイ現地等へお越しいただく必要はございません。

【プログラムの利用に関して】

売出し中にもポイントは使用できますか？

売買契約が始まるまでは、売主様はオーナー様として各種ポイントの使用が可能です。

但し、購入希望者にとっては同じ条件の物件の場合、売主様が設定する売出し希望価格の他、購入希望者が希望する利用開始年にポイントがあるかないかも、判断材料になります。

ヒルトン・オーナーズポイント等、別のプログラムへポイントを交換された場合は、それぞれのプログラムの規定上、ポイントへ戻すことはできませんのでご注意ください。また、RCIに預け入れたポイント、ボーナスポイントは売却の対象にはなりませんので、売却手続き完了までに使用してください。

例) 2019年の時点で偶数年に4800ポイント発生契約を売却希望の3人が同じ値段で売り出した場合、A→Cの順で購入希望が出やすいと言えます。

A: 2020年4800ポイント所有(ホームウィーク予約可) ○

B: 2020年2400ポイント所有(ホームウィーク予約不可) △

C: 2020年0ポイント所有(次回ホームウィーク予約可=2020年)

ポイントプログラムに関してご不明な点はウェブサイト: club.hiltongrandvacations.com もしくはクラブサービスにお問い合わせください。フリーダイヤル: 0120-805-811 / 海外・携帯: 03-6866-4900

売却成立後にもヒルトン・オーナーズプログラムは利用できますか？

売却成立後もヒルトン・オーナーズのメンバーシップは継続致します。但し、売却手続き完了後は、グランド・バケーションズ・クラブメンバー様を対象とした特典は受けることができないため、ご自身でヒルトン・オーナーズの規約に則ったステータスおよび会員資格、ポイントを維持する必要があります。

一度失効したポイントは、元に戻すことはできません。ヒルトン・オーナーズポイントを所持されている場合は、売却手続きが完了する前にウェブサイト: hiltonhotels.jp/hhonors/ にログインしてポイント獲得履歴等を確認してください。

【名義変更・個人間売買】

- ・家族を名義に追加・削除したり、親戚や友人へ不動産登記の名義変更はできますか？
- ・個人間での売買を希望(ハワイ州・ネバダ州の物件に限られます)

不動産仲介業者で小額でも金銭の発生する売買に伴う不動産登記の移転手続きを承ります。

ハワイ州弁護士または不動産登記を扱う業者を通じて変更が可能です。登記変更に関わる費用等は直接お問い合わせください。

● タイムシェア 110 (日本語・英語)

日本国内から TEL: 0120-445-032 / 火曜-土曜 早朝~12:00PM (日本時間) E-mail: support@timeshare110.com

アメリカ国内から TEL: 808-664-3652 月-金曜 8:00AM~5:00PM (ハワイ時間)

物件の所有者が全員亡くなってしまった(ハワイ州のみ)

物件の所有者が全員お亡くなりになった場合は、仲介業者または弁護士による遺言検証 (PROBATE) が必要です。

上記(↑) **タイムシェア 110** (日本語・英語) へご相談いただくか、下記弁護士検索サイトをご利用ください。

ハワイ州弁護士検索サイト courts.state.hi.us/legal_references/attorneys/bilingual/japanese

口座名義人の死亡による名義削除、結婚・離婚による改姓がある場合はどうしたら良いですか？

将来的な権利の所有・移転を考慮し不動産登記の変更をお勧めしておりますが、一時的なシステム上の名義を変更することも可能です。登記変更をご希望の場合は、上記の業者を通じて登記変更を行っていただくこととなります。システム上の変更の場合はクラブサービスへご連絡ください。提出いただく書類は以下の通りです。

名義人の死亡: 死亡診断書、除籍謄本(抄本) / 結婚・離婚による改姓: 改姓事項が確認可能な戸籍謄本(抄本)

※結婚・離婚によるシステム上の名義人の追加・削除はできません。不動産登記の変更が必要です。

【各種手数料】

手数料、税金は、ご売却価格（代金）から差し引かれます。

経費の内訳：下記①～⑥をご一読ください。

① 登記、メンバーシップ移転費用

購入者が負担することがほとんどですが、売主様からの一部負担を求める条件の提示も可能です。もし、売主様のご負担分がある場合には、代金から差し引かれます。

提示条件に納得しない場合は、条件を逆に提示する（＝カウンターオファー）や、辞退することもできます。ただし、原則として購入希望者の申し出る価格が、ご希望価格（お売り出し価格）以上の場合には、辞退することはできません。

② 管理費

購入者との契約内容により管理費が売主様に発生する場合には、代金から差し引かれる場合、またはクレジットカードでのお支払いとなります。

③ エストペル手数料

売買契約成立後、売主様の物件を証明するための書類（エストペル）発行手数料をヒルトンのクラブサービスが請求致します。通常この費用はクラブサービスに記録のあるクレジットカードでのお支払いとなります。

④ 公証費用

契約書類の中には、公証人手続きが必要な書類があります。公証人の認証が必要な書類は、通常で 1-3 書類です。

⑤ 銀行手数料

銀行へのお振込みには、振込み手数料や送料が差し引かれます。受取手数料に関してはご利用の銀行のお尋ねください。

⑥ 会計士費用

米国の会計士費用は、名義人の所有形態や売却価格により変動致します。売却価格が決定した時点で、会計士に見積もりを依頼し、売却手続き開始時に会計士へ税務を委任される場合は、売却代金から会計士費用を差し引くことも可能です。

【税金】

ハワイ州の物件、売却時の税金に関して

売主様が非ハワイ州居住者の場合、売却価格の 7.25%の税金（HARPTA と呼ばれる Hawaii Real Estate Property Tax Act = ハワイ外国人不動産投資法で定められたハワイ州の税金）と、売却価格の 15%の税金(FIRPTA と呼ばれる Foreign Investment in Real Property Tax Act = 外国人不動産投資法で定められた米国連邦政府の税金)が源泉徴収されます。

従いまして、日本在住の売主様の税金の合計は、売却価格の 22.25%です。

ハワイ州以外の物件、売却時の税金に関して

売主様が米国の税法上、非米国居住者の場合、売却価格の 15%の税金(FIRPTA と呼ばれる Foreign Investment in Real Property Tax Act = 外国人不動産投資法で定められた米国連邦政府の税金)が源泉徴収されます。

* 税務に関し、専門の免許を持たない者のアドバイスは法に抵触致しますので、免除の有無、手続き方法など詳細は、米国の税法に関し詳しい専門家（CPA 米国公認会計士等）にご相談ください。手続きが伴う場合の費用は、売主様の負担となります。

ご希望がございましたら日本語対応可能な会計士の連絡先をご案内致します。

※2019 年 4 月現在の情報です。