

## 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、一般の不動産と同様に中長期的な視点で売却先を探していただくことになります。

特に売り出し物件の在庫が供給過多の状況ですと、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、結果的に購入金額よりも値段をかなり低く設定しないと買い手がつきにくいようです。

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ご検討ください。

### 1.メンバーシップの継続利用

・ご所有のタイムシェアの売却を希望してから売却先が見つかるまでには、時間を要する場合がございます。ご所有物件・契約タイプ・売り出し金額によっては売却までに1年以上かかる場合もあります。供給過多になると商品の売却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、状況に応じて売却価格を変更するなど、タイミングが重要となります。

・買い手が見つかり、売却手続き=(所有権の)移転登記が完了するまでは、管理費の支払い義務が継続します。但し、この期間は引き続きタイムシェアプログラムのご利用が可能です。

・ご所有のポイントを使用して、旅行や各種ポイント交換プログラム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、直営リゾート、国内提携施設での使用法などで不明な点、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。

### 2.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、ご家族などへの所有者の変更、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する、ご友人やご親戚に権利を譲渡する、といったお問い合わせが多いですが、名義変更ではなく個人間での売買も可能です。

・名義変更等の手続きをご検討の方には、タイムシェアのご利用や施設に馴染みのない方も多くいらっしゃいます。そのため、メンバー様の中には紹介するにあたって興味をお持ちの家族や友人にご自身のホームウィーク予約を貸し出し、宿泊体験の機会を経てから、手続きされる方もいらっしゃいます。

・1つのご契約口座につき最大4名のメンバー様の登録が可能です。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に、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。

現在お持ちの物件において名義変更を希望される場合は、クラブサービスでのお手続きができないため、専門の業者を紹介させていただきます。しかし、登記手続き等の諸費用が発生するため、物件の買い替え時に名義の変更を同時に行なう方も多く、比較検討されることをお勧めします。

### 3.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の確認もお勧めしております。

・毎年契約ポイントを有効利用できず、残ってしまう場合には、隔年契約に変更されたり、ホームリゾート以外の施設でのポイント利用が多い場合は、ポイント数は変更せず現状よりも管理費負担額の低い施設への契約に変更される方もおります。

・タイムシェアの施設（コンドミニウム）だけでなく、ヒルトン系列のホテル宿泊が多い方には、ヒルトン・グランド・バケーションズブランド施設よりもバイヒルトン・クラブブランド施設への契約変更をお勧めする場合がございます。バイヒルトン・クラブブランド施設ご契約のメンバー様は、ご契約特典として、ヒルトン・オーナーズポイント（ホテルポイント）へのポイント交換率が高いためです。

・個人で契約されたご契約を法人名義にすることで、タイムシェア購入・維持に関する費用を法人として会計処理される方も増えているようです。

・ご結婚・ご出産・ご退職等による将来的なライフプランの変化に伴い、ご契約内容の確認・変更をお勧めします。

### 4.リセール（売却）

・ご所有のタイムシェアを売却する場合、社内のリセール部門を介して売り出しする方法や、外部の不動産会社を介して売り出す方法と、2つの方法があります。

#### 【HGVリセール部門】

社内リセール部門を介して売却を希望する場合は、日本語対応スタッフが対応させていただきます。お問い合わせいただく内容によっては時差のあるフロリダ州に確認後、回答するため、EメールまたはFAXでのみ対応させていただきます。書面で記録することにより、オーナー様と担当者間、あるいは部署内相互でのミスコミュニケーションを防ぐことができますのでご協力をお願い致します。取扱物件は、ハワイはもちろんラスベガス、オーランド等、アメリカ国内に所在するすべての物件です。

#### 【外部不動産会社】

日本語対応可能な外部の不動産会社を介して売却する場合、電話対応窓口を設けている業者もあります。但し、取扱物件がハワイ、日本の物件に限定され、ラスベガスやオーランド等は取り扱いがないということも多いようです。売買契約、権利移転は、いずれも日本よりメール、郵送のみで手続きが可能です。登記変更等についても、日本語対応スタッフがサポートします。

・取り扱い手数料については、業者、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、売却時には各州より税金が課せられます。（ハワイの場合は合計で22.25%）これらの費用は売却時の金額より差し引かれるため、売却を開始する際に費用が発生することはありません。

・どちらの方法で売却手続きを進める場合もそれぞれの会社・部門との「専売契約」となり、2か所以上掛け持ちして売り出すことはできません。

## 【メンバーシップに関連するお問い合わせ】

メンバーシップに関連するお問い合わせは専任の担当者が予約制で電話相談を承っております。

ご希望の場合は、下記のフォームよりお申し込みください。

※詳細欄にメンバーシップのカウンセリングを希望の旨ご記入ください。

お問い合わせフォーム

## 過去の相談例

- ハワイやアメリカにはなかなか旅行ができない
- なかなか予約が取れず購入してからプログラムを利用できていない
- 今後管理費を支払わずに手放す方法はありますか
- どの方法を選択すべきかわかりません
- 将来、子供に譲ることを考えています。相続手続気が不安
- HGV とヒルトンクラブの違いがわかりません
- 2 ベッドから 1 ベッドにダウングレードすることはできますか
- 複数の契約を 1 つにまとめたい
- 個人から法人に権利を移転したい
- 残金、管理費の支払いが困難

メンバーシップのカウンセリングを受けず、リセール部門に売却相談を希望する場合は、下記よりお申込みください。

売却の相談をする

※ ご契約後 1 年未満の場合はリセール部門を通しての売却ができかねます。

※ 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は、ご親戚、知人、第三者に譲渡（有償・無償）することができます。

※ 既存予約、各種提携先（RCI/HHONORS）に交換済みのポイントをご所有の場合は、売却後の取り扱いについてご確認ください。