



## タイムシェア・リセール物件 購入のご案内

リセール購入に関しまして、お問合せをありがとうございます。ご購入に関するよくある質問からお申し込み方法までをご案内しております。ご不明な点やご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

### 1 くじら倶楽部とは

ハワイ州の不動産免許所有する不動産会社です。ヒルトンの指定業者としてタイムシェアのリセールを専門に仲介しております。1998年の創業から20年以上に渡り、1,000件以上の売買手続きをお手伝いさせていただいております。

弊社のサービス:①購入物件の選定と申し込み ②売主様への連絡 ③成約からエスクロー会社(移転登記手続き)とのやりとり、④リゾート会社名義変更と新オーナーとなって予約が開始できる日まで、リセール物件購入を総合的に日本語でサポートしております。日本以外の処からの手続きも可能です。

### 2 リゾート会社からの直接購入とリセール購入の違い

価格の違い	リセール物件は、リゾート開発会社による広告・販売促進費用などがかからないなどの理由から、とても割安になっています。また、リセール購入には物件価格以外に移転登記費用と不動産会社手数料があります。
支払い方法	直販ではローン購入も可能ですが、通常リセールはローンのご案内はしていません。
権利の違い	リセールの場合に制約されている権利があり、リゾートによってその内容が異なります。 例) ヒルトンでは、クラブポイントが年間14,000pt以上所有で“エリート・ステータス”が与えられますが、リセール購入者が同じポイント数を所有していてもつきません。 またグレードが上の物件に買い替えをするときに、ヒルトンは下取りをしますが、リセール購入者からは行いません。他、マリオットやスターウッド(ウエスティン)では、ホテル宿泊への交換ができません。(ヒルトンはホテル宿泊などポイント交換で可能)
同様の権利	・利用する部屋 ・年間管理費の額 ・オーナーとしての義務内容 ・予約の方法 ・タイムシェアを子供などに相続可能 ・リセールを購入し将来再びリセール市場で売却可能、これらはリゾートの直販購入者と同じく変わりありません。

このように一部の権利内容が違いとなります。ご自身が必要とする権利と照らし合わせご相談ください。

### 3 同じ物件でも価格が違う理由

価格の設定は、市場を検討した上で売主様が決定します。売却を急いでいる場合には相場の下限に設定し、または希望価格で売れるまで待つなど、それぞれ状況が異なるため価格のばらつきが生じます。リセール市場は常に需要と供給のバランスの関係が大きく影響し、その時期その時期で相場は非常に流動的です。

### 4 前オーナーの管理費の滞納やローンの残債を引き継ぐことはありません

米国での不動産契約手続きは、不動産会社ではなく州政府公認のエスクロー会社が間に入り、買い手・売り手に公正に手続きを進めていきます。エスクローは、物件の登記内容調査、管理費・ローン残高等を確認し、諸問題を明確にした後に移転登記手続き書類の作成と売買代金の保管業務を行います。またタイトル保険が保険会社から発行されますので安心です(万が一所有権に問題が発生した時に買主は損害を免れる保険)。

## 5 お問合せから物件が見つかるまでの流れ

1 ご相談	ご希望の物件番号、またはご自身が希望する物件タイプ/価格帯を提示してご相談ください。メールやお電話でご案内いたします。
2 依頼書送付	物件の選定ができましたら、購入申込書をメール添付または FAX にて送付をお願いします。(注)売り手への連絡するには、書面での購入価格申込みが必要となります。
3 合意・成約	売り手が、売却に合意した時点で売買の成約となり、次の正式な契約へと進みます。(購入を申し込んでも合意がなければ成約に至りません)
4 頭金入金・契約書	契約書に買い手・売り手がサインをして提出。買い手は頭金として通常\$1,000(ケースにより\$2,500)をクレジットカードにてお支払いいただきます。移転登記手続きが正式に始まります。

## 6 移転登記手続きからリゾートの予約ができるまでの流れ

エスクロー会社が、日本でいう司法書士の役割りである登記手続きや名義変更の書類作成、売買代金の保管・管理等の業務を以下の流れで行います。(日本にいながら行えます)

- ① 移転登記手続きの開始
- ② 物件調査(年間管理費・ローン残高・登記内容の調査・確認など、第一先取り特権(ROFR)の審査)
- ③ 新しい権利証書(Deed)を含む移転登記書類一式を作成し買い手/売り手に送付
- ④ 書類に署名・新権利証書(Deed)に署名
- ⑤ 署名済み書類を返送/残金海外送金
- ⑥ 送金の入金確認後、新しい権利証書を登記申請
- ⑦ リゾート会社へ名義変更を申請
- ⑧ リゾート会社が新オーナーに契約番号を発行 ※新オーナー契約番号で予約を開始できます。

補足)

・期間:エスクローでの手続きに約4ヶ月、その後、リゾート会社での名義変更は1ヶ月半から3ヶ月要します(リゾート会社により異なる)。

※手続きは各機関の諸事情により、通常より遅延する場合があります事をご了承ください。

## 7 第一先取り特権(Right of First Refusal - ROFR)について

第一先取り特権を有するリゾート(ヒルトン、マリオット、ウエスティンなど)が、物件調査の段階でその売買取引価格の審査をし、非常に低い価格や特別な一部の物件を購入希望者に代わって買い取る権利です。稀なケースですが、もし第一先取特権が行使された場合、その物件の購入はできませんが、支払い済みの頭金全額は買い手に返金されます。(注:同じヒルトンリゾートでも ROFR がないリゾートもあります。)

## 8 名義人の形態(不動産所有権)について 会社・法人購入について

1) 単独所有権(独身・既婚に関わらず個人での所有権)、2) 夫婦所有権、3) 含有所有権(二人以上)、4) 共有所有権(二人以上)、5) 会社/法人所有、(補足:夫婦所有権、含有所有権は生存権があり、生存者に権利が引き継がれる。共有所有権は各々の所有権が%で設定され、各々誰に譲渡するかを決める。)

・ハワイ州では不動産購入には18歳以上の年齢であることが必要です。

・会社法人所有は会社謄本の提出(翻訳が必要)の他はほぼ個人での購入と同様に進められます。将来、名義人の変更(追加・削除・姓の変更・法人から個人に変更)も名義変更手続きによって可能です。

( \* 名義変更手続きは別途サービスで弊社で取り扱っておりますのでお問合せ下さい。 )

## 購入にかかる費用と支払い方法

①～④の総額が購入価格となります。注)弊社 HP 広告上の価格には諸費用は含まれておりません。

① **物件価格**: HP 上売り出し価格又は弊社から案内のある価格。

② **エスクロー会社・登記費用**: ・リゾート会社での名義書換え費用・米国納税者番号の取得費用

- ・ヒルトン: \$2,434 (エスクロー\$1,050+米国納税者番号取得費\$150+パスポート認証費\$200+名義書書換費用\$425+新メンバー開設費用\$609)
- ・ベイクラブ: \$1,470(エスクロー\$1,050+米国納税者番号取得費\$150+パスポート認証費\$200+名義書換費用\$50+HGVC 加入料※補足 2 を参照)
- ・ディズニー: \$1,400(エスクロー\$1,050+米国納税者番号取得費\$150+パスポート認証費\$200)
- ・マリオット: \$1,520(エスクロー\$1,050+米国納税者番号取得費\$150+パスポート認証費\$200+名義書換費用\$120)
- ・ウインダム: \$1,699(エスクロー\$1,500+米国納税者番号取得費\$150+パスポート認証費\$200+名義書換費用\$299)
- ・ウエスティン/スターウッド: \$1,250 (エスクロー\$1,050+米国納税者番号取得費\$150+パスポート認証費\$200+名義書換費用\$50)尚、費用は概算となります。

③ **弊社コンサルティング/事務手数料**(一般消費税 オアフ島 ハワイ島 4.712%、他島 4.166%が加算されます)

- ・個人: \$ 500 /物件(または 1 契約につき)・法人: \$ 500+ \$ 300(会社謄本翻訳費用)

④ **当年年間管理費**: 当年からご利用の購入の場合にお支払い頂きます。(管理費の日割計算はございません。)

**お支払いは頭金と残金支払いの 2 回に分かれエスクロー会社に支払います。**

- 1) 成約時: 頭金 \$1,000(ケースにより\$2,500) 海外送金またはクレジットカードで支払い
- 2) 登記準備ができた段階(約 3 ヶ月前後): 残金+諸経費を一括海外送金支払い(クレジットカードは不可)

### 補足

- 1) ヒルトン購入には、HGVC メンバー年会費(\$216)とアクティベーション費(\$609)を移転登記完了後ヒルトンに直接支払います。
- 2) 米国のソーシャルセキュリティ番号や米国納税者番号をお持ちの方は、米国納税者番号取得費用は掛かりません。名義人の中で一人様の米国納税者番号があればよく、全員分は必要ございません。法人の場合は \$300 になります。※取得の為にパスポートの認証手続きが必要になります。
- 3) ベイクラブは、ヒルトン HGVC 入会は任意です。ヒルトンのメンバーでない方が入会希望の方は、加入登録費用が掛かります。又、メンバー年会費を移転登記完了後ヒルトンに支払います。すでに HGVC のメンバーの方も掛かります。
- 4) お客様の直接負担費用として、海外送金手数料、書類郵送費用があります。
- 5) ハワイ州では、通常売主様が不動産売買仲介手数料を支払うシステムとなっております。弊社では基本的に売主様には仲介手数料、買主様には登記費用の負担を頂く形をとっております。
- 6) リゾート会社の諸費用は、予告無く変更されることがございますので予めご了承願います。

## タイムシェアリセール購入 お申込み方法

お申し込みには、**【購入申込書】の FAX (03-6868-3642) 送付**をお願いします。(スキャン後メール添付可)

全て日本語で電話・Eメール・FAX・郵送等で、日本からでも手続きが可能ですのでご安心下さい。

お問合せは、代表電話 03-4588-8153、ハワイ電話 +1-808-792-5147、メール waikiki@kujiraclub.com までお願いします。

日本時間(火～土 4:00～13:00)