

「1」ヒルトンのタイムシェア

・・・沖縄・瀬底(せそこ)の HGV・・・

HGV とはヒルトン・グランド・バケーションズのことである。瀬底とは沖縄県本部町に含まれる瀬底島のことだが、島嶼(しよ)ではあるが、沖縄本島と橋で結ばれているので離島ではない。

そこに 3～10 階の 130 ユニット(室)からなる HGV のタイムシェア・リゾートがある。HGV は自社のタイムシェア商品をバケーションメンバーシップ又はバケーションオーナーシップと呼んでいる。一般的には、タイムシェアとして知られている。以下タイムシェアという呼称を使う。

瀬底の HGV について、施設の風景や全体の概要は、以下の URL をご覧いただきたい。

<https://viewer.joomag.com/jpn-brochure-the-beach-resort-sesoko-2/0842465001604712994>

一般に、タイムシェアの購入とは、その 1 室のうち特定の週を購入することであり、1/52 を所有する。その所有者をヒルトンではメンバーと呼ぶ。会員のことである。日本でまだ珍しいかもしれないが、欧米ではかなり普及している会員制リゾートである。このページでは、瀬底の HGV を紹介するとともに、タイムシェアの仕組みを紹介する。



1:ヒルトン(Hilton)



屈指の世界的ホテルチェーンである。第一次大戦のフランスで兵役を終えたコンラッド・ニコルソン・ヒルトン(Conrad Nicholson Hilton, Sr. 1887～1979)が、1919年サンフランシスコのモブレイ・ホテル(現・コンラッド・ヒルトン・ミュージアム)を4万ドルで買収し、ホテル事業を始める。1929年～の世界恐慌(日本では昭和恐慌)を乗り越え、1946年には「ヒルトン・ホテルズ」を創立し、本格的な事業化に入り、1950～60年代に業容はおおきく拡大、子息のウィリアム・パロン・ヒルトン(1927～2019)に継承された。余事ながら、その第6子リチャード・ハワード・ヒルトンの長女ハリス・ヒルトンこそ、著名な「セレブ女優」の草分けである。

現在、クリストファー・J・ナセツタ(1964～)が率いる Hilton Worldwide Holdings Inc. は、ホテル、リゾート、タイムシェア事業を推進、2023年現在、118の国と地域、タイムシェアを含め7,530棟(properties)、1,182,937室を擁する多国籍ホスピタリティ企業である。多様な不動産業を含めて、2022年売上は8,770億ドルを実現している。

ブランドは「ヒルトンホテル」にとどまらず、ウォルドーフ・アストリア、LXR、コンラッド・・・と業態や価格帯で多岐にわたるが、今回のこの話のブランドは、ヒルトン・グランド・バケーションズ(Hilton Grand Vacations)、略称 HGV であり、それ

は 2017 年 1 月 Hilton Hotel Group から独立し、単独でタイムシェアビジネス事業者として NY 証券取引所 (ticker symbol は HGV) に上場した。Hilton・Grand・Vacations は独立の際に Hilton World Wide Holding 社とその Hilton の商標の使用権についてライセンス契約を締結し、「Hilton・Grand・Vacations」という名称を使用して事業展開を行っている。

⑨ HGV 株価 (週足) ・右スケール。薄青はダウ・ジョーンズ工業株価平均・左スケール。

⑩ 最高級のウォルドーフ・アストリアは三井不動産との契約で東京・日本橋に進出、2026 年開業予定である。

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000049.000033161.html>

2: タイムシェア事業に参入・日本に上陸



Hilton はフロリダに拠点を設け 1992 年にタイムシェア事業に参入した。2001 年にハワイ・ワイキキに HGV として進出、日本人向けに本格販売開始、2003 年に日本に支店を設置、その後順調に発展、ワイキキを訪れる日本人にもなじみの光景である。日本には HGV が 2018 年神奈川県小田原市にザ・ベイフォレスト小田原 Hilton クラブとしてオープンした。

⑪ HGV 小田原。 <https://www.hgvc.co.jp/japan/odawara-hgvc/>

さらに Hilton が 2018 年に沖縄・瀬底にホテルを、その隣にタイムシェア棟を建設した。タイムシェアの特徴は、立地として、海・ゴルフ場に面し部屋からの眺望に優れること、キッチン・ダイニング・リビングを備えたコンドミニアムタイプであること、近隣にショップ、レストラン等があること、また、沖縄市場について、日本各地から多数の来島者があり、リピーターが多く滞在期間が比較的長いこと、ON・OFF が極端でなく 1 年中使えること、HGV

が販売、管理をするという。

⑫ 岡田俊夫「事業者から見た魅力ある跡地利用の姿について」、第 2 回 今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討会 資料、2008 年 11 月 18 日。

https://www8.cao.go.jp/okinawa/7/7434_201118gijiyoushi.pdf

2024 年現在、HGV は会員数でおおよそ 70 万組、その 10% が日本人という。肝心なのはその規模にある。HGV は、世界に直営 200 のリゾート施設をもつため、タイムシェアで格別重視される交換機能が、より充実して提供されることになる。



3: タイムシェアの原型

1990 年ごろだが、パリに住み、道楽はスキーという気の合った仲間が 4 人いた(としよう)。彼らは、フランスアルプスの山奥、たまたまアルペールビルの先の、ラ・プラーニュのスキー場近くに別荘を買おうとした。1 軒買って 4 家族で使いまわせば・・・と考え実行した。タイムシェアの始まりである。

しかし当時の夏のラ・プラーニュは瓦礫がむき出しで魅力がない。よって夏は別荘に行かない。しかし、維持費は年間通じて必要だ。もっと合理的な方法があるはずだ・・・ということで、欧州でもタイムシェアの試行錯誤が始まっていた。

出典: <https://www.fall-line.co.uk/the-secret-powdery-side-to-la-plagne/>

1990 年前後、日本経済は絶好調だった。使い残したフランスフランを東京銀行に持参すると、フランふらふら、せめてスイスフランなら・・・と苦笑しながら、仕方なく円転してくれた。ユーロが流通する 12 年前である。

土地は第 3 セクタがタダで提供するから、日本資本で、あそこに見えるようなコンドミニアムを建てたらどうか、タイムシェアの運営はフランス側で引き受ける・・・という提案もあった。すでにタイムシェアが根付きはじめていたが、筆者周辺の事業者は、たとえ外国案件に興味を示したとしても、主な関心はキャピタルゲインにあった。

4:タイムシェアの仕組み

標準型のタイムシェアは毎年 7 連泊(=1 週間)する権利、正確には、自身が所有するホームリゾートに優先的に予約する権利である。ホームウィーク予約という。

② <https://club.hiltongrandvacations.com/clubnavigatorjp/reserve/>

分割型では 3 連泊(金～日)または 4 連泊(月～木)する権利である。HGV も同様であるが、以下、本稿では標準型を解説していく。

要は、1 つのプロパティ(棟)のなかの、ひとつのユニットタイプ(例えば、2 ベッドルームだとしたら、そのタイプの部屋の持ち分と利用権)又は一つのユニット(室)を、1 週間分だけ取得し、7 連泊、7 泊 8 日のスケジュールで利用する。

同じ施設に連泊するので、いくつもの観光地を見て回る「ツアー(tour)」というよりは、おなじところに連泊する長期滞在、つまりは滞在(stay)型であって、リゾート施設におけるリゾートライフに他ならない。



5:タイムシェアの交換



タイムシェア所有者は所有する持ち分を売らない限り、毎年同じ部屋同じ週に使用できる。おそらく飽きるし、何年も先のスケジュールは調整できにくい。そこで、所有者は、夏と冬、海と山というように、異なる時間、異なるサイトのタイムシェアと交換するようになった。

要は、タイムシェア事業者内のタイムシェア間で交換する。あるいは、手数料を払い交換会社(リゾート・コンドミニアムズ・インターナショナル/RCI やインターバル・インターナシ

ョナルII)を通じ交換機能の充実はタイムシェア普及の原動力になった。

出典: <https://blog.premiertimeshareresale.com/2024-hilton-grand-vacations-fees/>

交換にあたっては、相互のタイムシェアが、広さやロケーション、シーズンからみて、同等・公平でなければならぬ。交換会社は対象となるタイムシェアを新規に導入するとき審査して格付けし、原則として同一格付けの間で交換する。この作業はそれなりに複雑で、情報処理システムの発展とともに確立した。

(参考)

タイムシェアの交換はインディアナポリスの住宅街のあるガレージから始まったらしい。近所の住人のタイムシェアを互いに交換しあって、サイトや時期を変えて利用しあう習慣ができた。その主宰者はドイツ系アメリカ人、クリステル・デハーン(1942～ 2020、旧姓スターク)という。英語版 Wiki によれば、1974 年、クリステルは当時の夫ジョン デハーン(79 年心臓発作・後に離婚)と RCI の創業者となる。タイムシェア業界は既述のとおり成長し同社も発展する。1995 年に同社を 8.25 億ドルで売却、晩年は慈善活動に従事したという。

5:日本はカレンダー制

日本の会員制リゾートクラブは、いわゆるカレンダー制を採用しているところが多い。原則として 1～2 泊単位で 1 室の所有者の数だけ年間計画を立て、1ユニットの所有者で共有し、共有者の数の年数で一巡して公平を図る。したがって、カレンダーのままでは 1 週間単位という国際基準に合致しない。1～2 泊単位を足しあわせて 1 週間にして交換することを前提に、RCI の審査を受けて加盟し、海外施設との交換に対応する例がある。

その点で、HGV は最初から国際基準で構成されているので、外国タイムシェアとは円滑に交換できる。

また、交換ではないが、日本リゾートクラブ協会では「リゾネット」により、協会加盟会社の一部施設において、各クラブメンバーによる相互利用を提供している。

6: 交換におけるHGVの優位性

HGV のタイムシェアは交換で優位性を発揮する。日本ではワイキキの HGV がよく知られるが、ほかにも、HGV グループ内で多くの施設を持ち交換の対象になる。おなじ HGV 系列との交換の方が、手数料も割安だし、メリットも生まれやすい。

HGV では購入したタイムシェアは「ヒルトン GRAND VACATION クラブ又はザクラブ・ポイント」に換算される。そのポイントを自分が購入した瀬底のユニット・週の利用に使用する。それ代えて他の使用と交換できる場合がある。同じ瀬底の他の週、あるいは瀬底以外の HGV 直営リゾートなら手数料なしで利用できる特典もある。上記ポイントは、HILTON ホテルのヒルトンオーナーズポイントに交換すれば、Hilton ホテル系列のホテルに利用できるし、HGV 会員は HGV タイムシェア購入時にヒルトンオーナーズ会員にもなるので、ヒルトンオーナーズ会員として優待利用することができる。さらに前述の交換業者 RCI 等に加盟の他社宿泊施設、クルーズや旅行商品など、が交換手数料を支払って所定のポイント交換率により交換利用できる。この交換が結構盛んである。



出典: HGV 案内書から。

7: タイムシェアの価格

タイムシェアのお値段は、部屋の広さや眺望、利用シーズンにより異なる。標準版(1 週間・7 泊)で沖縄・瀬底 HGV の場合 370 万円~2600 万円(消費税込)。タイムシェアの価格は乗用車一台分が至当といわれたが、いまそれを超えるかもしれない。加えて、利用の有無を問わず年間管理費も 15 万円~55 万円を負担する。

ただし、日本の会員制ホテルとは違って、利用の都度、宿泊費用(おもに利用実費)の負担は不要である。管理費の使途は以下のサイトで紹介されている。

<https://club.hiltongrandvacations.com/clubnavigatorjrp/payment/>

修繕など物的支出のほか、HGV クラブというクラブの維持費である無形のサービスへの支出も含まれる。HGV タイムシェアが価値をもつ大前提は、この無形のサービスが安定的に供給されること、そして修繕などの管理が行われることだ。外見は立派に見えるお城でも、なかにはいったら蝙蝠や蛇の巣ではどうにもならない。

施設が耐用年数を迎えたときの建替費用がどうなるかは不明だが、管理費の負担によって、仮にひとつのユニットとして 1/52 の所有権がその価値を維持し続けるなら、タイムシェアを転売できるのかもしれない。HGV がいうように行き届いた管理をするならば、必ずしも高額とばかりは言えなくなる。

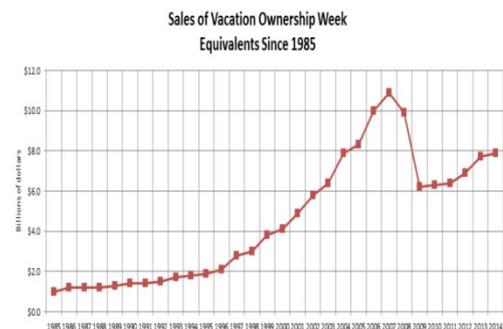
8: タイムシェアの普及

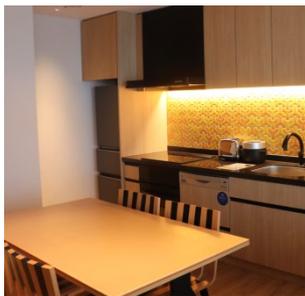
観光好きで旅館の上げ膳据え膳を好み、旅先の炊事洗濯は嫌がる、そもそも 1 週間も休みが取れるはずもない... 日本人には売れるはずもない。そう思いがちだが、ヒルトンの販売実績はタイムシェア事業開始以来約 20 万口。そのうち 7.5 万口を日本人が購入している。日本でも徐々に浸透している。

タイムシェアはアメリカのミドルクラスの家庭に普及した。年に 1 週間の休暇をとって実施する家族旅行。これが家族を維持する必要条件になることに、おおいに関係があった。

i: まずは部屋の広さの問題。夫婦だけならともかく、子供が成長すると、プライバシーを維持しながら、1 週間を過ごすには、それは高級であれ通常レベルであれ、普通のホテルの客室では難しくなる。ひとつのユニット(客室)に複数のベッドルーム(バストイレ付き)が欲しくなる。広さだけならスイートルームがあるが、そのなかに複数のベッドルームがあるとは限らない。

ii: 家族が増えていけば大きなユニットが必要になる。一方、子供が巣立って独立すれば大きなユニットはかえって邪魔になる。必要に応じて、ユニットのサイズは変えていきたい。





iii: 食事。ホテルや付近のレストランが提供する食事を1週間続けるのは、不経済でもあるし、なにより飽きが来る。どうしても普段食べているものに戻りたくなる。そこに、家族の団らんとなると、レストランにいちいち個室を確保したとしても、普段の生活と同じような料理と夜更けまで団らん時間を提供させるわけにはいかない。滞在するユニットにはキッチンとダイニングテーブルが不可欠となる。レギュラーホテルにその設備や待遇を求めるのは無理な話となる。

Source: Historical timeshare industry research conducted by Ragatz Associates and American Economic Group, as of December 31, 2014

⑨上図 <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1566897/000156689716000080/diamondresorts-12312015x10k.htm> HGV 瀬底 2bedroom から。