

「2」タイムシェアとHGVの優位性 そして沖縄・空港・ビーチ

9:別荘との対比

家族との日常生活を、毎年、一定期間、別の場所で実現する。家族でリゾートに滞在となると、別荘(vacation house)の所有が課題となる。買った値段で売れば・・・という仮定は容易に成り立たないが、そうなれば必ずしも高いとは言えない。それでも年間ひと月しか使わないのに、12か月分の固定費を負担することになる。売却の可能性次第だが、リスクを考慮すると割高には違いない。

戸建て(single-family house)に比べれば、集合住宅(condominium)のほうがまだしも管理は楽だが、所有するリスクも大きい。衝動で飛びつきやすいが、屋上に展望温泉があるような場合は、配管の修理費もかさむので、共益費の負担が半端ではない。さらに、所有者しか利用しない日本のリゾートマンションは、越後湯沢その他に見るごとく、悲惨な例も多い。

例:N・・・。価格 50 万、管理費 53,000/月、築 1990 年、63 平米、北、SRC。19/19 階。サウナ付温泉大浴場、温水プール、テニスコート付。

コロナで売れ出したというレポートもあるから、リゾートに需要がないとは一概には言えないものの、売れ出したころの価格とは一世を隔すことにはなろう。



新潟・湯沢では、リゾートマンションが突然売れ残っている (写真: 筆者撮影)

出典:「新潟・湯沢のリゾマンいきなり「爆売れ中」の真因、一時 10 万以下もあったが、200 万超え物件も」『東洋経済オンライン』 2023/02/03 5:30. . . <https://toyokeizai.net/articles/-/649949>。

ワイキキのコンドミアムの所有者は、自ら誰かに貸すか、ホテルプールに加入し、使わないときは他人に宿泊させるなどして、取得した支出を回収していく。リゾートの開発あるいはその商品の購入にしても、バブル期の日本市場は、開発後あるいは購入後の cash-flow に関心を持たな過ぎた。

(参考)

19 世紀の後半あたりから、英国貴族のなかには、みずからの住まいである「城」の維持が難しくなる例が目立った。新興国アメリカの事業家の子女と結婚して、その費用を確保することもあった。日本経済絶好調の 1990 年前後、フランスの古城を買収しようと企図した事業家もいた。仏人仲介業者は、当該事業家が想定したよりも一桁低い価額の提示だったが、「あんなもの買って一体どうするのだ」と不採算性を強調していた。

9-2:HGV 瀬底の客室

ヒルトン瀬底の敷地に入ると、通常のホテル棟があり、さらにその先の丘に、HGV 瀬底の建物(プロパティ)、ザ・ビーチリゾート瀬底・ヒルトンクラブがある。この建物は HGV が所有し、各所有権を共有持ち分に分割し販売している。

<https://www.hgvc.co.jp/japan/the-beach-resort-sesoko-by-hilton-club/>

その客室は、既述のように、通常のホテルとは異なる。まずは、ひとつのユニットのなかに、単数または複数のベッドルームがある。単数のものをスタジオ(通常ホテルの TWIN に近い)、または単数ではあるがベッドルームとして区画があるものを 1 ベッドルーム、複数に区画があるものを 2~3 ベッドルーム(スイート)と呼称する。1~3 ベッドルームのユニットにはリビングルームとダイニングルーム、フルキッチン(基本的な食器を含む)がついている。また、瀬底の場合は全室オーシャンビューで、滞在者用のプライベートプールがある。つまりコンドミアム仕様なのだ。よって、普段の生活と延長で生活できる。HGV 瀬底の客室(ユニット)は紹介動画を参照いただきたい。

高級コンドミアムスタイル



1ベッドルーム
部屋面積:約60㎡
宿泊料金:約100,000円~(1泊1室)

2~3ベッドルーム
部屋面積:約70~220㎡
宿泊料金:約200,000円~約500,000円(1泊1室)

たとえば、クルマで近くのスーパーに行って(例:イオン名護店まで 20 km)、食材を求めて好きな料理しながら、遅くまで団らんでできるし、プライバシーを保ちながら就寝できる。これは通常のホテルではできないし、普段の生活の延長だから長期(週間)滞在も可能になる。集合住宅を宿泊施設に転用する例は、たとえば那覇市内にもいくつかみられるが、快適さという意味では十分な差別性があり、HGV は格段に高い品質を維持している。つまり、建物の設計段階からタイムシェア用途にかかる要件を充足させるとともに、平素の客室管理にノウハウが蓄積されているからだ。

9-3: 地元のスーパー

HGV 瀬底のある本部町、その隣の名護市には、大小さまざまなスーパーがある。気になるのは、たとえば東京にある醤油が手に入るかどうかだが、関東規格のキッコーマンでもヤマサでも名護で入手可能だ。4 人家族が1週間で使う量に対応するサイズもそろえてあった。要は、スーパーのバイヤは、タイムシェアで週間滞在する家族の需要も、心得ているようだ。

また、南方の鮮魚はいささか疑問視する向きもあるが、たとえばマグロはどうかと品ぞろえをみるに、意外にしっかりしていた。通常のものなら十分入手できそうだ。



出典: 沖縄・北谷のスーパー・鮮魚コーナー・2024.03.29 撮影。

10: タイムシェアのリスク

タイムシェアなら1/52 なのでリスクは少ない。でも、タイムシェアといえどもよく選ばないと思わぬリスクを負う。購入にあたってはしかるべき予習は必須である。以下、我流ではあるが要点を提示しておこう。

タイムシェアには無形資産の側面があり固有のリスクがある。

タイムシェア価格

=有形資産(1/52 所有権)

+無形資産(管理費・維持費を払えば使える期待)

タイムシェアには、ホテルや別荘にはない数々のメリットがあるのだが、なんといっても、将来の施設利用の予約を保証する、無形の商品である。よって事業者の「信用」がリスク回避の要点である。ただし 1/52 を所有するのは購入者であって、事業者ではない。

かつて、ことに 1980 年代に至る勃興期のタイムシェア業界は、強引なセールスと事業者の倒産で評判は悪かった。ARDA(アメリカリゾート開発協会)が組織され自主規制が進む。

タイムシェアに1/52 の時間制約付き持ち分共有と所有権として登記するのは、タイムシェア所有者の利用権を事業者の倒産から隔離する手段であった。

1990 年あたりから、ヒルトンはじめ大手のホテルチェーン、あるいはディズニーのようなテーマパーク業者が本格的に参入した。タイムシェアは飛躍的に発展した。

近年では 2008 年の GFC(グローバル フィナンシャル クライシス通称リーマンショック)における Westgate Resorts や Silverleaf Resorts などの破綻例がある。一般に、事業者の破綻により、①予約済み宿泊等の利用キャンセル、②利用施設の制限や停止、③支払済年管理費(利用費)等の払戻・補償の遅延、④利用権(前掲無形資産部分)の不履行などが起きる。

11: 管理組合・事業者のリーダーシップ

ひとつのユニットを 52 口に分割して所有するという物権がついている。たしかに事業者が倒産しても所有権は維持できる(倒産隔離)が、それだけではタイムシェアの機能は果たせない。購入した「タイム」が到来し、所有するユニット

を訪れたとき、円滑に使用できる状態でなければ、1/52 の所有権は意味がない。そういう点では、あてにならない所有権である。

ひとつのユニットに 52 名、かりにワイキキの 35 階建ての建物(プロパティ)に 300 のユニットがあれば 1.5 万世帯。ちょっとした自治体の規模である。この施設の運営主体が住民(タイムシェア所有者)による住宅管理組合(HOA/Home Owner's Association)であるとしても、実際これをマネジメントするのは、タイムシェアの開発主体のリーダーシップが不可欠である。その開発主体が倒産の憂き目にあうのは、タイムシェア所有者にとって不幸である。1/52 の所有権に頼って問題解決するのは、気が遠くなる話だ。

この点で、HGV はもっとも安心できる事業者である。

12:1/52 が活きたとき

タイムシェアの所有権はひとつのユニットの 1/52 で取るに足りない権利ともいえるが、しかしそれだけに、買ったタイムシェアが存在するサイト、リゾートの立地の行く末が肝心である。

維持費を払えば確実に使えるという期待が充足されるのであれば、つまり、タイムシェアの無形資産の部分が、確実に資産になっているのであれば、有形資産(1/52 所有権)の価値が顕在化するかもしれない。

いったん買ってしまえば一生のつきあいになる可能性が高い。それならば、買った資産の価値は、その場所が衰退するよりは、発展したほうが良いであろう。

すなわち 1/52 の所有権とはいえ、立地に人気が集まれば、タイムシェアの価格は、維持される方向に向かへと期待できるからだ。瀬底のある本部町の全域が都市計画区域である。隣接の名護市とは別の都市計画「本部都市計画『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』」を策定し、沖縄県告示第 424 号として開示されている。

将来都市構造附図(県土構造図)



<https://www.pref.okinawa.jp/machizukuri/toshi/1012824/1012911/1012912.html>

以下、そういう意味であらためて HGV 瀬底を検討しようと思うが、その前提として小田原を取り上げる。

13:小田原に注目・HILTON のセンス

HGV の日本上陸を小田原で果たした。箱根でもなく、熱海でもなく、大磯でもない。小田原なのだ。都心から 1 時間・温泉がある・海が見える・・・と強調しがちだが、そのような場所はいくらかもある。あえて小田原を選んだ。

小田原には明治時代の要人の別荘がいくつかあった。その旧跡を訪ね歩くのは、小田原観光のひとつになっている。たとえば現・清閑亭。いまは小田原市の所有だが、もとは侯爵・黒田長成の別邸である。庭園はそれなりだが、52 万余石の旧福岡藩主にしては質素な別荘である。

葉山を保養地として推薦したのは、草津温泉を激賞した例のベルツ(エルウィン・フォン・ベルツ)である。1887(明治 20)年、御用邸が設置された。実は小田原には御用邸もあったのだ。少々気になるのが「国府津・松田断層帯」。小田原もまた地震の巣の上にある。1901(明治 34)年、現「二の丸広場」、小田原城二の丸御殿跡に設置され、たしか 1923(大正 12)年、関東大震災まで存在し、1930(昭和5)年に廃止された。

アメリカ合衆国バージニア州の片田舎・マクレーンにある HILTON の本社にいて、あるいは森トラストの推薦があったとしても、小田原が保養地として適した素養がある土地と見抜いた。HILTON のこうした立地の選定眼はタイムシェアに付加価値をつける重要な要因である。

出典:画像上:HGV 小田原の HP から。画像下:清閑亭・旧黒田侯爵別邸、小田原市の HP から。

また、小田原には新たな観光スポットが登場して注目されている。そ



れは江之浦測候所のアートスポットで、入場するには予約が必要とのこと。

この施設について、2017年05月29日付記事「杉本博司の集大成。「小田原文化財団 江之浦測候所」が10月に開館」として、『美術手帳』のHpではつぎのように紹介している。

…「小田原文化財団 江之浦測候所」(以下、江之浦測候所)は、杉本博司が10年以上の歳月をかけて構想、杉本と榊田倫之による新素材研究所が設計・デザイン監修を担い、箱根山外輪山と相模湾の間に位置する



陸地の切っ先に建設を進めてきた複合文化施設。小田原は、幼少期の杉本にとって「最初の記憶」という海景がある場所であり、杉本が「心のふるさと」と呼ぶ土地でもある。…数々の施設からなる測候所でも、もっとも特徴的なのが2つの舞台とギャラリーだ。カメラレンズの素材となる光学硝子によって構成された「光学硝子舞台」は、相模湾を望む立地を生かし、冬至の朝に昇る太陽光が硝子を照らし出すように設計。舞台と並行するようにつくられた70メートルの「冬至光選擇隧道」(トンネル)も、冬至の朝の太陽

光が貫くようにつくられている。…

出典: <https://bijutsutecho.com/magazine/news/report/4594>

14: 沖縄

沖縄の観光ガイドブックを広げると、ヒルトンはわずかな扱いだ、すでに沖縄本島に5か所・宮古島に2か所で事業を進める。かなり本格的な展開を考えているようだ。ヒルトンは沖縄のどこを評価したのであろうか。

まずは沖縄をおさらいしてみよう。沖縄に行った経験のある日本人はせいぜい半数程度だ。沖縄の歴史と社会事情というと、大東亜戦争に大敗し犠牲者を出して接收され、やっと返還されても、米軍基地が集中し、いつも反対闘争のデモがある、近隣国のスパイがたむろする暗い・面倒なイメージが付きまとう。



しかし、しばしば台風が襲来するといえども、160の島々(内無人が113)が東西1,000km*南北400kmの海域を有し、亜熱帯のあかるい空間でもある。HILTONが選んだ沖縄はこの明るい空間であった。

出典: HGV 瀬底案内書から。

14-2: 那覇空港

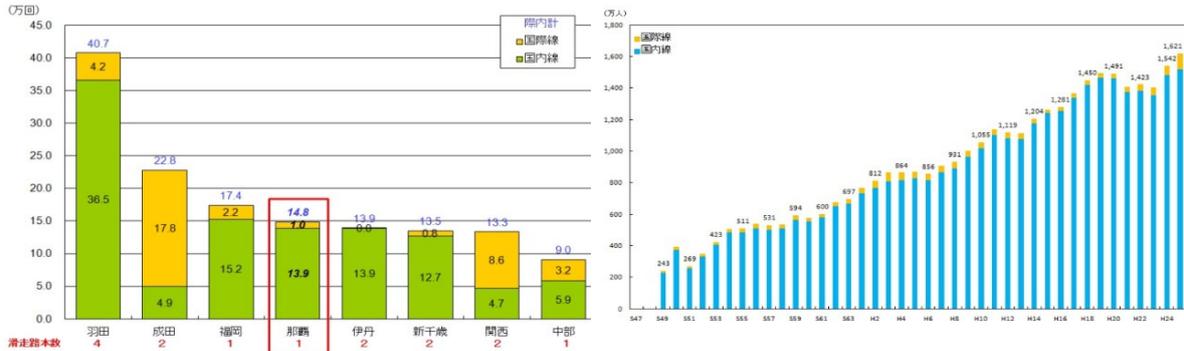
90年バブルのころの那覇空港の国際線といえば、台北に1便くらいのイメージしかないが、いまの那覇空港の年間旅客数をランキングするとかなり上位になる。2020年データによれば、東京国際空港の4639万人を別格とすると、新千歳(札幌)1497万人・福岡1389万人・那覇1366万人と並ぶ。第4位である。国際線では7位で年間約10万人(日当たり286人)でやや精彩を欠くが、それでも中部国際(名古屋)や新千歳(札幌)の1/4弱はある。

④国土交通省資料「令和4年空港別乗降客数順位(1~30位)」



参考

島に立地するホテルにとって、空路の座席総数は死命を制する。ちなみにホノルル宿泊業界の成長はジャンボ機の導入が契機になった。1 機当たりの座席数の増加とフライトのスピードアップが 2 重の効果を生んだ。ヒルトン瀬底のレギュラーホテルにとっても、中国からの送客(インバウンド)は大切なお客さまではあるものの、タイムシェアを購入されるお客さまはほぼ全員日本人という。そういえば、ハワイでも中国人がタイムシェアを買ったという話はあまり聞かなかった。那覇空港の国際線乗降客数のシェアもまだまだ低い(下図の黄色部分)のであって、観光・リゾート開発事業者が、これを潜在顧客とみるかどうかで、事業規模はおおきかわるであろう。



④ <https://www.dc.ogb.go.jp/nahakou/air-yakuwari/01.html>

15: 本部町(もとぶまち)瀬底(せそこ)

HILTON が選んだ沖縄本島の 5 か所のひとつが瀬底である。那覇市から本部町役場まで沖縄自動車道経由で北に 86km。

同じ本部でも、橋で結ばれているとはいえ、離れ島の瀬底島。瀬底は島ではあるが、沖縄本島と瀬底大橋(1985 年開通・全長 762 m)でつながっているため離島ではない。

町役場から現地まで 6 km、平凡な農地・雑種地を経て人も通わぬであろう辺境の大地にたどり着く。その崖の下が海岸である。しかも都市計画には格別のマークがない。開発事業者の裁量は大きい。HILTON はあえてその地を選んだのである。

16: 沖縄のビーチビジネス

90 年バブル前後のころ、沖縄には少なくとも 3 つのビーチリゾートがあった。地元建設会社・國場組のムーンビーチ(那覇空港から約 40 km)、全日空系の万座ビーチ(同 54 km)である。話題の中心は恩納村(おんなそん)であった。

④ 右: ムーン・万座・瀬底・オクマ各ビーチの概念図 Google Maps から。

あとは日本航空系のオクマビーチ(同 100 km)。これは恩納村や本部町のさらに北、国頭村(くにがみそん)にあり、駐留軍の厚生施設に隣接して設置された。US 進駐軍が選定するだけあって、砂の溜まる遠浅のすばらしい海岸という評判だった。

そして、HGV 瀬底は万座と国頭の中間にある(同 90 km)。既述のように、瀬底のある本部町には、圧倒的集客を誇る海洋博公園、とりわけ美ら海水族館がある。



この入観客数をみるに、那覇空港からレンタカーでの移動が主流である、沖縄での 100Km 程度の移動は、さほどに苦にならないということになる。那覇空港の拡張に加え、鉄路交通の新設が話題になるが、むしろ渋滞対応が必須で、道路の輸送能力の充実こそ重要課題であろう。

ところで万座ビーチだが、2006 年ごろに、IHG(インターコンチネンタルグループ・出資比率 74%)と合併して、ANA との関係は維持しつつも、IHG がホテル経営をしている。

おそらくは、IHG のアジア地域における顧客名簿が、万座稼働の向上に有益に作用すると思惑が働いたように、筆者は推測する。2018 年 11 月にリブランドされ、「ANA ホテル(全日空ホテル)」ブランドは消滅した。

出典:

図上:2024 年 3 月 27 日現地撮影

図下:ANA インターコンチネンタルの HP から。

<https://www.anaintercontinental-manza.jp/about-the-resort/>



17:難しいビーチビジネス

ムーンビーチの元祖は 1957 年の開業で、駐留軍認可の「月の浜海水浴場」である。本部(もとぶ)を舞台に 1975 年に開催された海洋博と同時に、隣の恩納村にムーンビーチホテルは開業された。

地元では最大手の建設会社・國場組(こくばぐみ)の事業である。ムーンは沖縄のビーチでは老舗である。しかしながらビーチ経営も一筋なわでは進まない。國場組の本業不振から、2001 年にオリオンビールや琉球銀行、沖縄電力など地元資本による経営主体に代替わりしている。



そして、日本航空も経営再建のなかでビーチホテルを所有するどころではなくなった。全日空は倒産こそせずに経営が維持されているが、着地開発の延長上で、ホテル経営する余裕をみいだせず、前述のように、万座ビーチもまたインターコンチネンタル主導で経営が続いている。

その点、HILTON は、本体のホールディングカンパニーCEO が不動産出身であるし、ビーチビジネスつまり海岸隣接地域の開発や施設のオペレーションは、ハワイ・ワイキキ海岸はじめ、世界に現場を展開しているので、手慣れたものであろう。顧客名簿はどこよりも充実している。ビーチビジネスに失敗して、タイムシェア所有者がそれに引きずられる心配はまずなからう。

18:参考・・・プライベートビーチの背景

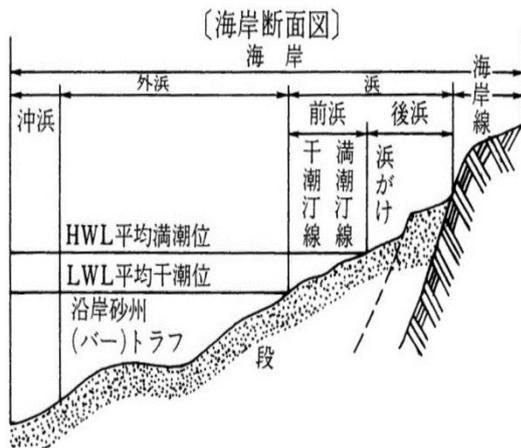
ワイキキの海岸は日光浴に適した、適度に遠浅の素敵な海岸ではあるのだが、渚つまりは陸と海が接する水際線から、陸に生える最初の立木までは US 海軍、その後ろの陸地から先がホノルル市の管轄と聞いたことがある。確認は必要だが、プライベートビーチと気軽に言うけれども、そう簡単には実現しない。

日本の海岸は、「海岸法」で管理され、埋立地を私有しても、「公有水面埋立法」が適用されるので、プライベートビーチが成り立ちにくい。

県や政令指定都市の土地開発公社は、海岸を埋め立てて民間に払い下げができる(例:千葉県・舞浜の東京ディズニーランドの用地)。公有水面と埋立地の境界は春分・秋分の日の満潮時の水際線なので、埋立地に海岸があっても私有はできない。

千葉。舞浜の埋立地にある東京・ディズニーにしても、ディズニーシーとはいももの、プライベートビーチはおそらく存在しない。

陸と海を分けるのが「海岸線」。波や潮汐(ちょうせき・満潮・干潮など海水面の周期的な昇降)が生ずるその限界までを海岸という。護岸工事がなければ、波や潮汐が陸を浸食するので、海岸線が崖の上になる場合もある。



この浜崖から水際までが「浜」になるが、水際は干満で変動する。海面と陸地とが接する線、いわば、なぎさの線を汀線(ていせん)と称し、高潮線すなわち満潮時の水際線を満潮汀線、低潮線つまり干潮の水際線を干潮汀線という。海岸線から見て干潮汀線が生み出す砂浜が最も広がる。

したがって、ふだんは陸地に見えても、春分・秋分の日の満潮汀線までは、海岸法では海面があるという扱いになる。浜崖から満潮汀線を後浜、満潮汀線から干潮汀線までを前浜ということもあり、海浜地を構成する。

海浜地は公有水面と同じ扱いで、私有は難しいと推定する。すなわち海浜地は公共空間であるゆえに、だれでも、許可をえることなく、自由に海水浴や釣りができる。

② <https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kasen/coast/051000.html>

夏に海岸で仮設の「海の家」「浜茶屋」ができたり、入江に浮棧橋がありヨットやレジャーボートが係留されているが、これは海岸管理者に海面の「占有」を申し立てて許可されたものであろう。たしか 3 年単位で更新、水域の面積に応じ占有料を負担する。

特定人にのみ利用を許すプライベートビーチは、日本の海岸法の趣旨から見て、占用許可は与えにくいと思われる。また、無人島を私有したとしても、その海浜地は私有できない。他人が入りにくい用地を選んで、プライベートビーチ風に仕立てることになるであろう。

港湾(旧運輸省港湾局)と河川や海岸(旧建設省河川局)が交錯する場合は、港湾法が優先されるはずで、川面にヨットハーバーを設置するには港湾法に従うことになる。むろん地域の都市計画に基づくので都市計画法も関連する、

以上、筆者の記憶の範囲でのメモであり、誤謬もあるかもしれない。ご関心の向きは、マリコン(例・東亜建設工業)や自治体、海岸法を所管する国土交通省のホームページなどをご覧ください。

② 例 <https://www.toa-const.co.jp/tech/umiso/>

その点で、瀬底ビーチは手付かずである。それだけ潜在的な可能性が高い。このビーチには、むろん HGV 瀬底から、いわば地続きであり、歩いても行ける。この素材をいかに料理するかは、森トラストや HILLTON の企画しだいということになる。

出典: 2024 年 03 月 27 日早朝撮影。上図: この浜がけのうえに HGV 瀬底の施設がある。図下は浜崖下の海浜地から水納島(みなしま)を遠望する。水納島はクロワッサンに似ているので「クロワッサン島」ともいうらしい。人口 40 人である。

