

## タイムシェア商品のライフサイクルには市場サイクルと所有者サイクルがある

### [あかない貸金庫]

ひよんなことから、X氏は成年後見人Y氏とつきあう羽目になった。貸金庫のキーが原因である。いま普通預金の口座開設もなんだかんだとうるさいが、X氏の母堂が倒れて施設に寝たつきりになって、その施設の預託金(返済なし)を引き出すのに、母堂の貸金庫が開かない。30何種類の書類をそろえて持って来いと、銀行窓口の役席はX氏に向かってしたり顔に言ったそうだ。

あれこれあって、X氏は家裁が選任した成年後見人を受け入れ、Y氏と人間関係を造ろうとするのだが、これが一筋縄ではいかない。Y氏からみればX氏は赤の他人。Xの母堂の財産を管理しているのであって、X氏とは全く関係ない、否、一切関係をもってはならない。念のため、X氏は今や純粹のひとりっ子。母堂も一人っ子、配偶者は死去、血縁では母堂の相続人は他にだれもない。

### [不動産のライフサイクル]

その母堂夫婦がなかよく住んでいたであろう家はもはや古家。ただ南傾斜だが地型の悪い土地が300坪ほどある。それでもむかしだったらアパートでも建てて運用となるのだが、中心市街地全体が傾き、シャッター通り。ましてその外延の当地など住人は減るばかり。周囲のアパートも入居者難。春秋2回庭師が入った空間もいまや雑草の巣。固定資産評価額は一人前なのに一銭の収入も産まない。母堂の両親は震災を、母堂本人は戦災を経験しているので、東京に何かあったときに逃げ場がある。このご託宣が気になってはいるものの、X氏にはそのうち親から相続するであろう使い道のなさそうな不動産は、活用可能な「資産」ではなくすでに「負債」。

不動産として寿命がきてしまっている。X氏として多少なりと社会的に働けるうちに処理したい。そこに成年後見人Y氏が頑として立ちほだかる。まあ、そういう制度だから仕方がない。

### [タイムシェアの不動産部分]

アメリカ(以下US)のタイムシェアは、US型タイムシェアは、a)不動産部分とb)バケーションクラブ(バケーションオーナーシップ)から構成されている。a)があるプロパティ(棟)の、あるユニット(室)の、ある期間(規格で1/51つまり1週間)の所有である。州法で登記できる。

b)はa)を所有することによって得られる便益を享受する権利、いわば利用権である。いまb)はPoint制で提供される。基本は購入したユニットの特定週に7泊できる。同他施設他期間の利用との交換や他のレジャープログラムとの交換ができる。JP型会員制リゾートクラブと異なるのは、Pointを利用してもしなくても年会費(管理費・税金のほか利用料が含まれる)は払うという約定である。

むろん、所有者からなる管理組合はあるのだが、事務局がデベロッパであると、そうそうタイムシェア所有者に有利な運営をすることは限らない。クレームをつけると、契約時の膨大な約定書から都合の良い条文を探すであろう。

USのデベロッパは、大手ホテルチェーンであつてさえも、この辺がいささか短期・短気にすぎるきらいがあると思う。もう少しだけゆっくりして、客を活かしながら稼いだ方が、結果的にはもっと良い結果がでるような気がするのだが、いかがであろうか。

### [1/51の土地は償却資産?]

勃興期の3-40年前のタイムシェアはhigh-pressure sellingで有名であったが、ARDA<sup>i</sup>なる団体が結成され、業界の自主規制ができてまずまずは落ち着いた。その頃買った方々は、さすがに高齢化して、毎々年1週間、遠隔地滞在を楽しむというわけにもいかなかった。その年のb)の部分だけ売る(1年間分を賃貸)こともできるし、a)+b)で売却することもできる。a)は確実に古くなっているので年会費(維持費)は上昇する。売却価格はb)にかかわる市場の評価次第である。

そもそもa)は1/51だし、b)によほど魅力があったとしても、売却価格はそう高いものにはならない。あたりまえのことだが、不動産商品とはいえずa)は記号にすぎず、事実上の、利用料金の一括前払商品であるから、年数が経過すれば償却が進むのは当然である。タイムシェアでは土地も減価するのであるといったら、答案なら不可になりそうだ。この辺の問題は8月15日の社団法人日本リゾートクラブ協会(JRCA)タイムシェア研究会でも論じられ、報告されるであろう。

### [寝たきりに年会費請求書]

たとえ売却価格は事実上のゼロでもいいから、最悪の場合でも、寝たきりになった身に、施設宛にタイムシェアの年会費請求書が来ることは、何とか回避してあげなければならない。X氏の母堂からみれば、件の300坪の土地にかかる諸税や諸維持費

などは、身体的に使おうにも使えないタイムシェアの年会費と同じである。その辺の問題で、フロリダあたりにはお助け屋風悪徳商人が横行したようだ<sup>ii</sup>。

### [所有者から見たライフサイクル]

タイムシェアは長期利用料前払・滞在商品である。滞中に価値を見いだせなければ何も意味はない。まして、キャピタルゲイン(値上がり益)期待にはまったく向かないアンチ投資商品である。毎年子供と1週間過ごした実績で、子供がすくすく育ち、子供に感謝されたら、タイムシェアは安いものだ、そのあと老夫婦で元気なうちに使えたら、まさにおまけがあったと割り切るべき商品である。いずれMonte Carlo DCF<sup>iii</sup>などで時価を弾いてみようと思うのだが、シナリオはそうあるべきだ。

空路だってF・C・Y諸クラスに、いろんな客があつていいのだが、昨今のUS型タイムシェアは、いささか超F志向になっていないだろうか。杞憂かもしれないが、デコレーションしすぎると、重心が上に移動して、経営的にも安定感を欠くように思う。

ただし、タイムシェアの商品のライフサイクルは、市場から見たライフサイクルと、所有者から見たライフサイクルがある。所有者サイクルを商品に織り込めば、商品の市場サイクルは長期化しよう。所有がより素晴らしくなるような商品であるために、もうひと工夫の余地がありそうだ。ARDA-ROC<sup>iv</sup>の動きも参考になろう。(信)

<sup>i</sup> The American Resort Development Association アメリカリゾート開発協会。USタイムシェアの業界団体。 <http://www.arda.org/arda/home.aspx>

<sup>ii</sup> 野田省三 <http://www.timeshare-hi.com/timeshare-news007.shtml>

<sup>iii</sup> タイムシェアの減価には一定の傾向がありそうなので、その確率的要素を含めて現在価値を推定するアイデア。

<sup>iv</sup> ARDA-Resort Owners Coalition. <http://www.ardaroc.org/roc/home.aspx>