

クラブライフの提案

「みやび倶楽部」

目次

みやび倶楽部の概要

1：所有からの解放と会員優先

1-1 会員優先の運営

1-2 身軽な感じの会員制

1-3 リゾマン 別荘の所有重圧を回避

2：みやびの里 会員のメリット

2-1 会員の特典

2-2 利用料金の体系

【みやび倶楽部の概要】

1: 所有からの解放と会員優先

1-1 会員優先の運営

「森の風」及び「四季の館」とともに、会員制による利用を優先し、会員の利用で埋めきれない部分を、エージェンツ経由・ネット経由のお客さまに利用していただく。会員利用は10%程度である。いずれは30%程度になるようにしたい。予約は会員を優先とし、高層階に会員を集めるなど、会員優先の姿勢を維持している。

「みやびの里」が気に入ったお客さまに何回もお運びいただき、思い出を造ってもらいたい。遠い親戚のような、懇意な友人のような関係になって、たびたび訪れる。そのような場所こそまさにリゾートである。

1-2 身軽な感じの会員制

会員制「みやび倶楽部」の特徴は「入会金+預託制」にある。このクラブの施設の所有者日本ハウスと、利用者である会員は、小口所有・持ち分共有という物権の契約ではなく、預託金および入会金の償却という債権・債務の契約を結ぶことによって、身軽な感じの会員権となるように設計してある。つまり、高齢化や健康上の理由あるいは利用動機の減少から、利用を回避したり、不可能になったりした場合、固定資産税や保守費用・年会費等義務的な支出をすることなく、任意に退会できるメリットがある。

1-3 リゾマン・別荘の所有重圧を回避

会員制のあるべき姿として、任意に退会できるメリットは入会金+預託制ゆえに確保できる。たとえ小口であっても所有権が前提になると、買い手が見つからない限り退会ができない。使われなくなったリゾートマンションがモデルになる。ひろびろとしたパブリックスペース、居住者共用の立派な温泉浴場施設、そしてゆとりあるスペースのある専有面積は、リゾートマンションの魅力であったが、さっぱり使わないで時間が経過すると、高額の共益費が固定資産税とともに負担になる。入会金+預託制の場合は、その点の心配はほぼなくなる。

ただし、主催する事業者が何らかの意味で事業継続できなくなった場合は、残余の債権について保全が効かない事象が起きることがある。1990年代後半、預託会員制ゴルフ場の預託金返還問題が想起できよう。

こうした問題の根本的解決は、安易に所有権に依存するのではなく、利用が続くゆえに会員制は意味があるのだということに尽きる。

(注)事業者の倒産による会員制の崩壊は、会員制における「倒産隔離」問題として議論される。先行するハワイタイムシェア(施設の1週間の利用)を、所有権(州法)によって保護している。これによりたしかに安全性は増すが、倒産隔離を防止する目的だけで所有権に依存するのは、会員の負担が大きくなる場面もある。むしろ、値上がり益(キャピタルゲイン)を目的とした会員制のゴルフ場やリゾートの所有はなじまない。あえて所有にこだわることはない とすれば、「入会金+預託制」はこうした問題のひとつの解決策である。

2: 「みやびの里」会員のメリット

2-1 会員の特典

「みやび倶楽部」の会員特典は、①利用料金の割引と②優先予約権にある。グレードに応じ、利用できる期間を限定した利用料金の割引券(20%)や無料宿泊券を受け取れる。日本の場合は、年末年始休暇・5月連休・お盆休暇が利用困難な時期となり、かつ利用料金が高額化する。こうした時期の利用を一定程度確保し、同じ

施設に季節を変えて利用し、家族やプライベートなコミュニティで使う、あるいは福利厚生や接待に使う。将来においてこうした利用が明確であれば、この種の会員制における会員側のメリットは、おのずからおおきくなる。(注)るるぶに紹介されている。

いま会員と非会員の利用比は 1:9 という。したがって会員権の増加による希薄化(会員数が多すぎて施設の利用が困難)は起きにくいであろう。

いま会員外の送客は、JTB などのエージェン特経由が 15%、直接電話が 30%、インターネット経由が 55%(一休・JTB・Yahoo の順に多い)。また、年齢層では、「四季の館」で 50 代後半から 60 代、「風の森」で 40 代後半から 50 代が目立つ。

2-2 利用料金の体系

みやびの里の 2 つのホテルの料金は、利用する客室の大きさで異なるが、おなじ客室でも、シーズンごと、その日の属性(高い確率でその日の需給変動を予測できる要因の有無)によって、利用料金は異なる。具体的にはネット予約のページで提示されるので、利用者はあらかじめ知ることができる。

シーズンは S から F まで 7 段階に分かれている(後述)。会員に配布される利用料金割引券は、優雅券(S・A・B 各シーズンに適用される)、風雅券(同 C・D)、彩雅券(同 E・F)に分かれ、その枚数は会員のランクで異なる。

標準的な会員権とされる個人会員(タイプ B、10 年間で償却する入会金 85 万円・退会時無利子返還する預託金 10 万円)の場合、先の 3 種類の券が毎年各 2 枚、6 枚、20 枚配布される。

どの日がどの段階のランクに属するかは、会員以外には公表はされていない。しかし、こうしたランク分けは国際的にも行われ、赤・白・青で表示されたりする(たとえば RCI の場合)。よっておよその推測は付く。

宿泊の供給は急増しない。短期的には一定である。一方、日本での宿泊需要が多い時期、つまり利用が膨らむ時期(たとえばレッドシーズンという)は年に 3 回ある。「みやび倶楽部」ではこの時期を S ランクと呼ぶ。概ね、5 月の連休・8 月のお盆前後、そして年末年始である。年間通して 12 日間くらいが該当する。

また、S の下位の A ランクは概ね S ランクの時期の前後と 8 月の土曜日、また、B ランクは 8 月の土曜日や 9 月に発生する 3 連休などが該当しよう。C・D ランクはその他の土曜日や学校が夏休みの最初の週など、E・F はそれ以外の日、すなわち平日となるケースが多い。ただし、日本の場合は、総じて、学校の夏季休暇の期間、7 月 20 日から 8 月 31 日までの期間(寒冷地では異なる)は平日扱いが消える傾向がある。みやびの里ではこの期間を E・F ランクとせず、C・D ランクとしている。

2-3 多客期の施設利用の権利をあらかじめ配分

そこで、みやび倶楽部の会員には、多客期の施設利用の権利をあらかじめ配分する、すなわち早期に予約できる権利を付与する。その特権を確保する費用が入会金+預託金ということになる。利用の割引を受ける権利と多客日を優先予約する権利、つまりは特有の無形資産を購入することに他ならない。

よって、この権利を行使しなければ、この無形資産を持つ意味がなくなる。「みやび倶楽部」の会員として、どのくらいの価値があるかは、将来を含め利用をどのように考えるかに依存する。買っただけで使わないのであれば、負担だけが発生するのであって、おそらくは長続きしない。会員の関係者を含め、施設を頻繁に使うのであれば、つまり、たびたび「みやびの里」を訪れる(日本ハウスホテル&リゾートの他の施設を含め)のであれば、会員としての価値はおおいに増加する可能性を持つ。

そして、同じ場所をたびたび訪れることや、同じ場所に長期(たとえば1週間程度)に滞在することが、「保養」であり、その機能を提供する場所が「リゾート」に該当する。一定期間に、多くの名所旧跡などを訪れる「観光」という行動とは一線を画すことになる。