資 料 ３

欧米におけるタイムシェア供給の状況等について

１　タイムシェアの基本的な仕組み

＜概要＞

- **タイムシェアとは、単独で購入すると購入価格も維持費も比較的高価となるリゾートマンション等居住施設の１住戸について、複数の“所有者”が、それぞれ所定の期間に毎年使用することができる権利（タイムシェア利用権）を保有するかたちで”共同所有“する方法である。（例：501 号室の１月第１週を毎年使用）**
- **本方式は、1960 年代にフランスアルプス地方で初めて導入された後、欧米で広く普及しているリゾート地等の居住施設及びその附帯施設の利用形態であり、特に近年は米国において人気を博している。**

＜タイムシェア施設の供給状況＞

〇世界の供給状況

・米国を中心に、世界の約 100 カ国で約 5,400 箇所でタイムシェア方式のリゾート開発が行われ、2004 年の世界の市場規模が 118 億ドルと推計されている。

※出典：Interval International

〇米国における供給状況

・タイムシェア施設は、全米に約 1,600 施設、17.6 万戸存する。

・2006 年の市場規模は、約 100 億ドルの水準（タイムシェア利用権の新規売上）

※出典：American Resort Development Association

〇ヨーロッパにおける供給状況

・2001 年におけるタイムシェア施設数は、25 カ国 1,452 施設, 8.3 万戸

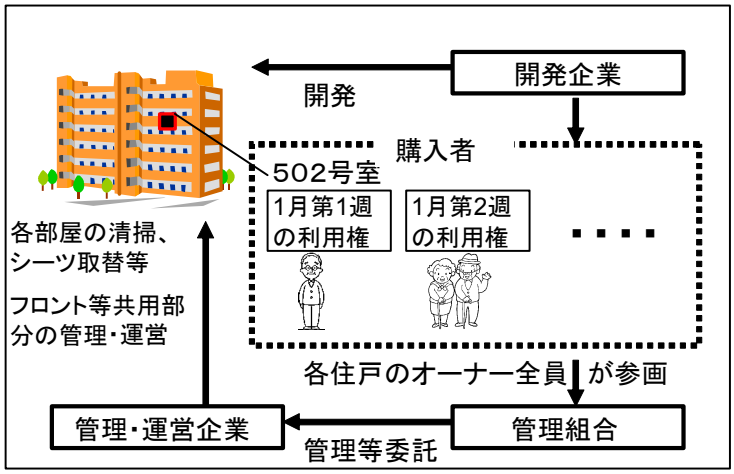
・2001 年におけるタイムシェア関連企業の売上の合計は、約 23.9 億ユーロ

※出典：Organisation for Timesahere in Europe

＜一般的な枠組み＞

- **居住施設とその付帯施設（プール等）を開発した開発企業が、購入者に対して、特定の住戸を特定の期間に使用できるタイムシェア利用権を販売する。**
- **タイムシェア利用権の設定の方法は国や開発企業により異なる。**
- **販売後の施設の運営は、開発企業があらかじめ指定した管理・運営企業が、タイムシェア利用権の取得者からなる組合等からの委託等に基づき、管理・運営を行う。**
- **管理・運営企業は、我が国のマンション管理会社が行っているような共用部分の清掃等のほか、フロント、プール等の共用施設の管理や専用住戸部分のハウスキーピング（清掃、シーツ等の交換）等を行う。**

＜タイムシェア供給の枠組みの例＞



＜タイムシェア利用権の類型＞

○ FIXED WEEK

各取得者が優先的に使用できる日程があらかじめ特定されている典型的なタイムシェアの方式

（例：１年のうちの X 番目の１週間）

○ FLOATING WEEK

一定の幅のある期間の中で、あらかじめ定められた日数について、改めて予約をとったうえで、取得者が使用する方式

（例：夏季期間（１年のうち 22-36 番目の週）のうち、希望する１週間））

○ POINTS PROGRAM(ポイント制)

与えられたポイントを所定のルールに従って使うことにより使用する期間を選択する方式（混雑時は必要となるポイントが多い。）

＜タイムシェアの利用方法＞

- **タイムシェア利用権を取得した購入者は、所定の期間に、所定の住戸を利用することができる。**
- **購入者自身が、当該期間に当該住戸を利用しない場合、購入者は、知り合い等に利用させるほか、当該住戸を管理・運営企業を通じてレンタルすることができる。**
- **さらに、欧米では、タイムシェア利用権を所有する者の間で、その権利を国を越えて交換しあうプログラムが普及している。**
- **これらのプログラムは、交換市場を運営する企業（市場運営企業）により運営されており、市場運営企業の定めるクライテリアを満たし、あらかじめ提携した施設であれば、当該施設のタイムシェア利用権の購入者は、所定の料金を市場運営企業に支払うことにより、交換プログラムに参加することができる。**

＜交換プログラムを運営する主要会社＞

１　Interval International

- Interval International 社は、インターネット関連ビジネスの企業であり、NASDAQ にも上場している IAC(InterActiveCorp) の傘下にある。
- 1976 年設立で、本社はフロリダ州のマイアミ
- 2300 箇所以上のリゾートと提携し、200 万世帯近くがプログラムの会員となっている。
- 日本の施設との提携はない。
- ディズニー、フォーシーズン等の有名企業が運営する施設と提携

２　RCI(Resort Condominiums International)

- RCI 社は、世界的なホテルチェーンを運営し、ニューヨーク証券取引所に上場している Wyndham Worldwide の傘下にある。
- 1974 年設立で、本社はニュージャージー州のパルシパニー
- 3700 箇所程度のリゾートと提携し、300 万世帯以上がプログラムの会員となっている本分野のトップ企業
- 日本の 80 箇所のリゾートを交換プログラムに組み込んでいる。

３　TPI(Trading Places International)

- TPI 社は、独立系のリゾート関連会社で、タイムシェア交換プログラムの運営のほか、リゾート施設の管理業務等をてがける。
- 1974 年設立で、本社はカリフォルニア州のラングーナ・ニゲル
- 提携施設数等は不明であるが、日本の施設との提携はない。

＜タイムシェア施設の概要＞

- **タイムシェア施設には、海沿いのリゾート地のプール付きリゾート、大都市の街なかのアパートメント、山間のゴルフ場併設型その立地により様々なものが存する。**
- **また、タイムシェア施設の開発形態も、新規に建設する方法からホテル、コンドミニアムからのコンバージョンなど様々である。**

＜タイムシェア施設の例＞

〇海沿いのリゾート

〇山間のロッジ

〇大都市の街なか

〇山間のゴルフ場併設型

※出典：Interval International のパンフレット

＜ハワイにおけるタイムシェア開発の類型(2003 年)＞

- 新規開発　：22%
- コンドミニアム等の改修　：61%
- ホテルからの業態転換　：17%

※出典：月刊レジャー産業資料２００６年９月号　中山たかし氏のレポート　“ハワイにおけるタイムシェアビジネスの現状”

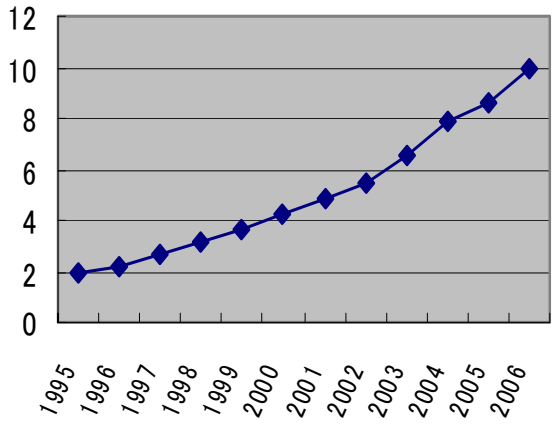
２　米国におけるタイムシェア市場の動向等

＜概要＞

- 米国は、世界で最もタイムシェアの仕組みが普及している国と考えられ、特に、近年は、最近１０年間で市場規模が約５倍になるなど、市場規模が急速に拡大している。
- この結果、全米世帯の約 4%が、タイムシェア利用権を保有している。

○米国のタイムシェア市場の規模（タイムシェア利用権の新規売上）

(10 億ﾄﾞﾙ)



○施設数等

・タイムシェア施設は、全米に約 1,600 施設、17.6 万戸存する。

・2007 年現在、全米世帯の 4%(440 万世帯)がタイムシェア利用権を保有

・2006 年の新規供給は 1.4 万戸

○平均価格

タイムシェア利用権の平均価額は、1.85 万ドル

○購入単位

１週間：53%、２年置きに１週間：31%、２週間以上：16%

○平均宿泊数

8.6 泊

○タイムシェアの経済波及効果

920 億ドル（2005 年）

※出典：American Resort Development Association

＜タイムシェア利用権の枠組み＞

- **米国におけるタイムシェアの仕組みの最大の特徴のひとつは、大部分のタイムシェア施設において、タイムシェア利用権が、州政府の機関における登記により保全された権利（deeded ownership）となっていることである。**
- **このため、万が一、タイムシェア施設を開発し、権利を販売した企業が倒産したとしても、購入者が保有する権利には基本的に影響を与えない。**
- **タイムシェア利用権の販売については、本ビジネスの始動期において、消費者とのトラブルも発生したことを背景に、多くの州政府において、適切な取引を確保するための法制度が整備されている。**
- **タイムシェア開発を行う企業による業界団体である米国リゾート開発協会では、モデル法令を策定したうえで、米国の各州政府に法制度の整備を働きかけている。**

＜米国リゾート開発協会によるモデル法令の概要＞

①タイムシェア開発計画の登録

開発事業者は、タイムシェア開発に関する計画を州の担当部局に適切に登録するまでは、タイムシェア利用権を販売してはならない。

②情報の開示

開発事業者は、州の法令で定められた事項を、契約前に購入予定者に開示したうえで、購入者に書面で受領の確認を要求すること

③抵当権執行からの購入者保護

開発事業者の資金借り入れに伴う抵当権の執行から、購入者の資産がまもられることが確保されていないといけない。

④広告宣伝

広告・宣伝は誤解を与えないものとし、免責事項を明記すること。

⑤クーリングオフ期間

購入者は、購入に同意し又は必要書類を全て受け取ってから 5 営業日以内に書面でキャンセルを申し出れば解約できる。

３　ヨーロッパにおけるタイムシェアの市場動向等

＜概要＞

- **タイムシェアの発祥地であるヨーロッパでは、1970 年代以降、タイムシェア市場が拡大している。（近年、その伸びが停滞しているとの指摘もある。）**
- **国別にみると、施設はスペイン、イタリア、購入者は英国、ドイツに多い。**

〇市場規模

2001 年におけるタイムシェア関連企業の売上の合計は、23.9 億ユーロ

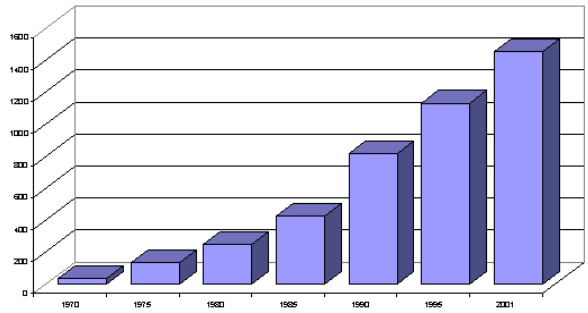
〇施設数等

・2001 年におけるタイムシェア施設数は、25 カ国 1,452 施設

・合計の戸数は、8.3 万戸（１施設の平均住戸数：57）

・140 万世帯がタイムシェア利用権を保有

〇施設数の推移



〇国別のタイムシェア施設数

（表　）国別のタイムシェア施設数（上位５カ国）

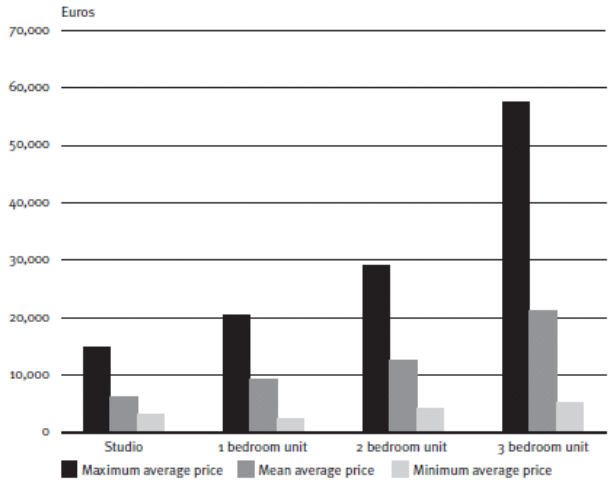
国名	施設数	ﾖｰﾛｯﾊﾟでのｼｪｱ
スペイン	512	35.3%
イタリア	186	12.8%
フランス	142	9.8%
イギリス	129	8.9%
ポルトガル	124	8.5%

※スペインにおける施設数は、2005 年時点で 327 まで減少との報告がある。

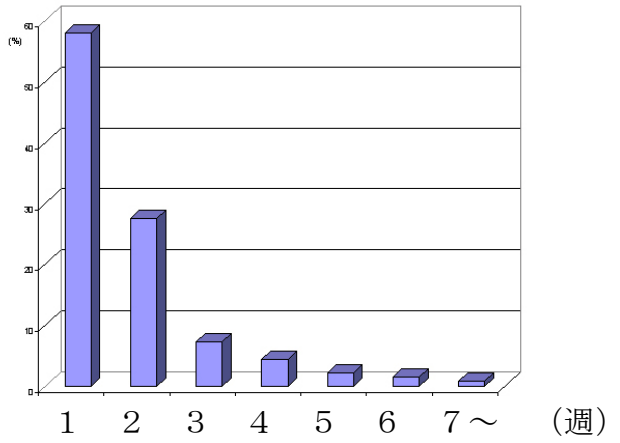
〇平均価格

- 2000 年におけるタイムシェア利用権の平均価格は１寝室タイプで１万ユーロ前後となっている。

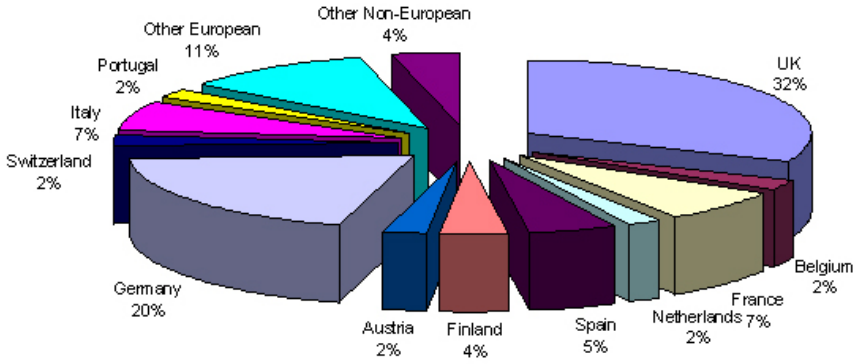
〇ヨーロッパにおけるタイムシェアの平均価格（2000 年）



〇購入単位



〇購入者の国籍

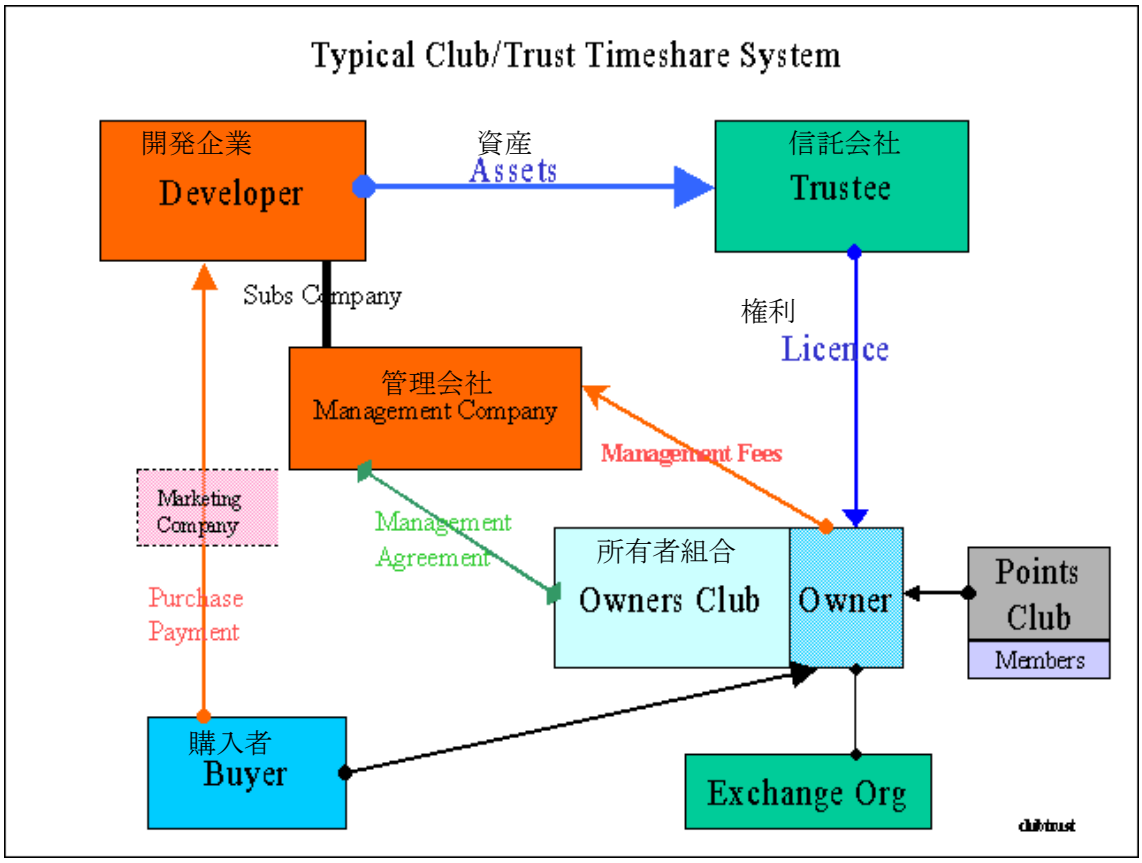


出典：The Organisation for Timeshare in Europe

＜タイムシェア利用権の枠組み＞

- **米国のようにタイムシェア利用権を登記で保全する法的枠組みは、スペイン及びポルトガルに存し、一部で活用されている。**
- **ヨーロッパにおいては、登記の枠組みに基づかないタイムシェア利用権を販売する方式（right to use）のほうが一般的である。。**
- **登記の枠組みを活用しない場合、開発企業の倒産時に権利関係が不安定になることから、英国を中心に、一部で信託が活用されている。**
- **米国と同様、本ビジネスの始動期において、消費者とのトラブルも発生したことを背景に、1994 年にＥＵがタイムシェア利用権の販売に関する通達を発しており、全ての加盟国が、この通達に基づく法令を整備している。**

＜英国における信託を活用した枠組み＞



出典：Timeshare Consumers Association

＜タイムシェアの販売に係るＥＵ通達の概要(1994 年)＞

ＥＵ加盟国は 30 ヶ月以内に以下のような規定を盛り込んだ法令を施行するものとする。

①情報の開示

タイムシェアの権利を創出、販売等する販売者は、施設の概要に加え、所定の情報を文書で開示しなくてはならない

②売買契約の内容

上記の情報開示事項並びに契約日及び権利の期間は、売買契約に盛り込まれなくてはならない。

③広告・宣伝

施設に関する広告には、上記の情報開示文書がどこで手に入るかの説明が含まれなくてはならない。

④解約

・売買契約又は売買予約契約から１０営業日以内であれば、購入者は解約する権利を有する。(必要な情報開示が行われなかった場合は、３ヶ月以内)　等