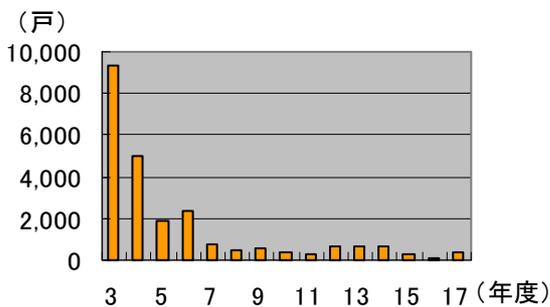


日本におけるリゾート居住関連市場の動向について

<概要>

- ・ リゾートマンション、別荘といった従来型のリゾート居住関連の市場は、バブル崩壊後、長期間にわたり停滞が続いている。
- ・ これに対して、会員制リゾートクラブの市場は、比較的堅調に推移している。

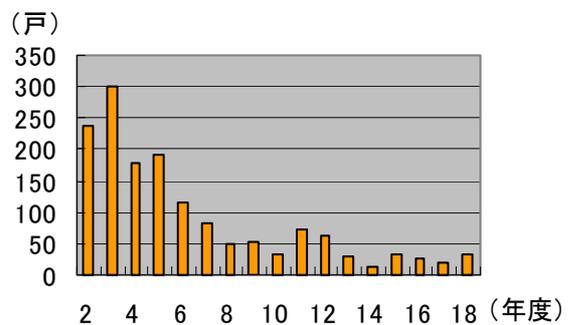
<リゾートマンション販売戸数の推移>



出典：(株)不動産経済研究所

※ 一定地域（熱海、軽井沢、御殿場、箱根、有馬温泉、和歌山マリーナシティ等）で発売された物件を新聞等を基にカウント。

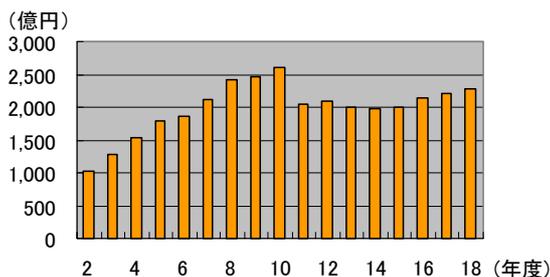
<建売別荘販売戸数の推移>



出典：MRC

※ 新聞等を基にカウント

<会員制リゾートクラブの市場規模の推移>



出典：(社)日本リゾートクラブ協会

※ 日本リゾートクラブ協会加盟の企業の売上を集計。

<会員制リゾートクラブの類型>

- ・ 我が国の会員制リゾートクラブには様々なものがあり、米国のタイムシェアと同様に、特定の部屋を特定の期間に利用する権利を販売するものもある。
- ・ また、登記の仕組みの活用については、不動産の共有持分を会員権と一体的に販売し、当該持分に係る取得者の所有権を登記する「共有制」のものがある。
- ・ 我が国の会員制リゾートクラブの会員権は約 28 万口程度と推計されているが、このうちタイムシェア方式によるものの割合等は不明である。

<会員制リゾートクラブの類型>

○運営方式による類型

①タイムシェア制

1室の特定の期間の利用権を購入する仕組み。利用権をもつ期間は予約なしで優先的に利用できる。

②ポイント制

会員は購入した年間ポイント数の範囲内で、希望する期間に希望する部屋を先着順で利用できる。部屋や時期により利用ポイント数は異なる。

③チケット制

年間一定枚数の無料利用チケット等が会員に配布され、利用ごとにチケットを使用する。

④記名カード式

会員が記名式のメンバーズカードを提示することにより、複数の施設を優待料金で利用できる。

○入会の手続き等による類型

①共有制

1室の不動産所有権（土地分も含む）の共有持分を所有する者が会員となる方式。共有持分の不動産登記がされ、会員が固定資産税を負担する。

②預託金制

入会時に預託金をクラブに預け、運営の原資に充てる。預託金は退会時に返却される。一般に、共有制に比べ入会時の費用は低額。

③入会金制

入会時に入会金又は登録料のみを支払う。会員期間が短く、休前日の利用が制限されているケースもあるが、入会金は一般的に最も低額である。

④入会保証金制

入会時に入会保証金をクラブに預ける。保証金は、会員期間内で低額償却され期間終了時にはゼロになる。途中退会時には償却残額が返還される。

※参考資料：月刊レジャー産業資料 2007年10月号「会員制リゾートクラブの基礎知識」

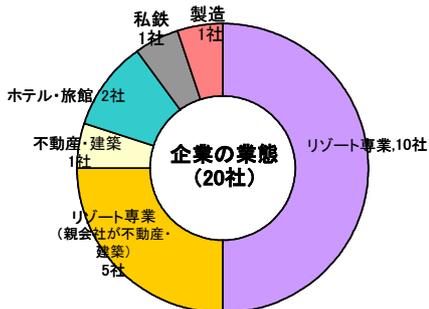
<日本におけるリゾートクラブ会員権口数の推計>

(社)日本リゾートクラブ協会は、合計 28 万口程度と推計 (2005 年)

＜会員制リゾートクラブの供給主体＞

- ・ リゾートクラブ事業を実施する企業の業態は、様々なものがあるが、売上規模上位数社が売上高シェアの大部分を占めている。

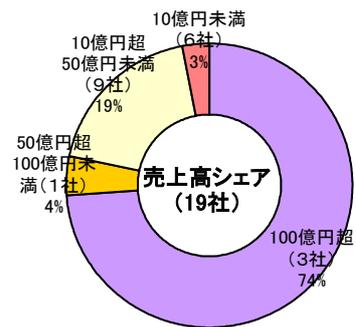
リゾートクラブ事業を実施する企業の業態



出典：(社)日本リゾートクラブ協会

※事業を実施する56企業へのアンケート調査（回答数20）に基づく。（対象施設数280カ所、客室数14,729室）

売上規模別の売上高シェア



出典：(社)日本リゾートクラブ協会

○ 会員制リゾートクラブ事業を推進する主要な企業

会社名	最新期の売上高
リゾートトラスト	85,168 百万円
リゾートソリューション	21,204 百万円
東急リゾートサービス	20,835 百万円
森観光トラスト	14,843 百万円
セラヴィリゾート泉郷	9,891 百万円
ダイヤモンドソサエティ	6,919 百万円
パルアクティブ	5,880 百万円
鴨川グランドホテル	5,297 百万円
コーユーコーポレーション	4,400 百万円
紀州鉄道	3,424 百万円

出典：月刊レジャー産業資料 2007年10月号

<米国のタイムシェアとの比較>

- ・ 日本のタイムシェア方式のリゾートクラブと米国のタイムシェアにおけるタイムシェア利用権の販売の方式を比較すると、開発企業が倒産した場合における権利の保全の枠組みに大きな違いがある。
- ・ また、日本におけるタイムシェア方式のリゾートクラブは国際的な交換プログラムとの連携が、米国に比べると、限定的である。

<米国の一般的なタイムシェアと日本のタイムシェア方式のリゾートクラブの比較>

	米国	日本（共有持分制）
購入者の権利の保全の枠組み	特定の部屋を特定の期間に利用する権利が登記されている。	特定の部屋の共有持分のみが登記されている。（開発企業と購入者との契約に基づき利用日調整）
開発企業の倒産	開発企業が倒産した場合も権利は保全される。	開発企業が倒産した場合、共有持分のみが保全される。
権利の譲渡	自由に譲渡できる。	開発企業の承認等が通常必要である。
取得資金の借入れ	取得資金に対するローンの利用も可能	取得資金に対するローンは一般的でない。
交換市場の活用	国際的な交換市場を運営する企業との連携で、他の施設の利用権との交換が広く行われている。	国際的な交換市場との連携による交換プログラムの活用は限定的である。

(参考) Interval International 社の提携タイムシェア施設に関するパンフレットの抜粋

