明海大学
不動産学部

不動産の話題 [42]

学生と教員の見方

〈ハワイの不動産を見学して②〉

タイムシェア、3つのメリット

買主保証や販売リスク回避

日本の「リゾート会員権」で類似制度

【学生の見方&考え方】
（2年　武田大空）

明海大学不動産学部では、2年生以上から選抜された若干名で毎年ハワイの不動産視察研修を行っている。今年のメンバーとして参加し、現地の「タイムシェア」に興味を持った。タイムシェアとは、リゾートホテルなどにおいて1年を52週に分け、部屋単位の不動産所有権を1週間単位で販売する仕組みのことだ。

ハワイのタイムシェアには3つのメリットがあると考える。

1つ目は、買主を保護する制度が整備されていることだ。特定の部屋の所有権を時間で区切って登記できるため、開発業者が倒産した際に権利が保護される。また、開発業者は州からの認可を受け、必要な情報を提供しなければならない。

2つ目は、買主にとってさまざまな利用方法があることだ。買主自身による利用だけではなく、第三者にレンタルし賃料を得ることや交換プログラムを利用して他の施設を利用すること、さらにはクルージングなどのアクティビティに変えることもできる。

3つ目は、売主が販売リスクを回避し安定した利益を得る仕組みである。1部屋を最大52人に分割するため安価で販売することができ、開発費の回収が容易となる。また、売却後も管理費の徴収を通じて安定的に収益を得ることができる。さらに固定資産税などの税金は買主負担である。

日本での普及を調べると、タイムシェア方式に類似したリゾート会員権が多く販売されていることがわかった。消費者の保護が十分でない場合も多いようだが、共有持分の登記により買主の権利を保護しているものもある。ハワイのタイムシェアとの違いを掘り下げて調べていきたい。

【アピールポイント】
現在は、来年度の土地家屋調査士試験に一発合格することを目指し勉強中。

【教員による展開】
（上地聡子講師）

リゾート会員権の権利関係は、特定の期間に施設を利用する権利から、学生が述べているように不動産の共有持分制にして持分に係る所有権を登記する方法までさまざまな形態が混在している。「タイムシェア制」と呼ばれるものもあるが、所有権を時間（週）単位で分割しているわけではなく、複数の「オーナー」が同一物件を期間で区切って利用している形態を指す場合が多いようだ。日本では時間で区切った所有権の登記ができないが、「タイムシェア」という用語自体は頻繁に使われている。この辺りが混乱を引き起こす原因の一つになっているのかもしれない。

タイムシェアの将来性と課題について、国土交通省が設置したタイムシェア型住宅供給研究会が2008年に報告書を出している。そこでは、米国の登記の他に英国での信託会社を利用したタイムシェアの仕組みなどを概観し、日本ではまずタイムシェアという制度の信頼性を確保することが重要であり、そのためには消費者権利の保護が不可欠だという認識が述べられていた。

しかしながらタイムシェアに係る消費者の権利保護の取り組みは道半ばである。国民生活センターは、海外リゾート会員権「タイムシェア」契約に対して、高額な管理費の後出しや予約が取れないなどの相談を明らかにしている。

国土交通省の報告書はタイムシェアの可能性として、地方の温泉旅館の再活性化や古民家の再生にも目を向けている。仕組みへの理解が深まり、権利保護の仕組みが整備されたら、タイムシェアは地方再生に関心のある層にアピールするかもしれない。