不動産学の魅力

第18回

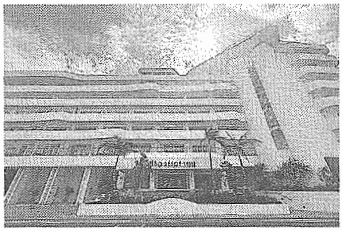
明海大学 不動産学部

奥山 日芽子
不動産学部3年

沖縄に開業したコンドテル

観光と不動産が融合 将来性に期待

24年4月、出身地の沖縄県に東急グループの新ブランドとなるコンドミニアムホテル「STORYLINE 瀬長島」（写真）が開業した。コンドミニアムは分譲マンションのことで、コンドミニアムホテル（以下、コンドテル）は、ホテル客室を分譲マンションとして購入して自ら利用するほか、利用しない日はホテル客室として貸出し、稼働に応じた収入を得る、所有と利用と運用を兼ねた不動産形態だ。ハワイで発達し、沖縄でも展開されている。



ホテル運営を前提にした区分所有権を所有することで維持管理の手間を省きつつ、必要に応じて利用できる。ホテル会社は、多額の資金が必要な開発費用を負担せずにホテル運営でき、地域には、所有者以外にも多くの観光客が訪れる。

このコンドテルは〝那覇空港から一番近い島〟と呼ばれ、商業施設が揃うリゾートアイランドの瀬長島に立地する。空港から車で約10分とアクセスが良く、遠浅のビーチフロントに立つホテルからは、飛行機の離発着風景も見える。22年夏、一室6300万円からの価格帯で分譲を開始した。購入者のほとんどが県外在住者で、個人と法人の割合は半々という。24年8月時点で、6980万円から1億4200万円で数部屋が販売されている。

コンドテルは、リゾート需要が旺盛な都市で、ホテル適地の都心部や空港近くで多く展開される。魅力は、投資商品としての側面と、購入者の自己使用を目的としたリゾート商品の二面があることだ。ハワイでは、投資用不動産として金融機関が販売価格の75％まで融資している。再販マーケットがタイムシェアや一般のコンドミニアムより充実し、将来の売却が容易な点も特徴である。

海外で普及するコンドテルだが、日本での実績は少なく、認知度も低い。日本でコンドテルを展開するために、まず、不動産のビジネス形態として認知と理解を深めることが必須である。「用途制限・不動産価値・ホテル需要」を満たすロケーションの発掘、事業会社の信用、ライフスタイルの共有を進めるとともに、価格を下げて購入しやすくすることなども必要と考える。観光と不動産を融合した新しいリゾートスタイルのコンドテル事業の日本での将来性を期待し、研究を進めたい。

【教員コメント】 年中、観光需要があるハワイで発達したタイムシェアは52週に分けて所有権登記可能な制度と観光客を呼びたい地域の要請がある。ホテルコンド（コンドテル）同様、ホテル運営もする。いずれも観光立県を目指す沖縄に貴重な不動産学の題材だ。（中城康彦）