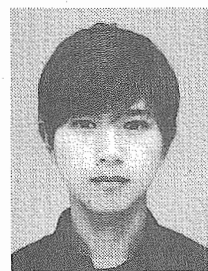


# 学生と教員の見方



【アピールポイント】  
サッカー観戦と美術館  
館巡りが最近の趣味で  
す。新しい発見、価値  
観を求めてどこまでも  
行きます。

【学生の見方&考え方】  
(2年 小山聖汰)

9月に大学の短期海外研修でホノルルを訪問し、ハワイの不動産の所有制度について学んだ。ハワイは日本と異なり、不動産の取引制度が多様性に富んでいるといえる。

具体的には、ただの売買賃貸ではなく期間やロケーションにオプション的な要素を加えることで、ハワイを最大限に生かすことのできる取引形態を用いていると感じた。代表的な制度を2つ紹介する。

1つ目は、タイムシェアである。この制度はホテルなどのリゾート物件を1週

## タイムシェアと市場規模

間単位で「権利」として買うことができる制度である。しつと一室を購入しオーナーになることが出来るというのが印象的だった。

が、ホテルの運営を前提にしつと一室を購入しオーナーになることが出来るというのが印象的だった。

が原因となり成長していないのが現状ではないか。同市場の成長のためには、小さなユニットから成功体験を積んでいくことが必要だと考えた。

コンド・ホテルは「ホテルコンドミニウム」という呼称で日本では定着しつつあるようだ。東急リゾート

の収入が管理費の補填になるので、ホテル業者とオーナーのどちらにもお得な仕組みだ。ただしホテル側にはオーナーとホテル宿泊客の両方に対応するマネジメント能力が求められる。また、これはタイムシェアにも当てはまるが、転売の際にスムーズに売れるかどうかは問題点の一つだろう。

2つ目は、

コンド・ホテルである。日本

### 短期海外研修で学ぶ

本でコンドミニウムは分譲

大前提として日本とハワイでは歴史や文化、気候が異なる。しかし一番の原因は

【教員による展開】  
(上地聡子講師)

タイムシェアという仕組みは1960年代のイギリスで始まり、アメリカでビジネスとして展開し始めた

長期休暇を取る文化が薄い日本でも、リモートワークやワーケーションなど観光シーズンのオン・オフを問わない形での利用が普及すれば、成功事例への糸口になるかもしれない。

## ハワイ不動産の所有制度

マンションと同じ意味で使われることが多いが、コンド・ホテルはキッチンなどが整ったコンドミニウムの一室を所有しつと、利用しないときはホテルの一室として貸し出すという仕組みだ。今回、カライ・ワイキ

テル市場の規模が小さ過ぎることはないか。市場規模が小さいと物件の価格は不安定しない。日本ではまだ

タイムシェアが普及した背景

業者が建てて売り、ホテル側は運営と管理を主に担当するので初期投資がからず、さらにホテル客の宿泊料と管理費で継続的な収入が見込まれる。

他方、オーナーは使用しない時のホテルとして