

2020年1月4日(土)

# 会員制リゾート復活

## プリンスホテル参入 ■リゾートトラスト売上高倍増

会員制リゾートが息を吹き返している。訪日客増加で高級ホテルの予約が取りづらくなった富裕層の受け皿になってきているほか、保養所の代替として活用する法人も増えている。プリンスホテルは同事業に新規参入し、最大手のリゾートトラストは10年間で売上高を7倍に伸ばした。市場規模は15年で2倍に拡大し、今後も成長は続きそうだ。

東京駅から電車を乗り継ぎ1時間強の名湯、伊豆長岡温泉(静岡県伊豆の国市)。その中でも随一の高級旅館が、三菱財閥創設者の岩崎弥太郎氏の長男、久弥氏の別邸だった「三養荘」だ。その一部が19年7月、「プリンスバケーションクラブ三養荘」として開業した。プリンスホテルが運営する会員制リゾートだ。

部屋は全室90平方メートル以上で、室内にかけ流しの温泉を備える。一般の宿泊者とは別ルートでチェックインでき、プライベートも保たれる。15年間の会員権価格は832万5千円。別途年19万8千円を支払うと、年30泊分の利用券を手に入れる。プリンスホテルは同時にリゾートに本格参入し

## 富裕層増加が追い風 法人、保養所代わりに

た。三養荘も含めて会員権を段階的に販売。売れ行きは堅調だという。同社は00年代の西武グループの経営再建の一環で一部のレジャー施設を開鎖した。一方で、全国のリゾート地に多くの土地を抱える。こうした遊休地を整備を進め、会員制リゾートを年1カ所ずつ開業していく方針だ。日本生産性本部の「レジャー白書2019」によると、会員制リゾートの18年の市場規模は3970億円だった。02年を底を打ってから倍増し、以前のピークだった98年の2600億円を上回った。各社の開発計画が相次ぎ、今後も市場は拡大しそうだ。

は富裕層の拡大だ。野村総合研究所によると日本では1億円以上の純金融資を保有する富裕層は17年、約127万世帯で00年以降で最多となった。2つ目は、訪日客の増加で高級ホテルが予約しづらくなったこと。ホテル市場は18年に1兆5千億円規模に拡大したが、旺盛な需要に追いつかない。割高な料金を支払っても、利用者が限定され、会員数も同期間に3割超増えて足元では18万人を突破した。ホテル会員のうち法人契約は約4割に達する。福利厚生を手がけるリゾートは会員に毎年ポイントや付与し、その外勢との相互利用のメリットは大きいと話す。

法人も増えている。けん引するのが最大手のリゾートトラストだ。20年夏、横浜のみなとみらい地区に「横浜ベイコート倶楽部 ホテル&スパリゾート」を開業する。全室スイートで138室。年24泊できる会員権の価格は約2千万〜4千万円で、運営管理費が年30万円程度かかる。同社は会員制の高級リゾート「グランドハイメディック倶楽部」を展開し、ホテルとの相互利用を促す。同社の19年3月期の連結売上高は1795億円と10年で倍増し、会員数も同期間に3割超増えて足元では18万人を突破した。ホテル会員のうち法人契約は約4割に達する。



プリンスホテルは19年7月、静岡県伊豆の国市などに会員制リゾートを開業し、同分野に本格参入した

会員制リゾート業界に異業種からの参入組も	
<b>プリンスバケーションクラブ (プリンスホテル)</b>	19年7月に3施設開業。長野・軽井沢のヴィラタイプ施設の会員権料は1千万円超
エクシブ、ベイコート倶楽部 (リゾートトラスト)	業界最大手。親子2世代でオーナーになることも可能。20年には横浜に高級施設を開業
東急ハーヴェストクラブ (東急不動産系)	参入から約30年。18年に長野・軽井沢に開業した高級施設は2千口の会員権が完売
東急バケーションズ (東急系)	19年11月、大阪・御堂筋に新施設を開業。神奈川・箱根の施設も改装開業した
ポイントバケーションリゾ (リログループ系)	国内外に約40施設。支払った会員権料に応じて毎年付与されるポイントを使って宿泊する仕組みを取る

会員制リゾートは市場縮小が進む別荘に取って代わりつつある。総務省によると国内にある別荘やセカンドハウス用の「二次的住宅」は18年に約38万戸。ピークだった15年前の約4分の3に減った。税負担など維持コストの重さが敬遠されている。各社が会員制リゾートを強化するのは、開発費用の一部を会員権料として早期回収できるため。一方、利用ごとの宿泊料は安くなる。高稼働率を維持しなければ、最終的な収益は通常のホテルとして営

## 開発費を早期回収 高稼働率維持が課題

業するよりも少なくなる。会員制リゾートには2つのタイプがある。土地や建物を会員と運営企業で共同保有する「共有制」と、預託金を運営企業に預けて施設の利用権を得る「預託制」だ。共有制の場合、資産の保全性が比較的高い。預託制では比較的安価に会員となれるが、運営企業の経営が破綻すれば預託金の回収は難しい。運営企業の財務状況や契約の諸条件、利用頻度などを考慮し購入する必要がある。(高尾泰明、林咲希)