

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第465回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

若い世代を中心にサブスクリプションサービスの利用者が増えている。所有にこだわらず、「適材適所適利用」を重視する考え方だ。不動産もその傾向がある。

コロナ禍や働き方の多様化によって、生活や

仕事の拠点を限定しない暮らしが可能になったことが背景にある。例えば仕事面ではノマドワーカー、居住面では特定の住所を持たないアドレスホッパーの暮らし方がある。

一方、「持たない」暮らしは長寿社会で重要性を増すリバースモー



田地川 美祐

不動産学部4年

多様な暮らしと資産形成の両立

ゲージやリースバックの道を閉ざすことになる。アドレスホッパーの暮らし方は、住宅で資産を形成して老後の生活の安心を図ることができない課題がある。

課題解決にタイムシェアが有用ではないかと考える。特定の拠点を持たないアドレスホッパーも資産を形成する拠点として住宅を所有する方法だ。

タイムシェアはコンドミニウムな

日本でもタイムシェアに可能性

どの所有権や使用权を1週間単位で所有して利用するもので、複数人で

不動産を所有し、1年のどの週を所有するか定めて登記をする。利用方法に、年間の特定された1週間を使用する固定週型、一定の幅のある期間の中から1週間使う固定期間型、何年かに1回はトップシーズンの1週間を利用する年次交代型、購入した不動産所有権に与えられるポイント

トを使って任意の場所を利用するポイント型がある。

ポイント型では、保有するポイントを利用して多拠点での生活を実現しながら、所有する不動産で資産の形成が可能となる。一つの住宅を特定多数や不特定多数で利用する調整のため、住宅の管理や利用を差配する経営代理人が必要となるが、個人で排他的に利用することと比較すると、通常必要となる維持や管理の手間を省くことができ、権利者が使わない日は宿泊施設として運営して収益を得ることもできる。

タイムシェアは海外の観光地で使われる制度である(写真)。多くの人を観光地に呼び込む戦略の一つだ。立地や動機は異なるが、多様化する生活スタイルの受け皿として、日本の住宅でもタイムシェアの需要があるのではないか。経営管理人や登記の問題など、今の制度では対応

できない問題もあるが、ライフスタイルの多様化や老後の安心確保には戦略的に対応していかねければならない。2月にハワイに海外研修に行く。その中で、日本とアメリカとの不動産や暮らしに対する考え方を比較したい。

【教員のコメント】

都市再生や地域活性化には時間、空間、人間の互恵が必須だ。タイムシェアは時間を融通して様々な不動産の空間を利用でき、多数の人間が参加してにぎわいをもたらす一方で負担を軽くする。タイムシェアの背後の理念が日本にヒントを与える。



海外観光地のコンドミニウムではタイムシェアがよく使われている