

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2015年3月）

～今の時代に選ばれる法人ゴルフ会員権～

2015年の日本経済は、消費税増税延長、原油安や円安が追い風となり、日経平均株価はITバブル以来の19,000円を超える高値を更新し続けています。

ゴルフ会員権の価格は、株価と連動すると言われておりましたが、今回は株価の値上がりに対して、ゴルフ会員権相場は、全く追いついていない状況です。

—昨年のアベノミクスの際には、ゴルフ会員権の値動きも株価と同調し、上昇トレンドを示しましたが、2015年度に関しては、取り残されている感が否めません。

しかし逆に考えると、会員権購入を希望されている企業にとって、「今が一番の購入タイミング」であるという見方も出来ます。何故ならば、多くの企業がゴルフ会員権を見直される6月株主総会後からのタイミングは、年間で最も高価格での購入となる可能性が高まるからです。

今年度は、AIG総研にも年明け早々より、企業からゴルフ会員権購入のお問合せが多数入っております。今年の特徴は、「高価格帯」の会員権購入を検討される傾向が、例年より強くなっているという事です。

そこで今回のレポートは、上場大手企業が『今の時代に選択する法人ゴルフ会員権』を分析した考察をお届け致します。

下記銘柄が、現在、法人ニーズの高いTOP10です。

東京都	よみうりGC/小金井CC/桜ヶ丘CC
神奈川県	磯子CC/戸塚CC/相模原GC
埼玉県	武蔵CC
千葉県	東急セブンハンドレッドC/カメラアヒルズCC
茨城県	大利根CC

まず、大まかな共通項として、一度も法的整理を行っておらず、今後もその危険性が極めて低いコースである事が伺えます。

以下、7つの観点から、人気の法人向け会員権10銘柄を分析しました。

【①メンバー数の分析】

ゴルフ会員権の見直しをされる原因の一つに、「土曜日の予約が取りにくい」という理由があります。そこで、正会員メンバー数とホール数を比較し、18H換算、1H換算のメンバー数を算出しました。

	コース名	エリア	ホール数	正会員 メンバー数	18H換算 メンバー数	1H換算 メンバー数
1	東急セブンハンドレッドC	千葉	36	700	350	19.4
2	カメラアヒルズCC	千葉	18	350	350	19.4
3	小金井CC	東京	18	431	431	23.9
4	よみうりGC	東京	18	636	636	35.3
5	大利根CC	茨城	36	1,489	745	41.4
6	武蔵CC	埼玉	36	1,716	858	47.7
7	相模原GC	神奈川	36	1,448	724	40.2
8	戸塚CC	神奈川	36	2,147	1,074	59.6
9	桜ヶ丘CC	東京	18	1,122	1,122	62.3
10	磯子CC	神奈川	18	1,133	1,133	62.9

予約に影響が少ないメンバー数の目安は、18Hで1,500名です。

どのコースも規定値内に収まっており、数値上は予約が困難であるコースは存在しません。

予約に関しては、正会員のみならず、土曜プレー可能平日会員が弊害を及ぼすケースがあります。

そこで、土付平日会員のメンバー数も可算（桜ヶ丘CC、磯子CC、戸塚CC、相模原GC、武蔵CC）し、再算出した表が下記になります。

	コース名	エリア	ホール数	正+平日 メンバー数	18H換算 メンバー数	1H換算 メンバー数	ランキング 入替
1	東急セブンハンドレッドC	千葉	36	700	350	19.4	-
2	カメラアヒルズCC	千葉	18	350	350	19.4	-
3	小金井CC	東京	18	431	431	23.9	-
4	よみうりGC	東京	18	636	636	35.3	-
5	大利根CC	茨城	36	1,489	745	41.4	-
6	相模原GC	神奈川	36	1,796	898	49.9	UP 1
7	戸塚CC	神奈川	36	2,294	1,147	63.7	UP 1
8	武蔵CC	埼玉	36	2,310	1,155	64.2	DOWN 2
9	磯子CC	神奈川	18	1,319	1,319	73.3	UP 1
10	桜ヶ丘CC	東京	18	1,405	1,405	78.1	DOWN 1

土付平日会員数を可算しても、10銘柄のメンバー数は1,500名以内に収まっており、予約に支障が及び影響は少ないと考察されます。

【参考】 正会員のみ

コース名	エリア	ホール数	正会員 メンバー数	18H換算 メンバー数	1H換算 メンバー数
東京国際GC	東京	18	1,686	1,686	93.7
富士平原GC	静岡	27	2,500	1,667	92.6

正会員+土付平日会員

コース名	エリア	ホール数	正+平日 メンバー数	18H換算 メンバー数	1H換算 メンバー数
東京国際GC	東京	18	2,529	2,529	140.5
富士平原GC	静岡	27	6,000	4,000	222.2

例えば上記銘柄のように、正会員のみの場合と、土付平日会員を可算したメンバー数で、大きく乖離するコースも存在しますので、購入の際にはご注意ください。

18H換算1,000名以下が、バブル時で少数会員制とされていました。18H換算500名以下である東急セブンハンドレッドC、カメラアヒルズCC、小金井CCのメンバー数は驚異の数値です。

首都圏コースで予約が取りやすいというポイントは、会員権価格において重要な要素の一つになるのです。

【②予約制限の分析】

ビジター予約も、会員権相場に影響を与えます。ビジターの利用制限をまとめた表が次項です。

コース名	エリア	平日	土曜	日曜	祝日	土日祝予約方法
小金井CC	東京	紹介可	紹介可	原則同伴	原則同伴	電話
よみうりGC	東京	紹介可	紹介可	紹介可	紹介可	電話
桜ヶ丘CC	東京	紹介可	原則同伴	原則同伴	原則同伴	電話
磯子CC	神奈川	紹介可	同伴	同伴	同伴	FAX・葉書
戸塚CC	神奈川	紹介可	原則同伴	原則同伴	原則同伴	葉書
相模原GC	神奈川	紹介可	同伴	メンバーのみ	同伴	電話
東急セブンハンドレッドC	千葉	紹介可	同伴	同伴	同伴	電話・web
カメラヒルズCC	千葉	紹介可	同伴	同伴	同伴	電話
武蔵CC	埼玉	同伴	同伴	メンバーのみ	メンバーのみ	電話
大利根CC	茨城	紹介可	紹介可	紹介可	紹介可	電話

(予約に関して、厳格な制限をしている曜日に水色掛けしてあります。)

会員の大きな権利の一つは、「**施設の優先的利用権**」です。

10 銘柄は、予約に関してメンバーの権利を厳格に保全しています。

名門と呼ばれるコースは、会員権の基本原則がぶれる事は決してありません。

但し、時代の流れに反して、神奈川2コース（磯子CC・戸塚CC）の土日祝予約方法は、FAX・葉書による申込です。予約ご担当者の方にとっては、他のコースよりも面倒になる点なので、ご購入の際に留意して頂きたいポイントです。

【③アクセスの分析】

企業でゴルフ会員権の新規購入の際、他に注目する点はコース迄の「距離」です。

年々、首都圏近郊コースでの接待という傾向は強まり、この点を重要視して購入される企業が増えています。

そこで、都心からの ①車での時間 ②高速ICを降りてからの距離 をまとめました。

コース名	エリア	※移動時間	高速道路	最寄IC	高速からコース迄
小金井CC	東京	約35分	中央自動車道	調布IC	約9km
よみうりGC	東京	約40分	中央自動車道	稲城IC	約5km
桜ヶ丘CC	東京	約40分	中央自動車道	稲城IC	約6km
磯子CC	神奈川	約50分	横浜横須賀道路	港南台IC	約3km
戸塚CC	神奈川	約45分	横浜新道	川上IC	約3km
相模原GC	神奈川	約60分	東名高速道路	横浜町田IC	約12km
東急セブンハンドレッドC	千葉	約60分	千葉外房道路	桂IC	約1km
カメラヒルズCC	千葉	約50分	館山自動車道	木更津北IC	約5km
武蔵CC	埼玉	約60分	圏央道	入間IC	約500m
大利根CC	茨城	約60分	常磐自動車道	谷和原IC	約13km

※東京駅起点算出

都心から1時間圏内の銘柄であれば、会員権割り当ての際に記名人の方からの不満も少なく、ご担当者も悩まれる要因が少なくなります。そして、お誘いするお客様のアクセスにも不便をおかけしません。

圏央道開通の好影響で、都心部から60km圏内にあるコースへのアクセスが以前に比べ格段に向上し、その圏内エリアコースへの需要が高まりました。

10銘柄は、都心から1時間圏内の好立地条件にあり、またインターからの距離も近く、アクセスの面では全く心配ないコースです。

カメリアヒルズCCは、羽田から約30分圏内であり、地方から出張でいらっしゃる方にも評判が良く、武蔵CCは高速の出口から500mという好立地条件です。相模原CCと大利根CCはインターを降りてからの距離が10kmを超えていますが、1時間圏内コースなので、あまり問題視はされないようです。

【④名義書換料の分析】

コース名	法人入会	会員権相場	新規募集		名義書換料	対取得合計割合	入会預託金	法人内書換料金	合計
			入会金	預託金					
小金井CC	不可	48,600,000	-	-	16,200,000	24.9%	-	減額なし	64,800,000
よみうりGC	法人のみ	43,200,000	-	-	3,240,000	7.0%	-	1,080,000	46,440,000
桜ヶ丘CC	可	9,720,000	-	-	2,160,000	12.8%	5,000,000	1,080,000	16,880,000
磯子CC	可(2口)	17,820,000	-	-	2,160,000	8.6%	5,000,000	1,620,000	24,980,000
戸塚CC	不可	19,440,000	-	-	3,240,000	9.9%	10,000,000	減額なし	32,680,000
相模原GC	可(2口)	10,800,000	-	-	3,240,000	14.6%	8,000,000	減額なし	22,040,000
東急セブンハンドレッドC	法人のみ	-	5,400,000	25,000,000	-	17.7%	-	1,080,000	30,400,000
カメリアヒルズCC	可	-	2,700,000	22,500,000	-	10.7%	-	324,000	25,200,000
武蔵CC	可(事前審査)	11,340,000	-	-	2,160,000	11.0%	6,000,000	減額なし	19,500,000
大利根CC	可	8,640,000	-	-	3,240,000	27.1%	-	1,620,000	11,880,000
	平均	21,195,000			4,455,000	14.4%			29,480,000

(法人内書換料金が名義書換料より減額されるコースは水色掛けしてあります。)

(磯子CC/相模原CCは法人名義にする場合は2口、通常は個人名義で法人所有が多数)

名義書換料は、ゴルフ会員権購入総額の20%を超えると高いと言われます。その点でみると、小金井CCと大利根CCの名義書換料金は若干高額となります。

小金井CC・戸塚CC・相模原GC・武蔵CCの4銘柄は、法人内記名者変更時に料金の減額が無いコースになりますので、他6銘柄を法人所有される場合、よりメリットが大きくなります。

【⑤入会条件の分析】

	コース名	推薦人	推薦人条件	面接	テストプレー	他在籍	HDCP	注意点
高 ↑ 困難度 ↓ 低	小金井CC	2名	在籍3年以上 且つ平均月1来場	有り	有り	有れば提出	有れば提出	推薦人は面接同伴(事前審査)、その後理事との最終面談(計2回)。
	相模原GC	2名	在籍5年以上	有り		要	要	推薦人2名も面接同伴。
	武蔵CC	1名	40歳以上 在籍5年以上	有り	有り	有れば提出	有れば提出	書類は記名人がコースへ持参、6カ月以内のスコアカード2枚提出。
	大和根CC	2名	在籍5年以上	有り	有り	要		面接は原則推薦人1名が同伴。実印必要。
	戸塚CC	4名	役員+ 在籍5年以上3名				要	在籍5年以上の正会員3名、役員1名。
	よみうりGC	1社	在籍3年以上の 法人格			要		上場会社、および業界大手の未上場会社。推薦人と保証人が同一でも可。
	桜ヶ丘CC	2名	在籍5年以上	有り				推薦人は在籍5年以上、法人入会(条件有)は事前審査の可能性有。
	磯子CC	2名	理事+正会員				有れば提出	推薦人が見つからない場合、面接にて対応も可。
	カメラアヒルズCC	-		有り				面接はコースでなく、法人住所でも可。
	東急セブンハンドレッドC	-						基本、上場企業およびグループ企業。

(上から順番に入会手続きが困難なコース、手続きが比較的簡易なコースは水色掛けしてあります)

入会条件難易度の高い小金井CC、相模原GC、武蔵CCの3銘柄に共通するのは、「**推薦人が重要**」という点です。記名人予定の方と推薦人の方の関係が浅いと、入会が困難になります。入会条件をクリアするには、記名人予定の方の人脈等が大切になります。

上記3銘柄は、入会条件が厳しい分、限られた方のみが入会を認められます。ゆえにメンバーと同伴ゲストに、ステータスを感じさせる銘柄となりうるのです。

しかし企業は、出来るだけ入会手続きが簡易なコースを好みます。法人内記名者変更の簡便さも含め、入会手続きに関して、面倒の少ないコースを希望されるのです。

その点から見ると、東急セブンハンドレッドCの手続きの簡易さは、法人ニーズに最も合致しています。コース担当者と法人ご担当との手続きのみで入会可能です。記名人ご予定の方の面接スケジュール調整等、余計な手間が少なく入会手続きを進められる事で喜ばれています。

カメラアヒルズCCも面接は行いますが、コース担当者が入会希望法人先に出向いて行うという点では、法人ニーズに適しています。

また法人内記名者変更の際の手続方法も、ご購入時に考慮してからご入会して頂きたい点です。法人入会が出来ないコースは、次回の法人内書換え時にも新規入会同様の手順を踏んでの入会となります。

企業の会員権担当者様からのお問合せで、「推薦人が見つからない」という声を頻繁に耳にします。初回入会時でも推薦人が見つからない場合は、面接にて代替する等、コース側が臨機応変に企業に対応する事で、入会条件のハードルが下がり、名義書換の活性化が図れるでしょう。

【⑥付随サービスの分析】

メンバーに、+αの付加価値を提供しているコースもあります。

ゴルフ場では珍しく食事に定評があるのが、磯子CCです。プレー日でないメンバーが、ご家族とお食事を楽しみに来場されるケースも少なくないとの事です。

小金井CCは地方のコース（日光CC/栃木・呉羽CC/富山・スリーレイクスCC/三重 等）と友好交流を図り、他県でもゴルフを楽しめる機会をメンバーに提供しています。

大利根CCは、龍ヶ崎CC・那須GC・湘南CCと提携し、大利根メンバーは提携コースを優待料金やメンバー料金でプレーする事が可能です。

一つの会員権を購入した際に、クラブ同士で相互提携し、メンバーに新たなサービスを創造する事は、大きな付加価値を生み出します。

今後は、各コースがオリジナル性や付加価値を打ち出して、他にはない特色を持つことが、その他大勢のゴルフ場から抜け出す必要条件となるでしょう。

【⑦コース抵当権の分析】

	種類	経営会社	抵当権	AIG総合格付
小金井CC	株	小金井ゴルフ株式会社	無	A
よみうりGC	預託	株式会社よみうりランド	無	A
桜ヶ丘CC	預託	京王レクリエーション株式会社	無	A
磯子CC	預託	横浜観光土地株式会社	無	A
戸塚CC	預託	神奈川開発観光株式会社	無	A
相模原GC	株	株式会社相模原ゴルフクラブ	無	A
東急セブンハンドレッドC	預託	株式会社セブンハンドレッドクラブ	無	S
カメラアヒルズCC	預託	藤田観光株式会社	無	A
武蔵CC	株	株式会社武蔵カントリー倶楽部	無	A
大利根CC	株	株式会社大利根カントリー倶楽部	無	A

※AIG格付は、母体、抵当権、メンバー数、予約方法等 10 項目を数値化し格付評価を算出しております。

A I G総研では、ゴルフ場に抵当権・根抵当権が設定されている会員権はお勧め致しません。過去、法的整理をしたコースの99%が設定されています。今後も抵当権設定コースは 法的整理の可能性が高いと判断しています。

上記コースは全て、抵当権、根抵当権の心配は無いコースであり、今後も安定した経営が期待されます。

最後に各コースの一言コメントを申し添えます。

小金井CC	完全株主制ゴルフ場 流通会員権ステータス関東No1、入会手続きは時間がかかる、メンバー知人に認めて頂かないと入会は不可能。
よみうりGC	法人専用。入会時には面接不要、法人内書換も簡易。推薦保証人が記名人でなく、「法人」となる点に注意。
桜ヶ丘CC	都内のコースで、入会条件、会員権価格のバランスが取れており、母体が京王電鉄で安心。 お勧めコース。
磯子CC	アットホームな雰囲気、メンバー同士仲が良く、ゴルフ場の理想コース。レストランの評判が高い。
戸塚CC	トーナメントコースで、且つ風格がある。東コースはカートも可、長く利用できるコースだが、料金も高額。 理事推薦が必要、土日予約に手間がかかる。
相模原GC	完全株主制ゴルフ場。 神奈川で一番のフラットなコースでトーナメントコース。面接には推薦人2名も同伴となる。
東急セブンハンドレッドC	法人専用。メンバーが700名台と、予約が取れないという心配無のコース。曜日によってはスループレーも可。
カメリアヒルズCC	お台場からの距離も近く、芸能人が多く、雰囲気も華やか。接待向けコースで、プレーされた方は翌日のご機嫌が非常に良くなると言われているコース。
武蔵CC	完全株主制ゴルフ場 トーナメントコース。記名者本人が必要書類をコースに持ち込む必要あり。小金井の次に入会が大変と言われている。
大利根CC	完全株主制ゴルフ場 トーナメントコースで、茨城県だがほとんど千葉県と変わらないエリアにあり、茨城ではお勧めNo1コース。

【後 記】

近年、法人では利用頻度の落ちているコースを手放し、使い勝手の良いコースに買い替えるという保有ゴルフ会員権の整理の動きが、加速しています。

今、企業が求めるゴルフ会員権の要因を比較的満たしているのが、今回ご紹介した 10 銘柄になります。相変わらず、福利厚生用として利用できる法人無記名会員権のニーズは高いのですが、経営母体が健全なコースでは該当銘柄が見当たらないのが現状です。

今回の上位 10 銘柄は地理的条件の優位性はあります。但し、地理的優位性のみならず、メンバー重視の運営を貫いています。

メンバー予約優先、メンバー料金とビジター料金の圧倒的な差、クラブ退会時の預託金返還（預託金制ゴルフ場）等という事を徹底しているのです。

そして凡事徹底して守っている事は、会員規約に記載されているメンバーとの約束です。法的整理をしたコースが 900 コースを超えている今では、会員との約束を遵守しているコースに人気が集まるのは、ある意味当然の流れなのかもしれません。

結果、法的整理コース等との会員権価値や資産価値の差は、年々大きく開いて行きます。

「信用というものは、好かれること、約束を守ること。」

～本田 宗一郎氏～

「Undertake not what you cannot perform but be careful to keep your promise.」

（実行出来ないことを請け負うな。ただ約束を守ることがを重んじなさい。）

～ジョージ ワシントン～

時代の変化に伴い、プレーフィーの値下げや予約サイト経由からのビジター受付等の流れはあります。しかしゴルフ場の義務として、年会費支払等の義務を果たしているメンバーの権利を守ることは、時代が変わっても不変のはずです。

今回ご紹介させて頂いた、あるコースのご担当者が

「ゴルフ場で過ごす貴重なお時間を、心ゆくまで満足してお帰りになって頂きたい」とお話されていました。

そうなのです！

ゴルフ場でもう一つ忘れてはならない大切な事は、ホスピタリティであり、おもてなしの心なのです。

「日本が未来に残さないとならんものは、親切心やおもてなしの心、礼儀正しさといった人間性です。」

～ 稲盛 和夫氏 ～

サービス業界において、ゴルフ業界のソフトサービスやおもてなしは、ホテルや旅館に比べて、格段の遅れをとっています。この分野でも、圧倒的なホスピタリティを発揮すれば、他ゴルフ場との圧倒的な差別化は間違いなく図れるのです。

(AIG 総研事務局)