

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2019年12月）

～2019年度ゴルフ会員権業界を振り返って～

2019年、今年の世相を表す漢字一字は、「令」が選出されました。

新天皇即位による、新元号が「令和」に決定したコト。

そして「法令改正」による消費税の増税、芸能界の「法令順守」の意識の高まりや、自然災害による「警報発令」等、令が多い1年だったコトからの選出となりました。

2019年度、AIゴルフ総研（以下AIG）が選ぶ、ゴルフ業界における漢字一字は、「外」です。

プロゴルフ業界では、渋野日向子選手を始めとする、「国内外」で活躍する新世代選手が台頭してきたコト。

日本で、初の「海外」ツアー（ZOZOチャンピオンシップ）が開催され、総ギャラリー数が今季最多の約4万3千人という結果を残したコト。

またゴルフ会員権は、相場は現状維持、そして業界に一石を投じるような内容の会員権が誕生する事もなく、プロゴルフ業界のフィーバーぶりに比べ、「期待外れ」の1年となったコト。

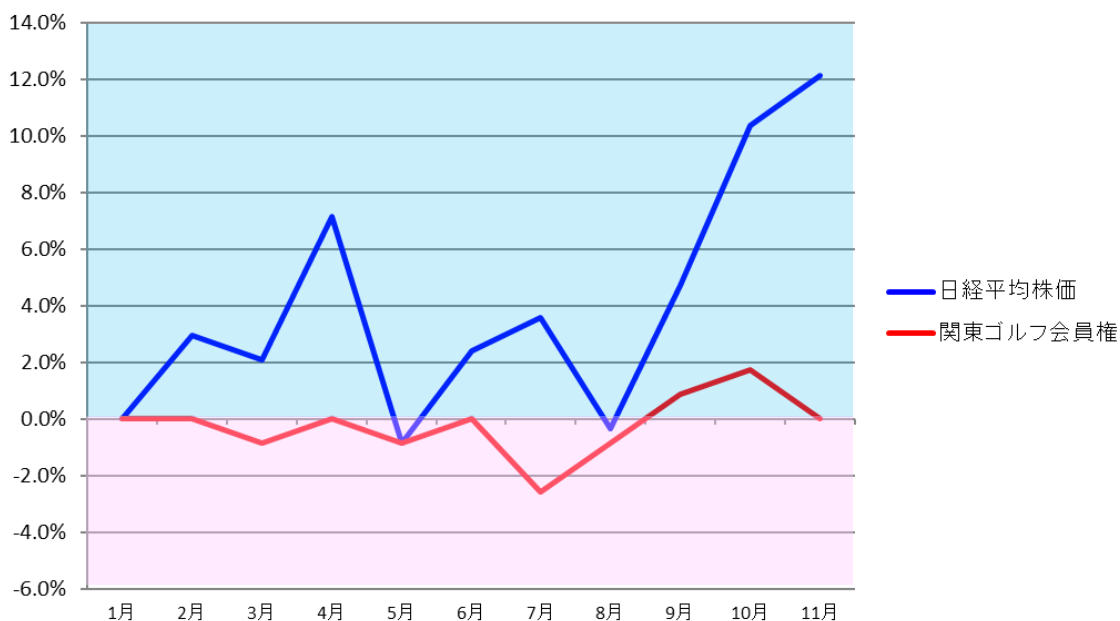
今年度の最終レポートは、例年通り「2019年度ゴルフ会員権業界を振り返って」をテーマにしてお届けします。

2019年度、世代選手の台頭、石川遼選手やタイガーウッズ選手の復活で盛り上げりを見せたプロゴルフ業界に対して、ゴルフ会員権はどのような動きを示したのかを、様々な角度から検証致します。

【1】 日経平均株価とゴルフ会員権平均相場の年間指数推移

（対象：関東ゴルフ会員権相場流通 444 コース）

<2019年度 日経平均株価とゴルフ会員権相場の指数推移>



2019年度、日経株価は12月13日に、1年2か月振りとなる2万4,000円台を記録しました。しかし、昨年の最高値である2万4,245円76銭には、まだ届いておりません。

そして、ゴルフ会員権相場は、ゴルフ業界にとって、例年以上にプラスの話題が多かったにも関わらず、ほぼ横這いの軟調相場で、推移しました。

現在のゴルフ人口670万人の約6割以上が、50代以上のプレーヤーと云われています。以前は、ゴルフ好きの役員クラスの方から、仕事を引退された後、会員権を購入したいという依頼も少なくありませんでした。しかし、現在は平日のプレーヤーが、食事付きで1万円以下のゴルフ場も多くなりました。故に、ゴルフ会員権を購入する気もない、という考えのゴルファーが増えている事も、相場が活気を帯びない原因の一つと考察します。会員権を保有する魅力が、ますます薄れてしまっているのでしょう。

< ゴルフ会員権平均価格推移(2012~2019) >



アベノミクス前から、現在までのゴルフ会員権平均価格推移です。ここ3年程は、115万円前後を推移しております。株価のチャートパターンで云う、「三角保ち合い※」の状況です。

三角保ち合いが出来ると、上値抵抗線と下値支持線が交わる頂点で、価格がどちらかに大きく動く習性があるとされています。

2020年は、オリンピックイヤーであり、ゴルフ業界は大いなる盛り上がりを期待しています。

しかし、2019年度の相場推移、そして近年の自然災害がゴルフ場にもたらす被害の影響からも、楽観視は出来ない状況が続くと予想されます。現状の相場推移を考慮すると、今後は下降へ向かう可能性の方が高いと推察致します。

※相場の変動が一定の範囲で継続している状態を「保ち合い」といい、価格の上昇・下落の値幅が徐々に狭まっていき、チャートの形が三角形のようになる状態を「三角保ち合い」と呼びます。

【2】 1都5県の平均相場推移と騰落率（2019年1月～11月 相場流通256コース）

<1都5県 月別平均相場推移と騰落率>

(単位：万円)

	コース数	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	平均価格	騰落率
東京都	15	706	710	702	701	707	704	689	685	655	667	658	689.5	-6.7%
神奈川県	29	276	287	287	283	287	285	284	283	282	276	275	282.3	-0.2%
千葉県	70	158	158	155	153	151	154	152	155	158	157	153	154.9	-3.1%
埼玉県	41	82	79	79	79	79	79	74	77	77	78	77	78.2	-6.5%
茨城県	62	72	72	72	71	70	70	69	70	70	70	69	70.5	-4.0%
栃木県	39	29	28	28	28	28	29	29	29	28	27	26	28.1	-8.5%
平均													217.2	-4.0%

全エリアで、騰落率はマイナスという結果でした。

最もマイナス値が大きいエリアは、栃木県の-8.5%です。平均価格は3万円の違いですが、こちらもゴルフ人口高齢化の影響の波が押し寄せていると考察します。60代以上のゴルファーは、車でなく電車で1時間圏内のコースを好まれるからです。

また、都心からの遠方銘柄は、売却希望は多数あるにも関わらず、購入希望は皆無である、という銘柄が大半を占めます。栃木県対象コース39銘柄の内、売買共に希望が入っている銘柄は13か所と全体の34%です。

次にマイナス騰落率が高かったのは、東京都です。法人接待用に使われる銘柄が、多く点在するエリアの1つです。しかし近年、役員クラスでも、ゴルフをされない方が増えているコト、また経費削減のメスが大手法人に更に深く入る傾向であるコトから、売却希望の問い合わせが増えています。結果、相場下落が進んでいると考察します。

埼玉県は、名門コースと呼ばれる、武蔵CC、狭山GC、飯能GC、日高CCの相場下落が目にと留まった1年です。これらの銘柄に共通するのは「入会預託金」です。退会時に返還されるものですが、上記コースは名義書換料と入会預託金の割合が、ゴルフ会員権と比べると割高で、購入が躊躇される銘柄です。また入会手続きも煩雑で、法人担当者からは、購入、更には法人内記名者変更すらも敬遠される傾向が、見受けられます。

【3】 ゴルフ会員権格付評価別の平均相場推移と騰落率（2019年1月～11月）

※ AIG 格付評価とは…母体安全度や預託金償還リスク等、客観的10項目から算出したAIGオリジナルの評価査定方法です。

単位：万円

	コース数	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	騰落率
格付S	1	2,678	2,678	2,678	2,378	2,764	2,916	2,916	2,916	2,754	2,805	2,970	10.9%
格付A	35	765	775	769	761	751	750	741	744	741	738	722	-5.6%
格付B	60	102	100	99	99	102	102	98	100	101	100	99	-2.9%
格付C	100	24	24	24	23	23	24	23	23	23	23	23	-4.2%
格付D	60	11	11	10	11	10	11	11	11	11	11	10	-9.1%
全体平均													-4.0%

格付S評価以外は、全てマイナスです。

AIG では、ゴルフ会員権所有の目安の一つとして格付評価の B 以上の銘柄を推奨しています。にもかかわらず、格付評価AとBの銘柄の騰落率すらも、マイナスを示しました。

【2】でも考察したように、法人の会員権整理がさらに加速しております。ゴルフ接待の回数減、またゴルフをプレーしない役員クラスの増加により、高価格帯銘柄でも整理対象となるケースが増えています。また法人内名義書換手続きが煩雑な銘柄は、さらに整理対象となる確率がUPします。結果、優良銘柄がメインで構成されている格付A及びB評価のゴルフ会員権の価格下落を招いておりました。

格付S評価は1銘柄しかなく、「よみうりゴルフ倶楽部」です。新宿から30分、そして法人専用コース、予約の取りやすさ、法人内書換の簡易さからも、法人の整理対象となりにくい銘柄です。

格付C・D評価の会員権は、特にゴルフ場の優先的利用権が低い（優先的予約権及びメンバーとビジターのプレーヤーの差が少ない）銘柄です。このような会員権は、ますます買い希望が入らない事から、価格の下落を加速させています。

【4】 ゴルフ会員権格付評価 都県別 騰落率（2019年1月～11月）

<ゴルフ会員権格付評価別及び都県別の騰落率まとめ>

（単位：万円）

	格付S			格付A			格付B		
	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率
東京都	2678.0	2970.0	10.9%	1408.8	1224.8	-13.1%	105.4	91.8	-12.9%
神奈川県	-	-	-	1043.7	1036.7	-0.7%	56.5	62.0	9.6%
千葉県	-	-	-	805.7	778.0	-3.4%	142.1	141.4	-0.5%
埼玉県	-	-	-	236.1	220.5	-6.6%	133.1	125.3	-5.8%
茨城県	-	-	-	452.0	428.6	-5.2%	64.4	65.1	1.1%
栃木県	-	-	-	34.5	35.7	3.4%	86.3	72.1	-16.5%
平均相場	2678.0	2970.0	10.9%	663.5	620.7	-6.4%	98.0	93.0	-4.2%

	格付C			格付D		
	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率
東京都	92.9	85.3	-8.1%	-	-	-
神奈川県	30.2	25.9	-14.1%	6.5	6.8	4.0%
千葉県	24.1	22.5	-6.8%	8.3	8.4	1.8%
埼玉県	19.8	19.0	-3.9%	21.1	18.5	-12.1%
茨城県	16.6	15.3	-8.0%	7.5	8.2	9.5%
栃木県	14.8	16.2	9.7%	12.0	10.9	-8.8%
平均相場	33.1	30.7	-5.2%	11.1	10.6	-1.1%

続いて、格付評価を都県別に分類し、更に考察致します。

上位の格付評価の下落率が目立ちます。

特に、東京都の格付評価A・Bの銘柄です。対象となる銘柄は、小金井CC、東京よみうりCC、桜ヶ丘CC、府中CC、八王子CC、赤羽CC、立川国際CC、青梅GCです。

八王子CC、立川国際CC、青梅GCは複数口所有にて法人名義が可能となる、又は、法人名義からのみ法人名義への書換が可能と制限がある為、法人が所有するには、あまり便利とは云えない銘柄です。

赤羽CCは、河川敷という事もあり、法人接待向けのコースとは言えないでしょう。

これらは、法人よりも個人購入でのニーズが高い銘柄なので、価格が伸び悩むことは予想されます。

残るは、小金井CC、東京よみうりCC、桜ヶ丘CC、府中CCです。

小金井CCは、場所の優位性、またネームバリューもありトップコースと云えますが、名義は個人名義のみ、また名義書換料が1,500万円と非常に高額な為、大手法人でも、購入をためらわれる銘柄です。出来るだけリーズナブルに会員権を手に入れたいと考えるのは当然です。結果、価格の伸び率も少なくなります。

府中CCは、入会の難易度が高い銘柄です。推薦人と同伴面接を要する為です。このような条件を課す銘柄も、法人からは敬遠される傾向が強まっています。

では、東京よみうりCCと桜ヶ丘CCはどうでしょう。共に母体も安全で、場所も都内から30~40分圏内で法人の人気も高い銘柄です。この両コースの弱点は「予約」面です。近年、法人の近隣コースへの差し替えが進んだ結果、予約難易度が高まりました。それらの影響が顕著に露出しているのが、この2銘柄です。

法人会員のみでなく、個人会員も多く在籍しているため、土日祝のフリー枠を多く確保しなければなりません。そのため、法人の1組予約数の割り当てが少なくなり、予約が取れないという問題から、売却を検討する法人も増えているのです。

栃木県の格付評価B銘柄、神奈川県格付評価C銘柄および、埼玉の格付評価D銘柄は、アコーディア、PGM系列のコース、若しくは予約サイト経由でのネット予約が可能な銘柄が9割を占めています。これらの会員権価格が下落しているのは、必然と云えます。

【5】 AIG48(※)銘柄平均相場と1都5県平均相場騰落率(2019年1月~11月)

※AIG48銘柄とは…AIゴルフ総研管理法人先で、所有数が多い関東圏内の銘柄TOP48です。

< AIG48銘柄 11月 平均相場 >

(単位：万円)

AIG48平均相場	528
騰落率	-5.9%

< 1都5県銘柄 11月 平均相場 >

(単位：万円)

1都5県平均相場	215
騰落率	-3.7%

こちらからのデータでも、法人が所有する人気の高い銘柄の方が、下落率が高いという結果です。

以前までは、大手法人の会員権整理が、ある程度落ち着いた感が見受けられたのですが、2020年以降の経済状況を鑑みて、今のうちにゴルフ会員権の見直しを図る企業が増えているのです。

< AIG48銘柄 上昇率 TOP15 >

(単位：万円)

	コース名	1月相場	11月相場	上昇率	<上昇額>
1	横浜CC	35	74	111.4%	39
2	相模原GC	326	451	38.3%	125
3	アスレチックガーデンGC	64	85	32.8%	21
4	河口湖CC	17	22	29.4%	5
6	麻倉GC	680	841	23.7%	161
5	メイプルポイントGC	218	255	17.0%	37
7	レイクウッドGC	1,188	1,320	11.1%	132
8	よみうりGC	2,678	2,970	10.9%	292
9	総武CC	234	255	9.0%	21
10	平塚富士見CC	450	464	3.1%	14
11	日光CC	34	35	2.9%	1
12	茨城GC	585	599	2.4%	14
13	高麗川CC	162	165	1.9%	3
14	筑波東急GC	81	82	1.2%	1
15	龍ヶ崎CC	197	198	0.5%	1

上記が、AIG48銘柄中の上昇率の上位15銘柄です。なんと、他の33銘柄は騰落率がマイナスという残念な結果でした。今後は、AIG48内の銘柄も、更に整理され、銘柄の入れ替えが起こると予想されます。

【6】 2019年度 vs 2013年度 1都5県 上昇額 TOP3コース比較

最後に、2019年度の金額上昇額（1月⇒11月）ランキングTOP3を都県別にまとめ、アベノミクス効果で価格が上昇した2013年度銘柄との比較を検証します。

【東京都】

単位：万円

2019年TOP3		2019年	2013年	2013年TOP3		2019年	2013年
よみうりGC	上昇額	292	-350	小金井CC	上昇額	-518	975
	推移	2,678⇒2,970	3,600⇒3,250		推移	4,698⇒4,180	4,725⇒5,700
八王子CC	上昇額	13	87	東京よみうりCC	上昇額	-308	210
	推移	256⇒269	60⇒147		推移	1,188⇒880	1,010⇒1,220
赤羽GC	上昇額	9	-5	府中CC	上昇額	-32	140
	推移	37⇒46	70⇒65		推移	243⇒211	285⇒425

2019年度の東京都銘柄は、よみうりGCの一人勝ちの様相です。法人会員のみコース、且つ入会手続きも、上場法人であれば、推薦人の用意だけで可能と、現在の法人ニーズを満たしている銘柄です。

【神奈川県】

単位：万円

2019年TOP3		2019年	2013年	2013年TOP3		2019年	2013年
レイクウッドGC	上昇額	132	-305	戸塚CC	上昇額	-252	600
	推移	1,188⇒1,320	1,145⇒840		推移	1,566⇒1,314	1,200⇒1,800
相模原GC	上昇額	125	200	相模原GC	上昇額	125	200
	推移	326⇒451	1,100⇒900		推移	326⇒451	900⇒1,100
横浜CC	上昇額	39	160	横浜CC	上昇額	39	160
	推移	35⇒74	195⇒355		推移	35⇒74	195⇒355

神奈川県銘柄も、東京都同様、法人専用コースであるレイクウッド GC がトップとなりました。此方は、36Hでメンバー数は、副会員を含めて 1,000 人前後と、予約の取りやすさの面では、全く問題の無い銘柄です。2 位、3 位が 2013 年同様、相模原 GC と横浜 CC が名を連ねました。相模原 GC の価格上昇の理由は入会条件の変更の影響からです。

- ① 推薦人が 2 名から 1 名に変更。
- ② 推薦人との同伴面接から、面接がナシに変更。
- ③ 同伴プレーが絶対条件に変更。(これまでは HDCP が無い場合、同伴プレー)
- ④ 法人名義が 2 口所有から 1 口所有に変更。

特に、推薦人との同伴面接が免除された点、そして 1 口所有でも法人名義が可能となった点は、明らかに法人会員をターゲットに絞った戦略でしょう。結果が数値にも表れています。

横浜 CC は、昨年度、価格が下落しすぎていた為、今年は通常相場感に戻ったという感です。しかし、名義書換料 400 万円、入会預託金 600 万円と、費用の割合が高すぎる、また、日曜・祝日の利用が、メンバーのみと限定されることから、法人購入にはお薦めしておりません。

【千葉県】

単位：万円

2019年TOP3		2019年	2013年	2013年TOP3		2019年	2013年
麻倉GC	上昇額	161	募集中	鷹之台CC	上昇額	-289	280
	推移	680⇒841	-		推移	1,609⇒1,320	1,670⇒1,950
長南CC	上昇額	58	105	千葉CC	上昇額	-66	150
	推移	162⇒220	70⇒175		推移	415⇒349	420⇒570
ザ・CCジャパン	上昇額	52	15	長南CC	上昇額	58	105
	推移	140⇒192	202⇒217		推移	162⇒220	70⇒175

麻倉 GC は、経営母体は東急系列で、資産として所有頂く際にも安心な銘柄です。また、都心からのアクセスの良さも、法人接待用コースとして人気の銘柄です。AIG も千葉県内で入会をお薦めする銘柄の 1 つです。法人内書換も書類提出のみ、書換料金は 50 万円とリーズナブルな点も、法人ゴルフ会員権担当者には、プラスポイントになっております。

ザ・CC ジャパンは、法人専用コースとなります。此方は、「代理会員制度」があり、1 口の会員権で 2 名の登録が可能です。

【埼玉県】

単位：万円

2019年TOP3		2019年	2013年	2013年TOP3		2019年	2013年
KOSHIGAYA GC	上昇額	29	15	武蔵CC	上昇額	-31	565
	推移	210⇒239	75⇒90		推移	449⇒418	750⇒1,315
鳩山CC	上昇額	17	75	森林公園GC	上昇額	-32	152
	推移	175⇒192	150⇒225		推移	378⇒346	488⇒640
武蔵GC (旧武蔵OGM)	上昇額	16	停止中	日高CC	上昇額	-60	143
	推移	259⇒275	-		推移	280⇒220	237⇒380

埼玉の「名門」と云われる銘柄は、名前が一つも入っておりません。埼玉名門コース復活のヒントの一つが、神奈川の「相模原GC」の入会条件緩和でしょう。

高額な書換料そして入会預託金、推薦人に対するの細かな条件指定（在籍年数や年間の来場回数）、記名人による書類の持ち込みを指定する等、埼玉の名門コースには、他エリアよりも厳しい条件が課されております。それらの厳しい条件を、現在のニーズに沿ったものに変化させるだけで、相模原GCの例のように、相場が反転する事でしょう。

【茨城県】

単位：万円

2019年TOP3		2019年	2013年	2013年TOP3		2019年	2013年
阿見GC	上昇額	41	-27	茨城GC	上昇額	14	145
	推移	56⇒97	107⇒80		推移	585⇒599	525⇒670
白帆CC	上昇額	26	-13	大洗CC	上昇額	-69	120
	推移	9⇒35	40⇒27		推移	272⇒203	305⇒425
アスレチック ガーデンGC	上昇額	18	4	ザ・ロイヤルGC	上昇額	停止中	120
	推移	64⇒82	100⇒104		推移	-	25⇒145

茨城県銘柄も、いわゆる名門コースの相場上昇は、目立っておりません。茨城GCは、2019年度も何とかプラス値を維持しています。大洗CCは名門コースですが、場所が遠方である点、推薦人の条件が高い（在籍10年以上）点が、購入検討時のネックになっています。

TOP3に名を連ねない大利根CCは、高額な書換料金（300万円）＋入会預託金（100万円）が足枷となっています。龍ヶ崎CCも書換料金250万が、茨城GCの100万円と比較すると、高額に感じます。こちらも埼玉県と同様、入会条件の改定を検討する時期が、差し迫ってきているのではないのでしょうか。

【栃木県】

単位：万円

2019年TOP3		2019年	2013年	2013年TOP3		2019年	2013年
アゼリアヒルズCC	上昇額	18	売買ナシ	小山GC	上昇額	-14	43
	推移	8⇒26	-		推移	118⇒104	252⇒295
プレステージCC	上昇額	12	15	プレステージCC	上昇額	12	15
	推移	90⇒102	83⇒98		推移	90⇒102	83⇒98
烏山城CC	上昇額	10	-4	東ノ宮CC	上昇額	0	14
	推移	8⇒18	12⇒8		推移	14⇒14	10⇒24

栃木県銘柄は、預託金充当が可能な銘柄の、相場が上昇しておりました。個人購入希望の低価格帯銘柄が主となり、ビジターでも平日食事付5,000円というパブリック化したコースが、多く点在しているエリアなので、今後の会員権価格の大幅な上昇は期待できません。そして、法人接待用としてのニーズは更に減って行くエリアと予想されます。

【後記】

以前は、「モノ」消費の時代でした。ゴルフ会員権も、所有する事に意義があり、またステータスを感じられる時代でした。商品やサービスのモノ(機能)に価値を見出していました。

今は、「コト」消費の時代へと移り変わりました。商品やサービスから得られる、より豊かで、より心地良いコト(経験)に、価値を感じる事が重要となりました。

しかしながら、大手予約サイトからのビジター予約受付や、メンバーフィーとビジターフィーの差がほぼ無いコースも多く存在します。結果、ゴルフ会員権の持つメンバーならではの**コト(経験)**を感じる事が、更に減少しました。

～ ドリルを買う人が欲しいのは、穴である ～ (マーケティング格言)

ハーバード大学教授 セオドア・レビット博士

「コト」消費の時代である今、メンバーならではの感動経験をj得る事が出来ないゴルフ会員権のままでは、今後の活性化は、益々困難なことになるでしょう。

例えば、近年、多様化が進化しているフィットネスジム業界にヒントがあるのではないのでしょうか。短期のダイエットに特化したジム、筋肉増強を売りにしているジム、また美容を全面に打ち出したヨガ等があります。これまでは健康の為、運動不足の為といった何となく曖昧な理由でした。しかし、サービス提供側が、顧客が求めている可能性を、より具体的に、よりイメージしやすいサービスに特化したことで、多くの需要を創り出しました。

ゴルフ会員権でも、**ゴルファーの潜在ニーズを顕在化させる需要創造**が必要です。

夫婦2名での2サム保証、ジュニアの育成に特化したサービスの提供等、そのゴルフ場の強みを更に特化させ、具体的な入会後の姿をイメージ出来れば、活性化の為の起爆剤となるかもしれません。

かのえ ねずみ しちせききんせい

2020年は 庚・子・七赤金星の年です。

「庚」の字は、植物の生長が止まって、新たな形に変化しようとする状態です。「継続と継承」「償い」「更新」と3つの意味が存在しています。

そして「子」は、「滋」るの意味で、可能性を含み潜在的能力を予感させるという事です。

また、七赤金星のテーマは「経済と金融」で、民間経済の影響が大きい事を意味しています。

2020年度は、「民間企業が主体となり、何かが終わりを告げて、その裏で新しい動きが密かに始まる」まさに**新時代の幕開け**ともいえる事象が起きてくる年です。

現状維持で、停滞感のあるゴルフ会員権業界にも、個人会員志向であった相模原CCの、ドラスティックな法人会員志向へのシフトのケースのように、新たな動きが見え始めました。

今までの旧態依然の考え方から脱却し、新たな流れを生み出すことで、ゴルフ業界全体が盛りだすことでしょう。

来る2020年が、皆様にとって躍進の年になりますよう、心よりお祈り申し上げます。

(A I ゴルフ総研)