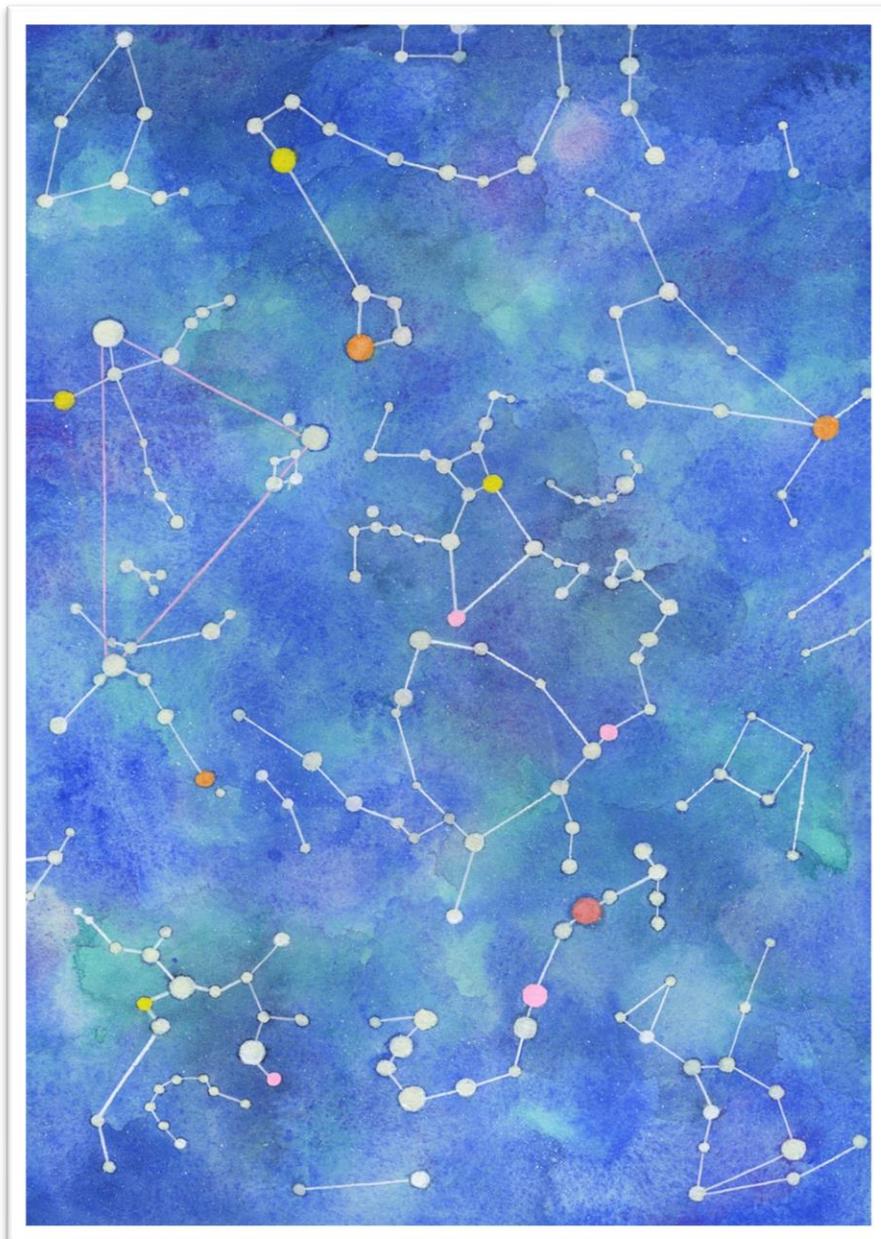


## 2023年6月期 ゴルフ会員権レポート

～ゴルフ場業界を取り巻く環境について～



Paralym Art 田村 健作 「Summer night story」

## 表紙イラスト紹介

作品名: Summer night story

アーティスト: 田村 健

上京してきてからはめっきり夜空を眺める時間を失ってしまいましたが、この作品との出会いにより、空を見上げ星座を探していた小さい頃のことを思い出しました。

広大な宇宙の広がり描かれたこの作品を見ていると、すべてを包み込んでくれるような優しさに、心の安らぎを感じます。

色を存分に使い、星一つ一つの表現にこだわりをもっていることに、作家の田村さんの情熱や想いが伝わってきます。私たちも、何事に対しても一つ一つ誠実に向き合い取り組んでいきたい、そう思わせてくれるような作品です。

さて、これから夏の大三角形が観察できる季節となりますね。

今年の7月7日七夕の日は、偶然にも、年明けから日の入り後の西の空で「宵の明星」として輝いてきた金星が最大光度を迎えます。何もせず星空をゆっくり眺めて過ごす時間も魅力的ですが、星座にまつわるストーリーを調べ観察してみる、というのも夏の楽しみの幅を広げてくれそうです。

(株)アパックス・インターナショナルは、SDGs の取り組みの一環として、今期よりパラリンアートを応援します。



Paralym Art®  
障がい者アートを応援しています

障がい者がアートで夢を叶える世界を作る

パラリンアートは

障がい者アーティストとひとつのチームになり、  
社会保障費に依存せず、民間企業・個人の継続協力で  
障がい者支援を継続できる社会貢献型事業を行います。

### — 活動実績 —

- ・パートナー企業 300 社以上(年間)へパラリンアートの提供とSDGs推進実施
- ・2017 年以上アーティスト報酬 1,000 万円以上(年間)支払い
- ・障がい者の成功体験創出、社会参加を 300 件以上(年間)創出

一般社団法人 障がい者自立推進機構  
<https://paralymart.or.jp/association/>



# ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2023年6月）

～あのゴルフ場は今？（法的整理ゴルフ場編）～

## 「ゴルフ人気沸騰！」

ビジネス雑誌では、以前にも増してゴルフ場の特集記事が組まれています。  
ゴルフブーム再到来の兆しが伺えます。

では、第1次ゴルフブームとは、いつだったのでしょうか？

それはバブル期に遡ります。ゴルフ＝仕事の一環である、と云われた時代です。  
当時はビジターのみでのインターネット予約など出来ない時代なので、ゴルフ場の予約は会員権の保有が必須でした。都心近郊のゴルフ場は予約が取れないので、郊外に新しいゴルフ場が次々と建設されました。そして新規会員を募集するとすぐに完売してしまい、ゴルフ会員権相場は常に上昇し続けたという、空前のゴルフブームだったと云えます。

しかしバブル崩壊と共に、その人気に急速な陰りが見え始め、会員権相場も軟調傾向に陥りました。相場価格が預託金額を下回り、天下の悪法ともいわれる民事再生法が施行されたことにより「法的整理」を行うゴルフ場が急増しました。

では当時「法的整理」を行ったゴルフ場は、第2次ゴルフブームともいえる現在はどうなっているのでしょうか？

そのまま衰退してしまったのか、それとも劇的な復活劇を遂げているのか？

今回のレポートでは、「あのゴルフ場は今？（法的整理ゴルフ場編）」をテーマにして、お届けさせていただきます。

### 目次

- 【1】 1都5県で法的整理を行ったゴルフ場数の考察
- 【2】 大手グループゴルフ場の考察
- 【3】 現在の会員権平均価格を上振れている法的整理ゴルフ場考察
- 【4】 後記

## 【1】 1都5県で法的整理を行ったゴルフ場数の考察

2023年5月時点での、全国のゴルフ場数は**2,132コース**（現在営業中）です。  
内、法的整理を行った全国のゴルフ場数は**809コース**で、全体の**38%**となります。

では1都5県で、法的整理を行ったゴルフ場は何コース存在するのでしょうか。  
都県別で精査しました。

### 法的整理ゴルフ場数（1都5県）

	総コース数	法的整理 コース数	法的整理 コース比率
東京都	16	2	12.5%
神奈川県	39	11	28.2%
千葉県	123	60	48.8%
埼玉県	64	26	40.6%
茨城県	101	55	54.5%
栃木県	84	49	58.3%
計	427	203	47.5%

1都5県では、全国の法的整理数の割合（38%）よりも、約10%、比率が高かったという結果でした。

特に茨城県、栃木県は半分以上のコースが法的整理ゴルフ場です。

これは、バブル期に新たに開発された高級ゴルフ場が多いエリアであることが影響しております。

当時は今以上のゴルフブームでした。都心近郊のゴルフ場は、土日の予約がほぼ取れない状況、また東京都、神奈川県の新規ゴルフ場の建設は凍結状態でした。そのため、新たな高級接待用ゴルフ場（預託金3,000万円越え）が、次々と千葉県、埼玉県、茨城県、そして栃木県に建設されました。

しかしバブル崩壊後、ゴルフ会員権相場は急激に下落しました。特に影響を受けたのが、預託金が高額なゴルフ場です。会員権相場が預託金額面を下回り、ゴルフ場に預託金返還請求が殺到した結果、法的整理に踏み切るゴルフ場が増加しました。

## 【2】 大手グループゴルフ場の考察

全国の法的整理を行ったゴルフ場（809コース）の、約40%のゴルフ場がアコーディアとPGMの大手グループ系列です。現在、アコーディアゴルフは全国に**171コース**、PGMは**147コース**の運営を行っています。

バブル期、18H高級接待ゴルフ場を造成するのに、クラブハウスを含め約100億円必要と云われていました。

バブル崩壊後、法的整理したゴルフ場は、海外の投資会社ゴールドマンサックスのアコーディア、そしてローンスターのPGMにより1コースあたり約1億円で買収されました。開場費用の約1/100の金額で手に入れることが出来たため、大手ゴルフ場グループが形成されたのです。

その後アコーディアはゴールドマンサックスと業務提携解消となり、PGMは、パチンコメーカーの平和グループとなりました。

下記が、1都5県の大手グループゴルフ場数です。

**<大手グループゴルフ場数>**

	アコーディア	PGM	法的整理 コース数	大手G割合
東京都	1	0	2	50.0%
神奈川県	2	4	11	54.5%
千葉県	21	8	60	48.3%
埼玉県	9	6	26	57.7%
茨城県	12	8	55	36.4%
栃木県	9	7	49	32.7%
計	54	33	203	<b>42.9%</b>

1都5県の約4割のゴルフ場が、2大大手グループゴルフ場傘下となりました。

大手グループゴルフ場の問題は、土日祝にビジターのネット経由からの予約を受け入れている点です。両グループ合計の87コース中、ビジターネット予約が不可なゴルフ場は2コースのみです（**成田GC、総武CC**）。

2コース以外のゴルフ場の会員権は、メンバーのゴルフ場優先的利用権が著しく阻害されているため、購入希望が非常に少ない銘柄になっています。

再三、当レポートでもお伝えしているように、土日祝のメンバーの優先的利用権は会員権の価値を大きく左右する要因です。

**【3】 現在の会員権平均価格を上振れている法的整理ゴルフ場考察**

続いて、法的整理を行ったゴルフ場の、法的整理前の相場価格帯と、現在（2023年4月）の相場価格帯の比較を行います。

**<過去相場最高値平均と現在の相場 比較>**

（単位：万円）

	対象コース数	過去相場 最高値平均 (平成元年～平成5年)	令和5年4月 相場	対 過去最高値
東京都	2	5,050	154	3.0%
神奈川県	11	5,164	332	<b>6.4%</b>
千葉県	60	2,634	73	2.8%
埼玉県	26	1,326	66	<b>5.0%</b>
茨城県	55	1,649	31	1.9%
栃木県	49	1,310	21	1.6%
計	203	2,194	72	<b>3.3%</b>

法的整理を行ったゴルフ場の過去相場の最高値の平均と、現在の相場価格を比較すると、今の相場は当時の約**3%**しかありません。

法的整理時、預託金返還率の平均値も約**3%**でした。預託金返還率と現在の相場価格が同じ数字という結果です。

法的整理時の預託金返還率が、現在の相場を支配しているとも云えます。

神奈川県と埼玉県は、過去相場最高値の**5%**以上の相場で推移しております。このエリアには、相場を引き上げる優良コースが存在していると推測されます。

また逆に、千葉県と茨城県、そして栃木県は、相場を引き下げるコースが存在していると推測されます。

ならば、**相場を引き上げている銘柄は、法的整理後、変革を遂げ、復活したゴルフ場**と云えるはずです。その条件として、2023年4月時の法的整理後ゴルフ場の会員権相場が、各都県の相場平均値よりも**2倍以上**上振れている銘柄を選択致します。

対象 203 コース内で、上記の条件を満たすゴルフ場は、何コース存在するのでしょうか。条件に当てはまる銘柄を精査致します。

### 該当24銘柄（2023年4月相場）

(単位:万円)

都県	ゴルフ場名	相場値	上振れ率
1 神奈川県	平塚富士見CC	670	202%
	レイクウッドGC	2,775	835%
3 千葉県	キングフィールズGC	595	816%
	ザ・CC・ジャパン	255	350%
	●PGM総成GC	195	267%
	●総武CC	325	446%
	●成田GC	185	254%
	南総CC	310	425%
	浜野GC	260	357%
10 埼玉県	●KOSHIGAYA GC	275	414%
	鳩山CC	255	384%
	飯能グリーンCC	210	316%
	●PGM武蔵GC	180	271%

都県	ゴルフ場名	相場値	上振れ率
14	アスレチックガーデンGC	160	515%
15	●阿見GC	90	290%
16	霞南GC	80	258%
17 茨城県	●ザ・インペリアルCC	63	201%
18	穴戸ヒルズCC	78	250%
19	●千代田CC	107	343%
20	●美浦GC	205	660%
21	ゴールド佐野CC	60	282%
22	GCゴールデンウッド	56	263%
23 栃木県	●ビートダイGC	53	246%
24	●プレステージCC	128	599%

※ ●はアコーディア、PGMのゴルフ場

上記の 24 銘柄が、法的整理後、復活劇を遂げたゴルフ場であると云えます。

東京都は、残念ながら、該当コース無し、という結果です。

千葉県そして茨城県は、平均相場を2倍以上上振れている銘柄数が、共に7銘柄と1都5県中一番多いにも関わらず、現在の県平均相場は、さほど高くありません。千葉県と茨城県、そして栃木県に共通しているのは、神奈川県、埼玉県と比較して法的整理ゴルフ場の数が多いことです。法的整理を行うことで、大半のゴルフ場はメンバー主体の運営でなく、ビジター主体の運営に舵を切ります。そのため会員権の必要性が薄まり、会員権価格が伸びないという負のサイクルが生まれています。

そして24銘柄中、【2】のセクションで取り上げた大手グループのゴルフ場は、11コース含まれていました。内、メンバーのゴルフ場利用優先権を厳格に守っているコースは2コースです。

その他の9コースが、なぜ高い相場値となるかという理由は、預託金額面が影響しています。該当コースは預託金額面が圧縮され、皮肉なことに預託金の返還が可能となりました。預託金の返還が約束されているので、預託金額面以上の価格でないと売却するメリットがないのです。結果、相場価格を底上げする原動力となっています。

他の15銘柄は、預託金の返還は勿論ですが、企業努力の結果が、相場上昇をもたらしたゴルフ場です。

神奈川の**レイクウッド GC**は、週間ダイヤモンド（2023年5月13日発行）のゴルフ特集でも取り上げられ、法人接待用ゴルフ場No1コースに選ばれました。現在1都5県で最も流通数が少なく、市場に出てくるケースはかなり希少です。また価格の上昇率も非常に大きい銘柄です。グループコースである**平塚富士見 CC**も人気が高く、法人の記名人が退社時、個人で改めて購入し、入会されるケースも少なくありません。

千葉の**キングフィールズ GC**は、母体が神奈川の磯子CCと同じで、食事が好評です。また、トーナメント開催の実績がある点も人気です。**浜野 GC**は、メンバーが中心となり倶楽部を再生した良い例のゴルフ場です。18Hのゴルフ場ですが、敷地は27H造成可能な面積地なので、非常に雄大なコースです。カートでなく、歩きのゴルフ場なので、法人接待用より個人向けのゴルフ場です。

埼玉の**鳩山 CC**は、なんと法的整理を2回も行ったゴルフ場です。その分コースメンテナンスに費用を投資しコースコンディションは抜群との評判を得ています。コース難易度が高めなので、個人のアスリート向けのゴルフ場です。

茨城の**アスレチックガーデン GC**は、メンバーの目線で、グリーン張替えやバンカー改修等を行い、メンバーの満足度を向上させました。**宍戸ヒルズ CC**は、現在でも男子ツアーの森ビルカップが開催される、コース難易度が高いことが有名です。

栃木の**プレステージ CC**は、元々高級法人接待用ゴルフ場として設立されており、クラブハウスの高級感バブル時代そのものです。プレステージCCは、ビジターのみのお土曜予約は受け入れておりますが、メンバーとビジターのプレーフィーの差が大きいゴルフ場であるので、会員権を購入するメリットがあるゴルフ場です。

どのゴルフ場にも共通しているのが、「**メンバー視点**」で物事を考えているゴルフ場だということです。予約なのか、料金なのか、コースコンディションなのか。それらがビジターでなく、メンバーが一番喜んで頂けるよう、運営を行っているゴルフ場が、会員権価格にも反映されています。法的整理というきっかけを、プラスに反転させる動力とし、生まれ変わったゴルフ場は「名門」コースの称号を得ても問題ないでしょう。

## 【4】 後記

バブル期当時、「名門コース」と称されるゴルフ場は、開場 30 年以上の歴史があるゴルフ場と云われていました。

現在は、法的整理を行ったゴルフ場も、法的整理後 30 年という節目を迎えるコースも出てきます。

では、30 年以上の歴史を持つ全てのゴルフ場が「名門」と称されるに値するのでしょうか。今回のデータから、明らかに生まれ変わったゴルフ場と、そうでないゴルフ場の差が、会員権価格に表れていました。

会員権の価格を大きく左右するのは、「経営母体」そして「メンバーの優先的利用権」の 2 点です。

そして法的整理後、復活したゴルフ場に共通しているのは、常に「メンバー目線」で運営を行っていることです。

**～私たちは人々を楽しませることに喜びを感じます～**

リード・ヘイスティングス (Netflix 創業者)

「どうしたら、メンバーに喜んで頂けるのか？」

物事の考え方が、自分視点でなく、メンバー視点で考慮されているからこそ、相手のニーズもつかむことが出来、結果、多くの人から支持されるゴルフ場となります。

**～世の中は、他人を喜ばした人が勝つ仕組みになっているのです～**

西田文郎氏

得てして、我々はどうしても自分に都合が良いように、物事を考えます。目の前の自分都合なコストカット等の特効薬に目を奪われてしまうことはよくあります。重要なのは、メンバーの喜んでる顔を思い浮かべながら、俯瞰的な視点を常に意識し、長期的な戦略を立てなければならないということでしょう。

次回のレポートは「あのゴルフ場は今？ (法的整理をしていないゴルフ場編)」をお届け致します。

(AIゴルフ総研 五十嵐雅弘)