

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2015年6月）

～ゴルフ会員権が求められている未来へのヒント～
（ダイヤモンド社ベストゴルフ場を検証）

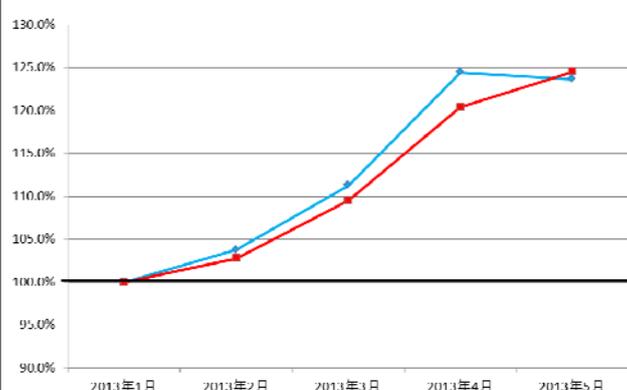
2015年6月24日現在、日経平均株価は20,868円。

今年4月には、15年振りにITバブル以来となる日経平均株価2万円の壁を突破し、
今尚、2020年の東京オリンピックに向けて、更なる高値を目指す気配を漂わせています。

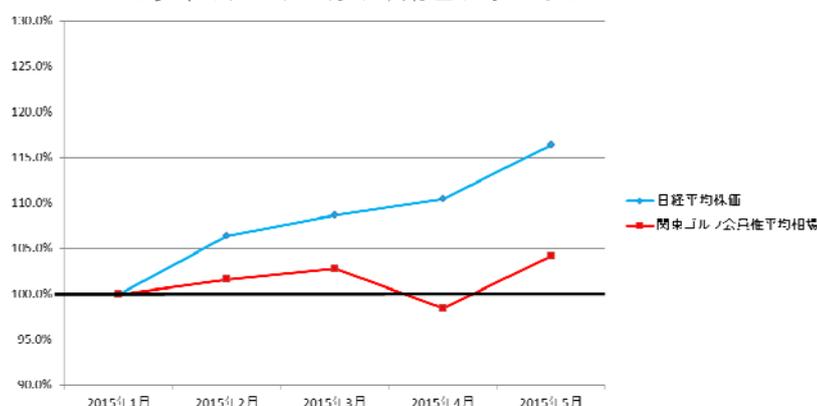
ゴルフ会員権相場の値動きは、2年前のアベノミクス効果では株価と連動しましたが、今般の株価の上昇トレンドには少し引き離されています。

《日経平均株価と関東ゴルフ会員権騰落率推移》

＜2年前アベノミクス/第1ステージ＞



＜今年のアベノミクス/第2ステージ＞



年始から、業績向上に伴い上場大手企業がゴルフ会員権の見直しを図り、都心1時間圏内銘柄の購入需要が高まり続けています。しかし、会員権価格上昇を牽引するには至っておりません。

格・質・ホスピタリティの高い会員権を見極めて購入するには、好機会が訪れていると云えるでしょう。

先般、ダイヤモンド社発行のダイヤモンドQ（5月号）にて、日本のベストゴルフ場100が発表されました。今回のレポートは、ダイヤモンドQ選出のプレーして良かったゴルフ場ベスト50等を対象にA Iゴルフ総研の視点から多面的角度で検証し、**ゴルフ会員権が求められている未来へのヒント**を探ります。

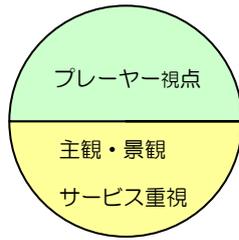
【ダイヤモンド社評価とAIゴルフ総研評価との視点の違い】

ダイヤモンド社（以下ダイヤ社）は、**プレーヤー視点**のランキングです。

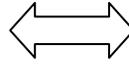
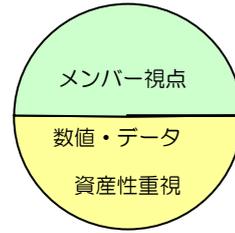
A Iゴルフ総研（以下AIG）は、**メンバー視点**のランキングです。

資産安全性が高く、メンバーになる価値のある会員権であることが大きな基軸になっています。

ダイヤ社ランキング



AIG 会員権格付評価



ダイヤ社と AIG の評価項目は、下記の 10 項目より算出しております。

プレーして良かったゴルフ場 評価項目	AIG 格付評価 評価項目
① コースの設計	① 経営母体(民間調査機関の評価)
② コース整備状況	② 抵当権状態(土地建物騰本の設定額)
③ 施設の快適さ・清潔感	③ 適正メンバー数
④ フロントの接客態度	④ 名簿発行
⑤ キャディの対応	⑤ メンバー優先予約権利の実態(土日祝)
⑥ 食事のおいしさ・値ごろ感	⑥ 相場に対する名義書換料の占める割合
⑦ プレー代の納得感	⑦ 預託金返還実態及びリスク
⑧ 交通アクセスの良さ	⑧ 過去最高値と現相場の比較
⑨ ショップの充実度	⑨ 1年前相場と県相場との比較
⑩ プレースタイル	⑩ 当該ゴルフ場の県平均相場に対する相場との比較

【ダイヤ社ベスト 50 を AIG 格付評価による検証】

ゴルフ場名	都道府県	ダイヤ社 順位	AIG 順位	AIG 格付	ダイヤ社 AIG格付 順位差
太平洋クラブ御殿場コース	静岡県	1	47	D	↓ 46
北海道クラシックゴルフクラブ	北海道	2	43	C	↓ 41
霞ヶ関カンツリー倶楽部 ※	埼玉県	3	4	A	↓ 2
川奈ホテルゴルフコース ※	静岡県	3	パブリック		
フェニックスカントリークラブ	宮崎県	5	30	B	↓ 25
廣野ゴルフ倶楽部	兵庫県	6	2	S	↑ 4
小樽カントリー倶楽部新コース	北海道	7	34	B	↓ 27
東京ゴルフ倶楽部 ※	埼玉県	8	1	S	↑ 7
大洗ゴルフ倶楽部	茨城県	9	19	A	↓ 10
ザ・サイプレスゴルフクラブ	兵庫県	10	38	B	↓ 28
葛城ゴルフ倶楽部	静岡県	11	27	B	↓ 16
三好カントリー倶楽部	愛知県	12	9	A	↑ 3
茨木カンツリー倶楽部	大阪府	13	2	S	↑ 11
鷹之台カンツリー倶楽部	千葉県	14	6	A	↑ 8
富士桜カントリー倶楽部	山梨県	15	36	B	↓ 21
ボナリ高原ゴルフクラブ	福島県	15	40	C	↓ 25
小野ゴルフ倶楽部	兵庫県	17	24	A	↓ 7
武蔵カントリークラブ 豊岡コース	埼玉県	18	19	A	↓ 1
古賀ゴルフ・クラブ	福岡県	19	11	A	↑ 8
ゴールデンバレーゴルフ倶楽部	兵庫県	19	35	B	↓ 16
大利根カントリークラブ	茨城県	21	11	A	↑ 10
日光カンツリー倶楽部	栃木県	21	21	A	0
ロペ倶楽部	栃木県	21	パブリック		
茨城ゴルフ倶楽部	茨城県	24	14	A	↑ 10
札幌ゴルフ倶楽部 輪厚コース	北海道	25	7	A	↑ 18
Kochi黒潮カントリークラブ	高知県	25	41	C	↓ 16

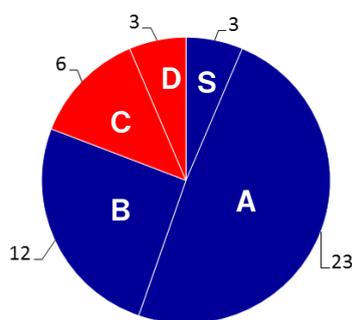
ゴルフ場名	都道府県	ダイヤ社 順位	AIG 順位	AIG 格付	ダイヤ社 AIG格付 順位差
名古屋ゴルフ倶楽部 和合コース	愛知県	27	24	A	↑ 3
龍ヶ崎カントリー倶楽部	茨城県	27	29	B	↓ 2
グレートアイランド倶楽部	千葉県	29	9	A	↑ 20
東広野ゴルフ倶楽部	兵庫県	29	46	D	↓ 17
広島カンツリー倶楽部 八本松コース	広島県	31	5	A	↑ 26
琵琶湖カントリー倶楽部	滋賀県	32	14	A	↑ 18
我孫子ゴルフ倶楽部	千葉県	32	21	A	↑ 11
四日市カンツリー倶楽部	三重県	34	27	B	↑ 7
芥屋ゴルフ倶楽部	福岡県	34	32	B	↑ 2
相模原ゴルフクラブ	神奈川県	36	23	A	↑ 13
千葉カントリークラブ 梅郷ゴルフ場	千葉県	37	16	A	↑ 21
西那須野カントリー倶楽部	栃木県	37	32	B	↑ 5
東京よみうりカントリークラブ	東京都	39	24	A	↑ 15
鳴沢ゴルフ倶楽部	山梨県	39	42	C	↓ 3
ザ・サザンリンクスゴルフクラブ	沖縄県	39	45	D	↓ 6
イーグルポイントゴルフクラブ	茨城県	42	11	A	↑ 31
ABCゴルフ倶楽部	兵庫県	42	16	A	↑ 26
瀬田ゴルフコース	滋賀県	42	パブリック		
鳴尾ゴルフ倶楽部	兵庫県	45	36	B	↑ 9
東児が丘マリンヒルズゴルフクラブ	岡山県	46	8	A	↑ 38
大箱根カントリークラブ	神奈川県	46	16	A	↑ 30
下関ゴルフ倶楽部	山口県	46	30	B	↑ 16
箱根カントリー倶楽部	神奈川県	46	39	C	↑ 7
桂ゴルフ倶楽部	北海道	46	43	C	↑ 3
軽井沢72ゴルフ	長野県	46	パブリック		

※ 世界のゴルフ100選ランクインコース

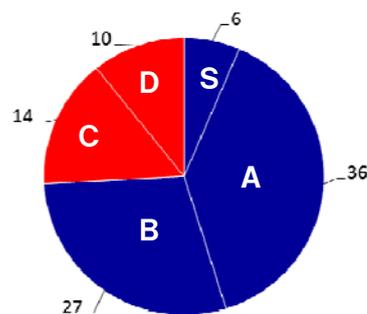
AIG 格付評価ランキングに換算すると、ダイヤ社トップ 10 コースの内 6 コースがトップ 10 圏外となります。
(1 コースはパブリックの為、対象外) 更に上位 20 コースでは、55%にあたる 11 コースが圏外になります。
反対にダイヤ社 40~50 位のコースの中で 4 コースが、AIG 格付評価トップ 20 にランクインしてきます。

ダイヤ社ベスト 50 を AIG 格付評価に分類すると、S・A 銘柄は 26 コース (55%)、格付 B 銘柄を加えると 38 コース (81%) となります (パブリック 3 コース除外)。ダイヤ社選出コースは、全体を見渡すと優良銘柄の割合が多いという結果になりました。ベスト 100 でも格付評価 S・A・B 合計で 74% を占めます。
AIG48 銘柄内での格付 A・B は 88% を占めていました。

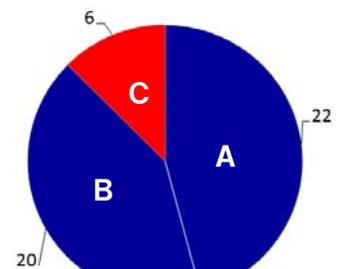
ダイヤ社トップ 50 コース格付分類



ダイヤ社 100 コース格付分類



AIG48 格付分類



しかし、ダイヤ社の順位が高いゴルフ場=資産性が高いゴルフ場ではない、という面も浮彫にされます。

AIG 格付評価は「予約」面も重視します。

格付 C・D の 9 コースに関しては、ダイヤ社ランキング順位から大幅に順位をダウンしているコースは 7 コース (78%) です。プレーして良かったコースであるにも関わらず、会員権価格が低いという事は、土日祝の予約がネットから予約できる、メンバーとビジター間の料金メリットが少ない等、ビジター重視の経営になっていると推察されます。

この結果から、会員権の「資産」面からの評価とゴルフ場の「プレー」面での評価には、大きな隔たりがあることが見えてきます。

しかし一方で、格付評価 S・A であってもコースメンテナンス、施設の快適さやフロントの接客態度等の評価が低い為故に、ダイヤ社ランキングでは低く評価されているゴルフ場もあります。

【AIG48(フォーティーエイト)銘柄との比較】

AIGが管理する約200社の大手法人が所有する銘柄の中で、関東甲信越エリアで保有数が多いトップ48銘柄を選出し、ダイヤ社ランキングと比較検証します。

＜AIG48 銘柄＞

東京都(6コース)

コース名	総合格付	点数	ダイヤ社順位
よみうりGC	A	85	-
桜ヶ丘CC	A	76	-
小金井CC	A	75	77
東京よみうりCC	A	70	39
府中CC	B	61	85
多摩CC	C	49	-

神奈川県(9コース)

コース名	総合格付	点数	ダイヤ社順位
磯子CC	A	78	-
本厚木CC	A	78	-
厚木国際CC	A	76	-
戸塚CC	A	74	59
相模原CC	A	71	36
レイクウッドGC	B	68	-
平塚富士見CC	B	65	-
横浜CC	C	49	-
箱根CC	C	49	46

千葉県(11コース)

コース名	総合格付	点数	ダイヤ社順位
鷹之台CC	A	83	14
藤ヶ谷CC	A	77	-
千葉CC	A	75	37
我孫子GC	A	72	32
佐倉CC	B	66	-
キングフィールズGC	B	64	-
袖ヶ浦CC	B	63	61
総武CC	B	63	68
麻倉GC	B	59	-
鶴舞CC	B	58	-
中山CC	B	57	-

埼玉県(7コース)

コース名	総合格付	点数	ダイヤ社順位
武蔵CC	A	74	18
日高CC	A	70	-
東松山CC	B	69	-
飯能GC	B	62	-
鳩山CC	B	62	-
狭山GC	B	59	-
高麗川CC	B	55	-

栃木県(4コース)

コース名	総合格付	点数	ダイヤ社順位
日光CC	A	72	21
小山GC	A	71	-
ホウライCC	B	57	56
宇都宮CC	C	34	-

茨城県(8コース)

コース名	総合格付	点数	ダイヤ社順位
大利根CC	A	77	21
茨城GC	A	76	24
筑波CC	A	76	-
大洗GC	A	74	9
取手国際GC	A	70	-
龍ヶ崎CC	B	65	27
筑波東急GC	B	53	-
アスレチックGC	C	42	-

山梨県(3コース)

コース名	総合格付	点数	ダイヤ社順位
河口湖CC	B	58	-
甲斐ヒルズCC	B	52	-
メイプルポイントGC	C	45	-

※ダイヤ社ランクインコースは色掛けしてあります。

AIG48銘柄は、ダイヤ社ランキング100位内に18コース(38%)しかランクインしていません。会員権整理が済んだ大手法人が保有するトップ48銘柄という面から考慮すると、極めて低い数値と云えるでしょう。

格付Aの21コース中、ダイヤ社ランキングに入っているコースは11コース(52%)。半数のランクインです。ここからも格付評価が高いコース(法人での接待ニーズが高い会員権)が、プレーして良かったダイヤ社ランキングに入らなかったという事実が導き出されます。

次に、2015年5月末のAIG48コースの平均相場、ダイヤ社上位48コース相場（ダイヤ社2位～77位の市場流通48銘柄）と関東平均相場を比較検証します。

《AIG48コース、ダイヤ社流通48コース、関東平均相場比較》

（単位：円）

	AIG48	ダイヤ社48	ダイヤ社1-20位	ダイヤ社21-40位	ダイヤ社41-60位	ダイヤ社61-80位	ダイヤ社81-100位	関東平均
平均相場	6,400,826	5,142,029	5,691,000	5,229,629	3,441,440	6,215,775	955,323	1,312,257
関東平均比較	487.8%	391.8%	433.7%	398.5%	262.3%	473.7%	72.8%	

（ダイヤ社48…譲渡不可、書換停止中、パブリックのコースを除く、ランク上位48コース）

AIG48コースは経営母体重視、資産性重視、会員価値重視なので、AIG48平均相場が関東平均に比べ、圧倒的数値を示すのは当然の結果です。

面白い事にダイヤ社ランキングを20位毎の平均相場に算出すると、**ダイヤ社61-80位のコースの平均相場が最も高い数値**となりました。これはAIG48平均相場とほぼ変わらない数値です。ダイヤ社ランキングには、会員権資産価値が低い銘柄が上位ランキングしているケースも少なくないということが判明します。

【法的整理コース分布】

最後は法的整理の観点からの検証です。昨年1年間で、法的整理コースは20コース。

バブル崩壊後から平成27年3月迄に法的整理（民事再生・会社再生・特別清算・会社整理・和議）を申請したコースは922コース、負債総額16兆円超です。

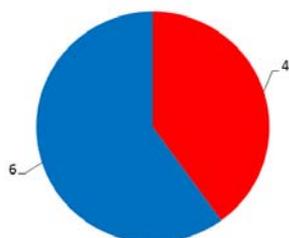
日本の既設ゴルフ場2,305コースの約39%を法的整理コースが占めております。

法的整理コースはダイヤ社トップ10で4銘柄（40%）、トップ50では10銘柄（19.6%）、トップ100での法的整理コースは26コース（26%）でした

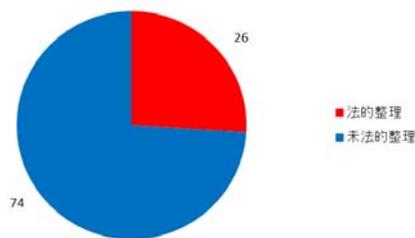
預託金問題で、メンバーに対して多大な迷惑を掛けたコースが、ベストコース100に26%もの割合で選出されています。ゴルフ会員権という資産価値の観点からは、これらのコースが本当の意味でのベストコースと云えるのか、はなはだ疑問が残る結果となりました。

《法的整理コース数》

（トップ10）



（トップ100）



■ 法的整理
■ 未法的整理

トップ 50 法的整理コースの預託金カット率

1位	太平洋クラブ	(預託金 約 90%カット)
2位	北海道クラシックゴルフクラブ	(預託金 約 85%カット)
3位	フェニックスカントリークラブ	(預託金 100%カット)
10位	ザ・サイプレスゴルフクラブ	(預託金 100%カット)
15位	ボナリ高原ゴルフクラブ	(預託金 約 95%カット)
19位	ゴールドンバレーゴルフ倶楽部	(預託金 約 70%カット)
29位	東廣野ゴルフ倶楽部	(預託金 約 50%カット)
39位	鳴沢ゴルフ倶楽部	(預託金 約 50%カット)
	ザ・サザンリンクスゴルフクラブ	(預託金 約 80%カット)
46位	桂ゴルフ倶楽部	(預託金 約 95%カット)

【後記】

今回、ダイヤモンド社発表のベストゴルフ場をAIG 総研視点（格付評価及びAIG48）から検証する事で推察される事、見えてきた事があります。

「行って良かったゴルフ場」=「資産性が高い会員権(格付評価が高い)」とは限らない！

「格付評価が高いゴルフ場」=「コースが良いゴルフ場(行って良かったゴルフ場)」とは限らない！

「行きたいゴルフ場」=「会員権を買いたいゴルフ場」とは限らない！

一見、矛盾しているようにも見えますが、ダイヤ社ベスト50&100にランクイン、且つ、格付評価S・A・Bに該当するコースは、利用価値と資産価値を兼ね備えた、現在の会員権ベスト銘柄に極めて近いと云えるかもしれません。

では何故、今、株価上昇に対してゴルフ会員権相場の上昇の兆しが弱いのでしょうか。

それは、まだまだ会員権には足りないものがあるからでしょう。

それは大きく3つの要因があると推察します。

一つ目は、ゴルフ会員権が「**投機商品**」では無くなりつつあること。

二つ目は、「**ゴルフ会員権の飽和化・陳腐化**」です。既存の会員権の付加価値が物足りないのです。

例えば、法人無記名会員権。以前に調査したところ、福利厚生として利用価値があり、企業によっては、年会費が倍になっても構わないという意見もありました。

他にも 18 歳未満のジュニアゴルファーを対象とした PGM ジュニア会員権や提携コースの増加（例/ 茨木CCと相模原GC）等、今まで以上に魅力ある会員権を生み出す取り組みが一部のゴルフ場では始まっています。

未来を見据えた新たな試みに取り掛かっているのです。

最後の三つ目は、「おもてなし・ホスピタリティ」の欠如です。

真のおもてなしやホスピタリティとは、人の心の琴線に触れる**感動分岐点**を超える圧倒的なサービスの事です。

損益分岐点があるように、私たちの心の中にも「このレベルを超えると感動する」という境界線があります。

人はそこそこ美味しい、そこそこ美しい、そこそこ気が利くでは、その域を越えないのです。

ダントツに美味しい、圧倒的に美しい、想定外の気配り、目配り、心配りが必要です。

そして、人の感動分岐点を超える輝く場所には、人が集まります。

「ハード、ソフト両面で、いかにハピネス(幸せ)を感じてもらうか。どうホスピタリティを提供するか。そう考えながら投資し、施策を打ってきました。」

～オリエンタルランド代表取締役 上西京一郎氏～

ディズニーリゾートを始め、ホテル、旅館、居酒屋の中には**伝説のサービス**というものが語り継がれているところが多々あります。しかし残念ながらゴルフ場ではあまり耳にすることがありません。

ダントツのコース管理とスタッフの圧倒的なホスピタリティ、

この2つと経営母体の安全という三位一体を兼ね備えるゴルフ場は、メンバーの心の琴線に触れるゴルフ場として認知され、インバウンド対策にもつながる事でしょう。

「失敗する人間には2種類ある。考えるだけで行動しない者と、実行するだけで考えない者である」

～ローレンス・Jピーター～

皆様のご所有の会員権のゴルフ場では、未来に向けて“今”何をしているのでしょうか？

今を変えなければ未来は変わらない、今を変えれば未来は変わります。

「大事なのは“**今**”何を実行しているのか、“**今**”何の種をまいているのか」です。

全ては、現在と未来のゴルファーのために. . . .

そして

未来のゴルフ場のために. . . .

(AI ゴルフ総研事務局)