

# ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2018年3月）

## ～リーマンショック10年後のゴルフ会員権相場の考察～

2018年の平昌オリンピックが閉幕し、日本史上最多の冬期13メダルという記録を打ち立てました。

10年前**2008年**は、北京オリンピックで日本史上3番目となる夏期25メダル、そして副都心線池袋-渋谷間が開通、赤坂サカスがグランドオープンした年。

そして経済的な大きな出来事と云えば、日本経済を揺るがしたリーマンショックの勃発がありました。

10年前**2008年**2月の株価終値は13,603円、関東ゴルフ会員権取引業協同組合2月の平均相場は201万円。

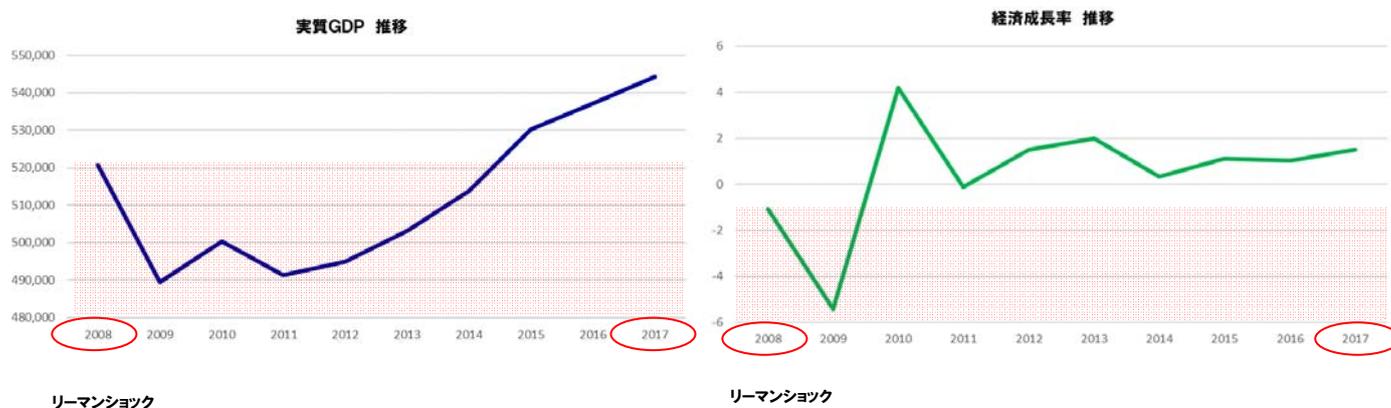
**2018年**2月の株価終値は22,068円に上昇、ゴルフ会員権平均相場は136万円迄下落。

10年前の数値と比較すると、株価とは異なり、現在のゴルフ会員権相場に力強さは感じられません。

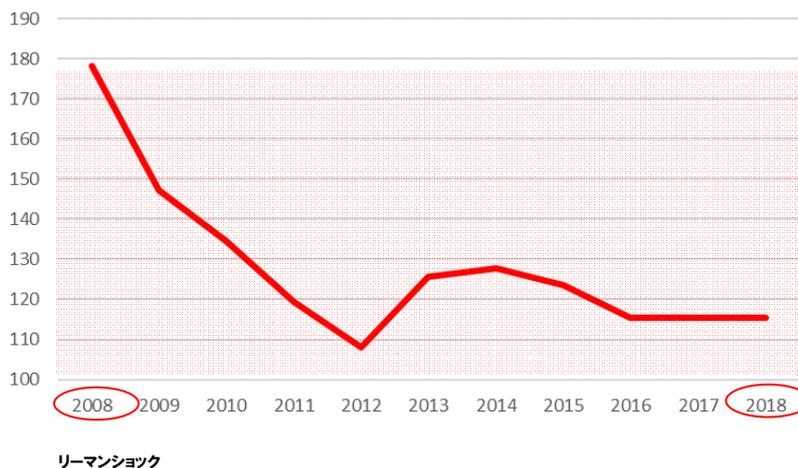
10年一昔と云われますが、今回のレポートでは、リーマンショック前のゴルフ会員権相場と現在の相場を比較し、『**リーマンショック10年後のゴルフ会員権相場の考察**』を様々な角度より検証してまいります。

### 【1】日本経済成長とゴルフ会員権相場推移

日本経済のGDP、経済成長率、そして関東ゴルフ会員権平均価格推移を比較します。



### 関東ゴルフ会員権平均価格 推移



2008年のリーマンショックのインパクトは多大で、GDP、経済成長率、そして会員権相場は急下降しました。しかし、2010年の翌年以降、GDP及び経済成長率は、堅調相場に推移しました。対して会員権相場は、2012年迄下落を続け、アベノミクスの影響で相場は多少回復しましたが、現在も尚且つ上昇する兆しは見えず、軟調相場を低空飛行し続けています。

ウォルト・ディズニーの「**現状維持では衰退するばかりである**」という言葉があります。世の中は刻一刻と変化・進化しているため、現状維持では、時代から遅れをとってしまいます。

日本の経済成長の推移とは、全く異なった動きを示したゴルフ会員相場。2008年のリーマンショックを機にゴルフ会員権は、投機商品としての価値がほぼ失われてしまったように見受けられます。

## 【2】 1都5県別 価格推移

ゴルフ会員権相場のリーマンショック前と現在との都県別平均騰落率を検証致します。

### < 1都5県別 リーマン前と現在の平均相場 騰落率 比較 >

	流通コース	2008平均	2018平均	差額	騰落率
東京都	15	1,167.9	648.3	-520	-44%
神奈川県	30	521.2	257.2	-264	-51%
千葉県	68	248	135	-113	-45%
埼玉県	44	203.5	93.9	-110	-54%
茨城県	58	151.9	73.5	-78	-52%
栃木県	39	57.4	29.3	-28	-49%
計	254				
	平均	275.7	142.4	-133.3	-48%

リーマンショック前の1都5県の市場流通コース会員権は、254 銘柄、平均価格 275.7 万円でした。10年前と比較すると、現在相場は下落率-48%、約半値に近い価格 142.4 万円迄落ち込んでいます。

平均騰落率以下に留まっていたのは、東京圏と千葉圏の1都1県のみです。

続いて、騰落率 48%未満のコース、且つ所在エリア内 2018 年平均価格以上の銘柄を選出致します。

**以下 32 銘柄は、所在都県内においてTOPクラスの安定銘柄**と云えるでしょう。

<東京都>

単位:万円

	コース名	2008	2018	差額	騰落率
1	小金井CC	6,475	4,482	-1,993	-31%
2	よみうりGC	4,575	2,646	-1,929	-42%
3	桜ヶ丘CC	1,250	707	-543	-43%

東京圏銘柄は、堅実な **3 銘柄**が名を連ねました。株主制の小金井CC、他の 2 コースも経営母体の安全度も高く、所有時、資産面でのリスクは非常に少ないと云えます。

<神奈川県>

単位:万円

	コース名	2008	2018	差額	騰落率
1	磯子CC	1760	1,647	-113	-6%
2	厚木国際CC	885	772	-113	-13%
3	戸塚CC	2350	1,615	-735	-31%
4	レイクウッドGC	2450	1,388	-1,062	-43%

神奈川県銘柄は、30 コース中 **14%**にあたる **4 銘柄**が選出されました。

法人に人気のある、磯子CC、戸塚CC、レイクウッドGC、そして個人にも人気の厚木国際CCと、バランスが取れた銘柄がラインナップされました。

上記コースは予約面でも、厳しい制限があり、会員権の価値が守られています。

<千葉県>

単位:万円

	コース名	2008	2018	差額	騰落率
1	南総CC	102.5	189	86.5	84%
2	ザ・CC・ジャパン	270	297.0	27.0	10%
3	カメラアヒルズCC	2250	2,250	0.0	0%
4	小見川東急GC	160	146.8	-13.2	-8%
5	総武CC	273	229.5	-43.5	-16%
6	キングフィールズGC	600	464.4	-135.6	-23%
7	長南CC	235.5	162.0	-73.5	-31%
8	立野クラシックGC	425	270	-155.0	-36%
9	千葉CC	740	442.8	-297.2	-40%
10	鷹之台CC	2,575	1,420	-1,155.0	-45%

千葉圏銘柄は、68 コース中 **15%**にあたる **10 銘柄**が選出されました。

相場価格が上昇したのは南総CC、そしてザCCジャパンです。南総CCは、民事再生後、ゴールドマンサックスの再生案を排除し、メンバーの自主再建によって再建し、堅実経営を行っています。ザCCジャパンは、ザイマックスに経営交代し、安定した相場感で価格が推移しております。

<埼玉県>

単位:万円

	コース名	2008	2018	差額	騰落率
1	KOSHIGAYA GC	97.5	172.8	75	77%
2	森林公園GC	525	513	-12	-2%
3	東松山CC	265	186.3	-79	-30%
4	東都飯能CC	1275	820.8	-454	-36%
5	飯能グリーンCC	185	108	-77	-42%

埼玉圏銘柄は、44 コース中 **12%**にあたる **5 銘柄**が選出されました。

埼玉はPGMコースの価格が上昇しました。KOSHIGAYA GCは元々、会員権発行枚数が少ない事も影響し、価格は安定しております。KOSHIGAYA アウトドアリゾートパークとしてリニューアルし、バーベキュー施設やカフェ、そしてランニング・サイクリングステーションも併設され、どなたでも楽しめる複合施設としても人気を博しています。これも、多くの方にゴルフ場に足を運んで頂く為の工夫であり、企業努力の賜物です。

<茨城県>

単位:万円

	コース名	2008	2018	差額	騰落率
1	潮来CC	1,360	1,134	-226.0	-17%
2	茨城GC	815	524.7	-290.3	-36%
3	阿見GC	155	97.2	-57.8	-37%
4	筑波東急GC	170	97.2	-72.8	-43%

茨城圏銘柄は、58 コース中 **8%**にあたる **4 銘柄**が選出されました。

潮来CCは、場所は都心から離れていますが、預託金返還にに応じていることから価格が下落し難い銘柄です。

< 栃木県 >

単位:万円

	コース名	2008	2018	差額	騰落率
1	サンヒルズCC	17.5	48.6	31.1	178%
2	プレステージCC	85	89.1	4.1	5%
3	西那須野CC	135	113.4	-21.6	-16%
4	益子CC	72	56.7	-15.3	-21%
5	レイクランドCC	107.5	81.0	-26.5	-25%
6	ハウライCC	195	121.5	-73.5	-38%

栃木圏銘柄は、39 コース中 **16%**にあたる **6 銘柄**が選出されました。

価格がプラスに転じたサンヒルズCCは、母体がPGMとなり、グループ内でもハイグレードコースとして位置づけられた事が功を奏しました。

### 【3】条件別要因考察

#### << 3-1 入会費用面からの考察 >>

現在の相場と入会費用面をコース毎に分類します。

< 東京都 >

単位:万円

	コース名	種別	2018年	名義書換料	入会預託金	年会費	概算	名義書換料割合
1	小金井CC	個	4,482	1,620	-	32.4	6,134	36.1%
2	よみうりGC	法	2,646	324	-	6.48	2,976	12.2%
3	桜ヶ丘CC	個/法	707	324	300	5.4	1,337	45.8%

法人での購入検討時、名義書換料と会員権価格の割合は重要なポイントの一つです。相場が購入時費用の50%を下回ると減損処理の必要が生じます。東京圏内の平均価格を上振れている3銘柄は、2018年もリスクは少ないと云えるでしょう。

< 神奈川県 >

単位:万円

	コース名	種別	2018	名義書換料	入会預託金	年会費	概算	名義書換料割合
1	磯子CC	個/法	1,647	216	500	1.29	2,364	13.1%
2	厚木国際CC	個/法	702	108	-	5.4	815	15.4%
3	戸塚CC	個	1,615	324	1,000	10.8	2,949	20.1%
4	レイクウッドGC	法	1,388	324	-	10.8	1,723	23.3%

神奈川県銘柄も、法人購入時の減損リスクが少ないことが判明しました。購入検討時、上記のコースは資産面の安全度は高い銘柄です。

現在、厚木国際CCは、コース改装中であることに加え、名義書換料が他と比較してリーズナブルなので、非常に人気のある銘柄です。

<千葉県>

単位:万円

	コース名	種別	2018	名義書換料	入会預託金	年会費	概算	名義書換料割合
1	南総CC	個/法	189	54	-	2.16	245	28.6%
2	ザ・CC・ジャパン	法	297	108	-	6.48	411	36.4%
3	カメラアヒルズCC	個/法	2,250	270	-	10.8	2,531	12.0%
4	小見川東急GC	個/法	147	108	-	2.6	257	73.6%
5	総武CC	個/法	230	86.4	-	6.48	322	37.6%
6	キングフィールズGC	個/法	464	108	-	2.6	575	23.3%
7	長南CC	個/法	162	108	-	3.78	274	66.7%
8	立野クラシックGC	個/法	270	108	-	3.24	381	40.0%
9	千葉CC	個/法	443	162	300	7.77	913	36.6%
10	鷹之台CC	個/法	1420	324	-	19.4	1,764	22.8%

総武CC、キングフィールズGC、千葉CC、鷹之台CCは、騰落率での順位は中堅以下ですが、減損リスクが少ない為、法人に人気の銘柄です。

<埼玉県>

単位:万円

	コース名	種別	2018	名義書換料	入会預託金	年会費	概算	名義書換料割合
1	KOSHIGAYA GC	個/法	173	27	-	1.29	201	15.6%
2	森林公園GC	個/法	513	216	-	7.56	737	42.1%
3	東松山CC	個/法	186	108	50	7.77	352	58.0%
4	東都飯能CC	個/法	821	54	-	3.24	878	6.6%
5	飯能グリーンCC	個/法	108	108	-	5.18	221	100.0%

埼玉圏銘柄は、名義書換料のキャンペーンで価格が上昇した銘柄や母体の安全度が高いコースで占められているにも関わらず、減損リスク銘柄が4割を占めます。よって人気は、リスクの少ない日高CCや武蔵CCに流れる傾向です。

<茨城県>

単位:万円

	コース名	種別	2018年	名義書換料	入会預託金	年会費	概算	名義書換料割合
1	潮来CC	個/法	1,134	108	-	3.24	1,245	9.5%
2	茨城GC	個	543	108	-	4.32	655	19.9%
3	阿見GC	個/法	97.2	32	-	5.4	135	33.3%
4	筑波東急GC	個/法	97.2	81	-	3.89	182	83.3%

茨城CCは、県内の名門コースの中でも名義書換料が割安、且つ法人名義だと法人内書換料が1/10（10.8万円）となる為、常に市場で品薄な銘柄です。

<栃木県>

単位:万円

	コース名	種別	2018年	名義書換料	入会預託金	年会費	概算	名義書換料割合
1	サンヒルズCC	個/法	48.6	32.4	-	4.32	85	66.7%
2	プレステージCC	個/法	89.1	54	-	5.4	149	60.6%
3	西那須野CC	個/法	113.4	54	-	5.4	173	47.6%
4	益子CC	個/法	56.7	32.4	-	2.16	91	57.1%
5	レイクランドCC	個/法	81.0	64.8	-	3.24	149	80.0%
6	ホウライCC	個/法	121.5	54	-	5.4	181	44.4%

栃木圏銘柄は以前よりお伝えしているよう、法人のニーズが減少しています。

会員権価格が低い為、減損リスクの高い点が敬遠に拍車をかけています。

<< 3-2 条件面からの考察 >>

続いて、入会及び法人内記名者変更の手続き等、条件の側面から検証致します。

<東京都>

コース名	初回名義書換時							法人内書換時							
	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP	女性 入会	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP
	人数	条件							人数	条件					
1 小金井CC	2	①特別会員又は正会員で 平均月1回来場 又は在籍7年以上 ②年2名迄	○ 2回	○	○	-	-	不可	2	①特別会員又は正会員で 平均月1回来場 又は在籍7年以上 ②年2名迄	有 2回	○	○	-	-
2 よみうりGC	1	①譲売関連会社役員又は 在籍3年以上の正会員法人1社	-	-	-	○	-	法人専用 可	-	-	-	-	-	○	-
3 桜ヶ丘CC	2	①在籍5年以上の正会員	○	-	-	-	-	定員有	-	-	○	-	-	-	-

小金井CCは個人名義でしか入会出来ないの、常に入会条件は同様の手続きを踏むことになります。

しかし、小金井CCの持つステータスや、株券に土地の分配権利も付随している点から現在でも市場流通会員権プライスリーダーとして頂点に君臨しています。

そして、よみうりGCの法人内書換は書類提出のみ、桜ヶ丘CCは書類提出と記名人の面接と、手続きが簡易な点が人気の後押しをしています。

<神奈川県>

コース名	初回名義書換時							法人内書換時							
	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP	女性 入会	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP
	人数	条件							人数	条件					
1 磯子CC	2	①理事1名 正会員1名 ※いない場合は面接にて対応	-	-	-	-	-	定員有	-	-	-	-	-	-	-
2 厚木国際CC	2	①正会員 ②1名は私製の推薦書	○	-	-	△	△	可	-	-	-	-	-	△	△
3 戸塚CC	4	①在籍5年以上の正会員3名 ②役員1名	-	-	-	○	○	定員有	4	①在籍5年以上の正会員3名 ②役員1名	-	-	-	○	○
4 レイクウッドGC	2	①正会員 (推薦者に電話連絡の場合有)	△	-	-	○	-	法人専用 要相談	-	-	-	-	-	-	-

△…行う場合有 又は 原則必要

神奈川圏銘柄は、名門コース、且つ入会条件の簡易なコースが多いことが判明しました。

戸塚CCは個人名義入会しか認めておりませんが、法人所有の念書を提出することにより、捺印は法人実印で手続きが可能となります。場所の利点からも人気のコースですが、推薦人が4人必要となる点がネックとなり法人内書換が困難になるケースも少なくありません。

<千葉県>

コース名	初回名義書換時								法人内書換時						
	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP	女性 入会	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP
	人数	条件							人数	条件					
1 南総CC	1	①正会員	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
2 ザ・CC・ジャパン	1※	※上場企業及びそれに準ずる法人は推薦人不要	-	-	-	-	-	法人専用可	-	-	-	-	-	-	-
3 カメリアヒルズCC	-	-	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
4 小見川東急GC	-	-	△	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
5 総武CC	1	①在籍2年以上の正会員	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
6 キングフィールズGC	2	①理事1名、正会員1名 ⇒いない場合は相談可	△	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
7 長南CC	2	①正会員	-	-	-	-	-	女性名義から	-	-	-	-	-	-	-
9 立野クラシックGC	-	-	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
8 千葉CC	2	①在籍5年以上の正会員の場合、1名で可	○	-	-	-	-	女性名義から	2	①在籍5年以上の正会員の場合、1名で可	○	-	-	-	-
10 鷹之台CC	2	①在籍5年以上、年5回以上来場の正会員（理事・委員でないこと） ②年3名迄	○	○	-	-	-	原則不可	-	-	-	-	-	-	-

△…行う場合有

千葉圏銘柄も比較的に入会条件が簡易、また救護策のあるコースが上位を占めています。特に法人内記名者変更が書類提出で完了するコースは、上場クラス法人担当者が重要視する個所の一つです。管理が簡易な銘柄は、長く利用される傾向にあります。

<埼玉県>

コース名	初回名義書換時								法人内書換時						
	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP	女性 入会	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP
	人数	条件							人数	条件					
1 KOSHIGAYA GC	1	①正会員	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
2 森林公園GC	2	①在籍3年以上の正会員	○	-	○	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
3 東松山CC	-	-	○	-	○	-	-	女性名義から	-	-	○	-	-	-	-
4 東都飯能CC	2	①正会員	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
5 飯能グリーンCC	1	①在籍1年以上の会員	○	-	△	○	-	可	-	-	○	-	-	-	-

△…行う場合有

埼玉圏銘柄は、手続きが煩雑であるコースが比較的多く存在するエリアです。記名人が、コースに書類を持参しなければならないという担当者泣かせのコースもございます。しかし、騰落率及び平均相場で識別すると、手続きが簡易なコースが上位に来ていることがお分かりになるでしょう。

<茨城県>

コース名	初回名義書換時							法人内書換時							
	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP	女性 入会	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP
	人数	条件							人数	条件					
1 潮来CC	2	①正会員	○	-	-	○	○	可	-	-	-	-	-	○	○
2 茨城GC	2	①在籍5年以上の正会員	○	-	-	-	-	女性名義から	-	-	-	-	-	-	-
3 阿見GC	1	①正会員	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
4 筑波東急CC	-	-	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-

茨城CC（法人名義）の場合、県内の市場流通名門コース中、唯一、書類提出のみで法人内書換が可能なコースです。その他のコースも法人内の手続きは書類提出のみと、簡易なコースが揃っています。

<栃木県>

コース名	初回名義書換時							法人内書換時							
	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP	女性 入会	推薦者		面接	推薦人 同伴	審査 プレー	他クラブ 在籍	HDCP
	人数	条件							人数	条件					
1 サンヒルズCC	1	①在籍1年以上の正会員	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
2 プレステージCC	1	①正会員	○	-	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
3 西那須野CC	2	①在籍1年以上の正会員	○	-	○	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
4 益子CC	1	①正会員	○	△	-	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-
5 レイクランドCC	2	①理事1名+正会員1名	△	-	-	○	-	可	-	-	-	-	-	-	-
6 ホウライCC	2	①在籍1年以上の正会員	○	-	○	-	-	可	-	-	-	-	-	-	-

△…行う場合有

栃木圏銘柄は入会及び法人内書換が、他のエリアと比較しても、簡易なコースばかりです。しかし、遠方コースは、特に法人に敬遠され、会員権の購入動機が薄れているのが現状です。

1都5県の騰落率より、預託金のリスクがないコースは勿論の事、入会条件・法人内書換条件が比較的簡易である銘柄の騰落率が小さく、現在は選ばれやすいという結果が判明致しました。

上記から、①都心から近く、②管理が簡易、そして③預託金償還のリスクがないコースが、今後も安定した相場を形成していくと考察します。この3つのキーワードが、今後の会員権相場に更なる影響を与えていくことでしょう。

今回のデータより1都5県では、特に、**よみうりGC/桜ヶ丘CC/厚木国際CC/レイクウッドGC/カメラヒルズCC/キングフィールズGC/茨城GC**が、リーマンショックの痛手が少ない安定優良7銘柄と導かれました。

## 【後記】

10年前は、会員権の持つ価値やステータスが今以上に感じられる時代でした。  
入会ハードルの高いコースや難易度が高いコースのメンバーである事が、憧れの時代もありました。  
しかし、時が経つに連れ、世の中も変化し、ゴルファーの価値観も変化しました。  
結果、特に法人は、使い勝手や利便性をより重視し、場所や管理面に重点を置いた会員権への整理が進みました。その動きはより加速し、メンバーの予約が取りやすく、融通が利くコースへと、更なる利用価値面の重視を求めつつあります。

～ 「もうこれでいい」と思った瞬間から、会社の没落が始まる。 ～

稲盛和夫氏

全英ゴルフ協会及び全米ゴルフ協会が、世界に存在する6つのHDCPシステムを統一し、簡素化する方針が2020年より導入されます。ゴルフ人口減少の危機感から、より多くの人にゴルフを楽しんで頂けるよう門戸を広げる狙いです。

ゴルフ業界が、今後の危機を警鐘し、改革を進めようとしています。  
今、ゴルフ場業界に求められていることは、時代のニーズを先取りし、新しい付加価値を持った会員権制度にシフトしていくこと、そしてメンバーのメリットをさらに進化、深化させていくことです。  
既存のゴルフ会員権のスタイルを踏襲していくだけでは、今後、メンバーシップゴルフ場として存続していくのは、難しいでしょう。

～ 人間の真価を磨くためには深化の時期を経なければならない。進化するための、それは登竜門だ。 ～

孔子

「どこのゴルフ場でもやっている強み」でなく  
「自分のところにしかない強み」を強化する必要があると存じます。

確かに、今は我々ゴルフ業界にとって冬の時代かもしれません。しかし、今こそ着々と根を張り巡らせる深化の時です。脳みそが汗をかく位、考えに考え抜いて、アイデアを捻出する必要があります。

それが、次の10年後に「変化」し「進化」してゴルファーに指示され生き残る絶対条件となりうることでしょう。

(AI ゴルフ総研事務局)