

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2018年6月）

～ 未来のゴルフ会員権相場予測 ～

日経新聞（2018年5月9日付）にて、**ゴルフ会員権相場の対前年比 11.3%上昇**（主要関東 150 コース平均）という記事が掲載されました。

確かに今年度は、大企業の優良接待用コースへの会員権買い替え需要が活発です。
しかしながら、ゴルフ人口はピーク時の約 1/3 に減少、会員権マーケットも年々縮小しています。
新聞記事では、良い面がクローズアップされていましたが、将来の会員権相場には不安が残ります。

あらゆるモノと人をつなぐ「IoT」、そして人にとって変わるAI 頭脳の台頭。産業革命以上のスピードで世の中が変化しています。

ゴルフ場は、利用者数減による売り上げ低下で、今年4月時点で、ゴルフ場の法的整理数が2008年リーマンショック時の件数を上回るペースとなりました。

ゴルフ業界は、会員権相場上昇という明るいニュースを額面通りに受け取る環境下にはないのです。

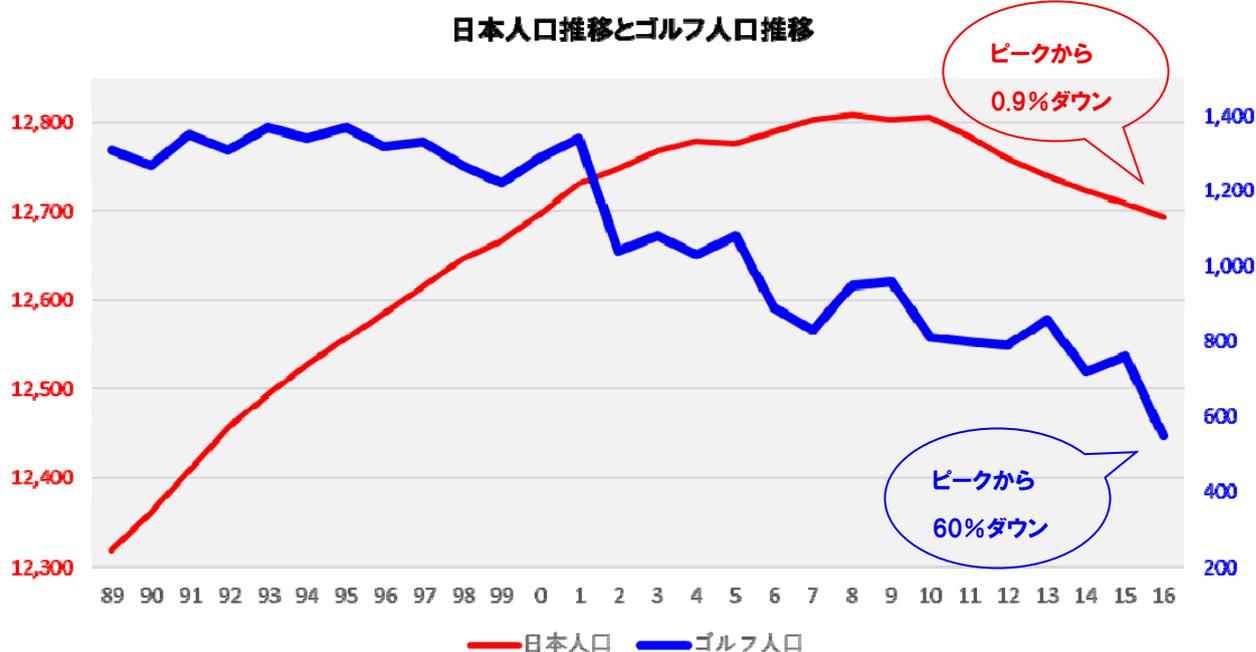
劇的な時代の変化の渦に揉まれ、ゴルフ会員権相場は今後10年後、どのような動きを見せるでしょうか。今回のレポートは、過去から現在までのゴルフを取り巻く状況の変化を考察し、未来のゴルフ会員権はどうなるのか、どのような相場を推移するのか等、『**未来のゴルフ会員権相場予測**』をお届け致します。

【1】ゴルフ会員権を取り巻く状況

< ① 日本人口推移とゴルフ人口推移比較 >

（単位：万人）

（単位：万人）



最初に、日本人口とゴルフ人口の推移を比較します。日本人口が2008年まで増加しているにもかかわらず、ゴルフ人口はゆるやかに下落の一途を辿っています。今後は、ゴルフを永年取り組めるスポーツとして意識づける事が益々重要となります。その為に、初心者に対して、今まで以上に足を運びやすくするきっかけ作りをどんどん導入する必要もあるでしょう。ゴルフ人口が減少し、ターゲット層も縮小すれば、会員権価格が下落していくのも必然の流れとなります。

時代の変化も少なからず会員権価格に影響を与えています。

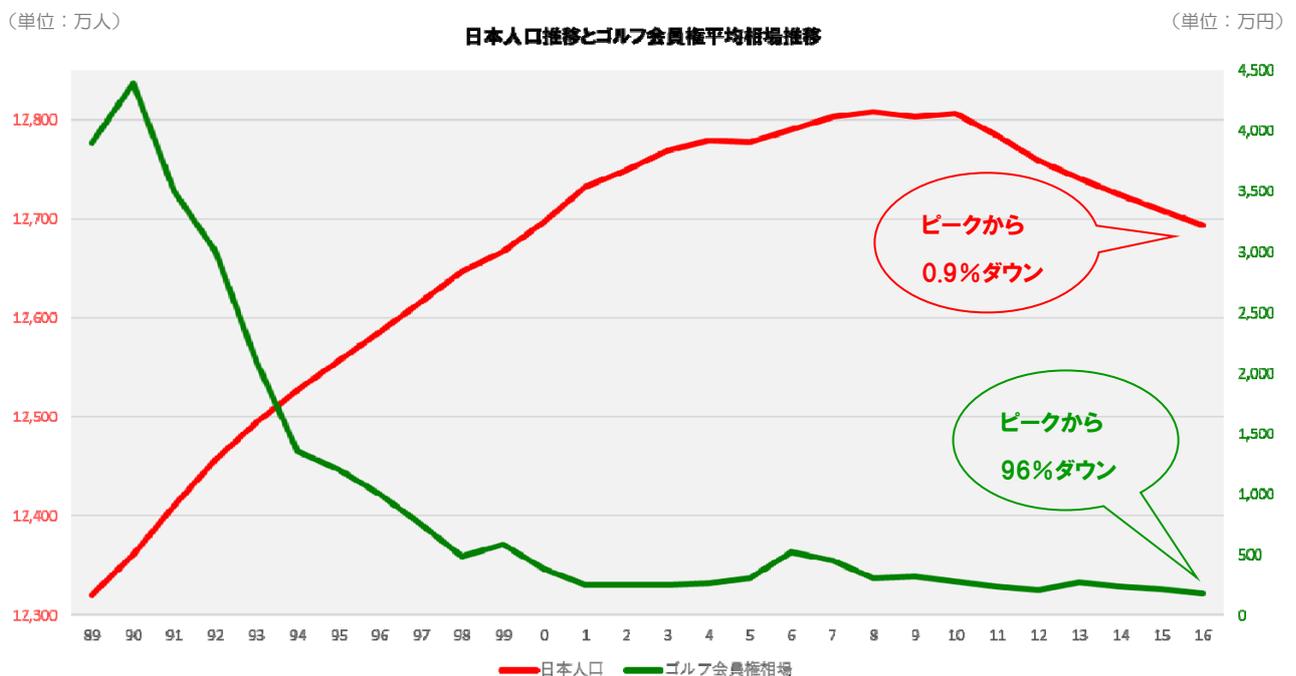
アコーディアグループやPGMグループの台頭、プレーフィアの価格破壊、そしてインターネット回線発達による予約方法の変化。ゴルフ業界も、ビジネスである限りこれらの変化に対応していかなくてはなりません。

しかしながら、時代変化のスピードが高まったのに対して、ゴルフ会員権が提供する付加価値は、以前と何ら変化を感じられないのが現状です。逆にとらえると、現在のゴルファーのニーズをつかんだゴルフ場は、未来のブルーオーシャンを発見出来るチャンスも大いにあり得ると云えます。

このポイントが、未来の会員権へのヒントの一つとなるでしょう。

< ② 日本人口とゴルフ会員権相場比較 >

次に、日本の人口推移とゴルフ会員権平均相場推移（関東主要150銘柄）を比較致します。

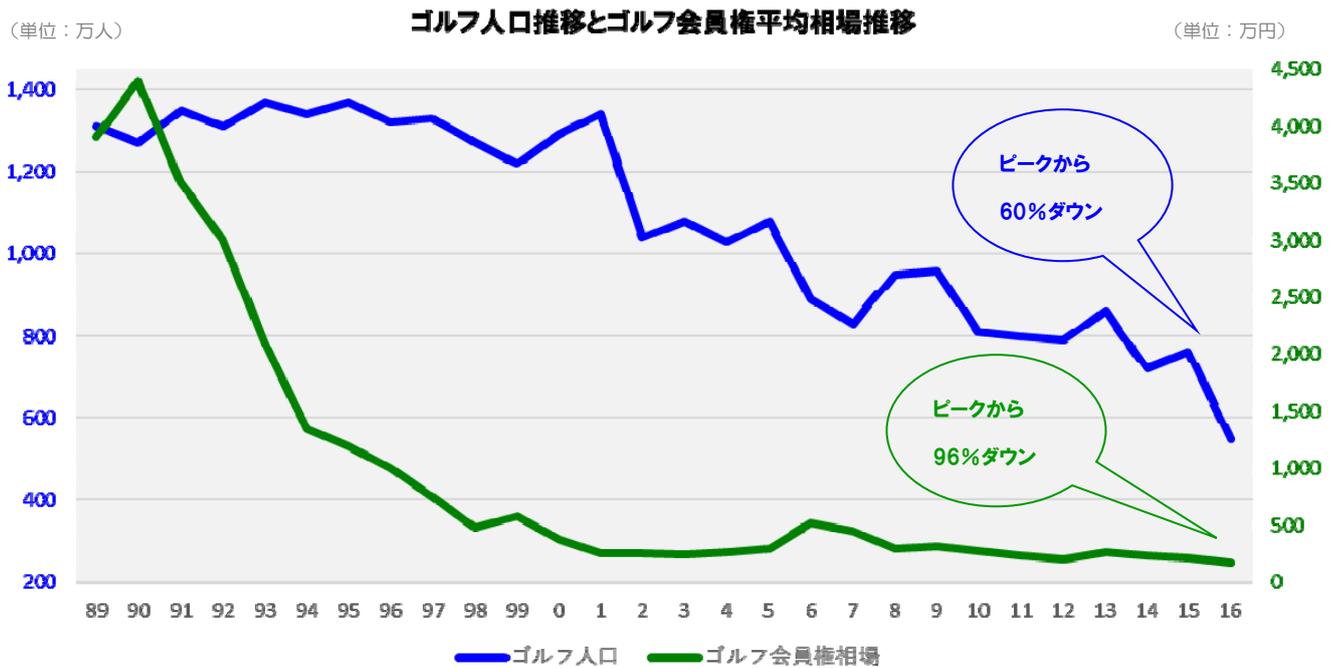


ゴルフ会員権は、バブル経済終焉の1990年をピークに急激に下落し、2000年以降は微々たる上下の動きを示しながら、低空飛行を続けています。

2008年以降、下落を示した日本人口推移平均騰落率は、**-0.1%**となりますが、内閣府発表の将来の日本人口予測は、**少子高齢化への加速と人口減少**です。

2009年以降の、ゴルフ会員権平均騰落率は**-5.3%**。近年の急激なゴルフ人口減少、会員権の必要ないゴルフ場の増加、そして上記の日本人口の減少予想と高齢化問題を鑑みると、今後、ゴルフ会員権価格がV字回復を示すという安易な予想は成り立ちません。

< ③ ゴルフ人口とゴルフ会員権相場比較 >



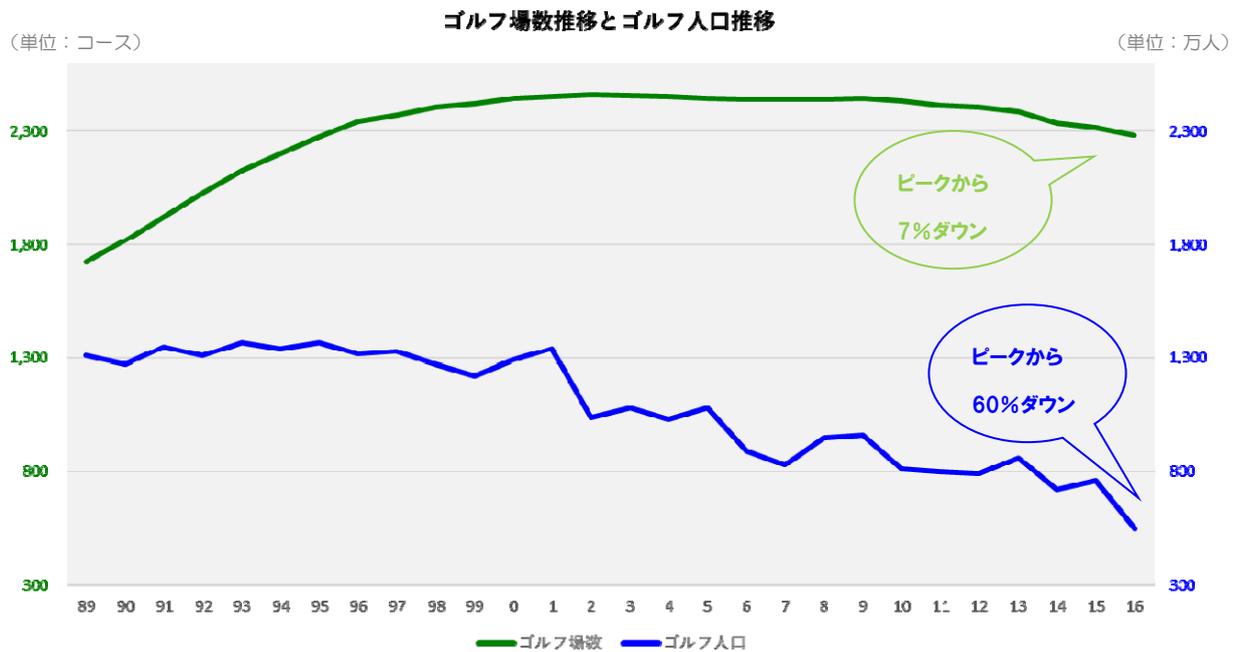
続いて、ゴルフ人口と会員権相場の関連性を考察致します。

ゴルフ人口のピークは1993年の約**1,370万人**、それが2016年度では**550万人**まで減少しました。

ゴルフ会員権相場は、2000年以降、緩やかな右下がり軟調傾向です。ゴルフ人口の下落と比較すると会員権が現在底値であるという事も一理あると思われます。

しかし、ゴルフ会員権の平均騰落率は、1989年から2016年の28年間で**-8.3%**です。今後のゴルフ人口増が見込めない予測から、ゴルフ会員権相場も、上記に近い騰落率で下落し続ける可能性はぬぐい切れません。

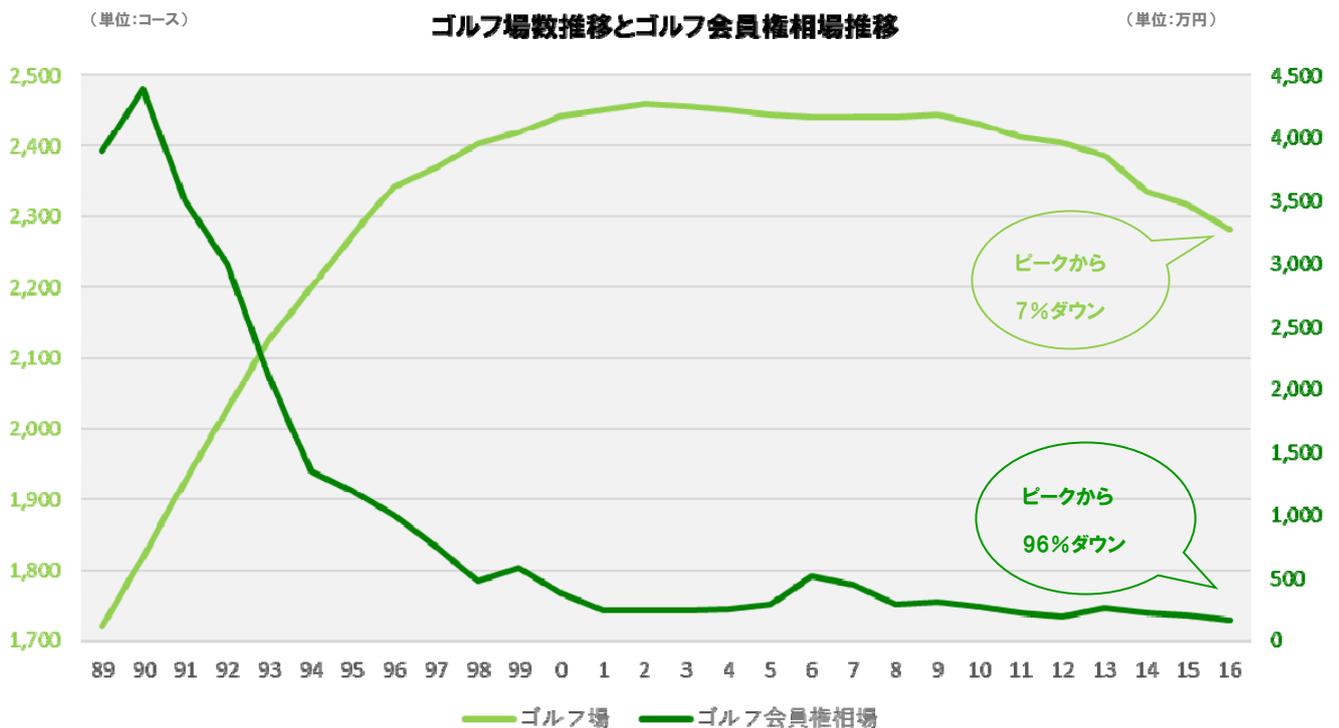
< ④ ゴルフ場数とゴルフ人口比較 >



ゴルフ人口ピーク時の1995年時、1ゴルフ場あたりのゴルファー数は約**6,000人**であったのに対し、2016年度では、1ゴルフ場あたり約**2,400名**、**6割減**となっております。当時と比べ益々、需要と供給のバランスが崩れています。

今後、ゴルフ人口が減少し続ければ、ゴルフ場の運営が厳しくなるのは容易に予想されます。来場者が減るゴルフ場は運営が成り立たなくなり、廃業のリスクも少なくありません。

< ⑤ ゴルフ場数とゴルフ会員権相場比較 >

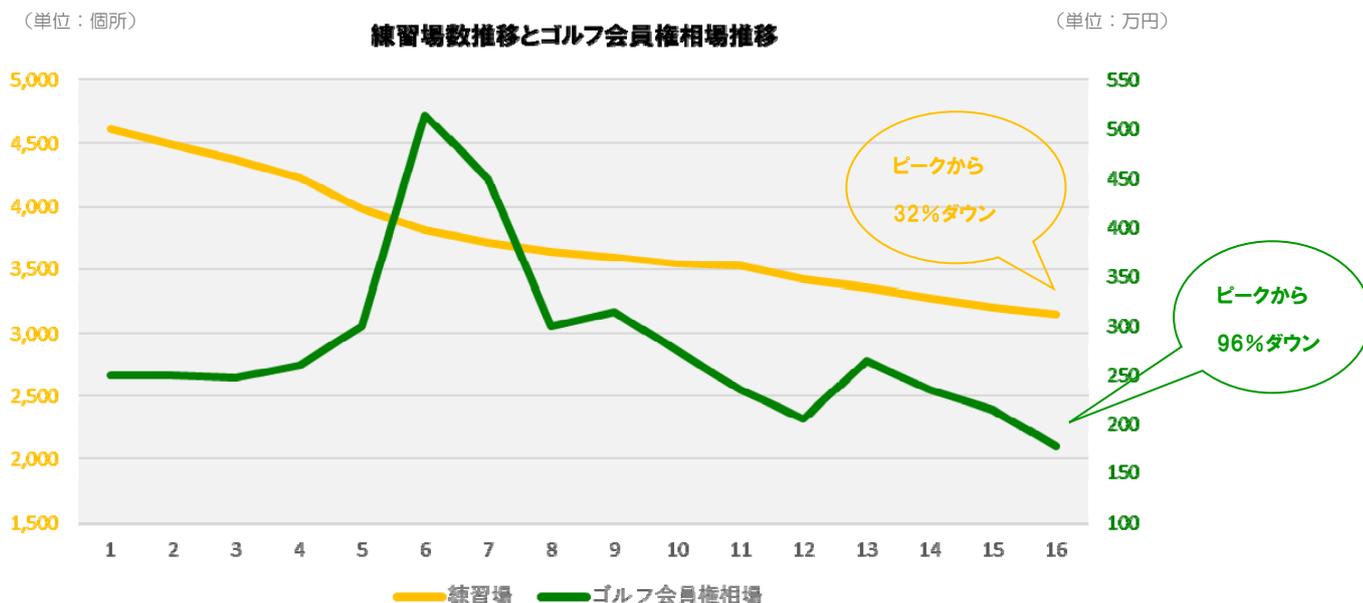


こちらのグラフは、②グラフと近い動きを示しました。バブル期であった為、人口が増えるにつれ、ゴルフ場の建設ラッシュが続きました。対し、会員権相場は、バブル崩壊と共に大暴落しました。

今後の日本人口は減少傾向です。それに伴いゴルフ人口の減少が進むことで、今まで法的整理を留まっていたゴルフ場の整理が出てくる可能性はまだあるでしょう。特に預託金問題を抱えるゴルフ場は、抜本的な解決法を見出さないと、鳩山CCのように法的整理を重ねるといった悪循環のスパイラルに陥るケースも増えると推察します。

ゴルフ場が減少すると、二極化が現在より進行すると予想されます。大衆向けコースと法人接待向けコースです。数万円から数十万円の会員権は淘汰され、平均価格の下落に一石を投じるかもしれません。

< ⑥ ゴルフ練習場数とゴルフ会員権相場比較 >

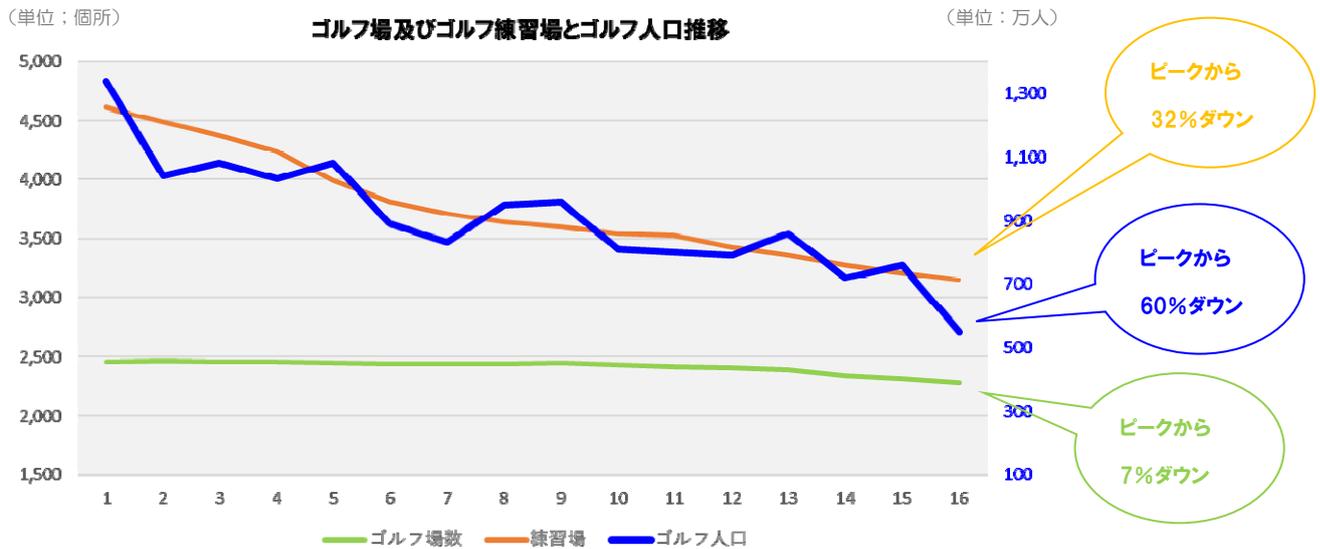


次に、練習場数推移とゴルフ会員権平均相場推移です。こちらのグラフに明確な関連性はありません。

ゴルフ練習場の減少が、ゴルフ離れの一つの要因であるとも云われます。

都心の練習場が減少する事で、身近にゴルフに触れる機会も失われ、ゴルフが始めにくいというマイナス要因を生み出している為です。

< ⑦ ゴルフ練習場数・ゴルフ場数・ゴルフ人口の推移比較 >



続いて練習場・ゴルフ場・ゴルフ人口の3つ巴の推移比較です。

2001年と2016年を比較したところ、ゴルフ場の減少率は-7%に対し、練習場は-32%という結果です。ゴルフ人口は-25%となり、練習場とゴルフ人口の推移には密接な連動性が見られました。メンバーシップのゴルフ場は、年会費や書換料などの営業外収益があるのに対し、練習場は、来場者数が練習場収入の大半を占める為に、ゴルファー数の影響を多大に受けるのです。

< ⑧ ゴルフ業界市場売上とゴルフ会員権相場推移比較 >

業界（ゴルフ場売上・練習場売上・用具用品売上）の市場規模推移を確認します。



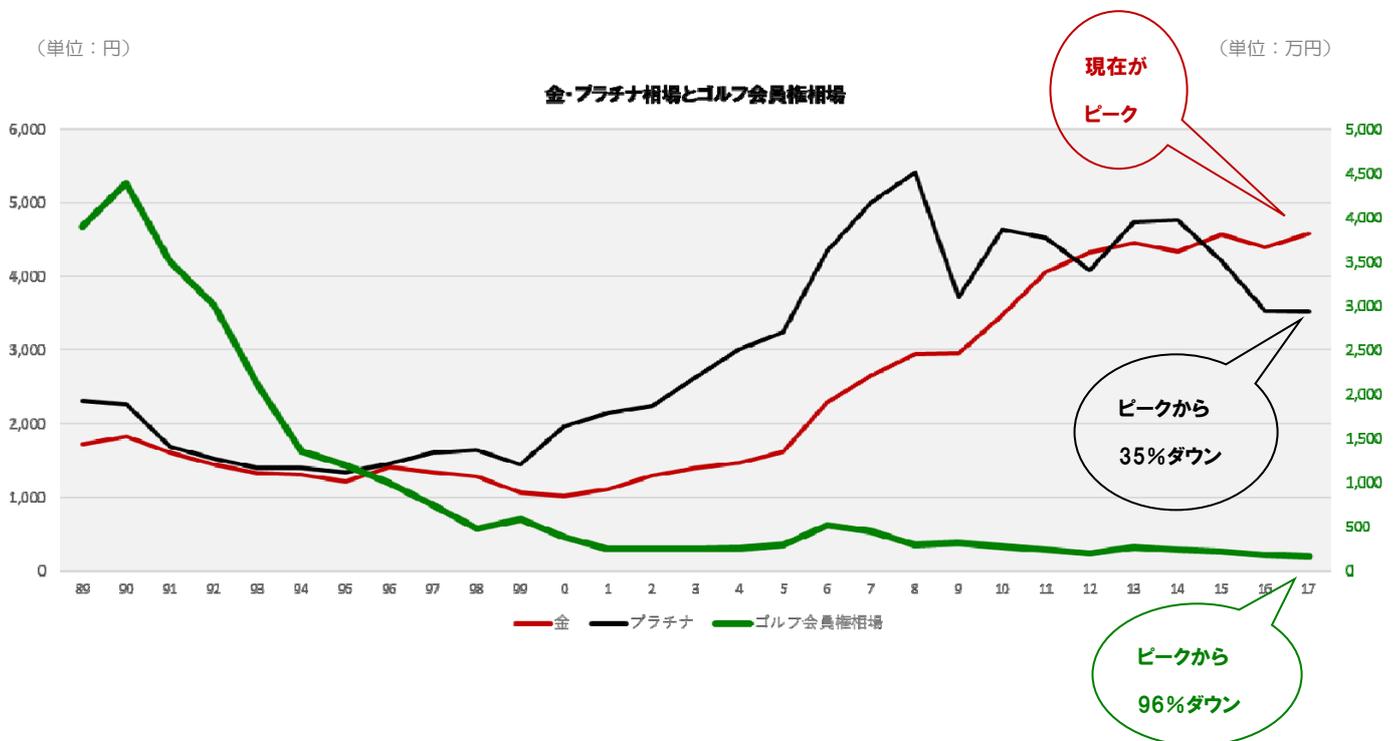
1993年時、市場規模は約2.7兆円規模であった業界が、2015年には約1.3兆円迄下落しています。この数値こそ、ゴルフ業界が衰退産業であると言われる所以でしょう。

用具の市場推移は、93年時と比べて現在は**-41%**です。対し、ゴルフ人口は**-44%**と、売上数字と連動性が見られます。

ゴルフ場売上は、**-50%**で、ゴルフ人口減より急激です。もちろんプレー人口減少も要因ですが、多大な影響を与えているのは、ゴルフ人口に対しゴルフ場数が多い為、値下げ競争に陥った結果、ビジターフィーが限りなくメンバーフィーに近くなった為です。

それに伴い、会員権保持の必要性も薄まり、相場下落に拍車をかけました。

< ⑨ 金・プラチナ相場とゴルフ会員権相場比較 >



以前は、ゴルフ会員権も投機商品のひとつとされていましたが、現在では、金・プラチナ相場の上昇とはかけ離れた動きになりました。近年では、株価値動きとの連動も乖離しています。そして、最も稀少商品であったプラチナよりも金相場の方が高い値を付け始めました。これは、金は汎用性が高く、プラチナは主に工業用品に多用される為、景気の値動きに左右されやすい事が原因でしょう。

世界で通用する投機商品の金・プラチナと、投機商品としての価値を失ったゴルフ会員権価格の値動き。会員権が、金のようにピーク値まで値上がりすることは、これまでのデータからも不可能と云えるでしょう。

< ⑩ スポーツ世代別人気ランキング >

世代別のスポーツの人気度を比較します。

世代別 好きなスポーツ 始めたいスポーツランキング

(2015年度 スポーツランキング+)

	10代(高校生)	20代	30代	40代	50代	60代
1	テニス	ウォーキング	ウォーキング	ウォーキング	ウォーキング	ウォーキング
2	陸上	ボーリング	ボーリング	ボーリング	ゴルフ	ゴルフ
3	水泳	ジョギング	ジョギング	水泳	登山	登山
4	野球	器具トレ	水泳	器具トレ	器具トレ	釣り
5	サッカー	サッカー	サイクリング	ゴルフ	ボーリング	器具トレ
6	バトミントン	スキー・ボード	釣り	サイクリング	釣り	サイクリング
7	卓球	野球	ゴルフ	釣り	サイクリング	ボーリング
8	ダンス	水泳	器具トレ	ジョギング	ジョギング	水泳
9	バスケット	サイクリング	野球	登山	水泳	ジョギング
10	バレーボール	釣り	登山	野球	野球	野球

ゴルフは3世代が同時にプレー出来る数少ないスポーツです。30代から、仕事でゴルフの重要性がある業種の影響もあり、ランキングされています。年代が徐々に上がるにつれランキングも上昇していきます。

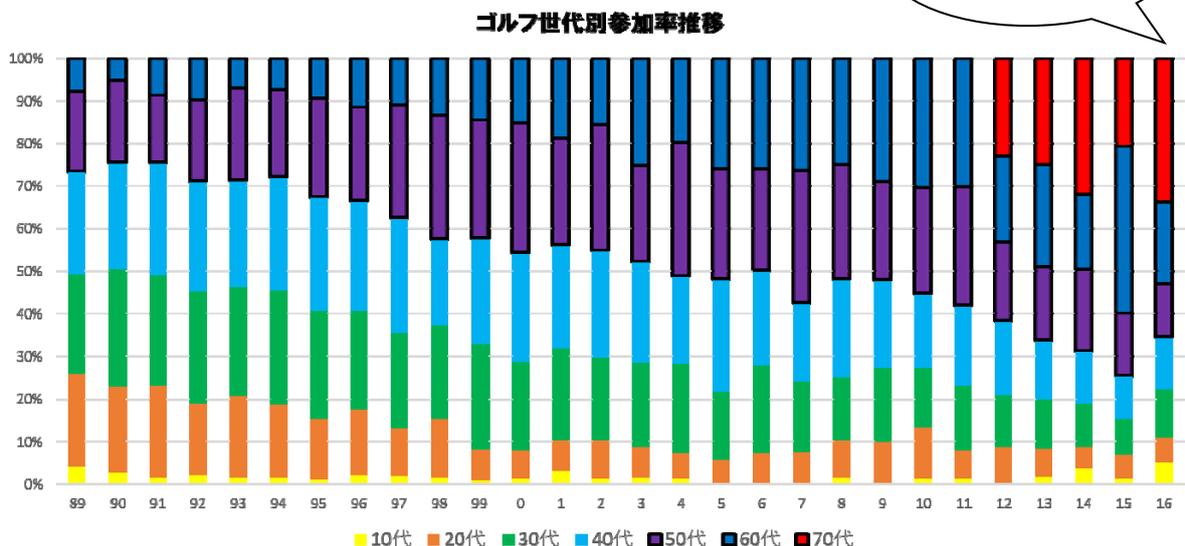
今後は、ますます少子高齢化が進むと予想されます。このランキングから、ゴルフが高世代に上位に名を連ねてはいますが、人口が減少するにつれ世代層も減少し、結果、ゴルフ人口の減少は、さほど変わらないと予想されます。

また終身雇用の図式も無くなり、年齢を重ねれば給与もUPするという時代ではなくなりました。他のスポーツと比較して、費用がかさむゴルフは、更に始めるのに敷居が高くなる可能性もあります。

< ⑪ ゴルフ人口世代別参加率推移 >

最後にゴルフ人口の世代別の参加率推移を確認します。

50代以上の世代が
60%を占める



バブル崩壊後の1991年時は、ゴルフは20～40代の人口が極めて多いスポーツでした。

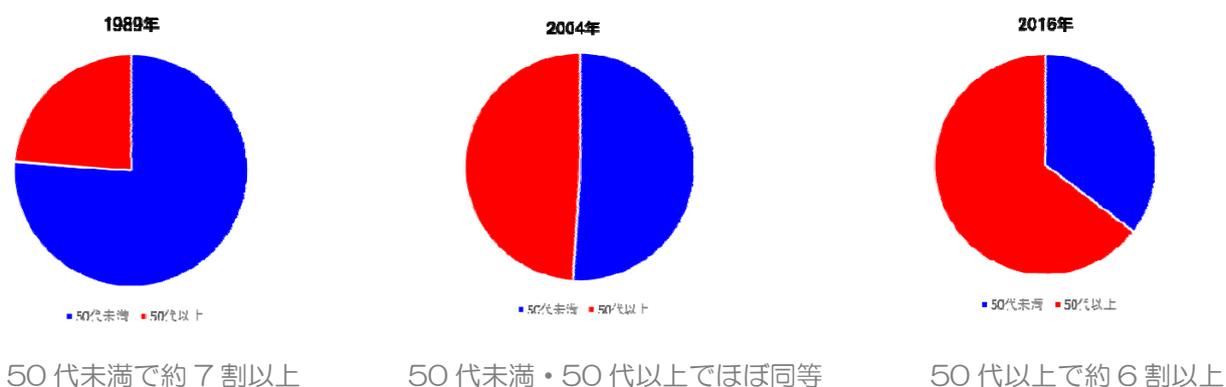
2004年時以降は**50.60代が人口の約50%**を占め、それ以降は徐々に割合が増加しています。2012年時より70代世代が調査世代に追加されました。現在では**50代より上の世代で、ゴルフ人口の60%以上**を占めています。

ゴルフ人口も、高齢化が進んでいるのは明らかです。

問題は、近年になるにつれ、次世代の40代より下の世代の割合が徐々に少なくなっている点です。

若年層でのゴルフ離れがデータでも証明されています。

<50代未満:50代以上 参加率推移>



【2】 未来の相場予想

【1】で11項目にわたり、比較推移の考察を致しました。

このままでは、ゴルフ業界の希望的観測は極めて難しいと言わざるを得ません。

【 2-1 データ推移まとめ 】

日本人口 減少数(万人)	率	ゴルフ人口 減少数(万人)	率	ゴルフ場 減少数(コース)	率	練習場 減少数(箇所)	率	業界規模 減少数(億円)	率	ゴルフ会員権 減少数(万円)	率
-115	-0.9%	-820	-59.9%	-178	-7.2%	-1,456	-31.6%	-13,870	-50.6%	-4,212	-95.9%

※すべてピーク値との対比

取り分け、ゴルフ会員権相場の騰落率は**-95.9%**という、最も悪い数値です。

ゴルフ人口は、日本人口に対し平均**9%**となっていますが、リーマンショック前/後に分けると前は約**10%**、後は約**5%**となります。今後の少子高齢化の人口比率を鑑みると、リーマンショック後**5%**のゴルフ人口値が現実的であると考えます。そして、ゴルフ業界には2025年問題が控えています。これは、人口の5人に1人が75歳以上の後期高齢者となる問題です。となると人口の1/5の方は、プレーが困難になることが予想され、ゴルフ人口の減少がさらに加速する可能性もあります。

2025年問題を加えたゴルフ人口予想推移は、下記の通りとなります。

【 2-2 日本人口とゴルフ人口予想推移 】

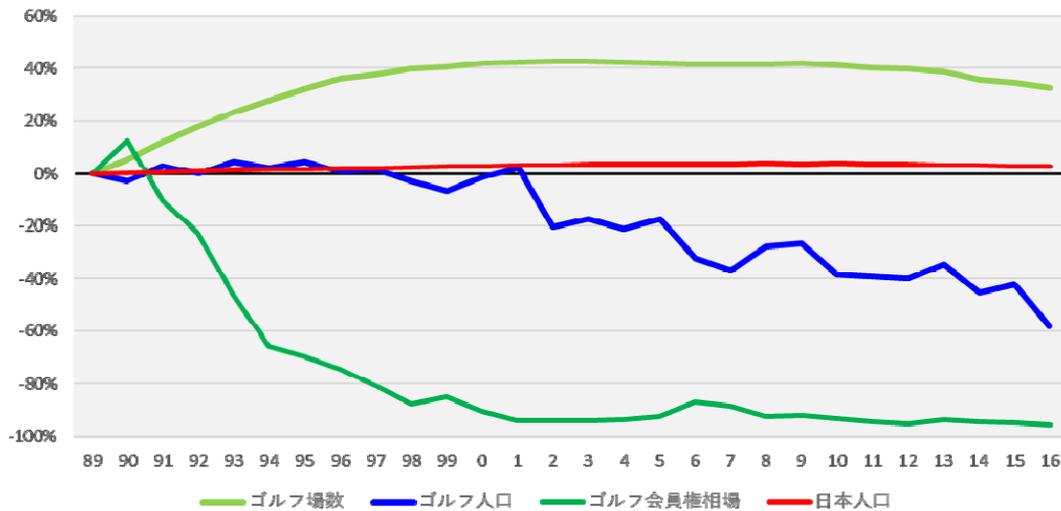
(単位:万人)

	2016	2020	2025	2030
日本人口推移予想	12,693	12,532	12,254	11,913
対前データ騰落率	-0.1%	-1.3%	-2.2%	-2.8%
ゴルフ人口予想(日本人口4%)	550	501.3	392.1	381.2
ゴルフ人口予想(日本人口5%)	-	626.6	490.16	476.5

※2016年度ゴルフ人口は総人口の4%だった為 4%推移も記載

相場予測のベースとなる数値は、会員権マーケットのターゲットとなるゴルフ人口です。そこで、ゴルフ人口と、ゴルフ場数、そしてゴルフ会員権相場の動きを指数で表します。

【 2-3 ゴルフ場・ゴルフ人口・ゴルフ会員権・日本人口 指数推移 】



上記の内、ゴルフ人口が上がっているポイント（2001年・2005年・2009年・2013年）と直近値の実数推移は下記の通りです。

【 2-4 ゴルフ場・ゴルフ人口・会員権相場実際値 】

	2001	2005	2009	2013	2016	平均
ゴルフ場数(個所)	2,452	2,446	2,445	2,386	2,282	
対 2001年騰落率	0	-0.2%	-0.3%	-2.7%	-6.9%	-2.5%
ゴルフ人口数(万人)	1,340	1,080	960	860	550	
対 2001年騰落率	0	-19.4%	-28.4%	-35.8%	-59.0%	-35.6%
ゴルフ会員権相場(万円)	250	300	315	265	178	
対 2001年騰落率	0	20%	26%	6%	-29%	6%

驚く事に、平均ではゴルフ会員権相場はプラスの値を示しております。ゴルフ人口の下落が、会員権相場に大きな影響を与えていないという事が判明しました。しかし、上記のデータは 15 年以上前のデータも含まれており、且つ、上昇した際のみの数値を算出しております。現在の社会情勢と異なる個所も多い為、より今の状態に近いリーマンショック後の数値を改めて算出致します。

【 2-5 リーマンショック後 平均騰落率 】

項目	平均騰落率
ゴルフ場数	-2.7%
ゴルフ人口数	-17.8%
ゴルフ会員権相場	-5.3%

上記より、ゴルフ場の騰落率は、ほぼ変わらず、人口減少は約半分に、そして会員権はプラスから反転し緩やかに軟調相場に変化しております。近年のゴルフ業界の傾向より、上記の騰落率がより、今後の予想推移値として近い値である事と推測します。

ゴルフ場数推移及びゴルフ会員権相場推移は、値が小さいので騰落率ベースで算出。

ゴルフ人口に関しては、<1>日本人口比率ベース、<2>ゴルフ場あたりのゴルファー数ベース、<3>騰落率ベース の3方向から導きだします。<2>のゴルフ場ベースは、現在の1ゴルフ場あたり2,400名に、ゴルフ人口数騰落率を加えて、1ゴルフ場あたり1,728名で算出致しました。

【 2-6 ゴルフ業界 予想推移数値 】

	2020	2025	2030
ゴルフ場数(個所)	2,049	1,790	1,564
ゴルフ会員権平均相場(万円)	143	109	82
①ゴルフ人口数(万人) 日本人口ベース	627	490	477
②ゴルフ人口数(万人) ゴルフ場ベース	354	309	270
③ゴルフ人口数(万人) 騰落率ベース	627	236	89
③ゴルフ人口数(万人) 平均ベース	536	345	279

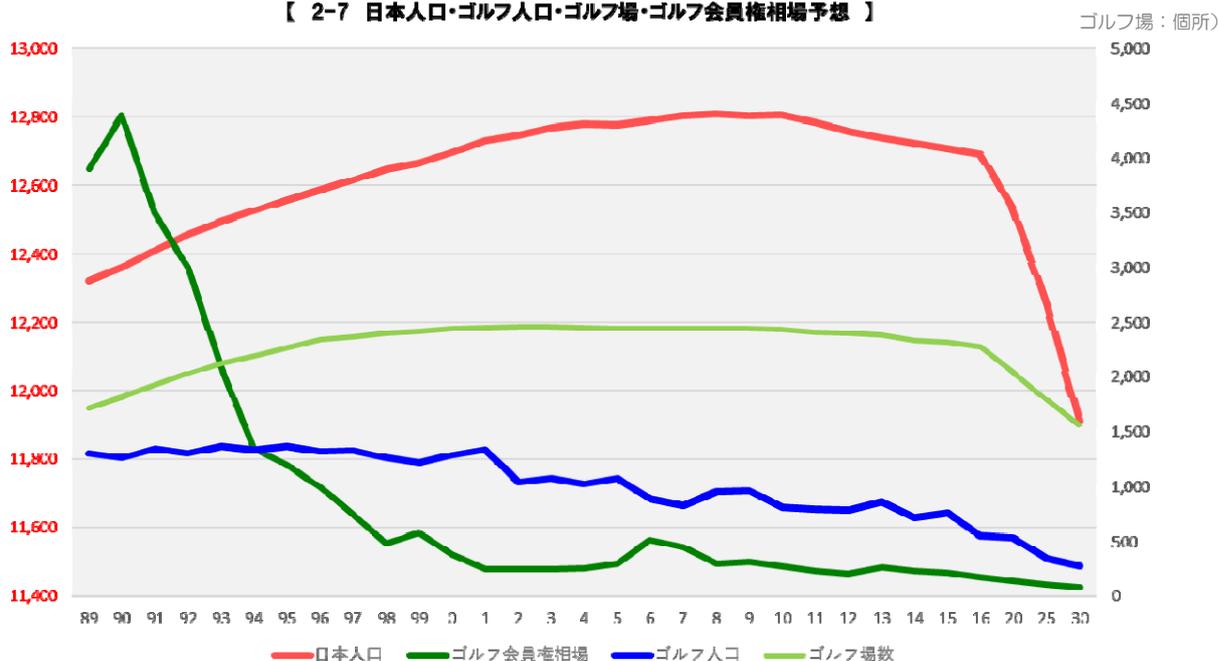
ゴルフ人口は、各値の差が大きい為、3項目の平均値を取りました。

これらをまとめると、下記の予想グラフ推移となります。

(日本人人口：万人)

(ゴルフ人口：万人、会員権：万円、

【 2-7 日本人人口・ゴルフ人口・ゴルフ場・ゴルフ会員権相場予想 】



AI ゴルフ総研が、予想する未来のゴルフ会員権相場は、約 10 年後の 2030 年、ゴルフ人口は現在より約 50% 減少し、279 万人迄下落と推測。何も手を打たないままこのままの流れであれば、ゴルフ会員権相場も人口同様、2016 年度対比約 50% 下落した、平均相場は 80 万円前後になると推測いたします。

【後書】

～ 未来のことはわからない。しかし、われわれには過去が希望を与えてくれるはずである。～

ウィンストン・チャーチル

未来のゴルフ会員権ヒントは、リーマンショック後の相場騰落率-41%以下の相場数値を維持し、且つ平均相場 178 万円をうわまわる銘柄にありそうです。上記にあてはまる 1 都 5 県内での銘柄は、下記 11 銘柄です。

< 対 2008 年度騰落率-41%以下コース >

銘柄	エリア	2008年 5月相場	2018年 5月相場	対2008年 騰落率	AIG格付
森林公園GC	埼玉県	350	378	8%	B
磯子CC	神奈川県	1,920	1,625	-15%	A
厚木国際CC	神奈川県	935	776	-30%	S
小金井CC	東京都	7,050	4,536	-36%	S
戸塚CC	神奈川県	2,550	1,642	-36%	A
レイクウッドGC	神奈川県	2,200	1,404	-36%	A
茨城GC	茨城県	915	583	-36%	A
鷹之台CC	千葉県	2,300	1,404	-39%	A
東松山CC	埼玉県	285	170	-40%	A
日高CC	埼玉県	510	308	-40%	A
千葉CC	千葉県	815	486	-40%	A

これら銘柄に共通する点は、大きく3つあります。

1. 会員権発行枚数が適正值である
2. ビジターの大手予約サイト経由の予約不可
3. メンバーとビジターのプレーフィーの差が大きい

全て基本的な事項ばかりです。逆に言うと、基本的な事が守られていないゴルフ場が多いともいえる結果です。

この銘柄のゴルフ場は、様々な取り組みも行っております。

小金井 CC は地方の**名門コースとの提携**、厚木国際 CC の**コース改修や練習場のブラッシュアップ**、レイクウッド GC の**副会員登録制度**（登録料無料）、東松山 CC と日高 CC は**名義書換料と入会預託金額の減額**、千葉 CC は**法人名義への切り替え口数縛りの撤廃**等、これらは、すべて“**メンバーのために**”を考慮した施策です。“For me” でなく、“For you” の精神が根底にあります。

このようなゴルフ場は、例え将来、ゴルフ会員権平均相場が下落しても、現在とさほど変わらない高値を維持している銘柄となりうるでしょう。

～ **若者のために、未来を創れるとは限らない。だが、未来のために、若者を創ることはできる。** ～

フランクリン・ルーズベルト

メーカーや販売店による、初心者対象のクラブ無料配布、プロゴルファーによるゴルフレッスンの充実等、ゴルフ人口衰退に危機感を持っている人々は、徐々に種まきを始めています。プロゴルフ会でも、ゴルフの活性化の目的の為、男子選手会長に、一般の方々にも人気のある石川遼選手を選出しました。

これからの**ゴルフ業界での生存競争は、『弱肉強食』ではなく、『適者生存』**です。

いつの時代も強い者ではなく、環境に適応した者だけが生き残るのです。

より多くのゴルフ業界に関連する企業と人が、時代の流れに適応し、生き残って欲しいものです。

(AI ゴルフ総研事務局)