

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2018年12月）

～2018年度ゴルフ会員権業界を振り返って～

2018年、今年の世相を表す漢字一字は、「災^{さい}」が選出されました。

日本列島が、地震、台風や豪雨水害等、自然災害に見舞われた年でした。

また、仮想通貨流出、晴れ着問題やスポーツ界でのパワハラ問題等、人災が記憶に残る1年でもありました。

今年度、AIゴルフ総研（以下AIG）が選出した2018年ゴルフ業界における漢字一字は、「再^{さい}」。

主な理由は、下記の通りです。

業界3位オリックスゴルフがアコーディアゴルフを所有するMBKパートナーズに事業譲渡、PGMはレイクウッド総成CC、レイクウッド大多喜CCを傘下へと、業界大手の「再」編成が顕著であったこと。また、2018～2020年には預託金償還期限の「再」到来するゴルフ場が多いことから、帝国データバンクが法的整理数増加を予想発表したこと等です。

2018年の男子ゴルフツアー界は、石川遼選手会長が新たな取り組みを導入した結果、昨シーズンより2試合減少の22試合にも関わらず、動員数は約4万人増の33万人になりました。対して女子ツアーは、計38試合で動員数は55万人、昨年より3万人減少でした。

今年度の最終レポートは、例年通り「2018年度ゴルフ会員権業界を振り返って」をテーマにして、様々な角度から検証してお届けさせていただきます。

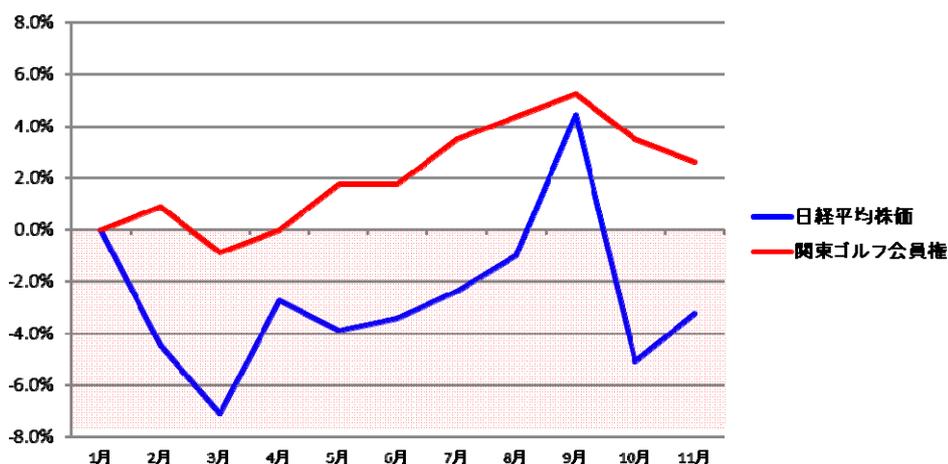
【1】 日経平均株価とゴルフ会員権平均相場の年間指数推移

（対象：関東ゴルフ会員権相場流通 445 コース）

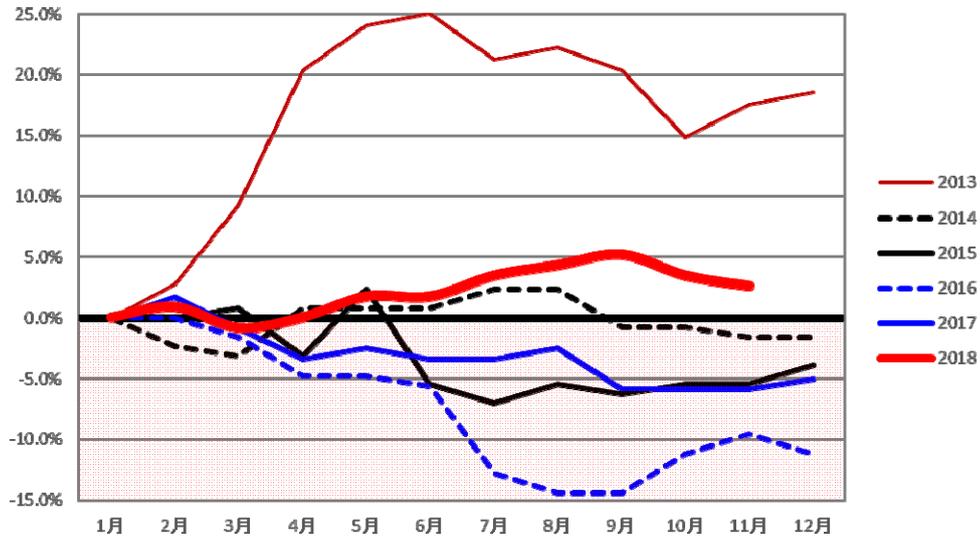
2018年9月28日、日経平均株価は一時、バブル期以来の最高値 24,286 円 10 銭を付けた後、下落に向かいました。

ゴルフ会員権相場は、3月以降、堅調相場を維持しました。

<2018年 株価と会員権相場の指数推移>



<過去6年間 関東ゴルフ会員権 平均相場 指数推移>



2013年アベノミクス効果で、ゴルフ会員権平均価格は上昇しましたが、その後4年間は軟調相場傾向でした。2013年11月時点の「+17.6%」には及びませんが、2018年11月時点は、「+2.6%」と、例年と比較して健闘しています。

ゴルフ会員権平均価格推移(2012~2018)



2018年を単年で見ると、会員権価格は上昇しております。しかし過去6年の動きと比較すると、会員権価格は、5年前の半分近く迄回復したに過ぎません。

【2】 1都5県の平均相場推移と騰落率（2018年1月～11月 相場流通 263コース）

相場の動きを、1都5県の流通コースに絞り考察します。

(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	平均価格
東京都	15	648	654	654	677	716	724	716	703	696	698	695	7.3%	689.2
神奈川県	30	261	275	277	268	276	280	274	274	295	283	284	8.8%	277.0
千葉県	70	158	159	158	154	157	154	161	162	163	157	157	▲0.6%	158.2
埼玉県	41	101	102	101	100	97	97	96	96	95	93	92	▲8.9%	97.3
茨城県	64	75	76	77	77	76	75	77	77	76	75	74	▲1.3%	75.9
栃木県	43	29	28	29	29	29	29	27	28	29	28	27	▲6.9%	28.4

東京都と神奈川県がプラスの結果となりました。

東京都は昨年マイナスからの回復、神奈川は3年連続プラスで推移しました。

東京圏銘柄は、相場を牽引する価格帯のコースが揃っています。中でも、トーナメントコースである**東京よみうりCC**、また桜で有名な**桜ヶ丘CC**の人氣が高まりました。ハイクラスの小金井CCやよみうりGCも人氣コースですが、総額で2,000万円以内に納まるコースに、法人の買い希望が集中しました。

神奈川県銘柄は、昨年に続いて人氣の**レイクウッドGC**と**厚木国際CC**の2コースが、価格を堅調に維持しました。土日祝がメンバー紹介でのプレーが可能であり、使い勝手に優れています。そして両コースとも36Hでありながら、会員権発行枚数は、レイクウッドGCは約500枚、厚木国際CCも正会員約1,300枚と少ない点が、予約の取りやすさに繋がっています。またレイクウッドGCは平日と土曜は姉妹コースである平塚富士見CCの利用も可能なところが、法人に圧倒的人氣を誇っています。

千葉県銘柄は、昨年に続きマイナスです。こちらは1都5県でゴルフ場数が最も多いエリアで、高価格帯から、低価格帯迄幅広い銘柄が存在します。圧倒的に多いのは低価格帯銘柄で、特に50万円以下の銘柄は、売却希望は多いですが購入希望が少なく、年々価格が下落しています。これらの銘柄が、相場価格上昇の足かせ要因と考察されます。

埼玉県銘柄は、昨年は上昇しておりましたが、今年は下落に転じました。武蔵GCを始め、飯能GC、そして狭山CCと名門コースも多く点在するエリアですが、金額面では振るいませんでした。これは名義書換料と法人内書換料が関係していると考えます。特に法人名義購入では、2回目以降の料金も、重要な検討要因の1つとなる為です。

<参考> 名義書換料と法人内書換料比較表

単位：万円（税抜）

コース名	エリア	初回入会時 名義書換料	入会後の 法人内書換料	差額
武蔵GC	埼玉県	250	250	0
飯能GC		250	250	0
狭山CC		300	300	0
東京よみうりCC	東京都	300	100	-200
桜ヶ丘CC		300	150	-150
レイクウッドGC	神奈川県	300	100	-200

埼玉名門コースは、名義変更料と法人内書換料が高額且つ同金額であり、法人名義所有でのメリットが半減します。また入会手続きも、面接及び同伴プレーが常に必要な点が、近年、法人から敬遠される要因の一つとなり、価格下落を導いています。

茨城圏銘柄、栃木圏銘柄は、年々徐々に下落を辿っています。ゴルファーの高齢化により、都心から遠方のコースは距離の問題で敬遠される傾向が、今後も続くと予想されます。

エリア人気と価格の比例が顕著に現れた1年となりました。

【3】 会員権格付評価別の平均相場推移と騰落率（2018年1月～11月）

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	4	2,280	2,281	2,277	2,323	2,435	2,443	2,378	2,376	2,393	2,380	2,396	5.1%
格付A	30	645	665	669	661	683	685	704	694	709	691	680	5.4%
格付B	72	101	102	100	99	96	94	93	96	96	94	93	▲7.9%
格付C	93	24	24	25	24	24	24	23	23	23	22	21	▲12.5%
格付D	64	12	12	12	11	12	13	13	13	13	12	11	▲8.3%
												格付騰落率 平均	▲3.6%

AIGの格付評価とは、運営母体、抵当権の有無、予約方法等、計10項目の客観的データを数値化。合計点数により、コースをS～Dランクの5段階に分類評価したものです。

例年通りですが、格付評価S銘柄とA銘柄のみ上昇しました。資産の安全度が高い銘柄が選ばれるという事が証明されています。

格付評価 B・C・Dがマイナスです。価格帯で言うと 100 万円以下の銘柄が多く点在します。この価格帯の購入の中心となるのは、法人でなく個人です。格付評価 B・C・D の騰落率がマイナスであるという事は、**個人の会員権購入の鈍化**が影響を与えていると考察します。団塊の世代でゴルフ好きの方は、既に会員権を所有されている方が多く、追加で購入する動きが多くないのが現状です。

且つ、現在は平日であればビジター予約も簡易なところも多く、価格もリーズナブルです。メンバーの料金、そして予約のメリットがビジターとさほど変わらないのであれば、競技志向の方でない限り、会員権を購入する必要性が生じないためです。

【4】 ゴルフ会員権格付評価 都県別 騰落率（2018年1月～11月）

	格付S	格付A	格付B	格付C	格付D
東京都	2.9%	25.7%	0.2%	▲6.3%	-
神奈川県	13.2%	14.8%	▲19.4%	▲30.6%	▲2.4%
千葉県	-	4.5%	▲8.6%	▲20.7%	▲17.2%
埼玉県	-	▲9.8%	▲10.0%	7.0%	▲18.0%
茨城県	-	▲1.8%	5.8%	▲21.9%	14.4%
栃木県	-	71.4%	▲10.3%	1.0%	▲26.5%
11月平均相場	2,396万	680万	93万	21万	11万

東京圏そして神奈川県格付S・A銘柄が、相場を牽引しました。千葉圏銘柄は、格付Aの優良銘柄価格は上昇しておりますが、他の格付銘柄のマイナス幅が大きく、全体でマイナスになりました。

栃木圏の格付A銘柄の上昇率が非常に目立ちます。影響を与えた銘柄は日光CCです。上昇の理由は、11月にゴルフ場が、法人会員新規募集を約400万円を開始した為です。市場で入会する方がリーズナブルな為（会員権価格約40万円+名義変更料200万円）、日光CC会員権価格が上昇したと考えられます。

※但し、日光CC市場入会は「個人名義」のみとなります。

格付C・Dで上昇しているエリアも存在しますが、平均価格がそもそも低いので、騰落率は大きい数値に見えてしまいます。実際はほぼ変わっていないと云えます。

これまでの考察より、今年の会員権相場は、どの銘柄も平均して上昇したのではなく、一定の優良銘柄が一人勝ちして、相場を牽引していたという事が明白になりました。

【5】 AIG48(※)平均相場と1都5県平均相場騰落率(2018年1月～11月)

< AIG48 >

(単位：万円)

AIG48平均相場	563.7
騰落率	5.2%

< 1都5県 流通コース >

(単位：万円)

1都5県平均相場	151.2
騰落率	2.2%

※AIG48とは…弊社管理200社において、関東甲信越エリアで所有数が多い上位48銘柄です。

昨年は、AIG48銘柄の下落が大きい結果となりましたが、今年は見事に反転しました。法人に人気の優良銘柄に人気が集出した事が数値に反映されています。

<AIG48 上昇率TOP10>

(単位：万円)

	コース名	1月相場	11月相場	上昇額	上昇率
1	日光CC	18.9	32.4	13.5	71.4%
2	我孫子GC	513	820.8	307.8	60.0%
3	レイクウッドGC	1388.3	2,106.0	717.7	51.7%
4	鶴舞CC	99.9	129.6	29.7	29.7%
5	桜ヶ丘CC	707.4	885.6	178.2	25.2%
6	取手国際GC	43.2	54.0	10.8	25.0%
7	東京よみうりCC	907.2	1,063.8	156.6	17.3%
8	筑波東急GC	97.2	113.4	16.2	16.7%
9	本厚木CC	572.4	648.0	75.6	13.2%
10	平塚富士見CC	399.6	450.9	51.3	12.8%

48銘柄中、上昇は24銘柄、下落は22銘柄、変化ナシが2銘柄となりました。今年の上昇率上位コースは名門コースが多く名を連ねています。昨年の価格下落からリーズナブル感が強まり、**我孫子GC**、**桜ヶ丘CC**、**東京よみうりCC**、**本厚木CC**、**平塚富士見CC**の価格は上昇しました。**鶴舞CC**はアクアラインからのアクセス利便性も高く、人気コースです。**取手国際GC**は年会費無料コースでしたが、今年より年会費が発生し、一時大幅に価格が暴落しましたが、トーナメントコースに選ばれた事から価格が回復しました。**レイクウッドGC**は、昨年同様売却希望がほぼ無い銘柄で、売却希望があれば、即完売という状況です。

対して、下落している銘柄の特徴は、**名義変更料と入会預託金(退会時返還)の価格が高額な銘柄**、そして**入会条件のハードルが非常に高い銘柄**(推薦者条件、推薦者同伴面接、同伴プレー)が多くみられました。

【6】 2013年度 2018年度 1都5県 上昇額 TOP3コース比較

最後に2013年度と2018年度、共に会員権平均相場が上昇した年度の都県別TOP3銘柄を比較します。

【東京都】

単位：万円

2013年TOP3		2013	2018	2018年TOP3		2013	2018
小金井CC	上昇額	975	162	桜ヶ丘CC	上昇額	130	178
	推移	4,725⇒5,700	4,482⇒4,644		推移	890⇒1,020	707⇒885
東京よみうりCC	上昇額	210	156	小金井CC	上昇額	975	162
	推移	1,010⇒1,220	907⇒1,063		推移	4,725⇒5,700	4,482⇒4,644
府中CC	上昇額	140	▲35	東京よみうりCC	上昇額	210	156
	推移	285⇒425	218⇒183		推移	1,010⇒1,220	907⇒1,063

東京圏銘柄は、両年とも小金井CC、東京よみうりCCが上位3銘柄に入っています。

府中CCは近年、軟調傾向相場です。これは入会時及び法人内書換時の、推薦人同伴面接のハードルが高い事が影響しています。

【神奈川県】

単位：万円

2013年TOP3		2013	2018	2018年TOP3		2013	2018
戸塚CC	上昇額	600	6	レイクウッドGC	上昇額	▲305	556
	推移	1,200⇒1,800	1,614⇒1,620		推移	1,145⇒840	1,388⇒1,944
相模原GC	上昇額	200	▲203	磯子CC	上昇額	120	102
	推移	900⇒1,100	521⇒318		推移	1,340⇒1,460	1,647⇒1,749
横浜CC	上昇額	160	▲15	本厚木CC	上昇額	115	76
	推移	195⇒355	60⇒45		推移	600⇒715	572⇒648

神奈川の磯子CCも安定した人気を誇るコースです。推薦人がいない場合、コースでの面接にて対応出来るという救護策が、入会条件を軽減しているためです。対する2013年度上昇額1位の戸塚CCは、推薦人が4名必要である点が、価格上昇の足かせになっていると考察します。相模原GCは、推薦人同伴面接やHDCP条件等の入会条件が高い為、大幅に価格が下落していました。戸塚の隣に位置する横浜CCは、日祝がメンバーオンリーdayで、法人接待用としては若干利用し難い点から、こちらも価格が下落しています。

【千葉県】

単位：万円

2013年TOP3		2013	2018	2018年TOP3		2013	2018
鷹之台CC	上昇額	280	119	我孫子CC	上昇額	90	289
	推移	1,670⇒1,950	1,420⇒1,539		推移	1,190⇒1,280	513⇒802
千葉CC	上昇額	150	▲24	鷹之台CC	上昇額	280	119
	推移	420⇒570	442⇒418		推移	1,670⇒1,950	1,420⇒1,539
長南CC	上昇額	105	0	鶴舞CC	上昇額	書換停止	30
	推移	70⇒175	162⇒162		推移	会員募集	99⇒129

千葉の我孫子CCは300万近くの上昇です。こちらは決して入会ハードルが低いコースではありませんが、場所のメリットが非常に大きい点、また昨年的大幅下落からお買い得感が高まり、購入希望が増えた結果です。鷹之台CCは、千葉県内市場流通銘柄で最高値を維持する名門コースだけに、価格は安定しています。

【埼玉県】

単位：万円

2013年TOP3		2013	2018	2018年TOP3		2013	2018
武蔵GC	上昇額	565	▲51	北武蔵CC	上昇額	3	35
	推移	750⇒1,315	558⇒507		推移	10⇒13	8⇒43
森林公園GC	上昇額	152	▲113	日高CC	上昇額	143	27
	推移	488⇒640	513⇒380		推移	237⇒380	253⇒280
日高CC	上昇額	143	27	入間CC	上昇額	2	16
	推移	237⇒380	253⇒280		推移	45⇒47	48⇒64

埼玉の日高CCは前項で取り上げた武蔵CC等と比較して、名義書換料もリーズナブル(100万円)で、入会条件も若干簡易な為、2013年同様2018年度も、価格上昇がみられました。

【茨城県】

単位：万円

2013年TOP3		2013	2018	2018年TOP3		2013	2018
茨城GC	上昇額	145	49	茨城GC	上昇額	145	49
	推移	525⇒670	542⇒591		推移	525⇒670	542⇒591
大洗CC	上昇額	120	11	ザ・GC竜ヶ崎	上昇額	17	34
	推移	305⇒425	253⇒264		推移	45⇒28	95⇒129
ザ・ロイヤルGC	上昇額	120	-	常陽CC	上昇額	33	25
	推移	25⇒145	市場停止中		推移	42⇒75	43⇒68

茨城圏銘柄は、茨城GCの人气が顕著です。ライバルの大利根CCは入会預託金を開始したことにより、相場が下落しています。また推薦人1名と同伴面接という個所もマイナスポイントです。筑波CCは土日のメンバータイム枠を多く用意しているので、法人予約が取りにくい点から敬遠されがちです。常陽CCは年会費が発生しないので、個人法人共に人气が高い銘柄です。

【栃木県】

単位：万円

2013年TOP3		2013	2018	2018年TOP3		2013	2018
小山GC	上昇額	43	▲49	レイクランドCC	上昇額	▲22	16
	推移	252⇒295	178⇒129		推移	142⇒120	81⇒97
プレステージCC	上昇額	15	0	日光CC	上昇額	▲12	14
	推移	83⇒98	89⇒89		推移	97⇒85	18⇒32
東ノ宮CC	上昇額	14	1	新宇都宮CC	上昇額	14	9
	推移	10⇒24	13⇒14		推移	10⇒24	12⇒21

栃木圏銘柄は、神奈川同様、2013年2018年で価格上昇上位に、同銘柄は有りませんでした。

【後記】

2019年は ^{つちのと いのしし はっばくどせい} 己・亥・八白土星の年です。

「己」の字は、乱れたものを正す、また筋を通して規律を与える、という意味。

そして「亥」の字は、木偏を付けると「核」となり、種を表します。次世代に向けたエネルギーの凝縮です。

この2つが組み合わさり、2019年度は「世の中の乱れたものに規律を与え、余分なものを取りはらい、次世代の種を残すためのスタート」を意味する年となります。

八白土星のテーマは、「改革を求めて改革を志す」です。時代の転換期を迎え、これまでの「非常識」が、「常識」になる事を意味します。自動運転を始めとしたAI技術の様々な分野進出等、これまでの常識を覆す可能性を秘めている星回りです。

2018年、ゴルフ会員権相場は全体では上昇していましたが、考察した結果、どの銘柄の価格も上昇しているのではなく、一部のコースが相場価格を引き上げていた事が浮き彫りとなりました。

大手ゴルフ場グループが業界再編を行うように、会員権相場も大きなうねりが顕著に表面化するかもしれません。プレー人口等様々な問題を抱えるゴルフ業界は、楽観視できない状況が続いていると云えます。

～ 窮地に立つということは、身をもって知る尊いチャンスではあるまいか。

得難い体得の機会ではあるまいか。そう考えれば、苦しい中にも勇気が出る。～
松下幸之助氏

他業界では変化を「機会」と捉え、柔軟に対応し、生き残りを図っている企業も多々あります。またその機会を逃さぬよう、日々の些細な出来事を真摯に捉え対応しているからこそ、変化をチャンスと捉えるのでしょう。

ゴルフ業界も、変化の最中にある今こそ、本質を見抜く目が必要です。誰のための会員権で、何が必要なのか。その“根っこ”がブレなければ、「変化させてはならない個所」と「変化させるべき個所」が明確になります。

～ 好機に出会わない者はいない、ただ好機に出来なかつただけだ ～

アンドリュー・カーネギー

ゴルフ会員権も、これまでは「非常識」と考えられていたサービスが「常識」となる日も、そう遠くないのかもしれない。歪みが生じている現状を、チャンスの機会ととらえ、自分達のサービス改善に活かす。

未来のゴルファーの「常識」を想像し創造していく。その姿勢が今後ゴルフ業界の一筋の光明となることでしょう。

末筆ではございますが、来たる平成最後の年 2019 年が、皆様にとって希望に満ち溢れる一年となりますよう心からお祈り申し上げます。

(AI ゴルフ総研事務局)