

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2019年9月）

～日本4大メジャー開催コースのゴルフ会員権考察～

世界的ヒロインの誕生！

渋野日向子選手は、海外メジャー大会の一つであるAIG全英女子オープンで優勝し、世界中のゴルフファンの注目を集め、一躍時の人となりました。

世界のメジャー大会で優勝するという事は、他の試合と大きく意味が異なります。今回、渋野選手が大きく取り上げられたのは、国内選手の海外メジャー大会での優勝が、樋口久子プロの1977年優勝以来、42年ぶり、なんと日本人2人目の快挙だからです。そして海外メディアは、プレー中も常に笑顔を決やさない彼女に“スマイルシンデレラ”という愛称を名付け、更なる称賛をおくりました。

海外メジャー大会は、世界中のトッププロが優勝を目指す、まさに最高峰の権威ある大会です。メジャーで優勝する事で、プロとしての地位と名誉が、長年刻まれる事になります。

「メジャー大会」とは、企業が主催している大会ではなく、プロゴルフ協会が主催している大会です。参加資格も、誰でも参加できるというものではなく、前年度の成績、及び今年度の優勝等、通常のツアーよりも、参加に関して厳しい条件が課されます。優勝する事で、3～5年のシード権も得る事が出来ます。

日本のメジャー大会は、下記の男女4大会を指します。

< 男子 国内4大メジャー >

< 女子 国内4大メジャー >

大会名	開催時期
① 日本プロゴルフ選手権	5月～7月
② 日本ゴルフツアー選手権	6月～7月
③ 日本オープンゴルフ選手権競技	10月
④ ゴルフ日本シリーズ	11月～12月

大会名	開催時期
① ワールドレディスチャンピオンシップサロンパスカップ	5月
② 日本女子プロゴルフ選手権大会コニカミノルタ杯	9月
③ 日本女子オープンゴルフ選手権競技	10月
④ LPGAツアーチャンピオンシップリコーカップ	11月

渋野選手の影響からか、AIゴルフ総研登録法人からも「トーナメント開催コース」に関しての、お問い合わせが、少なくありません。そこで、今回は国内トーナメントの中から「メジャー」と呼ばれる男子女子の8大会が、開催されるゴルフ場の会員権を様々な角度から考察して参ります。

2019年9月レポートテーマは「**日本4メジャー開催コースのゴルフ会員権考察**」です。

- 【1】 国内男子・女子メジャー大会 過去5年間(2019～2015)開催コース
- 【2】 開催コース 相場比較検証
- 【3】 開催コース 入会費用と入会条件 及び法人内書換条件検証
- 【4】 開催コース 格付評価の検証
- 【5】 まとめ

【1】国内男子・女子メジャー大会 過去5年間 開催コース

過去5年間（2015～2019）の国内メジャー大会開催コース（24 コース）は、下記の通りです。

<男子 4 大メジャー>

日本プロゴルフ選手権大会		
年度	コース名	エリア
2019	いぶすきGC（開間コース）	鹿児島
2018	房総CC（東コース）	千葉
2017	かねひで喜瀬CC	沖縄
2016	北海道クラシックGC	北海道
2015	太平洋C 江南コース	埼玉

日本ゴルフツアー選手権		
年度	コース名	エリア
2019	穴戸ヒルズCC（西コース）	茨城
2018	〃	茨城
2017	〃	茨城
2016	〃	茨城
2015	〃	茨城

日本オープンゴルフ選手権競技		
年度	コース名	エリア
2019	古賀GC	福岡
2018	横浜CC	神奈川
2017	岐阜関CC（東コース）	岐阜
2016	狭山GC	埼玉
2015	六甲国際GC（東コース）	兵庫

ゴルフ日本シリーズ		
年度	コース名	エリア
2019	東京よみうりCC	東京
2018	〃	東京
2017	〃	東京
2016	〃	東京
2015	〃	東京

<女子 4 大メジャー>

ワールドレディスチャンピオンシップ		
年度	コース名	エリア
2019	茨城GC（東コース）	茨城
2018	〃（西コース）	茨城
2017	〃（西コース）	茨城
2016	〃（東コース）	茨城
2015	〃（東コース）	茨城

日本女子プロゴルフ選手権大会		
年度	コース名	エリア
2019	チェリーヒルズGC	兵庫
2018	小杉CC	富山
2017	安比高原GC	岩手
2016	登別CC	北海道
2015	パサージュ琴海アイランドGC	長崎

日本女子オープンゴルフ選手権競技		
年度	コース名	エリア
2019	COCOPA RESORT CLUB白山ヴィレッジGC（QUEENコース）	三重
2018	千葉CC（野田コース）	千葉
2017	我孫子GC	千葉
2016	烏山城CC（二の丸・三の丸コース）	栃木
2015	片山津GC（白山コース）	石川

LPGAツアーチャンピオンシップ		
年度	コース名	エリア
2019	宮崎CC	宮崎
2018	〃	宮崎
2017	〃	宮崎
2016	〃	宮崎
2015	〃	宮崎

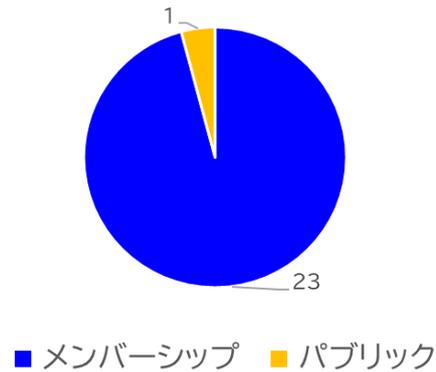
※ 巻末付録 開催コースのコースレート及び距離データ

男子の「日本プロ」と「日本オープン」、女子の「日本女子プロ」と「日本女子オープン」の4大会は毎年、開催コースが変更される、“サーキット方式”を採用しています。

その他の4大会は、近年、開催コースが固定されています。

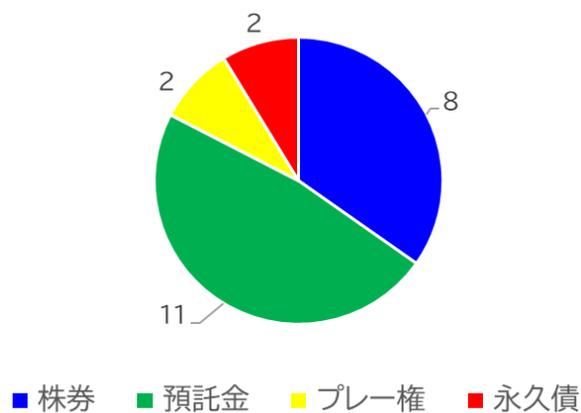
開催コースの、ゴルフ会員権を分類致します。

【 ゴルフ場 運営スタイル 】



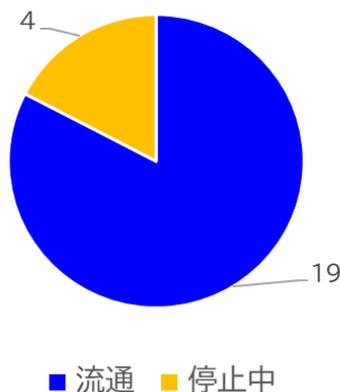
開催 24 コース中、**23 コース**が**メンバーシップ制**のゴルフ場です。これは、日本のゴルフ場の9割がメンバーシップ制である事から、当然と云えます。パブリック制ゴルフ場は、富山県の小杉CCのみです。

【 会員権種別 】



近年、増加傾向である「**永久債**」のゴルフ場が**2銘柄**ありました（COCOPA RESORT CLUB 白山ヴィレッジGC、チェリーヒルズGC）。永久債とは、性質としては、預託金制ですが、返還時期が、「会社清算時」となります。預託金の返還は、解散時のゴルフ場の経営状況次第で、大きく左右されます。このような、永久債会員権を発行するコースでも、メジャー大会は開催されていました。

【 流通状態 】



また、23 コースのうち、8割が市場流通コースです。停止中コースは4銘柄です（六甲国際GC、太平洋C、チェリーヒルズGC、パサージュ琴海アイランドGC）。市場での名義書換は不可ですが、六甲国際GCと太平洋C、そしてチェリーヒルズGCの3銘柄は、追加メンバーをコースで募集中です。

【2】開催コース 相場比較検証

続いて、所在地のゴルフ会員権平均相場と各銘柄の平均相場を比較致します（過去5年間の平均値）。

（単位：万円）

	平均値	平均値差額
北海道	46.2	-
北海道クラシックGC	45.1	-1.1
登別GC	0	-46.2

	平均値	平均値差額
岩手県	25.6	-
安比高原GC	197.7	172.1

	平均値	平均値差額
茨城県	81.3	-
茨城GC	576.8	495.6
穴戸ヒルズCC	25.2	-56.1

	平均値	平均値差額
栃木県	27.6	-
烏山城CC	18.5	-9.0

	平均値	平均値差額
埼玉県	97.8	-
狭山GC	124.7	26.9
太平洋C アソシエイツ	64.5	-33.3

	平均値	平均値差額
千葉県	148.9	-
我孫子GC	726.8	577.9
千葉CC	456.7	307.8
房総CC	20.9	-128.0

	平均値	平均値差額
東京都	667.3	-
東京よみうりCC	982.4	315.1

	平均値	平均値差額
神奈川県	263.3	-
横浜CC	126.0	-137.3

（単位：万円）

	平均値	平均値差額
石川県	44.6	-
片山津GC	205.6	161.0

	平均値	平均値差額
岐阜県	53.9	-
岐阜関CC	290.0	236.1

	平均値	平均値差額
三重県	58.6	-
COCOPA RESORT CLUB 白山ヴィレッジGC	8.2	-50.4

	平均値	平均値差額
兵庫県	80.3	-
チェリーヒルズGC	35.3	-45.0
六甲国際GC	333.7	253.4

	平均値	平均値差額
福岡県	82.2	-
古賀GC	416.1	333.9

	平均値	平均値差額
宮崎県	47.8	-
宮崎CC	169.1	121.3

	平均値	平均値差額
長崎県	12.6	-
※パサージュ琴海アイランドGC	なし	-

	平均値	平均値差額
鹿児島県	83.8	-
いぶすきGC	196.9	113.1

	平均値	平均値差額
沖縄県	75.8	-
かねひで喜瀬CC	414.2	338.4

黒文字は、平均相場を上回っている銘柄

※パサージュ琴海アイランドGCは、過去5年間相場停止中の為、データなし

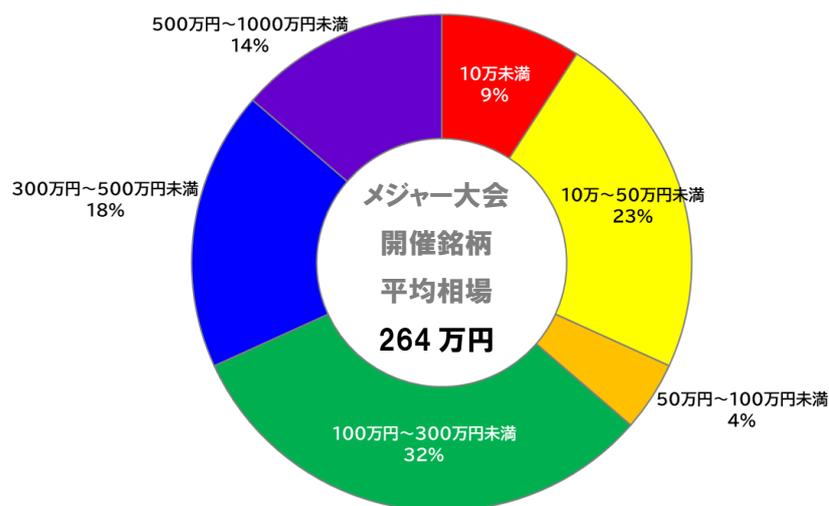
メジャー大会が、開催されているコースでも、各都道府県の平均値を下回っている銘柄が、23銘柄中、9銘柄ありました。平均値を下回っている9銘柄の内、7銘柄が法的整理を経たコースでした。

【 法的整理コース 】

コース名	エリア	法的整理 年度	開催迄に要した期間	メジャー大会 開催
北海道クラシックGC	北海道	2004年	→ 12年	2016年 日本プロゴルフ選手権
登別CC	北海道	2010年	→ 16年	2016年 日本女子プロゴルフ選手権
央戸ヒルズCC	茨城県	2002年	→ 1年	2003年 日本ゴルフツアー選手権
烏山城CC	栃木県	2002年	→ 10年	2012年 日本プロゴルフ選手権
太平洋C 江南コース	埼玉県	2012年	→ 3年	2015年 日本プロゴルフ選手権
チェリーヒルズCC	兵庫県	2004年	→ 15年	2019年 日本女子プロゴルフ選手権
COCOPA RESORTCLUB 白山ヴェレツジGC	三重県	2003年	→ 16年	2019年 日本女子オープンゴルフ選手権

続いて、メジャー大会開催コースの、ゴルフ会員権平均相場を確認します。

【 メジャー大会開催銘柄 価格分布 】



過去5年間の、メジャー開催22銘柄全体の平均相場額は、**264万円**です。

これを上回るのは8銘柄（35%）です。

- 東京よみうりCC
- 我孫子GC
- 茨城GC
- 千葉CC
- 六甲国際GC
- 岐阜関CC
- 古賀GC
- かねひで善瀬CC

ここまでの考察より、国内で権威のあるメジャー大会が開催されたコースであるにもかかわらず、全ての銘柄が、高相場ではなく、また県平均価格のプライスリーダーとしての影響力はない、という事が読み取れます。

むしろ、より顕著な傾向を示したのは、**県平均値を下回る銘柄は、「法的整理」を受けたコースが大半を占める**という点です。

上記の法的整理後の銘柄は、コースの格を考慮した際、法人接待用コースとして、購入のお勧めは致しません。

しかし、他の視点から、法的整理後のコースが、国内メジャー大会の開催地として選ばれているのは、再生後のコースの中でも、トーナメント仕様を満たしているコースレイアウトやメンテナンスである事、そして、それらをカバーできる資金力を得たからだと言えます。

【3】開催コース 入会費用と入会条件 及び法人内書換条件考察

法的整理を受けていないコースでも、県内平均価格を下回る銘柄がありました。

その原因を検証すると近年、名義書換料の値上げによる、価格変動が見受けられました。

そこで、メジャー大会開催のメンバーシップ制 23 銘柄の名義書換料金、入会条件、そして法人内記名者変更の料金と、入会条件をまとめます。

【 国内メジャー大会 開催銘柄 入会条件及び法人内書換条件一覧 】

(単位：万円)

銘柄	エリア	初回入会時						法人内書換時					
		名義書換料	入会預託金	推薦人	条件	面接	審査プレー	法人内記名者変更料	推薦人	条件	面接	審査プレー	
1 北海道クラシックGC	北海道	200	-	2名	正会員	-	-	20	-	-	-	-	
2 登別CC	北海道	10	-	2名	正会員 実印	-	-	5	-	-	-	-	
3 安比高原GC	岩手	30	-	2名	正会員 実印	-	-	5	-	-	-	-	
4 央戸ヒルズCC	茨城	50	-	2名	在籍1年以上の正会員	有	-	20	-	-	-	-	
5 茨城GC	茨城	100	-	2名	在籍5年以上の正会員 実印	有	-	10	-	-	-	-	
6 烏山城CC	栃木	30	-	2名	在籍2年以上の正会員	-	-	10	-	-	-	-	
7 狭山GC	埼玉	300	100	1名	在籍5年以上の個人正会員	有	有	300	1名	在籍5年以上の正会員	有	有	
8 太平洋C	埼玉	停止中	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	
9 千葉CC	千葉	150	300	1名	在籍5年以上の正会員	有	-	150	1名	在籍5年以上の正会員	有	-	
10 我孫子GC (現在法人名義入会不可)	千葉	300	100	2名	在籍5年以上の正会員 別面接を行う	有	-	210	-	-	有	-	
11 房総CC	千葉	100	-	1名	正会員 実印	-	-	10	-	-	-	-	
12 東京よみうりCC	東京	300	500	2名	在籍2年以上の正会員 実印	有	-	100	-	-	-	-	
13 横浜CC	神奈川	400	600	1名	在籍2年以上の正会員 実印	有	-	100	-	-	有	-	
14 岐阜関CC	岐阜	300	-	2名	在籍10年以上の正会員 実印	有	-	25	-	-	-	-	
15 片山津GC	石川	50	-	2名	理事又は役員1名、正会員1名	-	-	30	2名	理事1名、正会員1名	-	-	
16 COCOPA RESORT CLUB白山ヴィレッジGC	三重	15	-	-	-	有	-	5	-	-	有	-	
17 チェリーヒルズGC	兵庫	停止中	-	-	-	-	-	5	2名	自社法人役員	-	-	
18 六甲国際GC	兵庫	停止中	-	-	-	-	-	30	1名	在籍3年以上の正会員	有	-	
19 古賀GC	福岡	300	-	2名	在籍5年以上の正会員	有	-	60	2名	正会員	有	-	
20 宮崎CC (50株所有で法人名義 2名)	宮崎	40	-	2名	正会員	-	-	20	2名	正会員	-	-	
21 パサージュ琴海アイランドGC	長崎	停止中	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	
22 いぶすきGC	鹿児島	20	-	2名	理事1名、委員1名	有	-	15	-	-	-	-	
23 かねひで喜瀬CC	沖縄	30	-	2名	在籍3年以上の正会員 実印	有	有	30	-	-	-	-	

横浜CCは、2013年に名義書換料の金額を150万円から400万円に値上げしました。その後、徐々に軟調相場となり、神奈川県平均値を下回る相場となりました。また名義書換料の金額も、23コース中、最も高額です。

そこで、名義書換料が150万円以上の銘柄の相場と名義書換料の割合を確認します。

【 相場に対する書換料の割合 】

(単位：万円)

銘柄	8月相場	名義書換料	相場に対する書換料割合
北海道クラシックGC	40	200	500%
狭山GC	85	300	353%
千葉CC	375	150	40%
我孫子GC	705	300	43%
東京よみうりCC	1100	300	27%
横浜CC	90	400	444%
岐阜関CC	300	300	100%
古賀GC	525	300	57%

ゴルフ会員権相場に対する名義書換料の割合が、100%以上の銘柄は4銘柄です。

この4銘柄は、法人資産の減損処理を考慮すると、購入のハードルが高い銘柄となります。購入後、いきなり減損対象となる為です。これでは法人の購入意欲が低迷し、相場を下落させる要因の一つとなります。

近年は、法人に人気の銘柄が、相場価格に影響をもたらしています。

例えば、メジャー大会を毎年開催している**茨城GC**。

名義書換料が100万円、関東近隣ではリーズナブル、減損リスクも非常に少ない銘柄です。法人内記名者料金も低額で、手続きも書類提出のみと、簡易な理由から、年間を通し、法人に人気の高いゴルフ会員権です。その結果、売却希望も少なくなり、価格も高価格帯を推移しております。

以前は、「名門」「ステータス」という要因が、ゴルフ会員権価格を牽引していた時代もありました。

しかし、現在のゴルフ会員権相場は、「入会費用」の方が、価格に対する影響が大きいのです。

また今後は、入会が難しい銘柄（推薦人の条件が高い）も、価格維持が難しいと予想します。

メンバーのステータスが希薄になった現在では、入会が難しいコースに入りたいと考える層が、ゴルフ人口の減少と共に、減っている為です。特に法人では、その傾向が顕著です。

【4】開催コース 格付評価の検証

最後に、各銘柄の資産の安全度を図るため、AIG 格付評価面から考察します。

<AIG 格付評価査定>

【格付C以下は赤字】

	銘柄	都道府県	総合格付	母体格付	予約格付
1	パサージュ琴海アイランドGC	長崎県	S	S	A
2	千葉CC	千葉県	A	S	A
3	東京よみうりCC	東京都	A	S	A
4	狭山GC	埼玉県	A	S	A
5	岐阜関CC	岐阜県	A	S	A
6	古賀GC	福岡県	A	S	A
7	宮崎CC	宮崎県	A	S	A
8	茨城GC	茨城県	A	B	S
9	我孫子GC	千葉県	A	B	S
10	かねひで善瀬GC	沖縄県	A	A	C
11	安比高原GC	岩手県	A	B	E
12	片山津GC	石川県	A	C	A
13	いぶすきGC	鹿児島県	A	E	B
14	宍戸ヒルズCC	茨城県	B	S	A
15	横浜CC	神奈川県	B	C	A
16	北海道クラシックGC	北海道	B	B	D
17	チェリーヒルズGC	兵庫県	B	E	A
18	六甲国際GC	兵庫県	B	C	D
19	房総CC	千葉県	C	C	A
20	太平洋C	埼玉県	C	C	D
21	烏山城GC	栃木県	C	C	F
22	COCOPA RESORT CLUB白山ヴィレッジGC	三重県	D	E	D
23	登別CC	北海道	D	F	E

総合格付評価別で分類すると、格付評価 S・A は 13 銘柄、格付評価 B は 5 銘柄、続いて格付評価 C は 3 銘柄、そして格付評価 D は 2 銘柄でした。

総合格付評価 B 以上に当てはまる、18 銘柄は、AIG の資産的視点から考慮すると、所有に関して、安全性の高い銘柄です（全体の 78%）。

総合格付評価で、法的整理コースを確認すると、法的整理 7 銘柄中 4 銘柄が、総合格付評価 C 以下に当てはまりました。

その中で健闘している銘柄は、宍戸ヒルズ CC です。母体も森ビルグループとなり、土日予約も、予約サイトからのビジター予約を不可にして、メンバーの優先的プレー権を守っています。

しかしながら、宍戸ヒルズ CC の相場価格は低迷しています。その大きな要因はコース迄の距離の問題だと考察されます。近年、法人に特に人気のあるゴルフ場エリアは、圏央道周辺のゴルフ場です。プレーヤーの高齢化も相まって、遠距離のゴルフ場は敬遠される傾向です。特に、接待利用がメインである法人が選ぶゴルフ場は、都心から近い方が、同伴者に喜ばれる為です。

【5】まとめ

トーナメント、特にメジャー大会が開催されるコースは、コースレイアウトや難易度に関しては、申し分ありません。戦略性の高いコースでなければ、試合の面白みに欠けるからです。そのようなコースであるからこそ、プロ達がドラマチックな戦いを繰り広げ、私達も試合に引き付けられるのです。そしてアマチュアゴルファーが、「あの（メジャー大会開催）コースでプレーしたい！」と思うのです。

しかし、メンバーシップゴルフ会員権という視点から考察すると、3つの条件が重要となります。

- ① コースよし
- ② メンバーよし
- ③ 資産価値よし

今回の検証では、メジャー大会開催コースのゴルフ会員権全てが、上記3条件を満たしているという訳ではない、という結果となりました。

メジャー大会開催という称号を得たゴルフ場であるのに、片手落ちの銘柄が存在するのは、至極残念です。

4大メジャー開催会員権の中で、法人接待用として、上記コースを購入検討する際、AIG 総研が、自信を持ってお勧めする銘柄は、下記の3銘柄です。

- ★ 茨城GC
- ★ 千葉CC
- ★ 東京よみうりGC

これらは、**資産面での安全度**は勿論、入会及び法人内書換の際、**手続きが簡易**である事。そして、**予約面でも、メンバーの優先権**を維持している事から、所有に際して、安心な銘柄と存じます。

AIG 総研が考える、メンバーシップゴルフ場の柱となる「ゴルフ会員権」の、資産価値を支える重要な要因の一つは「メンバー優先」であると考えます。料金、そして予約面でのメンバーの圧倒的な有利度。全てのメンバーシップゴルフ場の「基本」となる部分です。基本の根っことなる部分が、頑丈に構築されてないと、土台から揺らいでしまうのです。

～ 基本と原則に反するものは、例外なく破綻する。～

ピーター・ドラッカー

メンバーを無視した経営に走るゴルフ場の会員権は、残念ながら、相場価格下落の一途を辿るでしょう。

また、メンバーの高齢化が目立つ現在、次の世代を取り込む為の施策も必要でしょう。
「昔から、このやり方」という旧態依然の考えでは、次世代に魅力を伝えるのは困難です。

そして、今後のゴルフ場メンバー構築の重要なターゲットである「法人」に対しては、入会及び法人内書換の手続き等が「簡易」である事が、大きなポイントの一つとなります。

プロゴルフ界に、人気復活の兆しを感じられる今、我々ゴルフ業界に携わる人達は、守るべきところは守り、変化させるところを、改めて見つめ直し、原点に立ち返る事が必要でしょう。

(AI ゴルフ総研 五十嵐 品川 尾崎)

【巻末付録】

開催コースのコースレート及び距離データ

	コース名	エリア	H数	コースレート	距離(ヤード)	備考
1	古賀GC	福岡	18	75.0	6,820	
2	横浜CC	神奈川	36	西 73.2 東 71.1	13,450	西16コース 東2コース使用
3	岐阜関CC	岐阜	36	東 74.9 西 73.2	東7,256 西6,958	東コース使用
4	狭山GC	埼玉	27	西・東 73.7 東・南 73.4 南・西 73.7	西・東7,208 東・南7,024 南・西7,084	西・東コース使用 (7,208y)
5	六甲国際GC	兵庫	36	東 76.0 西 72.2	東 7,416 西 6,824	東コース使用
6	いぶすきG	鹿児島	18	74.4	7,151	
7	房総CC	千葉	54	東 74.2 西71.6 大上72.2	東7,324 西6,600 大上6,807	東コース使用
8	かねひで喜瀬CC	沖縄	18	74.0	7,168	
9	北海道クラシックGC	北海道	18	74.8	7,059	
10	太平洋C 江南コース	埼玉	18	72.0	7,020	
11	穴戸ヒルズCC	茨城	36	西 76.0 東 73.2	西7,425 東6,842	西コース使用
12	東京よみうりCC	東京	18	73.3	7,024	
13	茨城GC	茨城	36	東 73.3 西 73.0	東7,336 西7,095	
14	チェリーヒルズGC	兵庫	27	K・Q 71.7 P・K 71.4 P・Q 71.5	K・Q6,804 P・K6,804 P・Q6,758	キング・クイーンコース使用
15	小杉CC	富山	27	北・南 72.5 北・東 71.0 東・南 71.8	南・北6,869 北・東6,590 東・南6,729	南・北コース使用
16	安比高原GC	岩手	36	八幡平・岩手山 72.5 十和田・竜ヶ森 70.5	八幡平・岩手山6,979 十和田・竜ヶ森6,553	八幡平・岩手山使用
17	登別CC	北海道	18	73.7	7,094	
18	バサージュ琴海アイランドGC	長崎	18	74	7,107	
19	COCOPA RESORT CLUB白山ヴィレッジGC	三重	36	クイーン 72.8 キング 72.8	クイーン 7,018 キング 7,095	クイーンコース使用
20	千葉CC	千葉	63	野田 73.0 川間 73.1 梅里 73.6	野田 7,058 川間 7,031 梅里 7,083	野田コース使用
21	我孫子GC	千葉	18	72.8	6,923	
22	烏山城CC	栃木	27	二の丸・三の丸 74.2	二の丸・三の丸 7,181	二の丸・三の丸コース使用
23	片山津GC	石川	90	白山 75.7	白山コース 7,118	白山コース使用
24	宮崎CC	宮崎	18	71.6	6,586	