

# ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2020年12月）

## ～2020年度ゴルフ会員権業界を振り返って～

2020年、今年の世相を表す漢字一字は、「密」が選出されました。  
コロナウイルスで、多くの人が三密を含め、密を意識した一年でした。  
また、大切な人との関係が密接になり、人との繋がりを再認識する機会にもなりました。  
まさに、2020年度を表す漢字として、王道の一字と云えるでしょう。

AIゴルフ総研（以下AIG）が選んだ、2020年度のゴルフ業界を表す漢字は「変」です。  
コロナウイルスは、ゴルフ業界に様々な変化をもたらしました。  
プロトーナメントは、2020年の前半は軒並み中止になり、開催時には変化を余儀なくされ、無観客という初の試みがなされました。  
ゴルフ場にも、変革が起きました。スループレーを導入するコースが増え、これまでのやり方とは異なる営業スタイルを取り入れざるを得ない状況に変わりました。  
また他のスポーツより、密になり難いという理由から、ゴルフ場の来場者も、増加傾向に変動しました。

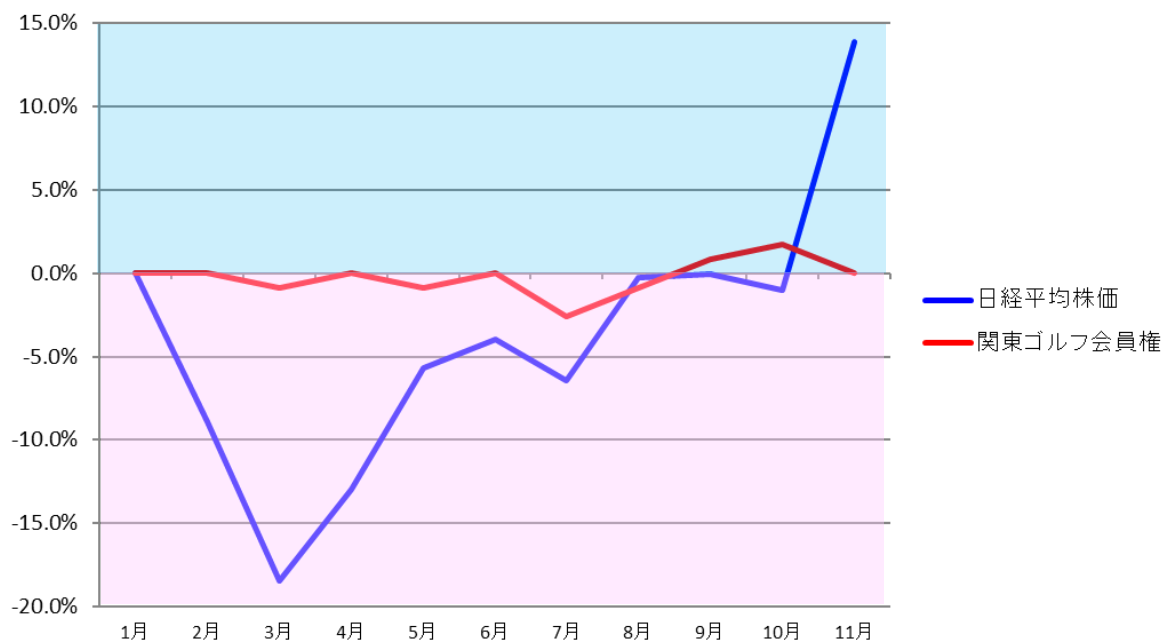
今年度の最終レポートは、例年通り「2020年度ゴルフ会員権業界を振り返って」をテーマにしてお届けします。  
コロナウイルスによって、これまでの生活様式が一変した2020年。  
ゴルフ会員権はどのような動きを示したのかを、様々な角度から検証致します。

- 目次【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
- 【2】1都5県の平均相場推移と騰落率
- 【3】ゴルフ会員権格付評価別の平均相場推移と騰落率
- 【4】ゴルフ会員権格付評価 都県別 騰落率
- 【5】AIG48銘柄平均相場と1都5県平均相場騰落率
- 【6】2020年度 1都5県 上昇額 上昇率 No1コース

## 【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 418 コース)

<2020 年度 日経平均株価とゴルフ会員権相場の指数推移>



2020 年度、日経株価は、コロナショックにより大暴落となりました。しかし、春以降は数値が反転し、11月17日には、29年半ぶりに終値が26,000円を上回りました。

対し、ゴルフ会員権相場は、多少の上下はあるものの、年間を通し、ほぼ横這いに推移しました。

コロナにより、世間では行動の自粛が促されました。しかし、ゴルフ業界では、ゴルファーのプレー回数が増えました。特に、近場のコースでのプレー回数が増えた事により、ゴルフ会員権を購入する傾向が強まった1年となりました。

結果、2020年度の会員権購入は、法人層でなく個人層が中心となり、名義書換料等を含めた総額が500万円以下の中堅銘柄に人気集中しました。そのため、相場には大きな変動が見受けられず、横這いに推移したグラフとなりました。

10月からの会員権相場は、数値が右肩下がりとなっています。これは、2020年の上期は、保有会員権の整理に手が回らなかった法人が多くありました。しかし、下期に入り、売却整理のお問合せが増えたことが、相場下落に影響を与えました。年末年始は、例年以上に売却傾向が増加する可能性が高いと予想されます。

## 【2】 1都5県の平均相場推移と騰落率（2020年1月～11月 相場流通249コース）

### <1都5県 月別平均相場推移と騰落率>

(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	平均価格	騰落率
東京都	14	721	711	710	744	696	696	695	692	696	706	713	707.3	-1.1%
神奈川県	28	272	282	281	263	262	261	265	274	296	300	301	277.9	10.7%
千葉県	70	150	152	151	150	150	148	150	150	149	148	149	149.7	-0.7%
埼玉県	42	76	70	78	78	76	76	74	74	72	74	75	74.8	-1.3%
茨城県	62	68	69	67	66	65	66	65	66	68	67	69	66.9	1.5%
栃木県	33	29	29	28	27	28	29	29	28	29	29	28	28.5	-3.4%
平均値												217.5	1.0%	

昨年の1都5県の騰落率の平均値は、-4%だったのに対し、今年は平均値がプラスに転じました。

騰落率がマイナス値を示したエリアは、東京都・千葉県・埼玉県・栃木県です。

東京都は、法人接待向け銘柄が多いエリアです。今年のコロナの影響から、法人は購入より、売却整理の傾向が強くなり、東京都の騰落率に影響を与えました。

対し、**神奈川県**の騰落率は**プラス**です。今年は、**相模原GC**や**磯子CC**の人気が高まりました。また神奈川県には、**戸塚CC**や**平塚富士見CC**等の名門コースもあり、法人に限らず個人にも人気が高い銘柄の多いエリアです。コロナの影響から、個人のゴルファーが、遠方コースから近隣の優良コースへ、ホームコースの差し替え検討を多く行った影響が、数値に表れていると推察されます。

千葉県と埼玉県の騰落率は、マイナスとなりました。しかし、平均額の差を確認すると「1万円」であり、さほど大きな影響はなく、横這いに推移したと云えるでしょう。栃木県も同様で、平均額の差は「1万円」です。パーセントが高いのは栃木県の会員権平均値が低い為です。

茨城県の騰落率は、**プラス**です。名門コースの**大和根CC**が、安定した人気を誇り、堅実な相場を維持しています。

### 【3】 ゴルフ会員権格付評価別の平均相場推移と騰落率（2020年1月～11月）

※ AIG 格付評価とは…母体安全度や預託金償還リスク等、客観的 10 項目から算出した AIG オリジナルの評価査定方法です。

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
格付S	1	1,567	1,540	1,573	1,545	1,545	1,595	1,622	1,622	1,622	1,815	1,815	15.8%
格付A	34	760	772	769	770	748	744	744	755	760	738	777	2.2%
格付B	61	92	88	91	88	89	89	87	87	87	88	88	-4.3%
格付C	94	30	30	30	29	29	29	30	29	27	26	27	-10.0%
格付D	59	12	12	11	12	12	11	12	12	13	13	13	8.3%
												全体平均	1.0%

騰落率がプラスに着地したのが、**格付評価S**の銘柄です。マイナスが**格付評価B及びC**の銘柄でした。

資産としての安全度の高い**格付評価S及びA**銘柄の騰落率は、プラスで着地しました。会員権を購入する際、経営が安定しており、メンバーの優先的予約権等、会員権の基本を忠実に守っている銘柄を選ぶという流れは、今後も変わらない大切なポイントの一つです。

**格付評価D**銘柄は、価格として1万円しか変動しておりません。騰落率は高い数値となりますが、実際の値動きとしては、大幅な動きはありません。**格付評価D**銘柄は、ほぼ底値で推移しており、価格の変動がほとんど無いと云えます。この評価のゴルフ場は、ビジター土日祝日の予約が、ネット経由で可能なゴルフ場ばかりです。今後も、価格が大幅に上昇するとは見込めないクラスでしょう。

マイナスとなった**格付評価B及びC**の銘柄を考察します。

**格付評価B及びC**の銘柄を購入検討するのは、個人が、8割以上を占めています。会員権の平均価格を見ると、**格付評価B**銘柄は約90万円前後、**格付評価C**銘柄は約30万前後です。個人が会員権を選ぶ場合、複数人で同時に購入されるケースも少なくありません。そして、出来るだけリーズナブルに購入したいというリクエストが多くなり、結果、会員権の人気はあるものの、全体の相場数値に対しマイナスに影響してしまいます。

今後は、**ゴルフ会員権の2極化に加速**がかかると予想されます。圧倒的な資産価値の有るゴルフ会員権かそれとも、そうでないゴルフ会員権か。格付評価の高い銘柄しか、購入検討として選ばれなくなる日も遠くないかもしれません。

#### 【4】 ゴルフ会員権格付評価 都県別 騰落率（2020年1月～11月）

##### <ゴルフ会員権格付評価別及び都県別の騰落率まとめ>

（単位：万円）

	格付S			格付A			格付B		
	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率
東京都	-	-	-	1,846.3	1,831.5	-0.8%	87.7	80.4	-8.3%
神奈川県	1,567.5	1,815.0	15.8%	986.8	1,098.4	11.3%	54.1	63.0	9.6%
千葉県	-	-	-	661.3	664.8	0.5%	116.7	116.2	-0.4%
埼玉県	-	-	-	216.1	227.3	5.2%	109.2	100.4	-5.8%
茨城県	-	-	-	538.4	577.5	7.3%	82.3	73.3	-10.9%
栃木県	-	-	-	37.4	46.7	3.4%	76.8	68.9	-10.3%
平均相場	1,567.5	1,815.0	15.8%	714.4	741.0	3.7%	87.8	83.7	-4.4%

	格付C			格付D		
	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率
東京都	127.3	125.8	-1.2%	4.9	8.8	79.6%
神奈川県	29.2	22.5	-22.9%	7.9	7.6	-3.8%
千葉県	39.6	32.5	-17.9%	14.4	20.9	45.1%
埼玉県	20.5	20.2	-1.5%	18.2	18.4	1.1%
茨城県	15.0	13.7	-8.7%	10.1	9.9	-2.0%
栃木県	20.3	20.6	1.5%	6.8	7.2	5.9%
平均相場	42.0	39.2	-8.5%	10.4	12.1	9.3%

格付評価別の銘柄を、更に都県別で分類します。

前述【2】のデータからも、**神奈川県**の平均相場が上昇しておりましたが、上記のデータからも、**神奈川県**の格付評価の高い銘柄（格付評価S～B）の**人気が高まった**という結果が導き出されました。

その他の都県も、東京都以外の格付評価A銘柄は、価格が上昇しているという結果です。

今期は、コロナで軒並み法人が整理方向にシフトすると予想しておりました。ほとんどの法人は売却整理傾向ですが、反対に、優良銘柄との差し替えを行う法人も出てきました。

コロナで、夜の会食は、いまだに自粛傾向が続いています。その代わりに、ゴルフ場でプレーから食事までを完結させる接待の、人気が高まっています。

そのためか、近隣優良銘柄のご購入を検討される企業からのお問合せも、徐々に入っております。

## 【5】 AIG48(※)銘柄平均相場と1都5県平均相場騰落率(2020年1月～11月)

※AIG48銘柄とは…AIゴルフ総研が管理する上場クラス法人約200社で、所有数が多い関東圏内のTOP48銘柄です。

### < AIG48銘柄 11月 平均相場 >

(単位：万円)

AIG48平均相場	523.1
騰落率	2.1%

### < 1都5県銘柄 11月 平均相場 >

(単位：万円)

1都5県平均相場	121.9
騰落率	2.0%

法人所有数が多いAIG48該当銘柄と、1都5県銘柄の平均相場の騰落率は、ほぼ同じ数値という結果です。2020年は、法人・個人ともに平均して取引が行われたと推測されます。

### < AIG48銘柄 上昇率 TOP15 >

(単位：万円)

	コース名	1月中間値	11月中間値	上昇率	<上昇額>
1	府中CC	217	385	77.4%	168
2	アスレチックガーデンGC	71	107	50.7%	36
3	袖ヶ浦CC	225	310	37.8%	85
4	相模原GC	429	577	34.5%	148
5	大利根CC	330	440	33.3%	110
6	日光CC	37	46	24.3%	9
7	鶴舞CC	115	143	24.3%	28
8	龍ヶ崎CC	162	189	16.7%	27
9	磯子CC	1,567	1,815	15.8%	248
9	日高CC	209	242	15.8%	33
11	千葉CC	347	390	12.4%	43
12	東京よみうりCC	891	990	11.1%	99
13	高麗川CC	158	176	11.4%	18
14	東松山CC	151	167	10.6%	16
15	中山CC	184	203	10.3%	19
15	桜ヶ丘CC	698	770	10.3%	72

**府中CCの上昇率が77%**と抜きんでております。府中CCは2020年4月に入会条件を2点緩和しました。

①推薦保証人の在籍年数を5年から3年に変更。②法人内記名者変更時の推薦保証人の同席を不要に変更。推薦者の在籍年数が減る事で、該当者が増えた点、そして法人内記名者変更の手続きが簡易になった点、この2点にプラスして、これまでの会員権価格が安すぎた事も相俟って、価格が急上昇したと考察されます。

**アスレチックガーデンGC**は、圏央道からのアクセスもよく、名義書換料も60万円と比較的リーズナブルな事から、安定した人気を保っています。

**袖ヶ浦CC**は、これまでは2口所有で「法人名義」が可能だった点を、1口からでも法人名義が可能と変更しました。元々、個人名義のゴルフ会員権を所有していた法人にも、嬉しい変更です。この変更により、法人が、袖ヶ浦CCを手放す確率も低くなると予想されます。

**相模原GC**は、2019年度の入会条件緩和に続き、入会預託金の減額（800万円⇒600万円）を行いました。結果、会員権価格が上昇しました。

**大利根CC**は、推薦会員の人数を2名から1名に変更、そして推薦会員の面接の同伴を不要とした理由から、こちらも人気が高まり、売却希望がなかなか出てこない状況です。

このように、元々ポテンシャルの高いゴルフ場は、入会条件のハードルを下げる事で、会員権価格は右肩上がりとなります。

メンバーの高齢化が進み、アクティブメンバーの減少に頭を悩ませている名門コースも少なくありません。今後は、これまでのやり方に固執するのではなく、問題解決の為に柔軟な考え方を、どんどん取り入れ、実行する事が必要となります。

## 【6】 2020年度 1都5県 上昇額 上昇率 No1コース

続いて、2020年の1都5県で、価格の上昇額と上昇率のNo1銘柄を、まとめました。

※ 1都5県の平均相場 121万円以上の銘柄を記載します。また各都県の平均相場が121万円を下回る場合は、対象エリアの平均相場以上の銘柄を記載します。

### 【東京都】 東京都の平均相場:707万円 ⇒ 1都5県の平均相場値(121万円)を採用

上昇額 No1		2020年 単位:万円	上昇率	上昇率 No1		2020年 単位:万円	上昇率
小金井CC	上昇額	247	6%	府中CC	上昇額	168	77%
	推移	4,125⇒4,372			推移	217⇒385	

### 【神奈川県】 神奈川県の平均相場:277万円 ⇒ 1都5県の平均相場値(121万円)を採用

上昇額 No1		2020年 単位:万円	上昇率	上昇率 No1		2020年 単位:万円	上昇率
磯子CC	上昇額	248	16%	葉山国際CC	上昇額	61	74%
	推移	1,567⇒1,815			推移	82⇒143	

### 【千葉県】 千葉県の平均相場:149万円 ⇒ 1都5県の平均相場値(121万円)を採用

上昇額 No1		2020年 単位:万円	上昇率	上昇率 No1		2020年 単位:万円	上昇率
袖ヶ浦CC	上昇額	85	38%	成田GC	上昇額	59	76%
	推移	225⇒310			推移	78⇒137	

【埼玉県】 埼玉県の平均相場:75万円 ⇒ 1都5県平均相場を下回る為、埼玉県の平均相場値を採用

上昇額 No1		2020年 単位:万円	上昇率
日高CC	上昇額	33	16%
	推移	209⇒242	

上昇率 No1		2020年 単位:万円	上昇率
日高CC	上昇額	33	16%
	推移	209⇒242	

【茨城県】 茨城県の平均相場:66万円 ⇒ 1都5県平均相場を下回る為、茨城県の平均相場値を採用

上昇額 No1		2020年 単位:万円	上昇率
大利根CC	上昇額	110	33%
	推移	330⇒440	

上昇率 No1		2020年 単位:万円	上昇率
アスレチック ガーデンGC	上昇額	36	50%
	推移	71⇒107	

【栃木県】 栃木県の平均相場:28万円 ⇒ 1都5県平均相場を下回る為、栃木県の平均相場値を採用

上昇額 No1		2020年 単位:万円	上昇率
プレスレージCC	上昇額	17	21%
	推移	80⇒97	

上昇率 No1		2020年 単位:万円	上昇率
セブンハンドレッドC	上昇額	14	88%
	推移	16⇒30	

東京都の上昇額No1は、**小金井CC**がランクインしました。常に安定した人気を誇ります。

上昇率No1は**府中CC**です。入会条件緩和が、相場形成に功を奏しました。

神奈川県の上昇額トップは、**磯子CC**です。アクセスの利便性、そして入会条件の簡易さが人気を保っています。

上昇率トップは**葉山国際CC**で、名義書換料半額キャンペーンを行い、価格が上昇しました。

千葉県の上昇額1位は、法人所有を簡易にした**袖ヶ浦CC**です。上昇率での1位は**成田GC**です。アコーディアグループのコースですが、こちらはビジターの土日祝予約を予約サイト経由では受け付けておりません。

土日祝のメンバー優先的利用権の重要さが、価格に反映されている銘柄です。

埼玉県は、上昇額及び上昇率のトップが同じ銘柄で、**日高CC**です。名義書換料と入会預託金が100万円と、埼玉県名門コース内では低額な点が人気です。

茨城県は、**大利根CC**が上昇額ではトップです。此方も府中CC同様、入会条件の緩和により価格が上昇しました。上昇率では**アスレチックガーデンGC**がランクインです。

栃木県の上昇額のトップの**プレスレージCC**です。この銘柄は、ゴルフ場で、新規募集をおこなっています。しかし、ゴルフ場の募集金額より、リーズナブルに入会したいと希望する方も多いため、購入希望が増加しました。預託金額面を名義書換料に充当できる為、市場からの購入も検討の一つとなります。

上昇率トップの**セブンハンドレッドC**は、法人無記名のゴルフ会員権で、社員の福利厚生用として選ばれる銘柄です。

2020年ゴルフ会員権相場は、コロナウイルスの影響で、大打撃を受ける1年となるのではと、危惧しておりました。しかし、逆にコロナのおかげで、ゴルフが持つ魅力が、他のスポーツと比べ圧倒的に注目された結果、ゴルフ会員権相場にも、多少の追い風となり、何とか相場数値を維持した年であったと云えるでしょう。



## 【後記】

### 2021 年は、十干十二支 <sup>かのと</sup> 辛 <sup>うし</sup> 丑 <sup>ろっばくきんせい</sup> 六白金星 の年

十干では、宇宙の意思が余分な枝を切り落とし、新しく構成する意味を持つ「辛」の年。

十二支では、大地の氣が何かをつかみ取ろうとする作用が、働く意味を持つ「丑」です。

**辛丑の年は、古い殻を脱ぎ捨てて、新たな時代の覇者になるべく、試行錯誤が繰り返される意味を持ちます。紆余曲折の末に、その後の時代の流れを作っていく年。新たな時代の基礎をつくる動きが始まる年となります。**

2021 年の九星は、**六白金星**の年です。

国家間の覇権争いが激化したり、政治や金にまつわる問題が噴出する可能性が高い年と云われています。

2021 年は、**変化**を余儀なくされる年になります。

2017 年から続いたシンギュラーポイントが 2019 年で終わり、2020 年には新しい時代が幕を開けました。今は、大きな時代の動きの中で、社会が不安定な状況です。2021 年こそ、時代の潮目の在りようを見極めて思考するときのようです。

今後も生活方式が、以前のように戻るという事はないかもしれませんが、新しい生活様式から、ゴルフが持つ、**密**になりにくいという、これまでは氣にも留めていなかった点がフォーカスされました。

数多あるスポーツの中でも、これからゴルフを始めようとする人が増加するチャンスでもあります。新たなゴルファーが増える事で、会員権に興味を持つ人も増えるでしょう。しかしながら、これまでのやり方を踏襲するだけでは、新しい世代を取り込むには、まだ魅力が足りないのも確かです。先を見越しているゴルフ場は、料金や手続きの見直しにいち早く取り組んでいます。結果、興味を示すゴルファーが増え、会員権価格も上昇しました。

先を読み、先手を打ち、いち早く時代の流れに乗る事が、今後は更に重要となるでしょう。

2020 年は、有無も言わず、変化せざるを得ない状況下でした。

**2021 年度以降は、時代の一步先を見据えて自ら変化することが、今まで以上に大切になるの**かもしれません。

**最後に、新しい年 2021 年が皆様にとって、益々良い年になるよう心から祈念申し上げます。**

(AIゴルフ総研 五十嵐雅弘 品川なつみ)