

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2021年3月）

～世界で選ばれた日本のゴルフ場 TOP30 の考察～

コロナ禍で、私たちの生活様式は否応なしに変化しました。その影響もあり、ゴルフ場は、来場バブルに沸いているコースも少なくありません。都心近隣では、ここ10年間で、来場者数が最も多い年だったというゴルフ場もあります。

ゴルフ場への来場回数が増えたことから、法人・個人共に、優良銘柄の会員権購入検討のお問合せが増加しています。結果、売り手市場となり価格が急上昇した銘柄や、なかなか購入出来ないという銘柄も出てきました。

そして、購入検討のお問合せを頂く際、一番多いのは「近隣コースだと、どの銘柄がお薦めか？」というご質問です。AIゴルフ総研（以下AIG）では、「**ゴルフ会員権格付評価※**」を用いて、会員権を、**資産としての安全度の視点**から考察して、推奨コースをご提案しています。

※経営母体や抵当権、預託金の返還リスク等客観的10項目から算出した、AIGオリジナルゴルフ会員権評価

別角度では、**プレーヤー視点でのコース選び**があります。しかしながらプレーヤー視点の評価は、各々の主観的な意見が入り込んでしまう為、信憑性に欠けるとも云えます。

世界のゴルフプレーヤー視点から、ゴルフ場を評価したサイトがあります。

イギリスのランキングサイト“**Top100 golf courses**”です。ここでは、ゴルフ関連出版物で、ベストコースとして選ばれているゴルフ場を精査し、対象のゴルフ場でプレーしたことのあるゴルファーの意見を取り入れ、ランキングを作成しています。そして、日本のゴルフ場ランキングも記載されています。

そこで今回のレポートは、イギリスの Top100 golf courses で、プレーヤー視点で選ばれた日本のゴルフ場、TOP30コースを会員権の視点から考察して参ります。

今回のテーマは、「**世界で選ばれた日本のゴルフ場 TOP30の考察**」です。

【1】 世界に選ばれた日本のゴルフ場 TOP30

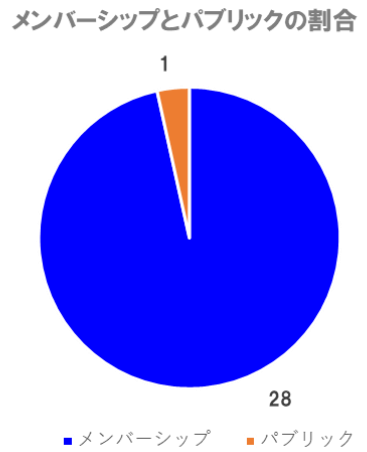
Top100 golf courses で選ばれた、日本のゴルフ場 TOP30 は、下記のゴルフコースとなります。

順位	ゴルフ場名	コース	都道府県	順位	ゴルフ場名	コース	都道府県	順位	ゴルフ場名	コース	都道府県
1	廣野GC		兵庫県	11	日光CC		栃木県	21	那須GC		栃木県
2	川奈ホテルGコース	富士	静岡県	12	龍ヶ崎CC		茨城県	22	箱根CC		神奈川県
3	鳴尾GC		兵庫県	13	北海道クラシックGC		北海道	23	フェニックスCC	高千穂-住吉	宮崎県
4	東京GC		埼玉県	14	富士桜CC		山梨県	24	太平洋C	御殿場	静岡県
5	横浜CC	西	神奈川県	15	下関GC		山口県	25	茨城GC	西	茨城県
6	小野GC		兵庫県	16	東京クラシック		千葉県	26	東広野GC		兵庫県
7	霞ヶ関CC	東	埼玉県	17	鷹之台CC		千葉県	27	ゴールデンバレーGC		兵庫県
8	我孫子GC		千葉県	18	霞ヶ関CC	西	埼玉県	28	六甲国際GC	東	兵庫県
9	大洗GC		茨城県	19	勝浦GC		千葉県	29	千葉CC	梅郷	千葉県
10	古賀G・C		福岡県	20	軽井沢GC		長野県	30	伊勢CC		三重県

名門コースと呼ばれるゴルフ場が名を連ねています。東京オリンピックで使用される予定の霞ヶ関 CC は、東・西の両コースともランクインしています。**29 銘柄(30 コース)**中、**24 銘柄が、日本男子・女子のメジャー大会で使用されたゴルフ場**です。(東京クラシック・勝浦GC・軽井沢GC・那須GC・伊勢CC以外)

上記 **29 銘柄(30 コース)**を分類して参ります。

【1-1】ゴルフ場運営方法とエリア別分類



29 銘柄中、28 銘柄がメンバーシップ制という結果です。
パブリック（**川奈ホテル G コース**）は、非会員制で誰でもプレーが可能なゴルフ場です。

上記のメンバーシップ制のゴルフ場で、大手予約サイト経由でのビジター土日予約が可能なゴルフ場は、残念ながら 5 銘柄（**北海道クラシック GC、勝浦 GC、フェニックス CC、東広野 CC、伊勢 CC**）ありました。

エリア別 分類

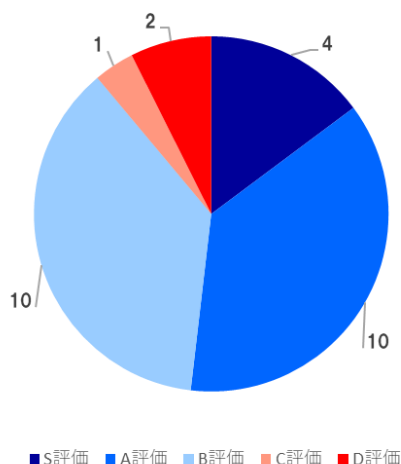
北海道	東北	関東	中部	関西	中国	四国	九州
1	0	18	0	7	1	0	2

29 銘柄のゴルフ場中、18 銘柄のゴルフ場（62％）が、関東に集中しています。東北や中部、そして四国のコースは選出されておりません。

【1-2】AIG 格付評価での分類(パブリックを除いた、メンバーシップゴルフ場 27 銘柄)

※東京クラシックは、単純なゴルフ場利用の会員権ではない為、評価から除外しております。

AIゴルフ総研 格付評価別 区分け



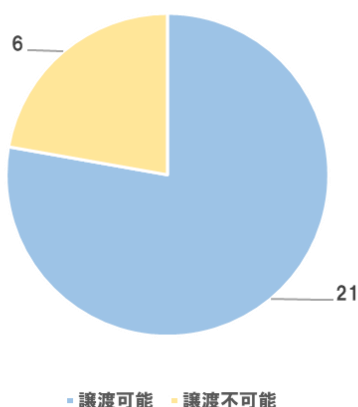
AIG では、資産としての安全度から、**格付 B 評価以上の銘柄を推奨**しています。S～B 評価以上の銘柄が 88%を占めており、ランキング内のゴルフ場は、安全度が高い会員権がそろっていると云えます。

格付 C 及び D 評価のコースは、**太平洋 C**と**東広野 CC**、そして**勝浦 GC**の 3 銘柄です。

格付 C・D の銘柄は、法的整理銘柄、若しくは預託金返還のリスクが高い為、低い評価となっています。

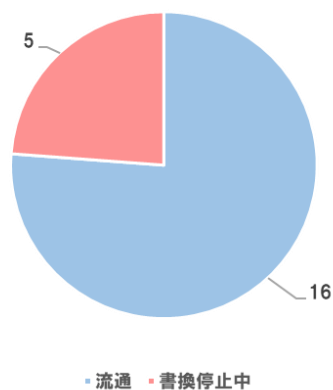
【1-3】ゴルフ会員権 市場売買状況

譲渡可能 譲渡不可能 区分け



譲渡可能な21銘柄の市場流通状態

譲渡可能な 21 銘柄



譲渡可能（市場で売却出来る）な銘柄は 21 銘柄、譲渡不可能（市場で売却出来ない）な銘柄は 6 銘柄（**廣野 GC** **鳴尾 GC** **東京 GC** **霞ヶ関 CC** **軽井沢 GC** **那須 GC**）です。

譲渡不可、且つすべての銘柄がプレー権（預託金ゼロ円）なので、名門コースではありますが、資産価値はありません。

また、譲渡可能な 21 銘柄の内、市場の流通状態は 16 銘柄が流通しており、5 銘柄（※）は名義書換停止中です

- ※勝浦 GC 【長期停止中】
- 富士桜 CC 【長期停止中】
- 六甲国際 GC 【新規募集の為】
- 太平洋 C 【新規募集の為】
- 東広野 GC 【長期停止中】

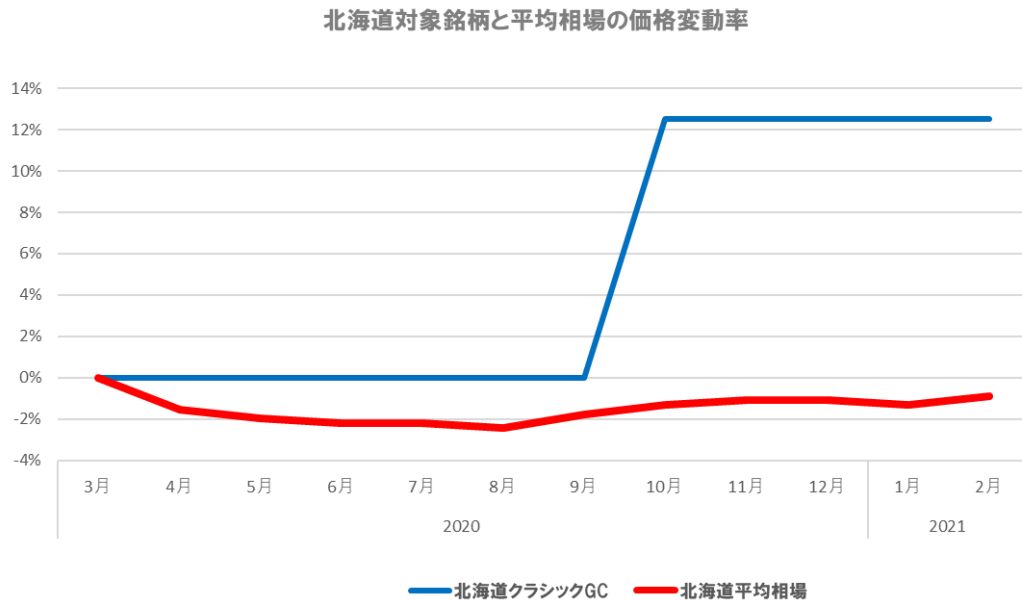
【2】 市場流通銘柄の精査

続いて、現在、市場流通している 16 銘柄を、精査致します。

【2-1】 会員権価格の推移

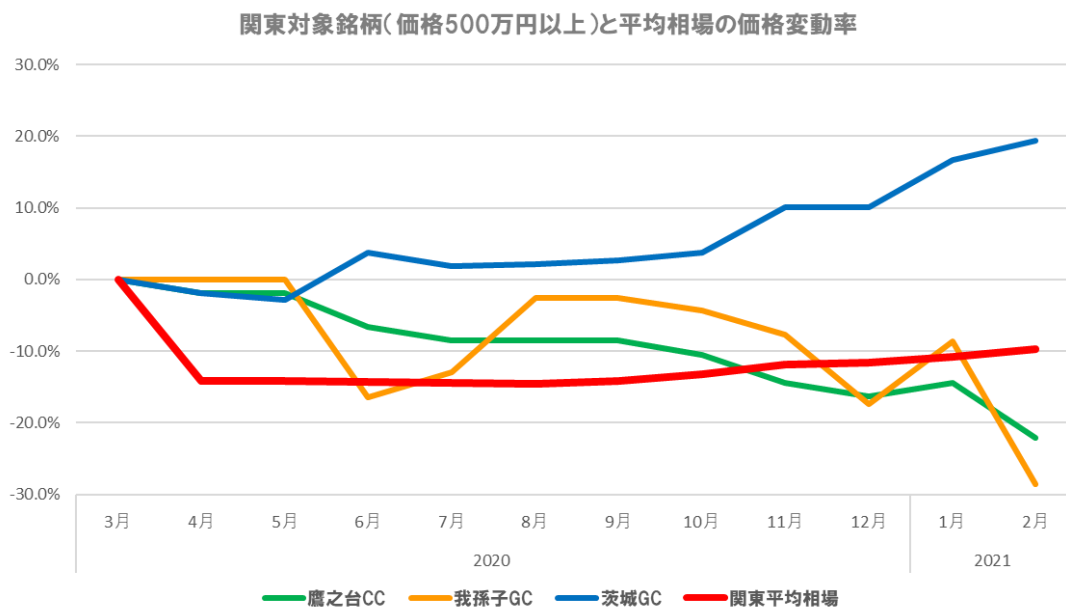
現在と 1 年前とを比較して、対象ゴルフ場の会員権価格と、各エリアの平均相場価格の変動率を考察します。

<北海道エリア>



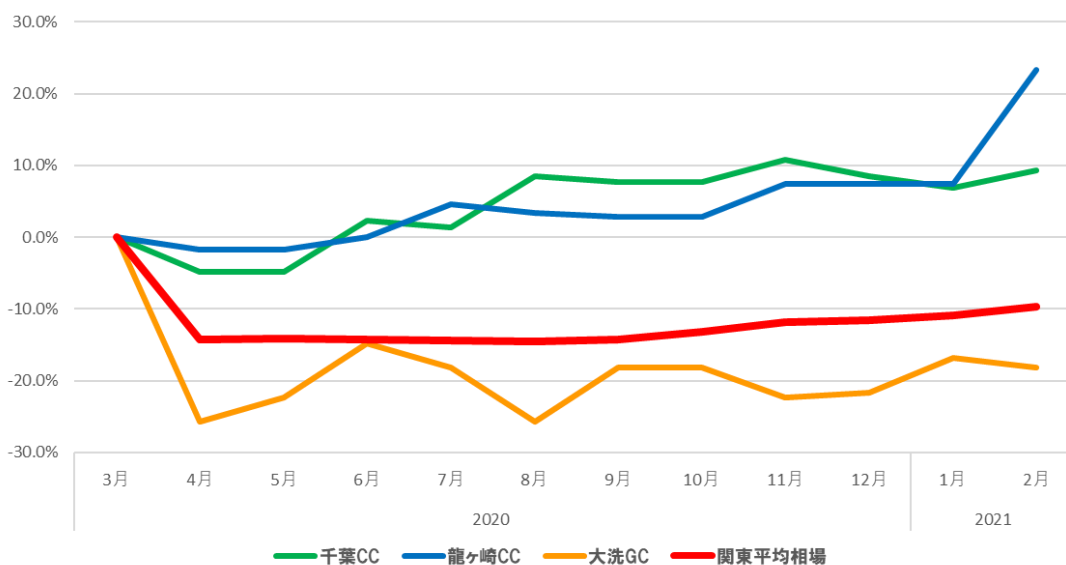
北海道クラシック GC の変動率は、北海道の平均相場より多少高いという結果です。昨年 10 月より率が上昇していますが、価格で見ると 5 万円の変化です。

<関東エリア>



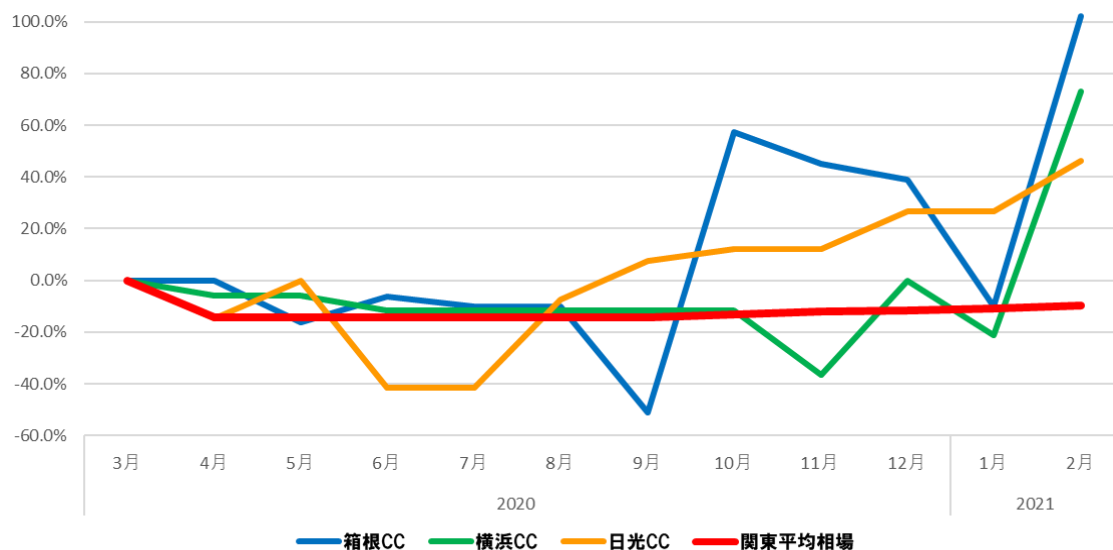
茨城 GC の変動率は上昇しているのに対し、鷹之台 CC と我孫子 GC は軟調傾向です。これは、名義書換料が影響していると推察されます。千葉県の名義書換料が、共に 330 万円ですが、茨城 GC は 110 万円です。この点が相場価格に影響をもたらしています。

関東対象銘柄(価格100万円以上)と平均相場の価格変動率



千葉 CC と龍ヶ崎 CC は安定した相場推移です。対して、大洗 GC は下落しています。この理由も名義書換料と年会費の値上の為と推察されます。大洗 GC は、これまでの名義書換料 110 万円を 165 万円に、そして年会費は 5.5 万円を 8.8 万円に値上しました。

関東対象銘柄(価格100万円未満)と平均相場の価格変動率



2021 年の年始より、箱根 CC と横浜 CC の会員権価格が急上昇しています。

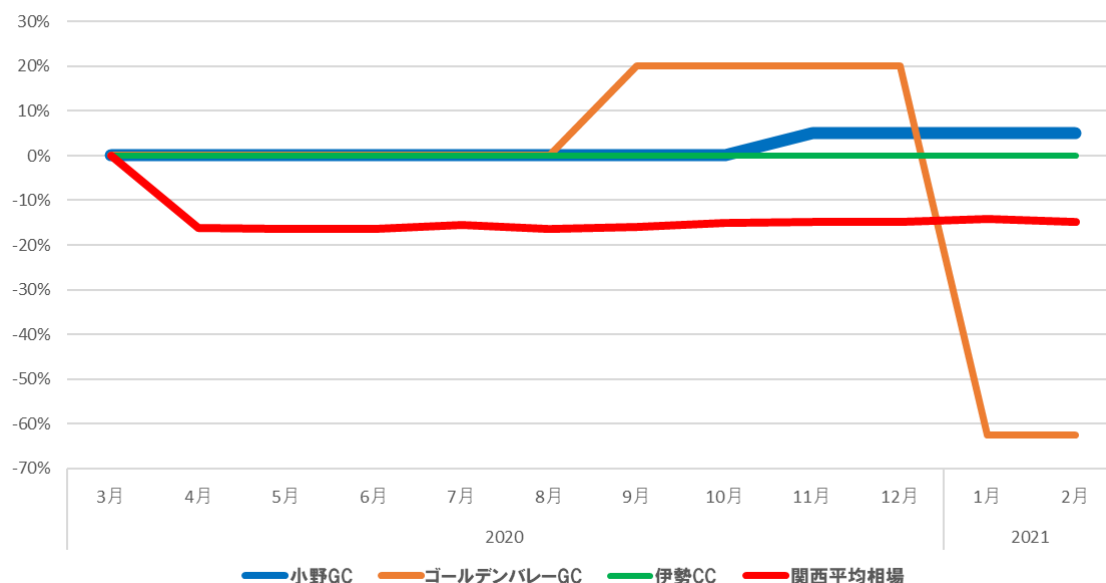
箱根 CC は、入会預託金の見直しを行う影響です(800 万円⇒400 万円に減額)。

横浜 CC は、コロナの影響で、都心から近い銘柄を選ぶ傾向が強まり、会員権価格が低額な横浜 CC を選ぶ方が増えてきた為と推察されます。

日光 CC も変動率は上昇しておりますが、栃木県という場所柄、残念ながら今後の継続的な上昇は、難しいと予想されます。

<関西エリア>

関西対象銘柄と平均相場の価格変動率

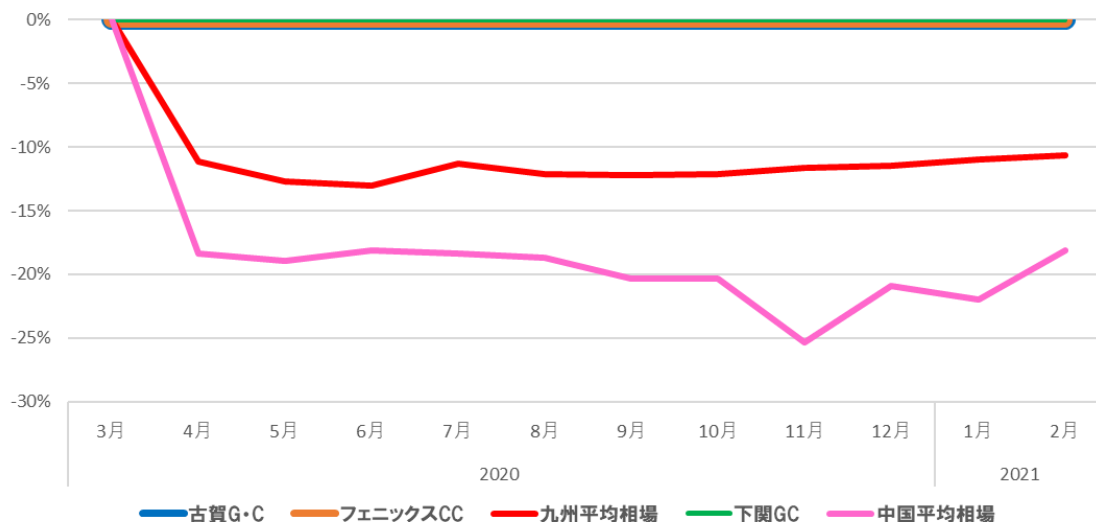


関西平均相場の変動率は下落し、ほぼ横這で推移しています。そして、**小野 GC**、**伊勢 CC** の両コースは 1 年前と比較して、変動率はほぼ変わらないという結果です。

ゴールデンバレーGC の変動率が急落しています。ここは、関西エリアで、最もコースレートが高いゴルフ場です（77.4）。法人は、コース難易度が高すぎるゴルフ場は、接待向けでない為、会員権の購入を候補から外す傾向があります。

<中国・九州エリア>

中国・九州対象銘柄と平均相場の価格変動率



中国、九州の平均相場の変動率は下落したのに対して、対象の**下関 GC**、**古賀 G・C** そして**フェニックス CC** の変動率に変化はありません。優良銘柄と云えるでしょう。

関東、中部、関西エリア外の銘柄はよほどの事が無い限り、大きな価格変動は見られません。しかし、コロナの影響で、地方銘柄の売却希望が増加傾向です。法人の出張が減り、地方銘柄を利用する機会が減ったことが原因でしょう。今後は、上記 3 銘柄も価格が下落すると予想されます。

【2-2】入会諸経費 概算

入会諸経費を一覧にします。

会員権価格+名義書換料+入会預託金（※）+年会費の総額で試算します。

※入会預託金…一時預入金。売却時に、コースより直接返還されます。

入会費用 概算まとめ

単位：万円

ゴルフ場名	都道府県	会員権価格	名義書換料	入会預託金	年会費	合計
鷹之台CC	千葉県	1,100	330	-	19.8	1,450
茨城GC(法人名義)	茨城県	1,100	110	-	4.4	1,214
箱根CC	神奈川県	99	275	800	13.2	1,187
横浜CC	神奈川県	90.7	440	600	13.2	1,144
我孫子GC	千葉県	451	330	100	19.8	901
古賀G・C	福岡県	525	330	-	13.2	868
千葉CC	千葉県	385	165	300	8.8	859
小野GC	兵庫県	400	330	-	79.2	809
龍ヶ崎CC	茨城県	217.25	220	30	11	478
大洗GC	茨城県	121	165	15	8.8	310
日光CC	栃木県	60.5	220	-	9.9	290
北海道クラシックGC	北海道	45	220	-	3.3	268
フェニックスCC	宮崎県	155	66	-	5.3	226
伊勢CC	三重県	56	55	-	5.5	117
下関GC	山口県	25	66	-	13.2	104
ゴールデンバレーGC	兵庫県	15	55	-	5.28	75

※箱根 CC は 2021 年 4 月以降、入会預託金を減額

総額 1,000 万円以上が 4 銘柄、1,000 万円未満が 12 銘柄です。

法人の会員権担当者に、ご注目頂きたいのは、「会員権価格」と「名義書換料」との割合です。

鷹之台 CC の会員権価格に対する名義書換料の割合は、30%、そして茨城 GC は 10%です。対し、箱根 CC は 280%、横浜 CC は 440%、日光 CC は 360%、北海道クラシックは 480%、下関 CC は 260%、そしてゴールデンバレーGC は 360%です。これらの会員権は、会員権価格よりも名義書換料の方が高い銘柄です。

法人は、会員権価格よりも名義書換料の方が高い銘柄の購入は避けます。購入後、減損処理のリスクが有るためです。法人に選ばれる会員権は、名義書換料も重要なポイントです。

以前から、ゴルフ会員権業界では、「名義書換料の金額が高すぎる」という意見が声高に叫ばれています。単純な名義書換料の値上は、会員権価格の下落を助長するだけで、マイナス要因でしかないでしょう。

【2-3】初回入会手続き及び法人内記名者変更手続きの比較

各銘柄の初回入会手続きと、法人内記名者変更手続き（2回目以降）を確認します。

初回入会手続き 法人内記名者変更手続き 比較表

ゴルフ場名	都道府県	名義書換（初回）						法人内記名者変更（2回目以降）					
		名義書換料	推薦者	面接	同伴プレー	他クラブ	HD CP	法人内記名者変更料	推薦者	面接	同伴プレー	他クラブ	HD CP
鷹之台CC	千葉県	300万円	2名	有	なし	なし	なし	230万円（2口所有）	なし	なし	なし	なし	なし
箱根CC	神奈川県	250万円	2名	なし	なし	要	要	200万円（3口所有）	なし	なし	なし	なし	要
横浜CC	神奈川県	400万円	1名	有	なし	なし	なし	100万円	なし	有	なし	なし	なし
我孫子GC	千葉県	300万円	2名	有	なし	なし	なし	210万円（現在入会不可）	なし	有	なし	なし	なし
古賀G・C	福岡県	300万円	2名	有	なし	なし	なし	60万円	2名	有	なし	なし	なし
千葉CC	千葉県	150万円	1名	有	なし	なし	なし	150万円	1名	有	なし	なし	なし
茨城GC	茨城県	100万円	2名	有	なし	なし	なし	10万円（法人名義）	なし	なし	なし	なし	なし
小野GC	兵庫県	300万円	2名	有	有	なし	なし	150万円	なし	有	有	なし	なし
龍ヶ崎CC	茨城県	200万円	2名	有	なし	要	要	200万円	なし	有	なし	なし	なし
大洗GC	茨城県	150万円	2名	有	なし	なし	なし	70万円（4口所有）	2名	なし	なし	なし	なし
日光CC	栃木県	200万円	2名	有	なし	なし	なし	90万円	なし	有	なし	なし	なし
北海道クラシックGC	北海道	200万円	2名	なし	有	なし	なし	20万円	なし	なし	なし	なし	なし
フェニックスCC	宮崎県	60万円	2名	なし	なし	なし	なし	30万円	なし	有	なし	なし	なし
伊勢CC	三重県	50万円	1名	有	なし	なし	なし	30万円	なし	有	なし	なし	なし
下関GC	山口県	60万円	2名	有	なし	なし	なし	30万円	2名	有	なし	なし	なし
ゴールデンバレーGC	兵庫県	50万円	1名	有	なし	なし	なし	預託50万円 プレー権25万円	1名	有	なし	なし	なし

法人が会員権を選ぶ際、価格の次に重要視するポイントは「法人内記名者変更」の簡易さです。

注意点は、会員権の種別です。法人が「個人名義」の会員権を所有し、名義書換を行う場合、常に初回の手続きが必要となります。そして、複数口所有する事で法人名義が可能な銘柄（鷹之台CC、箱根CC、大洗 CC）や、名義の制限がある銘柄（茨城GC：個人名義⇒個人名義 OK 個人名義⇒法人名義 NG 法人名義⇒法人名義 OK）、また、現在、法人での入会が出来ない銘柄（我孫子GC）もあるので、確認頂きたい点です。

推薦人の条件もご注意下さい。上記銘柄内では、鷹之台CCは1口所有の個人名義の場合、推薦人との同伴面接があります。我孫子GCは、現在、法人名義での入会が不可能です。よって、常に条件は、初回の名義書換時と同様の手続きとなります。そして、入会者だけでなく、推薦者の面接も行うゴルフ場です。

【 AIG が選ぶ法人推奨ゴルフ場 TOP3 】

最後に AIG が、会員権の視点を加え、TOP30 銘柄の中で、法人にお薦めのゴルフ場をセレクトします。

①資産としての安全度の高さ、②予約の取り易さ、③法人内記名者変更手続きの簡易さ、そして④法人接待用コースとしての格の高さから選出致しました。

《土曜日接待の使い勝手》

- ① **ビジター利用** (メンバー同伴 or 紹介可) ⇒ 紹介可だと、記名人が同伴しなくてもプレーが出来る為、他の社員も利用可能です。(料金はビジターフィーとなります。)
- ② **予約開始日** ⇒ 予約開始が早ければ、スケジュールが立てやすくなります。
- ③ **予約可能枠数** ⇒ 1組予約の枠が多いと、予約枠を押さえられる可能性が高くなります。

【1】茨城GC(法人名義) AIG 格付 A 評価

名義書換料及び年会費がリーズナブルである点。また法人名義の場合、法人内記名者変更料が 10 万円で、手続きは、書類の提出のみで完了します。年明けより、推薦人の年間推薦可能人数に制限を設けましたが、相場が下落する事もなく、常に安定した人気を誇る銘柄です。

《土曜日接待の使い勝手》

- ① **ビジター利用** **紹介可** (メンバーの同伴なしでも、メンバーの紹介があればプレーが出来ます。)
- ② **予約開始日** **3ヶ月前の同日**
- ③ **予約可能枠数** **36 組 (西 C+東 C)**

トーナメント開催実績 **有【ワールドレディースチャンピオンシップ サロンパスカップ】**

【2】千葉 CC AIG 格付 A 評価

コース数の多さ(野田、梅里、川間)、そしてコース毎にキャディ付き、セルフ、カート、歩きと様々なシチュエーションで使い分けが可能なゴルフ場です。コース数に比例してメンバー数も多いので、推薦人が比較的見つけやすいのも、法人には有難い点です。株主制のゴルフ場で、安全度も高く、千葉県内では人気の銘柄です。

《土曜日接待の使い勝手》

- ① **ビジター利用** **紹介可** (メンバーの同伴なしでも、メンバーの紹介があればプレーが出来ます。)
- ② **予約開始日** **3ヶ月前の第一水曜日**
- ③ **予約可能枠数** **150 組(野田 C=40組、梅郷 C=40組、川間=70 組)**

トーナメント開催実績 **有【日本オープン 日本女子オープン】**

【3】龍ヶ崎 CC AIG 格付 A 評価

井上誠一設計で、土地の起伏を生かしたコース作りがされています。メンバーの中には、「他の銘柄は売却しても、龍ヶ崎 CC は売らない！」という熱狂的なファンもいらっしゃいます。千葉 CC 同様、龍ヶ崎 CC も株主制のゴルフ場で、会員権の資産としての安全度は問題ありません。但し、初回の入会時時の推薦人条件が、在籍 5 年以上の「個人正会員」という点は、注意が必要です。

《土曜日接待の使い勝手》

- ① ビジター利用 **メンバー同伴**（メンバーとの同伴でないと、プレーが出来ません。）
- ② 予約開始日 **3ヶ月前の同日**
- ③ 予約可能枠数 **30 組**

トーメント開催実績 **有【日本オープン 日本女子オープン】**

今回、TOP30 に選出された銘柄を、考察したところ、コースとしても、そして会員権としても、優良な銘柄がそろっているという結果でした。プレーヤー視点からも、そして資産価値としての視点からも、非常にバランスの取れたランキングという事が判明しました。

【後記】

～ 商売人にとって重要なことは、機敏なことである。～

伊藤忠兵衛（初代）

コロナで、生活が変化した中、今まで以上に重要なのは「**スピード**」になると存じます。これまでのやり方に固執せず、新しいやり方を、敏速に実践する事が求められます。

大手グループゴルフ場の中には、通常 40 組前後の予約可能組数に対して 60 組ほど来場させ、休憩が 2 時間以上という、来場ゴルファーを不愉快にさせるコースも有ります。

今、早急に求められるのは、このようなゴルフ場の身勝手な変化ではなく、ゴルフ場のメンバーの立場になった、より魅力のある、プラスになる変化です。

～ 最も強い者が生き残るのではなく、最も賢い者が生き延びるでもない。

唯一生き残るのは、変化出来る者である ～

ダーウィン

コロナ禍のタイミングで、新たにゴルフを始めた、また久しぶりにプレーを再開させたというプレーヤーも少なくありません。ビジターで終わらせるのではなく、メンバーとして取り込める事が出来るかどうか、ゴルフ場の次の課題となるでしょう。

入会時の書換料金、入会手続きの簡易化、副記名等の付加価値を高めることを考える必要があります。コロナの収束後、ゴルフ場の来場者が更に右肩上がりになるよう、今から 2 の手 3 の手を考慮し、実践し、変化していく事で、コロナ後の時代でも、ゴルファーからも指示され選ばれるゴルフ場となるのではないのでしょうか。

（AIゴルフ総研 五十嵐雅弘）