

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2021年12月）

～2021年度ゴルフ会員権業界を振り返って～

2021年、日本の世相を表現する今年の漢字一字は、「**金**」が選ばれました。
コロナ禍での東京オリンピック・パラリンピックで、日本人が多くの**金**メダルを獲得したこと。
メジャーリーガーの大谷翔平選手が、**金**字塔を打ち立てたこと。
日本国民が、給付**金**や支援**金**に一喜一憂したこと等々。

様々な業界でも、今年の漢字一文字を選ぶようになりました。
医療業界が選んだ漢字は「**闘**」。飲食業界やイベント関連業界は「**耐**」でした。

そして、AIゴルフ総研（以下AIG）が選んだ2021年度のゴルフ業界を表す漢字1文字は、「**動**」です。
松山選手のマスターズでの歴史的優勝が、日本はもちろん世界中のファンに大きな感**動**を与えたこと。
プロトーナメントが、人数制限はあるものの、観客を**動**員し始めたこと。
コロナ禍において、若年層がゴルフを始める**動**きが現れてきたこと。
プロゴルファー、有名コーチやゴルフ好きの芸能人が、YouTube **動**画で人気を博したこと。
ゴルフ会員権は、銘柄により会員権価格が大きく**動**し、更なる会員権の2極化が進んだこと等が理由です。

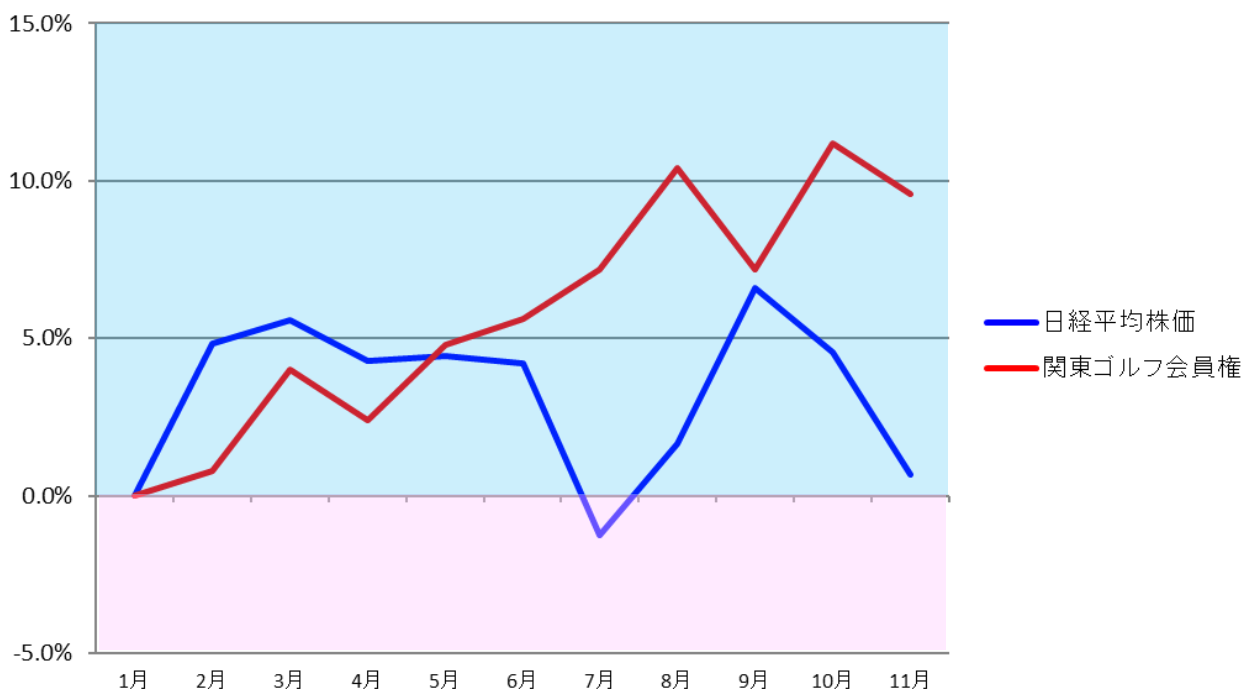
今年度の最終レポートは、例年通り「**2021年度ゴルフ会員権業界を振り返って**」をテーマにしてお届けします。
ウイルスとの共存で、新しい生活様式の始まりとなった2021年、ゴルフ会員権はどのような動きを示したのかを、様々な角度から検証致します。

- 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県のゴルフ会員権平均相場推移と騰落率
- 【3】AI会員権格付ランク別のゴルフ会員権平均相場推移と騰落率
- 【4】ゴルフ会員権 AI会員権格付 都県別の騰落率
- 【5】AIG48銘柄の平均相場と1都5県の平均相場の騰落率
- 【6】2021年度 1都5県 上昇額 上昇率 No1コース
- 【後記】

【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:2021年1月～11月 関東ゴルフ会員権 相場流通 405 銘柄)

<2021年度 日経平均株価とゴルフ会員権相場の指数推移>



株価は、2020年12月にコロナワクチンが承認された結果、経済回復の期待から、2021年前半は右肩上がりスタートを切りました。2021年2月15日には、30年振りに日経平均株価は3万円台(30,467円)迄回復。しかしその後、アメリカでインフレ懸念が高まり、4月の緊急事態宣言の発令もあり、7月にかけて軟調傾向が続きました。しかし9月には次期政権の経済対策の期待により、31年振りに一時30,795円の高値を更新。そして10月以降は、原油価格の高騰が続き、金融緩和縮小の懸念が増したことから、再び下落となりました。

対し、ゴルフ会員権の平均相場は、総じて右肩上がりの相場感で推移しました。

2020年は、個人の購入希望が多い年でした。2021年は、個人に加え法人の購入希望も増加しました。今までも法人は、都心近郊のゴルフ場の会員権に差し替える傾向が続いていましたが、今年度上期は、特に「予約が取り易い」ゴルフ会員権銘柄に人気が集まりました。

そして下期は、会員権の整理に関するお問合せも増加しました。2020年は、コロナで出社もままならない状況が続き、ゴルフ会員権まで手が回らない法人が多くありました。2021年は、在宅勤務の環境が整い、新しい働き方が浸透しました。昨年度、手が付けられなかったゴルフ会員権を見直す企業が増え、所有する意味が少ない会員権、特に土日祝のビジター予約をネット経由で受け入れているゴルフ場の会員権を整理する法人が増えました。

【2】 1都5県のゴルフ会員権平均相場推移と騰落率

(対象:2021年1月～11月 相場流通 233 銘柄)

<1都5県 月別平均相場推移と騰落率>

(単位:万円)

	銘柄数	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	15	640	665	643	606	591	603	605	615	596	617	636	619.7	-0.6%
神奈川	27	308	301	329	333	346	338	354	364	364	395	382	346.7	24.0%
千葉	62	164	166	175	175	178	179	183	187	191	182	185	178.6	12.8%
埼玉	38	79	77	80	83	83	85	90	93	94	99	102	87.7	29.1%
茨城	57	82	83	84	83	85	86	91	92	92	93	94	87.7	14.6%
栃木	34	29	26	27	30	29	30	33	31	31	31	30	29.7	3.4%
平均値												170.9	13.1%	

2021年は、騰落率の平均値が、東京圏以外大幅にプラスに転じました。

【3】 AIG 会員権格付ランク別のゴルフ会員権平均相場推移と騰落率

(対象:2021年1月～11月 相場流通 233 銘柄)

※ AIG 会員権格付とは…母体安全度や預託金償還リスク等、客観的 10 項目から算出した科学的な評価査定方法です。

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	2	836	845	1,045	1,033	1,022	1,005	1,040	1,052	1,072	1,187	1,237	48.0%
格付A	46	610	611	626	618	622	621	641	636	651	670	667	9.3%
格付B	50	94	94	96	98	101	105	112	106	115	114	116	23.4%
格付C	75	22	23	24	24	25	26	26	36	26	26	27	22.7%
格付D	60	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	-9.1%
全体平均												13.2%	

会員権格付 D 銘柄以外、全てプラスになりました。

資産としての安全度が低い会員権格付 D 銘柄は、会員権を所有していなくてもゴルフ場の予約が取れる銘柄、そして預託金の返還リスクも高い銘柄です。ゴルフ会員権の大原則である「メンバーのゴルフ場の優先的利用権」をないがしろにしたコースの会員権は、今後も価格が上昇する事はないでしょう。

対し、資産としての安全度が非常に高く、AIG が保有を推奨する会員権格付 S・A・B 銘柄の騰落率は、全てプラスで着地しました。

長引いたコロナ禍で、ゴルフ場の来場者が増加しました。そして、「ネット予約を中心としているゴルフ場は、予約が取りづらい」、また「今までよりもプレー回数が大幅に増えた」という理由から、会員権の購入希望の流れが生じました。購入するなら、**ゴルフ場の優先的利用権を厳格に守っている会員権を選ぶ**というのは自然な流れでしょう。

中でも、法人は「都心から近いゴルフ場」且つ、「**予約が取り易いゴルフ場**」の会員権へとシフトしていく傾向が強まっています。予約が取り易い＝メンバー数が少ないゴルフ場です。**正会員+土曜付き平日会員併せて、18H 換算 1,200 名以下**のゴルフ会員権銘柄が、今後も更に安定した価格を維持すると推察されます。

会員権格付 C 銘柄も、騰落率はプラスです。この価格帯（30 万円前後）は、特に個人での購入層が多い銘柄です。プレー回数が増えたサラリーマンでも、購入出来る価格帯の銘柄の価格が上昇しておりました。

2021 年は、**ゴルフ会員権の 2 極化が更に顕著に数値として表れた**と云えるでしょう。

真のメンバーシップコース＝資産価値が高いゴルフ会員権か、それとも名ばかりのメンバーシップコース＝資産価値が皆無なゴルフ会員権か。ゴルフに注目が集まった結果、ゴルファーの目もこれまで以上に厳しくなり、会員権の価格差も、ますます開いていくと予想されます。

【4】 ゴルフ会員権 AIG 会員権格付 都県別の騰落率

(対象:2021 年 1 月～11 月 相場流通 233 銘柄)

<AIG 会員権格付 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	-	-	-	1,283.4	1,227.1	-4.4%	121.9	186.6	53.1%
神奈川県	836.0	1,237.5	48.0%	756.5	837.8	10.7%	72.0	150.0	9.6%
千葉県	-	-	-	619.1	695.3	12.3%	115.9	135.8	17.2%
埼玉県	-	-	-	175.8	249.2	41.8%	125.8	143.9	-5.8%
茨城県	-	-	-	452.9	532.3	17.5%	77.7	87.0	12.0%
栃木県	-	-	-	102.0	115.3	13.0%	68.3	61.7	-9.7%
平均相場	836.0	1,237.5	48.0%	610.0	667.0	9.3%	94.0	116.0	23.4%

	格付C			格付D		
	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率
東京都	63.8	97.9	53.4%	8.2	12.5	52.4%
神奈川県	26.0	32.3	24.2%	7.2	14.3	98.6%
千葉県	21.2	24.1	13.7%	12.5	11.3	-9.6%
埼玉県	25.0	32.3	29.2%	14.8	12.4	-16.2%
茨城県	10.2	10.3	1.0%	11.0	9.0	-18.2%
栃木県	23.6	24.5	3.8%	12.2	9.3	-23.8%
平均相場	22.0	27.0	22.7%	11.0	10.0	-9.0%

都県別に、会員権格付を分類致します。

神奈川県は全格付、騰落率がプラスを示しています。1都5県で、最も人気のエリアと云えるでしょう。

東京都は、資産としての安全度が高い会員権格付 A の騰落率がマイナスです。**東京よみうり CC、桜ヶ丘 CC**等の購入費用総額が 2,000 万円前後の銘柄は、安定した人気を誇りました。しかし東京の価格トップ 2 銘柄（**小金井 CC、よみうり GC**）の相場が軟調傾向だったため、相場に影響を与えました。

会員権格付 B では**埼玉県**及び**栃木県**がマイナスです。

会員権格付 C の銘柄は、一都五県全てプラスです。個人の購入で価格が上昇しました。

対し、格付 D は東京都、神奈川県以外は全てマイナスです。ネットで土日の予約が可能、且つビジターフィーとメンバーフィーの差が小さい銘柄がほとんどなので、価格が伸びないのは当然でしょう。

【5】 AIG48(※)銘柄の平均相場と 1 都 5 県の平均相場の騰落率(2021 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 平均相場 >

(単位：万円)

AIG48平均相場	603
騰落率	13.8%

< 1都5県銘柄 平均相場 >

(単位：万円)

1都5県平均相場	178
騰落率	12.7%

騰落率は AIG が 13.8%、一都五県の平均相場は 12.7%と、大幅な違いはありませんでした。

続いて、AIG48 銘柄で、価格の上昇率が多い銘柄上位 15 を選出致します。

< 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
1	横浜CC	41	340	729.3%
2	狭山G・C	71	250	252.1%
3	飯能GC	26	85	226.9%
4	日光CC	52	145	178.8%
5	箱根CC	44	90	104.5%
6	武蔵CC	423	735	73.8%
7	大和根CC	500	830	66.0%
8	麻倉CC	643	1,050	63.3%
9	相模原GC	506	800	58.1%
10	取手国際GC	30	47	56.7%
11	袖ヶ浦CC	321	490	52.6%
12	龍ヶ崎CC	189	282	49.2%
13	厚木国際CC	654	950	45.3%
14	多摩CC	297	425	43.1%
15	戸塚CC	1138	1605	41.0%

上昇率 TOP5の銘柄は、**前年比 2 倍以上の価格に跳ね上がりました。**

但し、この5銘柄は、1月の平均相場が、全て100万円以下でした。

1都5県のゴルフ場で、リーズナブル、且つ名門コースで予約が厳格である（土日祝がメンバー経由でないと予約が取れない）銘柄を購入検討する際、TOP5銘柄は、元々かなり低い額で会員権の購入が可能でした。その為、人気が集出し、価格が急上昇したと推察されます。

横浜 CC は、戸塚 CC の近隣に位置するゴルフ場で、アクセス面は全く問題なく、日曜日はメンバーのみプレー可能と、非常に個人向け要素が強い銘柄です。戸塚 CC と比較すると、総額費用は1,000万円以上低額で入会が可能、そして入会条件も厳しくない故に、購入される方も少なくありません。

狭山 G・C も都心からのアクセスがよいゴルフ場です。またトーナメントコースでもあります。非常に厳格な入会審査にも関わらず、一昔に比べ、リーズナブル感がある影響からか、購入希望者が増えました。こちらのゴルフ場は、松山選手が日本に帰国した際、練習コースとしてよく利用しています。

飯能 GC も、狭山 G・C 同様、アクセス面で便利なエリアです。埼玉県は、武蔵 CC と、日高 CC が人気で、狭山 G・C と飯能 GC の会員権価格は軟調傾向でした。名門コースがリーズナブルな価格で購入出来ることから人気が高まり、狭山 G・C、飯能 GC の両銘柄とも価格高騰となりました。

日光 CC は、2021 年に、男子日本プロゴルフ選手権大会が開催されたコースです。

前回 9 月のレポートにてお伝えしたように、他倶楽部との提携コースが多く、会員になれば、メリットが多い銘柄です。これまでの会員権価格は軟調傾向でしたが、コロナ禍において大きく上昇しました。

箱根 CC は、2021 年 4 月に、入会費用の改定を行いました。元々 800 万円だった入会預託金を、400 万円に減額した結果、会員権の価格が上昇しました。昨年の相模原 GC 同様、入会条件の緩和が、会員権価格にプラス作用した良い例でしょう。

TOP5 以下の銘柄も、有名なゴルフ場が名を連ねました。ゴルフ人気が高まっているということが、推察されます。

また、これらの銘柄は予約が厳格なコースばかりです。メンバー重視の営業をしているゴルフ場の会員権価格が上昇しているということが、こちらからも裏付けられました。

【6】 2021 年度 1 都5県 上昇額 上昇率 No1コース

続いて、2021 年の 1 都 5 県で、価格の上昇額と上昇率の No 1 銘柄を、まとめました。

【東京都】 対象15銘柄

上昇額 No1		2021年 単位:万円	上昇率	上昇率 No1		2021年 単位:万円	上昇率
桜ヶ丘CC	上昇額	257	32%	多摩CC	上昇額	128	43%
	推移	808⇒1,065			推移	297⇒425	

東京都の上昇額 No 1 は、桜ヶ丘 CC でした。価格帯で、東京よみうり CC と比較されることが多い銘柄です。東京よみうり CC は土曜日の予約難易度があまりにも高い為、桜ヶ丘 CC が選ばれることが多く、価格が上昇しました。上昇率 No 1 は多摩 CC です。東京都内のゴルフ場で、資産としての安全性も問題なく、常に安定した人気を誇る銘柄です。

【神奈川県】 対象27銘柄

上昇額 No1		2021年 単位:万円	上昇率	上昇率 No1		2021年 単位:万円	上昇率
戸塚CC	上昇額	467	41%	横浜CC	上昇額	299	729%
	推移	1,138⇒1,605			推移	41⇒340	

神奈川県の上昇額トップは、戸塚 CC です。アクセスの利便性、そして入会預託金減額により、価格が急上昇しました。法人だけでなく、個人にも人気の高い銘柄です。上昇率トップは横浜 CC です。

【千葉県】対象62銘柄

上昇額 No1		2021年 単位:万円	上昇率
麻倉GC	上昇額	406	63%
	推移	644⇒1,050	

上昇率 No1		2021年 単位:万円	上昇率
麻倉GC	上昇額	406	63%
	推移	644⇒1,050	

千葉県の上昇額、上昇率の1位は、麻倉GCです。麻倉GCは、2008年10月開場と千葉県内では非常に新しいゴルフ場です。接待で綺麗なクラブハウスを好まれる法人には、人気が高い銘柄です。

【埼玉県】対象38銘柄

上昇額 No1		2021年 単位:万円	上昇率
武蔵CC	上昇額	312	74%
	推移	423⇒735	

上昇率 No1		2021年 単位:万円	上昇率
狭山G・C	上昇額	179	252%
	推移	71⇒250	

埼玉県は、上昇額トップが武蔵CC、そして上昇率トップが狭山G・Cでした。埼玉県内で、もっとも都心から近い両コースが1位です。

【栃木県】対象34銘柄

上昇額 No1		2021年 単位:万円	上昇率
日光CC	上昇額	93	179%
	推移	52⇒145	

上昇率 No1		2021年 単位:万円	上昇率
日光CC	上昇額	93	179%
	推移	52⇒145	

茨城県は、大利根CCが上昇額、上昇率共にトップです。大利根CCは他の茨城県内の名門コースと比べ予約難易度が低い為（18H換算メンバー数=835名）、人気が高まりました。

【茨城県】対象57銘柄

上昇額 No1		2021年 単位:万円	上昇率
大利根CC	上昇額	330	66%
	推移	500⇒830	

上昇率 No1		2021年 単位:万円	上昇率
大利根CC	上昇額	330	66%
	推移	500⇒830	

栃木県も、日光CCが額、率共にトップという結果です。これまであまりにも会員権価格が低額すぎたため会員権価格が、適正価格に戻ったと云えるでしょう。

ここ数年、同様のデータを作成して調査しておりますが、2021年度は、名門コースと呼ばれる銘柄に人気が集まった事が明白な結果となりました。ビジターの予約制限が厳しく、そしてメンバーとビジターのプレーフィーの差が大きいゴルフ会員権が選ばれ、その結果、会員権価格も上昇したということは、ゴルフ会員権のマーケットが非常に正常であると云えるでしょう。

【後記】

2022 年は、十干十二支 ^{みずのえ} 壬 ^{とら} 寅 ^{ごおうどせい} 五黄土星 の年

天の氣を表す「壬」には 2 つの意味があります。1 つ目は、新たなものが発生し、育っていくという意味。2 つ目は「担う」という意味です。

そして地の氣は「寅」。志を同じにして、目標を一つにすると、強く大きく成長し始めるという意味があります。また金運がとても強く流れる年とも云われています。

壬寅の年は、厳しい冬の土壌の下で、春に向けて生命力に溢れた芽が、華々しく生まれることを表しています。

「今ある問題を解決する！」、という強い意志を持ったリーダーが、意見の相違を取りまとめ、新しいモノを生み出すことが求められる年となるようです。

2022 年の九星は、**五黄土星**です。

五黄土星は、後天定位盤で中央に位置しています。権力の中枢にいる人が気高い志を忘れて、権力の虜になってしまうと崩壊が待っているという戒め、ともされています。

五黄には、「破壊と創造」の意味も有り、創造の為に、清算すべき過去の問題は、壊す勇気が必要です。次の時代に移行する為の試金石の年となると云われています。

そして西洋占星術では、200 年に 1 度の転換期を経て、「風の時代」に入りました。エネルギーの質が大きく変わり、時代が大転換しようとしています。

風の時代は、情報や知識など形のないもの、伝達や教育、そして風の如く勢いやスピードも重要になると云われています。今後は、**目に見えないもの、形のないもの**が、今まで以上に更に深い意味を持つようになり、想像力、思考力が重要とされる時代へと少しずつ変化していくようです。

～大切なモノは目に見えない～

星の王子様

ゴルフ場のコースレイアウトや上質なメンテナンス等、目に見える部分は当たり前、今後は、目に見えないゴルフ場独自のソフトサービス部分や、目に見えない隠れた努力等が「付加価値」に繋がることでしょう。

「想像」し、「創造」する。各ゴルフ場のオリジナリティを生み出す事が、今まで以上に必要とされる時代です。

～岸が見えなくなる勇気を受け入れる覚悟がなければ、海を渡ることは決してできない～

クリストファー・コロンブス

新しい年 2022 年を迎えるにあたり、皆様の健体康心と益々のご活躍を、心から祈念申し上げます。

(AIゴルフ総研 五十嵐雅弘)