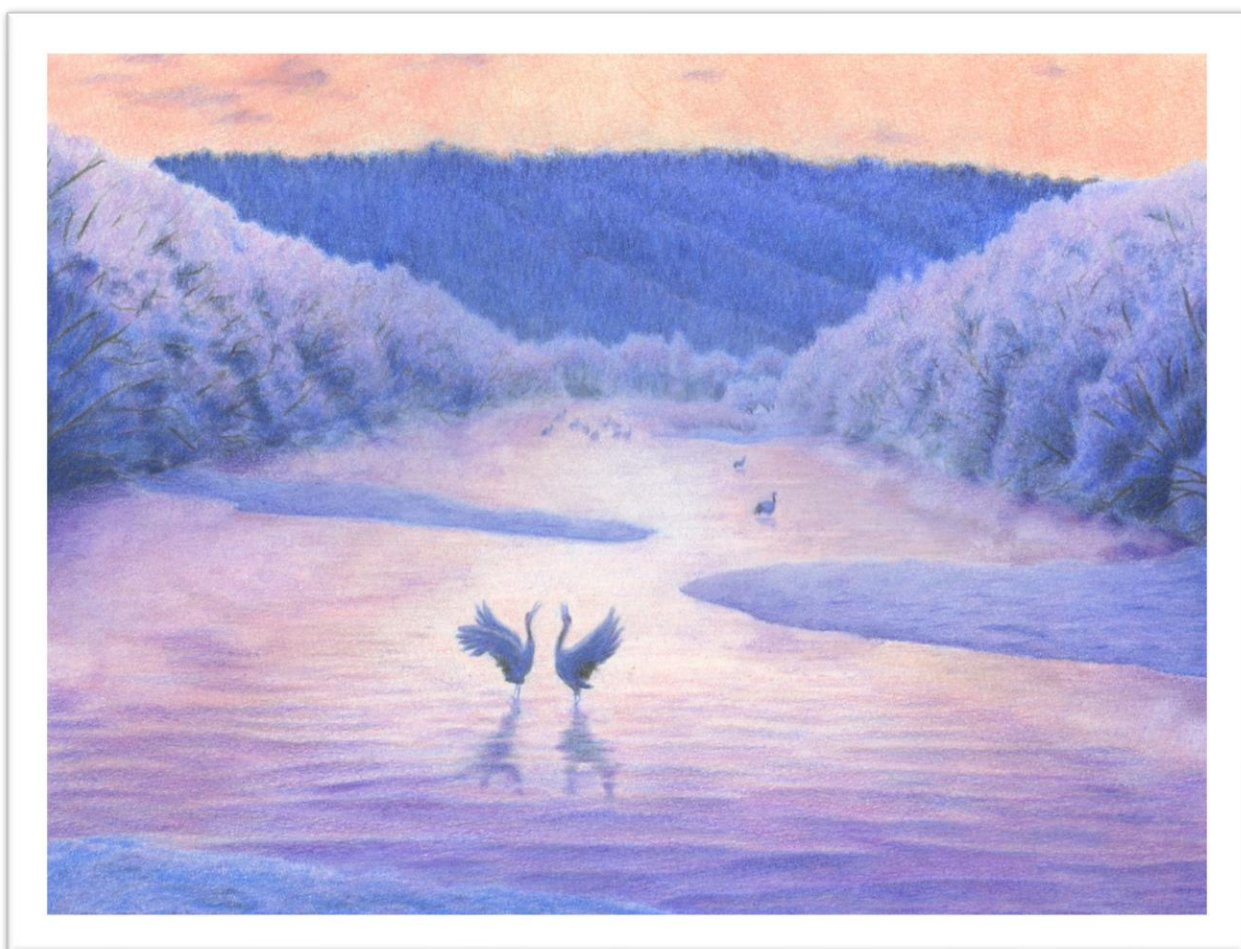


## 2022年12月期 ゴルフ会員権レポート

～ゴルフ場業界を取り巻く環境について～



### 暁のワルツ

Paralym Art アーティスト cocoa float 作

(株)アパックス・インターナショナルは、SDGs の取り組みの一環として、今期よりパラリンアートを応援します。



Paralym Art®  
障がい者アートを応援しています

障がい者がアートで夢を叶える世界を作る

パラリンアートは

障がい者アーティストとひとつのチームになり、  
社会保障費に依存せず、民間企業・個人の継続協力で  
障がい者支援を継続できる社会貢献型事業を行います。

### — 活動実績 —

- ・パートナー企業 300 社以上(年間)へパラリンアートの提供とSDGs推進実施
- ・2017 年以上アーティスト報酬 1,000 万円以上(年間)支払い
- ・障がい者の成功体験創出、社会参加を 300 件以上(年間)創出

一般社団法人 障がい者自立推進機構  
<https://paralymart.or.jp/association/>



# ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2022年12月）

## ～2022年度ゴルフ会員権業界を振り返って～

2022年の世相を表す今年の漢字一字は、「戦」が選ばれました。

「戦」が選ばれた理由は、ロシアによるウクライナ侵攻など、戦争を意識した1年であったからです。他には、冬季北京五輪や、サッカーワールドカップで、熱戦が繰り広げられたこと。そして、円安や物価高による生活面での厳しい戦いを強いられたことも理由となりました。

近年は様々なところで、今年の漢字一字を選ぶようになりました。

医療に携わる医師の方々は「禍」、小学生は「楽」。

また著名人では、サッカーの田中碧選手が「未」、岸総理大臣は「進」を選んでいきます。

2022年、AIゴルフ総研（以下AIG）が選ぶゴルフ業界を表す漢字は「増」です。

レジャー白書2022で、ゴルフ人口が前年度と比較して40万人増加の560万人と発表されたこと。ゴルフ場、練習場にゴルファーが増えたこと。

昨年の会員権購入の流れはひと段落し、今期は整理及び売却検討が増加したこと等が主な理由です。

今年度の最終レポートは、例年通り「2022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致します。

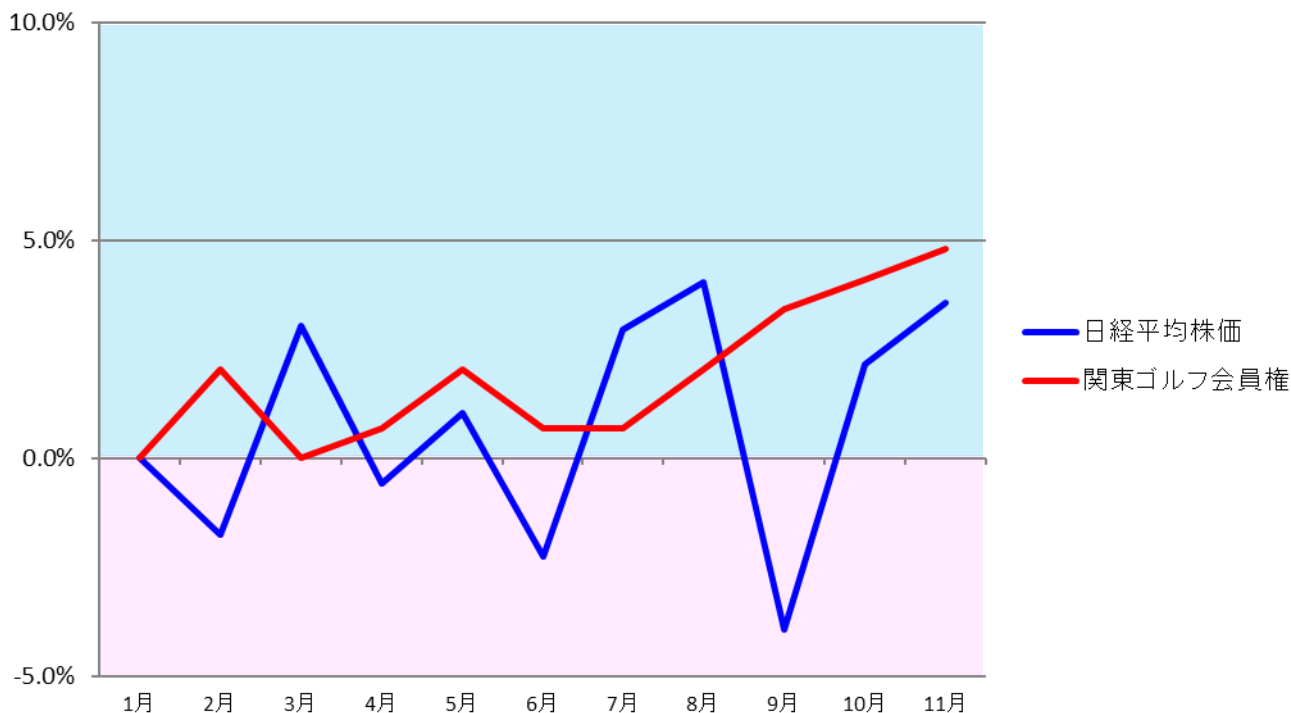
「ゴルフ場の予約が取りにくくなった。」「練習場が混んでいる。」等、私達の肌感覚でも、以前と比較してゴルフに人が戻ってきている実感があります。これらが、実際のゴルフ会員権相場に影響を及ぼしていたのかを様々な面から検証致します。

- 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】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
- 【4】ゴルフ会員権 AIG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】2022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:2022年1月～11月 関東ゴルフ会員権 相場流通 405 銘柄)

<2022年度 日経平均株価とゴルフ会員権相場の指数推移>



2022年度の株価は、全体的に乱調傾向でした。ロシアのウクライナ侵攻による原油高からのインフレが進み、4月～9月は米国の利上げによる景気後退の懸念から、自動車関連株が下落しました。

ゴルフ会員権の平均相場は、日経平均と比較すると安定した値動きで、右肩上がりの傾向でした。

2022年は、昨年同様、法人から「予約」に関する相談が多く、土日の予約が取り易い銘柄への差し替え検討が多く見受けられました。

また、以前は「まだ利用するかもしれない」と二の足を踏んでいた銘柄も、今期は「利用頻度の少ない会員権は整理する」という動きが目立ちました。

整理検討銘柄に共通するのは、下記3点です。

- ・ 土日祝の予約が、ビジターでも大手予約サイト経由で可能な銘柄。
- ・ 土日祝の予約(1組予約)が取りにくい銘柄(メンバー数が多い)。
- ・ 都心(東京)から遠隔地の銘柄。

コロナ禍の影響から、よく利用する会員権と、あまり利用しない会員権が明確に区分けされました。利用頻度が少ない会員権は、近年、大手企業に取り組んでいる業務効率化の視点から、これまで以上に整理対象になりました。

## 【2】 1都5県のゴルフ会員権平均相場推移と騰落率

(対象:2022年1月～11月 相場流通 229 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  | 638 | 624 | 627 | 642 | 655 | 673 | 675 | 662 | 656 | 663 | 667   | 652.9 | 4.5%  |
| 神奈川 | 28  | 356 | 364 | 371 | 387 | 390 | 386 | 393 | 395 | 403 | 406 | 403   | 386.7 | 13.2% |
| 千葉  | 64  | 186 | 186 | 187 | 187 | 187 | 191 | 194 | 195 | 203 | 201 | 187   | 191.3 | 0.5%  |
| 埼玉  | 42  | 97  | 99  | 103 | 107 | 105 | 110 | 110 | 110 | 106 | 104 | 105   | 105.1 | 8.2%  |
| 茨城  | 55  | 97  | 101 | 101 | 103 | 109 | 105 | 104 | 105 | 106 | 103 | 107   | 103.7 | 10.3% |
| 栃木  | 25  | 37  | 39  | 39  | 38  | 40  | 40  | 43  | 42  | 41  | 42  | 42    | 40.3  | 13.5% |
| 平均値 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 246.7 | 7.1%  |       |

2022年は、騰落率の平均値が、1都5県すべてプラスに転じています。

特に、神奈川県と栃木県の騰落率が伸びています。

金額でみると、神奈川県はプラス47万円。栃木県はプラス5万円です。

## 【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:2022年1月～11月 相場流通 229 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  | 4    | 1,393 | 1,507 | 1,545 | 1,636 | 1,599 | 1,573 | 1,640 | 1,656 | 1,655 | 1,692 | 1,691 | 21.4% |
| 格付A  | 39   | 661   | 660   | 668   | 682   | 693   | 707   | 712   | 712   | 711   | 708   | 718   | 8.6%  |
| 格付B  | 55   | 118   | 118   | 117   | 118   | 122   | 121   | 121   | 119   | 121   | 120   | 120   | 1.7%  |
| 格付C  | 80   | 32    | 32    | 33    | 32    | 33    | 33    | 33    | 33    | 33    | 33    | 32    | 0.0%  |
| 格付D  | 51   | 14    | 14    | 14    | 14    | 14    | 14    | 14    | 14    | 15    | 14    | 13    | -7.1% |
| 全体平均 |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 8.4%  |       |

格付が高いS・A・B対象銘柄は、AIGが自信をもってオススメしている銘柄です。会員権格付は、ゴルフ会員権の資産面の安全度を示した評価です。経営母体の安全度が高い、メンバー数が適正、預託金償還リスクが低い、そしてメンバーの優先的利用権が守られている銘柄が、名を連ねています。

対し、格付評価C・D対象銘柄は、土日祝のビジターネット予約が可能なゴルフ場、またはメンバー数が多く、予約が困難なゴルフ場がほとんどです。

2022年の、**会員権格付S・A・B**対象銘柄の騰落率は、全てプラスです。

昨年は、格付評価D以外全てプラスでした。2022年も、ほぼ同様の動きを示しています。

今回のAIG会員権格付の数字からもお分かりいただけるように、**格付会員権の2極化**が更に進行していると云えるでしょう。個人のプレー頻度の増加、そして法人のゴルフ接待利用が増加したことから、メンバーの優先的利用権が守られているゴルフ場の会員権人気が高まりました。それが顕著に数値に表れていました。

#### 【4】 ゴルフ会員権 AIG 会員権格付 都県別の騰落率

(対象:2022年1月～11月 相場流通 229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  | -       | -       | -     | 1,337.5 | 1,440.0 | 7.7%  | 240.6 | 209.3 | -13.0% |
| 神奈川県 | 1,907.5 | 2,270.0 | 19.0% | 937.0   | 1,070.0 | 14.2% | 153.4 | 141.8 | -7.6%  |
| 千葉県  | 1,250.0 | 1,620.0 | 29.6% | 607.9   | 645.2   | 6.1%  | 100.6 | 108.9 | 8.3%   |
| 埼玉県  | -       | -       | -     | 270.0   | 296.1   | 9.7%  | 138.5 | 144.0 | 4.0%   |
| 茨城県  | 507.5   | 607.5   | 19.7% | 531.6   | 563.3   | 6.0%  | 92.6  | 103.8 | 12.1%  |
| 栃木県  | -       | -       | -     | 180.0   | 225.0   | 25.0% | 70.7  | 71.7  | 1.4%   |
| 平均相場 | 1,221.7 | 1,499.2 | 22.7% | 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  | 86.6 | 79.2 | -8.5%  | -    | -    | -      |
| 神奈川県 | 33.3 | 39.0 | 17.1%  | 9.9  | 8.6  | -13.1% |
| 千葉県  | 33.7 | 29.2 | -13.4% | 22.2 | 15.9 | -28.4% |
| 埼玉県  | 43.0 | 46.0 | 7.0%   | 21.1 | 23.8 | 12.8%  |
| 茨城県  | 15.5 | 17.9 | 15.5%  | 10.7 | 8.9  | -16.8% |
| 栃木県  | 18.2 | 24.2 | 33.0%  | 7.3  | 7.8  | 6.8%   |
| 平均相場 | 22.0 | 27.0 | 22.7%  | 14.2 | 10.0 | -29.8% |

続いて、会員権格付を都県別で分類します。

**東京都**の銘柄は、法人接待用として人気の高い銘柄がそろっています。しかしながら、格付Bの騰落率がマイナスです。これは、府中CCの相場が大きく影響を与えています。府中CCは、入会条件の緩和により、一気に人気が高まり、相場が急上昇しました。その後、売却希望数は増加しましたが、反対に購入希望数は落ち着きを取り戻し、売り希望と買い希望の価格に大きな差が生まれました。結果、相場が軟調傾向に移行し、騰落率もマイナスとなりました。

**神奈川県**も東京と同様、格付Bの騰落率が下落しています。横浜 CC の価格下落が影響を与えました。これは名義書換料 440 万円、名義書換預託金 600 万円、計 1,040 万円の入会に伴う費用が高すぎることで大きな理由です。

**千葉県**は、格付 S・A・B 銘柄の騰落率はプラス、C・D 銘柄はマイナスと、メンバーの優先的利用権を守っている銘柄とそうでない銘柄の差が顕著に現れました。

**埼玉県**と**栃木県**は、全格付がプラスを維持しました。相場の価格帯が、他の 1 都 2 県と比較して、割安感があるので、個人の購入が多かったことが影響したと推察されます。

**茨城県**も格付 D 以外はすべてプラスです。高価格帯の名門コースから、リーズナブルな価格帯のコース迄法人にも個人にも安定した人気を誇るエリアです。

## 【5】 AIG48 銘柄<sup>(※)</sup>の平均相場と 1 都 5 県の平均相場の騰落率(2022 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)

|                  |              |
|------------------|--------------|
| <b>AIG48平均相場</b> | <b>693</b>   |
| <b>騰落率</b>       | <b>14.7%</b> |

### < 1都5県銘柄 平均相場 >

(単位：万円)

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| <b>1都5県平均相場</b> | <b>195</b>  |
| <b>騰落率</b>      | <b>8.9%</b> |

※11カ月間流通がある銘柄

騰落率は AIG48 が 14.7%、1 都 5 県の平均相場は 8.9%と、約 6%の差があります。AIG48 銘柄は法人に人気の銘柄なので、このデータからも法人のゴルフ接待利用が高まっていると予想されます。

続いて、AIG48 銘柄で、価格の上昇率が大きい上位 15 銘柄を選出致します。

## ＜ AIG48銘柄 上昇率 TOP15 ＞

(単位：万円)

|    | コース名       | 1月相場  | 11月相場 | 上昇率    | 上昇額  |
|----|------------|-------|-------|--------|------|
| 1  | 飯能GC       | 92.5  | 212.5 | 129.7% | 120  |
| 2  | 我孫子GC      | 620   | 1,125 | 81.5%  | 505  |
| 3  | 箱根CC       | 95    | 157.5 | 65.8%  | 62.5 |
| 4  | メイプルポイントGC | 385   | 585   | 51.9%  | 200  |
| 5  | レイクウッドGC   | 1,560 | 2,160 | 38.5%  | 600  |
| 6  | 桜ヶ丘CC      | 950   | 1,300 | 36.8%  | 350  |
| 7  | 小山GC       | 75    | 102.5 | 36.7%  | 27.5 |
| 8  | 河口湖CC      | 97.5  | 127.5 | 30.8%  | 30   |
| 9  | 鷹之台CC      | 1,250 | 1,620 | 29.6%  | 370  |
| 10 | 戸塚CC       | 1,690 | 2,140 | 26.6%  | 450  |
| 11 | 大洗GC       | 140   | 175   | 25.0%  | 35   |
| 12 | 日光CC       | 180   | 225   | 25.0%  | 45   |
| 13 | 筑波CC       | 507.5 | 607.5 | 19.7%  | 100  |
| 14 | 千葉CC       | 430   | 510   | 18.6%  | 80   |
| 15 | 茨城CC       | 720   | 845   | 17.4%  | 125  |

名門コースと呼ばれる銘柄が名を連ねており、ゴルフ人気が復活してきている兆しが見受けられます。

**飯能 GC** は、武蔵 CC、狭山 GC、日高 CC と比較されるゴルフ場です。3 コースと比較して、会員権価格がリーズナブルなことから人気集中しました。都心からのアクセスの利便性も高いゴルフ場です。

**我孫子 GC** も都心からも近く、名門コースです。しかし入会条件のハードルが高く、また名義は「個人」での入会となるので、法人が所有する際には注意が必要です。そして、2022 年 12 月より、名義書換料が 330 万円から 440 万円へ、名義書換預託金が 100 万円から 300 万円へと、入会費用が値上げされました。今後の値動きに注意したい銘柄です。

**箱根 CC** も名門コースです。同エリアのメンバーシップゴルフ場は、土日祝のビジターネット予約が可能なコースばかりですが、箱根 CC は、厳格にメンバーの優先権を守っているゴルフ場です。

**メイプルポイント GC** は豪華なクラブハウスが特徴です。山梨エリアでは法人接待用としてもともと人気の高いゴルフ場でした。コロナで「個室」での接待が増えたことから、人気は更に高まったと予想されます。

**レイクウッド GC** は安定した人気を誇る、法人人気 No1 と云っても過言でないゴルフ場です。そのため、市場での売却希望もほとんどなく、価格が高騰しています。法人専用ゴルフ場で、メンバー数が少ない為、予約が取り易く、またクラブハウスとは別館の「湖畔亭」を備え、他ゴルフ場とは一味違った接待を行える点が好評です。

※AIG の HP でもレイクウッド GC の特集記事を設けております。是非ご覧くださいませ。



## 【6】 2022年度 1都5県 上昇額 上昇率 No1コース

続いて、2022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。

### 【東京都】 対象15銘柄

| 上昇額 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率 | 上昇率 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率 |
|---------|-----|-------------|-----|---------|-----|-------------|-----|
| 桜ヶ丘CC   | 上昇額 | 350         | 37% | 八王子CC   | 上昇額 | 155         | 53% |
|         | 推移  | 950⇒1,300   |     |         | 推移  | 295⇒450     |     |

東京都の上昇額 No1 は、昨年同様、**桜ヶ丘 CC** でした。購入検討時、比較される東京よみうり CC の予約難易度が高いことから、桜ヶ丘 CC の人気ますます高まったと予想されます。

上昇率 No1 は**八王子 CC** です。法人よりも、個人に人気のゴルフ場です。

### 【神奈川県】 対象28銘柄

| 上昇額 No1  |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率 | 上昇率 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率 |
|----------|-----|-------------|-----|---------|-----|-------------|-----|
| レイクウッドGC | 上昇額 | 600         | 38% | 箱根CC    | 上昇額 | 62          | 66% |
|          | 推移  | 1,560⇒2,160 |     |         | 推移  | 95⇒157      |     |

神奈川県の上昇額 No1 は、**レイクウッド GC** です。また上昇率 No1 は**箱根 CC** でした。

### 【千葉県】 対象64銘柄

| 上昇額 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率 | 上昇率 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率  |
|---------|-----|-------------|-----|---------|-----|-------------|------|
| 我孫子GC   | 上昇額 | 505         | 82% | 長太郎CC   | 上昇額 | 11          | 367% |
|         | 推移  | 620⇒1,125   |     |         | 推移  | 3⇒14        |      |

千葉県の上昇額 No1 は、**我孫子 GC** です。

上昇率 No1 はPGMグループの**長太郎 CC** でした。会員権価格はリーズナブルで、都心から近いことから個人の人気が高まったと推察されます。またコロナ禍以降、土日祝のビジターネット予約枠数を減らしたことも、功を奏したのでしょうか。

### 【埼玉県】対象42銘柄

| 上昇額 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率  | 上昇率 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率  |
|---------|-----|-------------|------|---------|-----|-------------|------|
| 飯能GC    | 上昇額 | 120         | 130% | 飯能GC    | 上昇額 | 120         | 130% |
|         | 推移  | 92.5⇒212.5  |      |         | 推移  | 92.5⇒212.5  |      |

埼玉県は、上昇額及び上昇率 No1 は共に**飯能 GC**でした。飯能 GC は提携コースも多く（河口湖 CC、草津 CC 呉羽 CC、日光 CC、小樽 CC、狭山 GC、片山津 GC）、その点でも利用勝手は高い銘柄です。

### 【茨城県】対象55銘柄

| 上昇額 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率 | 上昇率 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率  |
|---------|-----|-------------|-----|---------|-----|-------------|------|
| 茨城GC    | 上昇額 | 125         | 17% | 美浦GC    | 上昇額 | 90          | 100% |
|         | 推移  | 720⇒845     |     |         | 推移  | 90⇒180      |      |

茨城県は、**茨城 GC**が上昇額 No1 です。女子メジャー大会の開催コースで、競技志向の高いゴルファーが多いゴルフ場です。近年アクティブメンバーが増えており、予約面では注意が必要です。

上昇率は**美浦 GC**が No1 となりました。「GRAND PGM」という PGM グループコースの中でも上位にランク付けされたコースで、ビジターフィーが高めに設定されています。メンバーになれば、プレー料金が安くなるので、購入するきっかけの一つとなったのでしょうか。

### 【栃木県】対象25銘柄

| 上昇額 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率 | 上昇率 No1 |     | 2022年 単位:万円 | 上昇率  |
|---------|-----|-------------|-----|---------|-----|-------------|------|
| 日光CC    | 上昇額 | 45          | 25% | 杉ノ郷CC   | 上昇額 | 33          | 220% |
|         | 推移  | 180⇒225     |     |         | 推移  | 15⇒48       |      |

栃木県は、**日光 CC**が昨年同様、上昇額 No1 となりました。定期的にトーナメントも開催されており（次回は 2025 年の日本オープン）、栃木の名門コースです。

上昇率 No1 は**杉ノ郷 CC**です。ゴルフ会員権額面より、名義書換料を相殺出来る制度を導入したことで、価格が UP しました。

以前は、ゴルフ会員権相場は軟調傾向でした。しかし、コロナ禍によりゴルフをプレーする機会が増えた結果、会員権が本来持つ「優先的利用権」が更に重要視され、相場が徐々に堅調傾向に移行しました。

上記の銘柄は、土日祝のメンバー優先予約を守っているゴルフ場が大半です。

会員権の 2 極化が加速している今、ゴルフ場がどちらにシフトするのか「決断」しなければならないときが目の前に迫っているのです。

## 【後記】

### 2023 年は、十干十二支 <sup>みずのと</sup> 癸 <sup>う</sup> 卯 <sup>しろくもくせい</sup> 四緑木星 の年

天の氣を表す「癸」。

癸には「測る」という意味があり、そこから「基準」「法則」「筋道」という意味が派生します。この年は「筋道を立て、行動すること」が要求されます。

そして地の氣は「卯」。

卯の本来の意味は「兎」ではなく、「冒」<sup>ぼう</sup>。冒には、草木の芽や葉が生い茂り、繁茂するという意味があります。

癸卯の年は、「正義に基づき筋道を立てて行動すれば、繁茂し、繁栄する」ということを表しています。しかし、「筋道から外れれば、あらゆることが紛糾し、身動きが取れなくなる」とも云えます。

2023 年の九星は、**四緑木星**です。

四緑木星は「信用」と「繁栄」を象徴していますが、対極的に、利己主義でワンマンな意味も含まれます。また、信用と繁栄から「整う」という意味が生まれます。

この年は、内在する矛盾や問題が噴出し切らなければ、「整い」迄には行かないことを示唆しています。

自己の問題を、正しい行いで解決することで、信用を得、そして繁栄出来るチャンスの 1 年と云えるのでしょう。

問題から目を背けないという「**決断**」と、それに立ち向かう「**覚悟**」が必要なのです。

～勇気と決断と行動力さえ持ち合わせておれば、あとのことは天に任せれば良い～

司馬遼太郎

～覚悟に勝る決断なし～

野村克也

メンバー重視を徹底するのか、はたまた売上重視でビジター主義にするのか、ゴルフ場も覚悟を決め、自社が目指すビジョンに向けて決断しなければならぬ時となる分岐点となるかもしれません。

覚悟を持たない限り、今後の変化はありません。

その覚悟を持ち、本気で邁進することで、未来のポジショニングも大きく変化するはずです。

旧年は大変お世話になりました。AIG は、単にゴルフ会員権の売買を行うのではなく、皆様が本当に喜んで頂けるゴルフ会員権とは何か、を常に意識し、情報を科学的に分析し邁進致します。今後ともよろしく願い申し上げます。

新しい年を迎えるにあたり、皆様が御健勝で御多幸でありますよう、心からお祈り申し上げます。

AIゴルフ総研 五十嵐雅弘