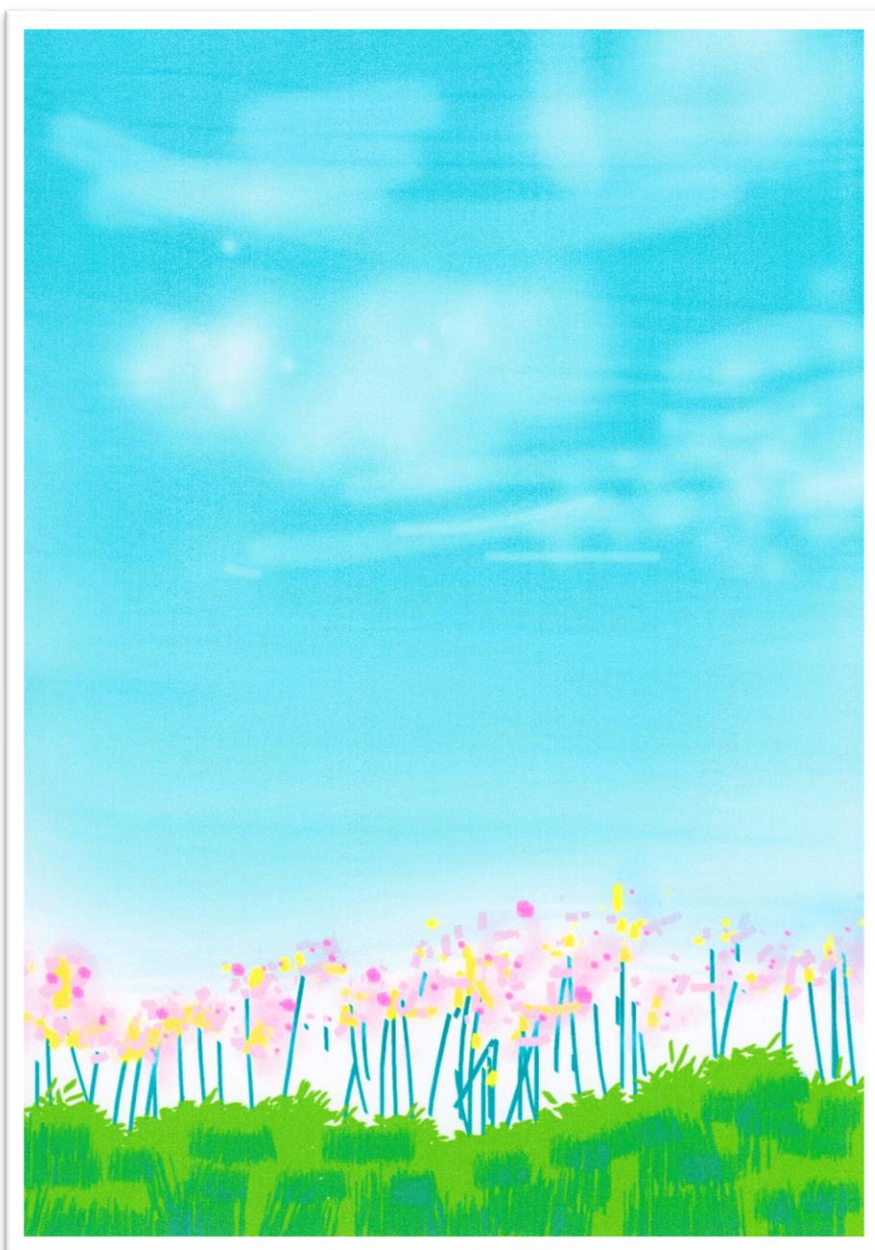


2023年9月期 ゴルフ会員権レポート

～ゴルフ場業界を取り巻く環境について～



Paralym Art 『青空とお花畑』 Anemo 作

表紙イラスト紹介

『 青空とお花畑 』 Anemo 作

抜けるような青空と自由に咲き誇る秋桜(コスモス)の花から、涼しく清々しい空気を感じられる作品です。青々とした緑だけではない、やさしい色合いで染められた緑の茂みが、夏が終わってすぐの秋のはじまりを予感させます。

日本に入ってきたのは意外にも明治以降になる秋桜ですが、短歌や歌の歌詞にも多く使われ、今では秋を代表する花の一つとして、多くの人に親しまれています。夏から秋、秋から冬へと移りゆく日々に彩りを添えてくれる植物です。

近年、晩秋まで暑さが残り、秋が短くなっているように感じます。一瞬で過ぎ去ってしまう秋の姿を見逃さないよう、1日1日味わいながら過ごしていきたいなと思います。

(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 年以降アーティスト報酬 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（2023年9月）

～法的整理を受けていないゴルフ場の今～

前回レポート（2023年6月）は、『あのゴルフ場は今？（法的整理ゴルフ場編）』をテーマにお届け致しました。

今回のレポートは、前回のレポートと対比した、「法的整理を受けていないゴルフ場の今」をテーマにお届けします。

ゴルフ場開場時から一度も潰れていないゴルフ場は、第2次ゴルフブームの現在はどうなっているのでしょうか？法的整理後のゴルフ場と比較して、価格は圧倒的に上位に位置しているのでしょうか？

また法的整理後のゴルフ場同様、「経営母体」と「メンバーの優先的利用権」が重要ポイントなのでしょうか？前回レポートと比較しながら考察してまいります。

目次

- 【1】 1都5県で、一度も潰れていないゴルフ場数の考察
- 【2】 譲渡不可のゴルフ会員権
- 【3】 現在の会員権平均価格を上振れている、法的整理をしていないゴルフ場の考察
- 【4】 後記

【1】 1都5県で、一度も潰れていないゴルフ場数の考察

2023年7月時点の全国ゴルフ場数は**2,132コース**です。法的整理を行った全国のゴルフ場数は809コース、故に法的整理を受けていないゴルフ場数は**1,323コース**あります（62%）。

「ゴルフ会員権が紙くずになった」と云われたように、大半のゴルフ場が潰れてしまった印象がありますが、実は**6割のゴルフ場は潰れてはいない**のです。前回レポートでお伝えしたように、法的整理を行ったゴルフ場は、預託金の総額が非常に大きいコースが多く、私達に与えた負債総額のインパクトが強かったと云えます。特に2000年から2005年にかけては、毎年1兆円以上規模の負債総額を記録しました。

ここで、法的整理を受けないゴルフ場をおさらい致します。

法的整理を受けるリスクがあるゴルフ場は、会員権が「**預託金**」制のコースです。

対して、会員権が**株権**、又は**プレー権**のゴルフ場は、預託金返還のリスクが無いので、法的整理を行うリスクはほぼ有りません。

法的整理を行っていないゴルフ場数を1都5県別に精査致します。

法的整理を行っていないゴルフ場数(1都5県)

	総ゴルフ場数	法的整理を行っていない ゴルフ場数	法的整理を行っていない ゴルフ場の比率
東京都	16	14	87.5%
神奈川県	39	28	71.8%
千葉県	120	59	49.2%
埼玉県	64	38	59.4%
茨城県	101	44	43.6%
栃木県	84	33	39.3%
計	424	216	50.9%

東京都と神奈川県は、法的整理をしていないコース数が、圧倒的に少ないエリアでした。これはゴルフ場開発が盛んになったバブル期に、東京及び神奈川では、既に新規ゴルフ場開発の許認可が凍結していた為です。

また今回、法的整理は行っていないが、預託金を永久債に切り替えて法的整理を逃れた、若しくは法的整理は行っていないが、新しい経営母体が預託金返還義務を継承しなかった等の、会員に多大な迷惑をかけたゴルフ場は、上記から除きました。そのようなゴルフ場はバブル期に多くゴルフ場が開発された、茨城県や栃木県に数コース存在しました。

では、バブルから遡り、開場年度が古いゴルフ場の方が、「潰れにくい」ということがいえるのでしょうか。都県別で、ゴルフ場の開場年度平均を算出します。

1都5県ゴルフ場 開場年度平均

	法的整理を 行っていないゴルフ場	法的整理 ゴルフ場
東京都	1959年(昭和34年)	1962年(昭和37年)
神奈川県	1967年(昭和42年)	1974年(昭和49年)
千葉県	1974年(昭和49年)	1985年(昭和60年)
埼玉県	1971年(昭和46年)	1983年(昭和58年)
茨城県	1975年(昭和50年)	1986年(昭和61年)
栃木県	1977年(昭和52年)	1983年(昭和58年)
1都5県	1972年(昭和47年)	1983年(昭和58年)

同じ都県で比較すると、開場年度が古いゴルフ場の方が、法的整理を受けにくいという結果となりました。

また東京や神奈川の開場年度が古いゴルフ場のゴルフ会員権は、記載されている預託金の額面が小さいものが主流に見えます。しかしこれは、現在の見地からだと小額面に見えますが、当時と現在との貨幣価値も関係しております。例えば、1965年開場のゴルフ場の会員権で預託金額面が85万円の証券。当時のサラリーマンの平均年収が約40万円の時代ですので、預託金は年収2年分です。

【2】譲渡不可のゴルフ会員権

ゴルフ会員権の中には、**譲渡出来ない会員権**があります。
譲渡出来ない＝売却出来ないということです。

売却できないので、譲渡不可のゴルフ会員権には相場価格はありません。預託金制のコースが大半で、基本、退会時に預託金は全額返金しています。

その他に、**特定の社団法人制のゴルフ会員権**も譲渡が出来ません。また入会時に支払うのは「入会金」のみで、退会時の預託金返金が有りません。資産価値が無いゴルフ会員権と云えるため、AIゴルフ総研（以下AIG）では法人所有でのご購入は推奨しておりません。

しかし、会員であるステータスは非常に高いゴルフ場なので、プライベートで購入される方は少なくありません。所謂一般的なゴルフ場とは全く異なるので、倶楽部メンバーには、ハウスルールやマナー、そして推薦メンバーの徹底が求められます。

上記のゴルフ場数を都県別にまとめると、下記となります。

【譲渡不可のゴルフ会員権(1都5県)】

エリア	社団法人	譲渡不可	ゴルフ場名	会員権種別
東京都		○	東京バーディC	預託金
神奈川県	○		相模CC	入会金のみ
		○	湘南CC	預託金
		○	スリーハンドレッドC	預託金
		○	大箱根CC	預託金
		○	芙蓉CC	預託金
	○		程ヶ谷CC	入会金のみ
	○		湯河原CC	入会金のみ
千葉県		○	市原京急CC	預託金
		○	グレートアイランドC	預託金
		○	茂原CC	預託金
		○	泉CC	預託金

エリア	社団法人	譲渡不可	ゴルフ場名	会員権種別
千葉県		○	源氏山GC	預託金
		○	東急セブンハンドレッドC	預託金
		○	成田フェアフィールドGC	預託金
		○	紫CC(すみれC)	預託金
埼玉県	○		霞ヶ関CC	入会金のみ
	○		東京GC	入会金のみ
茨城県		○	スターツ笠間GC	預託金
		○	豊里GC	預託金
		○	水海道GC	預託金
栃木県	○		那須GC	入会金のみ
累計	6	16		

上記の譲渡不可銘柄は、預託金の返還に関して100%問題の無いゴルフ場のみカウントしております。
(AIGの基準として、退会手続きから1年以内、若しくは大手母体経営で、長くとも3年以内に分割返還に対応しているゴルフ場に制限。)

社団法人制の6 銘柄及び譲渡不可のゴルフ場 16 銘柄は、過去との相場比較が出来ない為、これ以降のデータより除きます。よって今回の精査対象コースは、216 銘柄から **194 銘柄**とします。

【3】 現在の会員権平均価格を上振れている、法的整理をしていないゴルフ場の考察

法的整理を行っていないゴルフ場の、バブル期前後の平均相場価格と、現在（2023 年 7 月）平均相場価格の比較を行います。

《過去相場最高値の平均と現在の相場比較》

単位:万円

	対象ゴルフ場数	過去相場 最高値の平均 (平成元年～5年)	令和5年7月相場	対過去相場 との比率
東京都	13	11,395	796	7.0%
神奈川県	21	6,909	452	6.5%
千葉県	51	3,809	306	8.0%
埼玉県	36	3,794	190	5.0%
茨城県	41	3,053	191	6.3%
栃木県	32	1,905	77	4.0%
1都5県	194	4,406	293	6.7%

法的整理をしていないゴルフ場の過去相場の最高値の平均と、現在の相場価格を比較した際、1 都 5 県の平均相場は、過去相場の平均に対して約 7%です。前回の「法的整理後」ゴルフ場の場合、この数値は「3%」でした。**潰れていないゴルフ場の相場の方が、約 2 倍高い**という結果になりました。

都県別でみると、1 都 5 県の過去相場との平均比率が上振れているのは、**東京都と千葉県**です。

この 2 県に共通しているのは、**関東 7 倶楽部の、小金井 CC、我孫子 CC、鷹之台 CC** が所在していることです。（他の 4 倶楽部は譲渡不可の社団法人制コース：相模 CC、程ヶ谷 CC、東京 GC、霞ヶ関 CC）

関東 7 倶楽部とは、関東の中でも戦前から続く（※）ゴルフ場で、「超」名門コースの称号を得ています。社団法人制コースと肩を並べる 3 コースなので、会員権の価格も高額になるのは必然でしょう。

※現在の鷹之台 CC は戦後に再興され、戦前は鷹之台 GC として 1932 年に開場しております。

ちなみに関東 7 倶楽部ですが、すべてのゴルフ場が、カタカナの「クラブ」でなく、漢字の「倶楽部」表記です。

上記のデータから、法的整理の有無が会員権価格に影響を与えている結果となりました。

では各都県別で、現在の相場価格の上位5銘柄を選出します。

都県別 相場上位5銘柄（令和5年7月相場）

単位：万円

	コース名	会員権種別	平均相場価格	都県別平均相場上振れ率		コース名	会員権種別	平均相場価格	都県別平均相場上振れ率
東京都 平均相場 796万	1 小金井CC	株	3,400	427%	埼玉県 平均相場 190万	1 久邇CC	預託	1,100	579%
	2 よみうりGC	預託	2,850	358%		2 武蔵CC	株	790	416%
	3 東京よみうりCC	預託	1,275	160%		3 狭山G・C	株	440	232%
	4 桜ヶ丘CC	預託	1,200	151%		4 飯能GC	株	335	176%
	5 府中CC	株	450	57%		5 日高CC	株	270	142%
神奈川県 平均相場 452万	1 磯子CC	預託	2,425	537%	茨城県 平均相場 191万	1 大利根CC	株	1,200	628%
	2 戸塚CC	預託	2,100	465%		2 潮来CC	預託	1,155	605%
	3 厚木国際CC	預託	950	210%		3 茨城CC	預託	800	419%
	4 相模原GC	株	910	201%		4 筑波CC	株	665	348%
	5 本厚木CC	株	785	174%		5 龍ヶ崎CC	株	400	209%
千葉県 平均相場 306万	1 カメリアヒルズCC	預託	2,250	735%	栃木県 平均相場 77万	1 桃里CC	預託	640	831%
	2 鷹之台CC	株	1,875	613%		2 日光CC	株	435	565%
	3 我孫子GC	株	1,000	327%		3 小山GC	株	90	117%
	4 麻倉GC	預託	935	306%		4 那須国際CC(※)	預託	80	104%
	5 千葉CC	株	620	203%		5 西那須野CC	預託	75	97%

※法的整理はしていないが、経営母体は交代

色掛けは、平均相場上振れ銘柄

194 柄中、上記の銘柄は、各都県で高い相場価格をキープしているため、人気の銘柄と云えます。また、色掛けしている銘柄は、都県別の平均相場を上振れている銘柄で、中でも更に優秀な銘柄です。

会員権の種別で分類すると、株券が 16 銘柄（53%）、預託金が 14 銘柄（47%）とほぼ同等の割合で、会員権種別による価格の差は、ほぼ変わらない結果となりました。

那須国際 CC は、法的整理を行っておりませんが、経営母体は変更しているというコースです。元々は三井物産 100%子会社の木下物産が母体でしたが、預託金を全額返還し、東急不動産に売却した経緯があります。今回のテーマである「法的整理」は行っていない（預託金を返還している）という理由から、記載しております。

ここで、個別に開場年月日をまとめます。

都県別 相場上位5銘柄 開場年と歴史

	コース名	開場年	歴史年数		コース名	開場年	歴史年数
東京都	1 小金井CC	1937年	86年	埼玉県	1 久邇CC	1964年	59年
	2 よみうりGC	1961年	62年		2 武蔵CC	1959年	64年
	3 東京よみうりCC	1964年	59年		3 狭山G・C	1958年	65年
	4 桜ヶ丘CC	1960年	63年		4 飯能GC	1959年	64年
	5 府中CC	1959年	64年		5 日高CC	1961年	62年
神奈川県	1 磯子CC	1960年	63年	茨城県	1 潮来CC	1987年	36年
	2 戸塚CC	1961年	62年		2 茨城CC	1962年	61年
	3 厚木国際CC	1959年	64年		3 大利根CC	1960年	63年
	4 相模原GC	1957年	66年		4 筑波CC	1959年	64年
	5 本厚木CC	1962年	61年		5 龍ヶ崎CC	1958年	65年
千葉県	1 カメリアヒルズCC	1990年	33年	栃木県	1 桃里CC	1991年	32年
	2 鷹之台CC	1932年 (※)	91年		2 日光CC	1955年	68年
	3 我孫子GC	1930年	93年		3 小山GC	1960年	63年
	4 麻倉GC	2008年	15年		4 那須国際CC	1962年	61年
	5 千葉CC	1960年	63年		5 西那須野CC	1993年	30年
				平均			
				1963年			
				60年			

※戦前の鷹之台GC開場年

名門ゴルフ場は、30年以上の歴史が必要と云われております。95%以上のゴルフ場が30年以上の歴史があるコースでした。

麻倉 GC のみ、開場年度より 15 年と歴史の浅いゴルフ場です。しかしながら、上記の優秀な銘柄と同等に会員権価格は肩を並べています。

麻倉 GC の経営母体は、三菱地所と東急不動産の合同出資によって立ち上げられました。母体の安全度は全く問題ありません。バブル崩壊後に設立されたコースでも、経営母体の安全度が高ければ（≒預託金償還のリスクが極めて少ない）、価格は維持されるという証明でしょう。

上記銘柄に共通しているのは、やはりビジターの土日ネット予約不可、そしてメンバーとビジターの料金の絶対的差がある点、所謂「メンバー重視」の運営を守っています。中にはビジター土日予約が可能なコースもありますが、メンバー数が少ない、且つメンバーの予約はビジターより優先して行うということは確実に守っており、メンバーに支障が及ぶことは極めて少ないと推察します。

会員権の価格が高い＝市場での需要がある、という図式から、各都県別 TOP5 銘柄は、購入する意義がある会員権であるということが云えます。需要があるということは、メンバーシップゴルフ場の基本であるメンバーの優先的利用権（予約・プレーフィー）のメリットが活きているということでしょう。

今回と前回に分けて、「法的整理」の有無をテーマにゴルフ場を分類し、考察致しました。歴史も、多少なりとも会員権価格に影響を与えていました。

しかし、それ以上に**どれだけメンバー中心の営業を行っているかが**、法的整理の有無に関係なく会員権の価格にとって重要なポイントだということが、改めて判明しました。

またバブル期の法的整理の影響で、「**母体の安全度**」を重要視する傾向が更に強まり、母体の安全度の高いゴルフ場の会員権が高価格帯を維持しているということも判明しました。

【4】 後記

前回の法的整理コースと同様、法的整理を行っていないコースも、会員権価格に大きく影響を与えるのは、**経営母体とメンバーの優先的利用権**であることは同じでした。

法的整理コースと法的整理を行っていないコースの最も大きな違いは、「**経営母体**」です。法的整理コースは、母体が変わることで変化しました。預託金の大幅な減額の代償として、徹底したメンバー重視の運営に舵を切ったゴルフ場が、劇的な復活を果たしたのです。

対して、法的整理をしていないコースは、長いところだと90年以上、経営母体が変わることなく営業を続けています。しかしながら、それらのコースすべてが、会員権の価格が高水準で推移しているということではありません。

開場時から変化することなく「メンバー視点」でゴルフ場運営を続けられているかどうか。メンバーシップ制の名の元、**変えてはならない根っこの部分を守り続けているかどうか**の違いです。

変えるべきものを変え、変えてはならないものを守る

～小林哲也氏（帝国ホテル元会長）～

メンバーシップの基本的な部分が、時代が変わろうとも守られているかどうか。メンバー視点から運営側に、視点がシフトしてしまうと、ビジター中心の営業戦略となり、ネット予約等、目先の数字にとらわれてしまいます。

勿論、時代が変わり、変化しなければならない部分も多く存在します。先に行く接待ゴルフ場は、キャディさんの働きやすい環境を常に意識し、労働環境を日々改善しています。

ですが、それも「メンバー重視」「お客さんに喜んで頂く」という変化してはならない部分を守りぬく為の変化です。変えてはならない部分と変えるべき部分を間違えてはならないのです。

未来を考えない者に未来はない

～ヘンリーフォード～

未来を見据えて、『**不易**（いつまでも変わらないこと）**流行**（時代の流れに応じて変化すること）』を実践するゴルフ場が、今後も業界を牽引していくことでしょう。

（AIゴルフ総研 五十嵐雅弘）