AIゴルフ総研

2024 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～

Paralym Art 「黄昏時の流れ星」　ちゃい 作

株式会社アペックス・インターナショナル
東京都台東区上野 5-19-4 美鈴ビル 8F
TEL: 03-5812-3053/FAX:03-5812-3054

表紙イラスト紹介

－黄昏時の流れ星－ （ちゃい 作）

夕暮れ時は１日の終わりを感じさせ、どこか寂しい気持ちが漂う時間でもあります。
しかし、この作品にはたくさんの流れ星が描かれており、見る人の心に光が差し込むような明るさと、前向きな気持ちを与えてくれると感じました。夜空に広がる星々がまるで希望の光のようにも見えます。

また、デジタル化が進みさまざまなデジタル画法や新しい技法が登場していますが、この作品は色鉛筆で描かれているため、どこか手作りの温もりが感じられ、見る人の心に優しく寄り添ってくれるような魅力があります。
それぞれの技法にはそれぞれの良さがありますが、この作品の色鉛筆のタッチには、冬の寒さの中でも心がほっと温かくなるような効果があると感じます。

もうすぐ新しい１年が始まり、期待と同時に不安を感じる方も多いかもしれません。
まだまだ寒さの厳しい冬が続きますが、この作品に描かれた星たちが、見てくださる方の心にも希望の光を灯し、少しでも温かな気持ちをお届けできればと思います。

（株）アペックス・インターナショナルは、
SDGs の取り組みの一環として、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。

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（2024 年 12 月）

～2024 年度ゴルフ会員権業界を振り返って～

2024 年の世相を表す漢字一字は、多くの方の予想通り、「**金**」が選ばれました。

パリ五輪・パラリンピックで日本選手団が多くの「**金**」メダルを獲得したこと、
大ニュースとなった政治をめぐる裏「**金**」問題が明るみになったこと、
そして、近年問題視されている、「**金**」目当ての闇バイトなどが注目されたこと、
上記の理由から、「**金**」の漢字が選ばれました。

15～29 歳が選んだ漢字は、今年の漢字同様、「**金**」。
日本気象協会が選ぶ、今年の天気を表す漢字は、「**暑**」。
医学会が選んだ漢字は、「**改**」。
石破総理大臣が選んだ漢字は、「**謙**」でした。

2024 年、AI ゴルフ総研（以下 AIG）が選ぶゴルフ業界を表す漢字は「**不**」です。

人気のゴルフ会員権が市場で「**不**」足し、購入希望者の「**不**」満が高まったこと、
ゴルフ場の従業員の人員「**不**」足が、更に顕著になったこと、
昨年と比較して、水「**不**」足が解消され、良いコンディションのゴルフ場が増えたこと、
等が主な理由です。

2024 年度の、全国営業中ゴルフ場数は 2,144 コースになりました。
※ゴルファー人口減少が危惧された、2015 年のピーク時と比較して▲242 コース（▲10.27%）です。
その中でも相場を牽引する 1 都 5 県のゴルフ会員権市場はどのような動きを見せたのでしょうか。
様々な面から検証致します。

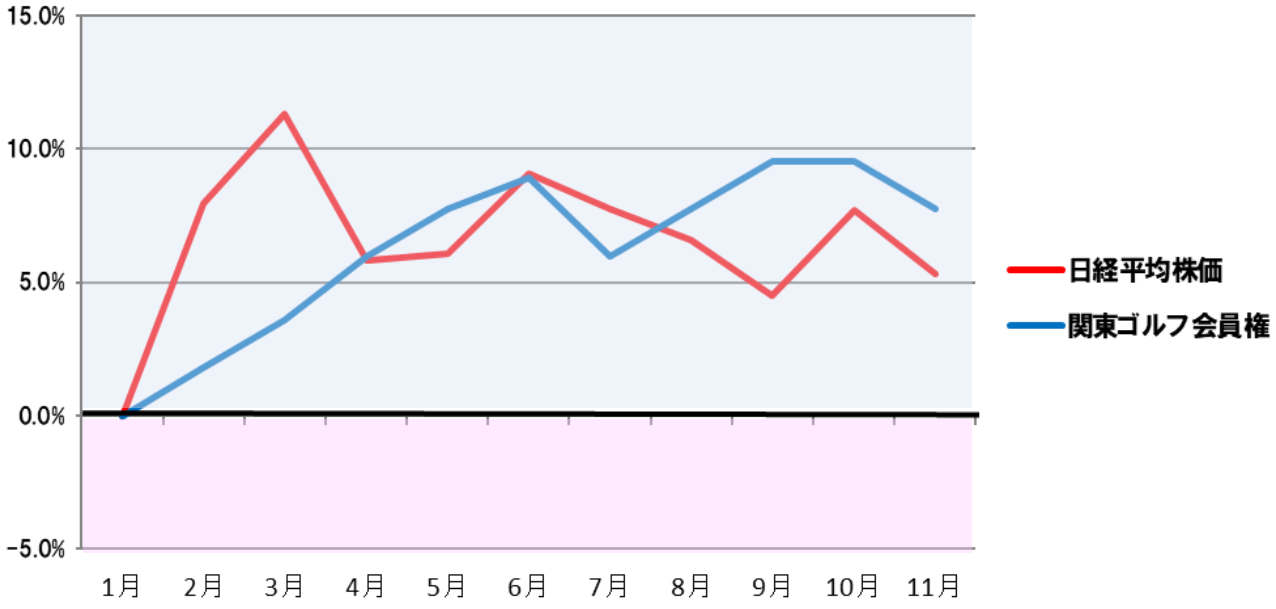
今年度の最終レポートは、例年通り「**2024 年度ゴルフ会員権業界を振り返って**」をテーマにしてお届け致します。

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】2024 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：2024 年 1 月～11 月　関東ゴルフ会員権　1 都 11 県　相場流通 389 銘柄）

<2024 年度　日経平均株価とゴルフ会員権相場の指数推移>



2024 年度の株価は、７月に半導体株の急落がありましたが、全体では非常に堅調な動きを見せております。

ゴルフ会員権の平均相場も、日経平均株価同様、堅調な値動きを見せております。
全体平均で見ると価格は上昇しました。

今年度、購入希望が多い銘柄の特徴は「予約」が比較的取りやすい銘柄でした。特定の銘柄に人気が集中しました。その影響から価格の大幅な上昇が起こり、平均相場の引き上げが起こったと推察されます。

法人からの購入の際、希望条件ベスト３は下記です。

① 土日祝の予約が取りやすい銘柄
② 都心から車で 1 時間圏内の銘柄
③ ネット経由でのビジター予約が出来ない銘柄

大手法人では、ゴルフ場の予約の為に、担当秘書が 1～2 時間も予約の電話に時間を取られてしまうという状況に嫌気がさし、できるだけ時間のロスが少ない（＝予約が取りやすい）銘柄への差しかえが今後も進むと予想されます。

対し、個人からの希望条件は下記となります。

① ご自宅から限りなく近い銘柄
② メンバータイム（メンバー組み合わせ）を設けている銘柄
③ 提携コースが充実している銘柄

プレー回数を重視される個人は、ご自宅から近い、且つ提携コースが多い銘柄に人気が集中しました。

【2】 1 都 5 県のゴルフ会員権平均相場推移と騰落率

（対象:2024 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
東京都	15	746	821.4	812	898.5	1005	947	976	977	989	1010	999	925.5	33.9%
神奈川県	26	515	520	521	544.7	528	524	525	537	546	543	544	531.7	5.5%
千葉県	67	203	204	204	204	204	210	206	207	206	208	202	205.2	-0.1%
埼玉県	40	148	149	155	156.4	158	154.8	162	163	166	165.9	164	158.4	11.0%
茨城県	56	121	121	118	120.5	126	121	125.8	122	121	120.8	120	121.6	-0.6%
栃木県	29	69	70	65	71	63	63	64	64.91	64	62	62	65.3	-10.3%
												平均値	334.6	16.0%

東京都の騰落率が、他の県と比較して、圧倒的な伸び率です。近場の名門コースへの人気が集中した結果と云えるでしょう。

都心から近い「場所」のゴルフ場は圧倒的に有利な条件を得ています。遠方地のゴルフ場は、コースのメンテナンスは勿論、今よりも魅力的なメリットを有した会員権でなければ、価格上昇は今後難しいかもしれません。

【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：2024 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。

続いて、弊社オリジナルのゴルフ会員権格付の視点から、銘柄を精査します。

＜1 都 5 県　会員権格付評価別　平均価格＞

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
格付S	4	2, 163	2, 299	2, 268	2, 414	2, 876	2, 557	3, 013	2, 692	2, 694	2, 658	2, 690	2, 575	24. 4%
格付A	41	793	808	800	831	828	832	684	839	847	850	838	814	5. 6%
格付B	53	138	142	147	153	147	145	162	148	150	157	156	150	13. 1%
格付C	85	43	44	44	44	44	46	86	47	46	46	44	48	0. 7%
格付D	50	14	14	14	14	15	14	29	15	15	14	13	16	-9. 6%
												平均値	720	18. 7%

会員権格付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Ｓ・Ａ・Ｂ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**がほとんどです。

2024 年の、**会員権格付 S･A･B･C** 対象銘柄の騰落率は、全てプラスに対し、会員権格付Ｄはマイナスでした。

ここ2～3 年、格付評価別の騰落率は、同様の動きを見せています。騰落率を価格で見ると、格付Ｓの差は約 500 万円、格付Ａは約 40 万円、格付Ｂは約 20 万円、格付Ｃは約 1 万円、そして格付Ｄは、約マイナス 1 万円です。金額でみると、格付Ｃ・Ｄにはほぼ差がありません。

価格が伸びない＝人気が低い、銘柄と云えます。メンバーになるメリットが小さいと、会員権を購入しようという氣が起きないのは当然でしょう。

コロナ禍以降、メンバーの優先的利用権を堅実に守っているゴルフ場の会員権に、圧倒的に人気が集中しているという証明です。

【4】　ゴルフ会員権　AIG 会員権格付　都県別の騰落率

（対象：2024 年 1 月～11 月　相場流通 233 銘柄）

次は、会員権格付を更に都県別に分類して、騰落率を精査します。
会員権格付を、都県別に区別する事で、価格帯や、どのようなゴルフ場がどのエリアに多いのかがよくわかります。

＜AIG 会員権格付　都県別の騰落率まとめ＞

（単位：万円）

	格付S　平均相場			格付A　平均相場			格付B　平均相場		
	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率
東京都	3, 275	4, 350	32. 8%	539	739	36. 9%	425	655	54. 1%
神奈川県	1, 125	1, 265	12. 4%	1, 576	1, 646	4. 4%	118	132	11. 3%
千葉県	-	-	-	750	741	-1. 2%	135	149	10. 3%
埼玉県	-	-	-	495	528	6. 6%	166	201	21. 2%
茨城県	975	795	-18. 5%	638	624	-2. 3%	94	114	21. 2%
栃木県	-	-	-	405	370	-8. 6%	159	130	-18. 0%
平均	1, 792	2, 137	19. 3%	734	774	5. 5%	183	230	25. 9%

	格付C　平均相場			格付D　平均相場		
	1月	11月	騰落率	1月	11月	騰落率
東京都	88	91	3. 5%	-	-	-
神奈川県	63	59	-7. 1%	7	9	35. 8%
千葉県	36	34	-5. 0%	16	13	-15. 8%
埼玉県	75	80	6. 0%	20	22	8. 0%
茨城県	29	29	1. 3%	13	12	-12. 0%
栃木県	32	33	5. 0%	12	13	8. 3%
平均相場	54	54	1. 0%	14	14	1. 2%

東京都のゴルフ場は、圧倒的な人気です。特に法人にとっては、「近い」というメリットが貢献しています。会員権格付 S～B 迄、騰落率は３０％を超えておりますが、中でも B クラスの騰落率は 50%を超えています。東京都の会員権格付 B クラス対象銘柄は「多摩 CC」です。今年度は、よみうり GC、桜ヶ丘 CC、府中 CC の人気が高まり、価格が急上昇しました。東京都内の銘柄購入を検討していた方々が、予算的に上記銘柄購入が困難となり、多摩 CC に購入希望が増加し、その結果、価格の上昇が起こりました。

神奈川県も人気が高いエリアです。これは、法人役員のお住まいが、近年、関東西側エリアに多い事から、神奈川県の銘柄が選ばれる傾向が強くなっています。戸塚 CC、相模原 GC のトーナメントコース、そして圧倒的人気を誇る法人接待用ゴルフ場、レイクウッド GC と、会員権のバリエーションが豊富な点も人気の要因です。

千葉県は 1 都 5 県でゴルフ場が最も多いエリアです。法人接待用から、個人アスリート用の銘柄迄多くのゴルフ場を有しております。しかし近年は、上記神奈川での理由から、東側エリアの会員権を整理し、西側エリアの会員権に変更する先が少なくありません。結果、騰落率にも影響を与えたと推察されます。

埼玉県は、東京都と同様、どの会員権格付評価も騰落率はプラスを維持しました。武蔵 CC を筆頭に、安定した人気を誇る銘柄がそろっています。

茨城県、栃木県は上記の 1 都 3 県と異なり、会員権格付 S～A ランク銘柄の騰落率がマイナスになっています。これも、法人の会員権の人気が都心から近場のコースに集中していることの現れと推察されます。
役職が上位になるほど、「時間」を重要視されるのです。

【5】 AIG48 銘柄(※)の平均相場と 1 都 5 県の平均相場の騰落率(2024 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 250 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）

騰落率	3.0%
AIG48　1月平均相場	709
AIG48　11月平均相場	730

＜ 1都5県銘柄　平均相場 ＞

（単位：万円）

騰落率	9.3%
1都5県　1月平均相場	227
1都5県　11月平均相場	248

騰落率だけを見ると、差が大きいですが、金額を見ると、互いに約 20 万円上昇しています。

続いて、AIG48 銘柄で、価格の上昇率が大きい上位 10 銘柄を選出致します。

＜ AIG48銘柄　上昇率　TOP10 ＞

（単位：万円）

	コース名	1月相場 中間値	11月相場 中間値	上昇率	上昇額
1	府中CC	455	870	91.2%	415
2	アスレチックガーデンGC	108	190	76.7%	82
3	箱根CC	360	615	70.8%	255
4	多摩CC	425	655	54.1%	230
5	取手国際GC	65	95	46.2%	30
6	よみうりGC	2,700	3,600	33.3%	900
7	総武CC	325	413	26.9%	88
8	小金井CC	3,850	4,800	24.7%	950
9	桜ヶ丘CC	1,300	1,600	23.1%	300
10	キングフィールズGC	595	720	21.0%	125

府中 CC は、近年、個人に人気が高いゴルフ場です。提携コースも多く（札幌国際 CC/茨城 GC/戸塚 CC/相模原 GC/千葉 CC/武蔵 CC)、土日は「メンバーのみプレー可能」なので、予約が取れないということは有りません。

アスレチックガーデン GC も都心から約 1 時間圏内のゴルフ場です。現母体がフルメンテナンスを施し、リニューアル後は、アスリート系ゴルファーに人気のコースとなりました。

箱根 CC も名門コースです。近年、安定した人気を誇るゴルフ場です。箱根 CC 周辺に、厳格なメンバーシップコースが無いことから、価値が上昇しています。法人名義での入会に関しては 3 株以上（会員権 3 口）が必要です。

多摩 CC も都心から近く、法人・個人に人気のゴルフ場です。しかしながら、人気が高まった＝アクティブメンバーが多くなった、という事から、予約が取り難くなった点もご注意頂きたいゴルフ場です。

TOP10 圏内に、東京都のゴルフ場が 5 銘柄ランクインしています。東京都のゴルフ場人気が高いことの証明です。

【6】 2024 年度　1都5県 上昇額 上昇率 No1コース

続いて、2024 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。

※売却希望と購入希望の**中間値**で試算しております。

【東京都】 対象15銘柄

上昇額 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
よみうりGC	上昇額	900	33.3%
	推移	2,700⇒3,600	

上昇率 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
青梅GC	上昇額	145	181.3%
	推移	80⇒225	

東京都の上昇額 No.1 は、**よみうり GC** でした。「法人専用」ゴルフ場なので、予約の取り易さは、都内のコースでピカイチです。
対し、上昇率 No.1 は**青梅 GC** です。条件を満たせば、生前贈与で親族名義に変更し、現記名人も「青寿会」メンバーとして、正会員と同様の条件にてゴルフ場の利用ができます。この制度から個人の人気が高いコースです。

【神奈川県】 対象26銘柄

上昇額 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
レイクウッドGC	上昇額	350	10.6%
	推移	3,300⇒3,650	

上昇率 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
小田原湯本CC	上昇額	16	152.4%
	推移	11⇒27	

神奈川県の上昇額 No.1 は、**レイクウッド GC** です。雑誌で法人接待用コース 2 年連続 No.1 に選ばれたゴルフ場なので、非常に人気が高く、AIG でも推奨コースの一つです。
また上昇率 No.1 は**小田原湯本 CC** でした。箱根湯本駅から車で約 10 分と、温泉+ゴルフセットを楽しまれる方向けのゴルフ場です。

【千葉県】 対象67銘柄

上昇額 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
キングフィールズGC	上昇額	125	21.0%
	推移	595⇒720	

上昇率 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
東京湾CC	上昇額	6.5	433.3%
	推移	1.5⇒8	

千葉県の上昇額 No.1 は、**キングフィールズ GC** です。2024 年 5 月 18 日の週刊ダイヤモンド紙にて、「接待に適した“ベスト”ゴルフ場」の第 3 位に選ばれたゴルフ場です。トーナメントコース且つメンバー数も少なく、法人に人気のゴルフ場です。
上昇率 No.1 はアコーディアグループの**東京湾 CC** です。価格が低額で、個人向けのゴルフ場です。2023 年にクラブハウスをリニューアルしました。

【埼玉県】 対象40銘柄

上昇額 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
PGM武蔵GC	上昇額	330	220.0%
	推移	150⇒480	

上昇率 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
PGM武蔵GC	上昇額	330	220.0%
	推移	150⇒480	

埼玉県は、上昇額及び上昇率 No.1 は共に **PGM 武蔵 GC** です。PGM グループコースの中でも「GRAND　PGM」と上位に位置づけされたゴルフ場の一つです。

【茨城県】 対象56銘柄

上昇額 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
茨城GC	上昇額	93	12.5%
	推移	740⇒833	

上昇率 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
扶桑CC	上昇額	10.5	700.0%
	推移	1.5⇒12	

茨城県は、**茨城 GC** が上昇額 No.1 です。長年安定した人気を誇る銘柄ですが、予約が取り難い事も少なくないので、秘書の方にはご注意頂きたい点です。
上昇率は**扶桑 CC** が No.1 となりました。こちらも PGM コースです。

【栃木県】 対象29銘柄

上昇額 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
ゴールド佐野CC	上昇額	20	26.7%
	推移	75⇒95	

上昇率 No.1		2024年 単位:万円	上昇率
足利城GC	上昇額	14.5	966.7%
	推移	1.5⇒16	

栃木県は、**ゴールド佐野 CC** が上昇額 No.1 となりました。
上昇率 No.1 は**足利城 GC** です。

2024 年度は、人気コースの価格が前年同様、上昇し続けました。そして人気コースの価格が上昇したことにより予算的にそのコースを購入できなくなった方が、2 番目に検討していたコースの購入となる傾向でした。結果、その価格帯ゾーンの会員権価格も上昇し、相場を牽引しました。但し、上昇した（人気が高い）銘柄は、勿論メンバーになるメリットが大きいゴルフ場です。

コロナ禍後、ゴルフの人気も高まり、会員権を購入検討する方も増えました。土日のネット予約を停止したコースも少なくありません。今後はメンバー重視の運営を続ける為にも、メンバーの来場率を上げる施策が、更に重要となるでしょう。

【後記】

2025 年は、十干十二支 乙（きのと） 巳（へび） 二黒土星（じこくどせい） の年

天の氣を表す**「乙」**。
乙は、「外界の抵抗のため、曲がりくねることを余儀なくされた新芽」を表しています。
だからこそ 2025 年は、「因習や慣れあいを打破して、問題解決に向けて一層邁進すること」が要求されます。

また、**地の氣**は**「巳」**。
巳の文字は、冬眠していた蛇が春になり眠りから覚め、地表に這い出す形を表しています。
そこから、諸々な問題や課題が次々と表層化する意味となります。

乙巳の年は、過去と決別すべく、騙し騙しやっていたこれまでのやり方に見切りをつけ、改革創造の歩みを進める事が重要な 1 年となります。

そして、2025 年の**人の氣**は**「二黒土星」**です。
二黒土星は「大地の星」で、あらゆるものの基盤を表しています。すべての土台、根っこを整える事が絶対的に必要となる年となります。

乙巳二黒土星の年は、**誤った習慣から脱却し、新陳代謝を進め、次の時代に向けた基盤を強化していく 1 年である**と云えます。

2025 年は、これまで以上に「**変化**」と「**スピード**」が求められる年となるでしょう。

ゴルフ場にゴルファーが戻ってきました。しかし、現状と同じ運営スタイルでは、来場者の減少予想は目に見えています。

名門と云われるゴルフ場でも、乗用カートが当たり前となり、中にはコース乗り入れも行っています。
以前であれば「とんでもない！」と云われた常識が、時代により変化しました。プレイヤーが望むスタイルを積極的に取り入れたゴルフ場が、圧倒的に魅力的となり、支持されています。

～常識とは 18 歳までに身につけた偏見のコレクションでしかない～

アインシュタイン

これまでのゴルフ場、ゴルフ会員権の「常識」を打破する為、挑戦心を常に持ち、頭をフル回転させ、全く新しい価値を生み出す。まさに、新たな扉を開く為、基盤を強化する重要な 1 年となるでしょう。

～すべての壁が扉である。そしてその鍵はあなたが持っている～

ラルフ・ワルド・エマーソン

旧年は大変お世話になりました。AIG は、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、新しいサービスを止まる事なくご提供して参ります。今後ともよろしくお願い申し上げます。

新しい年も、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**）