

ゴルフ会員権業界を取り巻く環境（2020年9月）

～ コロナ禍がゴルフ会員権相場にもたらした影響（1都3県編） ～

2020年、コロナ禍は人類の歴史に爪痕を残しました。我々は、まさに時代の転換期の真っ只中に立たされています。日常生活でも大きな変化が求められ、これまでの当たり前が、当たり前では無くなりつつあります。

そんな状況下、お客様より、ゴルフ場が混んでいるという話を伺いました。また先日、打合せで神奈川県のご接待用ゴルフ場にお伺いしたところ、平日にも関わらず、駐車場が9割近く埋まっていました。気になり、調査したところ、仕事関連のコンペは、軒並み中止や延期が続いていますが、個人のゴルフプレーは、コロナ禍前よりも回数が伸びていました。

また、5月の緊急事態宣言の解除以降、会員権購入のお問い合わせが増えており、更にそれは、**1都3県のゴルフ場に集中**しています。

それまでは、自粛の風潮から、ゴルフ場は閑古鳥が鳴いており、それに連動し、ゴルフ会員権相場は軟調傾向になると考えておりました。しかしながら、ゴルフ場の来場者の状況、そして会員権ご購入相談の増加から考慮すると、もしかして、ゴルフ会員権相場は大きく下落していないのではという疑問が湧いてまいりました。

そこで、2020年9月のAIゴルフ総研（以下AIG）のレポートは、1都3県のゴルフ会員権のコロナ禍前とコロナ禍である現在の相場の変化について検証して参ります。

今回のレポートテーマは「**コロナ禍がゴルフ会員権相場にもたらした影響（1都3県編）**」です。

<目次>

- 【1】ゴルフ会員権相場「**買い手市場 銘柄**」の数と「**売り手市場 銘柄**」の数の変化
- 【2】「**売り手市場 銘柄**」相場の変化
- 【3】「**売り手市場 銘柄**」個別考察
- 【4】「**売り手市場 銘柄**」AIG格付評価からの考察

※買い手市場 銘柄…売りたい人より、買いたい人が有利な銘柄
売り手市場 銘柄…買いたい人より、売りたい人が有利な銘柄

【1】ゴルフ会員権相場 「買い手市場 銘柄」の数と「売り手市場 銘柄」の数の変化

ゴルフ会員権市場は、コロナ禍前（2020年1月）迄、「**買い手市場**」（「買い」の数より「売り」の数が
多い市場）の傾向でした。コロナ禍（2020年8月）では、市場に変化が見られたのかを検証します。

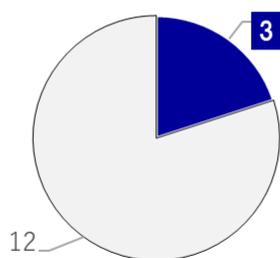
最初に、2020年1月と2020年8月での、各銘柄の「買い」の数と「売り」の数をそれぞれ算出し、
比較します。

【算出方法の基準】

「買いの数」が、「売りの数」の1.5倍以上の銘柄を「**売り手市場 銘柄**」と致します。

例 ●●ゴルフ場 売り希望 2件 1,000万円、1,100万円
買い希望 4件 800万円、800万円、750万円、700万円
売り 2件 買い 4件 ⇒ 2倍 ⇒ **売り手市場 銘柄**

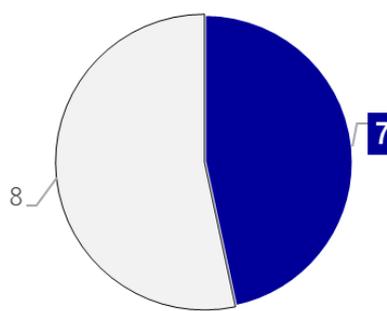
東京都 2020年1月



■ 売り手市場銘柄 □ 買い手市場銘柄

《**売り手市場 銘柄 20%**》

東京都 2020年8月

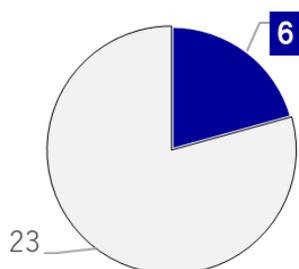


■ 売り手市場銘柄 □ 買い手市場銘柄

《**売り手市場 銘柄 47%**》 27%UP

東京都は、「**売り手市場 銘柄**」は1月時点で3銘柄でしたが、コロナ禍の8月には7銘柄に増加しました。
15銘柄中7銘柄、ほぼ50%の銘柄が、「**売り手市場 銘柄**」になりました。

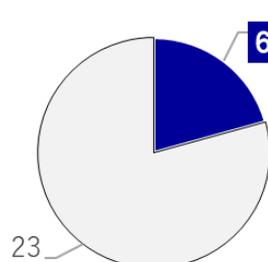
神奈川県 2020年1月



■ 売り手市場銘柄 □ 買い手市場銘柄

《**売り手市場 銘柄 20%**》

神奈川県 2020年8月

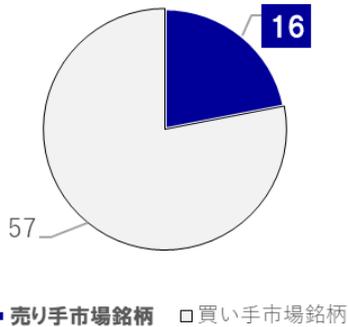


■ 売り手市場銘柄 □ 買い手市場銘柄

《**売り手市場 銘柄 20%**》 上昇下落なし

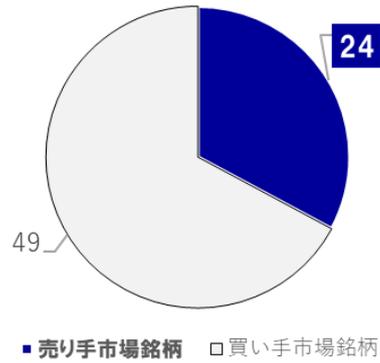
神奈川県の「**売り手市場 銘柄**」に、変化はありません。

千葉県 2020年1月



《売り手市場 銘柄 22%》

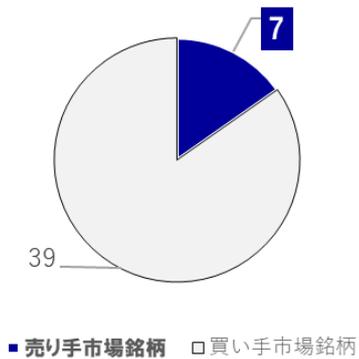
千葉県 2020年8月



《売り手市場 銘柄 33%》 11%UP

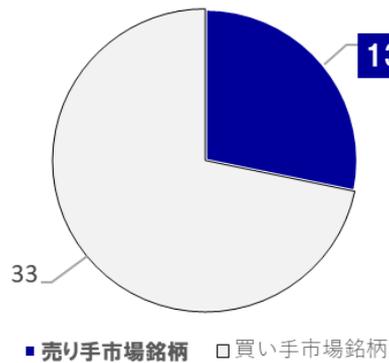
千葉県は、「**売り手市場 銘柄**」が 16 銘柄から 24 銘柄に増加しました。

埼玉県 2020年1月



《売り手市場 銘柄 15%》

埼玉県 2020年8月



《売り手市場 銘柄 28%》 13%UP

埼玉県も、「**売り手市場 銘柄**」が 7 銘柄から 13 銘柄に増えています。

これまで、買い手市場だったゴルフ会員権相場に動きがありました。

東京都、千葉県、埼玉県は、「**売り手市場 銘柄**」が増えています。

コロナで、買い手市場の傾向に変化は無い、又は、より加速しているのではないかと考えていました。しかし、「**売り手市場 銘柄**」が増えたという結果でした。

「**売り手市場 銘柄**」が増えたという事は、会員権価格も上昇している確率が高いと予想されます。

続いて、都県別の平均相場を比較します。

【2】「売り手市場 銘柄」相場の変化

1 都 3 県、全銘柄の平均相場と、「売り手市場 銘柄」の平均相場を比較します。

※平均相場…買い希望値の最高額を平均して算出しています。

＜東京都＞

単位：万円

	2020/1	2020/8	差額
売り手市場7銘柄 平均相場	583.5	644.1	+60.6
その他銘柄 平均相場	461.9	434.8	-27.1
全15銘柄 平均相場	518.6	532.5	+13.9

＜神奈川県＞

単位：万円

	2020/1	2020/8	差額
売り手市場6銘柄 平均相場	647.2	656.3	+9.1
その他銘柄 平均相場	102.3	92.4	-9.9
全29銘柄 平均相場	215.0	205.9	-9.1

＜千葉県＞

単位：万円

	2020/1	2020/8	差額
売り手市場24銘柄 平均相場	73.7	86.2	+12.5
その他銘柄 平均相場	58.5	57.0	-1.5
全73銘柄 平均相場	63.5	66.6	+3.1

＜埼玉県＞

単位：万円

	2020/1	2020/8	差額
売り手市場13銘柄 平均相場	51.6	54.0	+2.4
その他銘柄 平均相場	35.9	35.6	-0.3
全46銘柄 平均相場	40.4	40.8	+0.4

コロナ禍前の1月よりコロナ禍の8月の方が、「売り手市場 銘柄」の平均相場は、上昇しています。

「売り手市場 銘柄」の増加、そして平均相場の上昇から、コロナがゴルフ会員権相場に与えた影響はマイナスに働いたのではなく、予想と反し、相場価格の上昇というプラスの影響を与えていました。

ゴルファーは、コロナの為、ゴルフ会員権価格も下落する可能性が高いのではないかと予想し、この機会に、近場で優良コースのゴルフ会員権を購入しよう、という意向が強くなったと推察します。結果、**特定銘柄の売り手市場の傾向が強まり、相場価格の上昇**につながったのです。

【3】「売り手市場 銘柄」個別考察

下記が、1都3県の「売り手市場 銘柄」一覧です。(全163銘柄中、50銘柄)

東京都(対象7銘柄)

	コース名	倍率(対売り希望)	
		2020/1	2020/8
1	府中CC	1.3倍	13.0倍
2	GMG八王子GC	0.4倍	3.0倍
3	東京国際GC	0.8倍	2.7倍
4	多摩CC	2.0倍	2.0倍
5	小金井CC	1.3倍	1.5倍
6	八王子CC	0.5倍	1.5倍
7	立川国際CC	1.0倍	1.5倍

神奈川県(対象6銘柄)

	コース名	倍率(対売り希望)	
		2020/1	2020/8
1	葉山国際CC	0.3倍	9.0倍
2	厚木国際CC	2.0倍	6.0倍
3	磯子CC	0.5倍	2.5倍
4	東京CC	0.0倍	2.0倍
5	レイクウッドGC	2.0倍	2.0倍
6	平塚富士見CC	2.0倍	1.5倍

埼玉県(対象13銘柄)

	コース名	倍率(対売り希望)	
		2020/1	2020/8
1	KOSHIGAYA GC	7.0倍	8.0倍
2	日本CC	0.5倍	6.0倍
3	鳩山CC	0.6倍	3.0倍
4	美里GC	0.0倍	2.7倍
5	越生GC	2.0倍	2.5倍
6	東松山CC	2.3倍	2.3倍
7	入間CC	1.0倍	2.0倍
8	浦和GC	0.0倍	2.0倍
9	リバーサイドフェニックスGC	1.0倍	2.0倍
10	さいたま梨花CC	0.5倍	1.8倍
11	大宮Gコース	0.6倍	1.7倍
12	鴻巣CC	1.8倍	1.7倍
13	ノーザンCC 錦ヶ原G場	0.5倍	1.5倍

千葉県(対象24銘柄)

	コース名	倍率(対売り希望)	
		2020/1	2020/8
1	八幡CC	4.0倍	12.0倍
2	香取CC	5.0倍	6.0倍
3	鎌ヶ谷CC	1.5倍	5.0倍
4	長太郎CC	0.0倍	5.0倍
5	PGM総成GC	4.0倍	5.0倍
6	勝浦東急Gコース	2.0倍	4.0倍
7	紫あやめ36	5.0倍	3.5倍
8	姉ヶ崎CC	1.0倍	3.0倍
9	京CC	0.3倍	3.0倍
10	鶴舞CC	0.0倍	3.0倍
11	大多喜城GC	4.0倍	2.5倍
12	キングフィールズGC	0.8倍	2.0倍
13	ザ ナショナルCC 千葉	0.0倍	2.0倍
14	大千葉CC	0.7倍	2.0倍
15	南総CC	1.3倍	2.0倍
16	成田の森CC	0.0倍	2.0倍
17	浜野GC	1.2倍	2.0倍
18	東千葉CC	0.0倍	2.0倍
19	房州CC	2.0倍	2.0倍
20	真名CC	1.0倍	2.0倍
21	千葉CC	0.6倍	1.7倍
22	成田GC	0.3倍	1.7倍
23	袖ヶ浦CC(共通)	0.3倍	1.5倍
24	平川CC	0.3倍	1.5倍

各都県別に、2020年8月時点の倍率（対売り希望）が、**5倍以上**の銘柄を検証します。

東京都

単位：万円

コース名	倍率（対売り希望）		売り希望の最安値 価格	
	2020/1	2020/8	2020/1	2020/8
府中CC	1.3 倍	13.0 倍	253	385

東京都では、**府中CC**の購入希望が圧倒的に増加しました。これは、今年の4月に入会条件を緩和した影響です（推薦人在籍年数5年⇒3年、法人内記名者変更時の推薦人の同伴面接が不要）。

それまでは、法人内記名者変更のハードルが高く、売却希望が多い銘柄でした。しかし手続き緩和の好影響で、売却希望が減りました。そして、これまで入会したくても入会出来なかった方の購入希望も増加しました。結果、価格が上昇しました。

神奈川県

単位：万円

コース名	倍率（対売り希望）		売り希望の最安値 価格	
	2020/1	2020/8	2020/1	2020/8
葉山国際CC	0.3 倍	9.0 倍	121	143
厚木国際CC	2.0 倍	6.0 倍	858	770

神奈川県は、**葉山国際CC**と**厚木国際CC**の人气が顕著です。

葉山国際CCは、今年4月から、名義書換料半額キャンペーン（70万円⇒35万円）を行っている影響から、購入希望が増加しました。

厚木国際CCは、東コースの改修が今年7月に完了しました。コースが新しくなった為、神奈川県内では人気の高いコースです。

厚木国際CCは「**売り手市場 銘柄**」にも関わらず、価格が下落しています。1月時点では、売り希望が少なく、価格が非常に高騰しておりました。しかし、8月時点では、本来の適正価格に戻る値動きを示しています。

いくら「**売り希望 銘柄**」とは云え、**売り手側の希望値で100%取引が成立するわけではないのです。**

千葉県

単位：万円

コース名	倍率(対売り希望)		売り希望の最安値 価格	
	2020/1	2020/8	2020/1	2020/8
八幡CC	4.0 倍	12.0 倍	売却希望無	71.5
香取CC	5.0 倍	6.0 倍	売却希望無	売却希望無
鎌ヶ谷CC	1.5 倍	5.0 倍	44	88
長太郎CC	0.0 倍	5.0 倍	11	売却希望無
PGM総成GC	4.0 倍	5.0 倍	売却希望無	売却希望無

八幡CCは、名義書換料半額【20万円（税別）⇒10万円（税別）】に加え、現在コース改修も行っており、購入希望者が増えています。

香取CCは、会員数が800名と18Hゴルフ場としてはメンバー数が少ないゴルフ場です。名義書換料も30万円とリーズナブルで、コロナ禍前から購入希望が多い銘柄です。

鎌ヶ谷CCは、都心からのアクセスも良く、日祝は原則メンバーのみプレー可と、ゴルフ好きの個人に人気の銘柄です。特に今回のコロナ禍の状況下では、「メンバー」しか来場出来ないという制限が、安心感を生んだことも、人気の要因の一つでしょう。

長太郎CCは、4月に預託金充当キャンペーンを開始し、人気が高まりました。

PGM総成GCも、預託金充当キャンペーンを行いました。そして8月より、市場からの名義書換を停止し、ゴルフ場にて200万円の新規募集をスタートさせました。しかし、市場でゴルフ会員権を購入し、預託金充当制度を利用した方が安い、と考える方が多い為、購入希望が増えていると推察します。

埼玉県

単位：万円

コース名	倍率(対売り希望)		売り希望の最安値 価格	
	2020/1	2020/8	2020/1	2020/8
KOSHIGAYA GC	7.0 倍	8.0 倍	売却希望無	275
日本CC	0.5 倍	6.0 倍	88	132

KOSHIGAYA GCは単なるゴルフ場でなく、本格BBQ、ランニングステーション等の複合施設からなる「アウトドアスポーツパーク」として生まれ変わり、人気に拍車がかかりました。また正会員数も約200名と圧倒的に少なく、会員権は入手し難い状態です。

日本CCは、7月から、これまで120万円だった名義書換料を、半額の60万に値下げしました。結果、入会希望者が増えました。

【4】「売り手市場 銘柄」AIG格付評価からの考察

続いて、AIG 格付評価の視点から、各都県の「売り手市場 銘柄」上位 5 銘柄を考察します。

※AIG 格付評価…ゴルフ会員権の資産としての安全度を、客観的 10 項目より算出する AIG オリジナルの評価査定方法です。

注目頂きたいのは「予約」評価の項目です。予約格付評価がB以上の銘柄は、大手予約サイト経由での、土日祝日のビジター予約を、受け付けていないゴルフ場です。メンバーシップコースとして当然の権利である「優先的予約権」を忠実に守っている銘柄です。

東京都

	コース名	AIG 総合格付	母体	抵当権	予約	預託金
1	府中CC	B 69 点	S	S	A	S
2	GMG八王子GC	C 44 点	C	S	S	A
3	東京国際GC	C 42 点	B	F	S	D
4	多摩CC	C 49 点	B	E	A	B
5	小金井CC	A 89 点	S	S	A	S

AIG では、総合格付評価B以上の銘柄を推奨しています。**GMG八王子GC、東京国際CC、多摩CC**は総合格付評価がCですが、予約格付評価はA査定です。メンバーでないと土日祝の予約が不可能であると厳格に定めている銘柄なので、会員権を所有する意味があります。

神奈川県

	コース名	AIG 総合格付	母体	抵当権	予約	預託金
1	葉山国際CC	B 51 点	C	S	B	A
2	厚木国際CC	A 79 点	C	S	A	A
3	磯子CC	A 87 点	A	S	S	S
4	東京CC	D 29 点	A	S	D	D
5	レイクウッドGC	A 87 点	A	S	A	A

千葉県

	コース名	AIG 総合格付	母体	抵当権	予約	預託金
1	八幡CC	D 29 点	C	D	B	D
2	香取CC	C 39 点	B	S	E	C
3	鎌ヶ谷CC	C 32 点	A	E	A	D
4	長太郎CC	D 21 点	A	S	F	D
5	PGM総成GC	A 74 点	B	S	A	A

埼玉県

	コース名	AIG 総合格付	母体	抵当権	予約	預託金
1	KOSHIGAYA GC	A 74 点	A	S	F	D
2	日本CC	B 56 点	B	D	A	A
3	鳩山CC	B 57 点	F	S	A	G
4	美里GC	D 26 点	F	F	B	G
5	越生GC	D 20 点	B	C	E	D

神奈川県、千葉県、埼玉県内の「**売り手市場 銘柄**」内に、予約サイト経由からの、ビジター予約が可能な銘柄があります。優先的予約権が少ない会員権を購入する理由は、何なのでしょう。

予約面だけを見ると、大きなマイナス点ですが、**プレー料金**の面から考慮すると、別の見方になります。対象のゴルフ場は、土日祝のビジターのプレー料金が2万円を超えるコースです。1回のプレーで、ビジターとメンバーとの料金差が1万円程発生します。ゴルファーが、今後のプレー回数を考慮すると、メンバーになった方が得だ、と判断したのです。

法人であれば、ゴルフは「接待」での利用がメインとなり、金額よりも、メンバーの質が高いことと、メンバーでないと予約が取れないというステータスが重視されます。

しかし、個人の利用となると、**プレー料金**が重視されます。上記の予約格付評価が低い銘柄は、法人より圧倒的に個人のニーズが高い銘柄が、名を連ねていると推察されます。

今回、「**売り手市場 銘柄**」を考察した結果、いわゆる超一流と云われる銘柄が少ないという結果でした。例えば東京都の**よみうりGC**、神奈川県の**戸塚CC**、千葉県の**鷹之台CC**、埼玉県の**武蔵CC**等の名前が入っていません。上記の銘柄は「法人」が会員権購入を検討する際、間違いなく名前が挙がる銘柄です。これらの銘柄は、だれでも入会出来る銘柄ではなく、入会条件の難易度が高い為、限られた法人や個人しか入会が出来ないことも、「売り手市場 銘柄」になり難い理由の一つでしょう。

コロナ禍がきっかけとなり、購入検討が増加したのは、

- ・入会条件の緩和
- ・名義書換料の減額

に該当する銘柄が多いという事が判明しました。

また、大半が、総額1,000万円以内で入会が可能な銘柄でした。個人のプレー回数が増えたというデータからも、法人より個人での購入検討が多い為、金額の上限が1,000万円という基準になるのでしょう。

【※ 売り手市場銘柄内で、入会総額が1,000万円を超える銘柄

＝小金井CC、磯子CC、レイクウッドGC 】

【後記】

人間がいろんな問題にぶつかって、はたと困るということは、すばらしいチャンスなのである。

～本田宗一郎氏～

これまでもゴルフ会員権業界では、**入会条件のハードルの高さ**や**名義書換料の高額化**が問題であると、声高に叫ばれていました。この状況下で、売り手市場の銘柄となったゴルフ場は、上記の問題点と真摯に向き合い、見直し、そして改善しました。

ピンチから這い上がるチャンスは、ピンチになる前に考えていたことから生まれない。

苦しみに鍛えられ、それが薬となって次の対策が生まれる

～松下幸之助氏～

ゴルフ業界は、2020年問題等、様々な困難に直面しています。

しかし、今回のコロナの影響で、ゴルフは他のスポーツよりも密になりにくい点という面がクローズUPされ、今後の道しるべとなる兆しも見えました。

スループレーや、友人・ご夫婦での2サム保証、また9Hラウンドプレー、そしてゴルファーへのおもてなしの心が、今まで以上に求められるのではないのでしょうか。

ピンチから這い上がるチャンスが、まさに今の状況下です。スピード感を持って行動し、他よりも頭一つ抜きんでたゴルフ場が、アフターコロナの社会でも、生き残ることでしょう。

AI ゴルフ総研