

\*\*\* 御中

# \*\*ゴルフ場デューディリジェンス報告書

2006/××/××

**REAL Quality Co.,Ltd.**

## ゴルフ場概要

### 1.全体

ゴルフコース名	***	所有会社	(有)***カントリークラブ
住所	***	クラブ運営会社	***(株)
開場日	19**/**/**	レストラン運営会社	***(株)
地勢	丘陵コース	コース管理運営会社	***(株)
		ホテル運営会社	—
ゴルフ場開場からの経緯	***GCは〇〇年に18ホールでオープン後、〇〇年に9ホール増設。 △△年までは〇〇グループ傘下の***(株)が運営を行っていたが、△年に民事再生法を申立て、◇◇(株)に営業譲渡され現在に至る。		

### 2.アクセス

アクセス	路線	JP**線	高速道	伊勢自動車道
	駅	***	インターチェンジ	久居
	駅からの方角	東	ICからの距離(Km)	6
	駅からの距離(Km)	9.0	ICからの時間(分)	7
	タクシー(分)	20		
	タクシー代(円)	4,000		
	クラブバス(台)	0		

### 3.コース関係

コース概況	クラブハウスの全面に87,000㎡の面積を持つ雄大な池を配したコース。他にも2つの池があり全体に距離があって、戦略性に富んでいる。9番ホールは大きな池を使ったミドルホールになっており、距離があり、かつグリーンが浮島になっているタフなレイアウト。クラブハウスは和風のつくりであり、グリーンはベントの1グリーン。			
コース	ホール(H)	18	コース設計	小林光昭
	ヤード(y)	7,033	コース施工	(株)大林組
	パー(P)	72	コース面積(㎡)	1,000,000.00㎡
グリーン面数	2面/1ホール		コースレート	70
芝種類	ティグラント	高麗	ハウス設計者	(株)大林組
	フェアウェイ/ラフ	F:高麗、ラフ:野芝	ハウス築年	19**年**月
	グリーン	ベントG2(ニューベント)	ハウス延床面積	500,000.00㎡
バンカー数	99箇所		大規模改修履歴	特に無し
修景池・調整池	10箇所			

### 4.会員関係

パブリック/メンバー	メンバー	預託金残高	41,758,200千円
会員数(人)※稼働会員数	500	名義書換料	600,000円
株主会員数(口)	0	年会費	15,000円
預り金会員数(口)	100		
プレーヤーのメンバー/ビジター比率	70.0%		

### 5.運営関係

ラウンドスタイル	キャディの人数に応じてキャディ付、それ以降はセルフ/乗用カート、状況によりツースサム可
練習場(ヤード/打席数)	バター用2面(ベンG2)、200Y10打席、その他バンカー、アプローチ用有り。
カート	ガソリン式電磁誘導カート55台
宿泊施設	無
クローズ日数(4月~3月)	20日
*有りの場合:期間と理由	雪のため

### 6.施設関係

水道・井戸水使用	上水道	スカイレータ等	リスト2、オートレーン1
焼却炉・焼土機	無	照明設備	無 ナイター営業無
排水関係	公共下水道無、浄化槽有	散水設備	2基
		その他特記設備	

### 7.留意事項

留意事項・特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・***年*月開業(以前は***オーナー)</li> <li>・**年11月12(月)*****で***プロVS**プロのマッチゴルフが開催され、話題を呼んだ。</li> </ul>
-----------	--

# 不動産概要

## 1.土地関係

所在(地番)	***	地目	現況ゴルフ場
総筆数	300	総面積	1,000,000.00㎡

	所有者	所有面積	持分(%)	備考
所有権	ああああ	1,000,000.00㎡		
	いいいい	20,000.00㎡		
	うううう	5,000.00㎡		
	ええええ			
	おおおお			
	その他			
所有権部分合計				

	所有者(地主)	借地面積	持分(%)	契約内容
借地権	ああああ	5,555.00㎡		
	いいいい	3,333.00㎡		
	うううう	2,222.00㎡		
	ええええ			
借地権部分合計				

帰属不明部分	特に無し
--------	------

## 2.公法上の規制等

権利関係	〇〇社及び代表取締役が所有(一部借地)し、△△社が経営		
都市計画	都市計画区域外	傾斜	
用途地域	-	高低差	最大80m
容積率	-	接道状況	12m県道に敷地内通路が接する
建蔽率	-	造成の難易	
高度地区	-	気候	冬期雪多く、夏冷涼
日影規制	-	埋蔵文化財包蔵地指定	無
防火地域	-	駐車場	平置 200台駐車可能
その他特記事項			

## 3.建物関係

クラブハウス所在	***	増改築内容	2003年に大浴場増設	
床面積	地下1階	-	構造	鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建
	1階	1,000.00㎡	権利関係	〇〇社が所有し、△△社が運営
	2階	250.00㎡	建築日	19**年9月
	3階	50.00㎡	設計業者	〇〇社
	その他	-	施工業者	〇〇社
	延床面積	1,300.00㎡	所有者	〇〇社
	内部概要	レストラン・ラウンジ	ロッカー	220(男性用、女性用)
	フロント、ロビー	コンパルム	4部屋、その他VIPルーム2部屋	
	風呂	その他		

	所在	延床面積	概要
その他建物ホテルロジ			
			無
コース売店	***番地	50.00㎡	アウト6番、イン15番にコース内売店
スタートハウス	***番地	50.00㎡	自動販売機有
避難小屋	***番地	50.00㎡	アウト5箇所、イン6箇所
コース管理棟			
カート庫	***番地	50.00㎡	クラブハウス背後に55台収容の格納庫がある。
キャディ控え室棟	***番地	50.00㎡	コース管理用の機械がプレハブ小屋内に置かれている。
託児所			
倉庫			

## 運営概要

		正規料金	自社HP料金	エージェンツ料金	
				GDO	楽天ゴルフ
メンバー料金	調査時点料金	5,000円			
ビジター料金	調査時点料金	10,000円	9,500円	9,000円	9,500円
	通常料金	10,000円	9,500円		
	オフシーズン	8,500円	8,000円		
	トップシーズン	12,000円	10,000円		
特記事項	メンバー及びビジターの料金はセルフ料金を表示。キャディ付の場合は4バックで+3000円				

会員組織	預託金・株主会員	500名の預託金会員が存する。預託金の返還時期は2008年である。
	平日会員	
	年間会員	特に無し。
	その他	グループ共通の会員組織が存し、当該会員はグループ内の各コースにて安価にプレーが可能。

営業施策	割引券	平日来場感謝券を発行(1Rセルフプレーフィとしてメンバー7,000円、ビジター9,500円)。またイベントカレンダーでは、「ポッキリデー」メンバー7,000円、ビジター10,000円(朝昼茶店付)等を実施。
	インターネット	GDO、ゴルフざんまいにて予約受け付けを実施している。
	ダイレクトメール	半年で約3,000枚を会員を中心に発行し、集客に勤めている。
	ポイントカード	メンバーを中心にスタンプカードを発行、3回1,000円割引、12回5,000円割引を実施している。
	その他	

コース管理状態	グリーンコンディション	希少性の高いペントG2芝、グリーンコンディションは良好。
	フェアウェイコンディション	ディボットもそれほど見られず、フェアウェイコンディションは良好。
	ティグラウンドコンディション	状態は良好。
	動物被害	大きな被害は特になし。
	その他問題点	特に無し

スタート間隔	7分間隔	1組目スタート時間
受入可能組数	52組	最終組スタート時間
プレースタイル等概要	完全セルフプレーでキャディ付は無し。6月以降は早朝・薄暮プレー等も行っている。	

インターネット評判 肯定的意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プロゴルファ:タイガーウッズがプレーした。</li> <li>・グリーン、フェアウェイコンディションが良好。</li> <li>・広くて風格のあるクラブハウスが好評。</li> <li>・値段がリーズナブル</li> </ul>
否定的意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーンにボールマークが多いという意見が多い。</li> </ul>

	ハウス	レストラン	コース管理	キャディ	管理部門	合計
従業員	5人	2人	15人	0人	2人	24人

	業務	外注先	契約期間	契約内容・金額
外注委託	建物管理			
	コース管理			
	商品委託			
	食堂委託			
	警備保障			

	賃貸人	契約期間	契約内容・金額
賃貸借関係 (借地を除く)	営業賃貸借		
	建物賃貸借		

# マクロマーケット概要

## 供給動向

### 1.所在地域における各県ゴルフ場数の推移

	93年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	00年度	01年度	02年度	03年度	前年 変動率	5年 変動率
静岡県	90	90	90	91	93	93	94	94	94	94	94	0.0%	1.1%
岐阜県	72	76	79	80	83	86	87	88	90	91	91	0.0%	5.8%
三重県	58	60	68	70	73	74	75	80	80	80	78	-2.5%	5.4%
愛知県	50	53	55	56	58	59	60	60	61	61	61	0.0%	3.4%
合計	270	279	292	297	307	312	316	322	325	326	324	-0.6%	3.8%

### 2.所在地域における各県ゴルフ場数の着工動向

	2003年 開場	2004年 開場予	2005年 開場予	建設中	認可済 み未着工
静岡県	0	1	0	1	1
岐阜県	0	0	0	3	0
三重県	0	0	0	4	0
愛知県	0	0	0	1	0
日本全国	2	5	4	104	68

### 3.コメント

〇〇県のゴルフ場は横ばいで推移していたが、03年度に2コース減少している。これは廃業によりゴルフ場を閉鎖したためである。  
建設中のコースは、〇〇GC、△△CC等が存するが、計画は実質的に止まっており開業の目処は立っていない。

## 需要動向

### 1.所在地域における各県来場者数の推移

単位:千人

	93年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	00年度	01年度	02年度	03年度	前年 変動率	5年 変動率
静岡県	5,151	4,781	4,527	4,392	4,444	4,325	4,058	4,013	3,841	3,853	3,783	-1.8%	-12.5%
岐阜県	4,018	3,914	3,849	3,722	3,724	3,841	3,685	3,492	3,389	3,468	3,503	1.0%	-8.8%
三重県	3,430	3,453	3,423	3,489	3,488	3,604	3,350	3,367	3,266	3,245	3,190	-1.7%	-11.5%
愛知県	3,442	3,292	3,190	3,096	3,162	3,137	2,953	2,794	2,658	2,646	2,589	-2.2%	-17.5%
合計	16,041	15,440	14,988	14,698	14,818	14,908	14,046	13,667	13,155	13,212	13,065	-1.1%	-12.4%

### 2.所在地域における1ゴルフ場あたり来場者数の推移

単位:人

	93年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	00年度	01年度	02年度	03年度	前年 変動率	5年 変動率
静岡県	57,234	53,121	50,295	48,259	47,785	46,510	43,168	42,693	40,863	40,987	40,242	-1.8%	-13.5%
岐阜県	55,801	51,505	48,720	46,526	44,866	44,664	42,361	39,683	37,659	38,107	38,499	1.0%	-13.8%
三重県	59,144	57,543	50,334	49,841	47,785	48,698	44,667	42,085	40,827	40,564	40,896	0.8%	-16.0%
愛知県	68,835	62,117	57,997	55,281	54,522	53,176	49,214	46,574	43,580	43,383	42,435	-2.2%	-20.2%
合計	59,411	55,341	51,329	49,489	48,269	47,781	44,450	42,443	40,477	40,528	40,323	-0.5%	-15.6%

### 3.所在地域の1名あたり単価\*の推移

単位:円

	92年	94年	97年	01年	04年	01-04 変動率
静岡県						
岐阜県						
三重県						
愛知県						
日本全国	18,265	18,960	17,069	14,997	13,208	-11.9%

### 4.コメント

〇〇県のゴルフ場来場者数は減少傾向が継続しており、地域全体を上回る下落率での推移となっている。

\*特定サービス産業利用実態調査の「売上高/利用者数」



# 周辺マーケット分析

## 1.周辺ゴルフコース特徴 (競合度の高い順)

	ホール数	メンバー/パブリック	セルフ/キャディ	開場年	ヤード数(18Hあたり)	グリーン芝種類・数	コースレート	会員権相場	会員数	ICからの距離	乗用カート	練習場長さ
対象コース	27	メンバー	セルフ	1985年	6,800Y	ニューベント1	70.0	50万円	2,000口	10km	電磁誘導	50Y
〇〇GC	36	パブリック	キャディ	1989年	7,200Y	ベント・コウライ	71.0	100万円	500口	10km	無	200Y
〇〇GC	18	メンバー	選択性	1990年	6,900Y	ベント2	72.0	150万円	1,000口	10km	自走	無
〇〇GC	27	メンバー	キャディ	1991年	7,100Y	コウライ1	69.0	110万円	1,500口	10km	ナビ付	150Y
〇〇GC	18	メンバー	選択性	1992年	7,000Y	ベント・コウライ	70.0	120万円	800口	15km	電磁誘導	100Y
〇〇GC	36	メンバー	キャディ	1993年	6,500Y	ベント2	72.0	400万円	900口	15km	無	10Y
〇〇GC	18	メンバー	選択性	1994年	6,400Y	コウライ1	71.0	230万円	1,000口	15km	自走	250Y
〇〇GC	27	メンバー	キャディ	1995年	6,900Y	ベント・コウライ	69.5	12万円	500口	15km	ナビ付	100Y
〇〇GC	36	メンバー	選択性	1996年	7,000Y	ベント2	71.0	5万円	2,500口	15km	無	50Y
合計	243											

## 2.周辺ゴルフコース来場者数・料金

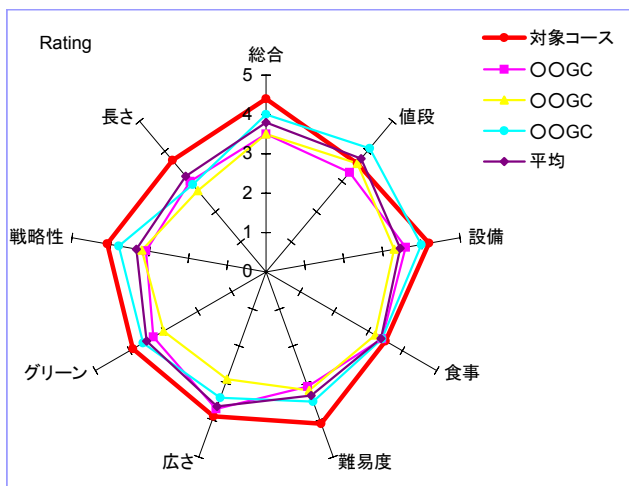
	来場者数					自社HP料金(千円)		エージェント料金(千円)	
	01年度	02年度	03年度	前年変動率	前年増減	平日	休日	平日	休日
対象コース	27,361	30,274	29,927	-1.1%	-347	10.0	12.0	10.0	12.0
〇〇GC	37,578	35,197	38,331	8.9%	+3,134	9.5	10.0	9.5	10.0
〇〇GC	25,986	25,692	24,630	-4.1%	-1,062	8.0	7.5	8.0	9.0
〇〇GC	40,575	41,161	38,000	-7.7%	-3,161	10.0	12.0	10.0	11.0
〇〇GC	20,659	33,524	36,667	9.4%	+3,143	10.0	12.0	10.0	11.0
〇〇GC	20,659	33,524	35,000	4.4%	+1,476	10.0	12.0	10.0	9.0
〇〇GC	20,659	33,524	40,000	19.3%	+6,476	10.0	12.0	10.0	10.0
〇〇GC	20,659	33,524	36,950	10.2%	+3,426	10.0	12.0	10.0	11.0
〇〇GC	20,659	33,524	42,900	28.0%	+9,376	10.0	12.0	10.0	10.5
合計	234,795	299,944	322,405	7.5%	+22,461	9.7	11.3	9.7	10.4

料金定義 セルフ料金に統一  
 自社HP:各コースのHP公表の〇年〇月現在  
 エージェント:GDO、楽天GORA、EGOLFの平均。〇年〇月の土曜料金を基準。

## 3.周辺ゴルフコースレイティング\*

	総合	値段	設備	食事	難易度	広さ	グリーン	戦略性	長さ
対象コース	4.4	3.6	4.2	3.5	4.1	3.9	3.9	4.1	3.7
〇〇GC	3.5	3.3	3.6	3.4	3.1	3.7	3.3	3.1	3
〇〇GC	3.5	3.6	3.3	3.2	3.2	2.9	3	3.2	2.7
〇〇GC	4.0	4.1	4	3.4	3.5	3.4	3.6	3.8	2.9
〇〇GC	3.9	3.7	3.3	3.5	3.5	4.4	3.1	3.2	4.1
〇〇GC	4.1	4.1	3.7	3.8	3.1	4.2	3.2	3.1	3.7
〇〇GC	3.6	3.8	3	3.2	3.2	3.4	3.8	3.2	2.8
〇〇GC	3.6	3.8	3	3.2	3.2	3.4	3.8	3.2	2.8
〇〇GC	3.6	3.8	3	3.2	3.2	3.4	3.8	3.2	2.8
平均	3.8	3.8	3.5	3.4	3.3	3.6	3.5	3.3	3.2

\*ゴルフダイジェストオンラインの評点を採用。ユーザーからの5点満点の投票による。



## 競合度査定

対象コース	競合度
対象コース	-
〇〇GC	非常に高い
〇〇GC	非常に高い
〇〇GC	高い
〇〇GC	高い
〇〇GC	普通
〇〇GC	普通
〇〇GC	低い
〇〇GC	非常に低い

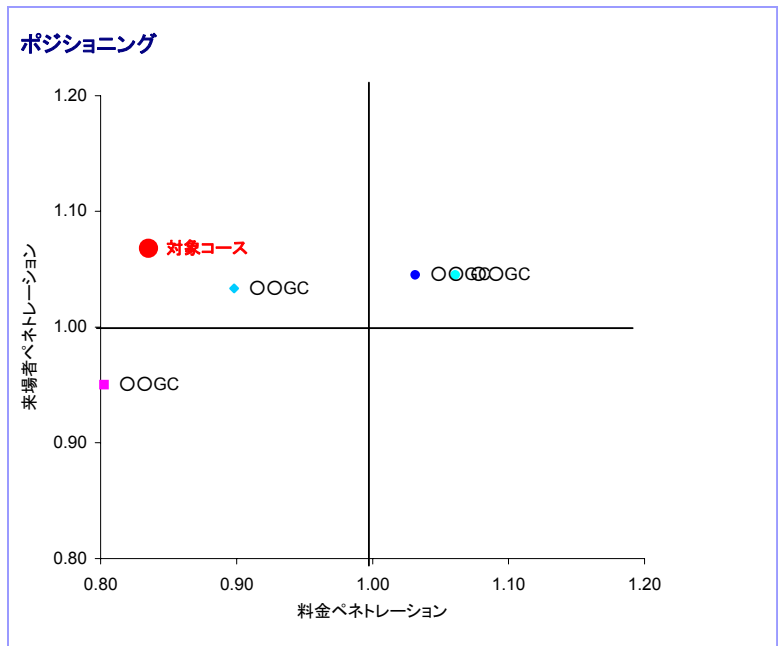
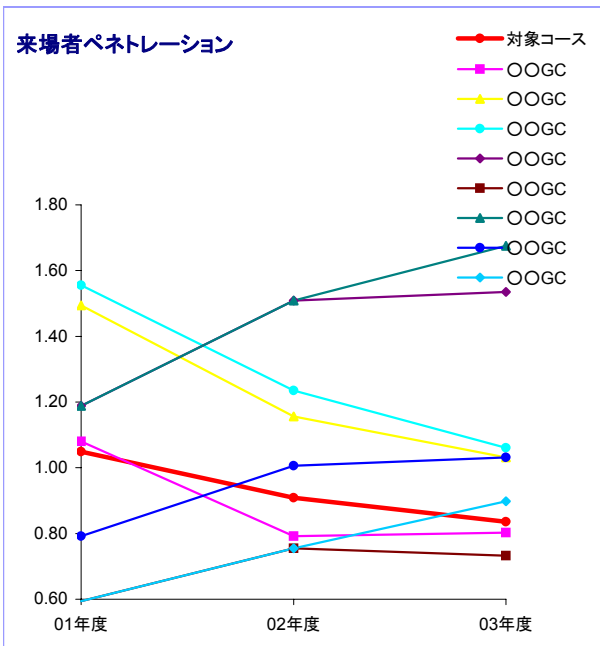
## 査定コメント

特徴、料金、来場者、レイティングを参考に各コースの競合度を査定。

# ポジショニング分析

## 競争力分析

	フェアシェア	木曜日 マーケットシェア 01年	木曜日 マーケットシェア 02年	木曜日 マーケットシェア 03年	来場者 ペネトレーション 01年	来場者 ペネトレーション 02年	来場者 ペネトレーション 03年	料金 平日平均	料金 休日平均	料金 ペネトレーション 平日	料金 ペネトレーション 休日	料金 ペネトレーション 平・休平均
対象コース	11.1%	11.7%	10.1%	9.3%	1.05	0.91	0.84	10.00	12.00	1.03	1.11	1.07
○○GC	14.8%	16.0%	11.7%	11.9%	1.08	0.79	0.80	9.50	10.00	0.98	0.92	0.95
○○GC	7.4%	11.1%	8.6%	7.6%	1.49	1.16	1.03	8.00	8.25	0.82	0.76	0.79
○○GC	11.1%	17.3%	13.7%	11.8%	1.56	1.24	1.06	10.00	11.50	1.03	1.06	1.05
○○GC	7.4%	8.8%	11.2%	11.4%	1.19	1.51	1.54	10.00	11.50	1.03	1.06	1.05
○○GC	14.8%	8.8%	11.2%	10.9%	0.59	0.75	0.73	10.00	10.50	1.03	0.97	1.00
○○GC	7.4%	8.8%	11.2%	12.4%	1.19	1.51	1.67	10.00	11.00	1.03	1.02	1.02
○○GC	11.1%	8.8%	11.2%	11.5%	0.79	1.01	1.03	10.00	11.50	1.03	1.06	1.05
○○GC	14.8%	8.8%	11.2%	13.3%	0.59	0.75	0.90	10.00	11.25	1.03	1.04	1.03
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	1.00	1.00	1.00	9.72	10.83	1.00	1.00	



\*ポジショニングは縦軸:直近来場者ペネトレーション  
横軸:料金ペネトレーションの平日・休日の平均

## マーケット総括コメント

県内マーケット	来場者数は減少しており、法的整理に入るコースが非常に多いエリアとなっている。
周辺マーケット	○○GCが急激な価格引き下げにより来場者数を伸ばしている。
対象コース ポジショニング	料金が低いことにより高い来場者競争力を誇っている。
過去の戦略 マーケット及び対象	価格の引き下げにより来場者競争力を維持する戦略であり、料金はマーケット内で低位となっている。
現在の戦略 マーケット及び対象	料金の引き下げは限界に来ているため、年間会員等の導入による来場者の増加を目指している。
今後の方向性 マーケット及び対象	周辺の中では評判が高い当コースにおいて、……………

## 1.来場者数想定

	2002年5月期		2003年5月期		2004年5月期		想定 Year1	想定 Year2	想定 Year3	想定 Year4	想定 Year5
メンバー	2,000人	来場者 数比 6.3%	2,000人	来場者 数比 6.3%	2,000人	来場者 数比 6.3%	2,239人	2,239人	2,239人	2,239人	2,239人
ビジター	30,000人	93.8%	30,000人	93.8%	30,000人	93.8%	33,584人	34,659人	35,396人	35,773人	35,773人
来場者数合計	32,000人	100.0%	32,000人	100.0%	32,000人	100.0%	35,823人	36,897人	37,635人	38,012人	38,012人
総プレー組数 1組当たり平均人数	8,237組 3.9人		8,010組 4.0人		8,107組 3.9人		9,087組 3.9人	9,359組 3.9人	9,546組 3.9人	9,642組 3.9人	9,642組 3.9人
キャディ付ラウンド来場者 キャディ付ラウンド組数 キャディ付割合	12,800人 4,000組 40.0%		11,200人 3,500組 35.0%		9,600人 3,200組 30.0%		10,747人 30.0%	11,069人 30.0%	11,291人 30.0%	11,404人 30.0%	11,404人 30.0%
カート付ラウンド来場者 カート付ラウンド組数 カート付割合	32,000人 8,237組 100.0%		32,000人 8,010組 100.0%		32,000人 8,107組 100.0%		35,823人 100.0%	36,897人 100.0%	37,635人 100.0%	38,012人 100.0%	38,012人 100.0%
運営日合計 1日平均来場者数	359 89		349 92		355 90		354 101	354 104	354 106	354 107	354 107

## 想定コメント

・総来場者数の想定は「来場者数将来想定」シートを参照。

## 2.単価想定

	2002年5月期		2003年5月期		2004年5月期		想定 Year1	想定 Year2	想定 Year3	想定 Year4	想定 Year5
グリーンフィー単価		前年対比		前年対比		前年対比					
メンバーフィー+諸経費	2,000円	-	2,000円	0.0%	2,000円	0.0%	2,000円	2,000円	2,000円	2,000円	2,000円
ビジターフィー+諸経費	1,000円	-	1,000円	0.0%	1,000円	0.0%	1,000円	1,000円	1,000円	1,000円	1,000円
カートフィー単価(/組)	4,000円	-	4,000円	0.0%	4,000円	0.0%	4,000円	4,000円	4,000円	4,000円	4,000円
キャディフィー単価(/組)	4,000円	-	4,000円	0.0%	4,000円	0.0%	2,630円	2,630円	2,630円	2,630円	2,630円
レストラン単価	2,500円	-	2,500円	0.0%	2,500円	0.0%	2,500円	2,500円	2,500円	2,500円	2,500円
ハウス売店単価	300円	-	300円	0.0%	300円	0.0%	300円	300円	300円	300円	300円
コース売店単価	2,000円	-	2,000円	0.0%	2,000円	0.0%	2,000円	2,000円	2,000円	2,000円	2,000円
その他単価	200円	-	200円	0.0%	200円	0.0%	200円	200円	200円	200円	200円
総平均単価(営業関係)	8,281円	-	8,281円	0.0%	8,281円	0.0%	6,618円	6,618円	6,617円	6,617円	6,617円

## 想定コメント

## 3.プレー関連以外

	2002年5月期		2003年5月期		2004年5月期		想定 Year1	想定 Year2	想定 Year3	想定 Year4	想定 Year5
年会費収入	20,000千円	-	20,000千円	0.0%	20,000千円	0.0%	19,740千円	19,319千円	18,979千円	18,418千円	18,178千円
会員数(正会員)	128人	-	126人	-1.6%	124人	-1.6%	122人	120人	118人	118人	118人
会員数(平日会員)	53人	-	52人	-1.9%	51人	-2.0%	50人	49人	48人	48人	48人
年会費(正会員)	36,000円	-	36,000円	0.0%	36,000円	0.0%	36,000円	36,000円	36,000円	36,000円	36,000円
年会費(平日会員)	18,000円	-	18,000円	0.0%	18,000円	0.0%	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円
徴収率	#VALUE!	-	365.5%		111.2%		111.2%	111.2%	111.2%	111.2%	111.2%
名義書換料 単価 件数											

## 想定コメント

## 4.売上

(単位:千円)

(単位:千円)

	2002年5月期		2003年5月期		2004年5月期		想定 Year1	想定 Year2	想定 Year3	想定 Year4	想定 Year5
プレーフィー売上高		売上高比		売上高比		売上高比					
メンバーフィー	10,000	3.17%	10,000	3.17%	10,000	3.17%	0	0	0	0	0
ビジターフィー	50,000	15.87%	50,000	15.87%	50,000	15.87%	67,168	69,317	70,793	71,546	71,546
カートフィー	120,000	38.10%	120,000	38.10%	120,000	38.10%	36,346	37,437	38,186	38,567	38,567
キャディフィー							28,264	29,112	29,694	29,991	29,991
その他プレー関連売上	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0	0	0
プレーその他売上											
レストラン売上	70,000	22.22%	70,000	22.22%	70,000	22.22%	89,557	92,244	94,089	95,029	95,029
売店売上	10,000	3.17%	10,000	3.17%	10,000	3.17%	10,747	11,069	11,291	11,404	11,404
宿泊施設売上高	2,000	0.63%	2,000	0.63%	2,000	0.63%	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
その他	3,000	0.95%	3,000	0.95%	3,000	0.95%	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
会員関連売上											
年会費収入	20,000	6.35%	20,000	6.35%	20,000	6.35%	19,740	19,319	18,979	18,418	18,178
名義変更料収入	30,000	9.52%	30,000	9.52%	30,000	9.52%	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
総売上高	315,000	100.0%	315,000	100.0%	315,000	100.0%	286,822	293,498	298,031	299,956	299,715
売上高増加率	-		-		-		-	2.3%	1.5%	0.6%	-0.1%

DCF法による収益価格 内訳② ー来場者想定ー

1.周辺マーケット分析

	ホール数	来場者数			米場百 ペネトレーション 01年	米場百 ペネトレーション 02年	米場百 ペネトレーション 03年	過去及び将来の動向 予測にあたって重要な事項
		01年度	02年度	03年度				
対象コース	27	27,361	30,274	29,927	1.05	0.91	0.84	
○○GC	36	37,578	35,197	38,331	1.08	0.79	0.80	03年に経営交代。価格引下げ。今後も料金引き下げによる集客
○○GC	18	25,986	25,692	24,630	1.49	1.16	1.03	特に変化無し
○○GC	27	40,575	41,161	38,000	1.56	1.24	1.06	特に変化無し
○○GC	18	20,659	33,524	36,667	1.19	1.51	1.54	特に変化無し
○○GC	36	20,659	33,524	35,000	0.59	0.75	0.73	特に変化無し
○○GC	18	20,659	33,524	40,000	1.19	1.51	1.67	特に変化無し
○○GC	27	20,659	33,524	36,950	0.79	1.01	1.03	06年に○○オープン開催予定。集客力増加要因となる。
○○GC	36	20,659	33,524	42,900	0.59	0.75	0.90	名門コースであったが、各引き下げによる集客戦略。今後は
合計	243	234,795	299,944	322,405	1.00	1.00	1.00	

新規供給影響分析

ゴルフ場名	住所	本社名	ホール数	開場予定	備考	対象コースへの影響
△△CC	***	***	18	2004年7月		離れているため競合とはならず、考慮する必要はない。

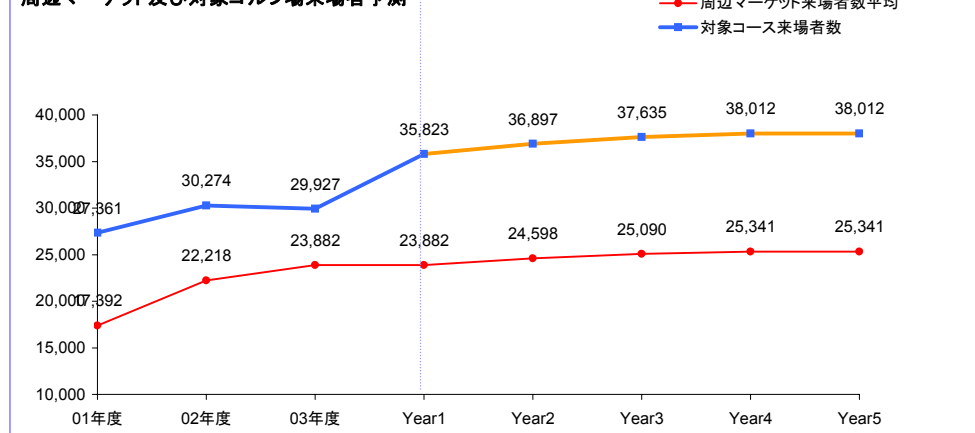
周辺マーケット来場者予測分析

	01年度	02年度	03年度	Year1	Year2	Year3	Year4	Year5	想定根拠
周辺マーケットの成長率		27.7%	7.5%	4.0%	3.0%	2.0%	1.0%	0.0%	
周辺マーケット来場者数	234,795	299,944	322,405	322,405	332,077	338,719	342,106	342,106	
周辺マーケット来場者数平均	17,392	22,218	23,882	<u>23,882</u>	<u>24,598</u>	<u>25,090</u>	<u>25,341</u>	<u>25,341</u>	

対象コース来場者予測分析

	01年度	02年度	03年度	Year1	Year2	Year3	Year4	Year5	想定根拠
ペネトレーション	1.05	0.91	0.84	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
フェアシェア	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	
マーケットシェア	11.7%	10.1%	9.3%	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	
対象コース来場者数	27,361	30,274	29,927	<u>35,823</u>	<u>36,897</u>	<u>37,635</u>	<u>38,012</u>	<u>38,012</u>	

周辺マーケット及び対象ゴルフ場来場者予測



(単位:千円)

(単位:千円)

	2002年5月期	2003年5月期	2004年5月期	想定 Year1	想定 Year2	想定 Year3	想定 Year4	想定 Year5	ベンチマーク 平均							
<b>売上高</b>	売上高比		売上高比		売上高比		売上高比									
プレーヤー売上高	180,000	180,000	180,000	131,778	135,866	138,673	140,104	140,104								
レストラン売上	70,000	70,000	70,000	89,557	92,244	94,089	95,029	95,029								
売店売上	10,000	10,000	10,000	10,747	11,069	11,291	11,404	11,404								
プレーその他売上	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000								
会員関連売上	—	50,000	50,000	49,740	49,319	48,979	48,418	48,178								
<b>プレー関連売上高</b>	<b>265,000</b>	<b>265,000</b>	<b>265,000</b>	<b>237,082</b>	<b>244,179</b>	<b>249,052</b>	<b>251,537</b>	<b>251,537</b>								
売上高増加率	—	0.0%	0.0%	—	3.0%	2.0%	1.0%	0.0%								
<b>売上原価</b>	部門売上 原価率		部門売上 原価率		部門売上原 価率		部門売上原 価率		部門売上原価率							
レストラン売上原価	20,000 28.57%	20,000 28.57%	20,000 28.57%	25,588	26,355	26,882	27,151	27,151								
売店売上原価	5,000 50.00%	5,000 50.00%	5,000 50.00%	5,373	5,535	5,645	5,702	5,702								
その他売上原価	2,000 40.00%	2,000 40.00%	2,000 40.00%	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000								
売上原価計	27,000 10.19%	27,000 10.19%	27,000 10.19%	32,961	33,890	34,528	34,853	34,853								
売上総利益	238,000 89.81%	238,000 89.81%	238,000 89.81%	204,121	210,289	214,524	216,684	216,684	0.0%							
【想定コメント】																
<b>人件費</b>	プレー関連 売上高比		プレー関連 売上高比		プレー関連 売上高比		プレー関連 売上高比									
役員報酬	20,000 7.55%	20,000 7.55%	20,000 7.55%	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000								
①コース管理給与	30,000 11.32%	30,000 11.32%	30,000 11.32%	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000								
人員	10	10	10	10	10	10	10	10								
単価	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000								
②キャディ給与	40,000 15.09%	40,000 15.09%	40,000 15.09%	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000								
人員	20	20	20	20	20	20	20	20								
単価	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000								
③レストラン・売店給与	30,000 11.32%	30,000 11.32%	30,000 11.32%	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000								
人員	10	10	10	10	10	10	10	10								
単価	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000								
④一般管理・その他給与	10,000 3.77%	10,000 3.77%	10,000 3.77%	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000								
人員	5	5	5	5	5	5	5	5								
単価	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000								
福利厚生費	10,000 3.77%	10,000 3.77%	10,000 3.77%	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000								
法定福利費	5,000 1.89%	5,000 1.89%	5,000 1.89%	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000								
賞与	10,000 3.77%	10,000 3.77%	10,000 3.77%	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000								
その他	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000								
人件費合計	156,000 58.87%	156,000 58.87%	156,000 58.87%	151,000	151,000	151,000	151,000	151,000								
【想定コメント】																
<b>業務関連費用</b>	コース管理費(除く人件費)		コース業務委託費(外注費)		レストラン等業務委託費(外注費)		水道光熱費		消耗備品費		修繕費		リース料		維持保守費	
コース管理費(除く人件費)	20,000 7.55%	20,000 7.55%	20,000 7.55%	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
コース業務委託費(外注費)	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
レストラン等業務委託費(外注費)	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
水道光熱費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
消耗備品費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
修繕費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
リース料	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
維持保守費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
【想定コメント】																
<b>販売関連費用</b>	広告宣伝費		交際接待費		手数料		その他									
広告宣伝費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000							
交際接待費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000							
手数料	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000							
その他	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000							
【想定コメント】																
<b>その他運営費</b>	交通費		通信費		車輦費		会議費		図書費		その他					
交通費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000				
通信費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000				
車輦費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000				
会議費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000				
図書費	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000				
その他	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000				
【想定コメント】																
<b>運営費計</b>	<b>193,000</b>	<b>193,000</b>	<b>193,000</b>	<b>188,000</b>	<b>188,000</b>	<b>188,000</b>	<b>188,000</b>	<b>188,000</b>	<b>188,000</b>							
<b>GOP</b>	<b>45,000</b>	<b>45,000</b>	<b>45,000</b>	<b>16,121</b>	<b>22,289</b>	<b>26,524</b>	<b>28,684</b>	<b>28,684</b>	<b>28,684</b>							
<b>固定費用</b>	地代家賃		保険料		固定資産税		減価償却費									
地代家賃	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000							
保険料	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000 0.38%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000							
固定資産税	20,000 7.55%	20,000 7.55%	20,000 7.55%	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000							
減価償却費	20,000 7.55%	20,000 7.55%	20,000 7.55%	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000							
固定費計	42,000 15.85%	42,000 15.85%	42,000 15.85%	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000							
【想定コメント】																
<b>営業利益</b>	<b>3,000</b>	<b>3,000</b>	<b>3,000</b>	<b>-25,879</b>	<b>-19,711</b>	<b>-15,476</b>	<b>-13,316</b>	<b>-13,316</b>	<b>-13,316</b>							
<b>キャッシュフロー</b>	ネット・オペレーティング・イン		ネット・オペレーティング・イン		ネット・オペレーティング・イン		ネット・オペレーティング・イン									
ネット・オペレーティング・イン	23,000 8.68%	23,000 8.68%	23,000 8.68%	-5,879	289	4,524	6,684	6,684								

## DCF法による収益価格

(単位:千円)

(単位:千円)

	2002年5月期	2003年5月期	2004年5月期	想定 Year1	想定 Year2	想定 Year3	想定 Year4	想定 Year5
<b>売上高</b>								
	売上高比	売上高比	売上高比					
プレーヤー売上高	180,000	180,000	180,000	131,778	135,866	138,673	140,104	140,104
レストラン売上	70,000	70,000	70,000	89,557	92,244	94,089	95,029	95,029
売店売上	10,000	10,000	10,000	10,747	11,069	11,291	11,404	11,404
プレーその他売上	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
会員関連売上	50,000	50,000	50,000	49,740	49,319	48,979	48,418	48,178
<b>総売上高</b>	<b>315,000 0.0%</b>	<b>315,000 0.0%</b>	<b>315,000 0.0%</b>	<b>286,822</b>	<b>293,498</b>	<b>298,031</b>	<b>299,956</b>	<b>299,715</b>
売上高増加率	-	0.0%	0.0%	-8.9%	2.3%	1.5%	0.6%	-0.1%
<b>売上原価</b>								
	売上原価率	売上原価率	売上原価率					
レストラン売上原価	20,000	20,000	20,000	25,588	26,355	26,882	27,151	27,151
売店売上原価	5,000	5,000	5,000	5,373	5,535	5,645	5,702	5,702
その他売上原価	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
売上原価計	27,000 8.57%	27,000 8.57%	27,000 8.57%	32,961	33,890	34,528	34,853	34,853
売上総利益	288,000 91.43%	288,000 91.43%	288,000 91.43%	253,861	259,608	263,503	265,103	264,862
<b>運営費用</b>								
	売上高比	売上高比	売上高比					
人件費合計	156,000 49.52%	156,000 49.52%	156,000 49.52%	151,000	151,000	151,000	151,000	151,000
業務関連費用								
コース管理費(除く人件費)	20,000 6.35%	20,000 6.35%	20,000 6.35%	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
コース業務委託費(外注費)	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
レストラン等業務委託費(外注費)	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
水道光熱費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
消耗備品費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
修繕費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
リース料	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
維持保守費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
販売関連費用								
広告宣伝費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
交際接待費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
手数料	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
その他	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
その他運営費								
交通費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
通信費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
車輦費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
会議費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
図書費	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
その他	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
運営費計	193,000 61.27%	193,000 61.27%	193,000 61.27%	188,000	188,000	188,000	188,000	188,000
運営費増加率	-	0.0%	0.0%	-2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
GOP	95,000 30.16%	95,000 30.16%	95,000 30.16%	65,861	71,608	75,503	77,103	76,862
GOP増加率	-	0.0%	0.0%	-30.7%	8.7%	5.4%	2.1%	-0.3%
<b>固定費用</b>								
地代家賃	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
保険料	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
固定資産税	20,000 6.35%	20,000 6.35%	20,000 6.35%	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
減価償却費	20,000 6.35%	20,000 6.35%	20,000 6.35%	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
固定費計	42,000 13.33%	42,000 13.33%	42,000 13.33%	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
固定費増加率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
営業利益	53,000	53,000	53,000	23,861	29,608	33,503	35,103	34,862
<b>キャッシュフロー</b>								
ネット・オペレーティング・インカ	73,000 23.17%	73,000 23.17%	73,000 23.17%	43,861	49,608	53,503	55,103	54,862
NOI増加率	-	0.0%	0.0%	-39.9%	13.1%	7.9%	3.0%	-0.4%
雑収入(社員食費代その他)	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000 0.32%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
本社経費(-)	N/A	N/A	N/A	0	0	0	0	0
設備投資費用(-)	N/A	N/A	N/A	2,868	2,935	2,980	3,000	2,997
設備投資積立金(-)	N/A	N/A	N/A	0	0	0	0	0
ネット・キャッシュ・フロー	74,000 23.49%	74,000 23.49%	74,000 23.49%	41,992	47,673	51,523	53,103	52,865

## DCF法収益価格算定

	コメント					
Discount Rate	9.0%					
Terminal Cap Rate	10.0%					
	Year1	Year2	Year3	Year4	Year5	Year6
想定キャッシュフロー	41,992	47,673	51,523	53,103	52,865	52,865
割引率	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650	0.596
				物件価格(a):	528,653	
				仲介手数料(b):	15,860	
				5年後物件売却価格(a-b):	512,793	
NPV	38,525	40,126	39,785	37,620	34,359	305,762
	単位:千円					
	コメント					
NPV合計	496,176 ①					
当初新規設備投資額	0 ②					
DCF法による収益価格	496百万円 (=①-②)					