

## 29年5月役員会便り

去る5月20日に取締役6名の出席並びに執行役員・最高顧問・理事長各1名の参加により、ブリックアンドウッドクラブに於いて取締役会が開催され、主に次の内容が協議されました。

### 議題

#### 議決事項

##### (1) 株式譲渡承認について

普通株の2件と、㈱コジローが複数の普通株と優先株を譲渡する件について株数は代取一任として承認されました。

#### 報告事項

##### (1) 最近のゴルフ場の売り上げ状況について

4月の来場者数は2,342名で前年比74名増加しました。内平日が28名の増加、土日祝日も46名の増加ですが、前年比増加は昨年8月以来久々です。売上は2,462万円で前年比41万円増加でした。来場者数74名増加に対し売り上げが41万円増加と売上増加額がやや少ないのは、料金引き下げ影響が690千円で、内訳はCコース引下影響が22人で44千円と、Sコースが101人で462千円、クラン無料が14名で128千円、親族ジュニアが10名で56千円です。

31期中8カ月累計では、来場者数が、17,228名で、695名減少です。内平日が8,049名で610名減少、土日祝日が9,179名で85名減少です。

ゴルフ場売り上げは、17,642万円で、1,234万円減少です。内平日が7,052万円で498万減少、土日祝日が10,590万円で736万減少です。この内料金引き下げ影響が745万円ですが、内Sコースの影響が420万円ありますが、これはSコースの年会費の増加含まない上に、Sコースの来場回数増加による食堂売店売上の増加効果を勘案していません。

##### 5月の経過

5月19日までの来場者数は1,735名で、前年同日比134名減少です。平日は営業日が1日多く33名増加しましたが、土日祝日は営業日が1日少ないこともあり167名減少です。ゴルフ場売り上げは1,738万円で前年比194万円の減少です。売上げ減少要因には、料金引き下げ影響が47万円有ります。

##### (2) 平日組売りの実績報告について

4月実績は、110組427人で前年比11組48人の減少でした。内訳は、メンバーが14人増加、ゲストも32人増加で、ビジターは8人の微減ですが、ネットが86人の大幅減少でした。

5月19日現在では113組433人で、前年同日比18組58名減少です。

##### (3) 前月の入退会状況について

4月の入会は1名、退会は2名でした。(いずれも普通会员)

5月は今のところ入会が1名の見込みです。

4月迄期初来累計は、入会が8名(家族会員を含めれば9人)、退会が12名(同じく16人)ですが退会者は休会中が大半で、稼働中は4名6人です。

(4) コースの状況について

グリーン委員会席上でのコースについて説明が有りました。特に9番グリーン等一部に黒いカビのようなものが見える点について原因と対策の説明が有りました。また、6番ティーの階段の奥行きが段によって異い、歩き難いので同じになるよう改善要望が出されました。

(5) 食堂部門・売店部門の利益増強策について

4月の食堂部門粗利率は68.1%と改善し、目標の70%迄あと一歩です。  
季節のメニューとして、カツオ料理を出した旨と、希望の多いパスタも準備中の旨報告が有りました。

(6) CLAN PLAN の進捗報告

クラン事務局から近況の報告あり、クランフレンドは1,170名になりました。

(7) BWC のゴルフ場管理システムの新たな機能について

現在のゴルフ場管理システムを利用して、自販機のICチップ化、顧客データの詳細出力、等が出る旨報告がありましたが、費用が掛かるので当面実施は見送りとなりました。

(8) 5月定例理事会結果報告

5月15日開催の理事会の結果について報告が有りました。近日中HPに掲載される見込みです。  
クラブライフ委員会から、大部屋のカーペット張り替、コース内トイレ清掃について要望有り、先ず大部屋の内特に汚いCの1部屋のカーペットを張り替えることとしました。

## 協議報告事項

(1) ミュアヘッド・フィールズ関連事項について

- ①笹田氏にお願いしたブランドについての説明会が4月29日と5月7日に開催されました。
- ②ACORN社及びコミュニティの事業概要について、理事会で報告した旨報告が有りました。  
理事会での説明資料は後記「ACORN社及びコミュニティの事業概要等」ご参照。

(2) 来期の料金体系について

来期のコース選択制、プレー料金、組売り、コンペ料金等特殊な料金、について検討に入りました。  
主要料金は経営特別委員会に諮り、これを含め平日組売り等の付帯する料金については、取締役会としては代取一任し、要すれば6月の理事会に諮ることとしました。

(3) 次回6月定例取締役会について

6月24日の定例取締役会が同日16時開催の小林照子氏の講演会と重なるので、講演会終了後17時30分開始に変更することにしました。

## ACORN社およびコミュニティの事業概要等

### 1. ACORN社の概要

商号：株式会社ACORN

設立年月日：平成19年1月4日

資本金：100万円

代表取締役：中島健一郎

目的：①不動産の売買、賃貸借、管理並びにこれらの仲介・斡旋

②土地造成、地域開発、都市開発、及び環境整備に関する調査、企画、設計、監理の請負並びにコンサルタント

③建築・土木の設計、施工、監理及び建築デザイン並びにこれらのコンサルタント

④水道管・下水管の修理並びに管理

⑤ホテル、旅館の経営並びに旅行業者代理業

⑥旅行斡旋業

⑦損害保険代理店業並びに生命保険の募集に関する業務

⑧金融業

⑨食料品の売買並びに輸出入

⑩投資業

⑪飲食店の営業

⑫太陽光、水力、風力、地熱、バイオマス等の発電事業

⑬農業、林業及び水産業

⑭エネルギーの開発に関する事業

⑮前各号に付帯する一切の事業

### 2. 開発許可等の状況

#### (1) 森林法上の開発許可

平成22年5月31日付「林地開発許可（千葉県森指令第360号）」

その後数度の変更許可を経て最終的に平成28年10月19日付「林地開発行為確認済通知（森第873号）」

#### (2) 都市計画法上の開発許可

平成22年5月31日付「開発行為許可（市原市宅指令第221号の8）」

その後数度の変更許可を経て最終的に平成29年3月31日付「開発行為に関する工事の検査済証（市宅検第28号の48）」

なお、この都市計画法上の開発許可には「予定建築物の用途」として「専用住宅、長屋住宅、共同住宅、ホテル」と記載されている。

### 3. 住宅の販売状況

本年中に合計 56 棟の完成が予定されています。現時点では、2019 年中に 120 棟～130 棟を目標としていますが、今後の展開によって、時期は別にしても 300 棟なり 500 棟の建設も可能です。

また、これまでは主に BWC メンバーを中心に住宅の購入をしていただきましたが、今後は BWC メンバー外にも広く売り出していく予定であり、この場合には BWC のメンバーシップを同時に購入いただくこととなります。まずは、早期に 3 区画 32 棟を建売で販売したいと考えていますが、ここからは大手の不動産会社の販売ネットワークも活用し、一気に進めていく予定です。大手の会社が入ることで、BWC メンバーに相応しい方という条件も含めてしっかりしたフィルターがかけやすくなります。

### 4. コミュニティ内のその他事業の状況と予定

現在コミュニティ内に 5 つのパー 3 コースが完成しつつあります。これとあわせてコミュニティ内の共有地の芝管理さらには私有地部分の芝の管理に関しても、高滝からは収益確保の観点での要請もあり、セットで高滝に委託する検討をしています。パー 3 コースはコミュニティの住民だけでなく BWC メンバーにも利用頂けるよう考えています。

ロッジ・コテージ・レストランに関しては、現在大手不動産会社のネットワークを活用し、資金の調達から運営主体の選定等を進めたいと考えています。特にロッジについては、現在の BWC の状況を改善すべく、最優先で検討を進めています。

### 5. 資金の状況等

コミュニティの開発資金は一切金融機関からの借入を行わず、数名の BWC メンバーから約 5 億円の借入によりこれに当てて事業をスタートさせています。これまで延べで 15 億円ほどの資金を投入した計算になりますが、限られた資金で造成し、販売した住宅の代金を集めて次の造成をするという回転を行い、2010 年の開発スタートから今日まで時間がかかったのはこのように金融機関の資金に頼らなかったことも大きな要因です。現状では ACORN 社には財務上の大きな問題はありませぬ。

### 6. ミュアヘッドへの想い（この項目は坂征郎氏のものです）

ゴルフコースと住宅の一体開発というものが私の頭の中にインプットされたのは、37 才の頃オハイオ州トレドに留学していた時でした。トレドはミュアフィールドビレッジからさほど遠くない町だったからです。それから約 15 年の歳月が流れ、何かの糸に手繰り寄せられるように Dr. デズモンド・ミュアヘッドにお会いするチャンスが訪れました。アメリカのゴルフ界では大変有名なコース設計家であるとともに、建築家・造園家でミュアフィールドビレッジの設計者です。私がお会いしたのは、彼が病に倒れ、ようやく復帰し再起を期している頃でした。以来、私の頭の中にはゴルフコースと住宅の一体開発ということが刷り込まれていました。

1990 年代、日本においてはゴルフコースの開発・造成を行うための許可を取得するだけでも非常に困難であり、また資金の問題やリスクを考えると現実には同時に一体開発にチャレンジすることは不可能でした。

BWC を作り上げるのも並大抵ではありませんでしたが、私はその頃から「いずれは隣地に住宅地を」とことあるごとにお話ししてきたつもりですが、多くの皆さんにとっては現実味のないことで「話半分」で聞き流さ

れてしまったかもしれません。今思えば、もっと声を大きく言うべきでした。

住宅地の中の道路や調整池も含めて、一切行政に帰属させず自らのものとして創るゲーテッド・コミュニティの開発は、わが国ではほとんど前例を見ないものでした。そのため、土地の買収や行政の許認可は困難を極め、特に行政との折衝は大きさではなく生死を賭けたものでした。ここまで時間がかかった要因のもう一つはこの部分でしたが、先日大手不動産会社の方とお話した時に「大手デベロッパーが何代かの担当者にわたって取り組むくらいの規模と内容の開発ですね。」とおっしゃっていましたので、大手がやってもこれくらいの時間がかかったのかもしれない。

また、開発初期の頃から最近まで「隣で何をやっているのかわからない。」というようなBWCメンバーの声をお聞きしました。皆さんに出せる情報も相当ありましたが、あえて殆どそれをせずに進めてきた理由は反社会的勢力対策です。この種の開発案件は一步間違えばその情報を聞きつけたそうした勢力の跋扈を許すことにつながりますし、現にBWCの時には何かにつけ群がってきました。十数本の裁判をやってすべてはねのけてきましたが、時間とエネルギーのロスは甚大でした。こうした経緯もありできるだけひっそりと進めていたのは事実です。

色々なハードルを越え、昨年8月に4工区に分けた土木工事も完成し、森林法・都市計画法の完了検査も終了しました。

北欧にも勉強に行って学んだエネルギーや食糧の供給態勢、こうした地球規模の課題もささやかながらコミュニティの中では同時に解決してきました。

これからまだまだ色々な施設の建設をしていきますが、完成した暁には多くの方が様々なライフスタイルを送る様々なフィールドが出来上がります。今年は無アヘッド没後15年です。少しでも早く形にして、娘さんのロミー・ミュアヘッドをお招きし「あなたのお父さんの足跡を立派に日本という国に遺すことができましたよ。」とご覧いただきたいと念願しています。

以上