

2009年6月 ソウルオフィス特選物件情報

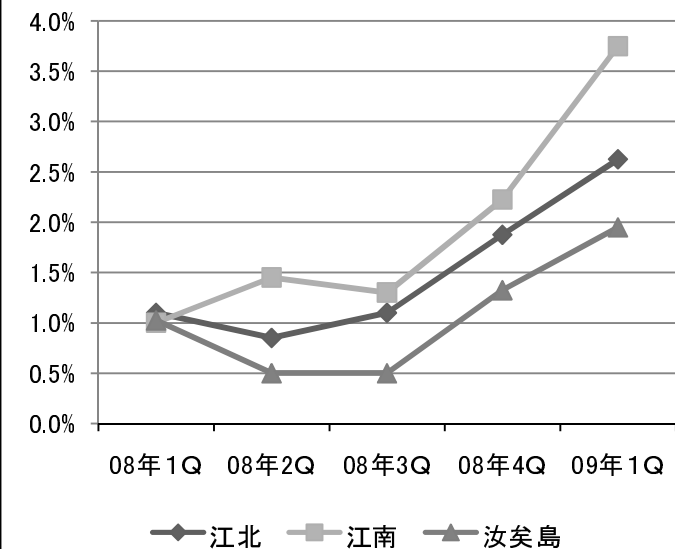
今年は例年になく厳しい暑さとなるそうですが、皆様いかがお過ごしでしょうか。
 昨今の景気不振の影響で、ソウルのオフィス市場も厳しい夏を迎えようとしています。空室率はどんどん高くなり、毎年値上げが当たり前だった市場の雰囲気も少しずつ変わっており、今年更新のビルはほとんどが据え置きか値下げの動きを見せています。
 また、全体的な不景気を受け、経費節減の第一段階として、オフィスの賃貸料を見直される企業さんも増えており、賃貸料の高い都心を離れ、ソウル市内の他地域に移転を断行する企業さんもどんどん増えています。
 次にご紹介するのはオフィス移転による経費節減のシミュレーションですが、実例として弊社でお手伝いさせていただいたお客様のロールモデルとしています。
 対象ビルは現ビルから全て30分以内のビルです。少しエリアを変えるだけでも、こんなに節減できます。
 スターツコアではソウル市内のビルリストを500件以上保有しており、様々なお客様のニーズに対応しています。
 この不景気の中、経費節減をご検討されてみては如何でしょうか。

	顧客社		移転検討対象ビル		
ビル名	鐘閣Yビル	孔徳Tビル	麻浦Cビル	忠正路Tビル	上岩エリアKビル
立地	1号線鐘閣駅徒歩1分	5・6号線孔徳駅徒歩4分	5号線麻浦駅徒歩2分	2・5号線忠正路駅徒歩3分	国鉄水色駅徒歩12分
全体階数	23階	18階	19階	16階	29階
築年度	1992年	1995年	1988年	2001年	2007年
占有面積(坪)	120	115	123	110	130
契約面積(坪)	171	245	228	204	239
賃貸保証金	188,571,429	97,872,340	91,111,111	122,222,222	107,536,765
賃貸料(月)	18,857,143	9,787,234	9,111,111	12,222,222	10,753,676
管理費(月)	6,857,143	5,382,979	5,011,111	5,296,296	6,213,235
毎月ランニングコスト	25,714,286	15,170,213	14,122,222	17,518,519	16,966,912
年間ランニングコスト	308,571,429	182,042,553	169,466,667	210,222,222	203,602,941
保証金節減額		90,699,088	97,460,317	66,349,206	81,034,664
保証金節減率		48%	52%	35%	43%
年間ランニングコスト節減額		126,528,875	139,104,762	98,349,206	104,968,487
年間ランニングコスト節減率		41%	45%	32%	34%

2009年6月ソウルオフィス賃貸市況

これまでソウルのオフィス賃貸料は右肩上がりの市場であり、毎年更新する度に賃貸料が上がることは当然とされて来ました。しかし、昨年のリーマンショックを受け、証券街である汝矣島から空室が増え始め、ソウル市庁周辺や光化門エリア、江南エリアまで空室率が増えて来ています。賃貸料を下げるという意識のなかったオーナーたちは、長引く空室状況の下で、新規募集の場合は値下げ、既存更新の場合は据え置きを余儀なくされる傾向が強まっています。特に表通り沿いの大型ビルよりも裏通りの中小型ビルの空室率の増加が目立っており、韓国の経済新聞では20%を越えているのではないかと予想していました。これまでオフィスビルが足りなく、低空室市場ということで、オーナー優位の市場でしたが、この不景気がしばらく続きますと今後は少しずつテナント(賃借人)にも有利な市場になって来るのではないかと期待しております。

		08年1Q	08年2Q	08年3Q	08年4Q	09年1Q
江北	プライム	0.2%	0.3%	0.2%	1.2%	1.9%
	A	0.5%	0.5%	0.8%	1.2%	2.8%
	B	1.5%	1.0%	1.8%	2.6%	2.8%
	C	2.2%	1.6%	1.6%	2.5%	3.0%
	平均	1.1%	0.9%	1.1%	1.9%	2.6%
江南	プライム	0.8%	1.7%	1.1%	1.7%	3.0%
	A	1.2%	1.1%	1.2%	1.9%	3.2%
	B	1.3%	1.5%	1.5%	2.8%	4.6%
	C	0.7%	1.5%	1.4%	2.5%	4.2%
	平均	1.0%	1.5%	1.3%	2.2%	3.8%
汝矣島	プライム	0.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.8%
	A	0.7%	0.3%	0.3%	0.8%	1.7%
	B	0.8%	0.6%	0.5%	1.5%	2.5%
	C	2.3%	1.1%	1.2%	1.9%	2.8%
	平均	1.0%	0.5%	0.5%	1.3%	2.0%



オフィス、工場、倉庫探しのご相談もお気軽にご連絡ください。
これまでの経験とノウハウを活かし、日系企業の皆様に最適なお提案をさせていただきます。

スターツインターナショナル코리아株式会社

朴: e-mail: Jiheonpark@startskorea.co.kr

TEL: 02-779-8170(代) 02-779-8177(直) FAX: 02-779-8171

www.starts.co.jp/korea