

## 2010年ソウルオフィス賃貸市場現況(第3四半期)

### ◎江南エリア◎

第3四半期の江南空室率は8.7%となっており、第2四半期の12.6%に比べ3.9%減った結果となった。リーマンショック以降江南を離れていた企業のリターンが目立っていることが主な原因と考えられる。また、空室の長期化に不安を感じた一部のオーナーが、水面下ではあるが、賃貸料の値下げやレントフリーオプションを提供し積極的にテナント誘致をしたことも空室率低下に影響を及ぼしたと思われる。オフィスビルの新規供給予定があまりないということもあり、江南エリアの空室減少はこれからも続く見込みである。

### ◎都心(市庁・光化門)エリア◎

都心エリアの空室率は第3四半期に比べ1.8%上昇した10%となった。乙支路入口SKテレコム社屋ビル裏側の再開発地区に次々と最新オフィスビルが出来上がりつつあることが空室率上昇の最も大きな原因となっている。この再開発地区の新規供給は2013年まで続く見込みであり、都心地域の空室率増加も当然続く見込みである。一方、空室率の増加に不安を感じている一部のオーナーは値下げやレントフリーオプションを提示しながら積極的にテナント誘致活動をしており、都心エリアにオフィスを出すには良いチャンスかも知れない。

### ◎汝矣島エリア◎

リーマンショック以前は最も高い空室率を記録していた汝矣島エリアであるが、リーマンショック以降、他エリアからの移転が増え、現在は5.1%とソウルオフィスエリアでは最も低い空室率を推移している。しかし、汝矣島にはIFC(国際金融センター)やパークワンなどの大型新規供給も予定されているため、これから空室率は少しずつ上昇するものと思われる。



## 都心エリアの新築 オフィスビルをご紹介します。



### ◆会賢洞ステートタワー◆ 【2011年6月完成予定】

- ①明洞駅徒歩3分
- ②仁川空港リムジンバス乗り場至近
- ③最先端インテリジェントビル
- ④徒歩圏内に特級ホテルやビジネスホテルが多く、出張者に便利
- ⑤賃貸予約受付中

### ◆水下洞フェラムタワー◆ 【2010年6月完成】

- ①残余空室残りわずか
- ②再開発第1号ビル
- ③最先端インテリジェンスビル
- ④2重セキュリティーシステム
- ⑤韓国大手の製鉄会社所有のビル
- ⑥自動車ナンバー自動認識システム
- ⑦スターツ特別価格あり



### ◆センターワン◆ 【2010年11月完成、入居開始】

- ①江北エリアで最も回数の高いビル
- ②延べ床面積はソウルファイナンスセンターの1.8倍
- ③乙支路入口駅まで地下街で直結
- ④入居者専用の国際会議場あり
- ⑤徒歩圏内に特級ホテルやビジネスホテルが多く、出張者に便利
- ⑥空港リムジンバス乗り場徒歩圏内
- ⑦スターツ特別価格あり