

スターツ코리아ソウル不動産レポート

2008年6月号

韓国ソウル市乙支路1街188-3プレジデントホテル1103号

TEL: +82-2-779-8170 FAX: +82-2-779-8171

URL: www.starts.co.jp/korea

スターツインターナショナル코리아株式会社

1. ソウル住宅売買市場

①江北

仲浪区(0.4%)は軽電鉄開発とサンボン地区の再開発の期待から上昇。城北区(0.3%)はキルムニュータウン及びジャンウィニュータウンに対する期待から上昇した。西大門区も北アヒョンニュータウン事業のスピードアップにより需要が増加し、相場が上昇している。

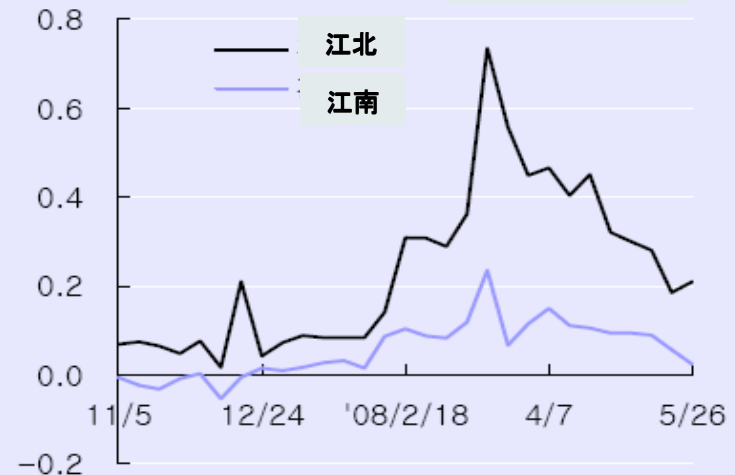
②江南

江南区、瑞草区、松波区のいわゆる江南3区の下落の勢いが止まらない。総合不動産税の負担から売り物件が続出ししているが、再開発の新規分譲戸数も多く、売買取引がほとんどない状況が続いている。

ソウルアパート価格変動率

Apartment Price Changing Rate in Seoul

前週対比：%



2. ソウル住宅賃貸(チョンセ)市場

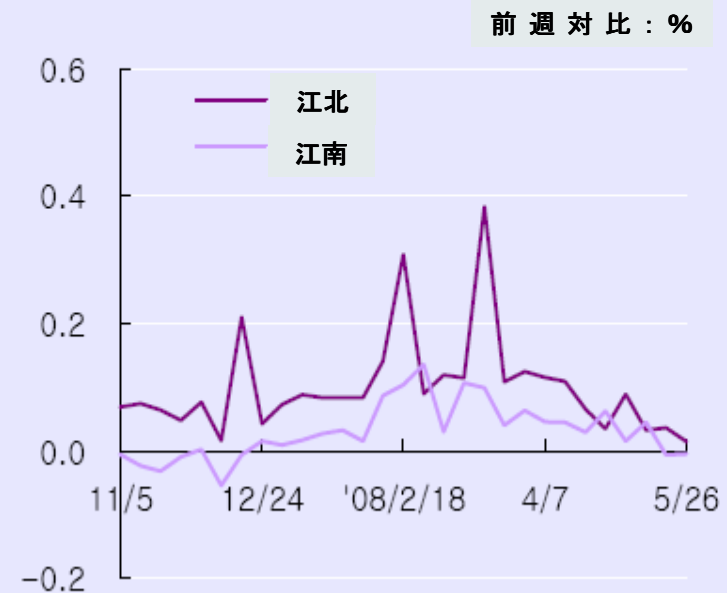
①江北

相場の変動はほとんど見られず、全体的に安定した推移をみせている。西大門区(0.1%)が上昇するが、他の地域はほとんど変動していない。

②江南

ほとんどの地域で4週連続の変動無し。
 昨年末に比べ若干上昇しているものの、安定期に入っていると言えよう。
 新学期の引越しシーズンも終わり、当分は安定のまま推移すると思われる。

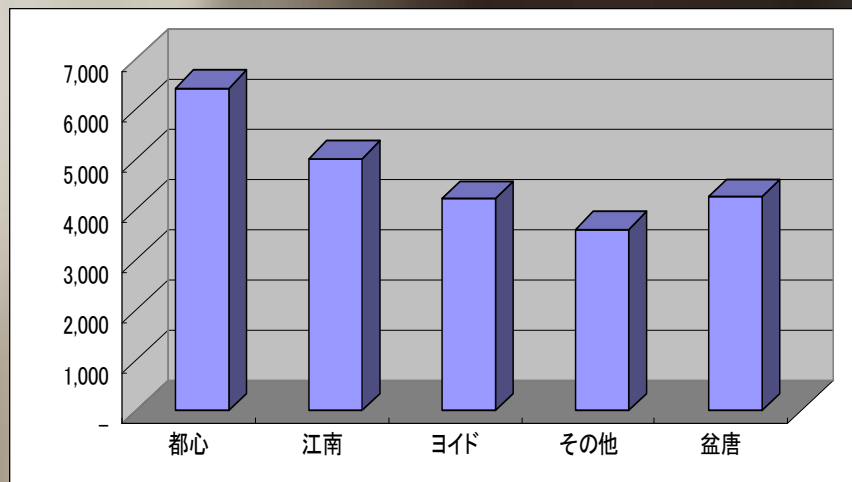
ソウル住宅賃貸変動率
 Apartment Jeonse Prices Changing Rate in Seoul



3. ソウルオフィス賃貸市場(08年第1四半期)

●08年第1四半期ソウルオフィス賃貸市場の特徴は「賃貸料の大幅上昇と低空室率の深刻化」と言えよう。ソウル市全体の平均賃貸料は07年第4四半期に比較して3.0%上昇しており、空室率は1.4%を推移した。

この中でも江南地域の賃貸料の上昇率が著しく5.0%を記録した。空室率も1.0%と最も低く、空き物件は出たらずぐ他で決まるということで賃貸人優位の市場構造が深刻化している。



単位: 千ウォン/坪、%

	平均	都心	江南	ヨイド	その他	盆唐
チョンセ換算価格	5,073	6,429	5,026	4,215	3,614	4,268
保証金	549.7	619.2	630.1	404.5	456.3	416.6
月賃貸料	49.7	59.7	52.0	40.4	34.9	37.6
管理費	23.8	26.7	25.0	20.7	19.4	21.3
空室率	1.4	1.2	1.0	1.5	2.2	4.4
転換率	14.7	12.6	16.3	12.9	14.3	12.8