

【2009年2月ソウルオフィス物件情報】



○昨今のグローバル経済危機の中、昨年まで1%未満の空室率で推移して来たソウルオフィス賃貸市場が09年に入ってから大きく揺れ動いています。1月末の集計ではソウルの平均空室率は3%を越えており、2月末になると5%を超えるのではないかとの声もあります。また、不景気が長引くことを懸念し賃貸料を値下げる動きが少しずつ出て来ています。

単位:KRW

エリア	最寄り駅	徒歩	築年	階数/全体	専用面積	保証金	月賃料	月管理費	月支払額	入居可能月	備考	
江南	1	三成駅	8分	1995	15/20	304.62	493,087,500	49,308,750	20,697,500	70,006,250	空室	外資系企業が多く入居しているインテリジェントビル
	2	三成駅	7分	1993	13/20	38.07	57,618,600	5,761,860	2,363,840	8,125,700	09年4月	外資系不動産ファンド所有ビル。管理状況良好
	3	三成駅	7分	2007	3/7	93.00	200,000,000	8,680,000	4,150,000	12,830,000	空室	個別冷暖房物件。
	4	三成駅	8分	1990	16/16	43.00	54,138,500	5,413,850	2,498,700	7,912,550	空室	都心空港ターミナル近い。エレベータ交換済み
	5	三成駅	7分	1995	3/10	122.90	493,564,500	49,356,450	22,779,000	72,135,450	空室	都心空港ターミナル近い
	6	三成駅	3分	2010	2/11/12	259.69	360,982,000	36,098,200	1,347,600	37,445,800	空室	来年完成予定の非常に綺麗でインテリゼントのビル
	7	三成駅	3分	2006	3/12	55.00	20,000,000	8,500,000	900,000	9,400,000	空室	都心空港ターミナル近い。築浅の綺麗な物件
	8	三成駅	5分	1990	14/14	43.00	54,138,500	5,413,850	2,498,700	7,912,550	09年4月	都心空港ターミナル、デパート、COXEなどが近接
	9	宣陵駅	10分	1994	3/9/9	240.00	360,000,000	36,000,000	12,000,000	48,000,000	空室	1月にリニューアル完了したばかりの綺麗な物件
	10	宣陵駅	1分	1995	11/19	198.65	293,796,000	29,379,600	12,364,000	41,743,600	空室	認知度高いビル。商業地の中心に立地
	11	宣陵駅	1分	2006	5/18	29.75	100,000,000	1,200,000	831,470	2,031,470	空室	テヘラン路沿い。電気代別途。
	12	駅三駅	2分	2003	12/27	229.26	359,790,000	35,979,000	14,871,320	50,850,320	09年3月	ガラス張りの高層ビル。韓国大手企業所有。
	13	駅三駅	1分	1998	6/24	48.16	108,381,000	10,838,100	4,049,400	14,887,500	空室	テヘラン路沿い大型ビルの小型物件(希少物件)
	14	駅三駅	3分	新築	12/12	74.47	124,110,000	7,446,600	2,482,200	9,928,800	空室	初入居物件。個別冷暖房
	15	駅三駅	2分	2005	14/15	75.80	200,000,000	7,949,400	3,318,000	11,267,400	空室	テヘラン路沿い。中型ビル。
	16	駅三駅	直結	2001	25/45	49.00	109,349,000	10,934,900	3,828,750	14,763,650	09年4月	非常に知名度高い綺麗なビル。
	17	駅三駅	3分	2005	14/15	75.80	20,000,000	7,949,400	3,318,000	11,267,400	09年4月	大通り沿い、築浅の綺麗なビル
	18	駅三駅	5分	1999	20/20	178.32	279,076,000	27,607,600	11,091,000	38,698,600	09年4月	通信、証券、保険会社と外資系企業が入居
	19	江南駅	6分	1994	2/20	80.23	97,826,700	9,782,670	4,234,290	14,016,960	空室	江南大路沿いの大型ビル。割安物件
	20	江南駅	3分	1996	11/20	85.84	155,208,900	15,520,890	6,248,670	21,769,560	空室	江南大路沿いの大型ビル。交通便利
	21	江南駅	10分	2003	6/6	55.00	50,000,000	5,800,000	700,000	6,500,000	09年5月	1階はスターバックス、夜間駐車可能
	22	江南駅	3分	1997	2/20	27.29	39,720,000	3,972,000	1,588,800	5,560,800	空室	江南三星本社と近い、大通り沿い
	23	良才駅	7分	1998	9/22	55.00	92,386,000	9,238,600	4,091,380	13,329,980	空室	江南大路沿いのインテリジェントビル。セキュリティ良好
	24	良才駅	15分	1995	11/26	45.81	53,115,000	5,311,500	2,549,520	7,861,020	空室	良才ICまで近い、良才川が直前
	25	良才駅	15分	1995	22/26	168.15	194,980,000	19,498,000	9,359,000	28,857,000	09年3月	管理が良く綺麗なビル
	26	新沙駅	5分	新築	15/15	70.71	120,000,000	7,290,000	3,600,000	10,890,000	空室	09年1月竣工の新築ビル。烏山大路沿い。
	27	鶴洞駅	7分	2002	3/13	53.19	56,210,000	5,621,000	2,861,600	8,482,600	空室	6階に共用休憩室あり、ロビーと外壁リノベーション完了
	28	鶴洞駅	7分	2002	10/13	106.38	14,572,800	1,457,280	5,667,200	7,124,480	空室	6階に共用休憩室あり、ロビーと外壁リノベーション完了
	29	鶴洞駅	7分	1997	7/11	70.70	82,000,000	8,200,000	3,800,000	12,000,000	空室	江南北に行くのに便利
	30	清潭駅	8分	1994	11/16	72.00	120,000,000	6,250,000	3,090,000	9,340,000	空室	大通り沿い、近くにホテルなどあり出張者に便利
	31	梨水駅	10分	新築	3/7/8	88.51	65,320,000	6,532,000	3,592,600	10,124,600	空室	非常に綺麗なビル。直前にバス亭あり。
	32	蠶室駅	7分	新築	8/15	124.00	114,250,000	11,425,000	5,713,500	17,138,500	空室	大手保険会社所有。外観も非常に目立つ綺麗な物権
	33	綜合運動場	5分	2003	17/17	70.50	83,655,000	8,365,500	3,474,900	11,840,400	空室	眺望良好、築浅な綺麗なビル
	34	書峴駅	5分	1999	8/12	86.45	78,698,100	7,869,810	4,237,500	12,107,310	空室	盆唐地域のオフィス圏内立地。高速道路進入し易い
	35	書峴駅	3分	1998	6/8	279.04	286,900,000	28,690,000	15,346,000	44,036,000	09年5月	銀行と外資系企業入居中。
	36	水西駅	直結	2000	10/20	55.00	78,254,400	7,825,440	3,772,980	11,598,420	空室	駅直結ビル。地下鉄3号線で都心まで40分
	37	可楽市場駅	1分	1994	18/20	128.30	119,363,000	11,936,300	6,384,500	18,320,800	09年5月	駅からすぐ、保険、証券会社が入居中

エリア	最寄り駅	徒歩	築年	階数/全体	専用面積	保証金	月賃料	月管理費	月支払額	入居可能月	備考	
江北	38	ソウル駅	3分	1993	17/24	611.80	602,985,500	68,647,580	28,757,770	97,405,350	空室	管理も良く出来ていて綺麗な物件。外資系企業多数
	39	ソウル駅	1分	2002	17/23	104.25	172,761,120	17,276,112	7,361,496	24,637,608	空室	ソウル駅近辺の大通り沿いの大型ビル。
	40	ソウル駅	1分	2002	3/23	153.99	245,138,400	24,513,840	10,874,000	35,387,840	空室	ソウル駅近辺の大通り沿いの大型ビル。
	41	ソウル駅	1分	1991	22/24	80.71	119,692,500	11,969,250	4,628,110	16,597,360	09年2月	2002年リニューアルした綺麗な物件。大通り沿いに立地
	42	忠正路駅	1分	2001	10/16	192.79	264,742,400	26,474,240	5,398,000	31,872,240	空室	駅より1分の大通り沿いの築浅物件
	43	市庁駅	5分	1973	13/20	61.50	84,000,000	8,400,000	3,400,000	11,800,000	09年4月	前は川があり非常に快適な環境。鐘閣駅、光化門駅近辺
	44	市庁駅	5分	1973	9/20	88.00	120,195,600	12,019,560	4,865,060	16,884,620	09年6月	1996年リニューアル。大通り沿い
	45	市庁駅	5分	1984	11/12	43.80	67,594,400	6,759,440	2,757,140	9,516,580	09年5月	乙支路駅までも徒歩5分以内。ロッテデパート近辺
	46	市庁駅	5分	2001	4/30	255.56	518,292,000	51,829,200	17,276,400	69,105,600	09年5月	光化門駅から5分、ソウル真っ中心にある知名度高いビル
	47	市庁駅	5分	1980	3/15	39.61	48,444,000	4,844,400	2,310,000	7,154,400	空室	飲食店など密集して食事するには大変便利
	48	市庁駅	3分	1973	13/19	59.33	47,850,000	4,785,000	1,365,000	6,150,000	空室	2007年リニューアル済み。証券会社など入居
	49	会賢駅	3分	1973	10/22	192.25	226,568,100	22,656,810	8,703,000	31,359,810	空室	2001年リニューアル。大通り沿いの大型物件
	50	乙支路入口駅	5分	1969	9/17	121.00	120,400,000	12,040,000	5,676,000	17,716,000	09年4月	明洞に立地交通にも買い物にも便利
	51	乙支路入口駅	3分	1984	11/12	43.80	67,600,000	6,760,000	2,757,140	9,517,140	09年5月	デパートや地下鉄までも便利、1階は銀行が入居
	52	乙支路入口駅	1分	1989	8/23	75.76	124,368,000	12,436,800	4,767,440	17,204,240	09年4月	知名度高い保険会社ビル
	53	乙支路入口駅	3分	1970	3/19	90.00	88,200,000	8,820,000	3,780,000	12,600,000	空室	交通便利、金融系会社が多く入居中
	54	鐘閣駅	直結	1987	22/22	427.00	2,214,643,200	221,464,320	76,834,500	298,298,820	09年6月	地下に社員食堂あり、入居社は4階にある大会場使用可能
	55	鐘閣駅	2分	1993	3/15	107.68	177,300,000	17,730,000	627,000	18,357,000	空室	2001年リニューアル済み。
	56	鐘閣駅	1分	1978	12/12	20.95	18,380,000	1,470,400	919,000	2,389,400	空室	2008年リニューアル済み。安国駅、光化門駅から徒歩圏内
57	西大門駅	5分	1991	14/21	32.16	45,510,000	4,551,000	1,759,720	6,310,720	09年3月	銀行、法務士事務所、外資系企業など入居	
58	忠武路駅	2分	1978	21/23	51.68	59,160,000	5,916,000	2,380,000	8,296,000	09年4月	2005年リニューアル済み。専用率が高く管理費が割安	
59	鐘路3街駅	3分	1992	8/15	219.20	109,600,000	10,960,000	5,480,000	16,440,000	空室	ビルの前は広大な公園があり、快適な環境	
ヨイド	60	ヨイド駅	2分	1994	19/20	246.28	332,010,900	33,210,190	33,201,090	66,411,280	09年2月	大型ビル密集地域、天井までの高さが3.7mもあり開放感高
	61	ヨイド駅	5分	1990	8/14	115.34	127,737,500	12,773,750	5,806,250	18,580,000	空室	大型ビル密集地域に立地
	62	ヨイド駅	3分	1994	12/21	270.90	391,300,000	39,130,000	15,652,000	54,782,000	空室	知名度高い証券会社ビル
	63	ヨイド駅	8分	1997	2/10	199.32	321,286,000	32,128,600	11,474,500	43,603,100	09年3月	ヨイド公園より近い
	64	ヨイド駅	3分	1994	9/19	37.00	57,800,000	5,780,000	2,465,000	8,245,000	空室	証券ビル圏内に立地知名度高い
	65	ヨイド駅	3分	1979	12/14	27.00	29,736,000	2,973,600	1,321,600	4,295,200	09年3月	専用率が高く管理費が割りと安い。柱が少なく効率的に運営可
	66	ヨイド駅	5分	1993	10/14	42.16	40,227,000	4,022,700	2,049,300	6,072,000	空室	大手証券会社所有。証券タウン内に立地
	67	ヨイド駅	15分	1995	2/11	212.20	152,000,000	15,200,000	8,400,000	23,600,000	09年2月	今年5月に地下鉄9号線が開通予定で非常に便利になる
	68	ヨイド駅	13分	1992	7/11	46.00	28,000,000	2,800,000	1,446,700	4,246,700	空室	今年5月に地下鉄9号線が開通されると徒歩3分
	69	ヨイド駅	10分	1982	7/10	250.00	161,500,000	16,150,000	8,300,000	24,450,000	空室	今年リニューアル工事計画
	70	ヨイド駅	5分	1984	15/16	81.00	55,480,000	5,548,000	3,335,000	8,883,000	空室	専用率が高く管理費が割りと安い
その他	71	堂山駅	10分	1999	17/20	50.80	48,206,000	4,820,600	2,611,000	7,431,600	空室	堂山駅辺りでは非常に知名度高いビル
	72	江辺駅	直結	1998	31/39	43.67	76,727,000	7,672,700	実費	7,672,700	空室	管理費は実費精算、デパート、交通など近隣生活便利
	73	新道林駅	直結	2007	40/40	297.04	480,528,000	48,052,800	18,420,000	66,472,800	空室	11階と14階に公園あり、フィットネスやゴルフ練習場あり
	74	新道林駅	直結	2007	13/40	62.00	102,168,000	10,216,800	3,916,440	14,133,240	空室	飲食店、銀行など近隣施設完備
	75	新道林駅	3分	2007	17/26	93.00	83,001,600	8,300,160	4,323,000	12,623,160	空室	冷暖房及び換気設備は個別にコントロール可能
	76	永登浦駅	7分	新築	6~16/16	342.51	368,071,000	36,807,120	16,870,000	53,677,120	09年5月	大型ビル団地、団地の中ではホテル映画館、大型スーパー
	77	永登浦駅	2分	新築	11~20/20	293.18	315,057,600	31,505,760	14,440,140	45,945,900	09年5月	新築の綺麗な大型物件。駅より徒歩2分、
	78	永登浦駅	2分	新築	7~10/20	293.18	301,930,200	30,193,020	14,440,140	44,633,160	09年5月	大型デパート(ロッテ、新世界、エギョン)、
79	永登浦駅	2分	新築	6/20	205.91	212,057,700	21,205,770	10,141,890	31,347,660	09年5月	大型オフィスが密集	