



韓国
KOREA

ソウル ホテル vol.1

基礎情報

人口	約5,000万人
首都	ソウル
面積	約10万Km ² (日本の約0.25倍)
通貨	ウォン(KRW)、1KRW=0.09円(2016年8月)
面積単位	m ² /坪(1坪=3.30578m ²)
名目GDP	13,769億USD(2015年)
1人当たり名目GDP	27,195USD(2015年)
民族	韓民族
言語	韓国語
宗教	仏教、キリスト教等

2016年頃から、日本の不動産会社や鉄道会社等を含めてホテル企業の海外出店意欲が高まっている。個人的にもコンパクトでも痒い所に手が届く日本のホテルの海外進出を心より期待している。候補地として、メーカーが既に進出している東南アジア諸国も聞かれるが、K-cultureが定着し安近短の旅行先として人気が高い韓国は、投資のインフラや法制度の整備も整っていることから、最適な出店候補国の一つではないかと考える。本レポートは、最近の日系企業の海外進出意欲を踏まえ、韓国、特にソウル市内のホテル市場について報告するものである。

1. 韓国の観光客動向

数年前に比べ、周りで週末韓国旅行に行く人が減ったと感じていたが、事実、円安の影響により日本からの観光客は減少している。2012年は約350万人超(2011年は約329万人)の日本人が韓国を訪れ、訪韓外国客数の最も高いシェアを占めていたが、2015年は、中国45.2%(約600万人)、日本13.9%(約180万人)、アメリカ7.4%、ヨーロッパ4.4%の順であり、中国人観光客が過半数近くを占める状況となっている。

世界景気回復傾向もあり、訪韓外国客数の2007年から2014年の年間上昇率は約11.5%を示した。MERS(中東呼吸器症候群)の影響を受けた2015年は、前年と比べて100万人減少の1,320万人となったが、この減少は一時的に留まった。2016年に入ると上半期だけで810万人の観光客が韓国を訪問し、年間観光客が1,600万人に達すると見込まれている。



年平均上昇率11.5%

Data'savills

中国人観光客は、2013年に約433万人(2012年は約284万人)を記録して以降、訪韓外客数で最も高いシェアを占める。2015年の訪韓中国人数は約600万人であるが、これは、中国全体の観光客の約5%程度である。経済力が高まるにつれてショッピングや観光活動が増加、観光ビザの緩和や観光誘致の強化により、更に増加すると予想される。

2. ソウルのホテル供給動向

2015年韓国ホテル協会によると、韓国の総客室数は約98,400室で、約39,000室(約40%)がソウル市内にある。



京畿（キョンギ）/仁川（インチョン）が合わせて17%、済州10%、釜山8%であり、約57%の客室がソウル及びその周辺エリアに集中する。観光・ショッピング・ビジネスと安定的な需要があるソウル市内の中でも、中区(Jung-gu)と江南(Gangnam-gu)にホテルが集中している。



CBD (Central Business Distinct)

ソウル駅や南大門が位置し、韓国の主要企業の本社機能が集積している地域

YBD (Yoido Business Distinct)

金融機関の本店、政府系機関が集積する地域

GBD (Gangnam Business Distinct)

教育、ショッピング、あるいはITや製造関連企業が集積するエリア

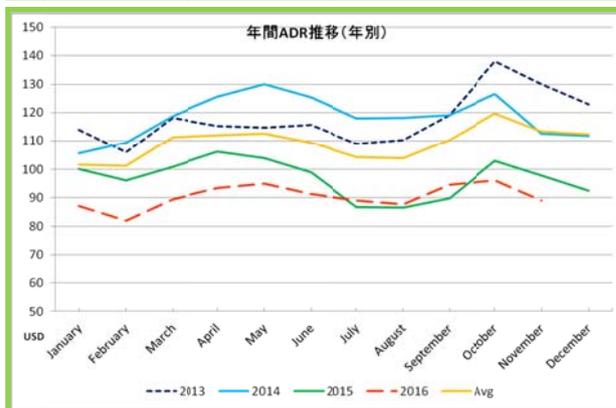
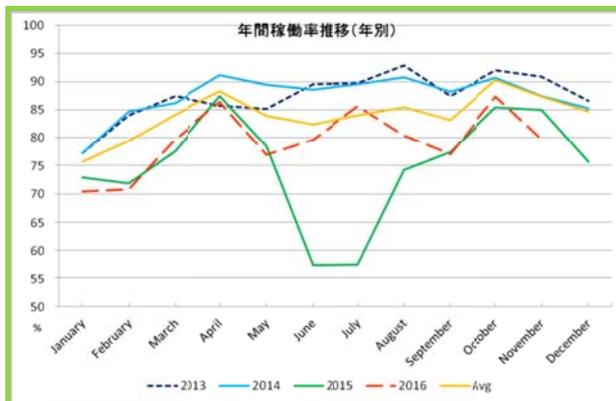
訪韓外国客数の上昇に伴いソウル市内の客室数は急増し、2012年27,000室に対し9月時点で約9,000室が建設中という状況であった。この時期の供給の約半分がラグジュアリーグレードであったが、2013年に入りこのグレードの主要顧客の日本人が減少し稼働率が低下した。

現在、計画ホテルは、ソウル市中区に位置するビジネスホテルが大半であるが、ホテル市場は、予算が厳しい中国人観光客を囲むために厳しい競争を繰り広げている。

その他、中区南方、龍山区 (Yongsan-gu) にアコグループが2017年に1,700室を供給する予定がある。

3. ソウルのホテルパフォーマンス

ソウル市内の3つ星~4つ星ホテルの年間稼働率及びADR（平均客室単価）を月別に時系列で推移をみると次の通りである。



Data:STR

2014年まで約90%近くの平均稼働率で推移し、2015年はMERSの影響で急激に下がったものの、2016年の平均稼働率は約80%で安定的に稼働している。ADRは2013年末をピークに年々下がっており、2016年はADR平均約92USD/室で安定的に推移している。

2017年2月



執行役員 国際室長・不動産鑑定士
浅野 美穂 (あさの みほ) MRICS

愛知県生まれ。上智大学卒業後、マンションディベロッパーを経て不動産鑑定業界へ2000年(平成12年)鑑定士登録。RICS ジャパン・カウンスルメンバー
miho.asano@daiwakantei.co.jp