



韓国
KOREA

ソウル ホテル vol.2

1. ホテル投資市場

韓国の主要ホテルは、韓国のコングロマリット企業が所有・運営するため、市場に出回ることが少なかったが、マスターリース契約に基づくマネージメント契約も見られるようになり、所有と経営の分離が徐々にではあるが浸透している。運営リスクを回避したホテルに対し、機関投資家の投資が見受けられる。

【2015年～2016年主なホテル取引】

ホテル名	場所	客室数	売買金額 (百万円)	1室あたり (百万円)	買手
ソラリアホテル	中区・明洞	312	4,500	14.4	富裕層
ティーマーク グランド ホテル	中区・会賢洞	576	1,980	3.4	HANAアセット マネジメント
シラ ステイ グロ	銅雀区 トンジャク	310	724	2.3	ユージン アセットマネ ジメント

Data:savills

2016年の初め、ソラリア西鉄ホテルソウル明洞（312室）は、UHNWI（超個人富裕層 Ultra high-net-worth individuals）にRW450億（約45億円）で売却された。当ホテルは、オペレーターと20年のマスターリース契約が締結されており、所有者へのリスクヘッジがなされている。シラステイグロは、15年のマスターリース契約がシラステイグループと締結されている。このような所有と経営と分離は、低金利を背景に、個人投資家も投資意欲を刺激し、今後のホテルの流動化が期待されている。

2. 日系ホテル進出状況

ソウル市内における日系ホテルの進出は、東横インソウル東大門（175室・2009年8月開業）、ロワジールホテルソウル明洞（619室・2015年1月開業）、ドーミーインプレミアムソウルカロスギル（212室・2015年3月開業）、ソラリア西鉄ホテルソウル明洞（312室

2015年9月開業）の計約1,320室である。2015年の訪韓日本人観光客数が年間約180万人（1日平均約4,930人）、訪問先都市の約79%がソウルであることを考えると、日本人の受け皿としてだけでも、新規供給の必要性は十分残っている。



Map:google

中区の南東部江南エリアを見ると、2003年に開業した旧ドーミーインソウル及び江南レジデンスが2016年4月に「江南ファミリーホテル（GANGNAM FAMILY HOTEL）」に長期滞在型コンドミニアムとしてリニューアルオープンした。2018年10月には、「東横イン 江南駅典（瑞草区瑞草洞）」が開業の予定がある。江南エリアがある瑞草区は、ソウルの高級住宅エリアで、国立図書館、裁判所等の公共施設も充実、近くにはサムソン本社がある。区域の50%以上は緑化地帯であり、環境にも恵まれた地域である。

2017年3月

DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式会社



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・カウンシルメンバー
miho.asano@daiwakantei.co.jp