

## ソウルのビジネス街

ソウル市は、韓国の総人口の約20%強に当たる1千万人超の住民を擁するメガロポリスである。面積は約606km<sup>2</sup>で、東京23区とほぼ同じ広さを持つ。市内を横断する漢江の北側は、朝鮮王朝時代の古くから栄えた歴史と伝統あるエリア。一方南側は、1988年のソウルオリンピックを契機に都市インフラが整備された新興エリアである。近年、政治・経済の中心は、北から南へ移行しつつある。

ソウルの主なオフィス街には、以下の3つのエリアが挙げられる。

### ①江北中心部

市中心部に位置するソウル市庁や、高層ビルが多い鍾路(チョンノ)周辺エリアで、1960年代からビジネス街として発展した。金融機関や商社が集積し、日系企業も数多く進出している。オフィスビルは比較的築年数を経た建物が多いが、少しずつ建替えも進んでおり、日本では丸の内に当たる街。近隣には、観光スポットとしても有名な南大門(ナムデム

ン)市場がある。

### ②江南(カンナム)地区

江北中心部から地下鉄で20分程度、漢江の南に位置し、1988年のオリンピック以降開発が進む新興ビジネス街。主にテヘラン路沿いを中心に高層オフィスビルが次々と建設され、近年はハイテク関連を中心とした大手企業がここへ移転する動きが見られる。近隣には、日本からの観光客も多く訪れる「ロッテワールド」がある。

### ③汝矣島(ヨイド)地区

市の南西に位置する漢江中州の人工島。1970年代からビジネス街が形成された。国会議事堂や、証券会社、大手放送局、大企業本社が集積する韓国の実質的な政治・経済の中心地で、ソウルのマンハッタンと呼ばれている。高層オフィスビルが多く、地上60階建の「大韓生命63ビル」がランドマークとなっている。

## 韓国の不動産賃貸借

### ①賃貸借システム

韓国の賃貸借システムは、主に以

下の2つに分けられる。

#### (1) Chunse System (チュンセシステム)

チュンセシステムとは、テナントが“Chunse Money”と呼ばれる金額を契約前にオーナーに支払い、退去する場合には全額が返還されるというシステムである。契約期間中、オーナーはその金額を運用して利息を得るため、テナントは賃料を支払う義務がなく、管理費のみを支払うこととなる。支払う金額は高額となるため、オーナーの信用状況は非常に重要である。

#### (2) Wolase System (ウオラセシステム)

このシステムでは、テナントは敷金と月々の賃料を支払う。敷金は通常賃料の10ヵ月分であり、おおよそチュンセの金額の10%が目安になっている。

チュンセシステムは、18~25%という高金利時代であった1980年代に、オーナーの間で顕著に浸透していた。しかし、近年の低金利(4~5%)により、オーナーはチュンセシステムよりもウオラセシステムを好む傾向にある。

# ネット情報



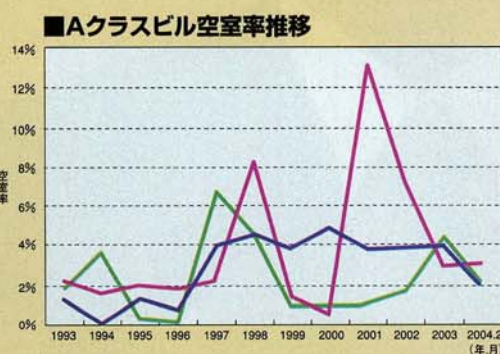
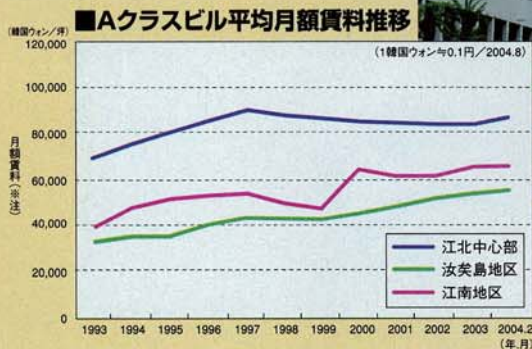
江北中心部



ロッテホテル新館



朝興銀行ビル



でも非常に困難である。まれにオーナーが認める場合もあるが、その場合はテナントの関連会社に限られる。

\*\*\*

以上紹介したように、韓国への進出を予定する企業は、チュンセとウオラセといった賃料体系の違いや、専有面積比率については、特に注意が必要だ。また、現在、韓国では行政首都移転計画が国民の関心を集めており、候補地では不動産価格が高騰するなどの影響が出はじめている。進出時期を考えるに当たっては、この計画の動向にも注目すべきであろう。

## ソウルのオフィス市場動向

2003年は、経済成長の鈍化傾向にクレジットカード危機などが拍車をかけ、不動産市場は低迷した。企業の拠点縮小、統廃合の動きが活発化し、中小規模の既存ビルでは、空室の長期化が目立った。

2004年に入って景況感に回復の兆しが現れると、輸出面で強みをもつハイテク関連製造業を中心に、オフィス需要も復調。特にAクラスビルでは、根強い需要がある一方で供給が抑制されていることから、空室率は低下し、募集賃料も上昇傾向にある。Aクラスビルの平均募集賃料を見ると、江北中心部が最も高水準で、日本円にして月額8,000～9,000円/坪程度(2004年2月現在)となっている(※注)。

今後、景気回復を確かなものにするために、輸出力のさらなる増強に加え、内需拡大へ向けた施策が功を奏するのが待たれるところである。

### ②賃料・管理費

賃料およびチュンセは、専有面積の他に共用部分と駐車場が含まれた契約面積を基に算出される。実際の専有面積は、契約面積の5～6割、場合によっては4割程度しかないので注意が必要だ。

その他の費用としては、管理費・電気代・駐車料金等がある。管理費は、物件の管理費・共用部分の清掃費・水道代・通常時間帯(8:00～18:00)の間の電気料金を含む。通常時間帯以外は、冬場を除いて空調は止められる。ほとんどのオーナーは、テナントが造作した空調については、別途空調費用を徴収している。

### ③不動産仲介手数料

地域マーケットによるが、テナントは近年、概して不動産仲介手数料を支払う傾向にある。通常、敷金が10ヵ月の場合、賃料の1ヵ月分が仲介手数料として必要になる。

### ④オーナーからのインセンティブ

フリーレントは1ヵ月程度である。また、オーナーが内装工事費の負担をすることはほとんどない。

### ⑤契約書

韓国のオーナーは、それぞれが独自の契約書フォーマットを有しており、他の契約書を受け入れることはまれである。

### ⑥契約期間

テナントが韓国内の企業なら、通常1年もしくは2年の契約期間となる。一方、外資系企業では、2年間の固定賃料で、期間5年の契約を締結することができる。また、貸主もしくは借主から契約終了の予告がなければ、自動的に契約は1年間更新される。しかし、通常テナントは、3～4ヵ月前にオーナーに更新する旨の書類を提出する必要がある。

### ⑦賃料の見直し

契約の中に特別な条項がなければ、賃料およびチュンセは、マーケット価格に基づき、年毎に見直される。賃料の上限を予め決める場合、もしくは賃料を固定する場合は、契約前に交渉する必要がある。

### ⑧第三者への転賃(サブリース)

韓国では、第三者への転賃は一般的に禁止されており、交渉する場合

(※注)契約面積の賃料。実際の正味専有コストは、管理費を加えて専有面積に換算すると、江北中心部で平均19,000円/坪程度となる。