



韓国ソウル市のホテル動向レポート

デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー（株） やまさき かつし 山崎 勝士

最近、日本の不動産会社や鉄道会社等を含むホテル企業による韓国への出店意欲が高まっている。過去20年に亘り、ごく一部を除き、ホテル企業は海外から撤退こそすれ、出店はほとんどなかったことを考えれば、業界の大きなターニングポイントとなる時期が近づきつつあることが見て取れる。

韓国は立地的に近く、両国間の人の移動も非常に多い。また、法制度等の投資のためのインフラも整備されており、出店候補国としては、最も好ましいのであろう。このところ、ソウルにおけるホテルパフォーマンスに関する問い合わせが非常に増加している。本レポートは、こうしたニーズを踏まえ、韓国でも特にソウル市のホテルパフォーマンス動向についてその概略を報告するものである。

1. 韓国ソウルの旅客動向

韓国ソウル市の宿泊需要が近年急速に高まっている。この高まりは、ソウル市を訪れる海外からのインバウンド客の増加の影響が大きい。2008年は約600万人程度であったインバウンド客数は、2011年には約1,000万人にまで増えている。

この2011年のインバウンド客を出国地別にみると、日本が約3分の1、中国・台湾・香港が3分の1、その他が3分の1という構成となっているが、特に中国からの増加が著しく、2005年～2011年の間の年平均増加率が15.6%という驚異的な伸びを示している。この背景には、第一に中国の経済成長と元の対ウォンレート的大幅な上昇、第二にKポップやドラマ、映画といった韓国文化のブーム、第三にビザの発行要件の緩和が挙げられる。

そして、将来に目を転じれば、インバウンド客数は2015年には約1,500万人に達するものと予測（韓国のMinistry of Culture, Sports and Tourism発表）されている。

2. ホテルの供給動向

急速に高まるソウル市の宿泊需要に対し、ホテルの供給は追いつかず、ソウル市の客室不足は深刻な状況にある。ソウル市庁によれば、ソウル市の1日あたりの客室需要は約51,000室であるのに対し、客室は27,000室しかない。

こうした客室不足状況を踏まえ、ソウル市では2012年9月時点において、約9,000室が建設中、もしくは開発許可の手中であり、これらの約75%が、いわゆるCBD、YBD、そしてGBDの3地域に計画されている*1。そして、これらの約35%がスーパーデラックスタイプ（Upper Upscale）、約15%がデラックスタイプ（Upscale）、そして約30%がファーストクラスタイプ（Midscale）となっている。

しかしながら、ソウルの土地価格の高さやホテル適地の少なさによりホテルの供給は限定的であり、今後も見込まれるインバウンド客数の増加を考慮すれば、需給のアンバランスは当面続くものと考えられる。

3. ホテルパフォーマンス

ソウルのホテルのパフォーマンスに目を転じれば、2011年の総客室収入及びその他料飲等の総収入は、1.9兆ウォンと見積もられ、2007年の同1.6兆ウォンから約20%の伸びを示している。そして、当該期間の客室稼働率は約70%から約81%へ、宿泊単価は128,000ウォンから157,000ウォン（約12,560円 1ウォン=0.08円前提で計算）へと大きく上昇した。

2011年のホテルのパフォーマンスをホテルのグレード別にみた場合、スーパーデラックスタイプの客室稼働率が約80%、宿泊単価が215,000ウォン（17,200円 同）、デラックスタイプの客室稼働率が約87%、宿泊単価が121,000ウォン（9,700円 同）、ファーストクラスタイプの

*1 CBD（Central Business District）ソウル駅や南大門が位置し、韓国の主要な企業の本社機能が集積している地域。
YBD（Yoido Business District）金融機関の本店、政府系機関が集積する地域。
GBD（Gangnam Business District）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

客室稼働率が約82%、宿泊単価が99,000ウォン(7,900円 同)となっており、かつ、過去数年の傾向をみると、いずれも上昇基調である。

なお、ソウル市のホテルは、CBD、YBD、そしてGBD毎に需要層、及び供給されているホテルのタイプが異なるが、韓国のコングロマリット企業系のホテルや韓国外のホテルチェーンの方が、地域のホテル企業(ブランド)と比較して、総じて客室稼働率や宿泊単価が高い。この要因はオペレーションの巧拙や、施設・サービスの充実度等に加え、宿泊需要が主に海外からのインバウンド客を中心としていることから、その出発地(国)におけるブランドの認知度や評価が大きく影響しているものと考えられる。

4. ソウルのホテルマーケットの今後

韓国経済も世界的な金融危機等の影響を受け、その成長率は必ずしも高くはなく(2011年の実質

GDP成長率は約3.6%)、国債金利も低下傾向にある。また、一時高騰した不動産市場も近年は落ち着き、取引量・額ともに減少傾向にある。しかしながら、こうした環境下においても、ホテル需要は政府のインバウンド増加策、韓国ブーム、ウォン安等を背景に大幅な伸びを記録してきた。そして、インバウンド客の出発国であるアジア圏の経済成長とそれに伴う人の移動は今後も間違いなく増加するものと考えられる。

一方、ホテルの供給は限定的にならざるを得ない。韓国は、経済や観光がソウル市に一極集中し、かつ開発適地も少ないからである。ソウル市中心部のホテル開発は、オフィス用途からホテル用途へと転換を図るコンバージョンが多数みられるが、まだまだその数も限定的である。したがって、ソウル市のホテルのパフォーマンスは必然的に高水準で推移することが想定される。

以上

こちらの記事につきましては、トーマツのWebサイトにある「海外進出サポート情報」(<http://www.tohmatsu.com/knowledge/overseas/>)でもご覧いただけます。
また、メールマガジンでの配信をご希望の方は、トーマツメールマガジンのWebサイト(<http://www.tohmatsu.com/jp/mm/>)にある「コンシューマービジネスメールマガジン」にお申込下さい。