

ソウルのビジネスホテルについて

ソウル駐在員事務所 洪承元

韓国人はもちろん日本人や中国人観光客でいつも賑わうソウル市^{ミョンドン}明洞。一日の平均流動人口 150 万人とも言われている明洞でかつて代表的なショッピングモールであった「ミリオレ」は、2015 年 1 月にロワジールホテルに生まれ変わる予定です。近年ソウルでは、明洞だけではなく江南・東大門といった他の地域でもビジネスホテルの建設が相次いでいます。今回はホテル建設ラッシュであるソウルのビジネスホテル市場についてレポートいたします。

韓国を訪れる海外観光客は毎年増加しており、2012 年には 1,000 万人を突破しました。韓国文化体育観光部によると、2009 年以降、訪韓観光客が年平均約 12%増加しているのに対して、ホテルの客室数は年平均約 3.5%増に留まっており、観光客の増加にホテルの増加が追いついていない状況にあります。とりわけ海外観光客の 80%が訪問するソウルや首都圏では、観光客向けのホテルが不足しています。韓国文化観光研究院の「観光宿泊施設需給分析結果」（2014. 1. 16 発表資料）によると、ソウル市内における宿泊施設需要に対する供給（展望）は 2013 年▲4,417 室、2014 年▲4,076 室、2015 年▲4,553 室とされており、客室不足は慢性化しています。

このような状況に対応するべく、2012 年に文化体育観光部が、ホテル需給不均衡の解消とより多くの海外観光客の誘致のために「観光宿泊施設拡充のための特別法」や関連活性化法案を制定しました。この法案は、さらなる宿泊施設の拡充を後押しすることを目的として、ホテル建設に対する制度改善、行政・財政的支援を行うこととしています。具体的には、法案によってホテル容積率の引上げ・建築許認可の一括処理・駐車場設置基準の緩和等が行われ、結果として多くの企業や投資家がホテル開発事業に積極的に参入するようになりました。その中でも、特にビジネスホテルの増加が目立っています。これは、観光スタイルの変化、中国人観光客の増加、長期宿泊が必要とされるビジネスマンや医療施術を受けるために訪韓する医療観光客の増加等により、新たに増加した観光客層が既存の大型ホテルと比べ安価なビジネスホテルへの選好度を高めたことによるものと考えられます。



「工事中のドーミーインプレミアムカロスキル(新沙洞)」

ビジネスホテルは、宴会場やレストラン等のような付帯施設を最小化し、客室中心の営

業とすることで、効率的に収益をあげることができるので、最近では新羅・ロッテ等の高級ホテルはもちろん、日本のドーミーイン、中国の錦江ホテル等のグローバルホテルチェーン、また韓国国内の大手旅行社もビジネスホテル事業に進出しています。新たにホテル事業に進出する多くの土地所有者は、不動産開発業者と共同でホテルを建設したり、オフィスビルをホテルにリモデリングし、既存のホテル業者に運営を委託する方式を採用したりすることが多いようです。ホテルのオーナーは長期的に安定した賃貸収入を得られ、ホテル業者は巨額の初期投資費用の負担なしで短期間に営業利益を上げることが出来るうえ、自社ホテルブランドのPRにもなるといったメリットもあることから、新しいビジネスホテルのおよそ8割はこうした委託経営方式で運営されているとのことでした。

ビジネスホテルがソウル市内に続々とオープンする中、西日本鉄道株式会社（本社：福岡市）も海外第1号店となる「(仮称)ソラリア西鉄ホテルソウル」を2015年夏にソウル市明洞へオープンする予定です。同社が発表した出店概要によると、明洞エリア一等地に位置するショッピングビル「M Plaza」の7~22階を賃借し312室の規模で営業を開始する計画との事であり、今後明洞地域のビジネスホテル競争は激しくなりそうです。



「ロッテシティホテル九老(14年7月オープン)」



「新羅ステイ駅三(14年10月オープン)」

参考：韓国文化観光研究院「観光宿泊施設需給分析結果」

韓国文化観光研究院 HP、文化体育観光部 HP

西日本鉄道 HP