

KYOBOREALCO MAKES YOUR PROPERTY VALUE GO UP



KyoboRealco
that is always trusted


KYOBŌ 교보리얼코

Realco

Real values

교보리얼코는 1979년 교보생명 부동산 시설관리를 시작으로
부동산 자산관리, 임대차컨설팅, 투자자문, 매입매각, 공간디자인,
신재생에너지 사업까지 맞춤형 부동산 서비스로 변화해 왔습니다.



오랜 경험과 부동산 시장 변화에 맞는 전략으로
성공적인 종합 부동산 서비스를 제공할 것입니다.

CONTENTS

PART 1. Realco, Real values

- 04 경영철학
- 05 부동산 서비스 차별화
- 06 유형별 부동산 서비스
 - 07 오피스빌딩
 - 08 물류센터
 - 11 리테일 외
- 12 FM SODIAN
- 15 OneStop Value Added

PART 2. Core value business

- 18 자산관리
- 19 임대차 컨설팅
- 20 투자자문
- 21 물리적 자산실사
- 22 매입매각 컨설팅
- 24 공간 디자인
- 26 신재생 에너지

Contact

경영철학

Mission

우리의 사명은 고객이 부동산 자산가치를 극대화 할 수 있도록 돕는 것입니다.

Vision

고객이 최고로 감탄하는 부동산서비스 회사

Core values

우리는 우선 고객관점에서 생각하고 행동한다.

우리는 항상 정직, 성실한 자세로 성과책임을 다한다.

우리는 항상 새롭게 시도하고 실패해도 다시 도전한다.

교보리얼코인 행동원칙

정직하고 성실한 사람 Ethic

도전적이며 적극적인 사람 eXecution

고객지향적인 사람 Customer Focus

참여와 협조의 조직인 Engagement

국제적 수준의 전문가 Leading edge expertise

부동산 서비스 차별화

www.kyoborealco.co.kr



Kyoborealco Heritage

교보리얼코는 1979년 교보생명 자산관리 시작으로 비즈니스 인프라를 확립하고, 현재는 다양한 부동산 자산을 운영하고 있습니다. 교보 브랜드와 경영 철학을 바탕으로 신뢰받는 기업, 고객과 같이 성장하는 목표로 자산관리 서비스를 제공합니다.



국내 전국 네트워크

강북, 강남, 영남, 충청 · 호남 4개 지부와 서울 중앙 안전관리센터를 운영하고 있습니다. 국내 전국 네트워크는 교보리얼코만의 데이터베이스로 신속 정확한 서비스를 제공합니다.



Value Growth Marketing

부동산 자산의 활력과 가치를 상승시키는 적극적인 임대차 마케팅을 실행합니다. 또한 고객과 같이 성장하는 지분투자, 마스터리스 등 전략적인 마케팅 기획을 도출하고 제시합니다.



전문 시설관리

전문 분야별 전문가가 시설물을 최적의 상태로 유지관리하여, 쾌적하고 안전한 환경을 제공합니다.

- KPMS 통한 FM 관리
- QR코드 시설물 점검
- CIMS(청결산업 관리 표준) 국제 인증 취득
- 기술지원 전담 조직
- 에너지 관리
- 조경, 실내 향기 등 프리미엄 서비스

PRIME GRADE

종로타워
부동산자산관리
60,606㎡
CBD

**유형별 부동산 서비스**
www.kyoborealco.co.kr
오피스 빌딩
Office building

주거 공간 다음으로 많은 시간을 보내는 오피스 빌딩은 현대 사회의 업무 형태가 다양해지면서 업무 공간의 요구사항도 다양하게 변화하고 있습니다.

교보리얼코는 오랜 경험으로 부동산 자산 운영 전략과 새로운 부동산 시장 확대에 오피스 빌딩의 지속적인 부동산 컨설팅 전문성을 확보하고 있습니다.

Track Record

* 더 많은 정보는 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다.

광화문 교보빌딩	94,634㎡	교보타워	92,718㎡
종로타워	60,607㎡	카이트타워	34,461㎡
KDB생명타워	82,116㎡	NHN 판교 빌딩	37,626㎡
송파 농협빌딩	46,172㎡	DGB생명 부산	23,829㎡

**PRIME GRADE**

카이트타워
부동산자산관리
34,460㎡
GBD

유형별 부동산 서비스

물류센터 Logistics Center



PRIME GRADE

아레나스 물류센터
부동산자산관리
349,722㎡

물류센터 체계적 자산관리 필요성

온라인 소비 패턴이 늘어나면서 물류센터가 집중되고 있습니다.
교보리얼코는 물류센터의 안전성과 체계적 가치 상승의
종합 자산관리 솔루션을 제공합니다.

Track Record

아레나스 물류센터	349,722㎡
양지 SLC 물류센터	115,085㎡
진해 물류센터	54,566㎡
코어로지스 물류센터	24,436㎡

물류센터 자산가치 향상

물류센터 자산 운영

대규모 공간의 주기적인 안전, 보안 점검과
냉동기, 비상발전, 수급전력 등 전문 시설물을 유지 관리 합니다.
또한 임대차 계약관리, 행정업무, 시설관리, 리스크 관리 등
총괄 자산 운영으로 물류센터 자산의 수명 연장을 실현합니다.

물류센터 활성화

물류센터에 맞는 시장 조사 및 DB구축, 개발 사업 타당성,
신규 임대차 활동 및 계약, 매입매각 등 부동산 컨설팅을 제공하여
물류센터 활성화를 적극적으로 실행합니다.



임대케어

임대케어는 상업 부동산(Retail) 준공전부터 앵커 테넌트를 유치하여 리테일 공간을 활성화하는 임대차 마케팅입니다.

준공전

시장 상권을 분석하여 계획을 수립하고, 앵커 테넌트를 유치합니다.

준공후

지속적 운영 관리를 실행할 수 있는 부동산 서비스를 기획하고 제공합니다.

Track Record

동탄 락몽 임대케어	60,892㎡
다산 DIMC테라타워 임대케어	252,862㎡
판교 알파리움 임대차	123,917㎡
송도 타임스페이스 임대차	183,478㎡
합정 딜라이트스퀘어 교보문고 마스터리스 임대	전용 7,927㎡
광교 엘포트몰 교보문고 마스터리스 임대	전용 3,636㎡

유형별 부동산 서비스

www.kyoborealco.co.kr

리테일 Retail

리테일은 소비자의 라이프스타일 경험에 직관적이며 온라인과 다른 체험 경험을 제공합니다. 소비패턴, 공간 디자인, 주요 테넌트 등 트렌드를 분석하고, 공간의 다채로운 활성화로 자산 가치를 상승 시켜 드립니다.

Customer eXperience New Culture



리테일 임대차 컨설팅

리테일 임대차 마케팅 전략 수립과 통합 임대 유치 서비스 실행합니다.

- 정확한 트렌드 파악과 시장 분석
- 소유 구분을 파악하여 마케팅 실행
- 자산 가치 상승에 필요한 종합적 관리 방안 제시
→ 자산관리, 공간 디자인, 임대차 관리 등

호텔&리조트

숙박시설의 종합 자산관리와 프리미엄 서비스를 제공합니다. 교보리얼코는 중대형 호텔 경험으로 호텔&리조트에 맞는 부동산 서비스를 제공합니다.

others

지식산업센터, 데이터센터, 연구소, 주차장 등 다양한 유형별 부동산서비스 경험으로 부동산 유형에 맞는 최적의 부동산 서비스를 제공합니다.



Digital Smart, FM SODIAN

안전관리센터

전국 각 빌딩의 주요 장비를 메인센터에 통합 연결하여 모니터링하고, 기술 장비를 이용한 풀타임 안전 관리를 실행합니다.

브랜드 소디안은 디지털 스마트 FM(Facility management) 서비스입니다. 시설관리 반복적인 패턴을 시스템으로 연결하여 관리 효율을 높이고, 기술 장비를 이용한 풀타임 안전 관리를 실행합니다.

원격 경보시스템

24시간 주요 시설물 감시하며 정전, 화재, 누수, 냉난방on/off 등 실시간 모니터링과 사고 발생 시 신속하게 대응합니다.

고위험군 침수예방 관리

기계, 전기실 등 침수 고위험 공간에 별도의 장비 및 신자재 도입을 통해 대형 사고를 예방합니다.

실내공기 관리

케이웨더(주)와 협력하여 무선기기를 사용한 실내 온도, 습도, 미세먼지 등 공기질에 관한 실내 환경을 관리합니다.



KPMS 시스템

모바일로 장비 점검과 기록 작성합니다.
반복적인 패턴을 시스템으로 연결하여 관리의 효율을 높입니다.

장비 QR코드 점검

모바일을 이용하여 QR코드로 장비를 점검하며 기록하고, 기록된 정보는 KPMS로 연동합니다.
축적된 DB를 통한 효율적인 시설관리를 운영합니다.

KPMS WEB View

KPMS 시스템의 일부 정보를 인터넷으로 접속하여 언제 어디서든 확인할 수 있습니다.

주요 장비
정보

에너지
사용 기록

법적
검사정보

자격
선임정보





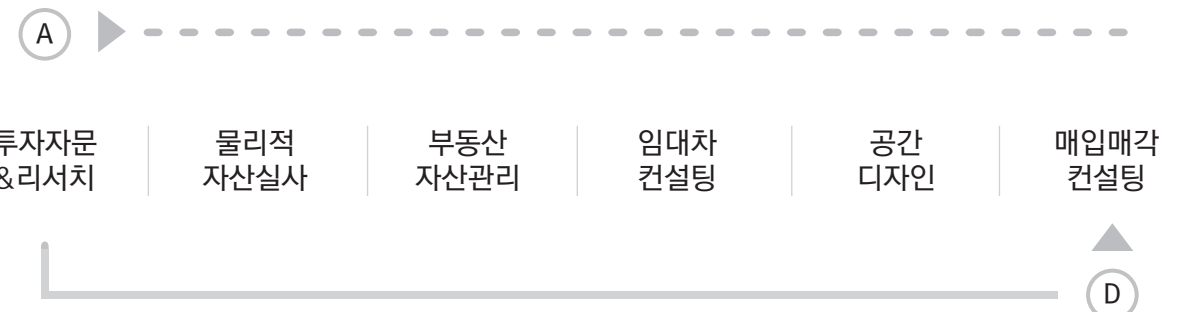
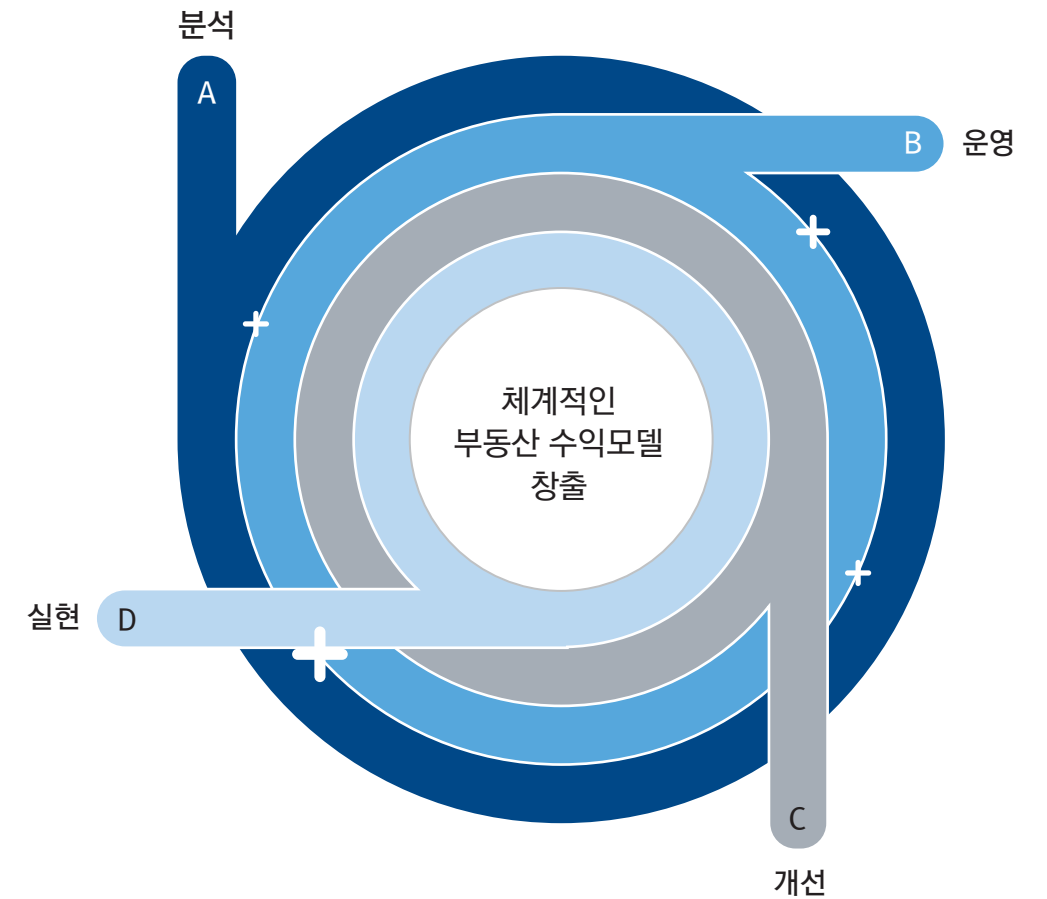
*KyoboRealco
makes your
property value go up*



Onestop Solution

Real Estate Value-added Services

부동산 자산 가치가 상승 할 수 있도록 부동산 원스탑솔루션 서비스를 제공합니다.



Core value business

교보리얼코는 관리 형태의 비즈니스를 넘어
개발 컨설팅, 인프라, 에너지를 아우르는
종합 부동산 서비스 회사로 보다 나은 가치를 선사하겠습니다.



가능성과 역량으로
고객과 함께 최고의 가치를 실현하는 기업



사업소개

부동산 자산관리
Property Management

고객(소유자) 부동산 자산을 위탁받아 비용을 최소화하여 수익을 증대하고 부동산 자산 가치를 상승 시킵니다.

신뢰받는 교보人 & 비즈니스 인프라

교보생명 자산관리를 시작으로 비즈니스 인프라를 확립하고, 현재는 다양한 부동산 자산을 운영하고 있습니다. 교보 브랜드와 경영 철학을 바탕으로 신뢰받는 기업, 고객과 같이 성장하는 목표로 자산관리 서비스를 제공합니다.



Main performance

자산운영 Report

부동산 특성에 맞는 자산운영 계획을 수립하고, 주기적인 운영 레포트를 제공합니다.

임대차 계약 관리

공실 해소 마케팅 활동과 임대 공간을 재계약하여 부동산 자산의 지속적 활성화에 주력합니다.

전문 시설관리

기술자격을 보유한 전문 기술지원실에서 안전하게 부동산 자산을 지켜드립니다.

고객 만족도

CS 교육과 CRM 활동으로 고객 의견에 귀기울이며 서비스 문제를 해결하여 만족도를 향상 시킵니다.

리스크

전문 변호사 자문으로 법률, 정부 정책 등 민감한 리스크를 대비하고 해결 합니다.

사업소개

www.kyoborealco.co.kr

임대차 컨설팅
Leasing Consulting

임대인에게는 임차인을 유치하여 부동산 자산의 활력과 가치를 향상시키고, 임차인의 특성과 조건에 맞는 최적의 빌딩을 안내하여 임대차 계약을 편리하게 도와드립니다.

leasing network

전국 주요 빌딩 및 임차인 DB를 바탕으로 고객 요구에 맞는 임대차 컨설팅 서비스를 제공합니다.

최초 빌딩 물색부터 이전까지 임대 · 임차 · 인테리어 등 원스탑 종합 서비스를 제공합니다.

Value Growth Marketing

공실률 제로를 위한 마케팅 전략

- ✓ 유형별 마케팅 전담 조직 운영으로 마케팅 활동 집중과 협업
- ✓ 다양한 파트너사 협업으로 시너지 상승
- ✓ 분석을 통한 지분투자, 마스터리스 등 고객과 같이 성장하는 마케팅 실행



Track Record

전경련타워 KB국민은행 임대차	시그니처타워 금호석유화학 임대차	카이트타워 오릭스캐피탈 임대차	센터포인트 서초 빌딩 메가스터디 임대차
변호사협회 빌딩 BCT 코리아 임대차	영시티 N타워 A&D신용정보 임대차	세종파이낸스센터 중소벤처기업부 임대차	아이콘 역삼 빌딩 한미글로벌 임대차
시즌빌딩 엠티에이씨 임대차	강동 ECT 올리패스 임대차	G타워 교보생명 임대차	연세대학교 세브란스빌딩 K매직 임대차

Track Record

사업소개

투자자문
Investment advisory

부동산 자산관리를 통해 축적된 Database와 실물자산 중심의 정기적인 정보 조사로 투자대상 부동산 시장환경의 장단기 투자전략 및 최적 투자구도를 자문해 드립니다.

부동산 시장 분석
리서치 활동, 부동산 뉴스와 부동산 마켓레포트 제공

부동산 최유효 활용
사업의 타당성 검토, 최적개발방안, 최적시설, 최적규모의 판정, 투자수익성 분석 등 부동산의 최유효이용방안 분석

부동산 개발 방안
부동산 유형, 요구 사항 등 분석하여 부동산의 법적, 물리적, 경제적 측면 등에 합리적 방법에 의한 개발 방안 수립

부동산 운영 자문
새로운 형태의 부동산 상품개발, 보유하고 있는 부동산의 적정매각 가능금액 산정, 부동산 분양기획 등 마케팅방안, 임대 부동산의 수익성 분석 등 종합적인 부동산 관련 서비스 제공

Track Record

- 신한금융그룹 보유 부동산 최유효 활용 및 운영 전략 컨설팅
- NH농협은행 전국 보유 부동산 최유효 활용
- KB국민은행 전국 보유 부동산 최유효 활용
- DGB대구은행 보유 부동산 최유효 활용
- BNK금융지주 보유 부동산 최유효 활용
- 정보통신공제조합 부지(장대동) 최유효 활용
- 농협 본사(동서울) 최유효 개발 방안
- 클라우드M 물류센터 개발, 임대, 매각 컨설팅

Realestate
Valuation Advisory

사업소개

www.kyoborealco.co.kr

물리적 자산실사
Physical due diligence

부동산 거래에 합리적인 선택을 할 수 있도록 건물의 물리적인 상태와 Risk 예측, 개선 방안, 비용 등 객관적인 운영 기준을 알려드립니다.



실사 전문가
건축, 기계, 전기, 소방, 승강기 등 분야별 수행 경험이 풍부한 경력 전문가 구성팀이 실사를 실시합니다.

첨단 장비
첨단 장비를 활용한 잠재적 리스크를 예측하고 객관적인 실사를 통해 데이터의 완성도를 올려줍니다.

- 고품질 보고서
요구사항을 반영한 합리적인 개선방안을 작성합니다.
- 실사 개요: 건축물 기본 정보, 주요설비 현황 등
 - 핵심 내용: 분야별 실사결과
 - 비용 추정: 분야별 수익적, 자본적 지출 내역
 - 실사결과 세부내용, 고객 요청 자료 내용

사업소개

매입매각 컨설팅
Transaction Consulting

전국 네트워크를 통한 정보력을 바탕으로 잠재적 투자자 및
우량 물건을 확보하여 고객의 투자 수익이 극대화 될 수 있도록
매매 계약 체결 전반을 지원합니다.

매입매각 계약 체결		
step1 전략 수립	step2 입찰	step3 실사 및 협상
입찰서류 준비 및 투자자 파악	RFP/IM 배포, LOI 접수, 우협 선정 / MOU체결	물리적 자산실사 및 최종 협상

매입매각 마케팅 추진전략

- ✓ 입찰을 통한 최고가 매각 추진
 - 제한적 경쟁입찰 진행
 - 국내 주요 AMC 참여 유도
- ✓ 부동산 분석을 반영한 매각 마스터플랜 수립
- ✓ 시장 마케팅을 통한 Boom-Up
 - REF자산운용사, REITs AMC, 우량기업

Limited Biding

Master Plan

Target Invitees

Track Record

MDM타워(당산, 인계) 매입 컨설팅	55,790㎡
DGB생명 부산사옥 매입매각 컨설팅	23,829㎡
N빌딩 매각 컨설팅	14,806㎡
교보재단빌딩 매입매각 컨설팅	8,477㎡



사업소개

공간디자인 Space design

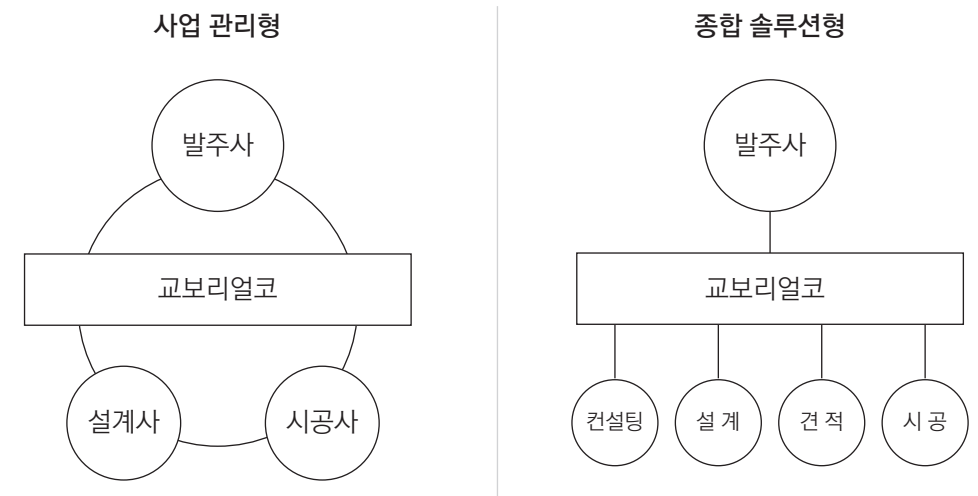
공간 재구성과 활용도를 높여줍니다.
프로젝트의 전 진행 단계를 관리, 감독하여 프로젝트 완성도를
높여 드립니다.



PM · CM

발주사의 전문 대리인으로 프로젝트 진행 과정을 공정과 예산에 따라 관리 감독하여 프로젝트
완성도를 높여 드립니다.

- 예산 기획
- 프로젝트 관리
- 프로그램 관리
- 개발 관리
- 비용 관리
- 이전 관리
- 시공 관리



디자인 · 설계

공간 문화적 가치를 생각하며, 아름답고 유연한 공간을 설계합니다.

시공

턴키 설계 & 시공

프로그래밍, 디자인컨셉, 업무환경, 공간계획, 원가계산, 계약 및 시공을 전담하는
단일 창구를 통해 프로젝트를 실행합니다.

Changes in business
and daily life



SHIFTUP 오피스
인테리어 PM

사업소개

신재생에너지
New renewable
energy

미래 성장 동력인 신재생 에너지는 환경 문제를 예방하고 쾌적한 사회를 만듭니다.
태양광, 연료전지, 풍력 등 에너지 사업 개발과 운영까지 종합 솔루션을 제공합니다.



비즈니스
Energy type



태양광

태양광 패널을 이용하여 빛 에너지를 모아 전기 에너지로 생산합니다.
유지보수가 용이하며 필요한 장소에서 필요량 발전이 가능합니다.

연료전지

수소와 산소의 전기화학 반응을 통해 전기와 열 에너지를 생산합니다.

풍력 발전

풍력 터빈으로 발생하는 기계 에너지를 발전기를 통해 전기 에너지로
생산합니다.

비즈니스
Process



1. 프로젝트 기획 · 개발

부지선정, 인허가, 사업 적격성 등 종합적인 분석을 합니다.

2. 금융

사업에 맞는 최적화 된 금융 상품을 안내합니다.

3. 엔지니어링

전문가를 통해 지형에 따른 최적의 사업 설계를 제공합니다.

4. 공사(EPC)

최적의 기자재 공급과 전문 시공팀을 통해 공사 관리를 합니다.

5. 유지관리(O&M)

정기적인 모니터링을 통해 발전 손실을 최소화하며, 사후 유지관리
서비스를 제공합니다.

Track Record

▪ 전북 남원 풍촌 태양광	800 KW	▪ 전남 영광 태양광	15 MW
▪ 제주 안덕 SH 10호 태양광	1 MW	▪ 경남 함양 태양광	2 MW
▪ 강원 고성 신광 태양광	5 MW	▪ 강원 철원 태양광	2 MW
▪ 강원 고성 백영현 태양광	4 MW	▪ 케이프 클린 태양광 컨설팅	PV 2 MW



교보리얼코는
부동산 서비스 시장을 선도하고
고객 자산 가치 향상을 위한
튼튼한 성공 파트너가 되겠습니다.

아울러 임직원, 고객, 투자자, 지역 사회와
공동 발전하는 신뢰받는 기업을 약속드립니다.

교보리얼코에 대한
고객님들의 관심과 성원에
감사드립니다.

대표이사 강영욱

