

OFFICE MARKET REPORT

2019년 1분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX

부동산 거래시장

SUMMARY

오피스 신규공급

오피스 임대시장





Company Overview

회사명

교보리얼코 주식회사

대표이사

김상진

설립일

1979년 11월 15일

조직

4본부 1실 2사업부 15팀 4지부

임직원

644명

사업분야

투자자문 및 리서치, 매매컨설팅 / 임대차컨설팅 /
자산관리 및 시설관리 / CM 및 인테리어

PM/FM 규모

교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 141개 빌딩
(연면적 2,427,481㎡)

Contents

05 Market Index

06 Summary

07 부동산 거래시장

오피스 거래시장
부동산 간점투자시장

13 오피스 신규공급

15 오피스 임대시장

도심권(CBD)
강남권(GBD)
여의도권(YBD)
서울기타권(Others)
분당권(BBD)
6대 광역시

25 Kyoborealco Business

Kyoborealco News
Leasing Information
Transaction Information
고객부동산 관리현황(PM/FM)

보고서 관련
CONTACT POINT

투자자문팀

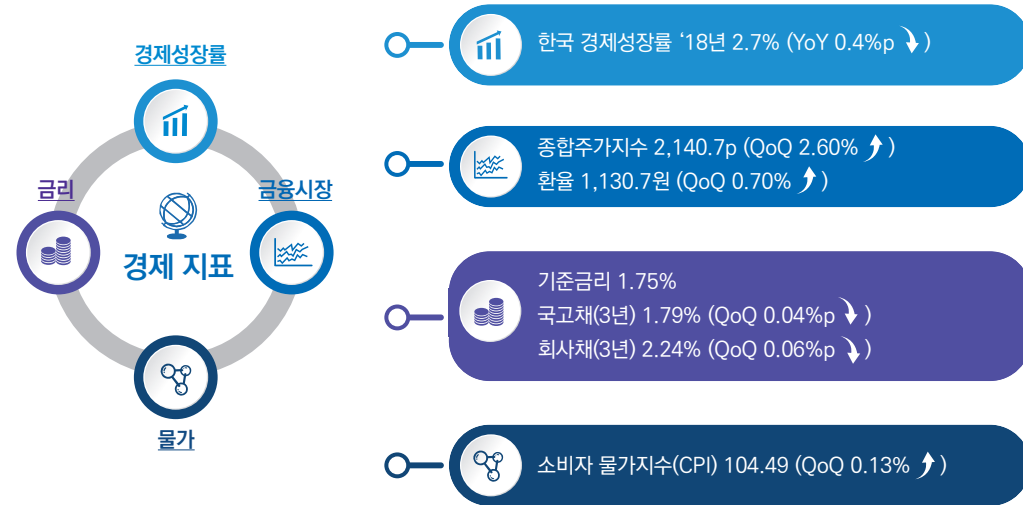
장현기 차장 T 02.2210.2043 E hk.jang@kyoborealco.co.kr
최유정 선임연구원 T 02.2210.2045 E ujchoi@kyoborealco.co.kr
김영로 선임연구원 T 02.2210.2083 E youngro@kyoborealco.co.kr

www.kyoborealco.com



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

경제 지표

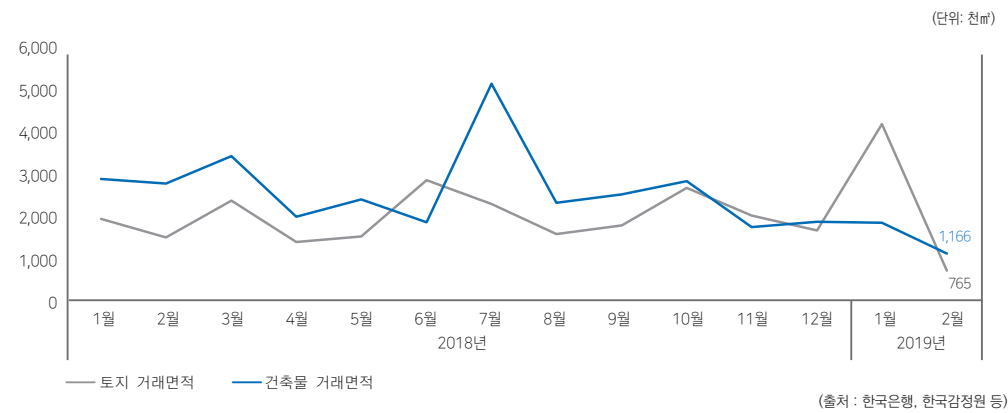


출처 : 한국은행, 한국감정원 등
※ YoY : 전년 동기 대비, QoQ : 전분기 대비

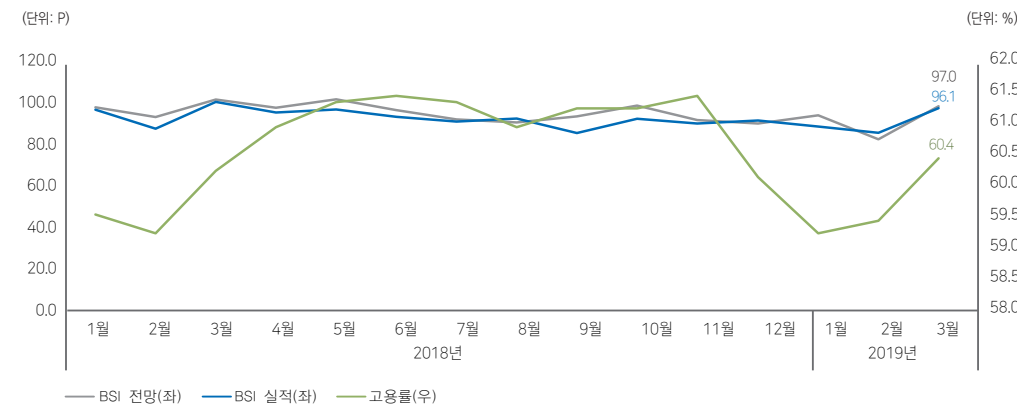
부동산 관련 지표

- ▶ 서울시 토지 및 건축물 거래면적 감소세
- ▶ BSI 전망 및 실적, 고용률 상승세

서울시 토지 및 건축물 거래현황



BSI 전망·실적 및 고용률



※ BSI(Business Survey Index): 기업경기실사지수

Summary

오피스 거래시장

총 거래면적	309천㎡	68천㎡ ↓
거래 총액	2조 359억원	2,995억원 ↓
3.3㎡당 평균 거래가	2,175만원	327만원 ↑
Cap rate	4.76%	0.23%p ↑

주요 사례

CBD	• 서울스퀘어 (9,883억원)
GBD	• 위워크타워 (1,446억원)
YBD	
OTHERS	• 삼성SDS타워 (6,280억원) • 한진중공업서울사옥 (1,618억원)

부동산 간접투자 시장

부동산 펀드

펀드 설정액	3조 3,498억원	5,277억원 ↓
설정 건수	123건	27건 ↓

부동산 리츠

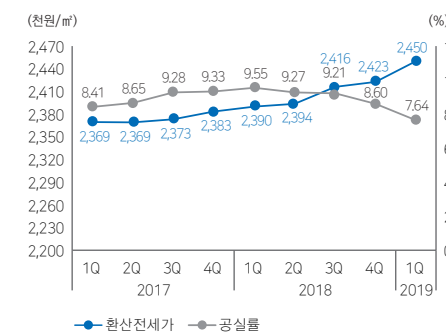
리츠 인가건수	8건	13건 ↓
자산 규모	43조 4천억원	1조8천억원 ↑

오피스 임대시장

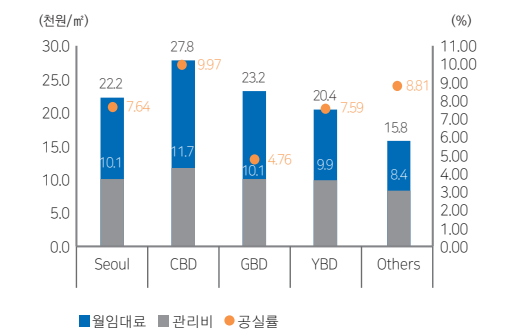
SEOUL 전체

공실률	7.64%	0.96%p ↓
환산전세가	2,450천원/㎡	1.12% ↑

서울 공실률 및 환산전세가 추이



권역별 월임대료·관리비 및 공실률



오피스 신규공급

공급 빌딩수	14개	7개 ↑
공급 연면적	209,784㎡	106,647㎡ ↑
업무시설 연면적	101,693㎡	59,402㎡ ↑

주요 사례

CBD	
GBD	• 호반건설 신사옥 외 5개
YBD	
OTHERS	• KD타워 (성수동), 마곡지엘시티 (마곡동) 외 6개

※ 보고서에 표기된 변동치 및 변동률은 전 분기 대비(QoQ) 변동 수치임

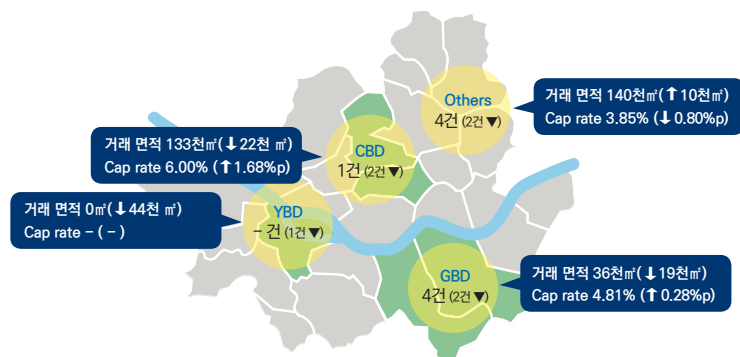
부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

거래 및 투자동향

서울 오피스 거래면적, 거래 금액은 감소했으나 일부 Prime 오피스 거래로 인해 3.3㎡당 거래가는 증가했고, 서울 오피스 Cap.Rate는 소폭 상승

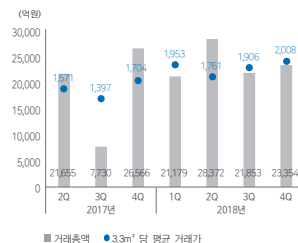
총 거래 면적 **309천㎡** (↓ 68천㎡)
 거래 총액 **2조 359억원** (↓ 2,995억원)

3.3㎡당 평균 거래가 **2,175만원** (↑ 327만원)
 Cap rate **4.76%** (↑ 0.23%p)

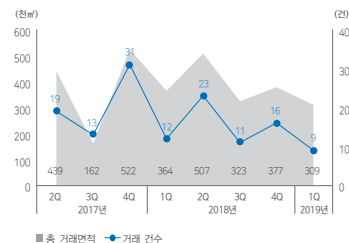


주) 괄호안은 전 분기대비 변동치를 의미하며, 공란인 것은 전 분기 수치가 없는 경우임
 평당 거래가와 Cap.Rate는 비교대상 수치가 없는 경우 공란으로 표시함
 거래사세가 있음에도 Cap.Rate 수치가 없는 것은 자가사용이거나 임대료 조사가 이뤄지지 않은 경우임

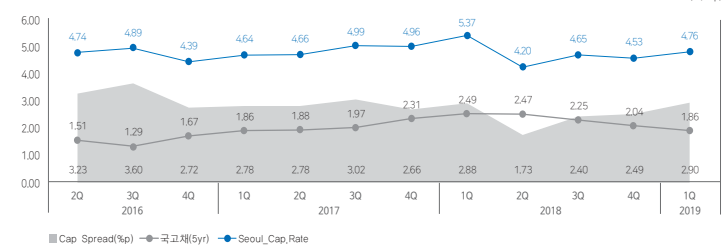
서울 거래총액 및 3.3㎡당 거래금액 추이



서울 거래면적 및 거래건수 추이



서울 Cap.Rate 추이



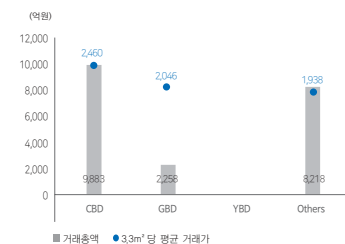
거래 및 투자동향

오피스빌딩 9건 거래 완료, 3.3㎡당 평균 거래금액 약 2,175만원

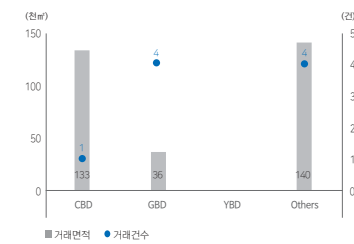
1분기 CBD, GBD, Others 권역에서 총 9건이 거래되어 전 분기 대비 거래 건수, 거래 면적, 거래 규모가 감소함
 Prime급 오피스 거래는 서울스퀘어(CBD), 삼성SDS타워(Others-송파·잠실) 총 2건이며 1만평 이하 중소형 빌딩 거래가 다수 발생함

펀드를 통한 매도와 리츠를 통한 매수 비중이 각각 당 분기 거래의 45%를 차지함

서울 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래금액

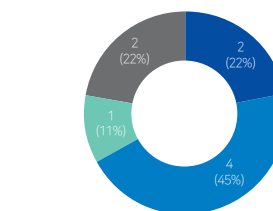


서울 권역별 거래면적 및 거래건수 추이



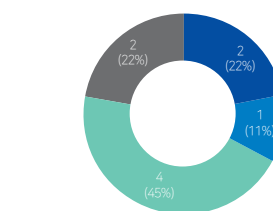
매도자 유형별 현황

(거래건수, %)



매수자 유형별 현황

(거래건수, %)



2Q 거래시장 전망

CBD

스테이트타워
 남산

서울역 T타워

내자빌딩

YBD

여의도
 파이낸스타워

GBD

APROS퀘어

논현빌딩

OTHERS

목동 SMT빌딩

마포 태영빌딩

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD

Prime급 오피스 서울스퀘어 1건 거래

빌딩명	서울스퀘어
소재지	중구 남대문로5가
거래면적 (㎡)	132,794
매도자	케이리츠파트너스
매수자	ARA코리아자산운용
거래금액 (억원)	9,883
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,460



▲ 서울스퀘어

강남권 GBD

위워크타워 외 중소형 빌딩 3건 거래

빌딩명	위워크타워 (구 Pca Life타워)	청남빌딩	임성빌딩	다운빌딩
소재지	강남구 역삼동	서초구 방배동	강남구 역삼동	강남구 역삼동
거래면적 (㎡)	19,646	6,967	6,446	3,421
매도자	마스터투자운용	신동아종합건설㈜	리치먼드자산운용	개인
매수자	마스터투자운용	NH농협리츠운용	보령메디앙스	개인
거래금액 (억원)	1,466	320	237	235
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,467	1,518	1,215	2,271

※ 위워크타워(구 PCA Life타워)는 마스터투자운용이 보유 중이던 주식을 전량 매도하는 수익증권(에어딜) 방식으로 거래되었으며, 청남빌딩은 NH농협리츠운용의 1호 리츠 'NH제1호기업구조조정부동산투자회사'로 거래됨



▲ 위워크타워



▲ 청남빌딩



▲ 임성빌딩



▲ 다운빌딩

주요 거래 사례

Others

송파/잠실 Prime 오피스 삼성 SDS타워 거래,
용산 한진중공업 서울사옥 거래, 기타 동대문구 중소형 빌딩 2건 거래

빌딩명	삼성SDS타워	한진중공업 서울사옥	창도빌딩	파비안느빌딩
세부 권역	송파·잠실	용산	기타	기타
소재지	송파구 신천동	용산구 갈월동	동대문구 장안동	동대문구 장안동
거래면적 (㎡)	99,537	31,787	3,491	5,356
매도자	삼성SRA자산운용	베스타자산운용	창도엔터프라이즈	개인
매수자	유경PSG자산운용, NH투자증권	코람코자산신탁	개인	한솔모터스㈜
거래금액 (억원)	6,280	1,618	145	175
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,086	1,683	1,373	1,080



▲ 삼성 SDS타워



▲ 한진중공업 서울사옥



▲ 창도빌딩



▲ 파비안느 빌딩

부동산 거래시장 | 간접투자시장

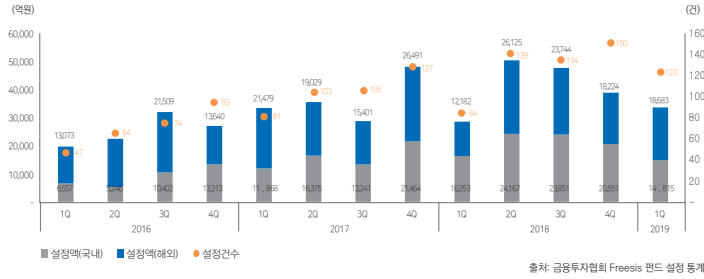
부동산 펀드

펀드 설정액 **3조 3,498억원** (↘ 5,277억원)
설정 건수 **123건** (↘ 27건)

펀드 설정액·건수 모두 전분기 대비 감소

국내 1조 4,815억원, 해외 1조 8,683억원이 설정되어 국내보다 해외 설정액이 차지하는 비율이 높게 나타남
국내에는 오피스, 물류센터 상품에 대한 투자가 다수 이뤄졌으며 해외는 싱가포르, 폴란드, 미국, 이탈리아 등 다양한 국가의 실물 부동산, 부동산 관련 주식, 리츠에 대한 투자가 실행됨
당 분기 거래된 오피스 빌딩 중 CBD 서울스퀘어, GBD 위워크타워(구 Pca life타워), Others 삼성 SDS타워가 REF를 통해 거래됨

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



1분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	투자지역	설정시기	펀드명	자산운용사
인천 중구 항동 물류센터	국내	1월	스마일메이트 엘포이 전문투자형 시모부동산투자신탁 1호	스마일메이트자산운용(주)
폴란드 브로츠와프, 코넬 소재 물류시설	해외	1월	미레에셋엠스폴란드전문투자형시모부동산투자신탁1호	미레에셋자산운용
송파구 삼성 SDS타워	국내	1월	유경전문투자형시모부동산투자신탁GMK제11호	유경PSG자산운용
송파구 삼성SDS타워	국내	1월	AIP KR GREEN 전문투자형 시모부동산투자신탁 1호 (재간접형)	AIP자산운용
싱가포르, 호주, 영국 등 소재 부동산	해외	1월	한국투자KINDEX싱가포르리츠부동산상장지수투자신탁(재간접형)	한국투자신탁운용
아시아 및 호주지역의 리츠 및 부동산 관련 주식	해외	2월	한화아시아리츠부동산 자투자신탁(리츠-재간접형) C-I	한화자산운용
용인시 기흥구 파워센터	국내	2월	이지스전문투자형시모부동산투자신탁227호	이지스자산운용주식회사
강남구 테헤란로 위워크 타워	국내	2월	제이에스전문투자형시모부동산투자신탁제8호	제이에스자산운용
KB국민은행 구 명동사옥	국내	2월	KB 와이즈 스타 부동산 투자신탁 제1호 A	KB자산운용
일본 J-REITs에 투자하는 상품	해외	2월	삼성J-REITs부동산투자신탁 제1호(REITs-재간접형)(Ae)	삼성자산운용
서울시 강남구 논현동 40층지 공동주택 개발사업	국내	2월	아시아전문투자형시모부동산투자신탁31호	파빌리자산운용 주식회사
경기도 용인시 양지IC 한미양자물류센터	국내	2월	하나캐피탈투자전문투자형시모부동산투자신탁제94호	하나캐피탈자산운용
성동구 성수동 1가15타워	국내	2월	현대인베스트먼트SR(전)전문투자형시모부동산투자신탁2호	현대인베스트먼트자산운용
동탄 센터포인트를 2개동	국내	2월	이지스스프레드리츠제1호3전문투자형시모부동산투자신탁유한회사	이지스자산운용주식회사
미국 뉴욕 오피스	해외	2월	메리츠전문투자형시모부동산투자신탁재간접형5호	메리츠캐피탈투자운용주식회사
서울스퀘어	국내	2월	에이알에이코리아전문투자형시모부동산투자신탁제1호	에이알에이코리아자산운용
국민건강보험공단 스코틀랜드 청사외 투자상품	국내	3월	현대유퍼스트부동산투자신탁25호(파생형)	현대자산운용
이탈리아 밀라노 위치 오피스빌딩	해외	3월	한국투자캐피탈센터전문투자형시모부동산투자신탁4호(파생형)	한국투자신탁운용
서초동 에이모로스퀘어	국내	3월	마스턴밸류에드전문투자형시모부동산투자신탁제49호	마스턴투자운용 주식회사
경기도 여주시 청평동 소재, 쿠팡 책임임차	국내	3월	케이클라비스전문투자형시모부동산투자신탁제1호 1층	케이클라비스자산운용

조사기간 : 2019. 1. 1. ~ 2019. 3. 31.
출처: 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

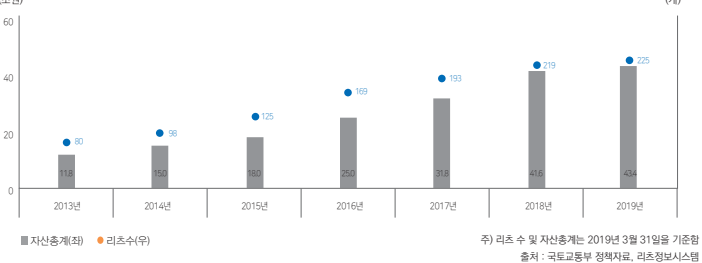
리츠

리츠 인가건수 **8건** (↘ 13건)
자산 **43조 4천억원** (↗ 1조8천억원)

2019년 1분기 누적 리츠 인가건수 225개, 자산 43조 4천억원(19.1Q 기준)으로 리츠 시장은 지속적으로 확장세

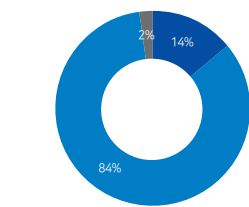
1분기 영업인가 받은 리츠는 총 8건으로 전분기 대비 13건 감소함
위탁관리리츠 비율이 84%로 가장 높고 주택 상품에 대한 리츠 투자가 약 60%의 비율을 차지함
당 분기 거래된 오피스 중 서울권 한진중공업 서울사옥, 지방권 한진중공업 부산사옥, DGB생명 부산사옥 등이 리츠를 통해 거래됨

리츠 설정 개수 및 자산규모 추이



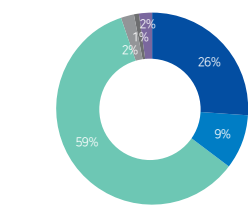
리츠 유형별 자산총계 비율

CR리츠, 위탁관리리츠, 자기관리



운용부동산 유형별 자산총계 비율

오피스, 리테일, 주택, 물류, 호텔, 복합형



1분기 리츠 영업인가 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인가일
위탁관리	(주)서울사회주도투자지원위탁관리부동산투자회사	(주)서울투자운용	서울 소재 토지	2019-03-26
	(주)하리스트제2호위탁관리부동산투자회사	(주)하리자산신탁	디지털생명보험 부산사옥	2019-03-22
	(주)케이리얼티제10호위탁관리부동산투자회사	(주)케이티에이엠씨	씨닷컴위 일부(오피스 서관 및 근생사실)	2019-03-06
	(주)코크렙제48호위탁관리부동산투자회사	(주)코랄코자산신탁	한진중공업 서울사옥	2019-02-22
	(주)엠프리티제1호위탁관리부동산투자회사	(주)엠디엠투자운용	한진중공업 부산R&D센터 빌딩	2019-02-13
	경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사	(주)서울투자운용	남양주시 다산동 소재 용지	2019-01-15
	이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사	(주)하리자산신탁	부산광역시 부산진구 부전동 536-2, 536-18소재의 토지	2019-01-14
	대한제2호평택고평위탁관리부동산투자회사	(주)대한토지신탁	경기도 평택시 통복동 소재 부동산	2019-01-03

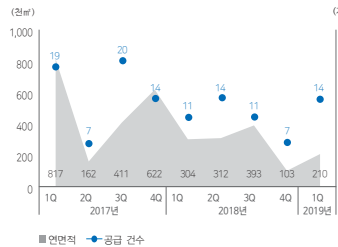
오피스 신규 공급

1Q
공급현황

공급 빌딩수 14개 (▲7개)
공급 연면적 209,784㎡ (▲106,647㎡)
업무시설 연면적 101,693㎡ (▲59,402㎡)

호반건설 신사옥 외 GBD, Others 권역 중소형 오피스 다수 공급
1만평 이상 오피스 신규공급은 서초구 우면동 호반건설 신사옥(호반파크 I·II)이 유일하며 GBD, Others 권역에 중소형 빌딩이 다수 공급됨
GBD에 공급된 브랜드칸II, 페이토빌딩에는 교육업체, 한방병원이 준공 전 통임대 계약을 체결하여 임대율 100%를 달성함
Others 권역은 KD타워(성수동)에 공유오피스업체 패스트파이브 서울숲점이 2분기 개점 예정이며, 마곡지구에 마곡지웰타워, 에이스타워마곡, 지엠지엘스타 등 구분소유 분양형 오피스가 다수 공급됨

서울 오피스 신규공급 추이



신규공급 빌딩 임대율 및 주요 임차인 분석

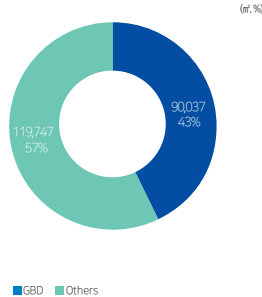
권역	빌딩명	주요 임차인
GBD	페이토상성	소담한방병원
GBD	브랜드칸II	아이스크림예두
Others	KD타워	패스트파이브 서울숲점 (19.5월 개점 예정)

권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	순수 업무시설 공급면적
CBD	-	-	-
GBD	6개 (3개 ▲)	90,037㎡ (75천㎡ ▲)	52,850㎡ (44천㎡ ▲)
YBD	-	-	-
OTHERS	8개 (4개 ▲)	119,747㎡ (30천㎡ ▲)	48,843㎡ (15천㎡ ▲)

주) 괄호안은 전분기대비 변동치를 의미하며, 변동치가 공란인 것은 수치가 없는 경우임

권역별 공급면적



2Q
공급전망

공급 빌딩수 7개
공급 연면적 238,630㎡

19년 2분기 7개 빌딩, 약 238천㎡ 공급 예정

2019년 2분기 공급 예정 오피스는 CBD 씨밋타워, 더유니스타 타워, GBD 두오모 사옥, 한국감정평가사협회 회관, Others 류마타워, 우리은행 불광동지점 등 7건으로 조사됨

주요
신규공급
빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	규모	소유주
GBD	호반파크 I	서초구 우면동	18,937	B4 / 10F	재단법인태성문화재단
	호반파크 II	서초구 우면동	45,564	B4 / 10F	(주)호반자산개발
	페이토상성	강남구 삼성동	11,115	B5 / 16F	페이토(주)
	브랜드칸타워 II	강남구 대치동	5,874	B6 / 16F	(주)브랜드칸
GBD (6개 빌딩)			90,037		
Others	에이스타워 마곡	강서구 마곡동	22,104	B4 / 13F	구분소유
	마곡지웰타워	강서구 마곡동	21,231	B5 / 12F	구분소유
	지엠지엘스타	강서구 마곡동	21,151	B5 / 13F	구분소유
	KD타워	성동구 성수동1가	17,278	B3 / 17F	(주)경기고속
Others (8개 빌딩)			119,747		

※ 상기 표 이외에 GBD 블루원빌딩(서초동), 기타 업무시설(논현동), OTHERS 보광타워(송파구 방이동), 롯데캐슬골드파크4차 업무동(금천구 독산동), 우리은행 불광타워(은평구 마조동), M밸리 W타워(강서구 마곡동) 등 총 14개 오피스빌딩이 공급됨



▲ 호반건설 신사옥(호반파크 I·II)



▲ KD타워

2016년 4분기부터 2018년 4분기까지 공급된 1만평 이상 주요 오피스

구분	공급시기	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)	규모	소유주
CBD	2016. 4Q	IBK파이낸스타워	중구	14,509	B7 / 27F	중소기업은행
	2017. 2Q	대신파이낸스센터	중구	16,144	B7 / 26F	(주)하나자산신탁
	2017. 3Q	KEB하나은행 본점빌딩	중구	16,329	B6 / 26F	(주)하나은행
GBD	2018. 3Q	센트로폴리스	종로구	42,796	B8 / 26F	애플트리PFV
	2017. 2Q	마세스타시티 타워 1,2	서초구	25,038	B7 / 17F	엘스퀘어PFV(주)
	2018. 2Q	청담스퀘어	강남구	12,843	B8 / 16F	삼성생명보험(주)
	2018. 2Q	삼성생명 일원동빌딩	강남구	23,065	B7 / 9F	삼성생명보험(주)
	2018. 2Q	루첸타워	강남구	13,817	B6 / 20F	(주)대영종합건설
	2018. 3Q	강남N타워	강남구	15,466	B7 / 24F	(주)역삼피에프비
YBD	2017. 1Q	SK증권빌딩, K-타워	영등포구	14,327	B5 / 15F	한국증권금융(주)
	2018. 1Q	The-K Tower	영등포구	25,208	B5 / 27F	한국교직원공제회
	2017. 1Q	서울동부지방법원	송파구	13,667	B1 / 12F	국
Others	2017. 1Q	롯데월드타워	송파구	127,143	B6 / 123F	롯데물산(주)
	2017. 1Q	Tower 730	송파구	24,404	B4 / 27F	(주)하나은행
	2017. 1Q	홈플러스 사옥	강서구	15,307	B5 / 11F	(주)홈플러스
	2017. 3Q	퀀즈파크나인	강서구	20,940	B5 / 13F	구분소유
	2017. 3Q	East Central Tower	강동구	30,378	B6 / 36F	구분소유
	2017. 4Q	아모레퍼시픽 용산사옥	용산구	57,143	B7 / 22F	아모레퍼시픽
	2017. 4Q	S-City	마포구	29,787	B8 / 18F	구분소유
	2018. 1Q	NH송파농협	송파구	13,968	B5 / 14F	송파농협협동조합
	2018. 3Q	애경타워	마포구	16,319	17F	(주)마포애경타운
	2018. 4Q	문영 퀀즈파크11차	강서구	13,072	B5 / 12F	구분 소유

오피스 임대시장

조사 개요

교보리얼코는 2004년부터 서울 및 분당, 6대광역시 주요 오피스 빌딩의 공실 및 임대료 조사를 실시함. 기업체 사육(100% 자가 사용 빌딩) 및 개별 분양 오피스, 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스 면적을 기준으로 산정함

※ 공실률, 환산전세가, 월임대료, 관리비 변동률은 전 분기 대비(QoQ) 변동 수치임

조사 기간

2019. 1. 1. ~ 2019. 3. 31.

조사 대상

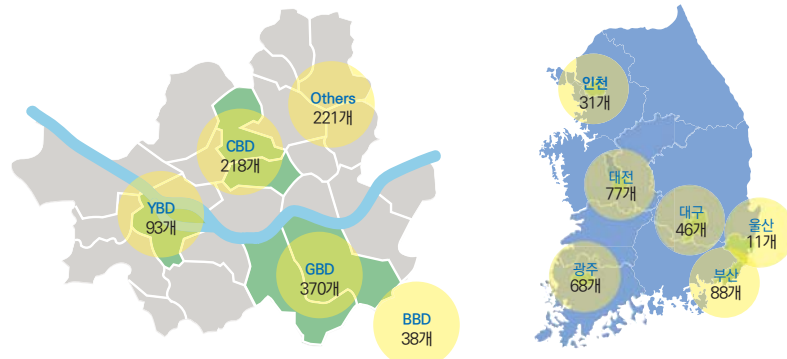
연면적 3,300㎡ 이상, 주용도 업무시설

조사 내용

공실면적, 임대료현황 및 임대차동향

조사 방법

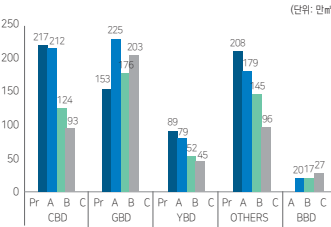
전화 및 방문조사, Leasing Flyer, 지부 Network



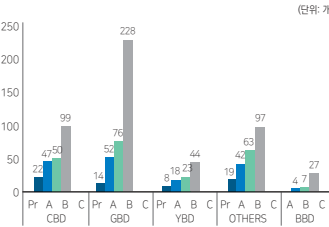
권역		세부 지역
서울	CBD	도심권 (종로구, 중구 일대)
	GBD	강남권 (강남구, 서초구 일대)
	YBD	여의도권 (영등포구 여의도동 일대)
	Others	서울기타권 (용산, 마포/공덕, 상암, 잠실/송파 등)
분당	BBD	성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외)
광역시	인천, 대전, 대구, 광주, 부산, 울산	

주요 오피스 권역 빌딩 규모별 연면적 및 개수

연면적 분포



개수 분포



※ Prime 6만6천㎡ (2만2천㎡) 이상 / A 6만6천㎡ 미만~3만3천㎡ 이상 (2만2천㎡ 미만~1만1천㎡ 이상)
B 3만3천㎡ 미만~1만1천㎡ 이상 (1만1천㎡ 미만~5천㎡ 이상) / C 1만1천㎡ (5천㎡) 미만

도심권 CBD

공실률 9.97% (↓ 0.08%p)

환산전세가 3,067천원/㎡ (↑ 1.06%)

월임대료 27.8천원/㎡ (↑ 0.94%)

관리비 11.7천원/㎡ (↑ 1.29%)

MARKET VIEW

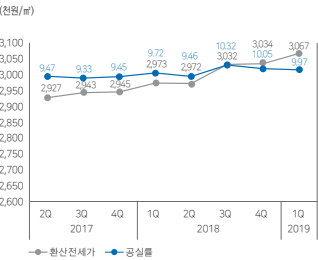
Prime 오피스 공실 대량 해소 및 건축·엔지니어링 계열 임차인 확대

Prime급 오피스인 서울파이낸스센터에 싱가포르계 공유오피스 업체 저스트코, 자산운용사 스타로드 자산운용 입주, 작년 3분기 공급된 센트로폴리스에 헤리츠, 칼라임그룹(금융), 넷플릭스 등이 입주하여 공실 면적 약 5,340평이 해소됨

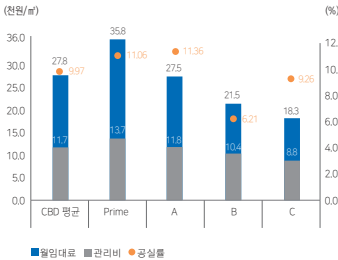
삼환빌딩에 현대엔지니어링이 6천평(5개층)을 증평하였고, 해남2빌딩 2,330평(4개층)에는 정림건축 사무소가 입주하여 건축·토목업종 임차인의 사용면적 확장세가 두드러짐

환산전세가 및 임대료, 관리비는 연초 인상시기와 맞물려 전 등급에서 상승함

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 관리비 공실률



주요 임대차 동향

IN			OUT		
빌딩명	면적 (㎡)	임차인	빌딩명	면적 (㎡)	임차인
삼환빌딩	8,639	현대엔지니어링(증평)	삼풍산업진흥	15,309	롯데e커머스
센트로폴리스	6,278	넷플릭스, 여천 NCC, 칼라일, 헤리츠 등	시그니처타워	2,806	미리컨
SFC	7,745	저스트코, 스타로드자산운용	그랑서울	1,714	뉴스킨코리아
해남2빌딩	7,729	정림건축	101파이낸비뉴	1,481	삼성화재금융서비스
			로얄빌딩	1,097	김앤장법률사무소

19.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	임차인	업종	면적 (㎡)	입주예정 시기
대평로빌딩	보람상조, 대한통운	상조, 택배운수	8,707	19.2Q
센터플레이스	스파크플러스	공유오피스	3,746	19.3Q

오피스 임대시장

강남권
GBD

공실률 4.76% (↘ 0.69%p)
월임대료 23.2천원/㎡ (↗ 1.48%)
환산전세가 2,539천원/㎡ (↗ 1.24%)
관리비 10.0천원/㎡ (↗ 0.91%)

MARKET VIEW

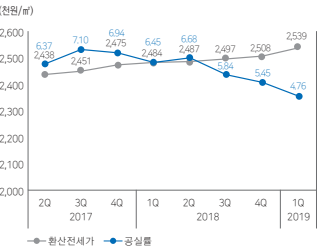
호반건설 신사옥 공급에도 A급 오피스 공실률 하락하며 임대시장 호황

당 분기 호반건설 신사옥인 호반파크 I, II가 공급되었으나, 사옥용인 파크II를 제외한 파크I만 외부 임대 시장에 공급되었으며 페이토빌딩, 브랜드칸타워II의 경우 준공 전 100% 임대가 완료되어 권역 공실률에 미치는 영향은 미미함

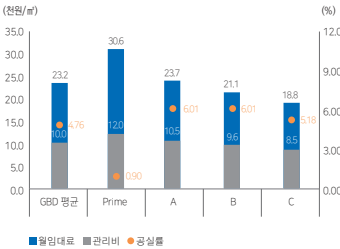
A급 오피스인 GT타워에 미래에셋생명보험, 강원랜드가 입주하여 공실 면적을 해소했고, 섬유센터에 위워크 삼성역2호점이 오픈했으며, 청담스퀘어에 신세계테로보이가 입주하며 강남권역 공실률 하락을 견인함. 특히, 작년 3분기 공급된 강남N타워에 시네오스헬스가 입주하며 임대율 90%를 달성함

환산전세가 및 임대료, 관리비는 연초 인상 시기와 맞물려 약 1% 대의 인상률을 기록함

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 관리비 공실률



주요 임대차 동향

IN			OUT		
빌딩명	면적(㎡)	임차인	빌딩명	면적(㎡)	임차인
GT타워	8,443	미래에셋생명보험, 강원랜드	대각타워	1,818	오픈서베이, 블루포트
섬유센터	13,760	위워크	삼성생명 대치2빌딩	4,396	다오케미칼
청담스퀘어	7,441	신세계테로보이	캠브리지강남	1,228	삼성화재
강남N타워	6,100	시네오스 헬스, 워크데이	성담빌딩	1,121	삼성생명
마세스타시티타워1	2,118	캐모마스코리아, 내외주건			

19.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	임차인	업종	면적(㎡)	임주예정 시기
GT타워	한국엘리칸	의약품 제조	923	19.2Q

여의도권
YBD

공실률 7.59% (↘ 1.41%p)
월임대료 20.4천원/㎡ (↗ 2.14%)
환산전세가 2,253천원/㎡ (↗ 1.88%)
관리비 9.9천원/㎡ (↗ 1.12%)

MARKET VIEW

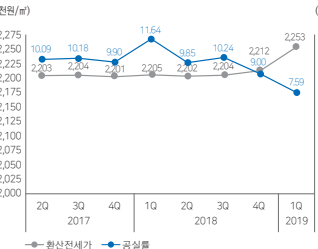
Prime 오피스 중심으로 공실 해소

4분기 여의도 권역 공실률은 9%를 기록했으나 공격적인 임대 마케팅을 통해 1.41%p 하락함. 특히, prime 오피스 공실률은 2.36%p 하락했는데 FKI타워에 KDB인프라자산운용, 서머스코리아 등 금융업 임차인 입주, Three IFC에 P&G컨설팅 등 자산운용·컨설팅업 임차인 입주, 한화63빌딩에 계열사 사용(한화화학방산 등)으로 인한 내부 공간 조정이 발생한 영향임

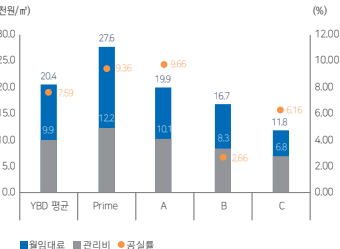
SIMPAC빌딩은 기존 KB증권(약 2,029평)이 퇴거했으나 교직원공제회관으로 이전했고, HP빌딩을 사용하던 SC엔지니어링(약 823평)이 이전해오며 모두 권역 내 이동이 발생함

환산전세가, 월임대료 및 관리비는 연초 인상시기와 맞물려 한화생명63빌딩, IFC 등 prime 오피스 중심으로 인상 조정됨

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 관리비 공실률



주요 임대차 동향

IN			OUT		
빌딩명	면적(㎡)	임차인	빌딩명	면적(㎡)	임차인
한화63빌딩	9,177	한화생명 (내부사용 전환)			
FKI타워	4,633	KDB인프라자산운용, 서머스코리아, 레이크우드파트너스	SIMPAC빌딩	6,709	KB증권
Three IFC	2,899	PTR AM, JC Asset, P&G컨설팅 등			
SIMPAC빌딩	2,720	SC엔지니어링	Two IFC	1,375	RB Korea

19.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	임차인	업종	면적(㎡)	임주예정 시기
Two IFC	스마트스위트비즈니스	공유오피스	3,015	19.2Q
FKI타워	사학연금 자금운용단	연금	1,908	19.2Q

오피스 임대시장

서울기타권
OTHERS

공실률 8.81% (↓ 2.06%p)
월임대료 15.8천원/㎡ (↑ 0.97%)
환산전세가 1,754천원/㎡ (↑ 0.55%)
관리비 8.4천원/㎡ (↑ 0.26%)

MARKET VIEW

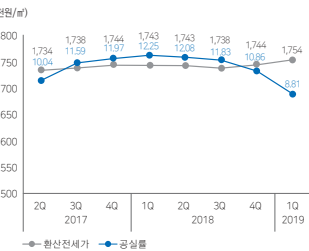
송파·잠실, 강동 오피스 공실률 하락

송파·잠실, 강동 지역에 소재한 Prime 오피스 빌딩 중심으로 대량 공실이 다량 해소되며 권역 공실률이 2.11% 하락함 송파구 롯데월드타워는 롯데E커머스타워가 도심권에서 이전해온데 이어 유코카캐리어스(화물운송업), 디쉐어(교육업체)가 타권역에서 이전해오며 권역 외 임차인 이동이 다수 발생함. 송파구 예전빌딩을 사용하던 삼성화재가 한빛프라자로 이전해오며 권역 내 이동도 발생함

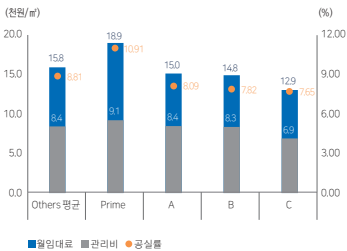
강동구 강동 ECT 4개층에 힐라코리아가 입주했고, 시너지월드와이드코리아가 계약을 완료하며 오피스 전체 임대율은 전분기 대비 17% 상승한 69%를 기록함

환산전세가 및 월임대료, 관리비는 상승하였으나 보증금 Prime급 일부 빌딩에서 보증금을 인하 조정하여 권역 보증금이 인하됨

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 관리비 공실률



주요 임대차 동향

IN				OUT			
권역	빌딩명	면적 (㎡)	임차인	권역	빌딩명	면적 (㎡)	임차인
송파·잠실	롯데월드타워	10,593	롯데E커머스, 다쉐어, 유코카코리아	마포·공덕	파크스퀘어	5,827	신한카드
	한빛프라자	7,451	삼성화재				
	송파농협빌딩	374	팀캠프코리아	송파·잠실	예전빌딩	1,820	삼성화재
강동	강동 ECT	11,514	힐라코리아				
마포·공덕	메세나폴리스	2,326	대성라이프사이언스 IGA웍스				

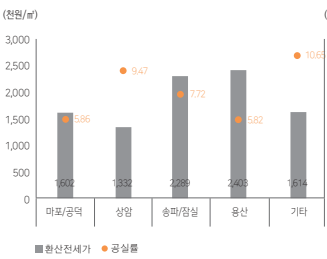
19.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	임차인	업종	면적 (㎡)	입주예정 시기
강동ECT	시너지월드와이드	기타 가공식품 도매	4,719	19.3Q

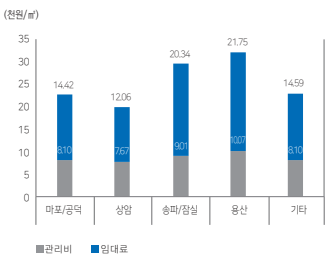
서울기타권 세부 구역 분석



환산전세가 및 공실률



월임대료 관리비 공실률



▶ 용산, 송파/잠실 오피스의 월임대료 및 관리비가 높은 수준이며, 용산 및 마포/공덕 오피스 공실률이 5%대로 낮은 수준임

서울기타 세부 권역 개요

권역	세부권역	행정동	주요 지하철역
마포/공덕		마포구 마포동, 서교동, 동교동, 염리동 등	마포역, 공덕역, 합정역, 홍대입구역
상암		마포구 상암동	디지털미디어시티역
Others	송파/잠실	송파구 잠실동 외	잠실역, 송파역, 종합운동장역, 문정역, 오금역, 경할병원역 등
용산		용산구 한강로	용산역, 신용산역, 한강진역, 남영역
기타		서울기타 지역	기타 지역

오피스 임대시장

분당권
BBD

공실률

5.14% (↗ 0.03%p)

월임대로

14.0천원/㎡ (↗ 1.03%)

환산전세가

1,544천원/㎡ (↗ 1.02%)

관리비

7.6천원/㎡ (↗ 0.56%)

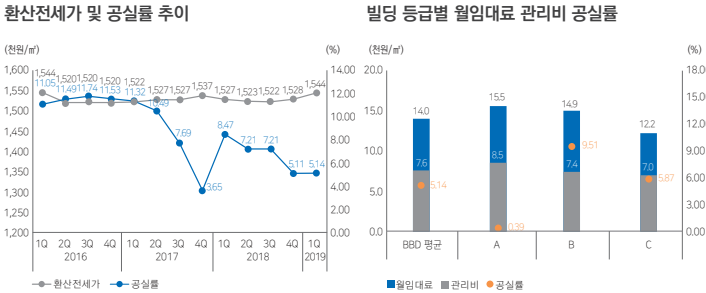
MARKET VIEW

생명보험사 면적 축소로 인한 공실률 상승

수내동, 구미동에 소재한 수내파이낸스타워, 분당M타워에서 교보생명 영업점이 감평 및 퇴거하며 공실면적 약 640평이 임대시장에 나와 공실률 상승을 견인함

에미지빌딩에 건설회사(더본종합건설) 증평, 한화생명 분당사옥 개인 임차인 입주로 인해 일정 부분 공실을 해소했으나, KT&G분당빌딩, 후너스빌딩, 재능빌딩에서 스튜디오업체 등이 퇴거하여 공실 증가분이 감소분보다 큰 값을 기록함

환산전세가 및 임대료, 관리비는 연초 인상시기와 맞물려 상승하였음. 임대료는 에미지 빌딩, 탑빌딩 등 일부 빌딩에서 인상하였고, 관리비는 수내파이낸스센터, 분당M타워 등에서 인상 조정됨



주요 임대차 동향

IN			OUT		
빌딩명	면적 (㎡)	임차인	빌딩명	면적 (㎡)	임차인
수내파이낸스센터	1,347	교보생명			
에미지빌딩	251	더본종합건설	분당M타워	777	교보생명
			후너스빌딩	1,220	스튜디오업체

19.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	면적 (㎡)	입주예정 시기
에미지빌딩	OUT	KDB생명	보험업	684	19.2Q

인천

공실률

9.82% (↘ 0.33%p)

환산전세가

926천원/㎡ (↗ 0.15%)

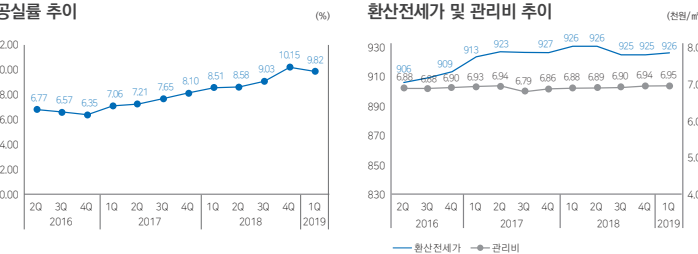
관리비

6.95천원/㎡ (↗ 0.05%)

MARKET VIEW

씨티은행 인천빌딩에 생명보험사가 입주했고, 교보생명 등 사옥에서 일부 면적을 자가 사용으로 전환하여 공실률 하락

부평구 한화생명빌딩 등에서 보증금, 임대료, 관리비를 인상 조정하여 환산전세가 인상되었고, 부평구 현대해상화재보험사옥, 남동구 국민연금인천빌딩 등에서 관리비 인상



부산

공실률

9.65% (↘ 0.18%p)

환산전세가

932천원/㎡ (↘ 0.06%)

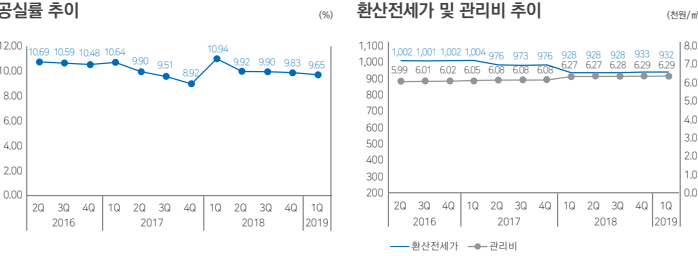
관리비

6.29천원/㎡ (↗ 0.04%)

MARKET VIEW

동구 교원부산빌딩에 코스코스서비스 입주, 연제구 국민연금공단빌딩에 공공기관 입주, 프라임CITT빌딩에 일반 사무실이 입주하며 공실률 하락

중구 교보생명 중앙동빌딩 등에서 월임대로, 관리비를 조정하여 환산전세가가 소폭 하락하였고, 동구 부산 메리츠타워, 진구 부산상공회의소, 교보생명 부전동빌딩 등에서 관리비 인상



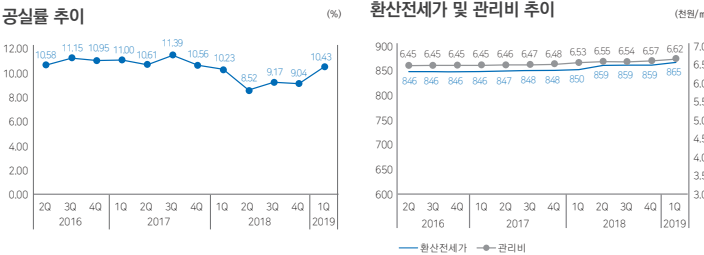
오피스 임대시장

대구

공실률 10.43% (↗ 1.39%p) 환산전세가 865천원/㎡ (↗ 0.62%) 관리비 6.62천원/㎡ (↗ 0.75%)

MARKET VIEW

중구 교보생명 동성로사옥에서 교보생명, 롯데카드, KB 등 기존 입주사 감편이 발생했고, 중구 삼성생명 덕산빌딩에서충부 리모델링으로 인한 고층부 면적 임대 마케팅 진행 및 삼성생명 일부 감편 등의 사유로 공실률 상승
중구 삼성생명 덕산빌딩에서 환산전세가를 인상 조정하였고, 수성구 삼성생명 범어사옥, 중구 삼성생명 덕산빌딩에서 관리비를 소폭 인상

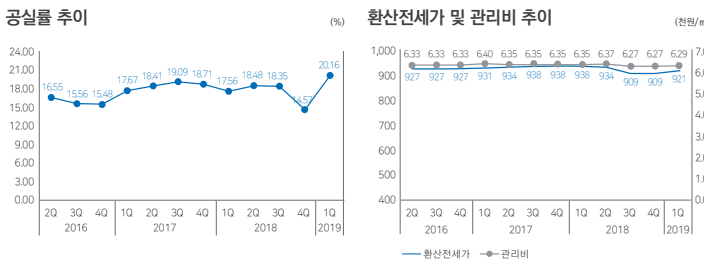


울산

공실률 20.16% (↗ 5.58%p) 환산전세가 921천원/㎡ (↗ 1.30%) 관리비 6.29천원/㎡ (↗ 0.36%)

MARKET VIEW

남구 현대해상 울산사옥에서 메트라이프생명 퇴거, 한화생명빌딩에서 한화손해보험 퇴거 등으로 공실률 상승
남구 한화생명빌딩에서 보증금 월임대료, 관리비를 인상 조정하여 환산전세가 및 관리비 소폭 인상

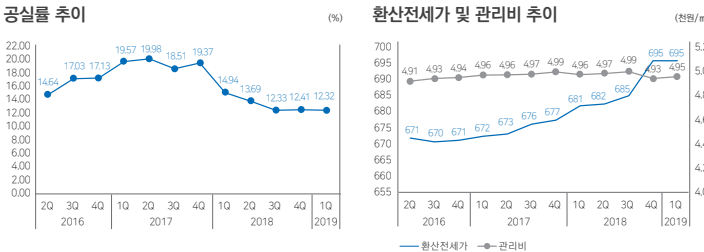


광주

공실률 12.32% (↘ 0.08%p) 환산전세가 695천원/㎡ (-) 관리비 4.95천원/㎡ (↗ 0.33%)

MARKET VIEW

동구 대우증권빌딩에서 삼성생명이 퇴거했으며, 서구 트윈스빌딩에서 롯데렌트카, 화장품 방문판매회사 등이 퇴거하여 공실률 하락
광주 대부분 빌딩에서 환산전세가를 동결하였고, 북구 교보생명 누문동빌딩, 서구 상공회의소 등에서 관리비를 소폭 인상

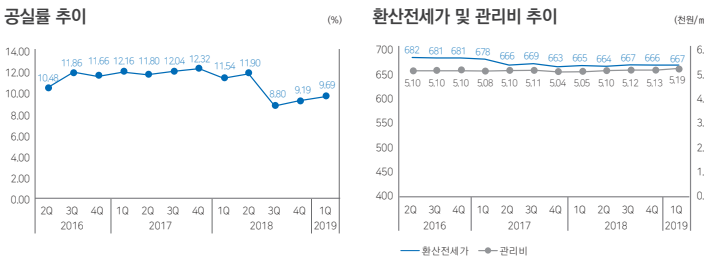


대전

공실률 9.69% (↗ 0.50%p) 환산전세가 667천원/㎡ (↗ 0.09%) 관리비 5.19천원/㎡ (↗ 1.19%)

MARKET VIEW

서구 금성백조빌딩에 교보생명보험, 서구 대교논하이센터 빌딩에 DB생명보험, AIG생명 보험이 퇴거하여 보험사의 사용 면적 축소가 관찰되었으며, 서구 둔산동 소재 오피스 빌딩에서 기존 입주사들이 퇴거하며 대전지역 공실률 상승
중구 대림빌딩에서 보증금 및 임대료, 관리비를 인상 조정하여 환산전세가 인상되었고, 서구 한화생명 빌딩, 현대해상보험, 대교논하이센터 등에서 관리비 인상



NEWS

상업용 부동산 플랫폼 운영업체(슈가힐)와 MOU 체결

교보리얼코(대표이사 김성진)는 지난 2월 26일 상업용 부동산 플랫폼 '네모'의 운영사 슈가힐과 MOU를 체결했다. 최근 각종 IT기술을 결합한 부동산서비스 산업, 이른바 프롭테크(Property + Tech) 산업이 꾸준히 성장하고 있는 가운데 교보리얼코와 슈가힐은 서로 협력하며 노하우 및 데이터 베이스(DB) 공유 등 업무 시너지를 발휘할 수 있는 방안을 준비해 갈 것이다. 한편 네모는 슈가힐이 제공하는 온라인 부동산 플랫폼으로 2016년 상업 및 오피스 부동산 매물정보를 제공하는 서비스를 시작으로 현재는 인구동향, 유동인구, 점포현황 등의 빅데이터도 제공하고 있다.



Arenas 물류센터 부동산 종합관리(PM·FM) 수주

교보리얼코는 경기도 용인시에 위치한 Arenas 물류센터의 자산관리(PM) 및 시설관리(FM) 서비스를 수주했다. Arenas는 지하2층, 지상10층, 연면적 348,752㎡의 물류센터로 국내 최대규모를 자랑한다. 올해 초 물류사업부를 신설한 교보리얼코는 부동산 종합서비스 역량과 자체시스템 KPMS를 기반으로 축적한 컨설팅노하우를 바탕으로 양지SLC물류센터 등을 수주하며 꾸준히 성장해왔다. 이번 수주를 통해 교보리얼코는 물류부동산의 자산관리, 시설관리, 임대차, 매입·매각 등 종합컨설팅서비스 역량을 발휘하여 물류업계 내의 입지를 넓혀갈 것이다.



수원터미널 복합시설물 부동산 종합관리(PM·FM) 수주

교보리얼코는 경기도 수원시에 위치한 수원터미널의 자산관리(PM) 및 시설관리(FM) 서비스를 수주했다. 수원터미널은 지하1층, 지상5층, 연면적 23,193㎡의 복합시설물로 내부에는 버스 터미널뿐 아니라 영화관, 음식점, 뷔페, 휴게시설, 약국 등 다양한 상업시설이 있으며, NC백화점과도 연결되어 대형 상권을 형성하고 있다. 교보리얼코는 상업시설을 비롯해 오피스, 호텔, 물류센터, 교육시설 등 다양한 시설을 관리해 왔다. 이를 통해 축적한 우수한 관리서비스 역량을 발휘하여 수원터미널의 자산가치를 더욱 향상시켜 갈 것이다.



교보리얼코는 고객에게 「신뢰와 안전」을 제공합니다.

투자자문
부동산 최적활용 방안 및
수익 창출 자문

매매컨설팅
부동산 투자 및 처분시
투자수익의 극대화

임대차컨설팅
우량 임차인 유치 및
최적 임차환경 확보

자산관리
부동산 수익증대와
자산가치 향상

CM
공사품질과 건물의
자산가치 향상

인테리어
쾌적한 업무환경과
공간 효율성 향상

Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM팀 02. 2210. 2064 / 02. 2210. 2062

| 연세대학교 세브란스빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 남대문로5가 84-11
위치	1, 4, 경의선, 공항철도 서울역 연결
연면적	108,863㎡ (32,931.06py)
빌딩규모	지상 24층 / 지하 6층
준공연도	1993년
전용률 (%)	65.93%
기준층면적	임대 927.77py (전용 611.66py)
엘리베이터	총 18대 (승객용 16대)
주차대수	총 616대 (무료: 1대/100py)



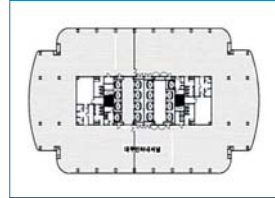
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
24층	383.13	252.6	1,000,000	105,000	40,000	즉시
1, 6, 13, 17, 18, 22층	각 층별로 상이		1,000,000	100,000	40,000	협의
합계	3,557.54	2,345.85				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



| 상암IT타워 [전속] |



소재지	서울특별시 마포구 상암동 1590
위치	6호선, 경의선, 공항철도 DMC역 서쪽 5분
연면적	46,153㎡ (13,961.28py)
빌딩규모	지상 12층 / 지하 5층
준공연도	2007년
전용률 (%)	54.70%
기준층면적	임대 1,088.40py (전용 595.32py)
엘리베이터	총 8대 (승객용 6대)
주차대수	총 363대 (무료: 1대/60py)



Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
3, 6, 8-12층	각 층별로 상이		380,000	38,000	26,000	협의
합계	5,956.18	3,243.72				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / 전략사업부 02. 2210. 2068 / 02. 2210. 2069

| Parc.1(Tower1) [전속] |



소재지	서울시 영등포구 여의대로 108
위치	5, 9호선 여의도역 연결 (예정)
연면적	629,047㎡ (190,287py)
빌딩규모	지상 69층 / 지하 7층
준공연도	2020년 7월 (예정)
전용률 (%)	50.48%
기준층면적	TBD
엘리베이터	총 21대
주차대수	총 2,442대



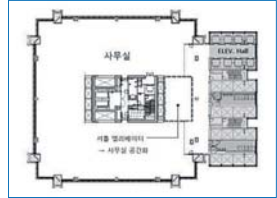
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
TBD	각 층별로 상이		TBD	TBD	TBD	2020년 07월
합계	-	-				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



| 세종파이낸스센터(SJFC1-49BL) [전속] |



소재지	세종특별자치시 갈매로 363
위치	가름로, 갈매로 교차로 위치
연면적	35,851㎡ (10,845py)
빌딩규모	지상 6층 / 지하 4층
준공연도	2017년
전용률 (%)	43.30%
기준층면적	임대 1,825py (전용 790py)
엘리베이터	총 5대
주차대수	총 326대



Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
6층	1,825.95	790.58	330,000	33,000	8,000	즉시
5층	1,823.66	789.59				
4층	1,820.80	788.35				
3층	901.03	390.12				
합계	6,371.44	2,758.64				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan





Kyoborealco Business

RETAIL LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / 리테일팀 02. 2210. 2073 / 02. 2210. 2074

| 마곡 중앙광장 상업시설 |




프로젝트명	마곡 중앙광장 상업시설
소재지	서울시 강서구 마곡동 767-2번지
지역 / 지구	도시지역, 일반상업지역, 마곡지구 특별계획구역
대지면적	12,979㎡ (3,926.14py)
연면적	22,365.48㎡ (6,765.56py)
용도	지상 : 광장, 지하 : 지하공공보도시설 내 판매시설
준공연도	2018.09.28 임시 사용승인
주차대수	200대
임대가능면적	상업시설 약 718평
기타	마곡식물원과 직접 연결

입지 및 교통

- 공항철도, 9호선 마곡나루역 지하 연결, 9호선 급행역 지정 예정, 남부순환로 및 올림픽대로 인접
- 마곡도시개발사업 내 대규모 청단 R&D단지 조성 (LG 사이언스파크 등 사업 진행 중)

Leasing Point

- 아시아 최대 규모로 조성되는 마곡식물원과 직접 연결, 연간 추정 방문객 336만명 예상
- 천정 오픈형 중앙 광장을 따라 상업시설 배치, 지하철 이용객과 식물원 이용객 다수 유동 발생 예상



| 판교 알파리움타워(라스트리트) |



프로젝트명	알파리움타워1	알파리움타워2
소재지	분당구 대왕판교로 606번길 10	분당구 판교역로 145
대지면적	27,580.2㎡ (8,342py)	34,032㎡ (10,294py)
연면적	55,553㎡ (16,804py)	68,145㎡ (20,613py)
빌딩규모	지하 3층 / 지상 13층 (상업시설 2,291평)	지하 3층 / 지상 13층 (상업시설 1,380평)
준공연도	2015.11	
임대가능면적	지하 1층 ~ 지상 2층 552.68py	
기타	상주인원 약 2,400명 (삼성계열사, 엔씨소프트 등 입주)	

입지 및 교통

- 신분당선, 경강선 판교역 도보 4분, 서울외곽순환 고속도로, 경부고속도로 인접
- 알파리움 1,2단지(931세대)에 인접하여, 반경 600m 내 약 7,600세대 아파트 분포
- 제2,3 판교테크노밸리 조성 예정

Leasing Point

- 알파리움 6-3, 6-4블록 준공 및 기업 입주 예정
 - 알파리움 6-3 : HP코리아, 카카오키휴
 - 알파리움 6-4 : 블루홀, 네이버(4,500명)
- 알파리움 6-1, 6-2 : 2021년 완공 예정
- 주거단지 배후수요 및 오피스 상주인원 수요가 풍부



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.

| 스타빌딩 |



소재지	서울시 구로구 구로동 125-98
대지면적	265.00㎡ (80.16py)
연면적	1,259.33㎡ (380.94py)
빌딩규모	지하 2층 / 지상 9층
건폐율/용적률	48.07% / 399.22%
준공연도	2012.01.13.
엘리베이터	총 1대 (승용 1대)
주차대수	총 8대 (육내기계식 7대, 육내자주식 1대)
Asking Price	6,000 백만원

입지 및 교통

- 2호선, 7호선 환승역인 대림역 3번출구 도보 1분거리며 대로변에 위치하여 접근성이 양호함
- 인근 구로디지털단지가 위치하여 유동인구가 풍부한 지역임

Leasing Point

- 구로디지털단지 입주 기업에 근무하는 직장인들로 인해 준공 이후 꾸준한 만실을 기록하며 안정된 임대수익을 기대할 수 있음
- 대로변, 지하철역세권에 위치하여 임대수요가 풍부함



| 인의빌딩 |



소재지	서울시 종로구 인의동 28-9
대지면적	1,644.50㎡ (497.46py)
연면적	13,399.83㎡ (4,053.44py)
빌딩규모	지하 4층 / 지상 13층
건폐율/용적률	44.52% / 540.23%
준공연도	1983.11.28.
엘리베이터	총 3대 (승용 2대, 비상 1대)
주차대수	총 73대 (육내기계식 40대, 육내자주식 14대, 육외자주식 19대)
Asking Price	75,000 백만원

입지 및 교통

- 사대문안에 위치하여 대중교통 접근성이 양호함
- 1호선 종로5가역 도보 5분 거리이며 대로변에 위치해 있음

Leasing Point

- 건물이 노후화되어 있으나 리노베이션을 통해 중소기업 사옥 또는 병의원으로 사용 시, 건물 가치 상승을 기대할 수 있음



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.

| 왕십리역 신축부지 |



소 재 지		서울시 성동구 도선동 2, 12, 12-1
대 지 면 적		583㎡ (176.35py)
용 도 지 역		일반상업지역, 지구단위계획구역
공 시 가	단 가	629만원/㎡ (2,079만원/py)
	총 액	3,667백만원
법정 건폐율, 용적률		60% / 600%(기준), 800%(허용)
Asking Price		16,000 백만원

- 입지 및 교통**
- 1,2,5호선 및 경의중앙선 등 총 4개 노선이 환승하는 왕십리역 인근 대로변에 위치해 있음
 - 대중교통 이용이 수월하며 대로변에 위치하여 접근성이 양호함

- Leasing Point**
- 현재 노후된 호텔이 운영 중이며, 주거시설 또는 업무시설로 신축 시, 안정적인 임대수입을 기대할 수 있음
 - 명도가 수월하며, 즉시 신축 가능함



| 청량리동 신축부지 |



소 재 지		서울시 동대문구 청량리동 46, 46-15, 22, 35, 37
대 지 면 적		6,547㎡ (1,980.46py)
용 도 지 역		2종일반주거지역, 3종일반주거지역
공 시 가	단 가	327만원/㎡ (1,081만원/py)
	총 액	21,428백만원
법정 건폐율, 용적률		2종일반주거지역 60% / 200%
		3종일반주거지역 50% / 250%
Asking Price		60,200 백만원

- 입지 및 교통**
- 청량리역을 도로로 이용 가능하며 인근 대학교가 다수 밀집해 있음
 - 대로변에 위치하여 접근성이 양호함

- Leasing Point**
- 현재 노후 병원시설이 운영 중이며, 주거시설로 신축 개발하여 안정적 수익을 기대할 수 있음
 - 명도가 수월하며, 즉시 신축 가능함



고객부동산 관리현황 (PM/FM)

| 교보생명 사옥(39개 동) 및 관계사 빌딩(5개 동) 총 688,086㎡ |



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 종로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,948㎡)
서울 영등포구 여의도동

| 일반 기업 빌딩(63개 동) 총 1,074,350㎡ |



KDB생명타워 (82,156㎡)
서울 용산구 동자동



금용투자협회 (39,395㎡)
서울 영등포구 여의도동



송파농협 (46,172㎡)
서울 송파구 문정동



카이트타워 (34,461㎡)
서울 강남구 역삼동



동악성별빌딩 (34,737㎡)
서울 서초구 서초동



KB증권본점 (20,426㎡)
서울 영등포구 여의도동



NHN판교빌딩 (37,626㎡)
경기 성남시 분당구 삼평동



센텀시아인스파크타워 (44,761㎡)
부산 해운대구 우동

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

| 호텔·리테일·물류센터 등(34개 동) 총 665,046㎡ |



사이전센터 (27,015㎡)
경기도 아천시 마당면



N-Square_공용공간 (47,780㎡)
성남시 분당구 삼평동



메이플트리 백암1센터 (32,898㎡)
경기도 용인시 처안구 백암면



호텔신라 제주 (56,162㎡)
제주 서귀포시 중문동



서문동 홈플러스 (40,623㎡)
충북 청주시 상당구 서문동



양지SLC물류센터 (115,085㎡)
경기도 용인시 처안구 양지면

MEMO

■투자자문 / 리서치 / 매매컨설팅

정확한 리서치를 통한 투자 분석 및 기업 보유 자산 운용의 효율성과 수익성 극대화 방안 제안 등 최적의 부동산 활용 및 투자·관리에 대한 전문적인 종합 서비스를 제공해 드립니다.

- 매입 매각 컨설팅
- 기업 보유자산 효율화 컨설팅
- 오피스 시장 Research
- 투자 타당성 분석

투자자문팀 이영재 팀장 (02. 2210. 2040)

■임대차컨설팅

국내 최초로 독자 구축한 부동산종합관리시스템(KPMS)을 통해 효율적인 입차인관리, 계약관리, 수납관리 등 표준화된 임대서비스를 제공합니다.

- 임대컨설팅
- 입차컨설팅

L M 팀 성창기 팀장 (02. 2210. 2067)
리 테 일 팀 전형철 팀장 (02. 2210. 2070)
전략사업1팀 정혜윤 팀장 (02. 2210. 2063)
전략사업2팀 이범석 팀장 (02. 2210. 2055)

■자산관리 / 시설관리

종합부동산관리회사로서 축적된 운영관리 노하우와 선진 시스템을 갖춘 국내 최고의 전문가 그룹을 구성하여 고객의 자산가치 및 활용가치를 증대시켜 드립니다.

- 자산관리 컨설팅
- 자산운영관리
- 물리적 자산 실사
- 시설관리
- 보안 및 주차관리
- 환경 및 위생관리

P M 1 팀 손현수 팀장 (02. 2210. 2030)
P M 2 팀 박종언 팀장 (02. 2210. 2008)
물류사업부 김종윤 부장 (02. 2210. 2080)

■CM / 인테리어

건설 사업관리 실무 경험과 노하우로 공간 기획, 설계, 시공의 원스톱서비스를 통해 고객이 원하는 최상의 공간을 만들어 드립니다.

- 설계
- 인테리어
- 리모델링
- CM(공사관리)

P C M 팀 이성영 팀장 (02. 2210. 2181)
인테리어팀 박석희 팀장 (02. 2210. 2096)

