

OFFICE MARKET REPORT

2019년 3분기 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

사업분야

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

PM/FM 규모

교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 144개 빌딩
(연면적 3,035,569㎡)

Contents

05 Market Index

06 Summary

07 부동산 거래시장

오피스 거래시장
부동산 간접투자시장

15 오피스 신규공급

17 오피스 임대시장

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

27 Kyoborealco Business

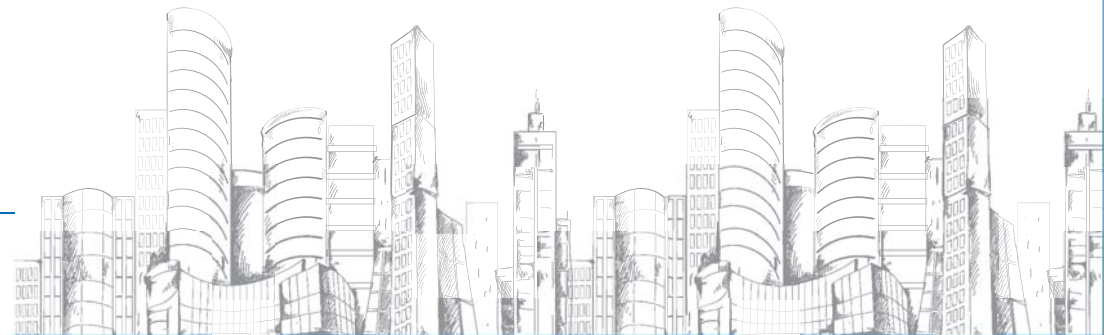
Kyoborealco News
Leasing Information
Transaction Information
고객부동산 관리현황(PM/FM)

보고서 관련
CONTACT POINT

투자자문팀

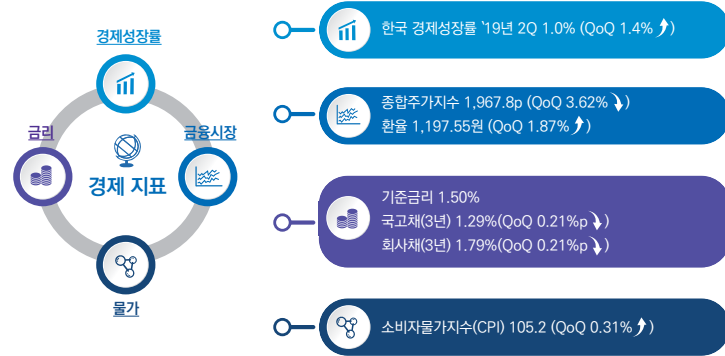
이효린 파 트 장 T 02.2210.2072 E hyorin2@kyoborealco.co.kr
김영로 선임연구원 T 02.2210.2083 E youngro@kyoborealco.co.kr
라소라 선임연구원 T 02.2210.2076 E rasora2524@kyoborealco.co.kr

www.kyoborealco.com



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

경제 지표

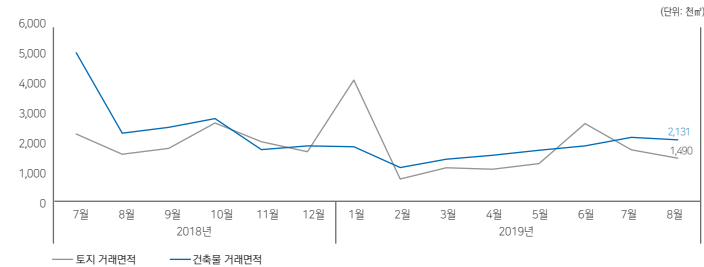


※ 자료 : 한국은행
※ YoY : 전년 동기 대비, QoQ : 전분기 대비

부동산 관련 지표

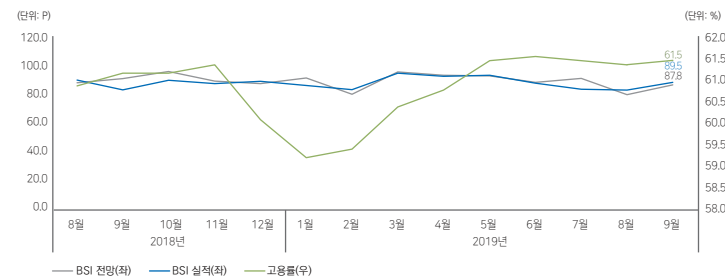
- ▶ 서울시 건축물 거래면적 증가세, 토지 거래면적 감소세
- ▶ BSI 전망 및 실적 상승세, 고용률 하락세

서울시 토지 및 건축물 거래현황



※ 자료 : 한국감정원

BSI 전망·실적 및 고용률



※ 자료 : 한국은행
※ BSI(Business Survey Index): 기업경기실사지수

Summary

오피스 거래시장

거래 총액	3조 241억원	4,696억원 ↑
총 거래 면적	403천㎡	12천㎡ ↓
3.3㎡당 거래가	2,479만원	545만원 ↑
Cap rate	4.51%	0.03%p ↓

주요 사례

CBD	<ul style="list-style-type: none"> 하나금융그룹 명동사옥 부영을지빌딩 우리금융남산타워 (舊 남산센트럴타워)
GBD	<ul style="list-style-type: none"> 센터포인트서초 브랜드칸타워 II
YBD	<ul style="list-style-type: none"> 전국시도지사협의회 여의도회관
OTHERS	<ul style="list-style-type: none"> 마포태영빌딩 DMCC빌딩

부동산 간접투자 시장

부동산 펀드		
펀드 설정액	5조 9,453억원	1,624억원 ↑
설정 건수	171건	12건 ↓

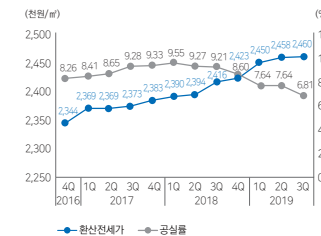
부동산 리츠

리츠 인가 · 등록 건수	7건	6건 ↓
자산	46.8조	28천억원 ↑

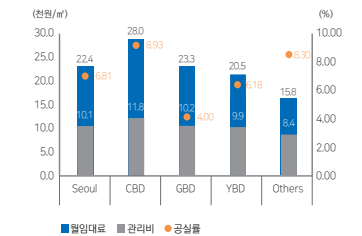
오피스 임대시장

서울 전체		
공실률	6.81%	0.83%p ↓
환산전세가	2,460천원/㎡	0.07% ↑

서울 환산전세가 · 공실률 추이



당분기 권역별 월임대료 · 관리비 · 공실률



오피스 신규공급

공급 빌딩수	9개	3개 ↓
공급 연면적	115,702㎡	256,902㎡ ↓
업무시설 연면적	49,526㎡	121,268㎡ ↓

주요 사례

GBD	<ul style="list-style-type: none"> 감정평가사협회회관
OTHERS	<ul style="list-style-type: none"> 대방빌딩 H타워 클리오 신사옥

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

거래 및 투자동향

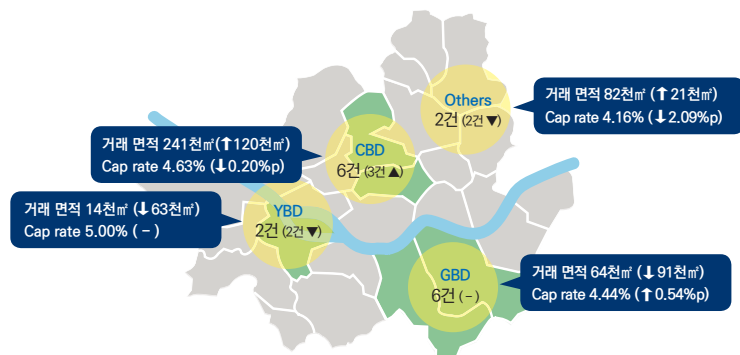
서울 오피스 거래 총액은 3조 241억원으로 전분기 대비 4,696억원 증가했으며 하나금융그룹 명동사옥, 부영을지빌딩, 센터포인트 서초 등 대형 빌딩이 다수 거래됨에 따라 3.3㎡당 거래가 증가·Cap.Rate 하락을 보임

거래 총액 **3조 241억원** (▲4,696억원)

총 거래 면적 **403천㎡** (▼12천㎡)

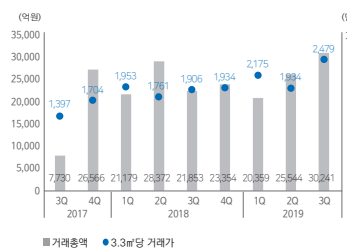
3.3㎡당 거래가 **2,479만원** (▲545만원)

Cap rate **4.51%** (▼0.03%p)

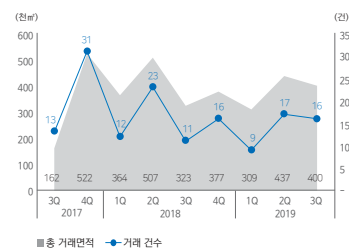


주) 괄호안은 전 분기대비 변동치를 의미하며, 공란인 것은 전 분기 수치가 없는 경우임
평균 거래가와 Cap.Rate는 비교대상 수치가 없는 경우 공란으로 표시함
거래사제가 있음에도 Cap.Rate 수치가 없는 것은 자사사용이거나 임대료 조사가 이뤄지지 않은 경우, 해당 거래사제가 권역을 대표한다고 보기 어려운 경우임

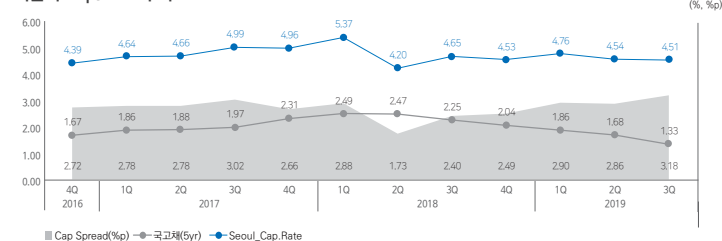
서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이



서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



서울시 Cap.Rate 추이



거래 및 투자동향

오피스빌딩 16건 거래 완료 / 3.3㎡당 거래가 약 2,479만원

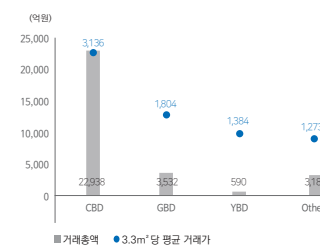
3분기 서울시 전 권역에서 총 16건이 거래되었으며 거래총액 증가·거래건수 및 면적은 감소함

CBD, GBD권역을 중심으로 거래가 활발히 이루어졌으며 특히, CBD권역에서 부영을지빌딩, 씨티스퀘어, 우리금융남산타워(舊 남산센트럴타워), 하나금융그룹 명동사옥 등 6건(총 241천㎡)이 거래되어 오피스 매매시장 외형 성장세를 주도함

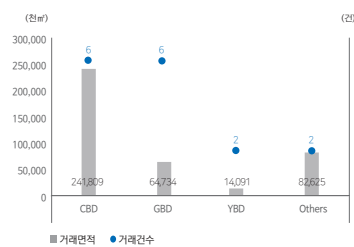
장기간 오피스 매매시장을 주도해 온 GBD권역은 당분기 센터포인트 서초를 제외하고 중소형빌딩이 대다수 거래되어 거래건수 대비 거래 총액은 낮게 형성되었음

법인간 거래 비중이 당 분기 거래의 56%를 차지하며 사육용도로 매입하는 거래가 다수 발생함

서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가

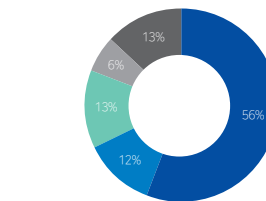


서울시 권역별 거래면적 및 거래건수



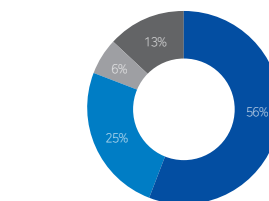
매도자 유형별 현황 (거래건수, %)

■법인 ■펀드 ■리츠 ■PFV ■개인



매수자 유형별 현황 (거래건수, %)

■법인 ■펀드 ■리츠 ■PFV ■개인



19.4Q 거래시장 전망

YBD

삼성생명
여의도빌딩
메리츠화재
여의도사옥
NH투자증권
여의도사옥

→ 삼성생명
→ BNK금융지주(우협선정)
→ 메리츠화재
→ 베스타자산운용 및 신영
→ NH투자증권
→ 마스텐투자운용

OTHERS

영등포
타임스퀘어
오피스
BBD
분당스퀘어

→ NH아문디자산운용
→ 코람코자산신탁(우협선정)
→ 코람코자산운용
→ NH농협리츠운용(우협선정)

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD

하나금융그룹 명동사옥, 부영을지빌딩, 우리금융남산타워(舊 남산센트럴타워) 등 총 6건 거래 완료
Prime급 오피스 하나금융그룹 명동사옥(옛 외환은행 본점) 인수를 약 2년 만에 마무리하였으며, 부영을지빌딩은 높은 공실률 등으로 매매에 난항을 겪던 중 기업용 정보기술 솔루션 업체인 더존비즈온이 사육용으로 매입함
남산센트럴타워는 우리은행이 매입하여 우리은행 본점, 우리카드 등 10여개 계열사를 이전할 계획임

빌딩명	하나금융그룹 명동사옥	부영을지빌딩	SK명동빌딩	우리금융남산타워 (舊 남산센트럴타워)
소재지	중구 을지로2가	중구 을지로1가	중구 명동1가	중구 회현동2가
거래면적 (㎡)	74,834	54,654	37,327	33,023
매도자	KEB하나은행	부영주택	베이스명동	페블스투자자산운용
매도자 유형	법인	법인	법인	펀드
매수자	부영주택	더존비즈온	이지스자산운용	우리은행
매수자 유형	법인	법인	펀드	법인
거래금액 (억원)	9,010	4,562	4,085	2,198
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,980	2,759	3,618	2,200



▲ 하나금융그룹 명동사옥



▲ 부영을지빌딩



▲ SK명동빌딩



▲ 우리금융남산타워(舊 남산센트럴타워)

주요 거래 사례

강남권 GBD

센터포인트 서초, 브랜드칸타워 II, ICT타워 등 총 6건 거래 완료

마스턴투자운용이 2013년 매입한 센터포인트 서초의 매각이 난항을 겪었으나 케이리츠투자운용이 매수자로 나서 거래가 완료됨

당분기 GBD권역 내 거래는 브랜드칸타워 II, ICT타워, 하이텍타워, SH타워 등 중소형 거래가 주를 이룸

빌딩명	센터포인트서초	브랜드칸타워 II	ICT타워, 하이텍타워	SH타워	힐라코리아사옥
소재지	서초구 서초동	강남구 대치동	강남구 신사동	강남구 논현동	서초구 서초동
거래면적 (㎡)	33,276	5,874	11,474	4,024	5,771
매도자	마스턴투자운용	제모피아인베스트	인터컨스텍	개인	힐라코리아
매도자 유형	리츠	법인	법인	개인	법인
매수자	케이리츠투자운용	한국호쿠소	대명스테이션	개인	서초아트PFV
매수자 유형	펀드	법인	법인	개인	PFV
거래금액 (억원)	1,320	450	767	276	430
3.3㎡당 거래금액 (만원)	1,311	2,532	2,209	2,268	2,463

※ ICT타워, 하이텍타워와 함께 거래됨



▲ 센터포인트 서초



▲ 브랜드칸타워 II



▲ ICT타워



▲ SH타워



▲ 힐라코리아 사옥

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

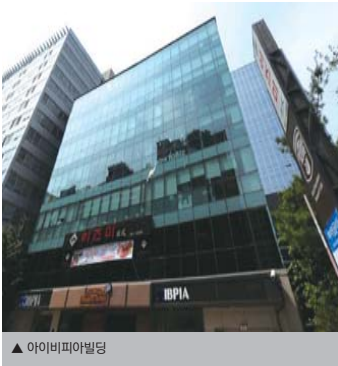
여의도권 YBD

전국시도지사협의회 여의도회관, 아이비피아빌딩 등 중소형 빌딩 2건 거래
여의도파이낸스타워, LG트윈타워 등 중대형빌딩이 매매된 전분기 대비 거래금액 및 면적이 감소함
전국시도지사협의회 여의도회관은 2016년 매입 후 당 분기 매각하여 매각 차이 50억원을 기록함

빌딩명	전국시도지사협의회 여의도회관 (舊 나이스인프라빌딩)	아이비피아빌딩
소재지	영등포구 여의도동	영등포구 여의도동
거래면적 (㎡)	8,601	5,491
매도자	대한민국시도지사협의회	아이비피아
매도자 유형	법인	법인
매수자	케이씨소프트	개인
매수자 유형	법인	개인
거래금액 (억원)	340	250
3.3㎡당 거래금액 (만원)	1,307	1,505



▲ 전국시도지사협의회 여의도회관



▲ 아이비피아빌딩

주요 거래 사례

기타권 Others

상암동 DMCC빌딩, 마포태영빌딩 등 오피스 2건 거래
중앙일보 주도로 만들어진 DMCC PFV가 신축한 DMCC빌딩은 중앙프라퍼티와 매매계약을 체결했으며 올해 상암동 부동산 거래 최고가를 기록함
생보부동산신탁이 리츠로 매입하여 보유했던 마포태영빌딩은 국제자산운용에 매각되었으며, 매각 후 SK그룹 자회사인 피에스엔마케팅이 장기 임차 계약을 체결함

빌딩명	DMCC빌딩	마포태영빌딩
소재지	서울시 마포구 상암동 1651	서울시 마포구 공덕동 252-5
거래면적 (㎡)	49,546	33,079
매도자	DMCC PFV	생보부동산신탁
매도자 유형	PFV	리츠
매수자	중앙프라퍼티	국제자산운용
매수자 유형	법인	펀드
거래금액 (억원)	1,690	1,491
3.3㎡당 거래금액 (만원)	1,128	1,490



▲ DMCC빌딩



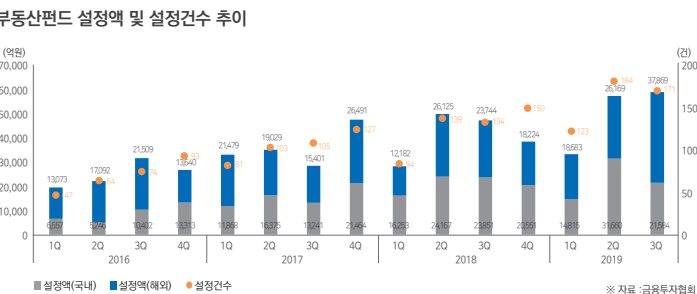
▲ 마포태영빌딩

부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산 펀드

펀드 설정액 **5조 9,453억원** (▲1,624억원)
설정 건수 **171건** (▼12건)

펀드 설정액 전분기 대비 증가 · 건수 전분기 대비 감소
국내 2조 1,584억원, 해외 3조 7,869억원이 설정되어 전 분기 대비 해외 펀드 설정액 및 비율이 증가함
국내는 개발사업, 실물 자산, 대출 채권 등 다양한 상품에 대한 투자가 실행되었으며 해외는 네덜란드, 영국, 미국 등 국가의 실물 자산, 대출채권, 재간접투자 등이 이뤄짐
특히 미국, 일본, 서유럽 등 선진국에서 동유럽 신흥국까지 해외부동산 투자가 이뤄지고 있으며 저금리 기조의 장기화, 증시 부진 등으로 해외 부동산 펀드의 설정액은 전분기 대비 145% 증가함



3분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
국내 부동산 개발사업	캠스톤전문투자형사모부동산투자신탁20호	국내	9월	캠스톤자산운용
강남구 역삼동 소재 오피스텔 개발	오라이언전문투자형사모부동산투자신탁4호	국내	9월	오라이언자산운용
마포구 상수동 소재 민간임대주택 개발	코원코전문투자형사모부동산투자신탁103호 (운용)	국내	9월	코원코자산운용
서울 도봉구 방학동 소재 오피스텔 대출채권	바로전문투자형사모부동산투자신탁5호	국내	9월	바로자산운용
경기도 안성시 소재 물류센터	캔탈스퀘어엘파산전문투자형사모부동산투자신탁2호투자회사	국내	9월	캔탈스퀘어자산운용
중구 오피스빌딩 및 호텔	이지스트레티직전문투자형사모부동산투자신탁1-2호	국내	8월	이지스자산운용
홍플라스 3개점포	이지스코어리테일부동산투자신탁302	국내	8월	이지스자산운용
네덜란드 암스테르담 오피스 빌딩	키움하어로스유럽오피스부동산투자신탁제1-4호	해외	8월	키움투자자산운용
중구 오피스빌딩	하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁118호	국내	8월	하나대체투자자산운용
강남 소재 서울빌딩 개발용 PFV사업	마스턴제67호 강남원피에프브이주식회사	국내	8월	마스턴투자운용
용산구 동자동 소재 KDB생명타워	오라이언전문투자형사모부동산투자신탁3호	국내	8월	오라이언자산운용
SK명동빌딩	이지스트레티직전문투자형사모부동산투자신탁제1-2호	국내	8월	이지스자산운용
홍플라스 3개점 (인천, 대전, 전주)	이지스코어리테일부동산투자신탁302호 (운용)	국내	8월	이지스자산운용
국내 개발형 펀드	캠스톤전문투자형사모부동산투자신탁19호	국내	8월	캠스톤자산운용
아일랜드 더블린 오피스빌딩	파시픽유람전문투자형사모부동산투자신탁제17호	해외	7월	파시픽자산운용
서초구 오피스빌딩 개발 SPC	이지스전문투자형사모부동산투자신탁312호	국내	7월	이지스자산운용
성남시 오피스빌딩	라임분당오피스전문투자형사모부동산투자신탁10호	국내	7월	라임자산운용
핀란드 헬싱키 소재 오피스빌딩	AIPEUROGREEN 전문투자형사모부동산투자신탁10호	해외	7월	AIPE자산운용
성남시 분당구 분당M타워	케이알전문투자형사모부동산투자신탁제8호	국내	7월	케이리츠투자운용
서초구 서리풀 개발 사업	이지스전문투자형사모부동산투자신탁312호	국내	7월	이지스자산운용

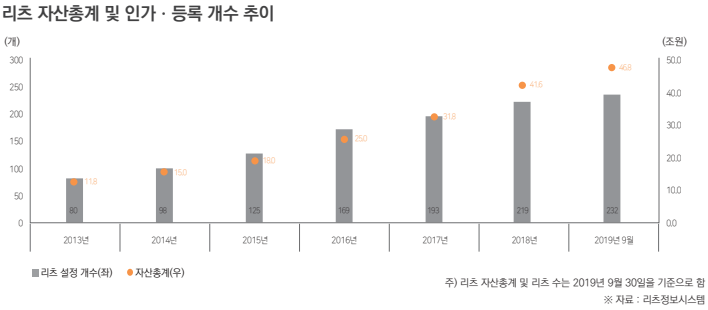
※ 조사기간 : 2019.7.1. ~ 2019.9.30.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

리츠

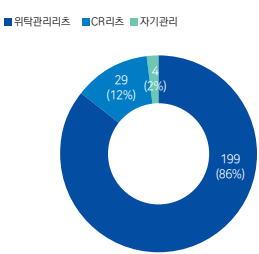
리츠 인가 · 등록 건수 **7건** (▼6건)
자산 **46.8조** (▲28천억원)

2019년 3분기 리츠 인가 · 등록 개수는 232개, 자산 46.8조 원(2019년 3분기 기준)으로 지속적 증가세

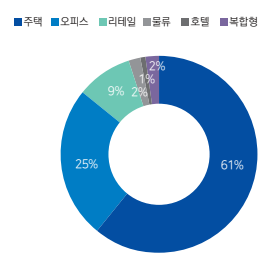
위탁관리리츠 비율이 90%로 가장 높고 유형별로는 주택 61%, 오피스 25%, 리테일 9% 순으로 높게 나타남
당분기에는 위탁관리리츠 7건에 대한 신규 인가 · 등록이 이루어졌으며 투자대상은 오피스 2건, 호텔 2건, 복합형 1건, 리테일 1건, 주택 1건으로 조사됨
자라홀빌딩(강남구 신사동 소재)이 리츠로 거래되었으며 NH농협리츠운용의 재간접 리츠 인가됨



리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



3분기 리츠 인가 · 등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인가일
위탁 관리	(주)디디아이(에스에스에이)리츠위탁관리부동산투자회사	디앤디메트먼트(주)	서울시 강남구 소재 업무시설	2019-07-16
	(주)산한호텔컨설팅관리부동산투자회사	산한리츠운용(주)	신라호텔이 천안 호텔	2019-08-21
	(주)엔에이(지공모임)제1호위탁관리부동산투자회사	NH농협리츠운용(주)	서울 소재 오피스 부동산펀드, 리츠의 수익증권, 우선주	2019-08-27
	(주)김포마송고양지축주위탁관리부동산투자회사	한국투자주책공사	김포마송 · 고양지축지구 소재 주거시설	2019-09-10
	이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사	이지스자산운용(주)	이지스자산운용 리츠 보통주식 투자	2019-09-10
	(주)이지스밸류플러스호텔위탁관리부동산투자회사	이지스자산운용(주)	이지스전문투자형사모부동산투자신탁289호의 수익증권	2019-09-10
	(주)이지스밸류플러스오피스위탁관리부동산투자회사	이지스자산운용(주)	이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호의 수익증권	2019-09-10

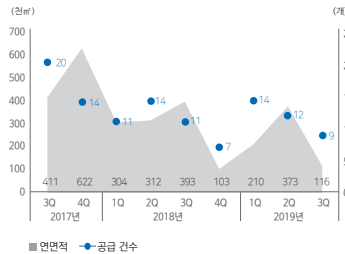
오피스 신규 공급

3Q
공급현황

공급 빌딩수 9개 (↓ 3개)
공급 연면적 115,702㎡ (↓ 256,902㎡)
업무시설 연면적 49,526㎡ (↓ 121,268㎡)

도심권, 기타권역을 중심으로 B, C급 오피스 신규 공급
전분기 대비 서울 주요 권역 내 오피스 공급이 저조하며 신규공급된 오피스 규모는 B, C등급으로 중소형 빌딩이 공급됨
GBD권역 내 감정평가사협회관, Others 권역 내 대방빌딩, H타워, 클리오 사옥이 공급되었으며 마곡지구에 마곡에스타워Ⅲ, 마곡595, 엠비즈타워 등 분양형 오피스가 꾸준히 공급되고 있음

서울 오피스 신규공급 추이



신규공급 오피스 주요 임차인

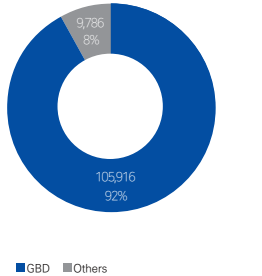
권역	빌딩명	주요 임차인
GBD	감정평가사협회관	감정평가사협회, 한국부동산연구원
Others	대방빌딩	대방건설

권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	- (▼ 3개)	- (▼ 189천㎡)	- (▼ 94천㎡)
GBD	1개 (-)	9,786㎡ (▼ 2천㎡)	3,325㎡ (▼ 2천㎡)
YBD	-	-	-
OTHERS	8개 (-)	105,916㎡ (▼ 65천㎡)	46,201㎡ (▼ 23천㎡)

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

권역별 공급면적



4Q
공급전망

공급 예정 빌딩수 10개
공급 예정 연면적 약 189천㎡

마곡지구 중심으로 분양형 오피스 지속 공급될 예정
2019년 4분기 공급 예정 오피스는 총 10건이며 GBD권역 내 관세법인 한주사옥이 공급 예정임
Others권역 내 상암동 중앙미디어네트워크 신사옥, 성동구 메가박스 본사가 준공 예정이며 마곡지구 내 에이스타워2, 퀸즈파크13, 류마타워2 등 분양형 오피스가 꾸준히 공급될 예정임

주요
신규공급
빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	감정평가사협회관	서초구 방배동	9,786	B5 / 6F	
GBD (1개 빌딩)			9,786		
Others	M밸리 W TOWER IV	강서구 마곡동	8,454	B3 / 8F	섹션오피스
	마곡에스타워Ⅲ	강서구 마곡동	9,320	B4 / 9F	섹션오피스
	마곡595	강서구 마곡동	9,519	B4 / 8F	섹션오피스
	마곡테크노타워Ⅱ	강서구 마곡동	16,307	B4 / 10F	섹션오피스
	엠비즈타워	강서구 마곡동	9,040	B4 / 8F	섹션오피스
	대방빌딩	강서구 마곡동	28,834	B5 / 11F	
	클리오 신사옥	성동구 성수동1가	7,089	B2 / 14F	
	H타워	영등포구 영등포동2가	17,352	B3 / 14F	
Others (8개 빌딩)			105,916		



2017년 3분기부터 2019년 3분기까지 공급된 1만평 이상 주요 오피스

구분	공급시기	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)	층수
GBD	2017. 3Q	KEB하나은행 본점빌딩	중구	16,329	B6 / 26F
	2018. 2Q	남대문로4가 복합시설	중구	10,432	B6 / 20F
	2018. 3Q	센트로폴리스	종로구	42,796	B8 / 26F
	2019. 2Q	APEX타워	중구	11,571	B7 / 20F
	2019. 2Q	을지트윈타워 (세빛타워)	종로구	44,369	B8 / 20F
	2017. 4Q	L7 호텔 강남타워 복합시설	강남구	10,159	B6 / 27F
	2018. 2Q	청담스퀘어 (삼성생명 청담동빌딩)	강남구	12,843	B8 / 16F
	2018. 2Q	삼성생명 일원동빌딩	강남구	23,065	B7 / 9F
	2018. 2Q	루첸타워	강남구	13,817	B6 / 20F
	2018. 3Q	강남N타워	강남구	15,466	B7 / 24F
GBD	2019. 1Q	호반파크 2	서초구	13,783	B4 / 10F
	2018. 1Q	The-K Tower	영등포구	25,208	B5 / 27F
	2017. 3Q	퀸즈파크나인	강서구	20,940	B5 / 13F
	2017. 3Q	East Central Tower	강동구	30,378	B6 / 36F
	2017. 3Q	용산 푸르지오써밋 오피스	용산구	45,686	B9 / 39F
	2017. 4Q	영시터 N Tower, S Tower	영등포구	29,990	B5 / 13F
	2017. 4Q	두산더랜드파크	강서구	18,033	B3 / 13F
	2017. 4Q	아모레퍼시픽 용산사옥	용산구	57,143	B7 / 22F
	2017. 4Q	S-City	마포구	29,787	B8 / 18F
	2017. 4Q	힐스테이트테크 송파	송파구	14,111	B4 / 18F
YBD	2018. 1Q	NH송파농협	송파구	13,968	B5 / 14F
	2018. 1Q	서브윌 복합시설	강서구	17,262	B5 / 12F
Others	2018. 3Q	에코타워	마포구	16,319	17F
	2018. 4Q	문영 퀸즈파크11차	강서구	13,073	B5 / 12F
	2019. 2Q	한양타워	송파구	12,371	B6 / 13F

오피스 임대시장

조사 개요

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

조사 기간

2019.7.1. ~ 2019.9.30.

조사 대상

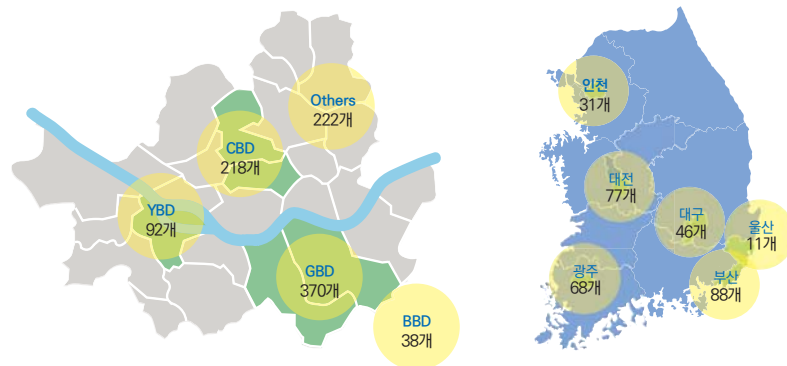
연면적 3,300㎡ 이상, 주용도 업무시설

조사 내용

공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향

조사 방법

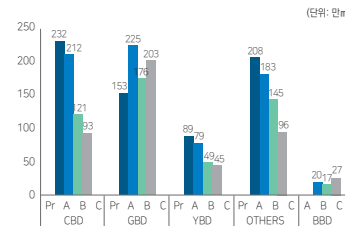
전화 및 방문조사, Leasing Flyer, 지부 Network



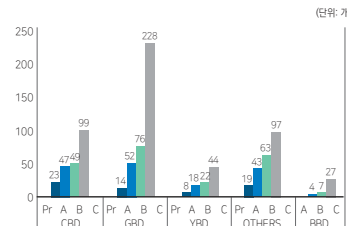
구역	세부 지역
서울	CBD 도심권 (종로구, 중구 일대)
	GBD 강남권 (강남구, 서초구 일대)
	YBD 여의도권 (영등포구 여의도동 일대)
	Others 서울기타권 (용산, 마포/공덕, 상암, 잠실/송파 등)
분당	BBD 성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외)
광역시	인천, 부산, 대구, 울산, 광주, 대전

주요 오피스 권역 빌딩 규모별 연면적 및 개수

연면적 분포



개수 분포



※ Prime 6만6천㎡ (2만py) 이상 / A 6만6천㎡ 미만~3만3천㎡ 이상 (2만py 미만~1만py 이상)
B 3만3천㎡ 미만~1만6천㎡ 이상 (1만py 미만~5천py 이상) / C 1만6천㎡ (5천py) 미만

도심권 CBD

공실률 8.93% (↓ 1.10%p)

환산전세가 3,085천원/㎡ (↑ 0.17%)

월임대료 28.0천원/㎡ (↑ 0.16%)

관리비 11.8천원/㎡ (↑ 0.14%)

MARKET VIEW

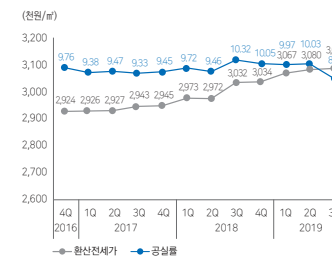
신규공급 없이 타 권역에서의 이전으로 공실률 하락 및 임대료가 전반적 상승

CBD권역 공실률은 전분기 대비 감소하였으며 이는 신규공급 오피스 부재 및 타 권역에서의 지속적인 이전 영향으로 조사됨

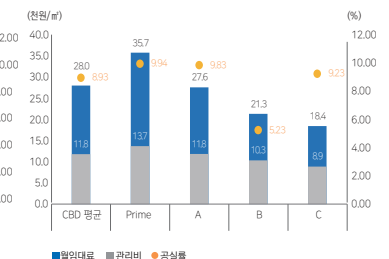
임대료는 전분기 대비 상승하였으며 부영태평빌딩, 시그니처타워 등 프라임급 빌딩의 임대료 인상이 권역 전체 임대료 수준을 상승시킨 것으로 보임

관리비는 서울파이낸스센터, 태평로빌딩, 순화빌딩 등 다수의 오피스가 인상함

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료·관리비·공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
시그니처타워	종로 수표동 99	KL파트너스	2,255
		STX	3,329
센터플레이스	종로 다동 155	스캐치스코리아	2,842
		스타크플렉스	3,746
콘코디언 (舊 금초아시아나사옥)	종로구 신문로1가 115	현대엔지니어링, 현대건설	12,971
종로타워	종로구 공평동 70	JTI코리아	2,597
더케이타워 (A동)	종로구 중학동 19	케세이퍼시픽	1,372
SC빌딩	종로구 공평동 100	전문건설공제조합	2,255

19.3Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	입주예정시기
센트로플렉스	IN	법무법인 태평양	법무법인	2020. 1Q
부영을지빌딩	IN	더존비즈온	IT	2019. 4Q
스테이트타워워너	IN	스타벅스커피코리아	식음료	2019. 4Q

오피스 임대시장

강남권
GBD

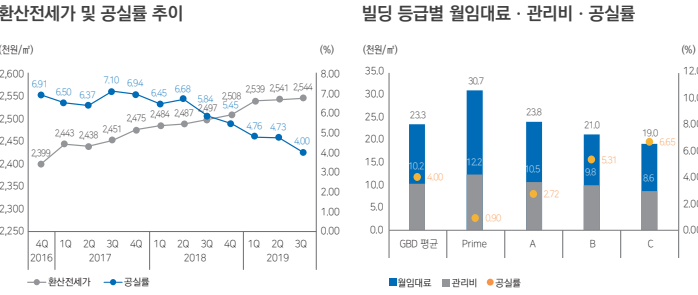
공실률 4.00% (↘ 0.74%p)
월임대료 23.3천원/㎡ (↗ 0.15%)
환산전세가 2,544천원/㎡ (↗ 0.12%)
관리비 10.2천원/㎡ (↗ 0.63%)

MARKET VIEW

A, B급 오피스 중심으로 공실 해소 및 양호한 임대시장 형성

GBD권역 공실률은 4.00%로 최근 7년간 가장 낮은 공실률을 기록하였으며, 금융·제조업 관련 임차사 입주 증가 및 공유오피스 시장 확장 등이 공실률 하락을 견인함

더피니클강남, 반포효성빌딩, 금강타워 등 A, B급 오피스를 중심으로 임대료와 관리비가 상승함



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
선릉889타워	강남구 대치동 889-41	위워크	20,773
엔씨타워1	강남구 삼성동 158-16	탑툰	1,948
도심공향타워	강남구 삼성동 159	캡스톤자산운용	857
삼성생명대치타워	강남구 대치동 891	상상인증권	4,958
강남N타워	강남구 역삼동 648-9	유니티코리아	1,749
루첸타워	강남구 대치동 943	현대오토에버	17,520
GT타워	강남구 서초동 1317-25	교보증권	3,313

19.3Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	입주예정시기
동원산업빌딩	IN	현대제철	제조업	2019. 4Q
강남 교보타워	IN	마스턴투자운용	금융	2019. 4Q

여의도권
YBD

공실률 6.18% (↘ 0.82%p)
환산전세가 2,260천원/㎡ (↗ 0.21%)
월임대료 20.5천원/㎡ (↗ 0.23%)
관리비 9.9천원/㎡ (↗ 0.16%)

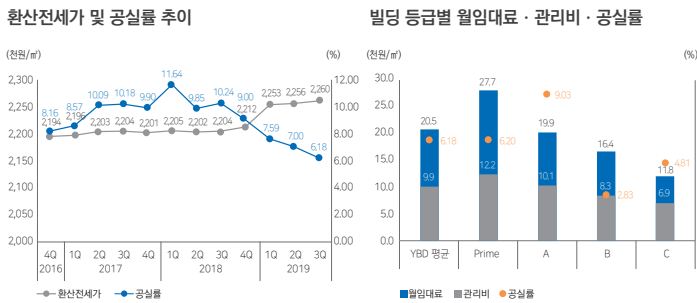
MARKET VIEW

Prime급 오피스의 공실 해소로 인한 권역 공실률 감소

YBD권역 공실률은 2018년 1분기 이후로 지속적인 하락세를 보이고 있으며 당분기 공실률은 6.18%로 전분기 대비 0.82% 하락함

지난 1·2분기 오피스 신규 공급이 발생하지 않았으며 FKI타워, Three IFC 등 Prime급 오피스의 공실 해소가 전체 권역 공실률 하락에 큰 영향을 줌

오피스 대다수는 임대료·관리비가 전분기 대비 변동이 없으며 한양빌딩, 파이낸셜뉴스빌딩 등 일부 빌딩에서 임대료·관리비가 증가한 것으로 조사됨



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
전경련회관	영등포구 여의도동 28-1	(주)삼호	5,217
		스냅스	1,635
		세르비에 코리아	1,529
Three IFC	영등포구 여의도동 23	폴리미래	1,653

19.3Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	이전예정시기
KT빌딩	OUT	나눔로또	복권발행 및 판매업	2019.4Q

오피스 임대시장

서울기타권
OTHERS

공실률

8.30% (↓ 0.66%p)

월임대료

15.8천원/㎡ (↑ 0.12%)

환산전세가

1,757천원/㎡ (↑ 0.13%)

관리비

8.4천원/㎡ (↑ 0.16%)

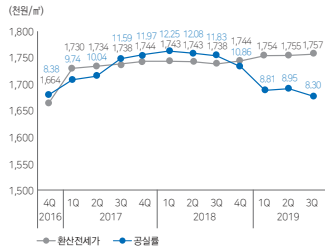
MARKET VIEW

전 등급 오피스의 공실 감소 및 임대료 수준 소폭 증가

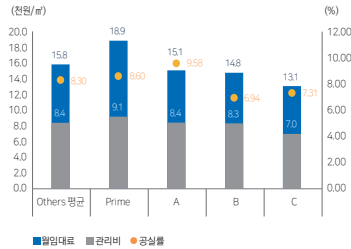
당분기 서울기타권역 공실률은 8.30%로 전분기 대비 0.66% 감소하였으며 전 등급 오피스의 공실 해소가 이뤄짐

임대료 · 관리비는 관악구 백광빌딩 등 일부 오피스에서 소폭 상승하였으나 전분기 대비 유사한 수준으로 조사됨

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



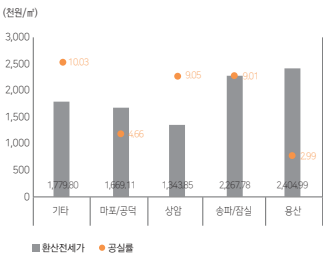
주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
이스트센트럴타워	강동구 천호동 448	GS리테일	2,876
		힐라코리아	11,514
롯데월드타워	송파구 신천동 29	FRL코리아 (유니클로)	7,200
문래동 영시티	영등포구 문래동3가 55-18	서울보증보험	1,385
		씨티은행	4,459
상암IT타워	마포구 상암동 1590	LG유플러스	363
케이스퀘어사당 (舊 RAK사당빌딩)	동작구 사당동 1008-22	피플라이프	1,329

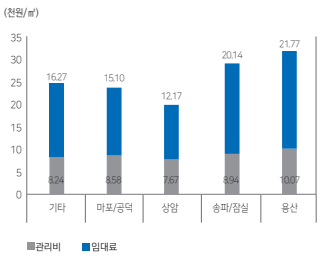
서울기타권 세부 구역 분석



환산전세가 및 공실률



월임대료 관리비



▶ 용산, 송파/잠실 오피스의 월임대료 및 관리비가 높은 수준이며, 용산 및 마포/공덕의 오피스 공실률이 4%대로 낮은 수준임

서울기타 세부 권역 개요

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

오피스 임대시장

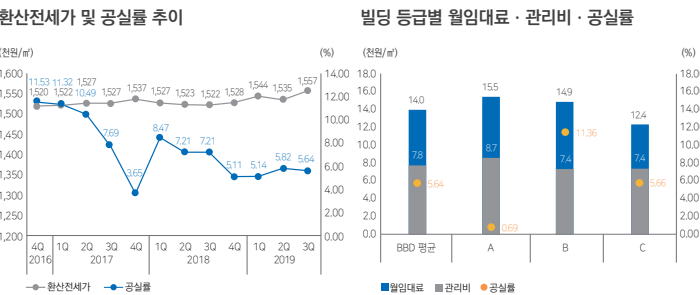
분당권
BBD

공실률 5.64% (↓ 0.19%p)
월임대료 14.0천원/㎡ (↑ 1.27%)
환산전세가 1,557천원/㎡ (↑ 1.42%)
관리비 7.8천원/㎡ (↑ 2.03%)

MARKET VIEW

A·B급 빌딩 중심으로 임차인 입주 및 임대료·관리비 상승

BBD권역 공실률은 5.64%로 전분기 대비 0.19% 감소하였으며 분당M타워에 프렉스에어코리아㈜, 한서빌딩에 문구업체, 일반 사무실 입주 등으로 일부 공실 해소가 이루어짐
한화생명 분당사옥, 서현동 우리카스빌딩 등에서 임대료·관리비 상승으로 따라 권역 임대료 수준이 상승함



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
분당M타워	분당구 구미동 188	프렉스에어코리아㈜	1,545

19.3Q 이후 예정 임차인 변동

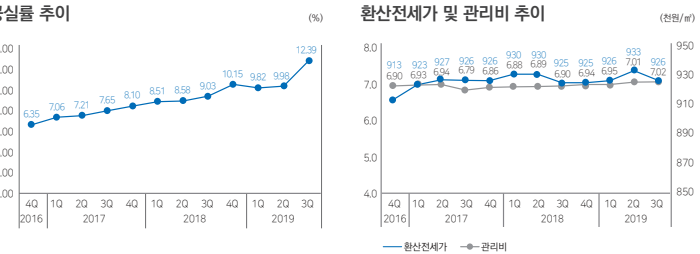
빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	이전예정시기
도담빌딩	OUT	유틸플러스인터랙티브	게임·애니메이션	2019. 4Q

인천

공실률 12.39% (↑ 2.41%p)
환산전세가 926천원/㎡ (↓ 0.71%)
관리비 7.0천원/㎡ (↑ 0.08%)

MARKET VIEW

삼성생명 구월동빌딩에서 보험사, 정보통신공제조합 구월동 빌딩에서 보험사, 작전동 영화빌딩에서 카드사 등 퇴거로 공실률 상승함
교보생명 주안사옥, 구월동 한성빌딩에서 보증금, 임대료 등 인하로 환산전세가 감소하였으며 현대해상 화재보험 인천사옥에서 관리비 인상함

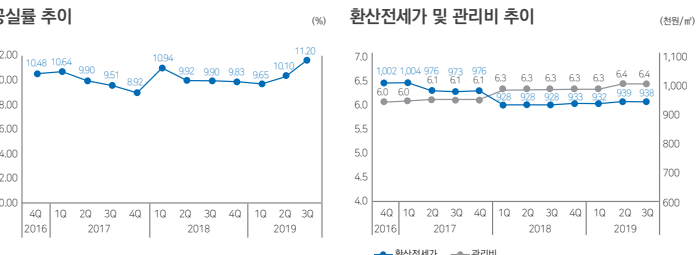


부산

공실률 11.20% (↑ 1.10%p)
환산전세가 938천원/㎡ (↓ 0.11%)
관리비 6.4천원/㎡ (↑ 0.01%)

MARKET VIEW

부산우체국보험회관 식물검역원, 여행사 등, STX빌딩 SM그룹 이전, 산업은행빌딩 동양카드 감평 등으로 공실률 증가함
동아제일빌딩, 유창빌딩 등 임대료 인하 및 관리비 인상으로 환산전세가 감소하였으며 관리비 소폭 증가함



오피스 임대시장

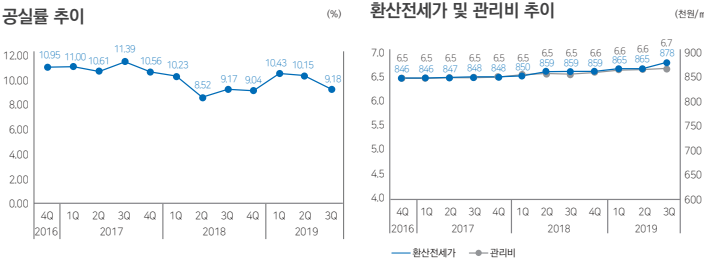
대구

공실률 9.18% (↓0.97%p) 환산전세가 878천원/㎡ (↑1.46%) 관리비 6.7천원/㎡ (↑0.35%)

MARKET VIEW

우체국보험대구회관에 기존 업체 증평 및 돌봄업체 입주, 대구대우빌딩에 콜센터, 보험회사 등 입주로 공실률 감소함

신천동 대구벤처센터, 범어동 케이씨빌딩(구 삼성증권 범어사옥) 등에서 보증금, 임대료, 관리비 인상으로 대구지역 임대료가 상승함



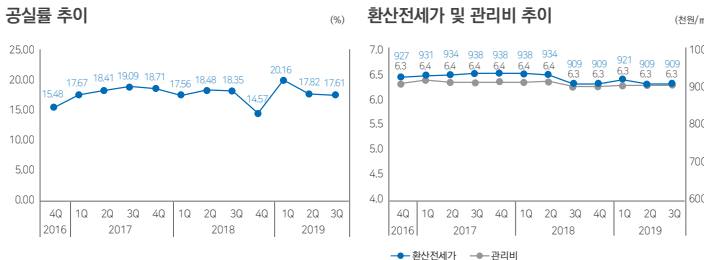
울산

공실률 17.61 (↓0.21%p) 환산전세가 909천원/㎡ (↓0.01%) 관리비 6.3천원/㎡ (-)

MARKET VIEW

산정동 YH타워에 KB손해보험 입주 등으로 공실률 감소함

전분기 대비 표본 빌딩의 보증금, 임대료, 관리비 수준이 유사하여 환산전세가, 관리비 등 변동이 적게 나타남



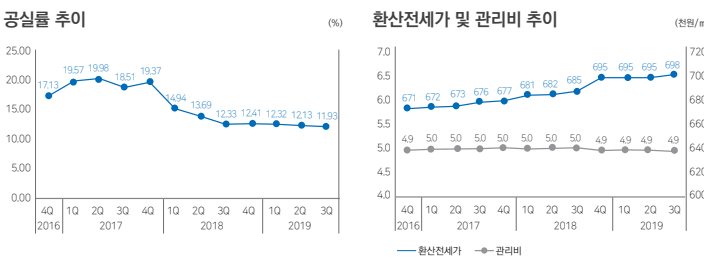
광주

공실률 11.93% (↓0.20%p) 환산전세가 698천원/㎡ (↑0.33%) 관리비 4.9천원/㎡ (↓0.41%)

MARKET VIEW

중흥동 한국시멘트빌딩에 농협생명, 치평동 동양빌딩에 사무실, 보험사, 현대해상 광주타워에 현대해상 증평 등으로 공실률 감소함

삼성생명 광주 콜센터빌딩, 제일은행빌딩, 농성동 상공회의소빌딩, 쌍촌동 영산강빌딩 등에서 보증금, 임대료 등 상승으로 환산전세가 증가하였으며 동 빌딩 관리비는 소폭 감소함



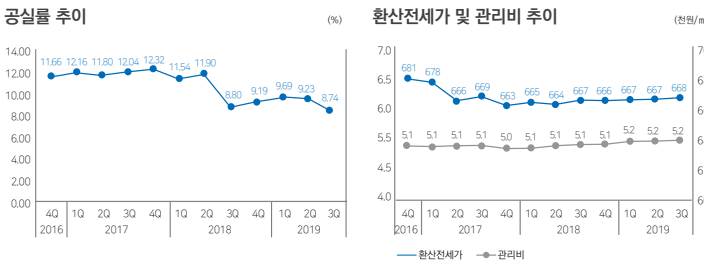
대전

공실률 8.74% (↓0.49%p) 환산전세가 668천원/㎡ (↑0.14%) 관리비 5.2천원/㎡ (↑0.31%)

MARKET VIEW

대교논남이교육센터에 제약회사, 탄방동 교직원공제회관, 삼성생명 둔산빌딩에 사무실 입주 등으로 공실률 감소함

둔산빌딩, 청정빌딩, 동향빌딩, 청솔빌딩 등에서 보증금, 임대료 상승으로 환산전세가 증가하였으며 유안타증권빌딩, 기독교연합빌딩 등에서 관리비 인상함



NEWS

교보리얼코 시설관리(FM) 브랜드 '소디안(SODIAN)' 출시

교보리얼코는 지난 7월 시설관리(FM) 서비스를 위한 자체 브랜드 '소디안(SODIAN)'을 출시했다. 소디안(SODIAN)은 이탈리아어로 '만족'을 의미하는 soddisfazione와 '편안함, 안전함'을 의미하는 한자 안(안)을 조합하여 고객에게 만족, 안전, 편안함을 제공한다는 의미이다.



소디안(SODIAN)은 자산 및 시설관리 분야에 대한 교보리얼코의 40년간의 경험과 역량을 바탕으로 만들어졌으며, 소디안(SODIAN)의 출시와 함께 교보리얼코는 실시간 실내공기 점검, 24시 안전센터 운영, 원격경보 감시, 침수예방 관리 등 IT기술을 활용한 첨단 빌딩관리 서비스를 제공하며 부동산 종합관리 회사로서의 역량을 더욱 강화해 나갈 것이다.

센터포인트 서초 빌딩 책임임대차 계약 체결

교보리얼코(대표이사 김상진)는 지난 9월 서울시 서초구에 위치한 센터포인트 서초 빌딩(지하 7층, 지상 24층, 연면적 107,597㎡)의 책임임대차 계약을 체결했다.

센터포인트 서초 빌딩은 과거 국제전자센터로 최근 마스틴 투자운용에서 케이리츠엔파트너스로 소유주가 변동되었고 건강보험심사평가원, 근로복지공단, 네오플렉, 애로우일렉트로닉스 등이 입주하고 있다. 교보리얼코는 19, 24층의 책임임대차를 맡아 빠른 시일 내에 공실을 해결할 예정이다.



SK 울산 CLX 본관 New Workplace 구축사업 수주

교보리얼코는 지난 8월 울산시 남구에 위치한 SK 울산 CLX 본관(지하1층, 지상6층, 연면적 7,812㎡)의 인테리어 공사를 수주했다.

지난해부터 SK그룹은 계열사 전체를 스마트오피스로 탈바꿈하는 'New Workplace 구축사업'을 진행하고 있으며, 교보리얼코는 최근 SK서린빌딩의 구내식당과 오피스 공간의 인테리어 공사를 성공적으로 수행한 데 이어 SK 울산 CLX 본관 인테리어 공사를 추가로 수주했다.

교보리얼코는 앞으로도 인테리어 분야에서의 경험과 역량을 바탕으로 스마트오피스 시장의 선두주자로서 사무공간 혁신을 이끄는 데 주요한 역할을 할 것이다.



교보리얼코는 고객에게 「신뢰와 안전」을 제공합니다.

자산관리

부동산 수익증대와
자산가치 향상

임대차컨설팅

우량 임차인 유치 및
최적 임차환경 확보

투자자문

부동산 최적활용 방안 및
수익 창출 자문

매매컨설팅

부동산 투자 및 처분시
투자수익의 극대화

CM

공사품질과 건물의
자산가치 향상

인테리어

패적인 업무환경과
공간 효율성 향상



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

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

| 삼풍넥서스빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 을지로4가 310-68
위치	2, 3호선 을지로3가역 도보 4분
연면적	33,491㎡ (10,130.99py)
빌딩규모	지상 14층 / 지하 1층
준공연도	1969년 (2006년 리모델링)
전용률 (%)	70.00%
기준층면적	임대 862.69py (전용 603.88py)
엘리베이터	총 4대
주차대수	1대/150py



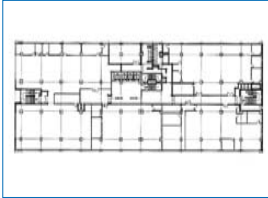
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
B1, 5-12층	각 층별로 상이		850,000	85,000	25,000	즉시
합계	4,537.10	3,176.01				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



| DGB생명보험 부산사옥 [전속] |



소재지	부산광역시 동구 수정동 3
위치	부산 1호선 부산진역 도보 1분
연면적	23,829㎡ (7,208.19py)
빌딩규모	지상 22층 / 지하 4층
준공연도	1995년
전용률 (%)	53.70%
기준층면적	임대 366.84py (전용 197.01py)
엘리베이터	총 5대 (승객용 4대)
주차대수	협의



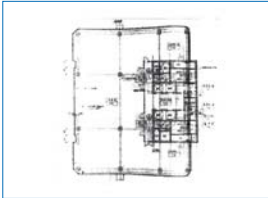
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
4-6, 8, 10-13, 18층	각 층별로 상이		240,000	24,000	21,000	협의
합계	2,759.94	1,472.52				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / 전략사업부 02. 2210. 2069 / 02. 2210. 2059

| Parc.1(Tower1) [전속] |



소재지	서울시 영등포구 여의대로 108
위치	5, 9호선 여의도역 연결 (예정)
연면적	225,002㎡ (68,063py)
빌딩규모	지상 69층 / 지하 7층
준공연도	2020년 7월 (예정)
전용률 (%)	50.48%
기준층면적	TBD
엘리베이터	총 27대
주차대수	총 2,442대 (Tower1: 859대)



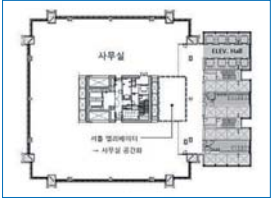
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
72-61			1,190,000	119,000	43,000	20년 7월 (예정)
60-41			1,130,000	113,000	43,000	
40-26	각 층별로 상이		1,080,000	108,000	43,000	
25-12			1,030,000	103,000	43,000	
11-2			930,000	93,000	43,000	
합계	60,934.09	30,759.49				

※ 표기층 기준 (4층, 13층, 44층 표기 제외)

Typical Floor Plan



| 세종엠브릿지 [전속] |



소재지	세종특별자치시 어진동 513
위치	정부세종청사정류소 도보 3분
연면적	82,105㎡ (24,837py)
빌딩규모	지상 11층 / 지하 6층
준공연도	2019년 10월 (예정)
전용률 (%)	42.67%
기준층면적	임대 418py (전용 196py)
엘리베이터	총 16대
주차대수	총 360대



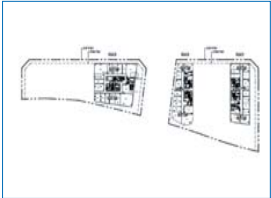
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
T1 (4-10)			390,000	39,000	8,000	19년 10월 (예정)
T2 (4-10)	각 층별로 상이		350,000	35,000	8,000	
T3 (4-9)			320,000	32,000	8,000	
합계	9,776.23	4,171.06				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



RETAIL LEASING INFORMATION CONTACT POINT / 리테일팀 02. 2210. 2073 / 02. 2210. 2074

강동 ECT(East Central Tower) |



프로젝트명	강동 ECT (East Central Tower)
소재지	서울특별시 강동구 천호대로 1077
교통	5호선 강동역 연결
연면적	99,375.40㎡ (30,389py)
규모	B6F / 36F
준공연도	2017.07
주차대수	총 382대 (무료/유료주차 협의)
임대가능면적	상업시설 약 394평
기타	강동역, 래미안과 지하연결 / 지역내 랜드마크 빌딩

- 입지 및 교통**
- 강동역 1번 출구와 직접 연결되는 초역세권에 위치하며 강남과 도심권역 30분내 접근 가능.
 - 올림픽대로, 외곽순환도로, 중부고속도로, 천호대로, 광진교 인접.
 - 대규모 주거지 개발 이슈 (천호뉴타운, 고덕주공, 둔촌주공, 강일지구, 미사지구 등)

- Leasing Point**
- 강동역과 지하로 연결되어 접근성 높으며 강동지역 내 랜드마크 빌딩임.
 - 천호대로변에 위치하여 가시성 우수.
 - 주요 상주인구로, 소비력 높은 삼성물산, 삼성생명, 웰라코리아, 해마로푸드(맘스터치), 삼우종합건축사사무소 등이 있음



대구 삼성생명 |



프로젝트명	대구 삼성생명 저층부 리뉴얼
소재지	대구 광역시 중구 덕산동 110
교통	대구 1호선, 2호선 반월당역 출구 앞
연면적	82,672.12㎡ (25,008.31py)
규모	B6F / 25F
준공연도	1996.04
주차대수	총 427대
기타	지역 내 랜드마크 빌딩 상주인구 약 5,000 명

- 입지 및 교통**
- 사업지는 대구대표적인 상권 동성로, 중앙로를 인접하며, 1호선과 2호선의 환승 지역으로 최고임지로 인식
 - 현대백화점, 동아백화점 인접으로 소비력 높은 유동 有

- Leasing Point**
- 건물 내 CHAT PLATFORM 을 활용하여 트렌드한 공간 연출 가능.
 - 지역 내 교통에 요지이며 가시성 좋은 고층빌딩으로 랜드마크 성장 가능.
 - 대로변에 위치하여 유명 SPA 및 플래그쉽 스토어 타겟 가능.
 - 대구유일 초대형 오피스 빌딩.



TRANSACTION INFORMATION CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.

세정IT빌딩 |



소재지	서울시 중구 필동2가 81-6
대지면적	2,322㎡ (702.40py)
연면적	10,783.33㎡ (3,261.95py)
빌딩규모	지하 3층 / 지상 4층
건폐율/용적률	58.41% / 228.56%
준공연도	2012.02.29.
엘리베이터	승용 1대
주차대수	총 66대(육외주차 3대, 육내주차 34대, 육내기계 29대)
Asking Price	45,000백만원

- 입지 및 교통**
- 3, 4호선 환승역인 충무로역 도보 3분 이내 거리로 대중교통 접근성이 양호함

- Leasing Point**
- 업무시설, 근린생활시설, 제조창고시설로 사용 중이며, 일부 자가사용하며 수익용으로 적합함



인익빌딩 |



소재지	서울시 종로구 인익동 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, 육내주차식 14대, 육외주차식 19대)
Asking Price	80,000 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
 - 명도 협의 가능함




TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 1218

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.

| 대지빌딩 |




소재지	서울시 강서구 화곡동 1125-15
대지면적	1,327㎡ (401.56py)
연면적	5,556.78㎡ (1,680.92py)
빌딩규모	지하 2층 / 지상 5층
건폐율/용적률	56.7% / 272.9%
준공연도	1995.05.16.
엘리베이터	총 1대 (승용 1대)
주차대수	총 42대 (옥내자주식 39대, 옥외자주식 3대)
Asking Price	16,000 백만원

입지 및 교통

- 왕복 8차선 공항대로에 접해 있으며 버스 정류장이 인근에 다수 분포해 있어 차량 및 대중교통 접근성이 우수함(공항대로에서 대성지 측면으로 차량 진출입 가능)

Leasing Point

- 1층 한국지엠 자동차 전시장 입점
- 사옥, 병원, 투자용 부동산으로 최적



| 한솔필리아(3, 4층) |



소재지	서울시 강남구 역삼동 755
대지면적	8,831.90㎡ (2,671.64py) 중 3,044.47㎡ (920.95py)
연면적	47,716.64㎡ (14,434.28py) 중 14,017.94㎡ (4,240.42py)
빌딩규모	지하 5층 / 지상 5층 중 지상 3, 4층
건폐율/용적률	49.97% / 234.94%
준공연도	1999.03.04.
엘리베이터	승용 4대
주차대수	총 375대(옥내자주 347대, 옥외자주 28대)
Asking Price	45,000백만원

입지 및 교통

- 2호선, 분당선 환승역인 선릉역에 도보 10분 거리이며 왕복 5차선 도로변에 접하여 접근성 양호함

Leasing Point

- 아파트단지 도로 돌러싸여 있어 배후 수요가 풍부함
- 사옥, 병원, 투자용 부동산으로 최적



고객부동산 관리현황 (PM/FM)

| 교보생명 사옥(38개 동) 및 관계사 빌딩(6개 동) 총 682,222㎡ |



교보생명 광화문 본사사옥 (94,634㎡)
서울 종로구 종로1가



교보타워 (92,718㎡)
서울 서초구 서초동



교보증권빌딩 (40,948㎡)
서울 영등포구 여의도동

| 일반기업빌딩(62개 동) 총 1,189,745㎡ |



KDB생명타워 (82,156㎡)
서울 용산구 동자동



금융투자협회 (39,395㎡)
서울 영등포구 여의도동



송파농협 (46,172㎡)
서울 송파구 문정동



카이트타워 (34,461㎡)
서울 강남구 역삼동



동인생명빌딩 (34,737㎡)
서울 서초구 서초동



KB증권빌딩 (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(38개동) 총 1,163,602㎡ |



서이찬센터 (27,015㎡)
경기도 이천시 마장면



N-Square_공용공간 (47,780㎡)
성남시 분당구 삼평동



메이플트리 백업1센터 (32,898㎡)
경기도 용인시 처안구 백암면



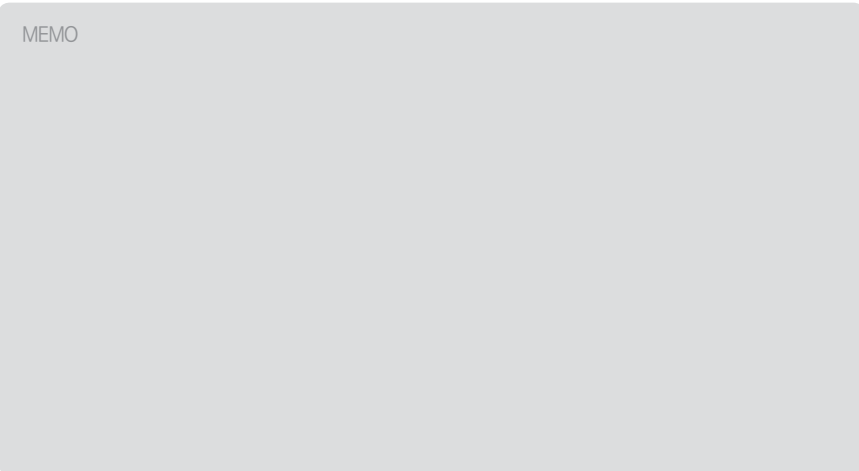
호텔신라 제주 (56,162㎡)
제주 서귀포시 중문동



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 이사 (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 정해운 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

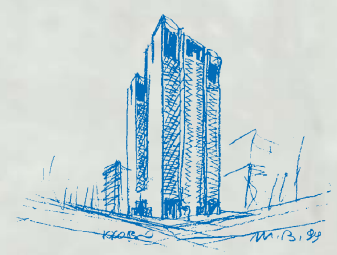
- P M 1 팀 손현수 팀장 (02. 2210. 2030)
- P M 2 팀 박종언 팀장 (02. 2210. 2008)
- 물류사업부 김종윤 부장 (02. 2210. 2080)

■ 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)



본 보고서에 수록된 자료 및 정보는 당사의 사전 동의 없이 임의로 사용될 수 없습니다.
본 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나, 본문에 수록된 일체의 내용에 대해 정확성 및 완전성을 보장하지 않으며 본 자료와 관련한 투자 의사결정은 투자자의 판단에 있음을 알려드립니다.