

OFFICE MARKET REPORT

2020년 1분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX

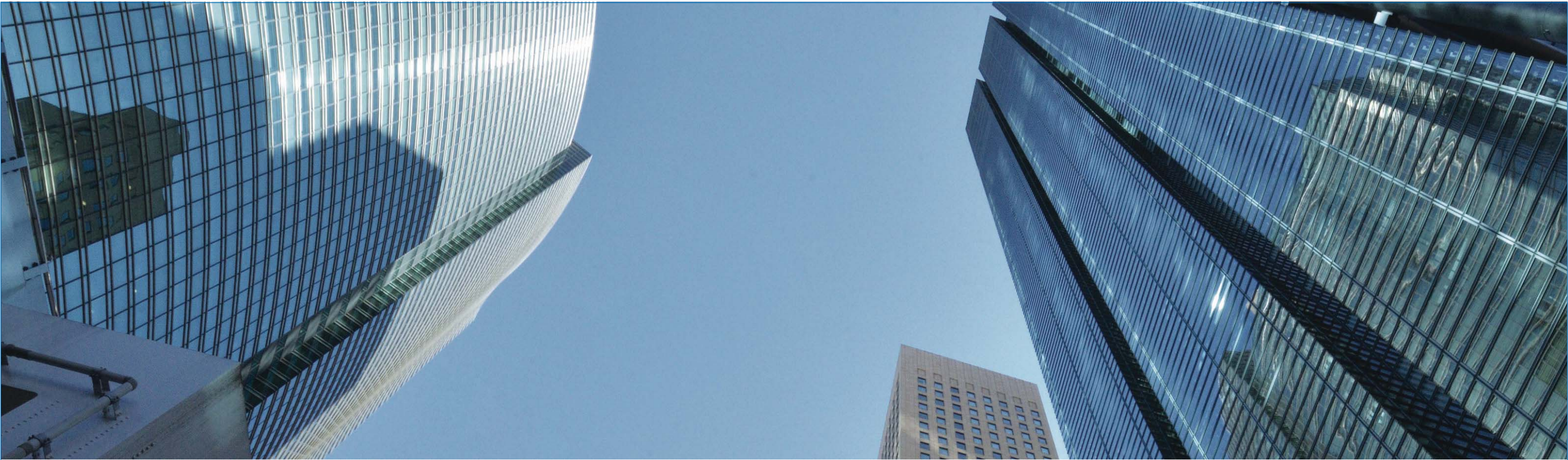
부동산 거래시장

SUMMARY

오피스 신규공급

오피스 임대시장





Company Overview

회사명
교보리얼코 주식회사

대표이사
김상진

설립일
1979년 11월 15일

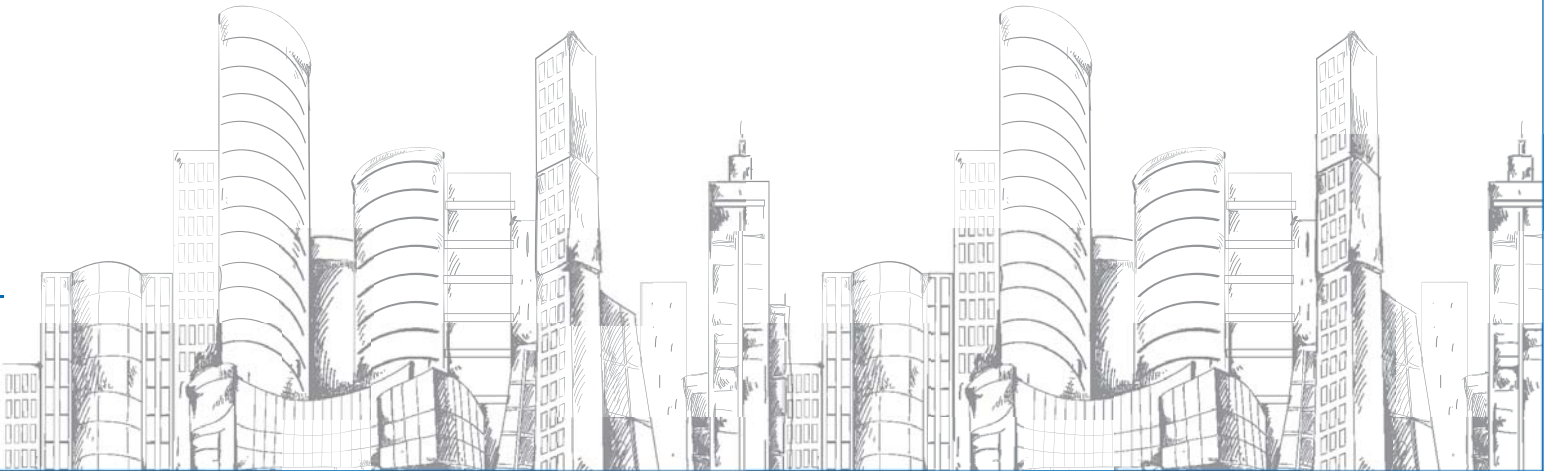
조직
5본부 2실 17팀 4지부

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

PM/FM 규모
교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 143개 빌딩
(연면적 2,995,432㎡)

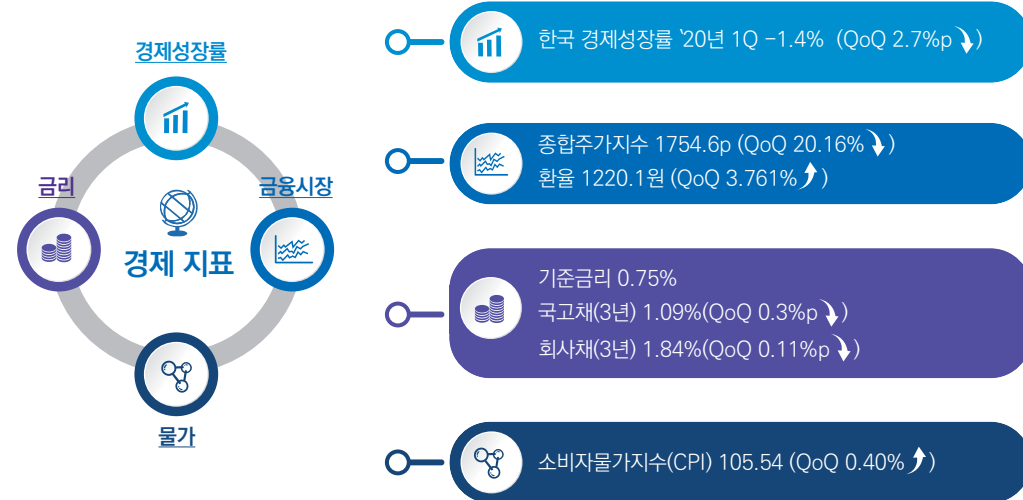
Contents

05	Market Index	17	오피스 임대시장 도심권(CBD) 강남권(GBD) 여의도권(YBD) 서울기타권(Others) 분당권(BBD) 6대 광역시
06	Summary		
07	부동산 거래시장 오피스 거래시장 부동산 간접투자시장		
15	오피스 신규공급	27	Kyoborealco Business Kyoborealco News Leasing Information Transaction Information 고객부동산 관리현황(PM/FM)



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

경제 지표

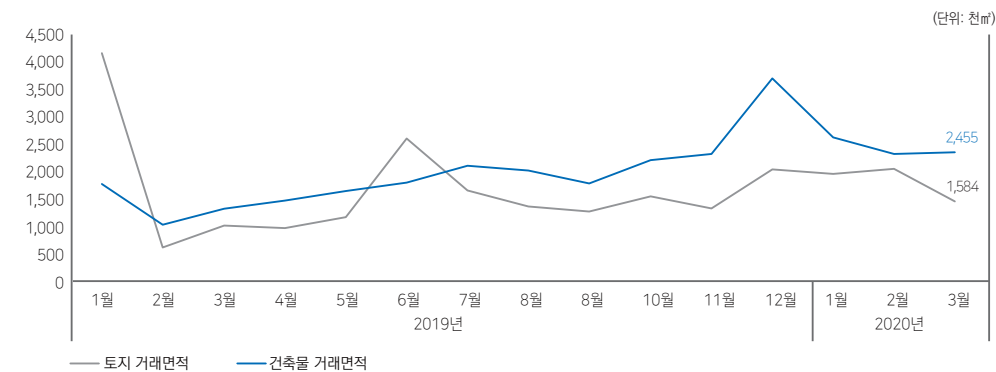


※ 자료 : 한국은행
※ YoY : 전년 동기 대비, QoQ : 전분기 대비

부동산 관련 지표

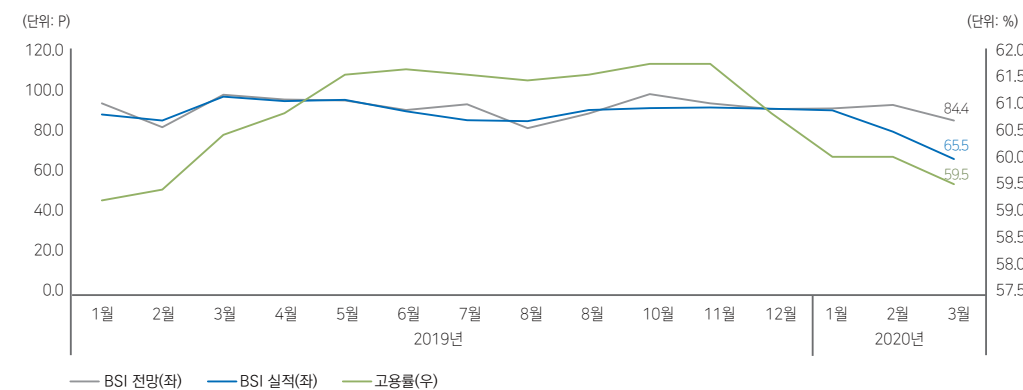
- ▶ 서울시 건축물 거래면적 증가세, 토지 거래면적 감소세
- ▶ BSI 전망·실적 및 고용률 하락세

서울시 토지 및 건축물 거래현황



※ 자료 : 한국감정원

BSI 전망·실적 및 고용률



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

Summary

오피스 거래시장

거래 총액	1조 7732억원	672억원 ↑
총 거래 면적	261천㎡	8천㎡ ↓
3.3㎡당 거래가	2,243만원	44만원 ↑
Cap rate	4.18%	0.09%p ↑

주요 사례

CBD	• 남산스퀘어 • 오렌지센터
GBD	• 참존대치사옥 • 코스모빌딩 • 아이에스빌딩
YBD	• 삼성생명 여의도빌딩
OTHERS	• 엠디엠타워 당산

부동산 간접투자 시장

부동산 펀드

펀드 설정액	742,906억원	42,906억원 ↓
설정 건수	137건	77건 ↓

부동산 리츠

리츠 인가·등록 건수	16건	6건 ↓
자산	51.4조	27천억원 ↑

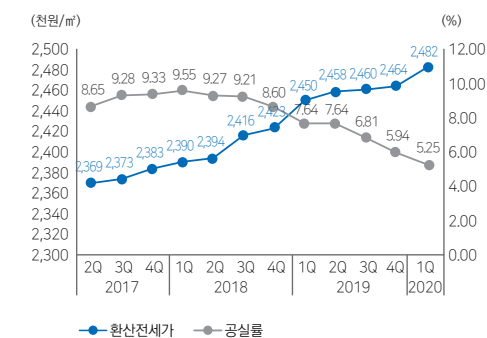
오피스 임대시장

서울 전체

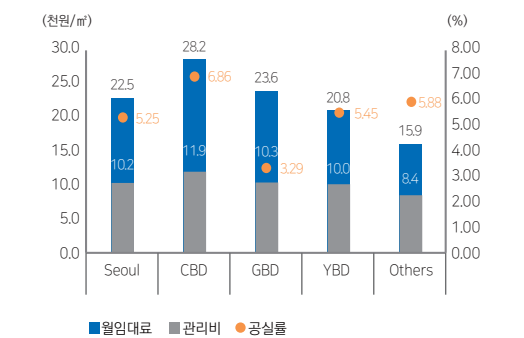
공실률	5.25%	0.69%p ↓
환산전세가	2,482천원/㎡	0.73% ↑

월임대료	22.5천원/㎡	0.73% ↑
관리비	10.2천원/㎡	0.61% ↑

서울 환산전세가 · 공실률 추이



당분기 권역별 월임대료 · 관리비 · 공실률



오피스 신규공급

공급 빌딩수	4개	3개 ↓
공급 연면적	62,689㎡	108,313㎡ ↓
업무시설 연면적	32,896㎡	57,512㎡ ↓

주요 사례

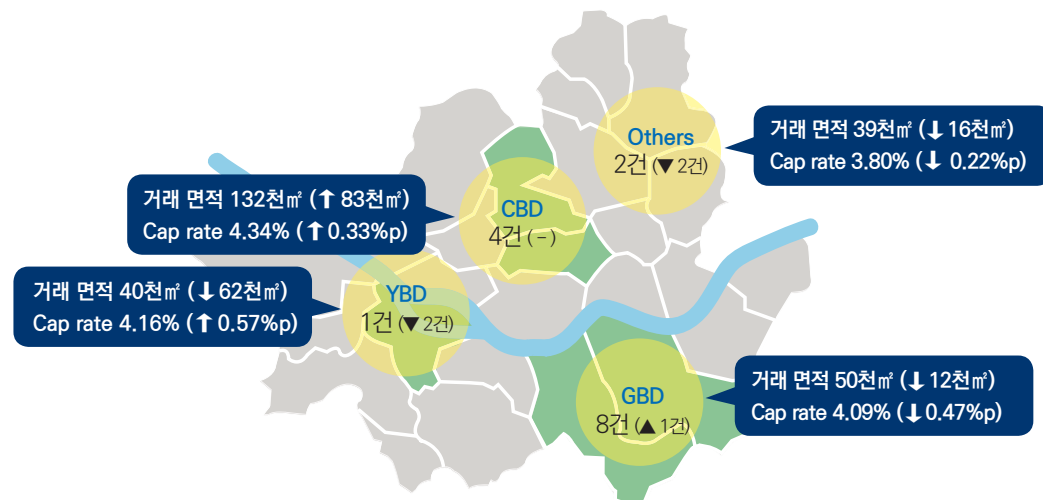
GBD	• EG빌딩 • 현대백화점 본사
OTHERS	• 일양빌딩 신관 • 마곡NY타워

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

거래 및 투자동향

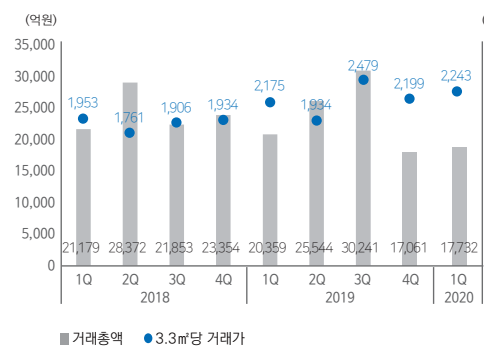
서울 오피스 거래 총액은 1조 7,732억원으로 전분기 대비 672억원 증가하여 유사한 수준으로 나타났으며 CBD권역은 남산스퀘어, 오렌지센터 등 대형 오피스 거래가 발생했으나 타 권역은 중소형 오피스 거래가 주를 이루고 있음

거래 총액 **1조 7,732억원** (↑ 672억원)
총 거래 면적 **261천㎡** (↓ 8천㎡)
3.3㎡당 거래가 **2,243만원** (↑ 44만원)
Cap rate **4.18%** (↑ 0.09%p)

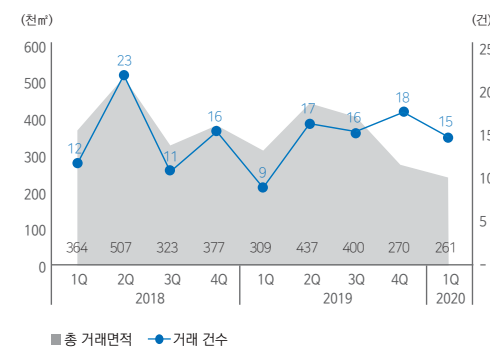


주) 괄호 안은 전 분기대비 변동치를 의미하며, 공란인 것은 전 분기 수치가 없는 경우임
평당 거래가와 Cap.Rate는 비교대상 수치가 없는 경우 공란으로 표시함
거래사례가 있음에도 Cap.Rate 수치가 없는 것은 자사사용이거나 임대료 조사가 이뤄지지 않은 경우, 해당 거래사례가 권역을 대표한다고 보기 어려운 경우임

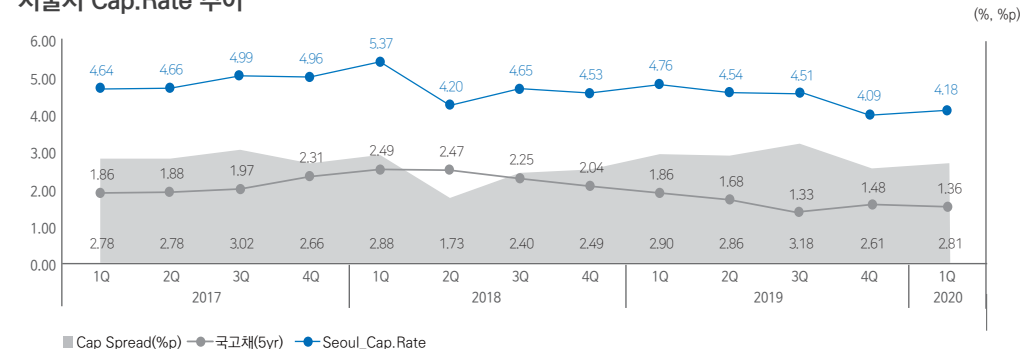
서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이



서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



서울시 Cap.Rate 추이



거래 및 투자동향

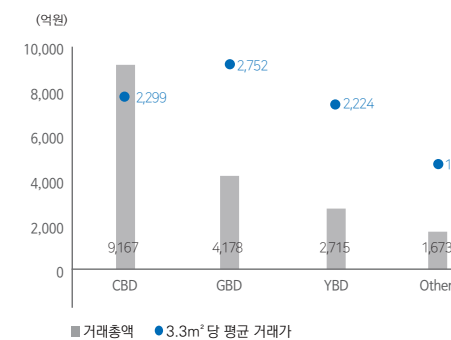
오피스빌딩 15건 거래 완료 / 3.3㎡당 거래가 약 2,243만원

1분기 서울시 전 권역에서 총 15건이 거래 완료되었으며 거래 건수 및 면적은 감소하였고 거래 총액은 증가함
도심권역 남산스퀘어, 오렌지센터 등 대형 오피스 거래로 인해 전 권역 내 거래면적이 가장 크게 나타남
오피스 매매가 활발히 이루어졌던 강남권역은 최근 중소형빌딩의 매매가 주를 이루고 있어 거래 건수 대비 거래 총액은 낮게 형성됨

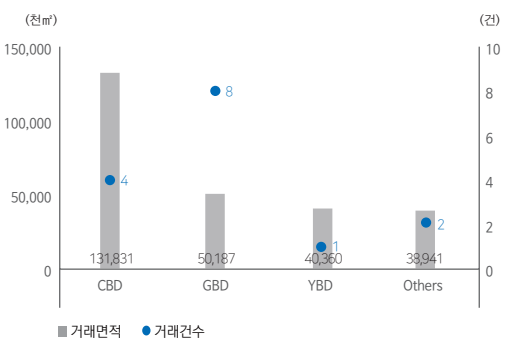
여의도권역은 전분기 대비 당분기 거래가 1건으로 희소하게 나타남

법인간 거래 비중이 당 분기 거래의 대부분을 차지했으며 사옥용도로 매입하는 거래가 다수 발생함

서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가

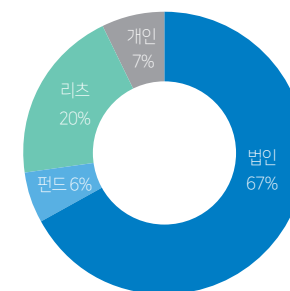


서울시 권역별 거래면적 및 거래건수



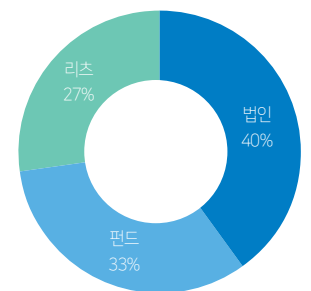
매도자 유형별 현황

(거래건수, %)



매수자 유형별 현황

(거래건수, %)



20. 2Q 거래시장 전망

GBD

SEI타워,
글라스타워

코람코자산운용
퍼시픽자산운용 우협 선정,
우미건설 전략적 투자자로
유치

Others

트윈시티남산

KB자산운용
이지스자산운용 우협
선정, 리츠 상장 추진
(우협선정)

문래동 영시티

베스타스자산운용
SK D&D, NH투자증권
컨소시엄 우협 선정,
리츠 상장 추진

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD

남산스퀘어, 오렌지센터, 대일빌딩 등 총 4건 거래 완료

당분기 도심권역은 4건, 9,167억원의 거래가 완료되었음

남산스퀘어(舊 극동빌딩)은 5,050억원에 거래되어 당분기 도심권역 내 가장 큰 거래금액을 보였으며 2009년 국민연금이 GE자산관리(現 코레이트투자운용)가 만든 리츠를 통해 매입 후 11년 만에 투자금을 회수하였으며 약 1,950억원의 매각 차익을 실현함

오렌지센터 또한 국민연금이 맥쿼리코리아(現 ARA코리아 인수) 리츠를 통해 매입 후 12년 만에 NH아문디 자산운용으로 손바뀜에 발생하였으며 약 955억원의 매각 차익을 실현함

빌딩명	남산스퀘어	오렌지센터	대일빌딩	알파빌딩
소재지	서울시 중구 충무로3가 60-1	서울시 중구 순화동 53	서울시 중구 남대문로1가 18	서울시 종로구 서린동 70
거래면적 (㎡)	75,252	34,173	8,887	13,519
매도자	코레이트투자운용	ARA코리아	DGB자산운용	인트러스투자운용
매도자 유형	리츠	리츠	펀드	리츠
매수자	이지스자산운용	NH아문디자산운용	신한리츠운용	인트러스투자운용
매수자 유형	펀드	펀드	리츠	펀드
거래금액 (억원)	5,050	2,520	680	917
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,218	2,438	2,530	2,242



▲ 남산스퀘어



▲ 오렌지센터



▲ 대일빌딩



▲ 알파빌딩

주요 거래 사례

강남권 GBD

참존대치사옥, 파이낸셜뉴스빌딩, 아이에스빌딩 등 중소형빌딩 8건 거래 완료

당분기 강남권역은 8건, 4,178억원의 거래가 완료되었으며 중소형빌딩 위주로 거래가 이뤄짐

강남 교보타워 사거리에 접한 어반하이브는 1,370억원에 거래되어 당분기 강남권역 내 가장 큰 거래금액을 보였으며 3.3㎡당 4,455만원으로 높은 평당가를 기록함

빌딩명	파이낸셜뉴스빌딩	코스모빌딩	참존대치사옥	어반하이브	중앙화촌빌딩
소재지	서울시 서초구 서초동 1338-23	서울시 서초구 서초동 1534-5	서울시 강남구 대치동 1008-3	서울시 강남구 논현동 200-7	서울시 서초구 서초동 1303-3
거래면적 (㎡)	4,843	4,224	11,385	10,167	5,765
매도자	(주)클리포드	한국자산관리공사	(주)오주아이앤에이	(주)어반하이브	(주)중앙화촌기업
매도자 유형	법인	법인	법인	법인	법인
매수자	파이낸셜뉴스신문(주)	코스모화학(주)	메테우스자산운용	(주)덕산종합건설	케이리츠투자운용
매수자 유형	법인	법인	펀드	법인	리츠
거래금액 (억원)	360	383	780	1,370	500
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,457	2,996	2,265	4,455	2,867



▲ 파이낸셜뉴스빌딩



▲ 코스모빌딩



▲ 참존대치사옥



▲ 어반하이브



▲ 중앙화촌빌딩

주요 거래 사례

여의도권 YBD

삼성생명 여의도빌딩 등 1건 거래 완료

BNK자산운용(주)이 BNK금융그룹의 사옥 용도로 매수한 삼성생명 여의도빌딩은 약 1만 2천평 규모의 오피스로 거래금액 2,715억원을 기록하였으며 3.3㎡당 2,224만원에 거래되어 여의도권역 내 역대 최대 평단가를 기록함

현재 해당 빌딩에는 BNK투자증권, BNK자산운용 등 BNK금융 계열사가 대거 입주해 있는 상태임

빌딩명	삼성생명여의도빌딩
소재지	서울시 영등포구 여의도동 23-10
거래면적 (㎡)	40,360
매도자	삼성생명보험(주)
매도자 유형	법인
매수자	BNK자산운용(주)
매수자 유형	펀드
거래금액 (억원)	2,715
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,224



주요 거래 사례

기타권 Others

엠디엠타워 당산, 앤디타워 등 오피스 2건 거래

당분기 서울기타권역은 2건, 1,673억원의 거래가 완료되었음

엠디엠타워 당산은 과거 삼성생명이 사옥으로 보유하던 중 2018년 세일앤드리스백 방식으로 엠디엠그룹에 매각함. 이후 엠디엠그룹은 NH농협리츠운용에 매각하였고, NH농협리츠운용은 엠디엠타워 당산, 수원 인계타워를 기존 분당스퀘어 리츠에 자(子)리츠로 편입할 계획인 것으로 보임

빌딩명	엠디엠타워 당산	앤디타워
소재지	서울시 영등포구 당산동4가 38-1	서울시 강서구 등촌동 656-18
거래면적 (㎡)	27,992	10,949
매도자	(주)엠디엠	(주)앤디포스
매도자 유형	법인	법인
매수자	NH농협리츠운용	한국건강관리협회
매수자 유형	리츠	법인
거래금액 (억원)	1,303	370
3.3㎡당 거래금액 (만원)	1,539	1,116



부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산 펀드

펀드 설정액 **4조2,906억원** (↘ 28,963억원)
설정 건수 **137건** (↘ 77건)

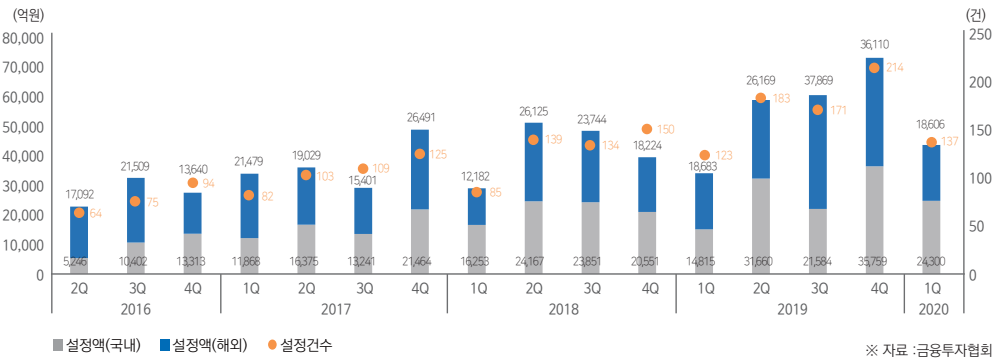
펀드 설정액·건수 전분기 대비 감소

코로나19 확산 공포에 따른 국제 금융시장의 충격으로 해외 부동산 투자시장을 비롯해 국내 부동산 투자시장에 대한 펀드 설정이 감소세를 보이고 있음

국내 펀드 비율은 증가했으나 국내 2조 4,300억원, 해외 1조 8,606억원이 설정되어 전 분기 대비 국내외 펀드 설정액이 크게 감소함

국내는 개발사업, 실물 자산, 대출 채권 등 다양한 상품에 대한 투자가 실행되었으며 해외는 미국, 독일 등 국가의 실물 자산 등에 대한 투자가 이뤄짐

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



1분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
서울 용산구 소재 임대주택	디디아이와이에스40위탁관리부동산투자회사	국내	1월	디앤디인베스트먼트
김포골드선 사우역 인근 도시개발사업의 브릿지존	DS증권사우부동산전문투자형사모투자신탁제1호	국내	1월	디에스투자증권
미국 상장 리츠인 삼성누버거버넌미국리츠모투자신탁에 투자	삼성누버거버넌미국리츠모투자신탁[REITs-재간접형]	해외	1월	삼성자산운용
마포구 서교동 소재 복합시설	이지스전문투자형사모부동산투자신탁제331호(운용)	국내	1월	이지스자산운용주식회사
서울 중구 소재 남산스퀘어	이지스전문투자형사모부동산투자신탁제222호	국내	1월	이지스자산운용주식회사
천안 한화 갤럭시아 센터시티	코람코기치부가형부동산제2의3호위탁관리부동산투자회사	국내	1월	코람코자산운용
독일 프랑크푸르트 소재 오피스	파시픽전문투자형사모부동산투자신탁제36 호	해외	1월	파시픽자산운용
제주 신세계조선호텔 개발사업에 대한 선순위 PF대출채권	리치먼드전문투자형사모부동산투자신탁90호	국내	2월	리치먼드자산운용
대구 동구 신천동 소재 개발사업 토지계약금 대출채권	리치먼드전문투자형사모부동산투자신탁89호	국내	2월	리치먼드자산운용
전세계 주요 부동산 및 다양한 섹터 리츠에 투자	메리츠글로벌리츠부동산투자신탁[리츠-재간접형]	혼합	2월	메리츠자산운용
영등포구 여의도동 소재 파크원 오피스 재간접	RG파크원전문투자형사모부동산투자신탁제1호	해외	2월	알지자산운용
홍플러스 3개점(울산, 구미광명, 시화)	유경공모부동산투자신탁제3호(운용) / 에스엘에서는 ~(운용) 부분 제외됨	국내	2월	유경피에스자산운용
제주도 제주시 소재 제주 신라스테이	이지스전문투자형사모부동산투자신탁33호(1종)	국내	2월	이지스자산운용주식회사
성동구 성수동 소재 지식산업센터 리테일 우선주	리치먼드전문투자형사모부동산투자신탁91호	국내	3월	리치먼드자산운용
리츠와 부동산펀드에 투자	미래에셋밸런스리츠부동산투자신탁(재간접형)	혼합	3월	미래에셋자산운용
동작구 본동 소재 나인노들(유) 개발사업 부동산 담보 대출	RG히스토리노광진전문투자형사모부동산투자신탁제1호	국내	3월	알지자산운용
성동구 성수동 소재 아크로 서울 프로젝트	엘비전문투자형27호사모부동산투자회사	국내	3월	엘비자산운용

※ 조사기간 : 2020.1.1. ~ 2020.3.31.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

리츠

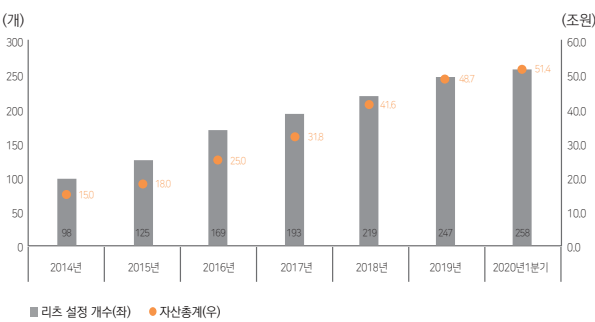
리츠 인가·등록 건수 **16건** (↘ 6건)
자산 **51.4조** (↗ 27천억원)

2020년 1분기 리츠 인가·등록 개수는 258개, 자산 51.4조 원(2020년 1분기 기준)으로 지속적 증가세

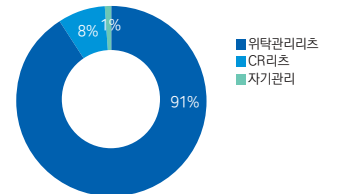
리츠 유형별로는 위탁관리 리츠 비율이 91%로 가장 높고, 부동산 유형별로는 주택 61%, 오피스 23%, 리테일 10.5% 순으로 높게 나타남

당분기에는 위탁관리리츠 16건에 대한 신규 인가·등록이 이루어졌으며 투자대상은 오피스 2건, 복합형 2건, 리테일 4건, 주택 8건으로 조사됨

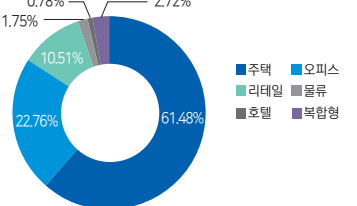
리츠 자산총계 및 인가·등록 개수 추이



리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



1분기 리츠 인가·등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인기일
위탁 관리	주식회사 하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	대전광역시 서구 힐릭스빌딩	2020-01-09
	주식회사 디디아이와이에스40위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트 주식회사	서울시 용산구 소재 도시형생활주택	2020-01-21
	(주)유미대한제23호인기임대주택위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁(주)	경상북도 경산시 하양지구 소재 공동주택 및 부대복리시설	2020-02-05
	(주)제일풍경제대한제24호위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁(주)	경기도 하남시 소재 공공지원인기임대주택	2020-02-18
	(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁(주)	인천 검단신도시 ABSBL 일원에 공공지원인기임대주택	2020-02-18
	주식회사제이알글로벌위탁관리부동산투자회사	제이알투자운용(주)	제이알제26호위탁관리부동산투자회사 주식	2020-02-21
	주식회사 미래에셋엠스제1호위탁관리부동산투자회사	미래에셋자산운용(주)	수원시 영통구 소재 광고센터물류로지오시티 내 상업시설 및 문화시설	2020-02-25
	주식회사디디아이와이에스280위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트 주식회사	서울시 성동구 소재 지식산업센터 자충부 내 일부 상업시설	2020-02-25
	주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	엔에이치농협리츠운용 주식회사	서울시 영등포구 소재 엠디엔타워 당산 및 경기도 수원시 소재 엠디엔타워 인계	2020-02-26
	(주)원청년주대우케이원제9호위탁관리부동산투자회사	(주)한국토지신탁	수원시 고당지구 소재 공동주택 및 근린생활시설	2020-03-09
등록	(주)제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	충청북도 충주시 소재 공공지원인기임대주택 및 근린생활시설	2020-03-17
	주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	부산광역시 사하구 소재 공공지원인기임대주택 및 근린생활시설	2020-03-17
	주식회사 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	대전광역시 유성구 소재 공공지원인기임대주택 및 근린생활시설	2020-03-17
	(주)판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사	(주)케이리츠투자운용	경기도 성남시 소재 오피스텔 및 근린생활시설	2020-03-30
	(주)코람코기치부가형부동산제2의3호위탁관리부동산투자회사	(주)코람코자산신탁	천안 갤럭시아 센터시티	2020-01-31
	서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사	서울투자운용주식회사	도시재생사업으로 조성되는 시설 등을 매입 및 임대 운용	2020-03-13

오피스 신규 공급

1Q 공급현황

공급 빌딩수 **4개** (↘ 3개)

공급 연면적 **62,689㎡** (↘ 108,313㎡)

업무시설 연면적 **32,896㎡** (↘ 57,512㎡)

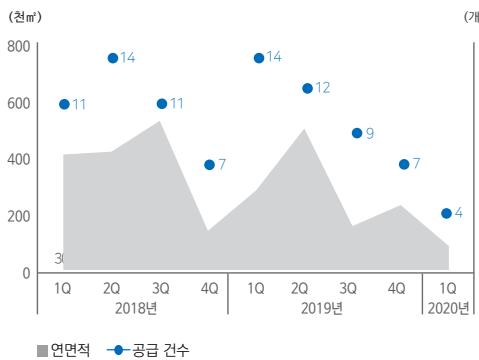
강남권, 기타권역을 중심으로 중소형 오피스 신규 공급

전분기와 마찬가지로 서울 주요 권역 내 오피스 신규 공급은 저조함

강남권역은 EG빌딩, 현대백화점 본사 등 2개 오피스가 신규공급 되었으며 기존 사옥이었던 압구정 금강쇼핑 센터에는 계열사인 현대리바트가 입주할 계획으로 알려짐. EG빌딩은 현대백화점 본사 맞은 편에 위치해 있으며 지상 1~9층 카카오 입주 예정임

서울기타권역은 마곡지구에 섹션오피스인 마곡 NY타워, 마포구 염리동에 일양빌딩 신관이 신규 공급되었음

서울 오피스 신규공급 추이



신규공급 오피스 주요 임차인

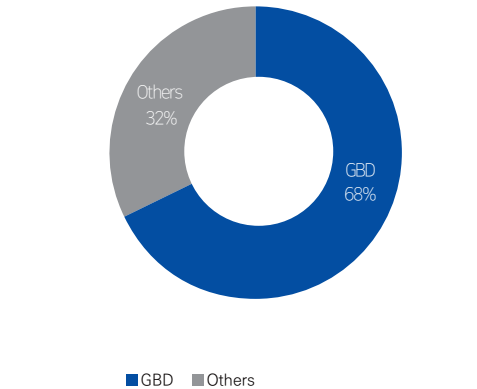
권역	빌딩명	주요 임차인
GBD	현대백화점 본사	현대백화점 그룹
	EG빌딩	카카오

권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	-	-	-
GBD	2개 (▼ 1개)	42,337㎡ (▲ 28천㎡)	23,172㎡ (▲ 16천㎡)
YBD	-	-	-
OTHERS	2개 (▼ 2개)	20,352㎡ (▼ 137천㎡)	9,724㎡ (▼ 74천㎡)

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

권역별 공급면적 비율



2Q 공급전망

공급 예정 빌딩수 **3개**

공급 예정 연면적 **약 230천㎡**

도심권역을 중심으로 오피스 공급 예정

2020년 2분기 공급 예정 오피스는 총 3건이며 CBD권역 내 SG타워, 게이트타워 등 대형 오피스 공급 예정임
Others권역 내 마곡지구 분양형 오피스인 노벨리타워 공급 예정임

주요 신규공급 빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	EG빌딩	강남구 대치동	13,622	B4 / 15F	
	현대백화점 본사	강남구 대치동	28,715	B6 / 14F	
GBD (2개 빌딩)			42,337		
Others	일양빌딩 신관	마포구 염리동	4,942	B1 / 5F	
	마곡NY타워	강서구 마곡동	15,410	B4 / 11F	섹션오피스
Others (2개 빌딩)			20,352		



2018년 1분기부터 2019년 4분기까지 공급된 1만평 이상 주요 오피스

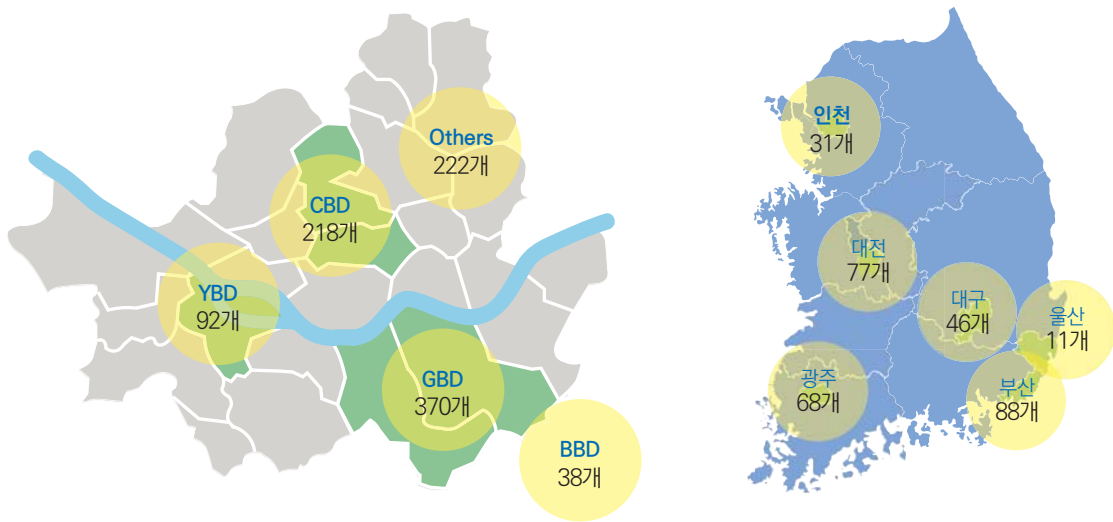
권역	공급시기	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)	층수
CBD	2018. 2Q	남대문로4가 복합시설	종로구	10,432	B6 / 20F
	2018. 3Q	센트로폴리스	종로구	42,796	B8 / 26F
	2019. 2Q	APEX타워	종로구	11,571	B7 / 20F
	2019. 2Q	을지트윈타워(써밋타워)	종로구	44,369	B8 / 20F
GBD	2018. 2Q	청담스퀘어(삼성생명 청담동빌딩)	강남구	12,843	B8 / 16F
	2018. 2Q	삼성생명 일원동빌딩	강남구	23,065	B7 / 9F
	2018. 2Q	루첸타워	강남구	13,817	B6 / 20F
	2018. 3Q	강남N타워	강남구	15,466	B7 / 24F
YBD	2019. 1Q	호반파크 2	서초구	13,783	B4 / 10F
	2018. 1Q	The-K Tower	영등포구	25,208	B5 / 27F
	2018. 1Q	NH송파농협	송파구	13,968	B5 / 14F
	2018. 1Q	서브원 복합시설	강서구	17,262	B5 / 12F
Others	2018. 3Q	애경타워	마포구	16,319	17F
	2018. 4Q	문영 퀸즈파크11차	강서구	13,073	B5 / 12F
	2019. 2Q	한양타워	송파구	12,371	B6 / 13F
	2019. 4Q	파인스퀘어	강서구	12,321	B4 / 10F
	2019. 4Q	상암JTBC빌딩	마포구	11,107	B1 / 14F
	2019. 4Q	용산트레이드센터	용산구	19,015	B7 / 19F

오피스 임대시장

조사 개요

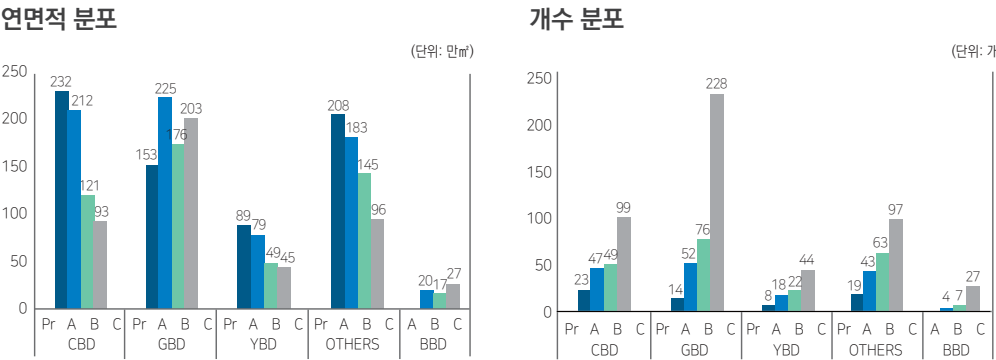
교보리얼코는 2004년부터 서울 및 분당, 6대 광역시 주요 오피스 빌딩의 공실 및 임대료 조사를 실시함
기업체 사옥(100% 자가 사용 빌딩) 및 개별 분양 오피스, 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스 면적을 기준으로 산정함

조사 기간	조사 내용
2020.1.1. ~ 2020.3.31.	공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향
조사 대상	조사 방법
연면적 3,300㎡ 이상, 주용도 업무시설	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, 부산, 대구, 울산, 광주, 대전

주요 오피스 권역 빌딩 규모별 연면적 및 개수



※ 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	6.86% (↘ 0.60%p)	월임대료	28.2천원/㎡ (↗ 0.60%)
환산전세가	3,103천원/㎡ (↗ 0.57%)	관리비	11.9천원/㎡ (↗ 0.87%)

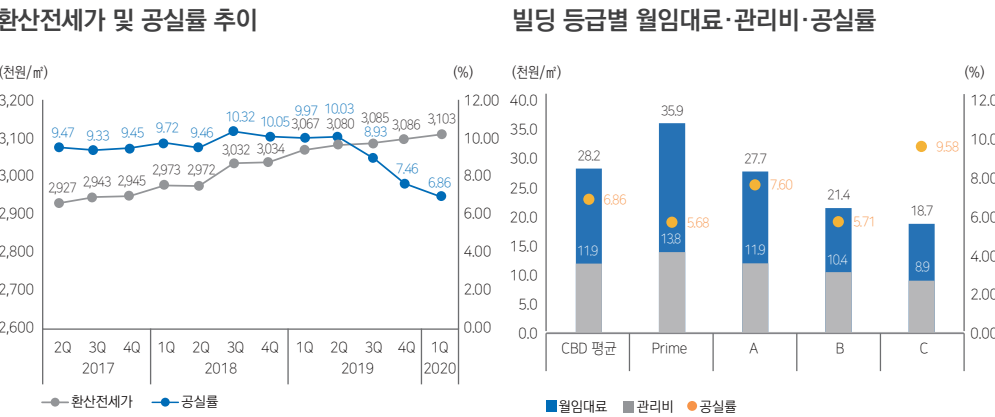
MARKET VIEW

신규공급 없이 타 권역에서의 이전으로 공실률 하락 및 임대료가 소폭 상승

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

임대료는 등급에 상관없이 전반적으로 전분기 대비 소폭 상승함

관리비는 전분기 대비 소폭 상승하였으며 프라임급 빌딩의 관리비 인상이 권역 전체 관리비 수준을 상승시킨 것으로 보임



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
101 파인에비뉴 B동	중구 을지로2가 203	캐롯손해보험	2,463.18
		쏘울에너지	839.05
센트로폴리스	종로구 공평동 64	법무법인 태평양	9,525.02
스테이트타워 남산	중구 회현동2가 88	알리바바 코리아	417.99
콘코디언	종로구 신문로1가 115	저스트코	6,552.86

20.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	입주예정시기
센트로폴리스	IN	맥쿼리그룹	금융	2020. 3Q
	IN	도이치뱅크	은행	2020. 3Q
스테이트타워 남산	IN	엔시스 코리아	IT	2020. 3Q

오피스 임대시장

강남권
GBD

공실률 3.29% (↘ 0.18%p)

월임대료 23.6천원/㎡ (↗ 1.24%)

환산전세가 2,578천원/㎡ (↗ 0.19%)

관리비 10.3천원/㎡ (↗ 0.73%)

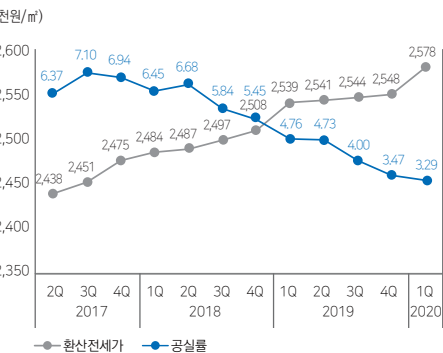
MARKET VIEW

전체적으로 공실 해소 및 양호한 임대시장 형성

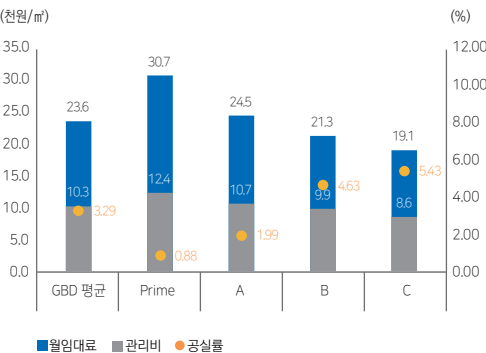
GBD권역 공실률은 3.29%로 최근 7년간 가장 낮은 공실률을 기록하였으며, 중대형빌딩 동부금융센터와 삼성생명 대치타워에서 계열사 관련 임차사 입주 증가 및 소형빌딩의 사무실 입주 등이 공실률 하락을 견인함

교보 강남타워, 랜드마크타워 등 Prime, A급 오피스를 중심으로 보증금과 임대료가 상승함

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
에이프로스퀘어	서초구 서초동 1309-9	씨프트업	1,689
대릉서초타워	서초구 서초동 1337-20	더리본	1,269.5

20.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	입주예정시기
삼성생명 서초타워	IN	키오시아코리아	반도체	2020.2Q
보전빌딩(동관)	IN	세인관세법인	법무법인	2020.2Q

여의도권
YBD

공실률 5.45% (↘ 0.51%p)

월임대료 20.8천원/㎡ (↗ 0.27%)

환산전세가 2,287천원/㎡ (↗ 0.27%)

관리비 10.0천원/㎡ (↗ 0.48%)

MARKET VIEW

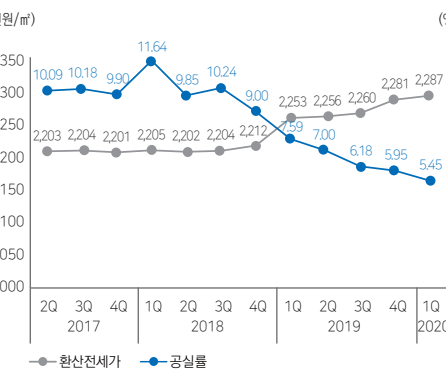
Prime급, A급 오피스의 공실 해소로 인한 권역 공실률 감소

YBD권역 공실률은 2018년 1분기 이후로 지속적인 하락세를 보이고 있으며 당분기 공실률은 5.45%로 전분기 대비 0.51% 하락함

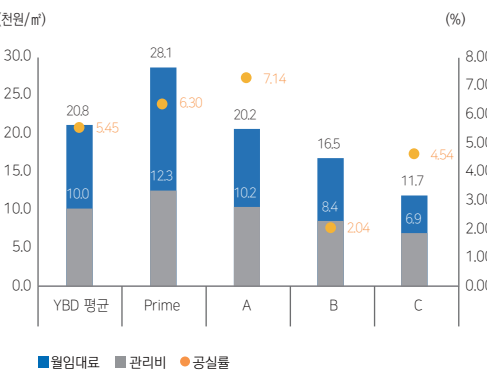
지난 2019년 오피스 신규 공급이 발생하지 않았으며 한화생명 63빌딩(자가사용), 삼성생명 여의도빌딩, 파이낸스타워 등 Prime, A급 오피스의 공실 해소가 전체 권역 공실률 하락에 큰 영향을 줌

임대료 · 관리비는 A급, B급 오피스의 경우 KTB빌딩, SK빌딩 등 전분기 대비 상승하였으며, C급 오피스의 경우 한양빌딩 등 일부 빌딩에서 임대료 · 관리비가 감소한 것으로 조사됨

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
Three IFC	영등포구 여의도동 23	파인스틸캐피탈	306.08
파이낸스타워	영등포구 여의도동 23-8	BNK자산운용	1,960.34
삼성생명 여의도빌딩	영등포구 여의도동 23-10	BNK캐피탈	1,050
주택건설회관	영등포구 여의도동 45-11	(주)엔터플	651.24
해운빌딩	영등포구 여의도동 14-34	SF Express	837.66

오피스 임대시장

서울기타권
OTHERS

공실률 5.88% (↓1.5%p)

월임대료 15.9천원/㎡ (↗0.37%)

환산전세가 1,764천원/㎡ (↗0.44%)

관리비 8.4천원/㎡ (↗0.10%)

MARKET VIEW

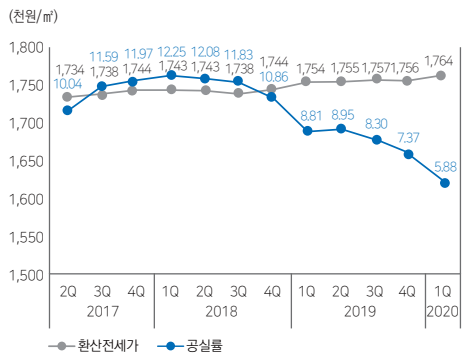
전 등급 오피스의 공실 감소 및 임대료 수준 소폭 증가

당분기 서울기타권역 공실률은 5.88%로 전분기 대비 1.5% 감소하였으며 전 등급 오피스의 공실 해소가 이뤄짐

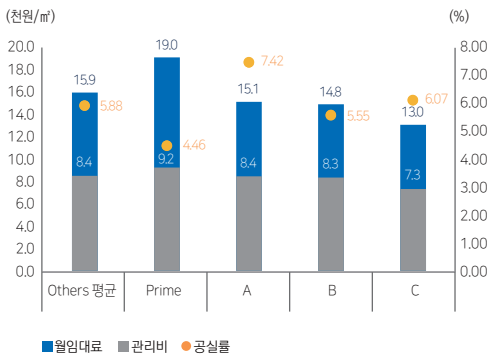
보증금과 임대료는 일부 Prime등급 오피스에서 소폭 인상하였으나 전분기 대비 유사한 수준으로 조사됨

관리비는 한양타워, 이레빌딩 등에서 상승, KBS미디어센터, 케이스퀘어 사당 등 일부 오피스에서 인하하여 전반적으로 소폭 상승함

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
롯데월드타워	송파구 신천동 29	다케다제약	3,541.73
		APR	7,114.68
		유코카캐리어스	1,085.66
루터회관	송파구 신천동 7-20	스트리미	1,458.29
		우아한형제들	1,441.26
누리꿈스퀘어	마포구 상암동 1605	LH	1,047.34

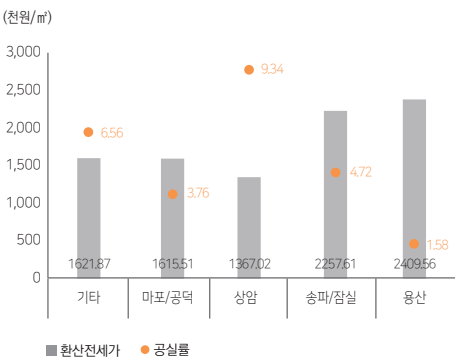
20.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	입주예정시기
롯데월드타워	IN	유한킴벌리	제조	2020년 상반기

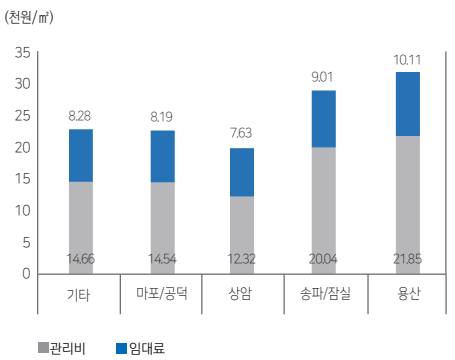
서울기타권 세부 구역 분석



환산전세가 및 공실률



월임대료 · 관리비



▶ 서울기타 권역내 월 임대료 및 관리비는 용산, 송파/잠실 지역이 높은 수준이며, 오피스 공실률은 마포/공덕은 3.76%, 용산 1.58%로 권역내에서 제일 낮은 수준임

서울기타 세부권역 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
	마포구 상암동	
송파/잠실	송파구 잠실동 외	잠실역, 송파역, 종합운동장역, 문정역, 오금역, 경찰병원역 등
용산	용산구 한강로	용산역, 신용산역, 한강진역, 남영역

오피스 임대시장

분당권
BBD

공실률

5.65% (↘ 0.44%p)

월임대료

14.2천원/㎡ (↗ 0.11%)

환산전세가

1,565천원/㎡ (↗ 0.55%)

관리비

7.8천원/㎡ (↗ 0.17%)

MARKET VIEW

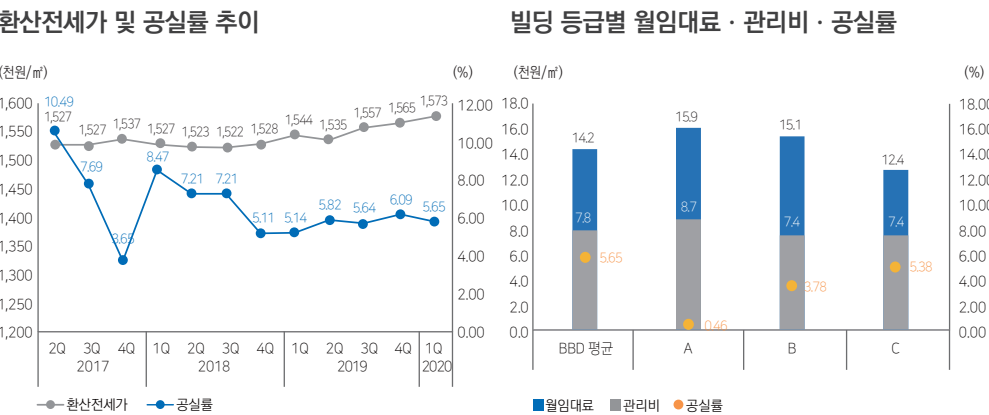
B·C급 빌딩 중심으로 임차인 입주 및 임대료·관리비 상승

BBD권역 공실률은 5.65%로 전분기 대비 0.44% 감소함

탑빌딩 가온미디어 입주, 후너스빌딩 삼성화재 입주, 동양생명빌딩 일반 사무실 입주 등으로 일부 공실 해소가 이루어짐

애플프라자 월드쇼핑 A동 보증금·임대료 상승으로 따라 권역 환산전세가·임대료 수준이 소폭 인상함

관리비는 흥국생명빌딩 관리비 상승으로 따라 권역 관리비 수준이 소폭 인상함



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
탑빌딩	아탑동 361-4	가온미디어	779.47
후너스빌딩	수내동 22-2	삼성화재	667.77

20.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	이전예정시기
우미건설 본사	OUT	우미건설	건설	2020. 3Q

인천

공실률

13.21% (↗ 0.19%p)

환산전세가

927천원/㎡ (↗ 0.10%)

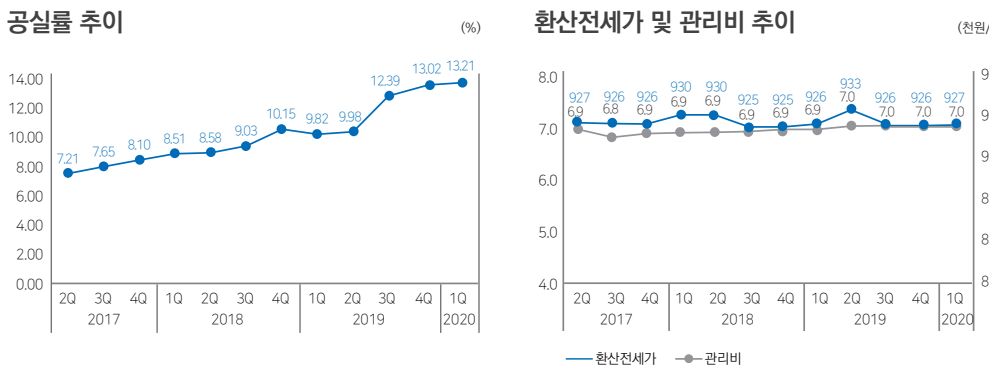
관리비

7.0천원/㎡ (↗ 0.21%)

MARKET VIEW

현대해상화재보험 인천사옥에서 JB캐피탈 입주, 영화빌딩에서 일반 사무실 입주 및 한화생명 증평 등으로 공실률 하락함

부평빌딩에서 보증금·임대료·관리비 소폭 인상함



부산

공실률

10.41% (↘ 0.15%p)

환산전세가

931천원/㎡ (↘ 0.26%)

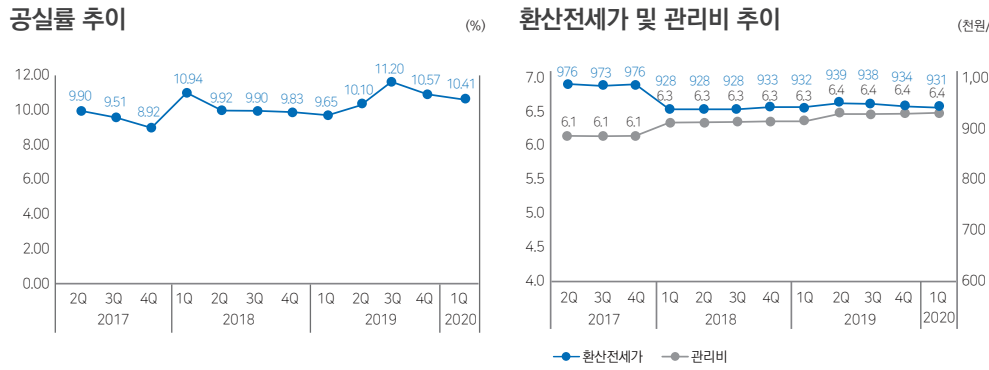
관리비

6.41천원/㎡ (↗ 0.19%)

MARKET VIEW

논원빌딩에서 파크크라상 입주, 삼성화재 초량사옥에서 삼성화재 자가사용, 전문건설공제조합에서 한전 KDN 입주 등으로 공실률 감소함

교보생명 부전동빌딩, 교보생명 중앙동빌딩 보증금·임대료 인하 등으로 환산전세가 소폭 감소하였으며 관리비는 소폭 증가함



오피스 임대시장

대구

공실률

9.92% (↗ 1.19%p)

환산전세가

875천원/㎡ (↗ 0.97%)

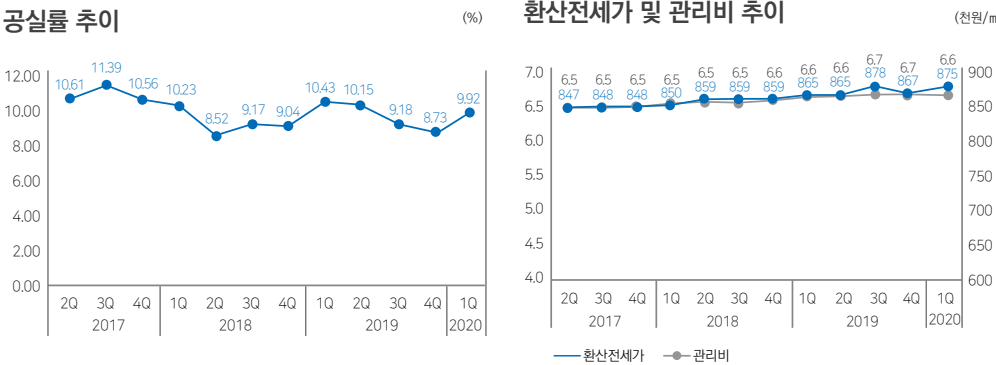
관리비

6.6천원/㎡ (↘ 0.07)

MARKET VIEW

케이씨빌딩에 한화손해보험 입주, 삼성화재 범어사옥에 웅진코웨이 입주, 대성빌딩과 KT대구타워 기존 임차인 증평이 있었으나 대구대우빌딩에 대량 공실발생 및 한국무역협회에 일반 사무실 퇴거 등으로 공실률 감소함

대구대우빌딩에서 보증금 · 임대료 인상, 케이씨빌딩 임대료 인상으로 인해 대구지역 환산전세가 증가함



울산

공실률

12.74 (↗ 0.09%p)

환산전세가

928천원/㎡ (-)

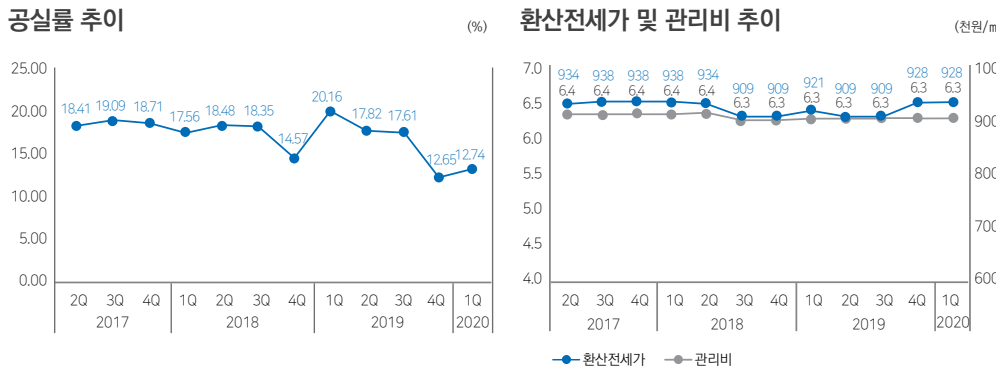
관리비

6.3천원/㎡ (↗ 0.36%)

MARKET VIEW

한화생명빌딩 울산에 일반 사무실 일부 퇴거로 공실률 증가함

한화생명빌딩 울산 관리비 소폭 상승으로 울산지역 관리비가 소폭 증가함



광주

공실률

11.62% (↘ 0.13%p)

환산전세가

697천원/㎡ (↗ 0.55%)

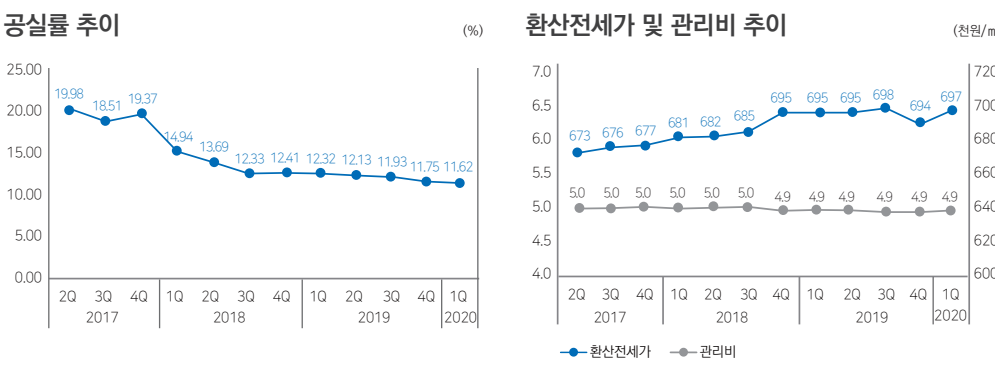
관리비

4.9천원/㎡ (↗ 0.51%)

MARKET VIEW

현대해상 광주타워에 동양생명 감평이 있었으나 삼성화재 광주사옥 일반 사무실 입주, 트윈스빌딩에 중소벤처기업진흥공단 입주 등으로 공실률 감소함

하나은행빌딩 보증금 · 임대료 · 관리비 인상 등으로 인해 전반적으로 광주광역시 환산전세가 · 관리비는 소폭 상승함



대전

공실률

7.37% (↘ 1.08%p)

환산전세가

672천원/㎡ (↗ 0.87%)

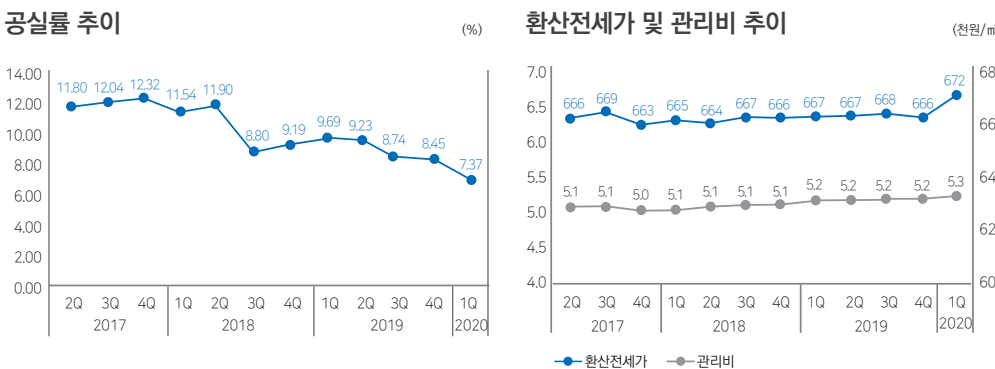
관리비

5.3천원/㎡ (↗ 0.66%)

MARKET VIEW

교직원 공제회관에 공공기관 · 일반사무실 입주 및 자가사용 전환, 명화빌딩에 일반사무실 입주, 월드와이드 빌딩 기존 임차사 증평 등으로 공실률 감소함

한화생명 둔산, 현대해상보험 보증금 인상과 교직원 공제회관, 삼성생명 둔산회관, 전문건설 대전회관 등 임대료 인상으로 인해 환산전세가 상승하였으며, 교직원 공제회관, 사학연금대전회관 등에서 관리비 인상함



부동산 자산가치 value up

자산관리
Property Management

임대차컨설팅
Leasing Marketing

투자자문
Investment Advisory

매매컨설팅
Transaction

인테리어
interior

건설사업관리
Construction Management

Kyoborealco Business



NEWS

교보리얼코 CIMS 국제인증 획득



교보리얼코는 지난해 12월 ISSA(세계청결산업협회)로부터 CIMS(청결산업관리표준) 국제인증을 획득했다.

CIMS(Cleaning Industry Management Standard)는 기존에 쓰고 닦는 단순한 미화서비스에서 나아가 세균감염 관리를 비롯한 선진 서비스를 포함하여 건물의 용도 및 자재의 특성에 맞는 최적의 솔루션을 제공하는 미화관리기준에 특화된 국제인증이다.

교보리얼코는 CIMS 인증을 통하여 인력관리 효율 향상, 관리비용 절감, 전문성 향상 등 빌딩관리 서비스에 대한 전문성과 경쟁력을 인정받게 되었으며, 앞으로 전국에 소재한 관리빌딩에서 이러한 전문 서비스를 제공함으로써 부동산 종합관리서비스 회사로서의 입지와 역량을 더욱 확대해 갈 것이다.

KDB생명 광주사옥 PFM 수주

교보리얼코는 지난 1월 광주광역시 서구에 위치한 KDB생명 광주사옥의 자산관리(PM) 및 시설관리(FM)를 수주했다. KDB생명 광주사옥은 지하 6층, 지상 30층, 연면적 83,490㎡의 대형 빌딩으로 광주광역시에서 3번째로 높은 건물로 알려져 있다.

교보리얼코는 KDB생명 광주사옥의 관리를 맡아 공실문제를 해결하며 건물의 수익성을 확대하는 한편 전국에 소재한 다양한 부동산 자산을 관리해온 경험과 노하우를 바탕으로 빌딩에 맞는 최적화된 관리서비스를 제공하며 KDB생명 광주사옥의 자산가치를 더욱 향상시켜 갈 것이다.



교보리얼코-한울C&S 업무협약 체결



교보리얼코(대표이사 김상진)는 지난 2월 부동산 플랫폼 '사무실찾기'를 운영하고 있는 한울C&S와 업무협약을 체결했다.

한울C&S의 '사무실찾기'는 온라인 부동산 플랫폼으로 수도권 및 전국 광역도시의 사무용 부동산의 위치, 면적, 임대 시세 등의 정보를 제공함과 동시에 교보리얼코의 관리부동산의 임대차 정보를 홍보함으로써 교보리얼코와 임차인을 직접 연결하는 역할에 나설 예정이다.

교보리얼코는 지난해 상업용 부동산 플랫폼 '네모'와 업무협약을 체결한 이어서 이번 '사무실찾기'와 업무협약을 추가하면서 다양한 부동산 정보를 활용하여 고객에게 보다 최적화된 임대차 컨설팅을 제공하기 위한 노력을 이어가고 있다.

Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2075 / 02. 2210. 2062

| 삼환빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 윤니동 98-5
위치	3호선 안국역 도보 4분
연면적	31,403㎡(9499.26py)
빌딩규모	지상 17층 / 지하 3층
준공연도	1980년(2015년 리노베이션)
전용률 (%)	57.18%
기준층면적	임대 611.23py (전용 349.51py)
엘리베이터	총 8대 (승객용 6대)
주차대수	1대/100py



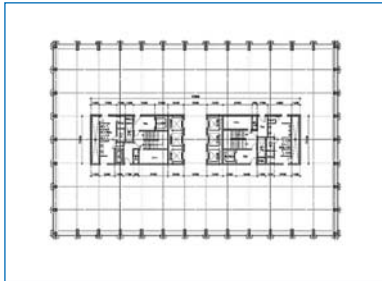
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
B1,1층	각 층별로 상이		750,000	75,000	34,000	즉시
합계	558.45	319.33				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

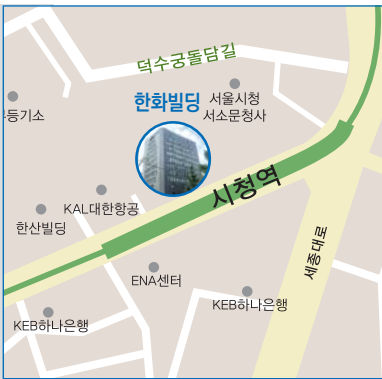
Typical Floor Plan



| 서소문 한화빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 서소문동 34
위치	1, 2호선 시청역 도보 1분
연면적	9,979㎡(3,018.71py)
빌딩규모	지상 13층 / 지하 3층
준공연도	1979년
전용률 (%)	52.37%
기준층면적	임대 270.4py (전용 141.6py)
엘리베이터	총 4대 (승객용 3대)
무로주차	층당 2대



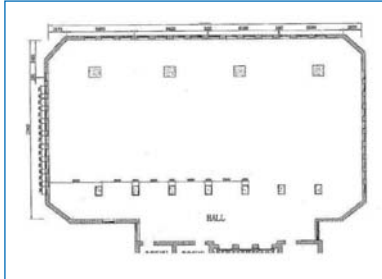
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
2-5, 7, 8층	각 층별로 상이		525,300	52,530	30,900	각 층별로 상이
합계	1,496.71	783.63				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2075 / 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



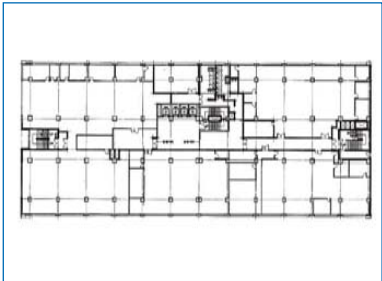
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
5-12층	각 층별로 상이		850,000	85,000	25,000	즉시
합계	4,607.90	3,225.56				

※ 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



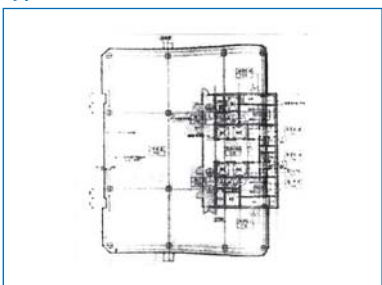
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
4-6, 8, 10, 12-13, 18층	각 층별로 상이		240,000	24,000	21,000	협의
합계	2,506.86	1,383.52				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2057

| SNU장학빌딩 [전속] |



소재지	서울시 마포구 도화동 565
위치	5, 6호선 공덕역 도보 2분
연면적	21,276㎡ (6,436py)
빌딩규모	지상 18층 / 지하 6층
준공연도	2011년
전용률 (%)	48.65%
기준층면적	임대 374py (전용 182py)
엘리베이터	총 4대
주차대수	총 150대

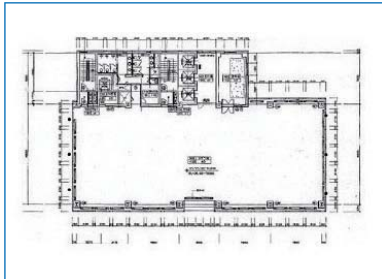


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
6~12	@374.42	@182.36	500,000	50,000	30,000	20년 6월
3	366.39	168.32				
합계	2,987.33	1,444.84				

Typical Floor Plan



| 롯데캐슬 골드파크 4차 업무시설 [전속] |



소재지	서울시 금천구 시흥대로 315
위치	1호선 금천구청역 도보 15분
연면적	10,915㎡ (3,302py)
빌딩규모	지상 15층 / 지하 5층
준공연도	2019년
전용률 (%)	48.44%
기준층면적	임대 230py (전용 111py)
엘리베이터	총 2대
주차대수	총 89대

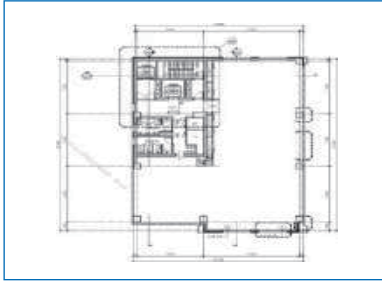


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
7~15	@229.75	@111.28	435,256	40,000	10,000	즉시
3~5			435,256	40,000	10,000	
합계	2,757.00	1,335.36				

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2057

| 애플타워 [전속] |



소재지	서울시 송파구 백제고분로 69
위치	2, 9호선 종합운동장역 도보 3분
연면적	15,674㎡ (4,741py)
빌딩규모	지상 17층 / 지하 6층
준공연도	2003년
전용률 (%)	56.81%
기준층면적	임대 273py (전용 155py)
엘리베이터	총 3대
주차대수	총 73대



Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
7	273.03	155.12	600,000	60,000	30,000	협의
6	273.03	155.12	600,000	60,000	30,000	
5	273.03	155.12	600,000	60,000	30,000	
4	269.20	152.95	600,000	60,000	30,000	
합계	1,088.29	618.31				

Typical Floor Plan



| East Central Tower [전속] |



소재지	서울시 강동구 천호대로 1077
위치	5호선 강동역 직접연결
연면적	100,423㎡ (30,378py)
빌딩규모	지상 36층 / 지하 6층
준공연도	2017년
전용률 (%)	62.97%
기준층면적	임대 871py (전용 542py)
엘리베이터	총 18대
주차대수	총 380대

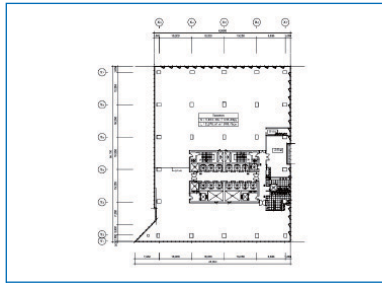


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
4	539.52	339.61	625,000	62,500	33,000	즉시
합계	539.52	339.61				

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM3팀 02. 2210. 2059

| KAIT Tower [전속] |



소 재 지	서울시 강남구 테헤란로 306
위 치	2호선, 분당선 선릉역 도보 5분
연 면 적	34,407㎡ (10,408py)
빌 딩 규 모	지상 20층 / 지하 7층
준 공 연 도	1999년
전 용 률 (%)	49.77%
기 준 층 면 적	임대 832py (전용 414py)
엘 리 베 이 터	총 7대
주 차 대 수	총 268대

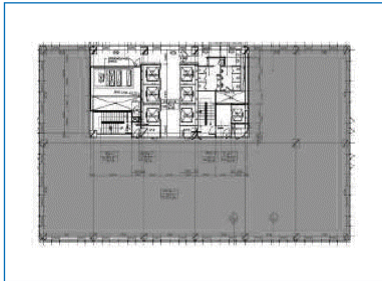


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
15	85.13	42.35	990,000	99,000	41,000	즉시
9	194.28	96.19	990,000	99,000	41,000	
5	552.88	275.15	990,000	99,000	41,000	
합 계	832.29	413.69				

Typical Floor Plan



| 세종엠브릿지 [전속] |



소 재 지	세종특별자치시 어진동 513
위 치	정부세종청사정류소 도보 3분
연 면 적	82,105㎡ (24,837py)
빌 딩 규 모	지상 11층 / 지하 6층
준 공 연 도	2019년 10월 (예정)
전 용 률 (%)	42.67%
기 준 층 면 적	임대 418py (전용 196py)
엘 리 베 이 터	총 16대
주 차 대 수	총 360대

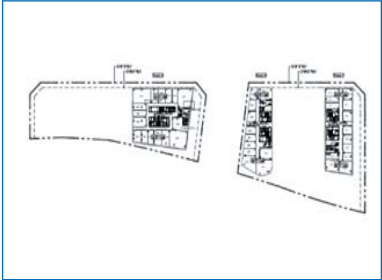


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
T1 (4~10)	각 층별로 상이		330,000	33,000	5,000	즉시
T2 (4~6, 9, 10)			330,000	33,000	5,000	
T3 (4~9)			330,000	33,000	5,000	
합계	9,776.23	4,171.06				

Typical Floor Plan



※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Kyoborealco Business

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.

| 세정IT빌딩 |



소 재 지	서울시 중구 필동2가 81-6
대 지 면 적	2,322㎡ (702.40py)
연 면 적	10,783.33㎡ (3,261.95py)
빌 딩 규 모	지하 3층 / 지상 4층
건 폐 율 / 용 적 률	58.41% / 228.56%
준 공 연 도	2012.02.29.
엘 리 베 이 터	승용 1대
주 차 대 수	총 66대(옥외자주 3대, 옥내자주 34대, 옥내기계 29대)
Asking Price	45,000백만원

- 입지 및 교통
- 3, 4호선 환승역인 충무로역 도보 3분 이내 거리로 대중교통 접근성이 양호함
 - 명동과 인접하며 한옥마을 옆에 위치

- Leasing Point
- 업무시설, 근린생활시설, 제조창고시설로 사용 중이며, 일부 자가사용하며 수익용으로 적합함
 - 옥상 루프탑 활용 가능
 - 남산 조망 탁월
 - 화물용 승강기 설치
 - 건물내·외부 관리상태 양호



| 대지빌딩 |



소 재 지	서울시 강서구 화곡동 1125-15
대 지 면 적	1,327㎡ (401.56py)
연 면 적	5,556.78㎡ (1,680.92py)
빌 딩 규 모	지하 2층 / 지상 5층
건 폐 율 / 용 적 률	56.7% / 272.9%
준 공 연 도	1995.05.16.
엘 리 베 이 터	총 1대 (승용 1대)
주 차 대 수	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 대상지 측면으로 차량 진출입 가능)

- Leasing Point
- 1층 한국지엠 자동차 전시장 입점
 - 사옥, 병원, 투자용 부동산으로 최적
 - 시스템냉난방 최근 설치



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

※ 본 매각물건에 관심 있으신 분들은 투자자문팀으로 연락주시기 바랍니다.

| 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 (옥내기계식 40대, 옥내자주식 14대, 옥외자주식 19대)
Asking Price	90,000 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 병원으로 사용 시, 건물 가치 상승을 기대할 수 있음
- 명도 협의 가능함



| 오포읍 추자리 267-23 |



소 재 지	경기도 광주시 오포읍 추자리 267-23	
용 도 지 역	계획관리지역	
대 지 면 적	10,038㎡ (3,036.50py)	
도 로 너 비	24M	
건 축 가 능 규 모	층 수	4층 이하
	건 폐 율	40% 이하
	용 적 륜	100% 이하
공 시 지 가	2019년 기준 : 평당 98만원 (합계 100억 3,800만원)	
Asking Price	15,000백만원(@494만원)	

입지 및 교통

- 43번 국도 포은대로변 에 위치
- 야탑, 서현, 수내, 정자 10km 반경내 위치
- 대형 차량 접근성이 좋음
- 성남, 분당, 판교 수도권 남부 창고부지로 최적

Leasing Point

- 창고시설, 집배송시설 개발 최적
- 법정 건폐율 40%이하, 용적률 100%이하, 4층이하
- 그 외 다용도 개발부지
- 명도 협의 가능



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 1,098,975㎡ |



KDB생명타워 (82,156㎡)
서울 용산구 동자동



종로타워 (60,601㎡)
서울 종로구 종로2가



송파농협 (46,172㎡)
서울 송파구 문정동



카이트타워 (34,461㎡)
서울 강남구 역삼동



동익성빌딩 (34,737㎡)
서울 서초구 서초동



NHN판교빌딩 (37,626㎡)
경기 성남시 분당구 삼평동



센텀사이언스파크타워 (44,761㎡)
부산 해운대구 우동



DBS생명보험 부산사옥 (23,829㎡)
부산 동구 수정동

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

| 호텔 · 리테일 · 물류센터 등(37개동) 총 1,214,235㎡ |



서이천센터 (27,015㎡)
경기도 이천시 마장면



N-Square 공용공간(50,093㎡)
성남시 분당구 삼평동



메이플트리 백암1센터 (32,898㎡)
경기도 용인시 처인구 백암면



호텔신라 제주(56,996㎡)
제주 서귀포시 중문동



서문동 홈플러스 (40,623㎡)
충북 청주시 상당구 서문동



양지SLC물류센터 (115,085㎡)
경기도 용인시 처인구 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

투 자 자 문 팀 이영재 이사 (02. 2210. 2040)

■임대차컨설팅

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

- 임대컨설팅
- 임차컨설팅

- L M 1 팀 성창기 팀장 (02. 2210. 2067)
- L M 2 팀 정혜윤 팀장 (02. 2210. 2063)
- L M 3 팀 이범석 팀장 (02. 2210. 2055)
- 리 테 일 팀 전형철 팀장 (02. 2210. 2070)

■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

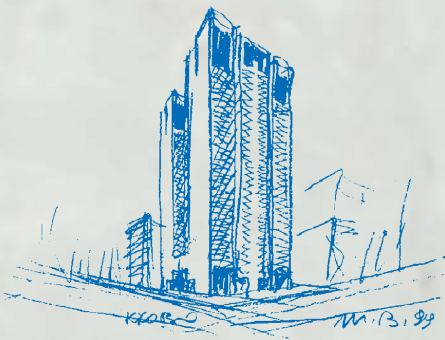
- P M 1 팀 박종언 팀장 (02. 2210. 2008)
- P M 2 팀 강대권 팀장 (02. 2210. 2019)
- 물류사업본부 김종윤 사업본부장 (02. 2210. 2080)

■건축CM / 인테리어

건축실무 경험과 노하우로 공간 기획, 설계, 시공의 원스톱서비스를 통해 고객이 원하시는 최상의 공간을 만들어 드립니다.

- 설계
- 인테리어
- 리모델링
- CM(공사관리)

- 신재생에너지팀 이 성 영 팀장 (02. 2210. 2181)
- V A 팀 신 광 호 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.