

OFFICE MARKET REPORT

2021년 1분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX

부동산 거래시장

SUMMARY

오피스 신규공급

오피스 임대시장





Company Overview

회사명
교보리얼코 주식회사

대표이사
강영욱

설립일
1979년 11월 15일

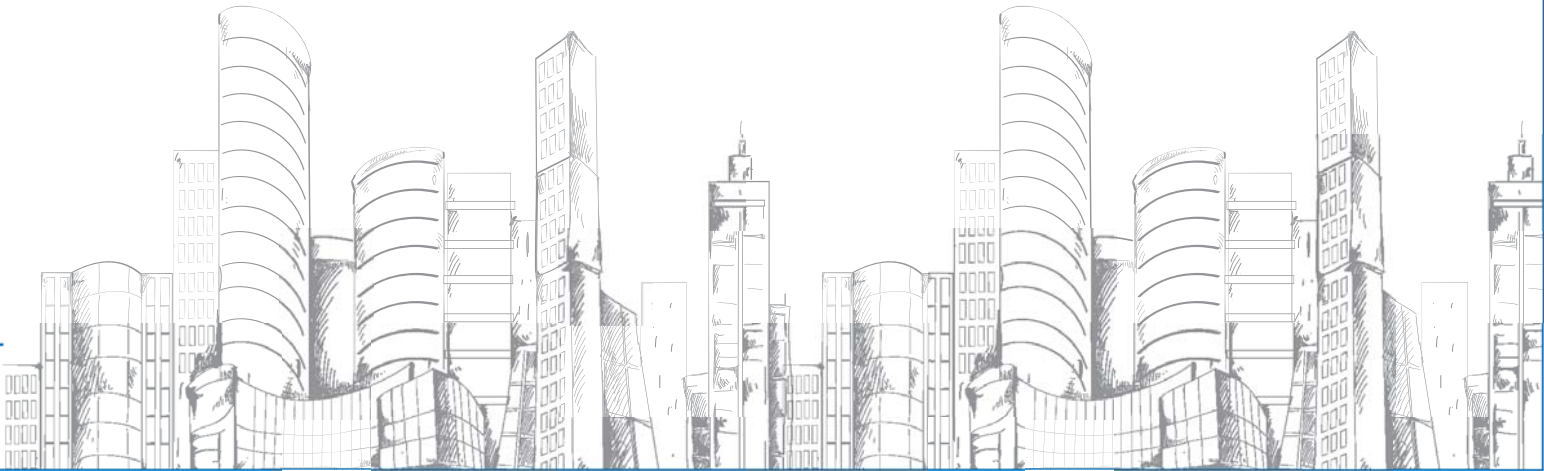
조직
5본부 2실 18팀 4지부

사업분야
매입매각·투자자문 컨설팅, 리서치, 임대차 컨설팅,
자산관리 및 시설관리, 신재생 에너지, 건축 관리

PM/FM 규모
교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 141개 빌딩 (연면적 2,846,078㎡)

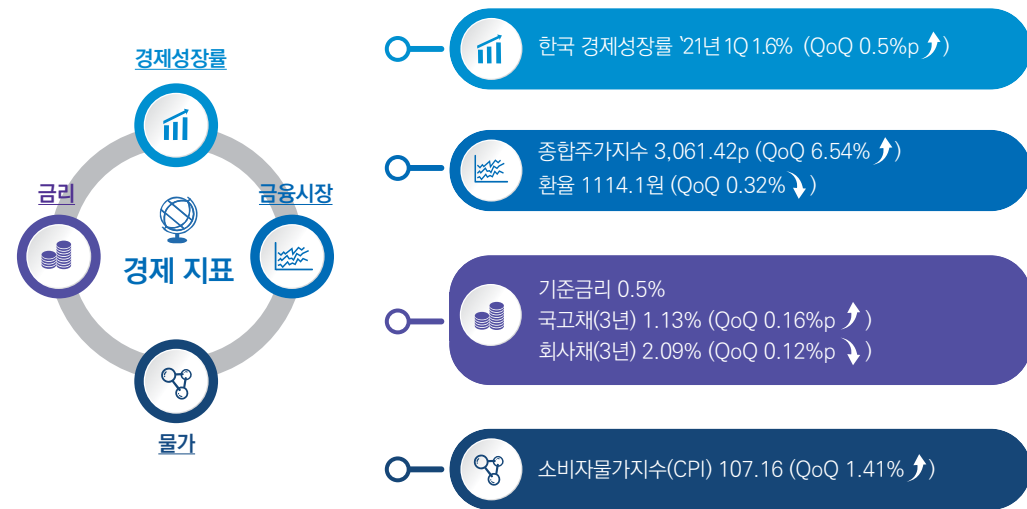
Contents

05	Market Index	16	오피스 임대시장 도심권(CBD) 강남권(GBD) 여의도권(YBD) 서울기타권(Others) 분당권(BBD) 6대 광역시
06	Summary		
07	부동산 거래시장 오피스 거래시장 부동산 간접투자시장		
14	오피스 신규공급	26	Kyoborealco Business Kyoborealco News Leasing Information Transaction Information 고객부동산 관리현황(PM/FM)



Market Index | 경제 및 부동산 관련 지표

경제 지표



부동산 관련 지표

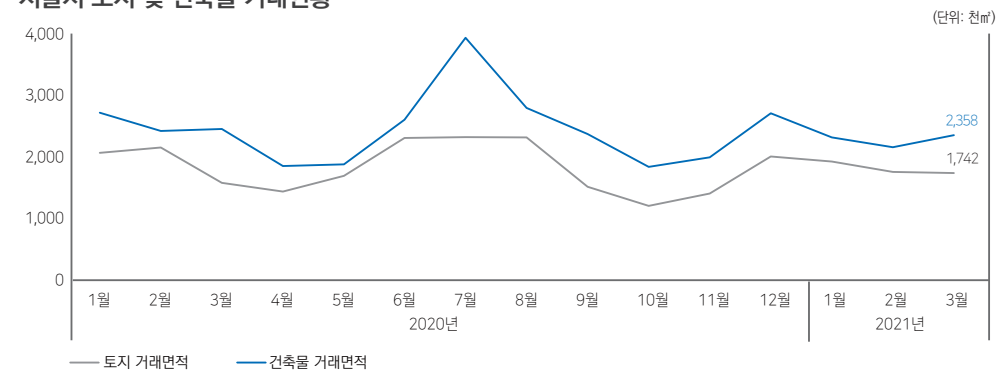
▶ 서울시 토지, 건축물 거래면적 보합세

- 서울시의 토지 및 건축물 거래는 작년 12월 대비 소폭 감소한 후 일정 수준을 유지 중인 것으로 나타남

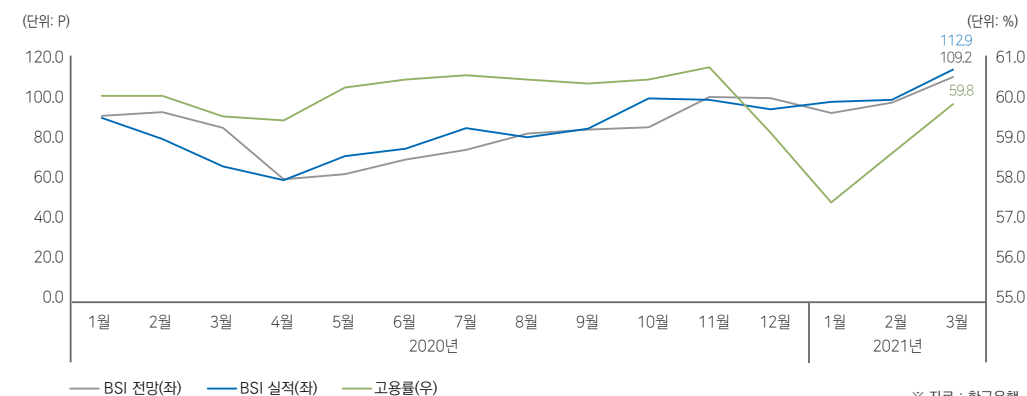
▶ BSI 전망·실적 상승세, 고용률 대폭 감소 후 반등

- BSI 전망과 실적은 2021년 3월 기준 각각 109.2p, 112.9p로 코로나19 사태 이후 최고치를 기록함
고용률은 2021년 1월 57.4%로 코로나19사태 이후 최저치를 기록한 후 크게 반등함

서울시 토지 및 건축물 거래현황



BSI 전망·실적 및 고용률



Summary

오피스 거래시장

거래 총액	2조 4,426억원	1조 3,719억원 ↓
총 거래 면적	468천㎡	104천㎡ ↓
3.3㎡당 거래가	2,277만원	74만원 ↑
Cap rate	4.12%	0.23%p ↑

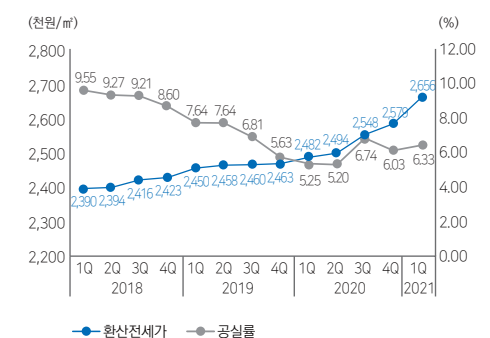
부동산 간접투자 시장

부동산 펀드		
펀드 설정액	28,111억원	27,182억원 ↓
설정 건수	119건	13건 ↓

오피스 임대시장

서울 전체		
공실률	6.33%	0.30%p ↑
환산전세가	2,656천원/㎡	2.96% ↑

서울 환산전세가 · 공실률 추이



오피스 신규공급

공급 빌딩수	5개	7개 ↓
공급 연면적	290,065㎡	144,163㎡ ↓
업무시설 연면적	139,905㎡	84,639㎡ ↓

주요 사례

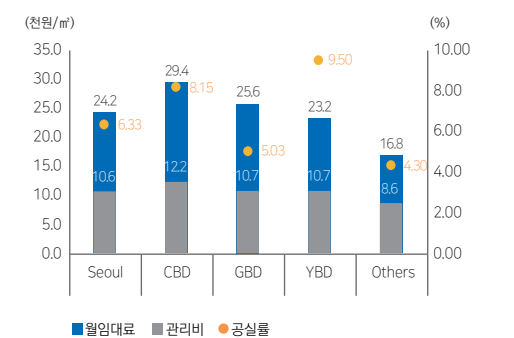
CBD	<ul style="list-style-type: none"> 파인에비뉴 B동 롯데손해보험빌딩
GBD	<ul style="list-style-type: none"> 두산건설 사옥 오렌지플래닛(구, 동궁리치웰타워)
Others	<ul style="list-style-type: none"> 상암IT타워 시그마타워

부동산 리츠

리츠 인가 · 등록 건수	15건	4건 ↓
자산	63.8조	25천억원 ↑

월임대료	24.2천원/㎡	2.92% ↑
관리비	10.6천원/㎡	1.53% ↑

당분기 권역별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 사례

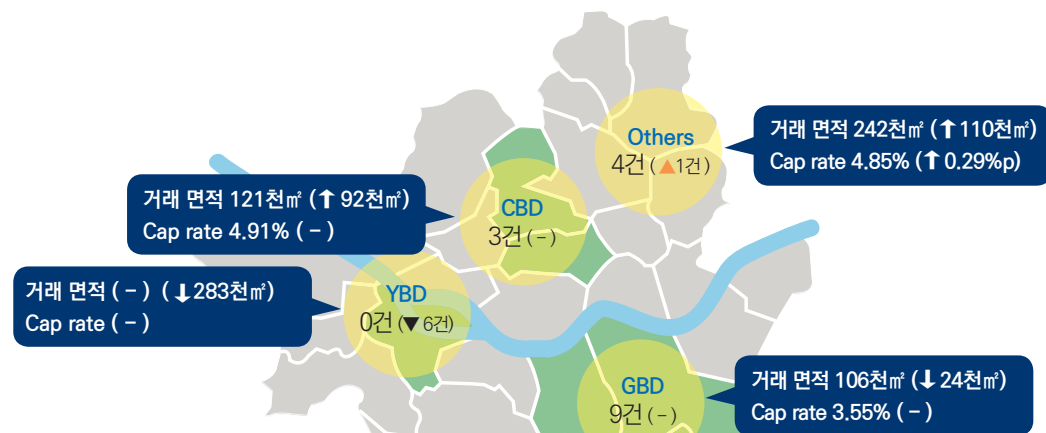
GBD	<ul style="list-style-type: none"> 센터필드 미송타워
Others	<ul style="list-style-type: none"> 쿠쿠마곡빌딩 도원회관

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

거래 및 투자동향

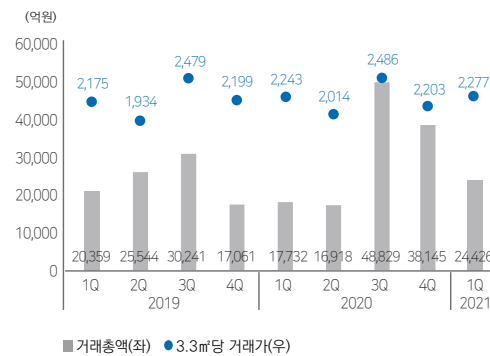
당 분기 서울 지역 오피스빌딩 거래는 총 16건, 2조 4,426억원 규모로 전 분기 대비 1조 3,719억원 감소하였으며, 총 거래 면적은 468천㎡ 규모로 전 분기 대비 104천㎡ 감소함. 평당 거래가는 2,277만원으로 전 분기 대비 74만원 상승하였으며, Cap.rate는 0.23%p 상승한 4.12%로 나타남

거래 총액 **2조 4,426억원** (↓ 1조 3,719억원)
 총 거래 면적 **468천㎡** (↓ 104천㎡)
 3.3㎡당 거래가 **2,277만원** (↑ 74만원)
 Cap rate **4.12%** (↑ 0.23%p)

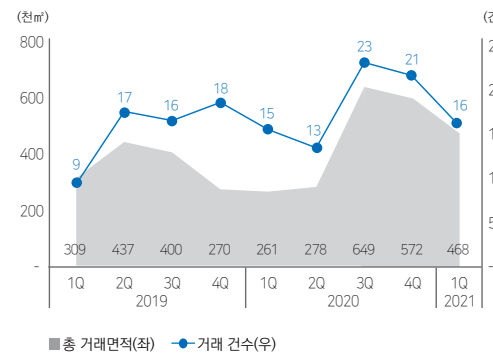


주) 괄호안은 전 분기대비 변동치를 의미하며, 공란인 것은 전 분기 수치가 없는 경우임
 평당 거래가와 Cap.Rate는 비교대상 수치가 없는 경우 공란으로 표시함
 거래사례가 있음에도 Cap.Rate 수치가 없는 것은 자가사용이거나 임대료 조사가 이뤄지지 않은 경우,
 해당 거래사례가 권역을 대표한다고 보기 어려운 경우임

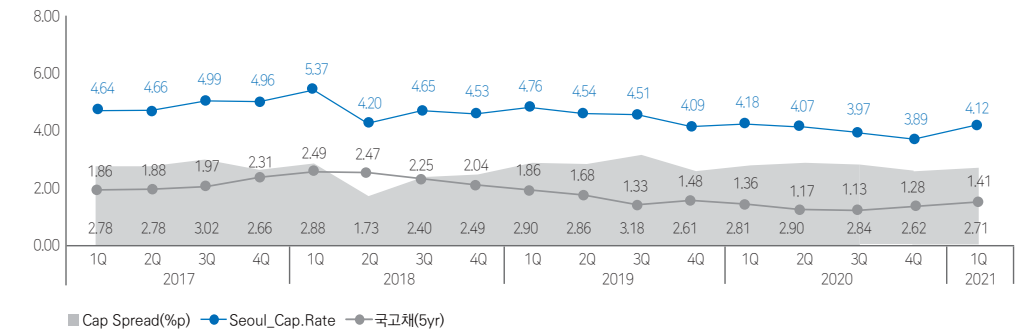
서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이



서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



서울시 Cap.Rate 추이

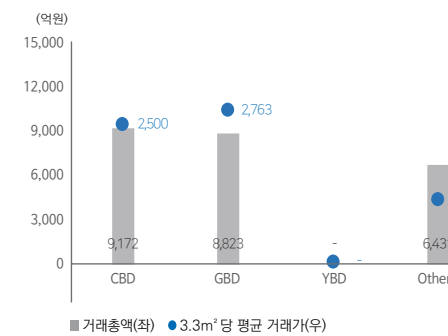


거래 및 투자동향

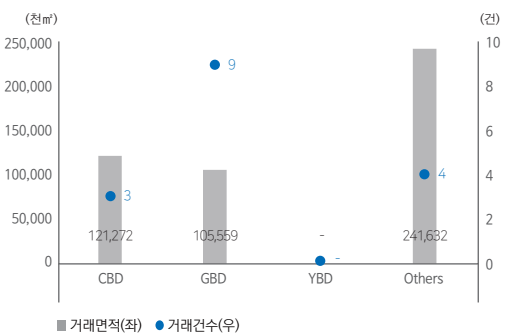
오피스 총 16건 거래 / 거래 총액 2조 4,426억원

당 분기 도심권역 3건, 강남권역 9건, 기타권역에서 4건의 거래가 이루어짐. 여의도권역은 전 분기 대규모 거래가 다수 이루어진 것과 대조적으로 당 분기에는 거래사례가 관측되지 않음. 도심권역에서 파인에비뉴 B동이 평당 3,194만원, 강남권역에서는 오렌지플래닛(구, 동궁리치텔타워)이 평당 3,639만원에 거래가 이루어져 각 권역 최고가를 경신함. 당 분기 소형빌딩 거래가 다수 이루어지면서 9건의 거래가 법인 매수 사례로 나타남

서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가

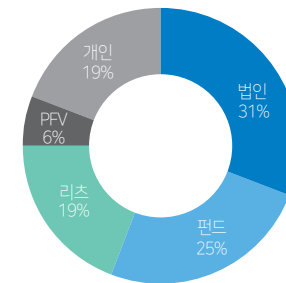


서울시 권역별 거래면적 및 거래건수



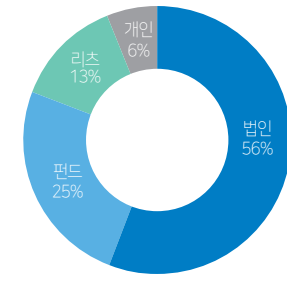
매도자 유형별 현황

■법인 ■펀드 ■리츠 ■PFV ■개인



매수자 유형별 현황

■법인 ■펀드 ■리츠 ■개인



거래시장 진행현황

도심권 CBD

- SK서린빌딩** : 하나대체투자자산운용 (매입 예정)
센트럴플레이스 : KB자산운용 (삼성화재 우선협상자 선정)
서울역 와이즈타워 : KB부동산신탁 (매각주관사 선정)
한누리빌딩 : 케펠자산운용 (매각주관사 선정)
메트로타워 : 안다자산운용 (신한리츠운용 우선협상자 선정)

여의도권 YBD

- 오투타워 (구, HP빌딩)** : 이지스자산운용 (삼성SRA자산운용 매입 예정)

강남권 GBD

- 메이플타워** : KT AMC (매각주관사 선정)
논현빌딩 : 케펠자산운용 (매각주관사 선정)
우신빌딩 : 미래에셋자산운용 (매각주관사 선정)
더피나클역삼 : 페블스톤자산운용 (이지스자산운용 우선협상자 선정)

기타권 Others

- 이스트센트럴타워** : 인마크자산운용 (매각주관사 선정)
강동그린타워 : 케이리츠투자자산운용 (KT아이에스 매입 예정)

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD

파인에비뉴 B동, 롯데손해보험빌딩 등 3건 거래 완료

전 분기 소형 오피스 거래만 이루어졌던 도심권역은 당 분기 대형 오피스 3건의 거래가 이루어지면서 전 분기 대비 대폭 증가한 수준의 거래규모를 기록함. 파인에비뉴 B동은 평당 3,194만원에 거래 완료되어 도심권역 오피스 거래 중 역대 가장 높은 평당 거래가를 기록하였으며, 코람코자산신탁은 해당 빌딩을 지난 2013년 4,760억원에 매입한 이후 삼성SRA자산운용에 당 분기 6,200억원에 매각하면서 약 8년 만에 1,440억원 가량의 매각차익을 실현함. 롯데손해보험빌딩의 매각은 새롭게 적용될 보험사의 회계기준 도입에 대비한 자산 유통화 사례로 롯데손해보험이 매각 후 재임차 계약을 통해 유통화를 진행함. 구분 소유인 저층부의 리테일 면적을 제외한 오피스면적이 매각되었으며 매수자인 캡스톤자산운용은 층마다 순차적으로 리모델링을 하는 밸류어드전략을 통해 자산가치를 끌어올릴 것으로 전망됨

빌딩명	파인에비뉴 B동	롯데손해보험빌딩	센트럴타워
소재지	중구 을지로2가	중구 남창동	중구 종림동
거래면적 (㎡)	64,168	38,532	18,572
매도자	코람코자산신탁	롯데손해보험	KB자산운용
매도자 유형	리츠	법인	펀드
매수자	삼성SRA자산운용	캡스톤자산운용	한국수력원자력
매수자 유형	펀드	펀드	법인(공기업)
거래금액 (억원)	6,200	2,240	732
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,194	1,922	1,302



▲ 파인에비뉴 B동



▲ 롯데손해보험빌딩



▲ 센트럴타워

주요 거래 사례

강남권 GBD

삼성화재 역삼빌딩, 두산건설 사옥 등 9건 거래 완료

당 분기 강남권역은 중소형빌딩을 중심으로 총 9건의 거래가 이루어지면서 대형빌딩 2건의 거래가 포함되었던 전 분기 대비 소폭 감소한 수준의 거래규모를 기록함. 삼성화재 역삼빌딩은 국세청이 이용하고 있는 저층부를 제외한 전체 연면적의 약 50%에 해당하는 고층부 면적이 매각되었으며, 신한리츠운용이 운용 중인 신한알파리츠의 자산으로 편입됨. 두산건설 사옥은 오리콤이 보유 중인 일부 면적을 제외하고 전체 연면적의 약 80%에 해당하는 면적을 대상으로 거래가 이루어짐. 작년 8월 신축된 오렌지플래닛(구, 동궁리치웰타워)은 평당 약 3,639만원에 거래되면서 권역 내 최고가를 경신함

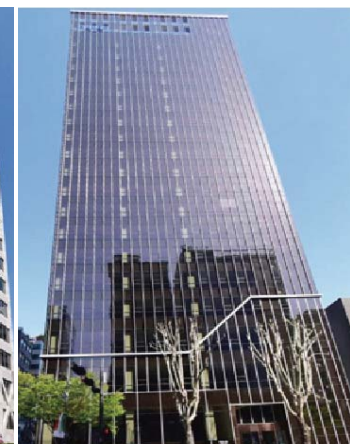
빌딩명	삼성화재 역삼빌딩	두산건설 사옥	오렌지플래닛 (구, 동궁리치웰타워)
소재지	강남구 역삼동	강남구 논현동	강남구 역삼동
거래면적 (㎡)	17,450	31,877	18,167
매도자	KB부동산신탁	하나대체투자자산운용	동궁종합건설
매도자 유형	리츠	펀드	법인
매수자	신한리츠운용	이지스자산운용	에스피엠씨
매수자 유형	리츠	펀드	법인
거래금액 (억원)	1,584	2,363	2,000
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,000	2,450	3,639



▲ 삼성화재 역삼빌딩



▲ 두산건설 사옥



▲ 오렌지플래닛 (구, 동궁리치웰타워)

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

기타권 Others

G타워(구, G-square), 시그마타워 등 4건 거래 완료

서울 기타권역에는 당 분기 총 4건의 오피스빌딩이 거래되었으며, 거래면적은 G타워 소유권 이전으로 인해 전 분기 대비 대폭 증가함. G타워는 넷마블이 사옥건설을 위해 설립한 지스퀘어PFV와 2018년 1월 말 체결했던 선매매계약이 당 분기 소유권 이전과 함께 이행됨. 상암IT타워는 전체 면적 중 오피스로 이용되는 75% 가량의 면적이 매각되었으며, 해당 거래는 CAC자산운용의 첫번째 국내 자산 인수 사례로 알려짐. 시그마타워는 아파트로 이용 중인 고층부를 제외한 오피스면적의 대부분을 투게더투자운용이 매입함. 리츠 운용사였던 코람코자산신탁은 2006년 매입 이후 2014년과 2017년 두 차례 매각을 시도하였으나 모두 무산되었으며, 작년 하반기 재매각을 시도하여 약 15년 만에 엑시트에 성공함

빌딩명	G타워(구, G-square)	상암IT타워	시그마타워
소재지	구로구 구로동	마포구 상암동	송파구 신천동
거래면적 (㎡)	172,976	35,283	27,814
매도자	지스퀘어PFV	엠플러스자산운용	코람코자산신탁
매도자 유형	법인(PFV)	펀드	리츠
매수자	넷마블	CAC자산운용	투게더투자운용
매수자 유형	법인	펀드	리츠
거래금액 (억원)	4,072	730	1,300
3.3㎡당 거래금액 (만원)	778	684	1,545



▲ G타워(구, G-square)



▲ 상암IT타워



▲ 시그마타워

부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산 펀드

펀드 설정액 **2조 8,111억원** (↘ 2조 7,182억원)

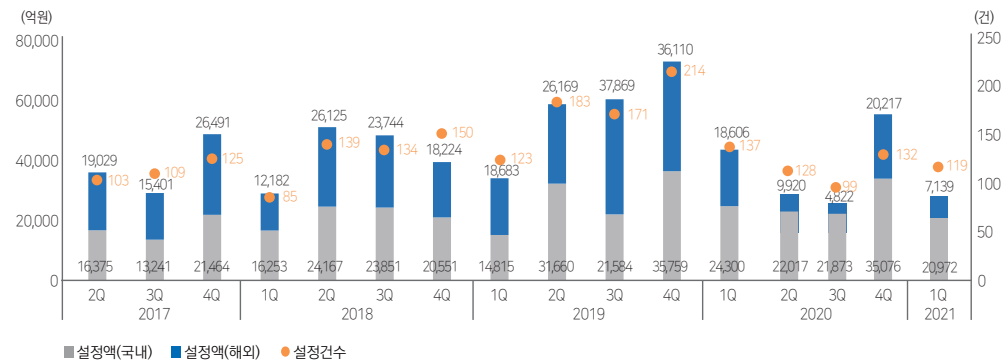
설정 건수 **119건** (↘ 13건)

펀드 설정액 · 건수 전분기 대비 대폭 증가

당 분기 국내 신규 펀드설정액은 약 2조 1천억원, 해외 신규 펀드설정액은 약 7천억원으로 총 2조 8천억원, 국내 94건, 해외 25건이 신규 설정되어 전 분기 대비 설정액, 설정 건수가 모두 감소함

국내 부동산펀드의 신규 설정 건수는 전 분기 대비 9건 증가하였으나, 설정액은 약 1조 4천억원 감소하였으며, 해외 부동산펀드의 경우 신규 설정 건수, 설정액 모두 큰 폭으로 감소함

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



※ 자료 : 금융투자협회

1분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
서울시 송파구 소재 오피스 (시그마타워)	국제시그마리츠전문투자형사모부동산투자신탁	국내	1월	국제자산운용
경기도 이천시 소재 물류센터	메테우스전문투자형사모부동산투자신탁6호	국내	1월	메테우스자산운용
서울시 마포구 소재 오피스 (상암IT타워)	씨에이씨전문투자형사모부동산투자신탁제1호	국내	1월	CAC자산운용
부산시 해운대구 소재 오피스 (센텀시아인스파크)	메테우스전문투자형사모부동산투자신탁제7호	국내	2월	메테우스자산운용
서울시 강남구 소재 오피스 (두산건설 사옥)	이지스제397호전문투자형부동산사모투자회사	국내	2월	이지스자산운용
경기도 연천군 소재 물류센터	케이알전문투자형사모부동산투자신탁제29호	국내	2월	케이리츠투자운용
경기도 화성시 소재 물류센터	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제126호	국내	2월	코람코자산운용
충청북도 음성군 소재 물류센터	케이알전문투자형사모부동산투자신탁제32호	국내	2월	케이리츠투자운용
서울시 중구 소재 오피스 (파인에비뉴 B동)	삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁 제55-1호	국내	3월	삼성SRA자산운용
인천시 서구 소재 물류센터	이화전문투자형사모부동산투자신탁44호	국내	3월	이화자산운용
경상북도 칠곡군 소재 물류센터	베스타스전문투자형사모부동산투자신탁제60호	국내	3월	베스타스자산운용
경상남도 양산시 소재 물류센터	에이디에프케이엘비에프1전문투자형사모부동산투자신탁 5호	국내	3월	ADF자산운용
충청남도 천안시 소재 물류센터	이화로지스틱스전문투자형사모부동산투자신탁3호	국내	3월	이화자산운용
서울시 중구 소재 오피스 (롯데손해보험빌딩)	캡스톤전문투자형사모부동산투자신탁29호	국내	3월	캡스톤자산운용

※ 조사기간 : 2021.01.01. ~ 2021.03.31.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

부동산 거래시장 | 간접투자시장

리츠

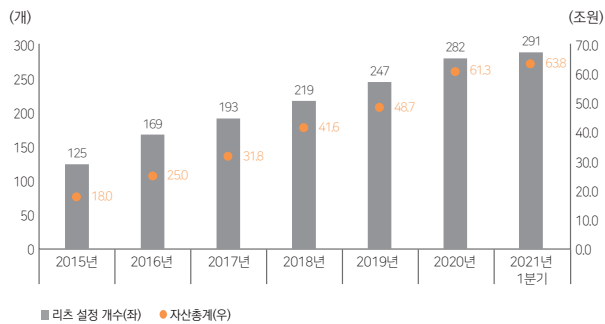
리츠 인가·등록
건수 **15건** (↘4건)
자산 **63.8조** (↗25천억원)

2021년 1분기 기준 리츠 인가·등록 개수는 291개, 자산 63.8조 원으로 지속적 증가세

리츠 유형별로는 위탁관리 리츠 비율이 93%로 가장 높고, 부동산 유형별로는 주택 59%, 오피스 23%, 리테일 12% 순으로 높게 나타남

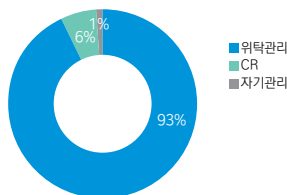
당 분기에는 위탁관리리츠 15건에 대한 신규 인가·등록이 이루어졌으며 투자대상은 주택 6건, 오피스 2건, 물류 5건, 호텔 1건, 리테일 1건으로 조사됨

리츠 자산총계 및 인가·등록 개수 추이

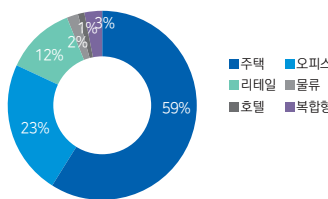


주) 리츠 자산총계 및 리츠 수는 2021년 03월 31일을 기준으로 함
※ 자료 : 리츠정보시스템

리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



1분기 리츠 인가·등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인가일
위탁 관리	(주)대한제29호파주급촌위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁	경기도 파주시 소재 공공지원민간임대주택	2021-01-25
	(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리부동산투자회사	코람코자산신탁	경기도 수원시 소재 판매시설 (갤러리아백화점 광고점)	2021-01-29
	(주)디디아이백암로지스틱스위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트	경기도 용인시 소재 물류시설	2021-02-08
	(주)케이비경산로지스틱스위탁관리부동산투자회사	KB부동산신탁	경상북도 경산시 소재 물류시설 (CJ대한통운통합물류센터)	2021-02-08
	(주)제일풍경재대한제32호위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁	충청북도 청주시 소재 공공지원민간임대주택 및 근린생활시설	2021-02-17
	(주)중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사	하나자산신탁	경기도 파주시 소재 공공지원민간임대주택	2021-02-17
	(주)제일하나제2호위탁관리부동산투자회사	하나자산신탁	경기도 양주시 소재 공공지원민간임대주택 및 근린생활시설	2021-02-17
	(주)투게더한라시그마위탁관리부동산투자회사	투게더투자운용	서울시 송파구 소재 업무시설(잠실시그마타워)	2021-02-17
	(주)디디아이에스씨49위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트	서울시 마포구 소재 민간임대주택	2021-02-22
	(주)신한알파역삼위탁관리부동산투자회사	신한리츠운용	서울시 강남구 소재 업무시설(삼성화재 역삼빌딩)	2021-02-26
	(주)디디아이제이제이60위탁관리부동산투자회사	디앤디인베스트먼트	제주도 서귀포시 소재 호텔(그랜드조선 제주)	2021-02-26
	(주)중흥가이트제습구호위탁관리부동산투자회사	한국자산신탁	충청남도 당진시 소재 공공지원민간임대주택 및 근린생활시설	2021-03-17
	(주)케이원제13호위탁관리부동산투자회사	한국토지신탁	경기도 이천시 소재 물류시설(이천 국제물류센터)	2021-03-17
	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	이지자산운용	경기도 여주시 소재 물류시설	2021-03-25
	(주)케이심오호위탁관리부동산투자회사	교보자산신탁	경기도 안성시 소재 물류시설	2021-03-25

※ 자료 : 리츠정보시스템

오피스 신규 공급

1Q
공급현황

공급 빌딩수 **5개** (↘7개)
공급 연면적 **290,065㎡** (↘144,163㎡)
업무시설
연면적 **139,905㎡** (↘84,639㎡)

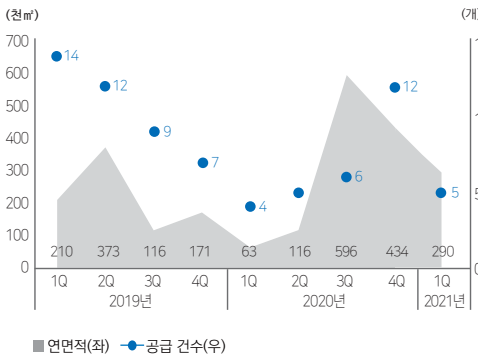
GBD 프라임급 오피스 신규 공급, Others 중소형 오피스 3건 신규공급

당 분기 신규 공급은 총 5개 빌딩, 총 연면적 29만㎡ 규모로 나타나 2020년 3분기 이후 신규 공급 물량은 지속적으로 감소하는 추세임

강남권역의 공급 빌딩 수는 2건으로 전 분기 대비 4건 감소하였으나, 르네상스호텔 재개발을 통해 건축된 프라임급 오피스인 센터필드의 공급으로 인해 공급 연면적 및 업무시설 연면적은 크게 증가함

기타권역에서는 중소형 빌딩 3건이 공급되어 공급 건수는 2건 감소하였으며, 공급면적은 대형 오피스 2건이 공급되었던 전 분기에 비해 대폭 감소한 것으로 나타남

서울 오피스 신규공급 추이



신규공급 오피스 주요 임차인

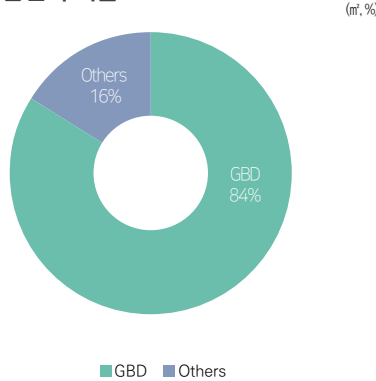
권역	빌딩명	주요 임차인
GBD	센터필드	크래프톤
	미송타워	OSB저축은행

권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	0건	-	-
GBD	2건 (▼4건)	243,998㎡ (▲169천㎡)	123,333㎡ (▲87천㎡)
YBD	0건 (▼1건)	- (▼69천㎡)	- (▼49천㎡)
Others	3건 (▼2건)	46,067㎡ (▼244천㎡)	16,572㎡ (▼123천㎡)

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

권역별 공급면적 비율



2021.2Q
공급전망

공급 예정 빌딩수 **9개**
공급 예정 연면적 **88,098㎡**

CBD, GBD, Others 소형 오피스 다수 공급 예정

도심권역에서 아이콘청계(연면적 약 5,500평) 신규 공급 예정

강남권역에서 신사스퀘어(연면적 약 10,600평)와 소형 오피스 4건 공급 예정

서울 기타 권역에서 연면적 1,000평대 소형 오피스 3건 공급 예정

오피스 신규 공급

주요 신규공급 빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	센터필드	강남구 역삼동	239,252	B7 / 36F	
	미송타워	서초구 방배동	4,746	B4 / 14F	
합계			243,998		
Others	쿠쿠마곡빌딩	강서구 마곡동	31,856	B6 / 12F	
	도원회관	관악구 남현동	8,792	B4 / 8F	
	GPClub용산사옥	용산구 원효로3가	5,419	B2 / 13F	
합계			46,067		



2019년 1분기부터 2021년 1분기까지 공급된 1만평 이상 주요 오피스

권역	공급시기	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)	층수
CBD	2020. 3Q	GRAND CENTRAL (그랜드센트럴)	중구	37,925	B8 / 28F
	2020. 2Q	센터포인트 돈의문	중구	26,083	B7 / 27F
	2019. 2Q	엘지타워(씨밋타워)	종로구	44,369	B8 / 20F
	2019. 2Q	APEX타워	중구	11,571	B7 / 20F
GBD	2021. 1Q	센터필드	강남구	72,374	B7 / 36F
	2020. 4Q	HJ타워	강남구	12,616	B8 / 20F
YBD	2020. 4Q	여의도 Post Tower	영등포구	20,906	B4 / 33F
	2020. 3Q	KB국민은행 신관	영등포구	20,472	B6 / 25F
	2020. 3Q	Parc.1 Tower 1 (파크원 타워1)	영등포구	64,722	B7 / 69F
	2020. 3Q	Parc.1 Tower 2 (파크원 타워2)	영등포구	49,072	B7 / 53F
Others	2020. 4Q	G-SQUARE	구로구	52,325	B7 / 39F
	2020. 4Q	아크로서울포스트 디타워	성동구	16,982	B7 / 33F
	2019. 4Q	용산트레이드센터	용산구	19,015	B7 / 19F
	2019. 4Q	파인스퀘어	강서구	12,321	B4 / 10F
	2019. 4Q	상암JTB빌딩	마포구	11,107	B1 / 14F
	2019. 2Q	한양타워	송파구	12,371	B6 / 13F

오피스 임대시장

조사 개요

교보리얼코는 2004년부터 서울 및 분당, 6대 광역시 주요 오피스 빌딩의 공실 및 임대료 조사를 실시함. 기업체 사옥(연면적 70% 이상 자가 사용 빌딩) 및 개별 분양 오피스, 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스 면적을 기준으로 산정함

조사 기간

2021.01.01 ~ 2021.03.31

조사 대상

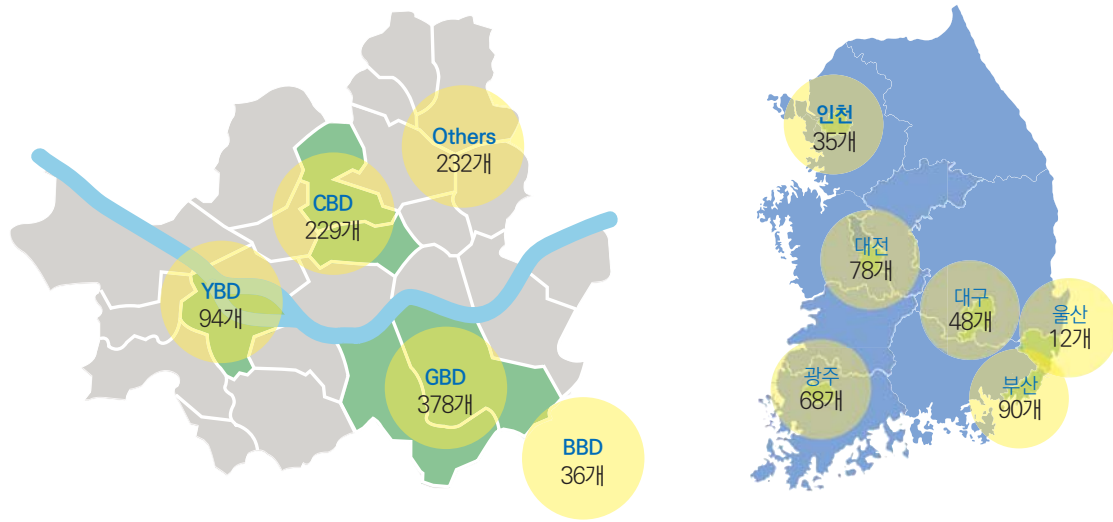
연면적 3,300㎡ 이상 오피스. 주용도 업무시설

조사 내용

공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향

조사 방법

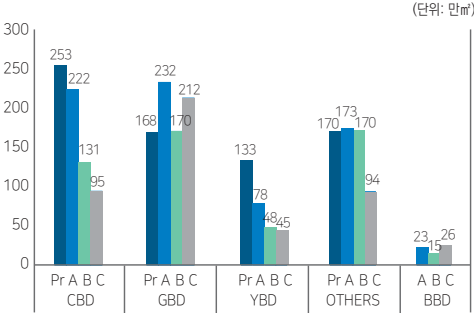
전화 및 방문조사, Leasing Flyer, 지부 Network



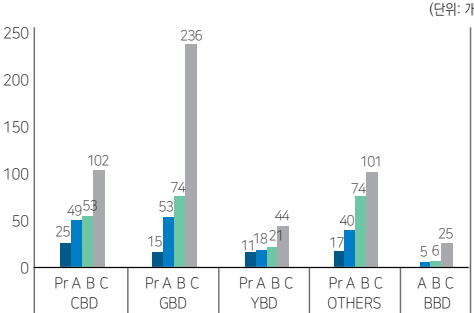
권역		세부 지역
서울	CBD	도심권 (종로구, 중구 일대)
	GBD	강남권 (강남구, 서초구 일대)
	YBD	여의도권 (영등포구 여의도동 일대)
	Others	서울기타권 (용산, 마포/공덕, 상암, 잠실/송파 등)
분당	BBD	성남시 분당구 서현동 및 인근 지역 (판교 제외)
광역시	인천, 부산, 대구, 울산, 광주, 대전	

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

오피스 임대시장

도심권
CBD

공실률

8.15% (↘0.06%p)

월임대료

29.4천원/㎡ (↗1.86%)

환산전세가

3,234천원/㎡ (↗1.86%)

관리비

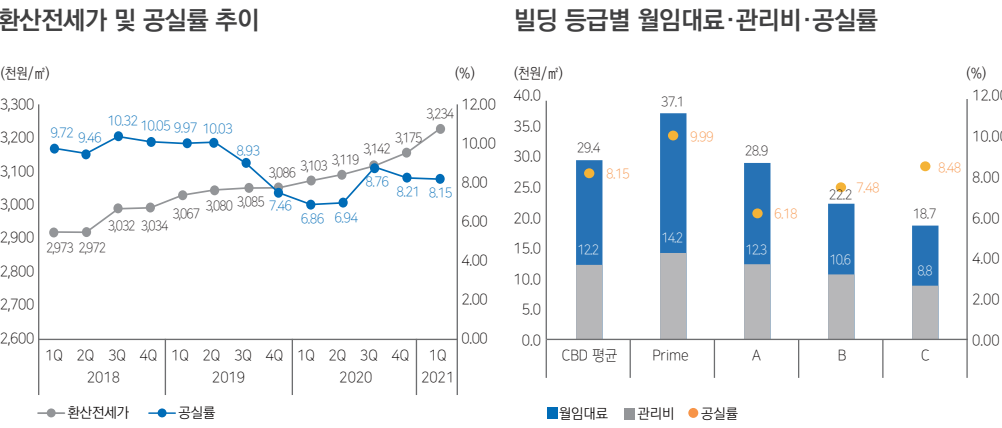
12.2천원/㎡ (↗1.76%)

MARKET VIEW

중·소형 오피스의 공실 해소에 따른 권역 공실률 소폭 감소, 임대 시세 전반적 상승

당 분기 도심권역의 공실률은 8.15%로 중소형 오피스의 공실 해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.06%p 감소한 것으로 나타났으며, 프라임급 오피스를 중심으로 임대료 조정 사례가 다수 관측되면서 권역 환산전세가는 전 분기 대비 1.86% 상승한 것으로 나타남

2분기에는 아이콘 청계 신규 공급, 3분기에는 케이스퀘어 시티의 리모델링이 완료될 예정이므로, 이에 따른 권역 내 총 재고량 증가와 권역 공실률의 상승이 전망됨



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
삼일빌딩	종로구 관철동	SK네트웍스, SK매직, SK렌터카	25,000
		서울관광플라자	10,200
디타워 돈의문	종로구 평동	DL그룹	2,900

21. 1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
콘코디언	OUT	현대건설, 현대엔지니어링	2021 2Q

강남권
GBD

공실률

5.03% (↗1.81%p)

월임대료

25.6천원/㎡ (↗4.79%)

환산전세가

2,798천원/㎡ (↗4.91%)

관리비

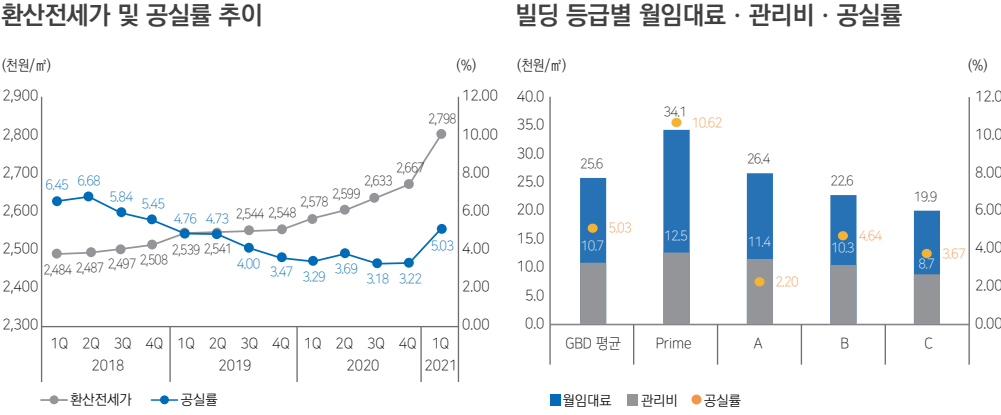
10.7천원/㎡ (↗2.47%)

MARKET VIEW

프라임급 오피스 센터필드 준공으로 인한 권역 공실률 및 임대시세 대폭 상승

오피스면적 5만평을 초과하는 프라임급 오피스인 센터필드가 준공되면서 당 분기 강남권역의 프라임급 오피스 공실률은 일시적으로 10%를 초과하였으며, 이로 인해 권역 전체 공실률은 전 분기 대비 1.81%p 상승함. 이와 더불어 권역 내 가장 고가의 임대료를 기록하면서 공급이 이루어짐에 따라 권역 환산전세가의 상승에 큰 영향을 미침. 추가적으로, 권역 내 다수의 빌딩에서 임대료의 상승조정이 이루어지면서 강남권역 환산전세가는 전 분기 대비 4.91% 상승한 것으로 나타남

강남권역의 견조한 입차수요와 IT기업의 프라임급 오피스 선호현상, 타 권역 대비 강남권역의 프라임급 오피스 신규 공급량이 적었던 점에서 해당 오피스의 공실 해소는 신속히 이루어질 것으로 전망되며, 이에 따라 권역 공실률도 빠른 시일 내에 안정화 단계로 접어들 것으로 전망됨



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
나래빌딩(더피나클역삼)	강남구 역삼동	라인 D&G	11,200
강남교보타워	서초구 서초동	당근마켓	9,500
파르나스타워	강남구 삼성동	ABB코리아	3,300
		포르쉐코리아	1,400

21. 1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
한국타이어빌딩	IN	마켓컬리	2021 2Q

오피스 임대시장

여의도권
YBD

공실률

9.50% (↓ 1.34%p)

월임대료

23.2천원/㎡ (↑ 1.32%)

환산전세가

2,549천원/㎡ (↑ 1.31%)

관리비

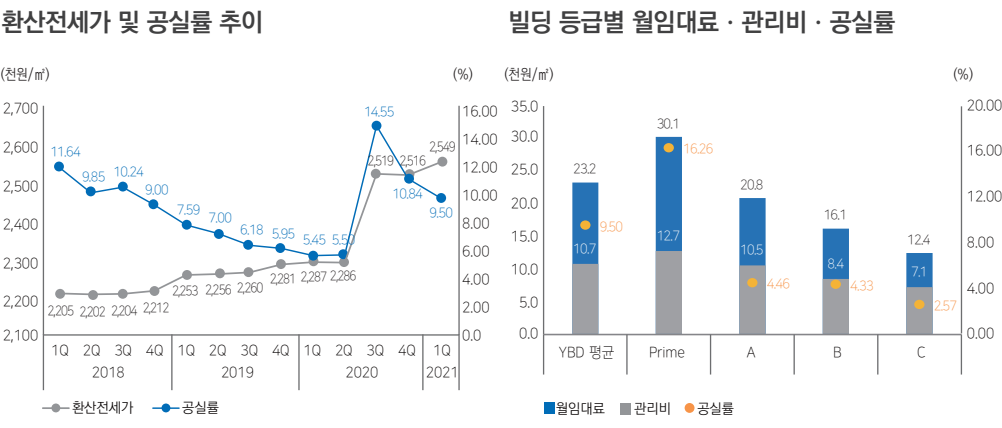
10.7천원/㎡ (↑ 0.95%)

MARKET VIEW

프라임급 오피스 중심의 공실 해소, 임대시세 전반적 상승

당 분기 여의도권역의 공실률은 9.50%로 작년 하반기 준공된 파크원 Tower 1, 2와 여의도 포스트타워에 대한 지속적인 임차수요 발생에 따른 공실해소가 권역 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 1.34%p 감소한 것으로 나타남. 또한 임대료가 조정기간에 접어들면서 파크원 Tower 2와 SK증권빌딩을 포함한 권역 내 다수의 빌딩에서 임대료를 인상한 사례가 관측되면서 권역 환산전세가는 전 분기 대비 1.31% 상승한 것으로 나타남

여의도 입주 업종의 다양화, 타 주요 업무 권역 대비 경쟁력있는 임대료가, 전폭적인 임대할인조건 제공을 통한 활발한 임대차마케팅 활동 등으로 인해 여의도권역의 공실률 하락세는 지속될 것으로 전망됨



주요 임대차 동향			
빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
파크원 Tower 2	영등포구 여의도동	케이프투자증권	6,600
		뉴에라	2,700
		진원생명과학	2,700
Three IFC	영등포구 여의도동	SV그룹	3,300
		YG PLUS	3,300

21. 1Q 이후 예정 임차인 변동			
빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
KT빌딩	IN	하이투자증권	2021 4Q

서울기타권
OTHERS

공실률

4.30% (↓ 0.43%p)

월임대료

16.8천원/㎡ (↑ 2.85%)

환산전세가

1,860천원/㎡ (↑ 2.89%)

관리비

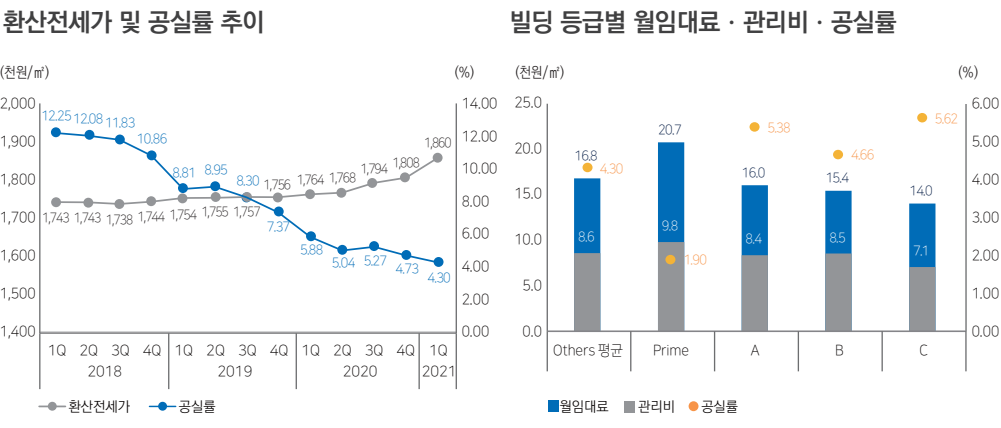
8.6천원/㎡ (↑ 0.21%)

MARKET VIEW

프라임급 오피스 중심의 공실 해소, 임대시세 대폭 상승

당 분기 서울 기타권역 오피스 공실률은 4.30%로 권역 내 프라임급 오피스의 공실해소가 공실률 하락을 주도하면서 전 분기 대비 0.43%p 감소한 것으로 나타남. 환산전세가는 임대료 조정기간에 진입함에 따라 프라임급 오피스의 임대료 상승 조정이 다수 관측되면서 전 분기 대비 2.89% 상승한 것으로 나타남

당 분기 넷마블이 G스퀘어로 이전을 진행하면서 기존에 입주해있던 지벨리비즈플라자에서 대규모 공실이 발생할 것으로 전망됨



주요 임대차 동향			
빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
아크로서울포레스트 디타워	성동구 성수동1가	현대글로비스	34,000
		쏘카	8,000
용산센트럴파크해링턴스퀘어	용산구 한강로3가	아이지에이웍스	4,200
		넥스트플레이어	2,200

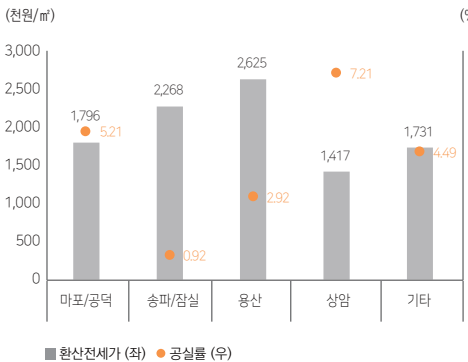
21.1Q 이후 예정 임차인 변동			
빌딩명	IN/OUT	임차인	입주/이전 예정시기
아크로서울포레스트 디타워	IN	SM엔터테인먼트	2021 2Q

오피스 임대시장

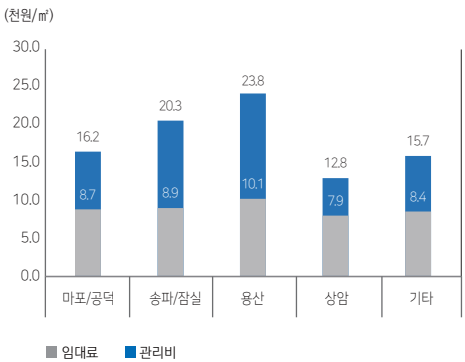
서울기타권 세부 구역 분석



환산전세가 및 공실률



월임대료 · 관리비



▶ 서울기타 세부권역의 월 임대료 및 관리비는 용산, 송파/잠실 지역 순으로 높게 나타났으며, 오피스 공실률은 송파/잠실(0.92%), 용산(2.92%) 순으로 세부 권역 중 가장 낮은 수준의 공실을 기록함

서울기타 세부권역 개요

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

분당권 BBD

공실률	1.22% (↘ 0.48%p)	월임대료	15.2천원/㎡ (↗ 1.51%)
환산전세가	1,680천원/㎡ (↗ 1.21%)	관리비	8.1천원/㎡ (↗ 0.81%)

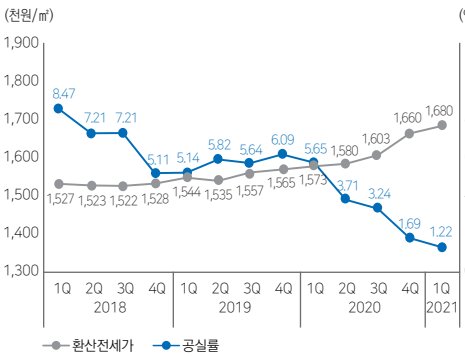
MARKET VIEW

공실률 전 분기 대비 소폭 감소 및 임대시세 전반적 상승

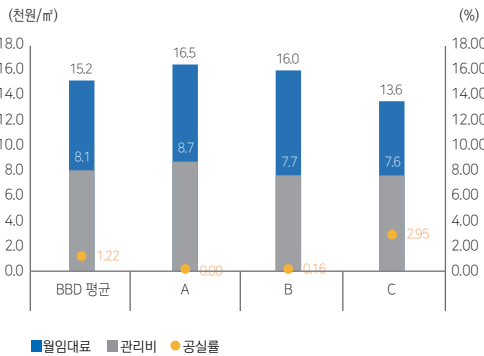
당 분기 분당권역 오피스 공실률은 1.22%로 분당권역의 견조한 임차수요로 인해 권역 내 대형빌딩의 공실이 완전히 해소된 것으로 조사되면서 전 분기 대비 0.48%p 감소한 것으로 나타났으며, 환산전세가는 전 분기 대비 1.21% 상승한 것으로 나타남

분당권역은 탄탄한 임차수요를 바탕으로 공실률 하락이 연속적이면서 큰 폭으로 나타나고 있으며, 판교를 제외한 분당지역에서는 예정된 신규 공급이 관측되지않아 이 추세는 당분간 지속될 것으로 전망됨.

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
-	-	-	-

21.1Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	이전예정시기
-	-	-	-

오피스 임대시장

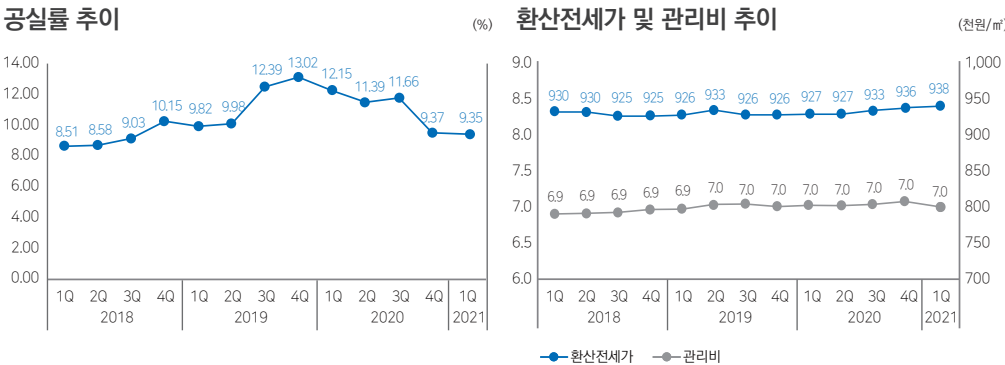
인천

공실률	환산전세가	관리비
9.35% (↘0.02%p)	938천원/㎡ (↗0.24%)	7.0천원/㎡ (↘0.95%)

MARKET VIEW

인천지역 내 다수의 빌딩에서 소규모 공실이 발생하였으나, 한국교직원공제회 인천회관에 유베이스, 주택도시보증공사 입주와 더불어 KB부평빌딩 등에서 공실이 전체 해소되면서 인천지역 공실률이 소폭 감소함

부평신라빌딩, 나성빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 증가하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준임



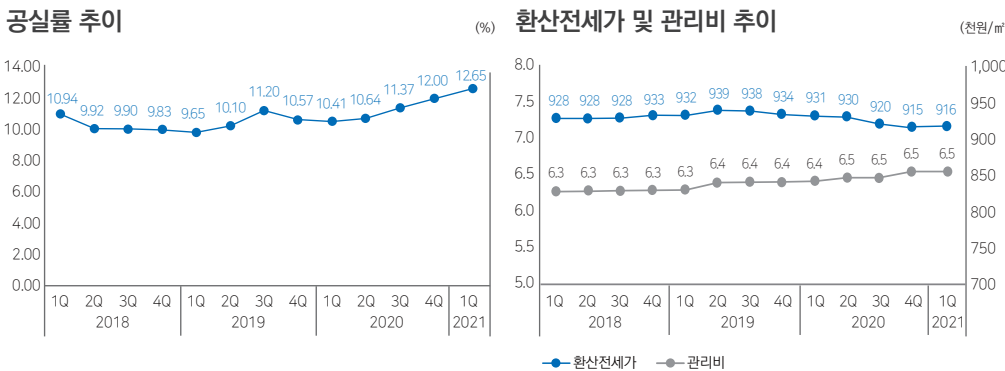
부산

공실률	환산전세가	관리비
12.65% (↗0.65%p)	916천원/㎡ (↗0.07%)	6.5천원/㎡ (↗0.02%)

MARKET VIEW

범천MDM타워의 기존 입주사 감평 및 금융사, 선박회사 퇴거로 인한 대규모 공실 발생으로 인해 부산지역 공실률이 소폭 증가함

국제빌딩, 유창빌딩 등의 임대료 인상으로 인해 환산전세가는 소폭 증가하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준임



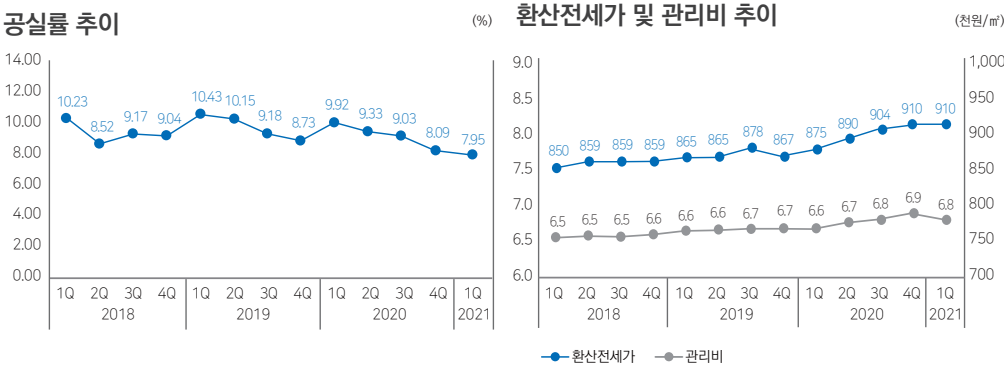
대구

공실률	환산전세가	관리비
7.95% (↘0.13%p)	910천원/㎡ (↘0.01%)	6.8천원/㎡ (↘1.03%)

MARKET VIEW

대구상공회의소빌딩, 대구벤처센터, KC빌딩 등의 공실 해소로 인해 대구지역 공실률이 소폭 감소함

환산전세가는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타났으며, 관리비는 전 분기 대비 소폭 감소한 수준으로 나타남



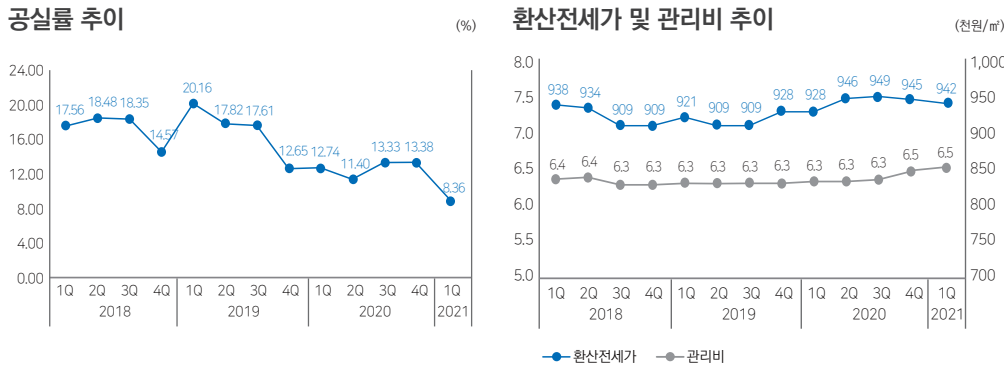
울산

공실률	환산전세가	관리비
8.36% (↘5.02%p)	942천원/㎡ (↘0.40%)	6.5천원/㎡ (↗0.33%)

MARKET VIEW

동양생명 울산빌딩의 기존 입주사 증평, 보림타워의 삼성생명 입주 등으로 인한 공실 해소로 인해 울산지역 공실률이 대폭 감소함

교보생명 울산사옥 등의 임대료 인하로 인해 환산전세가는 소폭 감소하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준임



오피스 임대시장

광주

공실률

7.97% (↘ 1.40%p)

환산전세가

698천원/㎡ (↗ 0.48%)

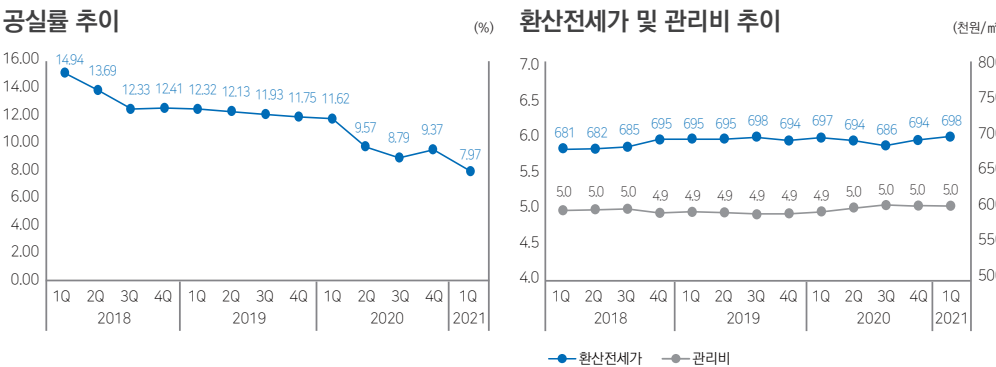
관리비

5.0천원/㎡ (↘ 0.24%)

MARKET VIEW

지오빌딩, 건설화관, 무역화관 등의 공실 해소로 인해 광주지역 공실률이 대폭 감소함

삼성화재 광주사옥의 보증금 및 임대료 인상, 현대해상 광주타워의 임대료 인상 등으로 인해 환산전세가는 소폭 상승하였으며, 관리비는 전 분기 대비 유사한 수준임



대전

공실률

5.68% (↘ 0.17%p)

환산전세가

688천원/㎡ (↗ 0.12%)

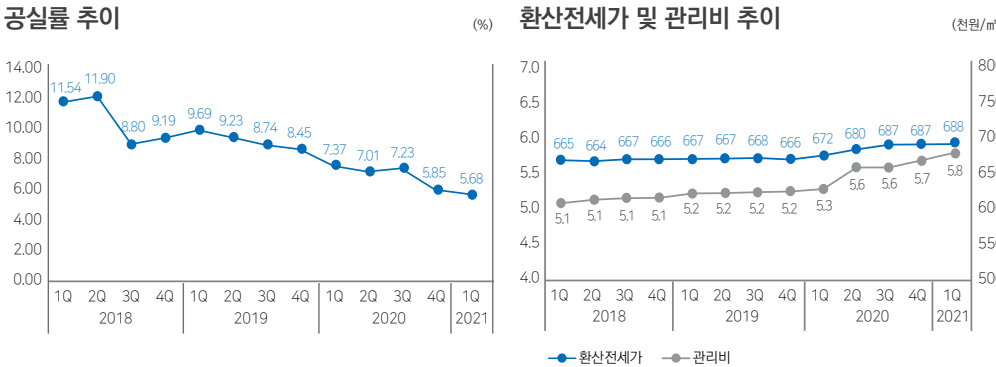
관리비

5.8천원/㎡ (↗ 1.82%)

MARKET VIEW

사학연금대전화관에서 국세청이 되거하여 대규모 공실이 발생하였으나, 지역 내 다수 빌딩의 소규모 사무실 입주로 인한 공실 해소로 대전지역 공실률은 소폭 감소함

환산전세가는 전 분기 대비 유사한 수준으로 나타났으며, 교보생명 대전빌딩, 교직원 공제회관 등의 관리비 인상으로 인해 대전지역 관리비는 전 분기 대비 소폭 증가한 수준임



부동산 자산가치
value up

자산관리
Property Management

임대차컨설팅
Leasing Marketing

투자자문
Investment Advisory

매매컨설팅
Transaction

인테리어
interior

건설사업관리
Construction Management



NEWS

교보리얼코 신임 대표이사 강영욱 취임



지난 3월 24일 교보리얼코 제17대 대표이사로 강영욱 前 교보자산신탁 상무가 선임되었다. 강영욱 대표이사는 취임사에서 지속된 변화와 혁신을 강조하며 교보리얼코에서의 5가지 주요 목표를 밝혔다.

첫째 사업시스템을 재정비하고 선택과 집중을 통한 실행력 강화, 둘째 여러 부동산 분야를 융합한 통합 밸류체인 구축과 계열사 연계 강화를 통한 수익구조 개선 및 지속성장, 셋째 디지털 트랜스포메이션을 통한 비즈니스 혁신 가속화, 넷째 상호협력을 통한 조직역량 제고, 다섯째 조직원이 즐겁게 일할 수 있는 문화 정착을 통해 누구나 일하고 싶은 회사를 만드는 것이다.

Digital Transformation을 통한 변화와 혁신

코로나가 확산된 이후 Digital Transformation이 기업의 주요 핵심 화두로 떠오른 가운데, 교보리얼코는 기존의 사업을 강화하는 가운데 Digital Transformation을 통해 새로운 미래 성장동력을 만들기 위해 노력하고 있다.

작년부터 교보리얼코는 무인경비 및 무인주차관리 시스템을 도입을 지속해서 확대하는 가운데, 최근 광화문 교보생명 빌딩 및 강남 교보타워에서 무인 로봇청소기, 무인스토어, 디지털 인포메이션 등의 디지털 기반 서비스를 구축하면서 운영비용을 절감하고 업무효율성을 향상시키는 가운데 입주사 및 방문자들의 만족도를 제고하기 위해 노력하고 있다.



파인에비뉴 B동 PFM 및 임대전속권 수주



교보리얼코는 서울시 중구에 위치한 파인에비뉴 B동(지하 6층, 지상 25층, 연면적 64,226㎡)의 자산관리(PM), 시설관리(FM) 및 임대전속권을 수주했다.

파인에비뉴는 을지로 3가역 12번 출구 앞에 위치하고 있는 프라임급 오피스 빌딩으로 지난 2월 코람코자산신탁에서 삼성SRA자산운용에 매각되면서, 교보리얼코가 새롭게 자산관리 및 임대전속권을 수주하게 되었다. 또한 교보리얼코는 현재 성동구에 자리잡고 있는 본사를 향후 파인에비뉴로 이전할 예정이다. 을지로 3가역 인근 CBD 권역은 국내외 많은 주요 기업들이 자리하고 있기 때문에 파인에비뉴로의 이전을 통해 앞으로 보다 많은 비즈니스 기회를 창출할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| 삼환빌딩 [전속] |



소 재 지	서울특별시 중구 운니동 98-5
위 치	3호선 안국역 도보 4분
연 면 적	31,403㎡ (9,499py)
빌 딩 규 모	지상 17층 / 지하 3층
준 공 연 도	1980년(2015년 리노베이션)
전 용 률 (%)	57.18%
기 준 층 면 적	임대 611py (전용 349py)
엘 리 베 이 터	총 8대 (승객용 6대)
주 차 대 수	1대/100py



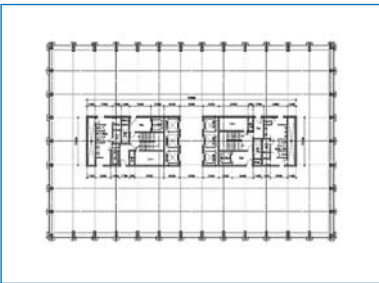
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
B1, 1, 9~12, 15층	각 층별로 상이		750,000	75,000	34,000	즉시
합계	2,562.94	1,465.51				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



| 파인에비뉴B동 [전속] |



소 재 지	서울특별시 중구 을지로2가 203
위 치	2, 3호선 을지로3가역 연결
연 면 적	64,221㎡ (19,427py)
빌 딩 규 모	지상 25층 / 지하 6층
준 공 연 도	2011년
전 용 률 (%)	55.64%
기 준 층 면 적	임대 726py (전용 404py)
엘 리 베 이 터	총 12대
무 료 주 차	1대/90py



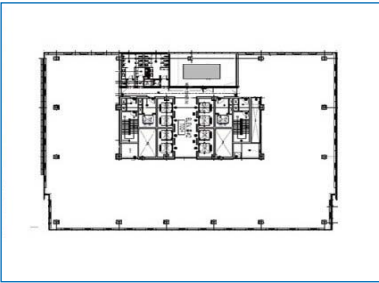
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
3~5, 9~14층	각 층별로 상이		1,200,000	120,000	46,000	즉시
합계	4,804.82	2,625.46				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM1팀 02. 2210. 2062

| AJ빌딩 별관 [전속] |



소재지	서울특별시 송파구 문정동 640-5
위치	8호선 문정역 도보 8분
연면적	8,613㎡ (2,605py)
빌딩규모	지상 11층 / 지하 3층
준공연도	2020년
전용률 (%)	46.93%
기준층면적	임대 250py (전용 117py)
엘리베이터	총 3대(승객용 2대)
무료주차	층당 6대 제공



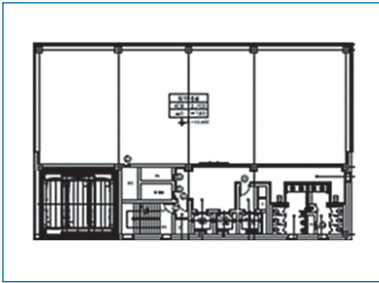
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
9, 10층	250.00	117.33	500,000	50,000	20,000	6월
합계	500.00	234.66				

※ 층별 입주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



| DGB생명보험 부산사옥 [전속] |



소재지	부산광역시 동구 수정동 3
위치	부산 1호선 부산진역 도보 1분
연면적	23,829㎡ (7,208py)
빌딩규모	지상 22층 / 지하 4층
준공연도	1995년
전용률 (%)	53.70%
기준층면적	임대 367py (전용 197py)
엘리베이터	총 5대 (승객용 4대)
무료주차	임대면적 70평당 1대



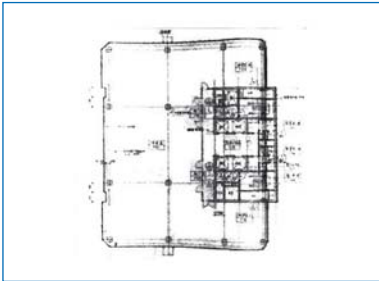
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
4-6, 10-13, 18층	각 층별로 상이		294,000	24,500	21,600	즉시
합계	2,692.98	1,466.86				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2061

| 정안빌딩 [전속] |



소재지	서울특별시 중구 서소문로95
위치	1호선, 2호선 시청역 도보 2분
연면적	15,687㎡ (4,746py)
빌딩규모	지상 10층 / 지하 5층
준공연도	1996년 (2020년 리모델링)
전용률 (%)	48.11%
기준층면적	임대 438py (전용 211py)
엘리베이터	총 3대
주차대수	총 128대

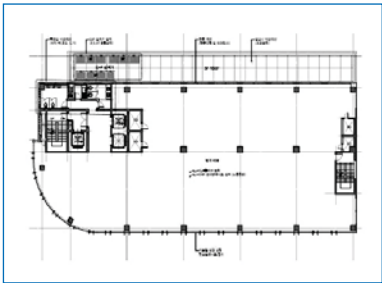


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
8~10층	@354.41	@167.55	700,000	70,000	31,000	즉시
6~7층	@437.69	@210.59	700,000	70,000	31,000	
2층	438.11	208.13	700,000	70,000	31,000	
합계	2,376.72	1,131.96				

Typical Floor Plan



| 분당스퀘어 [전속] |



소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 263
위치	분당선 서현역 직접연결
연면적	119,535㎡ (36,159py)
빌딩규모	지상 20층 / 지하 6층
준공연도	1997년
전용률 (%)	38.48%
기준층면적	임대 1,216py (전용 468py)
엘리베이터	총 10대
주차대수	총 930대



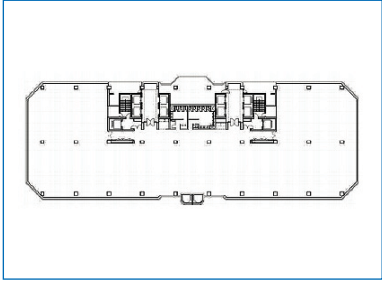
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
-	@949.88	@468.10	650,000	65,000	31,000	협의
합계	-	-				

※ 층별 임대현황 및 입주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM2팀 02. 2210. 2061

| 흥국생명 부산사옥 [전속] |



소 재 지	부산시 동구 중앙대로 244
위 치	부산1호선 초량역 도보 1분
연 면 적	18,409㎡ (5,569py)
빌 딩 규 모	지상 15층 / 지하 6층
준 공 연 도	2020년
전 용 률 (%)	53.00%
기 준 층 면 적	임대 407py (전용 216py)
엘 리 베 이 터	총 4대
주 차 대 수	총 148대

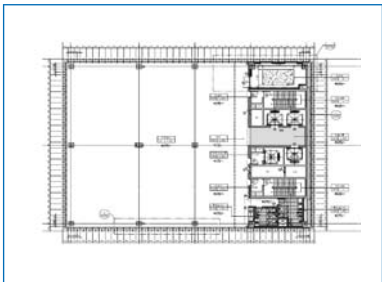


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
7~15층	@406.85	@215.65	320,000	32,000	25,000	즉시
합 계	3,661.65	1,940.85				

Typical Floor Plan



| 세종파이낸스센터1 [전속] |



소 재 지	세종특별자치시 갈매로 363
위 치	가름로, 갈매로 교차로 위치
연 면 적	35,851㎡ (10,845py)
빌 딩 규 모	지상 6층 / 지하 4층
준 공 연 도	2017년
전 용 률 (%)	43.29%
기 준 층 면 적	임대 1,825py (전용 790py)
엘 리 베 이 터	총 5대
주 차 대 수	총 326대



Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
6층	1,066.75	461.87	330,000	33,000	8,000	즉시
5층	1,823.66	789.59				
4층	1,468.38	617.48				
3층	771.08	333.85				
합 계	5,129.87	2,202.79				

Typical Floor Plan



TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 사옥용 빌딩 |



소 재 지	서울특별시 송파구 오금동 24-2
대 지 면 적	1,014㎡ (307py)
연 면 적	4,953㎡ (1,498py)
빌 딩 규 모	지하 4층 / 지상 4층
건 폐 율 / 용 적 률	57.87% / 199.32%
준 공 연 도	2008.06
엘 리 베 이 터	총 1대
주 차 대 수	총 36대
Asking Price	230억원

- #### 입지 및 교통
- 방이역 도보 6분, 오금역 도보 10분 거리에 위치하여 대중교통 접근성이 우수함
 - 삼면이 도로에 접하여 접근성 및 가시성이 탁월함
 - 주거 밀집지역에 소재하여 환경이 쾌적하고 조용함

- #### Investment Point
- 독특한 형태를 갖춘 건축물로 외관이 우수함
 - 즉시 입주 가능하며, 사옥으로 이용하기에 적합한 면적의 건축물임



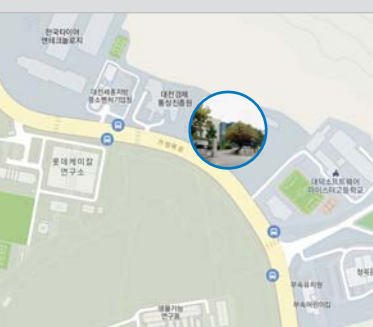
| 연구소/사무실 |



소 재 지	대전광역시 유성구 장동 23-7
대 지 면 적	17,887㎡ (5,411py)
연 면 적	8,488㎡ (2,567py)
빌 딩 규 모	지하 1층 / 지상 4층
건 폐 율 / 용 적 률	13.61% / 42.74%
준 공 연 도	1993.09.20.
주 차 대 수	총 109대
Asking Price	120억원

- #### 입지 및 교통
- 북대전IC와 인접하여 호남고속도로 진출입이 편리함
 - 대덕연구개발특구 대로변(4차선 도로)에 위치해있으며, 차량 이용 시 5분 내 상업시설 밀집지역으로 이동가능한 위치에 소재함

- #### Investment Point
- 연구시설 밀집 지역으로 기업 연구소로 최적
 - 본관, 별관1, 별관2, 별관3 총 4개동으로 구성됨
 - 대지면적이 넓어 시설환경이 쾌적함



Kyoborealco Business

TRANSACTION INFORMATION

CONTACT POINT / 투자자문팀 02. 2210. 2018

| 신축 빌딩 |



소재지	서울특별시 서초구 서초동 1439-2 외
대지면적	1,385㎡ (419py)
연면적	8,019㎡ (2,425py)
빌딩규모	지하 4층 / 지상 10층
건폐율 / 용적률	38.66% / 278.59%
준공연도	2021.11
엘리베이터	총 2대
주차대수	총 56대
Asking Price	658억원

- 입지 및 교통
- 양복 6차선 효령로에 접해 있으며, 3호선 남부터미널역 도보 6분 거리에 위치하여 대중교통 접근성이 우수함
 - 서초 IC와 인접하여 차량이용시 경부고속도로 진출입이 용이함

- Investment Point
- 현재 신축 중인 빌딩이며, 시공사 책임준공 건물로 사옥 또는 병·의원에 적합함
 - 주차공간이 넓고, 자주식으로 계획되어 있음



| 투자용 빌딩 |



소재지	서울시 중구 필동2가 81-6
대지면적	2,322㎡ (702py)
연면적	10,783㎡ (3,262py)
빌딩규모	지하 3층 / 지상 4층
건폐율 / 용적률	58.41% / 228.56%
준공연도	2012.02.29.
주차대수	총 66대
Asking Price	530억원

- 입지 및 교통
- 중무로역(3, 4호선) 도보 3분 거리에 위치하여 대중교통 접근성이 우수함
 - 남산자락에 위치하여 주변 경관이 우수하며, 환경이 쾌적함

- Investment Point
- 준공 10년 이내 건축물이며, 건물 관리상태가 양호함
 - 건물 용도는 업무시설, 근린생활시설, 제조창고 시설로 이용 가능함
 - 일부 자가 사용 또는 수익형 부동산으로 투자하기에 적합함



Kyoborealco Business

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 (40,904㎡)
서울 영등포구 여의도동

| 일반기업빌딩(60개 동) 총 1,089,204㎡ |



파인에비뉴 B동 (64,226㎡)
서울 중구 을지로2가



종로타워 (60,607㎡)
서울 종로구 종로2가



송파농협 (46,172㎡)
서울 송파구 문정동



KDB생명광주 (83,490㎡)
광주광역시 서구 양동



아모레퍼시픽 기술연구원,
오산스토리가든 (73,085㎡)
경기 용인시 기흥구 상갈동,
경기 오산시 가장동



NHN판교빌딩 (37,626㎡)
경기 성남시 분당구 삼평동



센텀사이언스파크타워 (44,761㎡)
부산 해운대구 우동



DBG생명보험 부산사옥 (23,829㎡)
부산 동구 수정동

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

| 호텔 · 리테일 · 물류센터 등 (37개동) 총 1,074,652㎡ |



아레나스 양지 물류센터 (349,722㎡)
경기도 용인시 처인구 양지면



이천국제물류센터 (23,148㎡)
경기도 이천시 설성면



부산 이아스 물류센터 (27,015㎡)
경기도 용인시 처인구 양지면



서문동 홈플러스 (40,623㎡)
충주시 상당구 서문동



제주신라호텔 (56,996㎡)
제주 서귀포시 색달동



N-square 공용공간 (50,093㎡)
성남시 분당구 삼평동

MEMO

■ 매입매각·투자자문 컨설팅 / 리서치

전국 네트워크를 통한 정보력을 바탕으로 잠재적 투자자 및 우량 물건을 확보하여 고객의 투자 수익이 극대화될 수 있도록 지원합니다.

면밀한 리서치 DataBase를 기반으로 투자 대상의 시장환경, 장단기 투자전략 및 보유 자산의 최유효 활용 전략을 자문해 드립니다.

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

마케팅사업본부 이영재 본부장 (02. 2210. 2040)

■ 임대차 컨설팅

임대인에게는 임차인을 유지하여 부동산 자산의 활력과 가치를 향상시키고 임차인에게는 임차 조건에 맞는 최적의 빌딩을 안내하여 임대차 계약을 편리하게 도와드립니다.

- 임대컨설팅
- 임차컨설팅

L M 1 팀 성창기 팀장 (02. 2210. 2067)
L M 2 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

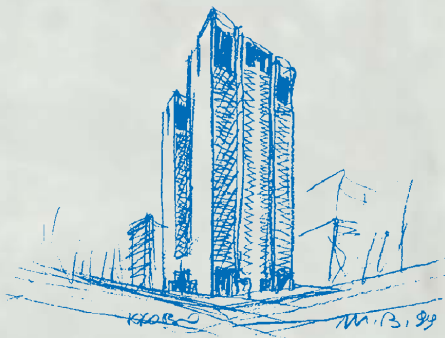
P M 1 팀 박종언 팀장 (02. 2210. 2008)
P M 2 팀 강대권 팀장 (02. 2210. 2019)
PM마케팅팀 최정식 팀장 (02. 2210. 2051)
물류사업본부 김종윤 본부장 (02. 2210. 2080)

■ 신재생에너지 / 건축관리

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

- 설계
- 인테리어
- 리모델링
- CM(건축공사관리)

신재생에너지팀 이 성 영 팀장 (02. 2210. 2181)
V A 팀 신 광 호 팀장 (02. 2210. 2112)
사 업 관 리 팀 김 현 성 팀장 (02. 2210. 2156)



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.