

OFFICE MARKET REPORT

2019년 4분기 오피스 마켓리포트

MARKET INDEX
부동산 거래시장

SUMMARY

오피스 신규공급

오피스 임대시장





Company Overview

회사명
교보리얼코 주식회사

대표이사
김상진

설립일
1979년 11월 15일

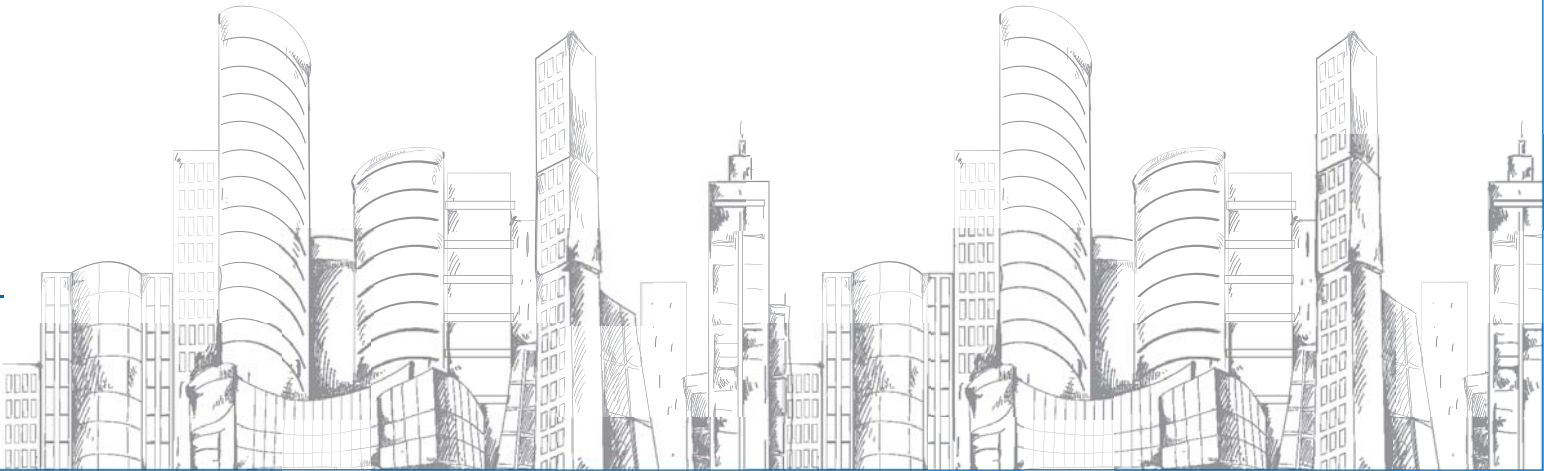
조직
5본부 2실 1사업부 18팀 4지부

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

PM/FM 규모
교보생명 사옥 및 일반 기업 오피스 포함 총 148개 빌딩
(연면적 3,374,951㎡)

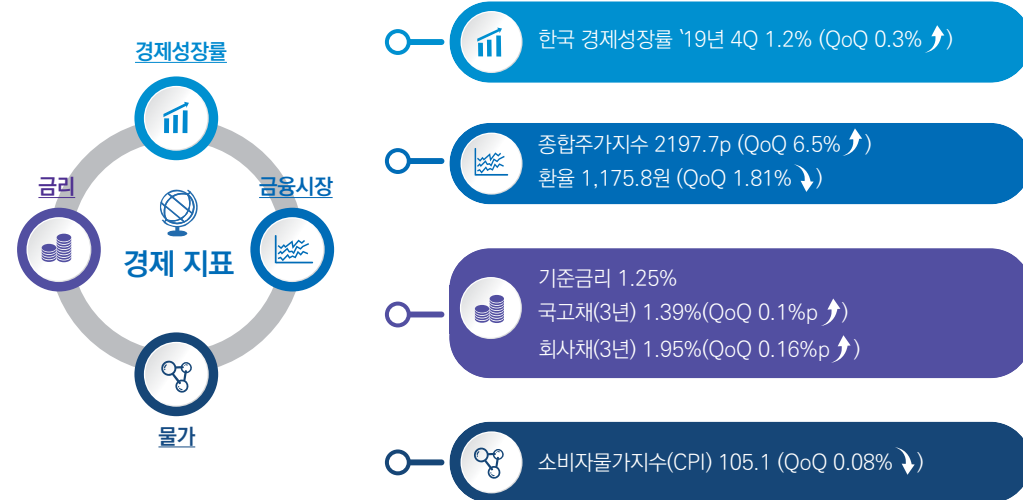
Contents

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

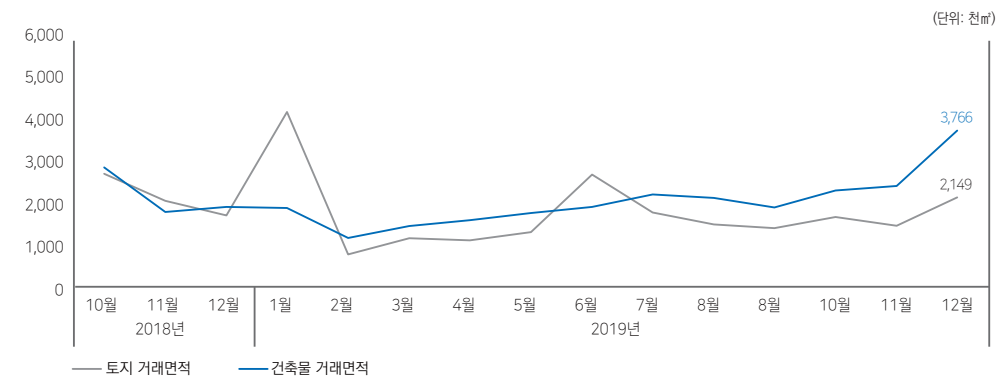


※ 자료: 한국은행
※ YoY: 전년 동기 대비, QoQ: 전분기 대비

부동산 관련 지표

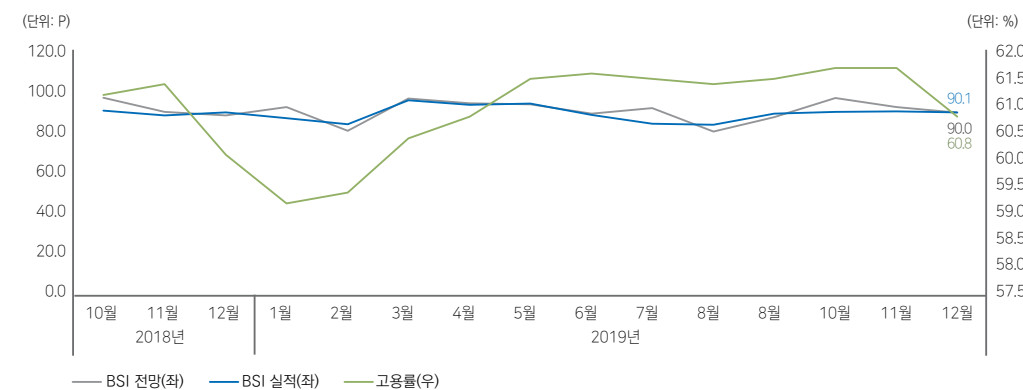
- ▶ 서울시 건축물 거래면적 증가세, 토지 거래면적 감소세
- ▶ BSI 전망 및 실적 상승세, 고용률 하락세

서울시 토지 및 건축물 거래현황



※ 자료: 한국감정원

BSI 전망·실적 및 고용률



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

Summary

오피스 거래시장

거래 총액	1조 7061억원	1조3,180억원 ↓
총 거래 면적	270천㎡	133천㎡ ↓
3.3㎡당 거래가	2,092만원	387만원 ↓
Cap rate	4.09%	0.42%p ↓

주요 사례

CBD	• 센터플레이스 • 정안빌딩
GBD	• YK빌딩(구 원경빌딩) • 서울빌딩 • 유기타워
YBD	• NH투자증권사옥 • 메리츠화재 여의도사옥
OTHERS	• 타임스퀘어

부동산 간접투자 시장

부동산 펀드

펀드 설정액	7조1,689억원	14,175억원 ↑
설정 건수	214건	43건 ↑

부동산 리츠

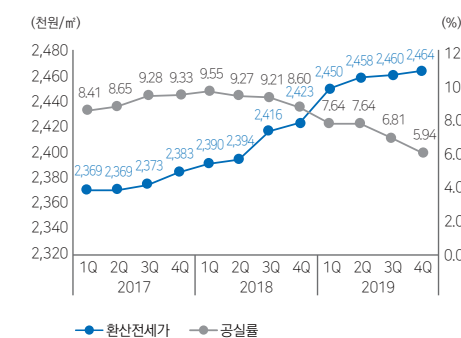
리츠 인가·등록 건수	22건	15건 ↑
자산	48.7조	19천억원 ↑

오피스 임대시장

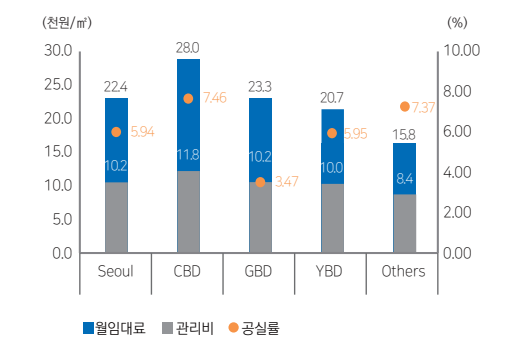
서울 전체

공실률	5.94%	0.87%p ↓
환산전세가	2,464천원/㎡	0.14% ↑

서울 환산전세가 · 공실률 추이



당분기 권역별 월임대료 · 관리비 · 공실률



오피스 신규공급

공급 빌딩수	7개	27개 ↓
공급 연면적	171,002㎡	55,300㎡ ↑
업무시설 연면적	90,408㎡	40,882㎡ ↑

주요 사례

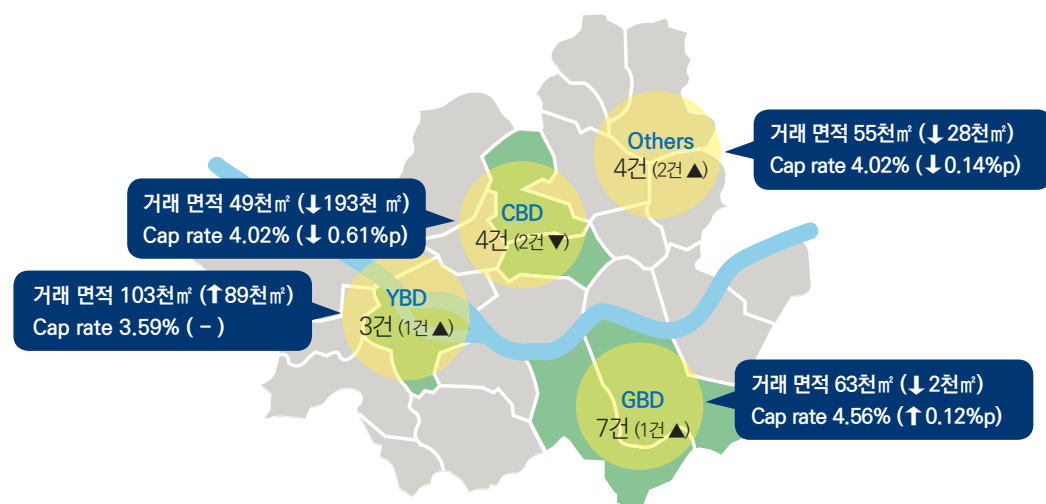
GBD	• 두오모사옥
OTHERS	• 파인스퀘어 • 용산트레이드센터

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

거래 및 투자동향

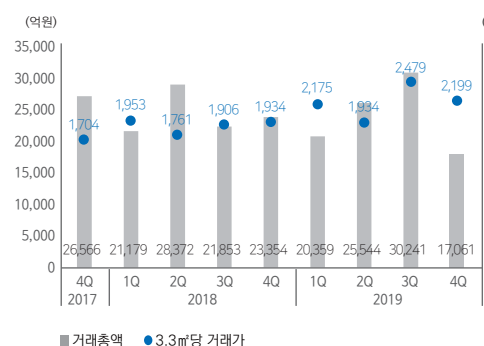
서울 오피스 거래 총액은 1조 7,061억원으로 전분기 대비 1조 3,180억원 감소했으며 전반적으로 중소형 빌딩이 다수 거래되었고 YBD권역에서 NH투자증권사옥, 메리츠화재 여의도사옥, 기타권역에서 타임스퀘어를 포함한 대형 빌딩이 거래됨에 따라 3.3㎡당 거래가 감소 · Cap.Rate 하락을 보임

거래 총액 **1조 7,061억원** (↓1조3,180억원)
 총 거래 면적 **270천㎡** (↓133천㎡)
 3.3㎡당 거래가 **2,092만원** (↓387만원)
 Cap rate **4.09%** (↓0.42%p)

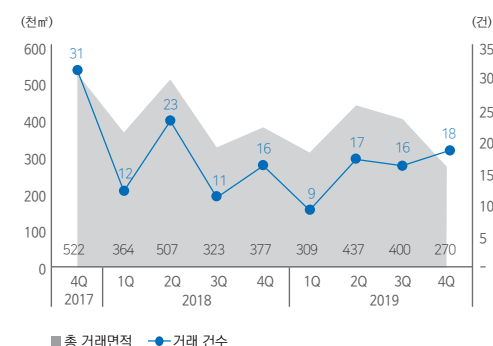


주) 괄호 안은 전 분기대비 변동치를 의미하며, 공란인 것은 전 분기 수치가 없는 경우임
 평당 거래가와 Cap.Rate는 비교대상 수치가 없는 경우 공란으로 표시함
 거래사례가 있음에도 Cap.Rate 수치가 없는 것은 자사사용이거나 임대료 조사가 이뤄지지 않은 경우, 해당 거래사례가 권역을 대표한다고 보기 어려운 경우임

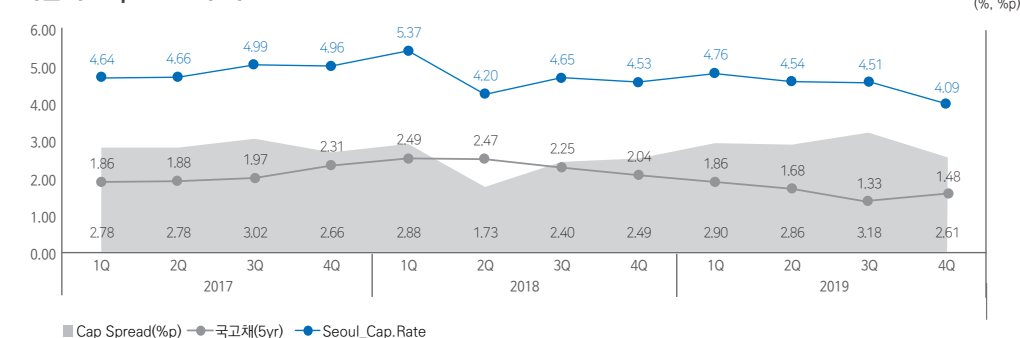
서울시 오피스 거래총액 및 3.3㎡당 거래가 추이



서울시 오피스 총 거래면적 및 건수 추이



서울시 Cap.Rate 추이



거래 및 투자동향

오피스빌딩 18건 거래 완료 / 3.3㎡당 거래가 약 2,092만원

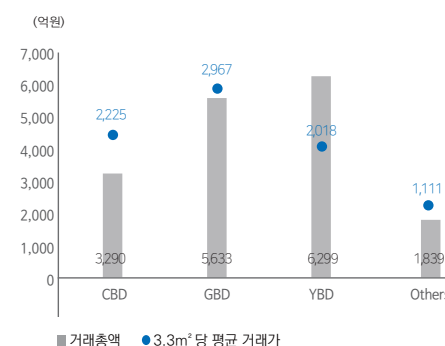
4분기 서울시 전 권역에서 총 18건이 거래되었으며 거래총액·거래건수 및 면적 감소함

장기간 오피스 매매시장을 주도해 온 GBD권역은 전분기부터 중소형빌딩이 대다수 거래되어 거래건수 대비 거래 총액은 낮게 형성되었음

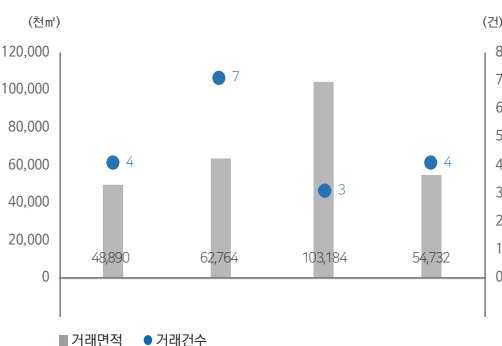
단, YBD권역은 전분기 거래가 미비했으나 당분기에 NH투자증권사옥, 메리츠화재 여의도사옥이 거래되면서 오피스 매매시장이 활성화됨

법인 간 거래 비중이 당분기 거래의 대부분을 차지했으며 사옥용도로 매입하는 거래가 다수 발생함

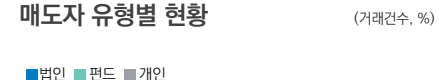
서울시 권역별 거래총액 및 3.3㎡당 거래가



서울시 권역별 거래면적 및 거래건수



매도자 유형별 현황



매수자 유형별 현황



20. 1Q 거래시장 전망

CBD

오렌지센터

● 에이알에이코리아
 ● NH아문디자산운용

YBD

파크원(Parc1) Tower 2

● Y22
 ● NH투자증권(우협선정)

GBD

성암빌딩

● 아모레퍼시픽
 ● 한양건설·모다아울렛컨소시엄(우협선정)

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

도심권 CBD

센터플레이스, 정안빌딩, 아싸컴빌딩, 웰컴시티 총 4건 거래 완료

베스타스자산운용이 2014년 매입한 센터플레이스의 경우 구분소유 건물이라는 점과 높은 가격을 제시하면서 매각이 난항을 겪었으나 KB자산운용이 매수자로 나서 1년 반 만에 거래가 완료됨

삼성SRA자산운용은 정안빌딩을 펀드로 매입하며 리모델링을 통해 밸류에드 전략을 진행할 것으로 보임 (2021년 6월 공사 완료 예정)

당분기 CBD권역 내 거래는 정안빌딩, 아싸컴빌딩, 웰컴시티 중소형 거래가 주를 이룸

빌딩명	센터플레이스	정안빌딩	아싸컴빌딩	웰컴시티
소재지	중구 다동 155	중구 서소문동 57-10	중구 필동3가 29-2	중구 장충동2가 190-10
거래면적 (㎡)	23,379	15,755	6,339	3,417
매도자	베스타스자산운용	주식회사한국일보사	개인	주식회사웰컴시티
매도자 유형	법인	법인	개인	법인
매수자	KB자산운용	삼성SRA자산운용	학교법인동원육영회	주식회사디자인하우스
매수자 유형	펀드	펀드	법인	법인
거래금액 (억원)	2,182	620	279	209
3.3㎡당 거래금액 (만원)	3,085	1,301	1,455	2,022



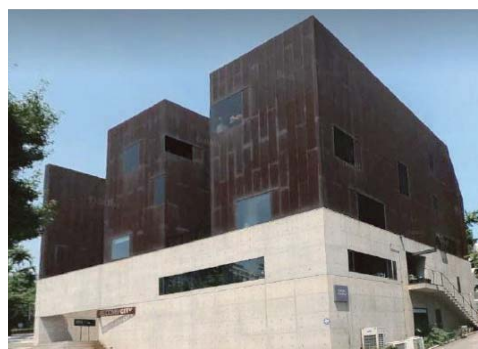
▲ 센터플레이스



▲ 정안빌딩



▲ 아싸컴빌딩



▲ 웰컴시티

주요 거래 사례

강남권 GBD

YK빌딩(구 원경빌딩), 서울빌딩, 유기타워 등 중소형 빌딩 위주로 총 7건 거래 완료

서울빌딩은 대지 면적이 넓은 반면, 건물은 노후화되어 개발 시 사업성이 높을 것으로 판단, 다수의 디벨로퍼와 부동산운용사가 개발운용을 검토했음. 현재 마스턴투자운용이 매입 후 오피스텔 개발사업 추진 예정임

유기타워는 한국표준협회에서 통합사옥 용도로 매입함

당분기 GBD권역 내 거래는 YK빌딩, 블루콤타워(구 3000타워), 안제타워로 중소형 거래가 주를 이룸

빌딩명	YK빌딩 (구 원경빌딩)	서울빌딩	블루콤타워 (구 3000타워)	안제타워	유기타워
소재지	서울시 강남구 역삼동 788-10	서울시 강남구 역삼동 831-11	서울시 서초구 서초동 1572-4	서울시 강남구 역삼동 718-2	서울시 강남구 삼성동 142-26
거래면적 (㎡)	10,875	10,489	10,861	9,613	6,447
매도자	원경상사	영동기업주식회사	참좋은여행주식회사	주식회사제론시스템	유한회사유기개발
매도자 유형	법인	법인	법인	법인	법인
매수자	하나자산신탁	마스턴투자운용	주식회사블루콤	교정공제회	한국표준협회
매수자 유형	리츠	PFV	법인	법인	법인
거래금액 (억원)	415	2,400	830	709	447
3.3㎡당 거래금액 (만원)	1,262	7,564	2,526	2,437	2,292



▲ YK빌딩



▲ 서울빌딩



▲ 블루콤타워(구 3000타워)



▲ 안제타워



▲ 유기타워

부동산 거래시장 | 오피스 거래시장

주요 거래 사례

여의도권 YBD

NH투자증권사옥, 메리츠화재 여의도사옥 대형빌딩 2건 거래

NH투자증권사옥은 마스턴투자운용이 PFV 설립 후 개발을 검토 중임
또한, NH투자증권은 올해 하반기 준공 예정인 여의도 파크원 빌딩으로 이전할 것으로 예상됨
메리츠화재 여의도사옥은 세일 앤 리스백 형태로 베스타스자산운용이 매입함

빌딩명	NH투자증권사옥	메리츠화재 여의도사옥
소재지	서울시 영등포구 여의도동 23-4	서울시 영등포구 여의도동 25-1
거래면적 (㎡)	45,499	18,040
매도자	NH투자증권	메리츠화재
매도자 유형	법인	법인
매수자	마스턴투자운용	베스타스자산운용
매수자 유형	국내	국내
거래금액 (억원)	2,549	1,200
3.3㎡당 거래금액 (만원)	1,852	2,199



▲ NH투자증권사옥



▲ 메리츠화재여의도사옥

기타권 Others

주요 거래 사례

타임스퀘어, 웰츠타워 등 오피스 5건 거래

NH아문디자산운용은 타임스퀘어 오피스동 매각으로 615억 차익을 실현함
SK D&D는 모자형 리츠회사(디디아리제지덴셀과 디디아리제지덴셀제1호)를 활용해 학교법인 한양학원으로 부터 웰츠타워를 매입함
당분기 Others권역 내 거래는 기도빌딩, 예경빌딩, 쿠팡아타워로 중소형 거래가 주를 이룸

빌딩명	타임스퀘어	웰츠타워	기도빌딩	예경빌딩	쿠팡아타워
소재지	서울시 영등포구 영등포동4가 442	서울시 광진구 구의동 252-16	서울시 강서구 등촌동 657-3	서울시 강동구 천호동 431-4	서울시 송파구 방이동 110-3
거래면적 (㎡)	39,645	33,441	11,725	6,171	3,395
매도자	NH아문디자산운용	한양학원	주식회사기도산업	개인	주식회사지앤지엔터프라이즈
매도자 유형	법인	법인	법인	개인	법인
매수자	코람코자산신탁	SK D&D	주식회사프렉스	주식회사메디오피아테크	재단법인국가관세종합정보망운영연합회
매수자 유형	국내	리츠	법인	메디오피아테크	법인
거래금액 (억원)	2,550	1,050	252	312	225
3.3㎡당 거래금액 (만원)	2,126	1,038	710	1,671	2,191



▲ 타임스퀘어



▲ 웰츠타워



▲ 기도빌딩



▲ 예경빌딩



▲ 쿠팡아타워

부동산 거래시장 | 간접투자시장

부동산 펀드

펀드 설정액 **7조1,689억원** (↗ 14,175억원)
설정 건수 **214건** (↗ 43건)

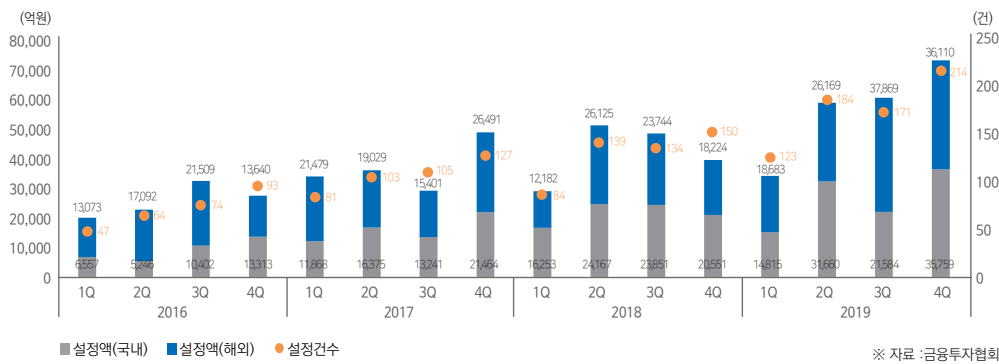
펀드 설정액 · 건수 전분기 대비 증가

계속되는 저금리 기조와 변동성이 큰 증시현황으로 수익률이 안정적인 대체투자 상품 수요가 늘고 있으며, 국내 부동산 투자시장을 넘어 해외 부동산 투자시장에 대한 펀드 설정이 증가세를 보이고 있음

국내 3조 5,759억원, 해외 3조 6,110억원이 설정되어 전분기 대비 국내 펀드 설정액 및 비율이 증가함

국내에는 개발사업, 실물 자산, 대출 채권 등 다양한 상품에 대한 투자가 실행되었으며 해외는 일본, 독일, 미국 등 국가의 실물 자산, 에쿼티 투자 등이 이뤄짐

부동산펀드 설정액 및 설정건수 추이



4분기 주요 부동산펀드 설정 현황

투자대상	펀드명	투자 지역	설정 시기	자산운용사
경기도 용인 소재 물류센터	마스턴제70호전문투자형사모부동산투자회사	국내	10월	마스턴투자운용
서울시 대학로 CGV점 매입	이지스리테일부동산투자신탁299호(운용)	국내	10월	이지스자산운용
강남구 논현동 소재 리테일 및 오피스 개발	마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제74호	국내	10월	마스턴투자운용
구로구 신도림동 소재 세라톤 서울 디큐브시티 호텔 담보대출채권	DGB전문투자형사모부동산투자신탁18호	국내	10월	디지털자산운용
국내 부동산 실물 및 메자린 대출	코람코 Debt 전문투자형사모부동산투자신탁제1호	국내	10월	코람코자산운용
롯데마트 3개 점포(서울, 부산, 익산)	KB 롯데마스터리스전문투자형사모부동산투자신탁제8호	국내	11월	KB자산운용
유럽 소재 물류창고 포트폴리오 에쿼티 투자	메리츠전문투자형사모부동산투자신탁23호	해외	11월	메리츠대체투자운용
독일 소재 호텔	하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁130호	해외	11월	하나대체투자자산운용
일본 소재 레지던스	하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁122호	해외	11월	하나대체투자자산운용
영종, 김포, 고양 주택개발 리츠 보통주 투자	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제109~110호	국내	11월	코람코자산운용
이마트 13개 점포	마스턴KB전문투자형사모부동산투자신탁제64호	국내	11월	마스턴투자운용
중국 다둥 센터플레이스 오피스부분	KB 와이즈 스타 부동산 투자신탁 제3호(운용)	국내	11월	KB자산운용
미국 뉴욕 브루클린 오피스 매입, 운영	키움마일스톤US전문투자형사모부동산투자신탁제21호	해외	11월	키움투자자산운용
판교 소재 호텔	마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제71호	국내	11월	마스턴투자운용
중국 화현동 소재 AK타워	KB 와이즈 스타 전문투자형 사모 부동산 투자신탁 제11호	국내	12월	KB자산운용
미국 시애틀 소재 롯데호텔 에쿼티 투자	신한AIM부동산전문투자형사모투자신탁제23호	해외	12월	신한대체투자운용
영등포구 여의도동 삼성생명 여의도빌딩	BNK여의도코어오피스전문투자형사모부동산투자신탁	국내	12월	BNK자산운용
광진구 구의동 강변CGV	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제107호	국내	12월	코람코자산운용

※ 조사기간 : 2019.10.1. ~ 2019.12.31.
※ 자료 : 금융감독원, 금융투자협회 및 각 자산운용사

리츠

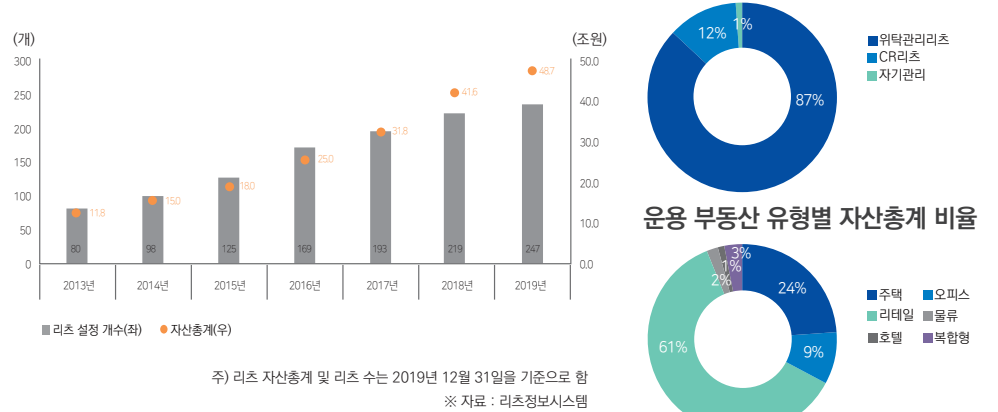
리츠 인가 · 등록 건수 **22건** (↗ 15건)
자산 **48.7조** (↗ 19천억원)

2019년 4분기 리츠 인가 · 등록 개수는 247개, 자산 48.7조 원(2019년 4분기 기준)으로 지속적 증가세

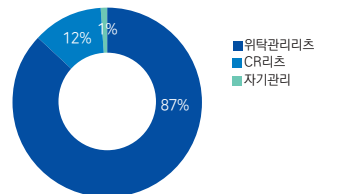
리츠 유형별로는 위탁관리리츠 비율이 90%로 가장 높고, 부동산 유형별로는 주택 61%, 오피스 25%, 리테일 9% 순으로 높게 나타남

당분기에는 위탁관리리츠 22건에 대한 신규 인가 · 등록이 이루어졌으며 투자대상은 오피스 7건, 복합형 1건, 리테일 2건, 주택 11건, 물류1건으로 조사됨

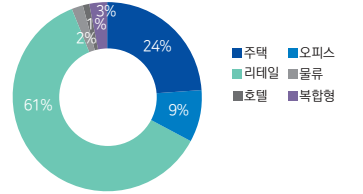
리츠 자산총계 및 인가 · 등록 개수 추이



리츠 유형별 자산총계 비율



운용 부동산 유형별 자산총계 비율



4분기 리츠 인가 · 등록 현황

구분	부동산투자회사명	자산관리회사	투자대상	영업인기일
위탁 관리	케이비안성로지스틱스위탁관리부동산투자회사	KB부동산신탁(주)	홈플러스 안성 신선물류센터	2019-10-02
	(주)이즈엠에프용담위탁관리부동산투자회사	이지스자산운용(주)	서울 성동구 용담동 소재 역세권청년주택 및 그린생활시설 개발	2019-10-17
	하나트리스제3호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	서울 강남구 소재 업무시설(원경빌딩)	2019-10-17
	(주)디아이에치텐셀위탁관리부동산투자회사	디엔디인베스트먼트(주)	디엔디인베스트먼트(주) 리츠 보통주식 투자	2019-10-17
	(주)디아이에치텐셀제1호위탁관리부동산투자회사	디엔디인베스트먼트(주)	서울 광진구 구의동 소재 주거시설	2019-10-17
	(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사	(주)코람코자산신탁	서울 영등포구 영등포동 타임스퀘어	2019-10-24
	(주)신한리테일청담위탁관리부동산투자회사	신한리츠운용(주)	서울 강남구 청담동 소재 피엔폴루스	2019-10-28
	(주)영종하늘도시2차주택위탁관리부동산투자회사	한국토지주택공사	인천광역시 중구 영종동 소재 공동주택 개발 및 분양	2019-10-29
	(주)하나트리스글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	일본 오사카 소재 주거용 부동산 신탁수익권의 익명조합	2019-11-14
	케이비부산오피스제1호위탁관리부동산투자회사	KB부동산신탁(주)	부산광역시 연제구 소재 업무시설(국제빌딩)	2019-11-29
	(주)비데스다제시호위탁관리부동산투자회사	한국자산신탁(주)	대구광역시 남구 대명동 소재 공동주택 개발	2019-11-29
	(주)카이트제십오호위탁관리부동산투자회사	한국자산신탁(주)	서울 서초구 서초동 소재 업무시설(희성빌딩)	2019-11-29
	세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	(주)하나자산신탁	제주시 연동 소재 오피스텔	2019-12-10
	(주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사	(주)코람코자산신탁	서울 용산구 원효로1가 소재 역세권청년주택 및 그린생활시설	2019-12-10
등록	(주)케이리얼타임대주제3호위탁관리부동산투자회사	(주)케이티에이엠씨	서울 광진구 중곡동 소재 역세권청년주택 및 그린생활시설 개발	2019-12-11
	주식회사 제이알제26호위탁관리부동산투자회사	제이알투자운용(주)	벨기에 소재 Finances Tower Complex를 소유한 Tour Des Finances SA FIS의 지분	2019-12-18
	주식회사 계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사	(주)코람코자산신탁	세종특별자치시 소재 공공지원민간임대주택 개발	2019-12-18
	주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사	엔에이치농림초운용 주식회사	경기도 성남시 분당구 소재 분당스퀘어 오피스동 및 비전빌드 그린생활시설	2019-12-26
	주식회사 디아이와이에스83호위탁관리부동산투자회사	디엔디인베스트먼트 주식회사	서울 강남구 역삼동 소재 공동주택 개발	2019-12-31
	주식회사 이지스익형부동산제313호위탁관리부동산투자회사	이지스자산운용주식회사	서울 용산구 동자동 소재 트윈시티 남산 오피스(리테일 포함)	2019-12-31
	주식회사도시재생영커제1호위탁관리부동산투자회사	주택도시보증공사	부동산투자회사의 주식 운용	2019-12-19
	(주)케이비평촌리테일위탁관리부동산투자회사	KB부동산신탁(주)	홈플러스 평촌점	2019-12-23

오피스 신규 공급

4Q 공급현황

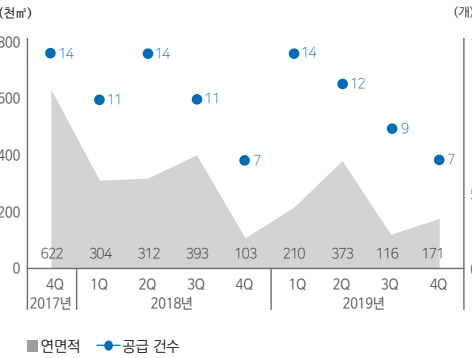
공급 빌딩수 **7개** (↘ 2개)
공급 연면적 **171,002㎡** (↗ 55,300㎡)
업무시설 연면적 **90,408㎡** (↗ 40,882㎡)

강남권, 기타권역을 중심으로 A, C급 오피스 신규 공급

전분기 대비 서울 주요 권역 내 오피스 공급이 저조하며 신규공급된 오피스 규모는 강남권의 경우 C급, 기타권역은 A급으로 빌딩이 공급됨

GBD권역 내 한주사옥, 두오모사옥, CTK, Others권역 내 파인스퀘어, 문영 퀸즈파크13, 상암JTBC빌딩, 용산트레이드센터가 공급되었으며 마곡지구에 파인스퀘어, 문영 퀸즈파크13 등 분양형 오피스가 꾸준히 공급되고 있음

서울 오피스 신규공급 추이



신규공급 오피스 주요 임차인

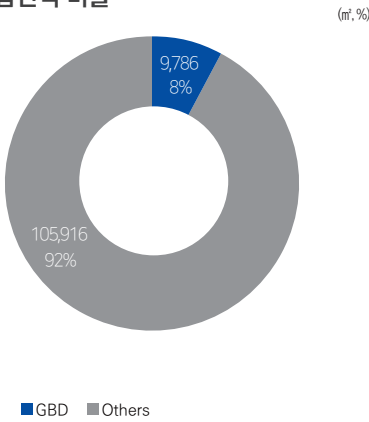
권역	빌딩명	주요 임차인
GBD	두오모사옥	두오모앤코
Others	파인스퀘어	덱스크루
	용산트레이드센터	빅히트

권역별 공급면적

권역	공급 빌딩수	공급 연면적	업무시설 공급연면적
CBD	-	-	-
GBD	3개 (▲ 2개)	13,469㎡ (▼ 4천㎡)	7,029㎡ (▼ 4천㎡)
YBD	-	-	-
OTHERS	4개 (▼ 4개)	157,534㎡ (▼ 51천㎡)	46,201㎡ (▼ 23천㎡)

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

권역별 공급면적 비율



1Q 공급전망

공급 예정 빌딩수 **4개**
공급 예정 연면적 **약 67천㎡**

강남구 중심으로 오피스 지속 공급될 예정

2020년 1분기 공급 예정 오피스는 총 4건이며 GBD권역 내 중소형 오피스 위주로 공급 예정임
Others권역 내 마곡지구 분양형 오피스인 마곡 엠시그니처가 공급될 예정임

주요 신규공급 빌딩

권역	빌딩명	소재지	연면적(㎡)	층수	비고
GBD	두오모사옥	강남구 논현동	3,873	B4 / 10F	
	한주사옥	강남구 논현동	4,022	B4 / 10F	
	CTK	서초구 방배동	5,574	B9 / 3F	
GBD (3개 빌딩)			13,469		
Others	문영 퀸즈파크13	강서구 마곡동	17,226	B4 / 10F	섹션오피스
	상암JTBC빌딩	마포구 상암동	36,717	B1 / 14F	
	파인스퀘어	강서구 마곡동	40,732	B4 / 10F	섹션오피스
	용산트레이드센터	용산구 한강로3가	62,859	B7 / 19F	
Others (4개 빌딩)			157,534		



▲ 마곡 파인스퀘어



▲ 용산트레이드센터

2017년 4분기부터 2019년 4분기까지 공급된 1만 평 이상 주요 오피스

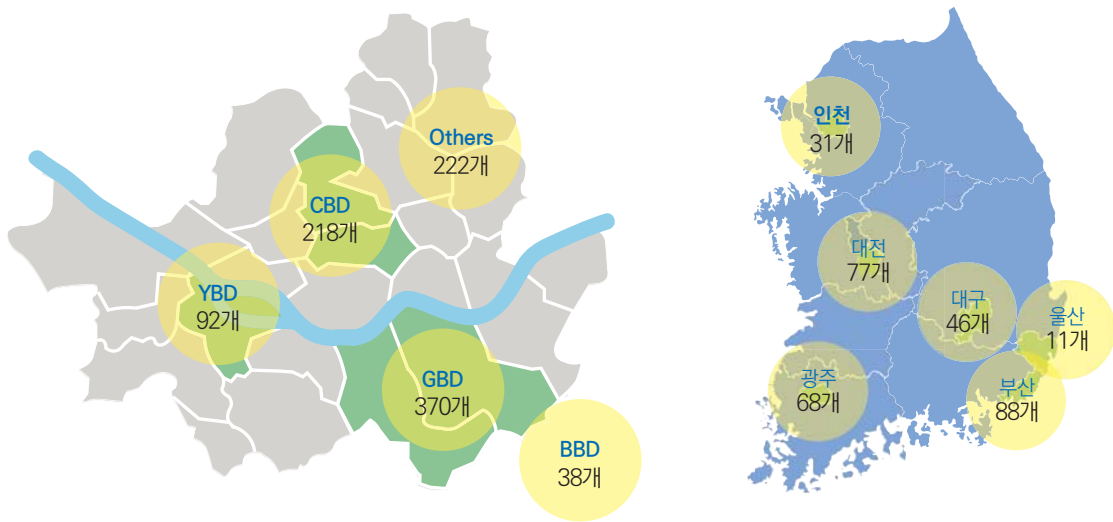
권역	공급시기	빌딩명	소재지	연면적(3.3㎡)	층수
CBD	2018. 2Q	남대문로4가 복합시설	종로구	10,432	B6 / 20F
	2018. 3Q	센트로폴리스	종로구	42,796	B8 / 26F
	2019. 2Q	APEX타워	종로구	11,571	B7 / 20F
GBD	2019. 2Q	을지트윈타워(써밋타워)	종로구	44,369	B8 / 20F
	2017. 4Q	L7 호텔 강남타워 복합시설	강남구	10,159	B6 / 27F
	2018. 2Q	청담스퀘어(삼성생명 청담동빌딩)	강남구	12,843	B8 / 16F
	2018. 2Q	삼성생명 일원동빌딩	강남구	23,065	B7 / 9F
	2018. 2Q	루첸타워	강남구	13,817	B6 / 20F
	2018. 3Q	강남N타워	강남구	15,466	B7 / 24F
	2019. 1Q	호반파크 2	서초구	13,783	B4 / 10F
YBD	2018. 1Q	The-K Tower	영등포구	25,208	B5 / 27F
	2017. 4Q	영시티 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	힐스테이트예코 송파	송파구	14,111	B4 / 18F
	2018. 1Q	NH송파농협	송파구	13,968	B5 / 14F
	2018. 1Q	서브원 복합시설	강서구	17,262	B5 / 12F
	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

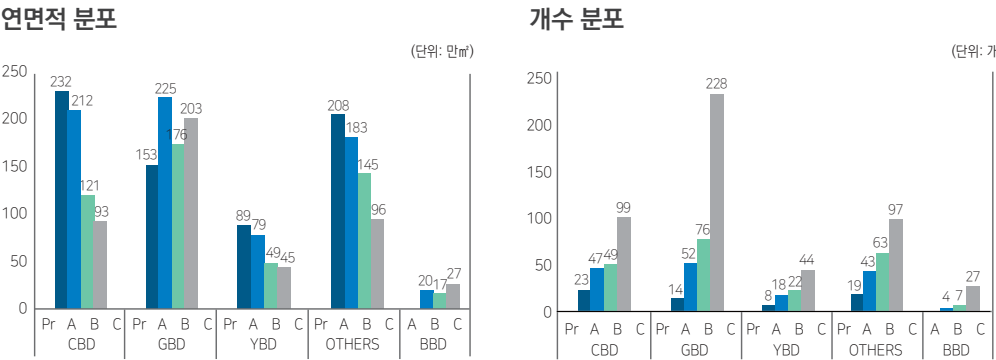
교보리얼코는 2004년부터 서울 및 분당, 6대 광역시 주요 오피스 빌딩의 공실 및 임대료 조사를 실시함
기업체 사옥(100% 자가 사용 빌딩) 및 개별 분양 오피스, 오피스텔은 조사 대상에서 제외하며, 복합건물의 경우 오피스 면적을 기준으로 산정함

조사 기간	2019.10.1. ~ 2019.12.31.	조사 내용	공실면적, 임대료 현황 및 임대차 동향
조사 대상	연면적 3,300㎡ 이상, 주용도 업무시설	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



※ 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	7.46% (↓ 1.47%p)	월임대료	28.0천원/㎡ (↑ 0.02%)
환산전세가	3,086천원/㎡ (↑ 0.02%)	관리비	11.8천원/㎡ (↓ 0.01%)

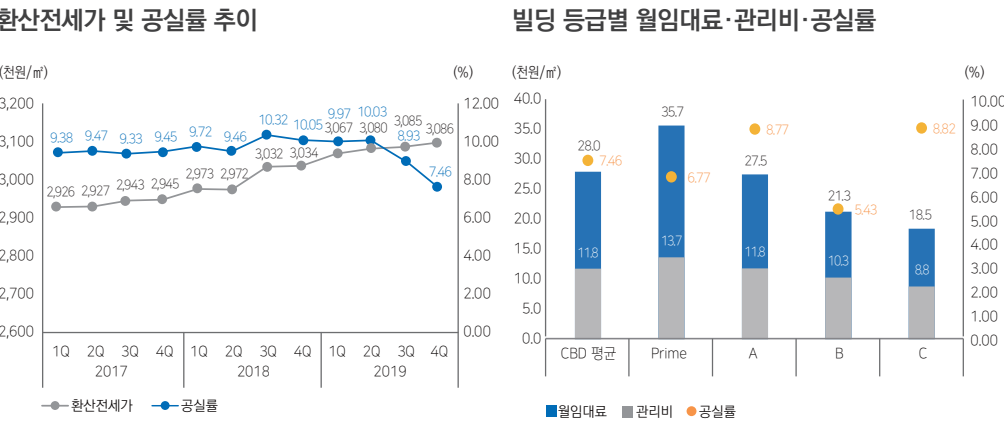
MARKET VIEW

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 전분기 대비 소폭 상승하였으며 중소형 빌딩의 임대료 인상이 권역 전체 임대료 수준을 상승시킨 것으로 보임

관리비는 전반적으로 보합세를 보임



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
센트로폴리스	종로구 공평동 64	SK C&C	8722.74
		SK텔레콤	4774.02
		SSG	5297.94
부영을지빌딩	중구 을지로1가 87	더존비즈온	19951.33
센터원	중구 수하동 67	스테이트스트리트 은행	2449.28
을지트윈타워(써밋타워)	종로구 을지로4가 323	삼화제지	1937.18

19.4Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	입주예정시기
파인에비뉴	IN	캐롯손해보험	보험	2020. 1Q
한화빌딩	IN	한화건설	건설	2020. 1Q
콘코디언 빌딩	IN	롯데카드	신용카드	2020. 2Q

오피스 임대시장

강남권
GBD

공실률 3.47% (↘ 0.52%p)

월임대료 23.3천원/㎡ (↗ 0.03%)

환산전세가 2,548천원/㎡ (↗ 0.13%)

관리비 10.2천원/㎡ (↗ 0.28%)

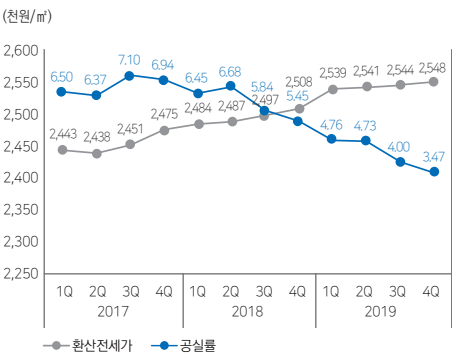
MARKET VIEW

A, B급 오피스 중심으로 공실 해소 및 양호한 임대시장 형성

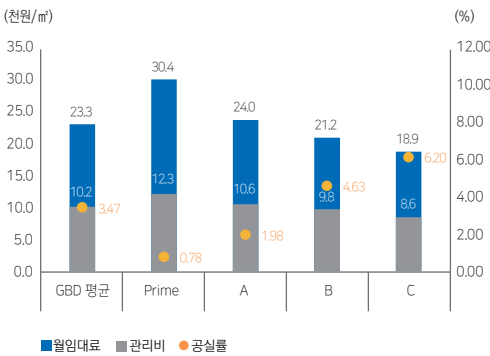
GBD권역 공실률은 3.47%로 최근 7년간 가장 낮은 공실률을 기록하였으며, 금융·제철업 관련 임차사 입주 증가 등이 공실률 하락을 견인함

포스코P&S타워, 삼원타워(구 대한변호사협회빌딩), 골든타워(구 삼화빌딩), 강남빌딩, 플레티넘타워, 동부금융센터, 해성1빌딩 등 A, B급 오피스를 중심으로 임대료와 관리비가 상승함

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
교보강남타워	서초구 서초동 1303-22	마스터투자운용	2968.51
GT타워	서초구 서초동 1317-23	(주)직방, (주)호갱노노	3763.65
골든타워(구 삼화빌딩)	강남구 삼성동 144-17	애뮤온저축은행	832.43
동원F&B빌딩	서초구 양재동 275-7	현대제철	2028.54
아남타워	강남구 역삼동 702-10	알스퀘어	2039.74

19.4Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	입주예정시기
인우빌딩	IN	패스트파이브	공유오피스	2020.1Q
한성 청담빌딩	IN	한국갤러웨이 골프	스포츠	2020.1Q

여의도권
YBD

공실률 5.95% (↘ 0.22%p)

월임대료 20.7천원/㎡ (↗ 0.89%)

환산전세가 2,281천원/㎡ (↗ 0.90%)

관리비 10.0천원/㎡ (↗ 0.69%)

MARKET VIEW

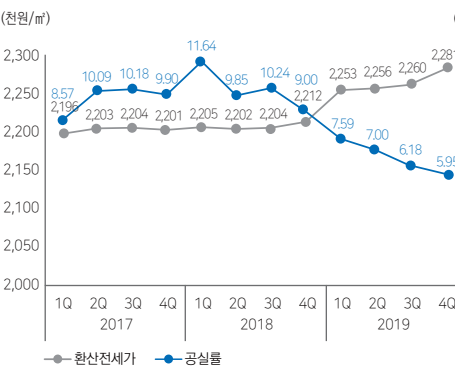
Prime급 오피스의 공실 해소로 권역 공실률 감소

YBD권역 공실률은 2018년 1분기 이후로 지속적인 하락세를 보이고 있으며 당분기 공실률은 5.95%로 전분기 대비 0.22% 하락함

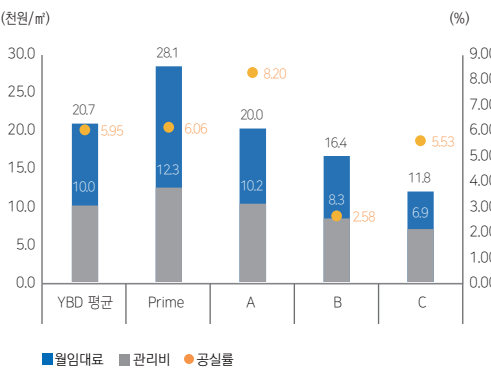
지난 1·2·3분기 오피스 신규 공급이 발생하지 않았으며 FKI타워, Two IFC 등 Prime급 오피스의 공실 해소가 전체 권역 공실률 하락에 큰 영향을 줌

오피스 대다수는 임대료·관리비가 전분기 대비 소폭 상승하였으며, Prime·A급 오피스인 IFC, 교보증권, 유화증권 등 일부 빌딩에서 임대료·관리비가 증가한 것으로 조사됨

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
FKI타워	영등포구 여의도동 28-1	스냅스	1635.41
		한국투자신탁운용	677.29
Two IFC	영등포구 여의도동 23	삼성증권	1319.68

19.4Q 이후 예정 임차인 변동

빌딩명	IN/OUT	임차인	업종	이전예정시기
IFC	IN	폴리미래	제조업	2020.1Q
파이낸스타워	IN	BNK자산운용	금융업	2020.1Q

오피스 임대시장

서울기타권
OTHERS

공실률 7.37% (↓ 0.92%p)
환산전세가 1,756천원/㎡ (↓ 0.04%)

월임대료 15.8천원/㎡ (↓ 0.04%)
관리비 8.4천원/㎡ (↑ 0.81%)

MARKET VIEW

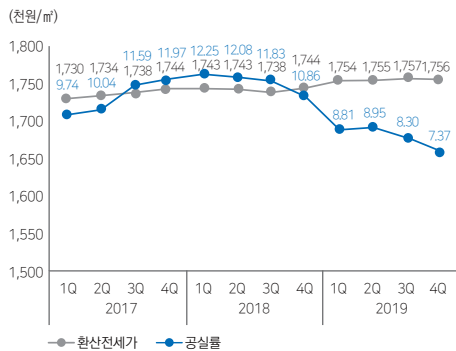
전체 등급 오피스의 공실 감소 및 임대료 수준 소폭 증가

당분기 서울기타권역 공실률은 7.37%로 전분기 대비 0.66% 감소하였으며 전체 등급 오피스의 공실 해소가 이뤄짐

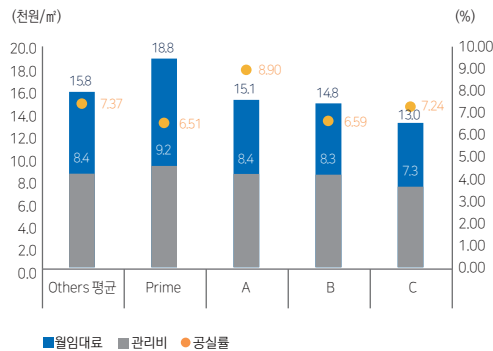
임대료는 일부 C등급 오피스에서 소폭 하락하였으나 전분기 대비 유사한 수준으로 조사됨

관리비는 송파농협빌딩, 다보빌딩 등 일부 오피스에서 소폭 상승했음

환산전세가 및 공실률 추이



빌딩 등급별 월임대료 · 관리비 · 공실률



주요 임대차 동향

빌딩명	위치	임차인	임차면적(㎡)
Young city	영등포구 문래동3가 55-18	에이앤디신용정보	6319
상암IT타워	마포구 상암동 1590	굿모닝아이텍	3601.5
동아일보사 충청로사옥	서대문구 충정로3가 139	미디어월	1601.36
삼구빌딩	용산구 한강로3가 16-49	아싸컴	1892.83

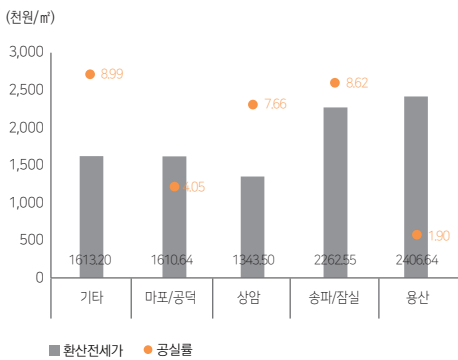
19.4Q 이후 예정 임차인 변동

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

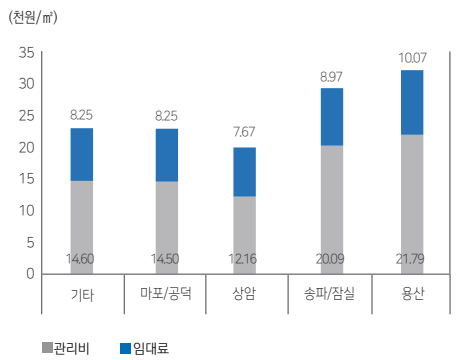
서울기타권 세부 구역 분석



환산전세가 및 공실률



월임대료 · 관리비



▶ 서울기타 권역 내 월 임대료 및 관리비는 용산, 송파/잠실 지역이 높은 수준이며, 오피스 공실률은 마포/공덕은 4%, 용산1.9%대로 권역 내에서 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
송파/잠실	송파구 잠실동 외	잠실역, 송파역, 종합운동장역, 문정역, 오금역, 경찰병원역 등
용산	용산구 한강로	용산역, 신용산역, 한강진역, 남영역

오피스 임대시장

분당권
BBD

공실률

6.09% (▲ 0.45%p)

월임대료

14.2천원/㎡ (▲ 0.99%)

환산전세가

1,565천원/㎡ (▲ 0.5%)

관리비

7.8천원/㎡ (▼ 0.18%)

MARKET VIEW

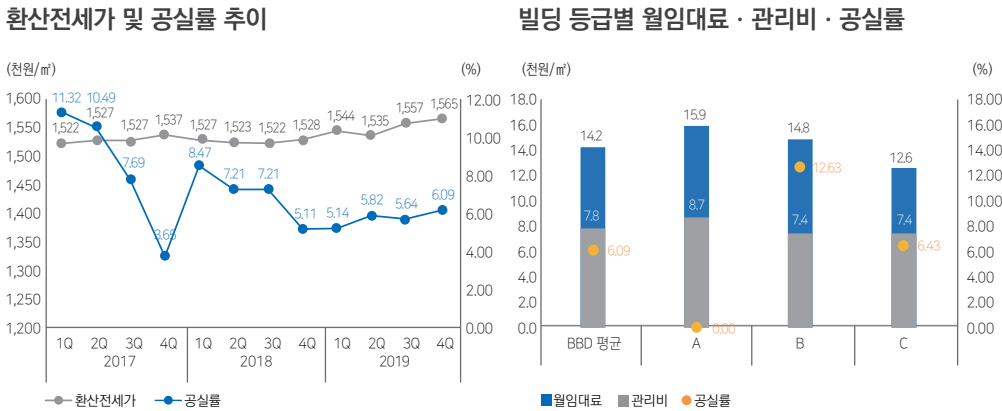
A·B급 빌딩 중심으로 임차인 입주 및 임대료·관리비 상승

BBD권역 공실률은 6.09%로 전분기 대비 0.45% 증가함

분당M타워에 삼성 웰스토리 및 반도체 회사 내부 증평, 한화생명 분당사옥에 일반 사무실 입주 등으로 일부 공실 해소가 이루어짐

한화생명 분당사옥 일반 사무실 퇴거, 후성분당사옥 후너스엔터테인먼트 감평 등으로 일부 공실이 발생되어 전반적으로 공실률 수준이 상승함.

한화생명 분당사옥, 서현동 우리은행빌딩 등에서 임대료·관리비 상승으로 따라 권역 임대료 수준이 상승함



19.4Q 이후 예정 임차인 변동

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

인천

공실률

13.02% (▲ 0.63%p)

환산전세가

926천원/㎡ (- %)

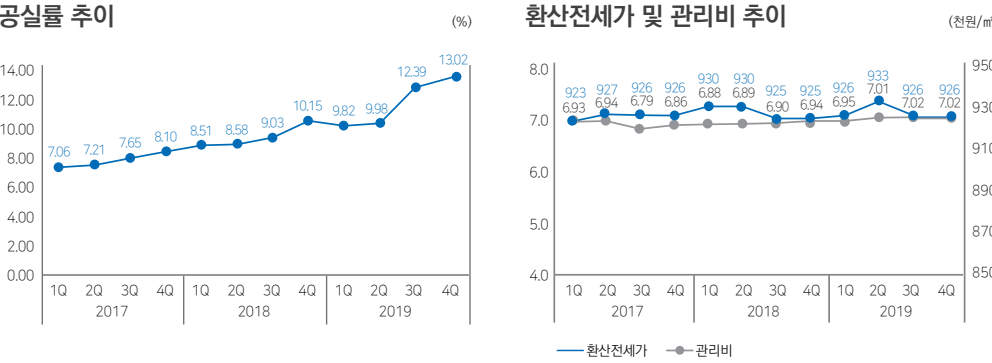
관리비

7.0천원/㎡ (▼ 0.47%)

MARKET VIEW

현대해상화재보험 인천사옥에서 삼성생명 퇴거, 작전동 영화빌딩에서 일반 사무실 퇴거 등으로 공실률 상승함

현대해상화재보험 인천사옥에서 관리비 소폭 하락함



부산

공실률

10.57% (▼ 0.64%p)

환산전세가

934천원/㎡ (▼ 0.52%)

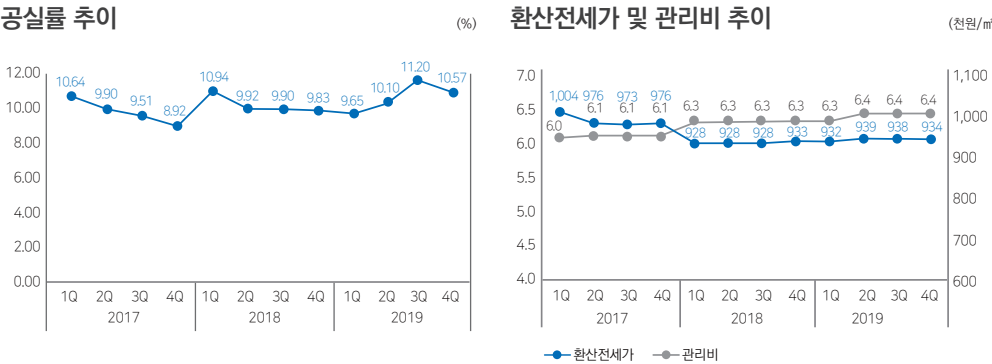
관리비

6.4천원/㎡ (▲ 0.07%)

MARKET VIEW

삼성화재 초량사옥에서 삼성화재 자가사용, 삼비빌딩 보험회사 입주, 부산파이낸스빌딩 병원 입주 등으로 공실률 감소함

산업은행빌딩 보증금 인하로 환산전세가 감소하였으며 관리비는 소폭 증가함



오피스 임대시장

대구

공실률

8.73% (↘0.46%p)

환산전세가

867천원/㎡ (↘1.24%)

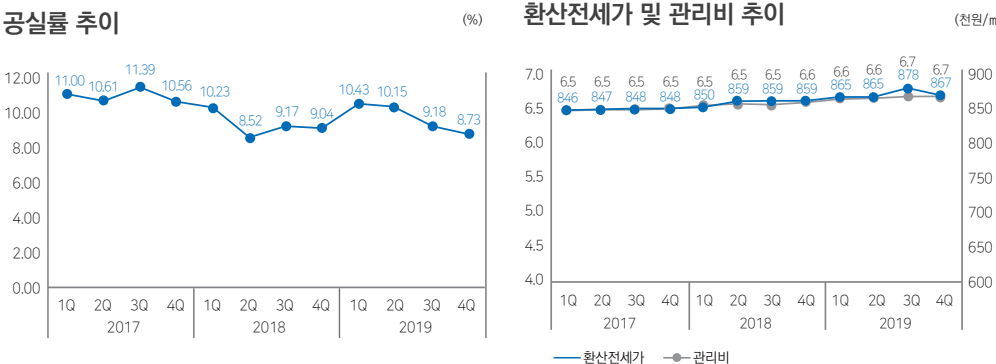
관리비

6.7천원/㎡ (-)

MARKET VIEW

한국무역협회에 공공기관 입주, 현대해상빌딩에 삼성생명 입주, 태남빌딩에 주식거래서비스 등으로 공실률 감소함

대구대우빌딩에서 보증금, 임대료 인하로 대구지역 환산전세가 감소함



울산

공실률

12.65 (↘4.96%p)

환산전세가

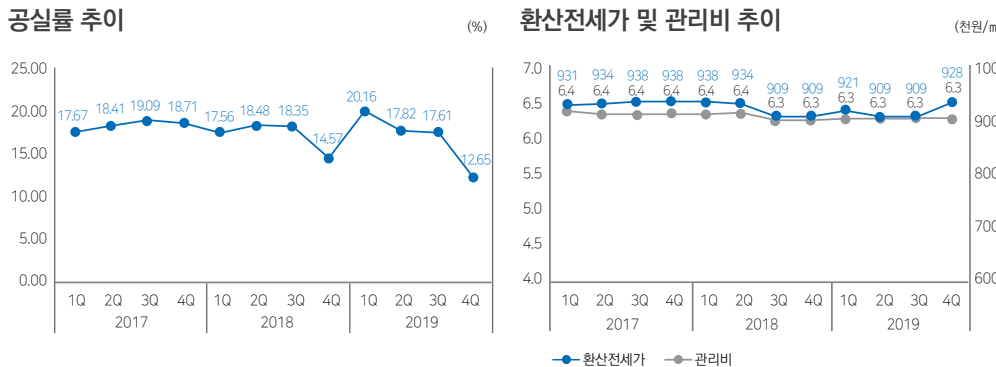
928천원/㎡ (↘2.13%)

관리비

6.3천원/㎡ (-)

MARKET VIEW

보림타워(구 삼성생명 울산사옥)에 장애인관리공단 입주, YH타워에 시청 녹지공원과 입주로 공실률 감소함
우리증권울산빌딩 전세가 상승으로 울산지역 환산전세가 증가함



광주

공실률

11.75% (↘0.18%p)

환산전세가

694천원/㎡ (↗0.60%)

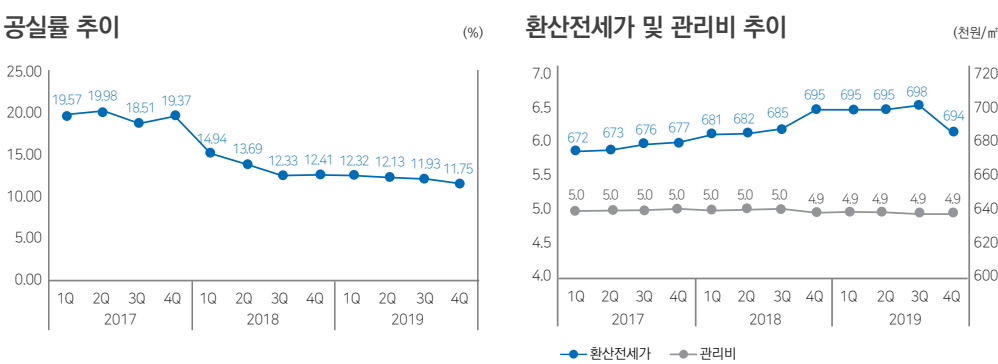
관리비

4.9천원/㎡ (-)

MARKET VIEW

삼성생명 금남로빌딩에 임차인 퇴거가 있었으나 동양빌딩에 상조회사 입주, 한경빌딩에 사무실 입주 등으로 공실률 감소함

교직원공제회 광주회관 임대료가 인하였으나, 동양빌딩 전세가 상승으로 전반적으로 광주광역시 환산전세가는 소폭 상승하였으며 빌딩 관리비는 동일함



대전

공실률

8.45% (↘0.29%p)

환산전세가

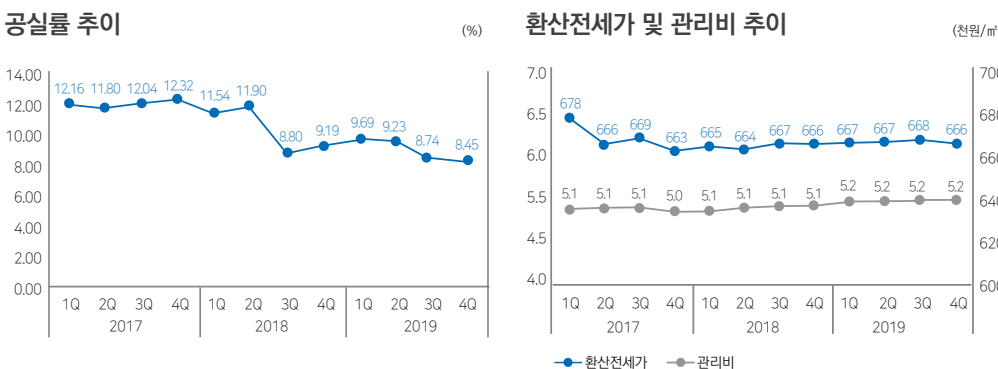
666천원/㎡ (↘0.3%)

관리비

5.2천원/㎡ (↗0.15%)

MARKET VIEW

한화생명 둔산빌딩 자가사용 전환, 둔산동 동향빌딩과 오석빌딩에 사무실 입주 등으로 공실률 감소함
탄방동 금성백조빌딩 보증금 하락으로 환산전세가 소폭 하락하였으며 둔산동 사학연금대전회관에서 관리비 인상함



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

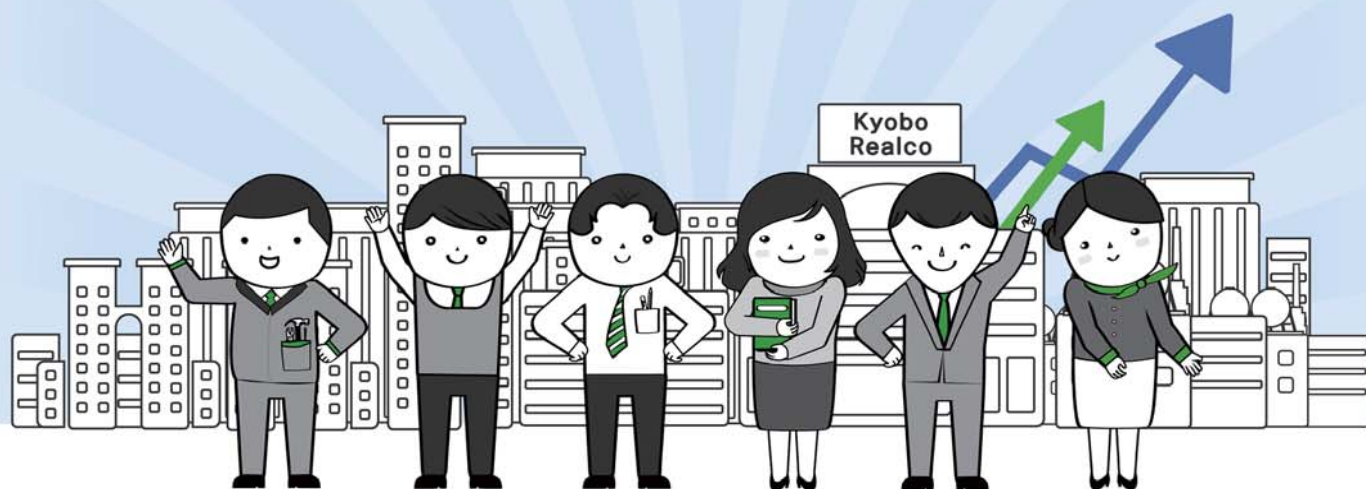
부동산 투자 및 처분시
투자수익의 극대화

CM

공사품질과 건물의
자산가치 향상

인테리어

쾌적한 업무환경과
공간 효율성 향상



KYOBORO 교보리얼코

04707 서울특별시 성동구 왕십리로 342 | TEL. 02)2210-2100 | FAX. 02)2210-2172 | www.kyoborealco.co.kr

NEWS

교보리얼코 창립 제40주년 기념 사회봉사활동 실시



교보리얼코(대표이사 김상진)는 지난 11월 15일 창립 제40주년을 맞아 임직원들이 함께 사회봉사활동을 실시했다.

이날 교보리얼코는 성동구 자원봉사센터의 주관하에 '청계천 환경정화'와 '사랑의 효(孝) 나눔상자 만들기' 봉사활동을 2개 조로 나누어 수행했다.

1개 조는 비가 오는 곳은 날씨에도 불구하고 청계천 일대에 버려진 쓰레기를 수거하면서 지역사회를 아름답고 깨끗하게 만드는 데 노력을 아끼지 않았다. 다른 1개 조는 '사랑의 효(孝) 나눔상자 만들기' 봉사활동을 통해 직접 생필품을 포장하고 손 편지를 작성하여 담은 사랑의 '나눔상자'를 만들어 성동구 지역 내 취약계층에게 전달했다.

사회봉사활동을 통해 창립 제40주년을 기념한 교보리얼코 임직원들은 불우이웃에게 따뜻한 마음을 전하고, 지역사회와 함께 하는 기업문화를 만들어 가는 뜻깊은 시간을 보냈다.

올해 창립 제40주년을 맞은 교보리얼코는 1979년 교보생명 사육관리를 시작으로 PM, LM, 인테리어, CM, 투자자문 등 다양한 방면으로 사업을 확장하며 부동산 종합서비스 회사로 성장해왔다. 앞으로도 교보리얼코는 변화와 혁신을 통해 지속 성장을 이어가는 가운데 지역사회와 함께 상생하는 기업을 만들기 위한 노력을 이어갈 것이다.

Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / LM팀 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



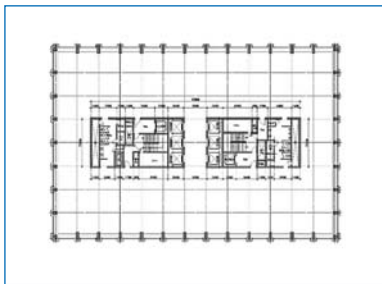
Space Availability & Rent

(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

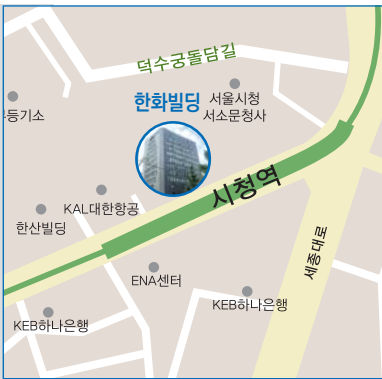
Typical Floor Plan



| 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



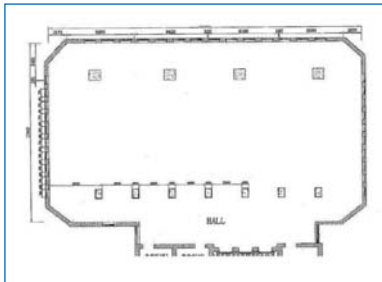
Space Availability & Rent

(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 / LM팀 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



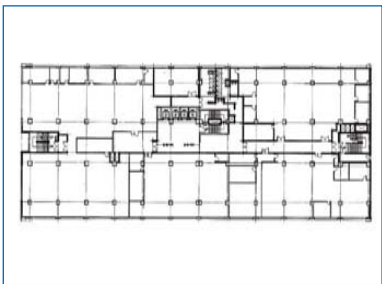
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	임주시기
5- 12층	각 층별로 상이		850,000	85,000	25,000	즉시
합계	4,384.60	3,069.26				

※ 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



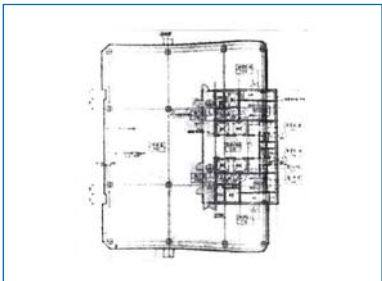
Space Availability & Rent

(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	2,673.88	1,475.69				

※ 층별 임대면적 및 임주시기는 담당자 문의

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / 전략사업부 02. 2210. 2057 / 02. 2210. 2059

| Parc.1(Tower1) [전속] |



소재지	서울시 영등포구 여의대로 108
위치	5, 9호선 여의도역 연결 (예정)
연면적	225,002㎡ (68,0637py)
빌딩규모	지상 69층 / 지하 7층
준공연도	2020년 7월 (예정)
전용률 (%)	50.48%
기준층면적	TBD
엘리베이터	총 27대
주차대수	총 2,442대 (Tower1: 859대)



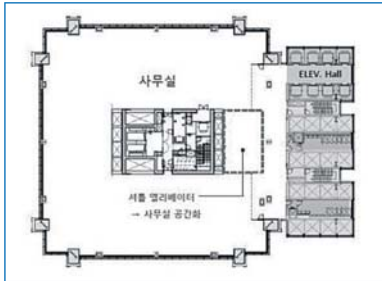
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
72~61	각 층별로 상이		1,190,000	119,000	43,000	20년 07월 (예정)
60~41			1,130,000	113,000	43,000	
40~26			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



| 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

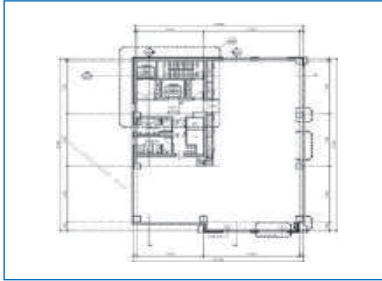


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

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

Typical Floor Plan



LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / 전략사업부 02. 2210. 2057 / 02. 2210. 2059

| 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



| 웰리스타워 [전속] |



소재지	서울시 송파구 송파대로 562
위치	2, 8호선 잠실역 도보1분
연면적	39,849㎡ (12,054py)
빌딩규모	지상 22층 / 지하 6층
준공연도	1996년
전용률 (%)	45.78%
기준층면적	임대 739py (전용 334py)
엘리베이터	총 5대
주차대수	총 170대

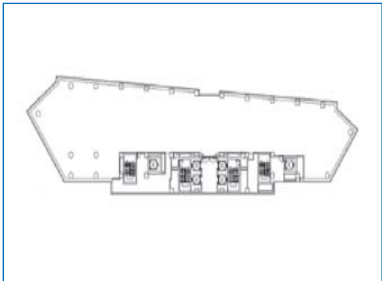


Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
9	182.55	82.57	650,000	65,000	30,000	즉시
6	229.91	103.99	650,000	65,000	30,000	
4	326.47	147.66	650,000	65,000	30,000	
합계	738.93	334.22				

Typical Floor Plan



Kyoborealco Business

LEASING INFORMATION

CONTACT POINT / 전락사업부 02. 2210. 2069 / 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

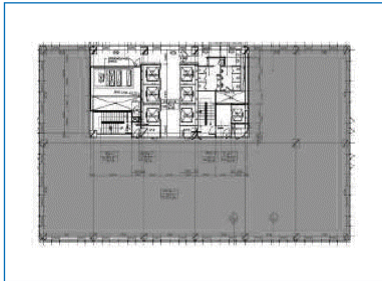


Space Availability & Rent

(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	60,934.09	30,759.49				

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



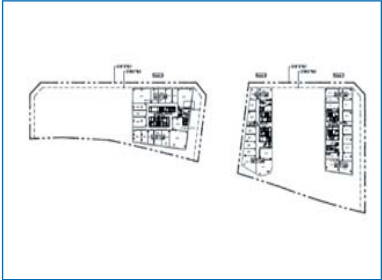
Space Availability & Rent

(단위 : 원/3.3㎡)

임대층	임대면적	전용면적	보증금	임대료	관리비	입주시기
T1 (4~10)	각 층별로 상이		330,000	33,000	5,000	19년 12월 (예정)
T2 (4~10)			330,000	33,000	5,000	
T3 (4~9)			330,000	33,000	5,000	
합계	9,776.23	4,171.06				

※ 층별 임대면적은 담당자 문의

Typical Floor Plan



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.

| 우성빌딩 |



소재지	성남시 수정구 신흥동 4223-2
대지면적	315.70㎡(95.49py)
연면적	2,992.68㎡(905.28py)
빌딩규모	지하2층 / 지상12층
건폐율 / 용적률	71.02% / 807.81%
준공연도	2006.03.13
엘리베이터	1대
주차대수	총 14대(옥내기계 14대)
Asking Price	18,500백만원

입지 및 교통

- 8호선 신흥역 도보 4분 이내, 8호선 수진역
- 도보 6분 이내 거리로 대중교통 접근성이 양호함

Leasing Point

- 병원용으로 사용 중이며 신축이후 임차변동이 없어 수익용으로 적합함



| 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	85,000 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 병원용으로 사용 시, 건물 가치 상승을 기대할 수 있음
- 명도 협의 가능함



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 1,392,187㎡ |



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



DBG생명보험 부산사옥 (23,829㎡)
부산 동구 수정동

고객부동산 관리현황 (PM/FM)

| 호텔 · 리테일 · 물류센터 등(42개동) 총 1,300,542㎡ |



서이천센터 (27,015㎡)
경기도 이천시 마장면



N-Square 공용공간 (47,780㎡)
성남시 분당구 삼평동



메이플트리 백암1센터 (32,898㎡)
경기도 용인시 처인구 백암면



호텔신라 제주 (56,162㎡)
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

투자자문팀 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 팀 성장기 팀장 (02. 2210. 2067)
리 테 일 팀 전형철 팀장 (02. 2210. 2070)
전략사업1팀 정혜윤 팀장 (02. 2210. 2063)
전략사업2팀 이범석 팀장 (02. 2210. 2055)

■ 자산관리 / 시설관리

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

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

P M 1 팀 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)
인 테 리 어 팀 박 석 희 팀장 (02. 2210. 2096)

