

### 크래프톤타워

**KRAFTON TOWER** 

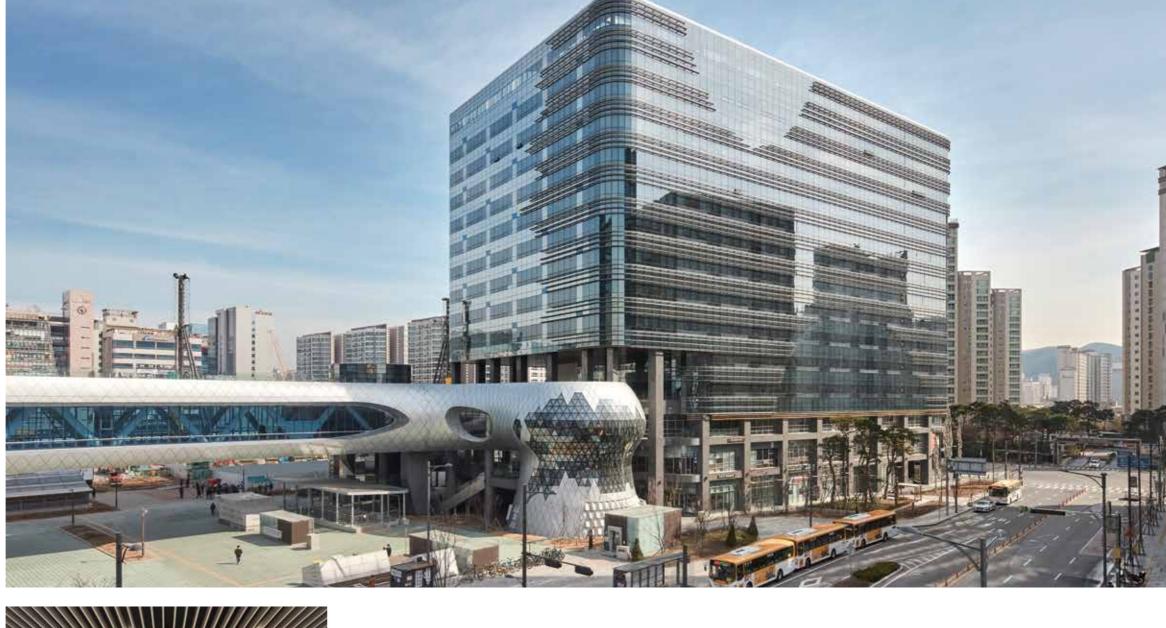
### 신한알파리츠와 크래프톤타워

신한알파리츠는 크래프톤타워(구, 판교 알파돔타워IV)와 용산 더프라임타워를 기초자산으로 하는 오피스리츠이다. 신한리츠운용의 첫 번째 상장 리츠이며, 2018년 8월 유가증권시장에 상장하였다.

2018년 7월 실시된 일반공모 1,140억 원에 약 5,000억 원에 달하는 자금이 몰려 4.32:1이라는 양호한 청약 경쟁률을 기록하여 국내 공모·상장리츠 시장의 leading case로서 가치가 매우 크다. 건축주인 LH공사는 본건 빌딩을 기초 자산으로 하는 부동산투자회사 자산관리회사 대상 민간사업자를 공모하였으며, 신한리츠운용㈜와 신한금융투자㈜로 구성된 신한금융컨소시엄이 최종 선정되었다. 이후 신한금융컨소시엄은 신한알파리츠를 설립하고 2018년 4월 본건 빌딩을 매입하였으며, 2018년 8월 상장하였다







크래프톤타워 개요

수도권 남부의 새로운 중심지인 판교권역 초역세권에 위치한 크래프 톤타워는 업무·판매용도로 구성된 지하7층~지상15층의 대형 프라 임급(30,127.80평) 복합건물이다.

총 34개월의 공사기간에 걸쳐 완성된 크래프톤타워는 알루미늄과 컬러 유리를 사용하여 현대적이면서도 역동적인 이미지를 지니고 있다.

### 크래프톤타워 개요

규모	지하 7층 지상 15층
연면적	99,596.04m² (30,127.80평)
대지면적	7,337.5m <sup>2</sup>
투자금	약 5,200억 원
공사기간	2015년 5월 ~ 2018년 3월
준공일	2018년 3월
임대율	98.9% (오피스 100%, 리테일 95%)





삼성물산오피스

HP, 카카오 오피스

HP, 카카오 오피스

오피스텔,호텔개발등

이매역

현대백화점

크래프톤타워 주요 임차인

















### 03

### 크래프톤타워 임차인

크래프톤타워 업무시설에는 배틀그라운드를 개발한 크래프톤(구, 블루홀), 국내 1위 포털사이트인 네이버, 스노우 및 코워킹스페이스 워크앤올과 같은 우량기업이 입주하였으며, 판매시설에는 신한은행, 신한금융투자, 무인양품 등 경쟁력 있는 브랜드가 입점하여 안정적으로 운영되고 있다.

크래프톤타워의 인수시점(2018년 4월) 임대율은 87.8% 수준이었으며, 준공일로부터 1년이 지난 현재기준(2019년 4월) 임대율은 98.9% 수준이다.

이와 같이 높은 임대율을 보이는 이유는 크래프톤타워가 판교 중심상업지구 내에서도 핵심지역에 위치해 있기 때문이다. 특히, 판교역, 현대백화점과 직접 연결되어 있다는 점에서 주목할 만하다. 판교권역의 안정적인 배후인구(출퇴근 및 거주인구), 인근 제2테크노밸리 개발 등을 고려한다면 판교역 초역세권 중심에 위치한 크래프톤타워의 가치는 더 올라갈 것으로 판단된다.

### $\bigcirc 4$

### 크래프톤타워 환경개선공사

최근 크래프톤타워는 건물 내부의 가치를 높이기 위한 환경개선(사이니지)공사를 실시하였다. 이번 공사에서는 스마트 미러월, 천정형 사이니지, 로고 투영기 등이 설치 되었으며, 특히 스마트미러월 및 층별안내도는 특수거울(흑경)로 제작하여 건물의 품격을 더욱 높였다.

환경개선(사이니지)공사 이후 각 입주업체의 홍보영상 및 위치, 프로모션 등의 많은 정보를 고객에게 쉽게 전달할 수 있게 되어 향후 판매시설의 활성화에 기여할 것으로 보인다.

※ 크래프톤타워는 에스원에서 건물관리(PM.FM)업무를 수행하고 있습니다.



### 3기 신도시는 과연 두 마리의 토끼(일자리와 교통망)를 잡을 수 있을까?



건국대학교 부동산·도시연구원 배상영 연구실장 s.y.felix.bae@gmail.com

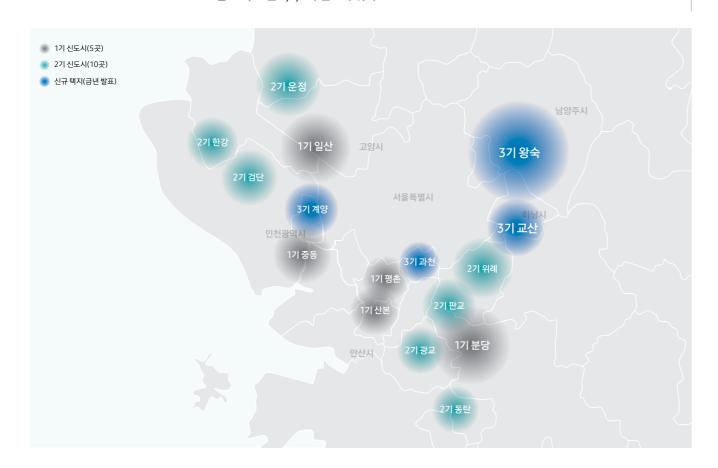
수도권의 주택문제는 하루 이틀의 문제가 아니다. 급격한 도시화와 수도권 집중현상으로 인하여, 주택은 늘 부족했다. 1970년대부터 강남개발과 목동, 상계 신시가지 개발, 1기 신도시와 2기 신도시 건설까지 적지 않은 물량을 공급했음에도 불구하고 급증하는 수도권인구를 감당해내기는 어려웠다. 최근 주택가격 상승에 정부는 주택시장 안정을 위한 주택공급계획을 지난해 9월 발표했고 지난해 말 수도권 택지지구, 이른바 3기 신도시를 발표하였다. 남양주 왕숙지구, 하남 교산지구, 인천 계양 테크노밸리, 과천 과천지구 등이 선정되었다. 지구별 개요는 〈표 1〉과 같으며, 위치는 〈그림 1〉과 같다.

#### 〈표 1〉 3기 신도시 개요

출처 : 국토교통부

	남양주 왕숙	하남교산	인천계양 테크노밸리	과천
면적	1,134만m²	649만m²	355만m²	155만m²
주택수	6만6천호	3만2천호	1만7천호	7천호
자족용지비율	32%	29%	49%	47%

### <그림 1> 수도권 1,2,3기 신도시 위치



정부는 3기 신도시를 서울의 경계면과 2km 내외의 서울 접근성이 용이한 곳으로, 기존보다 2배 이상의 도시지원시설용지를 확보하여 일자리를 만드는 도시로 표방하고 있다. 세부 계획은 아래 〈표 2〉와 같다. 3기 신도시 계획을 살펴보면, 정부가 신도시 내 일자리와 기존 도심과의 교통편에 대해 신경을 썼음을 알수있다.

#### 〈표 2〉 3기 신도시의 교통편 및 자족방안

출처 : 국토교통부

	남양주 왕숙	하남교산	인천계양 테크노밸리	과천
교통편 확충	GTX-B노선(2개) 별내선(1개) 경의중앙선(1개) 도로확충	3호선 연장(2개) BRT신설 도로확충	도시철도 없음 BRT신설 도로확충	4호선(1개) GTX-C노선 도로확충
자족용지 개발방향	140만m² 판교1테크노2배 스마트그리드산업 MICE산업, 문화예술마을	92만m <sup>2</sup> 판교1테크노1.4배 4차 산업스타트업 한옥마을	90만m² 판교1테크노1.4배 스타트업캠퍼스 ICT컨텐츠기업	36만m <sup>2</sup> 4차 산업 기반의 첨단지식산업센터 복합쇼핑테마파크

정부의 계획은 명확하나 새로운 도시의 건설은 쉽지 않다. 신도시의 주택이 입주하는데만 10여 년이 소요되고, 도시철도망이 건설되는 것은 입주와의 간극이 있다. 민간기업을 유치하여 일자리를 만들어내는 것은 더 어렵다. 2기 신도시들조차 아직 분양이 끝나지 않은 지역이 많으며, 위례는 여전히 도시철도역 하나가 없고 자족도시라 불리는 판교조차도 아직 업무용 건물을 건설 중이다. 따라서 3기 신도시의 입지를 좀 더 면밀히 살펴볼 필요가 있다.

남양주 인천 하남 과천 MANAGED TWO BY TOO WARR COD TARREST PROPERTY. THE REAL PROPERTY. HANZE EWIDER TARREST AMERICA I S say dissilated BDASE(Skm)

RAFTON TOWER **기회주제** Summary 경기변화 동향 임대시장 동향 투자시장 동향 주요 전속임대빌딩 안내 주요 사업 영역

1) 자료출처 : 경기도 교통정보센터 (산업별기초통계와 연령별 취업자 수를 활용하여 만든 지표) 먼저 일자리 부분이다. 도시의 자족기능을 살펴보는 데 있어 좋은 지표 중 하나가 바로 지역별 취업자 대비 종사자 비율<sup>1)</sup>이다. 이는 행정구역 내 종사자 수를 취업자 수로 나눈 값이다. 자족지수라고도 부르는데 경기도의 경우에는 79.62%로 100명의 취업자가 경기도에 있다면 79개의 일자리가 경기도에 있으며, 이는 출근시간이 되었을 때 21명이 순유출 되는 것을 의미한다. 숫자가 올라갈수록 업무시간에 인구가 순유입되며, 숫자가 내려갈수록 베드타운 역할을 할 가능성이 높다.

자족지수가 도시규모 대비 만들어내는 일자리의 양이라면, 일자리의 질에 관한 지표도 있다. 한국고용 정보원에서 발표하는 일자리의 질지표는 고소득자, 고학력자, 고숙련자 비중을 분석하여 환산한 결과다. 신도시는 주로 아파트를 공급하고, 신도시의 아파트가 서울 도심보다는 낮은 가격이지만 다른 주거상품보 다는 가격이 높기 때문에 구매여력이 있는 계층은 한정된다. 따라서 비숙련, 저소득 일자리가 많은 지역의 경우 해당지역의 종사자들은 신도시가 생긴다고 해도 아파트를 구매하기가 쉽지 않다.

수도권 내 시군구를 일자리의 양과 질을 대표하는 두 지수를 그림으로 나타낸 것이 〈그림 2〉이다. 수평축은 자족지수를 나타내며, 오른쪽으로 갈수록 자족성이 높아진다. 수직축은 일자리의 질을 나타내며 위로 올라갈수록 일자리의 질이 높다. 오른쪽 상단의 1사분면은 자족기능이 충분하여 인근에 오히려 일자리를 공급하는 역할을 하면서도 일자리의 질도 우수한 지역이다. 오른쪽 하단 2사분면의 경우 일자리는 많으나 상대적으로 일자리의 질은 낮은 지역으로 서울의 금천구가 속해있으며, 왼쪽 상단 4사분면은 일자리의 질은 높으나 일자리가 충분하지 않은 지역으로 용인시 수지구, 수원시 팔달구 등이 속한다. 왼쪽 하단 3사분면은 일자리의 질이 낮고 자족지수도 낮은 지역이다.

#### 〈그림 2〉 수도권 시군구별 자족기능과 일자리의 질

자료출처 : 경기도 교통정보센터, 한국고용정보원



1사분면에는 업무중심 지역이 많다. 서울의 3도심에 속하는 중구, 종로구, 영등포구, 서초구, 강남구와 성남시 분당구는 파란색 동그라미로 표시하였다. 중구의 경우에는 일자리의 질도 좋으면서 지역 취업자 대비 7배에 달하는 일자리가 있다. 이런 지역의 주택은 지역 일자리 때문이라도 수요가 높을 가능성이 크다. 하지만 자족성이 떨어지는 2, 3사분면의 지역은 1사분면처럼 자족성이 높은 지역까지의 접근성이 수요에 미치는 영향이 클 것이다.

투자시장 동향

현재 3기 신도시로 선정된 과천시, 인천 계양구, 하남시, 남양주시는 빨간색 동그라미로 표시하였다. 3기 신도시 지역은 과천을 제외하고는 3사분면에 속해 있다. 현 시점으로 해당지역의 일자리양이 많지 않고, 질도 좋지 않다는 뜻이다. 3기 신도시 계획이 실현되면 지금보다는 많은 기업이 입주하겠지만, 자연스럽게 기업이 모이는 지역은 아님을 알 수 있다. 게다가 일자리의 질이 매우 높은 경쟁지역이라 할수 있는 분당구는 한 발 앞서 판교테크노밸리를 확장하고 있고, 서울 3도심 내 공실률도 증가하고 있어 3기 신도시의 자족성 향상이 쉽지 않은 상황이다.

그렇다면 전형적인 베드타운 형태를 보이고 있는 남양주, 하남, 계양구의 경우 일자리가 충분한 지역까지의 연결이 더욱 절실해진다. 이 때문에 일자리만큼이나 중요한 것이 도시철도망이다. 서울의 경우 3도심을 경유하는 노선이 주택가격에 더 큰 정(+)의 영향이 있는 것으로 나타났다(강수진·서원석, 2016). 경기도의 경우 경기 내부를 운행하는 노선보다 서울로 들어가는 노선이 가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 도심(CBD)과 강남(GBD)까지 소요시간이 짧은 것이 주택가격에 도움이되는 것으로 나타났다. 현재 과천을 제외하고는 이러한 노선이 언제 생길지 알 수 없다. 서두른다고 해도 입주가 시작되고 나서 몇 년이나 지날 가능성이 크다.

이미 건설된 신도시들 중 우수한 주거여건으로 소비자들의 선호를 받는 분당, 판교 등의 공통점은 도시철도망으로 연결된 **우수한 서울 접근성**과 인근에 있는 **양질의 일자리**다. 하지만 여전히 많은 신도시들은 업무지구를 채우는데 애를 먹고 있으며, 입주를 시작한지 몇 년이 되었는데도 계획되었던 도시철도망이 공사도 시작하지 않는 등의 문제가 많다. 따라서 정부는 3기 신도시를 건설하는데 있어 지난 신도시에서의 문제점, 주택 입주와 도시철도 인프라 및 일자리 조성의 시간 차를 극복하는데 최선을 다해야 할 것이며, 신도시 입주를 생각하는 실수요자들이라면 이러한 점을 고려해야 할 것이다.

#### 참고문헌

강수진서원석, 2016, 「지하철 노선 및 역사특성이 아파트 매매가격에 미치는 영향분석」, 국토연구, 89권, 국토연구원 국토교통부, 2018, 「2차수도권 주택공급 계획 및 수도권 광역교통망 개선방안」, 국토교통부 배상영·정의철·이상엽, 2018, 「도시철도 교통서비스가 주택가격에 미치는 영향」, 부동산학연구, 24(3), 한국부동산분석학회 한국고용정보원, 2019, 「지역의 일자리 질과 사회 경제적 불평등」, 지역고용동향브리프, 2019(봄호), 한국고용정보원

기회주제

※ 본 기고는 기고자 개인의견이며 에스원의 공식 입장과는 차이가 있을 수 있습니다.

KRAFTON TOWER 기획주제 Summary 경기변화 동향 임대시장 동향 투자시장 동향 주요 전속임대빌딩 안내 주요 사업 영역 소개

### Summary

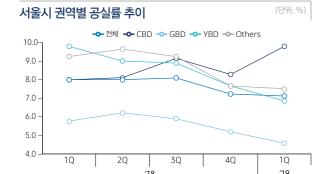
### 임대시장

### 공실률



### '19년 1분기 공실률

권역	공실률	전분기 대비
전체	7.1%	0.1%p↓
CBD	9.7%	1.4%p↑
GBD	4.5%	0.8%↓
YBD	6.7%	1.1%p↓
Others	7.8%	



### 환산임대료

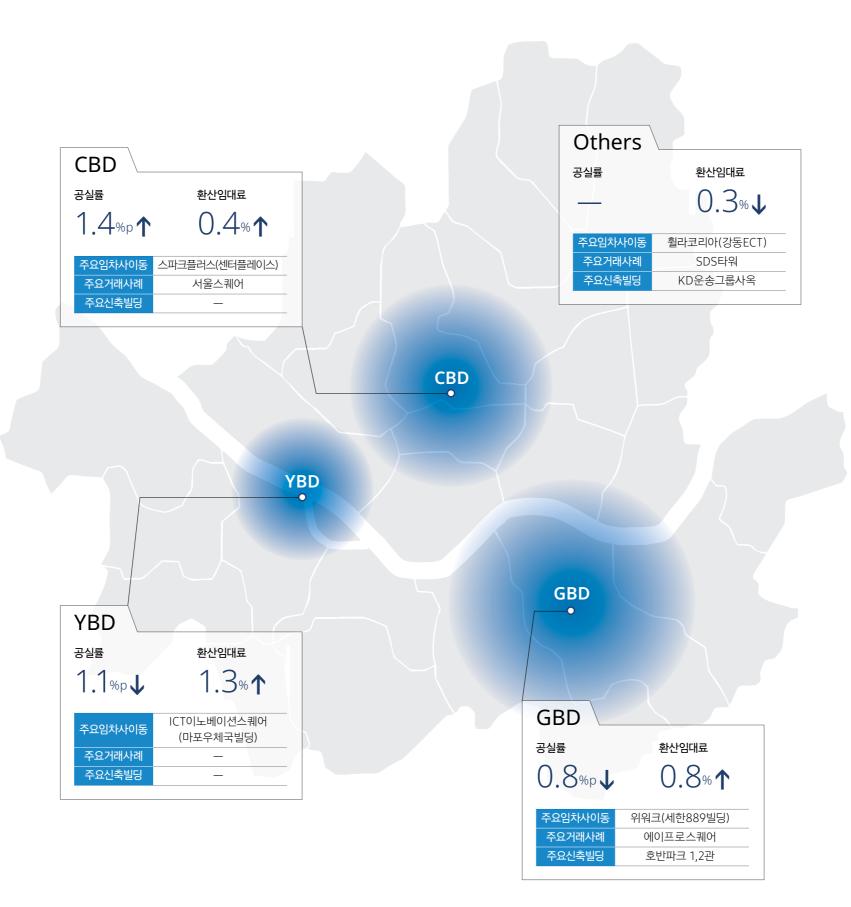






'19년	1분기	임대료

권역	환산임대료	전분기 대비
전체	79	0.7%↑
CBD	98	0.4%↑
GBD	83	0.8%↑
YBD	67	1.3%↑
Others	58	0.3%↓



### 투자시장

### 매매금액





### 매매면적







### 매매건수







### REF 설정액







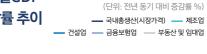
### '19년 1분기 주요 리츠

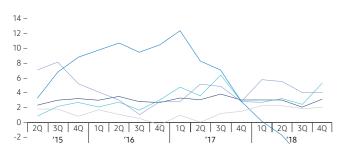
투자 자산유형	회사	리츠명	투자자산
업무시설	주식회사 엠디엠투자 운용	주식회사 엠프라퍼티 제1호위탁관리 부동산투자회사	한진중공업 부산사옥
	코람코자산 신탁	주식회사 코크렙 제48호위탁관리 부동산투자회사	한진중공업 서울사옥
	㈜케이티 에이엠씨	주식회사 케이리얼티 제10호위탁관리 부동산투자회사	을지로 써밋타워
	(주)하나자산 신탁	주식회사 하나트러스트 제2호위탁관리 부동산투자회사	부산 DGB 생명보험 사옥

4분기 국내 GDP는 전기대비 1.1%p, 전년 동기 대비 3.1% 상승을 기록하였으나 이는 민간소비확대 영향이며 설비투자 및 건설투자는 여전히 하락세. 글로벌 경기 및 교역량 증가율 둔화로 수출증가세 둔화가 전망되며 '19년 경제성장률은 지난해 대비 약간 낮은 2.5%로 하향조정 (한국은행)

- ✔ '18년 4분기 기준 제조, 건설, 금융보험업, 부동산 및 임대업 모두 전분기 대비 상승 또는 보합세 보였으나 건설업은 당분기에도 마이너스 증감률 기록 (-5.8%)
- ✔ CD금리는 전분기 대비 0.12%p 상승하였으나 국고채와 회사채 금리는 미 연준의 기준금리 인상 속도 완화 전망 및 글로벌 경기둔화 우려 등으로 전분기에 이어 각각 0.13%p, 0.14%p 하락
- √ '19년 2월 기준, 서울시 신설법인 수는 전년 동월 대비 4.5% 감소, 경기전망지수는 제조업과 비제조업 모두 '15년 이래 가장 낮은 수치 기록
- ✔ '19년 1분기 기준 전년동기대비 취업자수 증감은 '18년 1분기대비 2.7% 감소하였으며 사무종사자 5천명, 서비스종사자 91천명 증가한 가운데 판매 종사자는 6천명 감소

### 주요 경제활동별 실질GDP 전년 동기 대비 증감률 추이



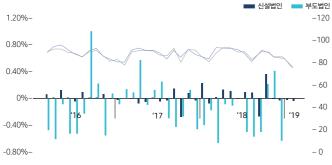


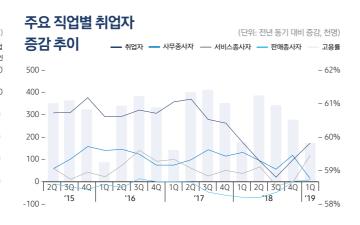




0 2Q 3Q 4Q 1Q 2Q 3Q 4Q 1Q 2Q 3Q 4Q 1Q 2Q 3Q 4Q 1Q 19 20 3Q 4Q 1Q 19 19 19

#### 신설/부도법인 전년 동월 대비 증감률 및 경제전망지수 - 경기전망-제조업 — 경기전망-비제조업 ■ 신설법인 ■ 부도법인





## 부<mark>동</mark>산 시장 Index

### '18년 4분기 기준 서울시 오피스 및 중대형 매장용빌딩 (분기)투자수익률 모두 증가, '17년 3분기 이후 지속 증가세

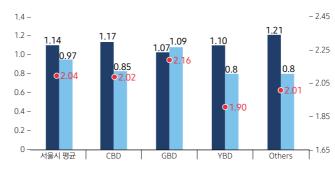
투자시장 동향

경기변화 동향

- √ '18년 4분기 서울시 오피스 투자수익률은 GBD가 가장 높은 2.16% 기록. 자본수익률이
  1.09%로 GBD의 소득수익률보다도 높았음
- ✔ Others는 소득수익률이 1.21%로 가장 높았으나 자본수익률이 0.8%로 가장 낮은 수준에 머물렀음
- ✔ YBD는 투자수익률이 1.9%로 소득수익률과 자본수익률 모두 서울시 평균을 하회하며 가장 낮았음
- ✔ 당분기 오피스 투자수익률은 다소 주춤하였으나 중대형 매장용은 5분기 연속 상승세
- ✔ '19년 2월 기준, 서울시 지가변동률은 평균 0.28% 상승하였으며 전년 10월 이후 하락세 토지거래량 감소 시점과 지가변동률 하락시점이 유사해 정부의 9 · 13 부동산 대출규제 영향으로 판단

서울시 용도지역별

# 서울시 권역별 (단위: %) 오피스빌딩 투자수익 ■ 소득수약률 ■ 재본수약률 ● 투자수약률 1.4 - 2.45



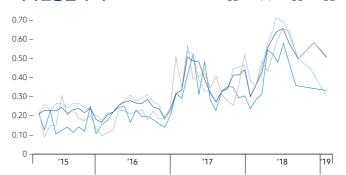
### 서울시 상업용부동산 분기별 투자수익률 추이



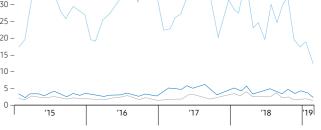
(단위: %)

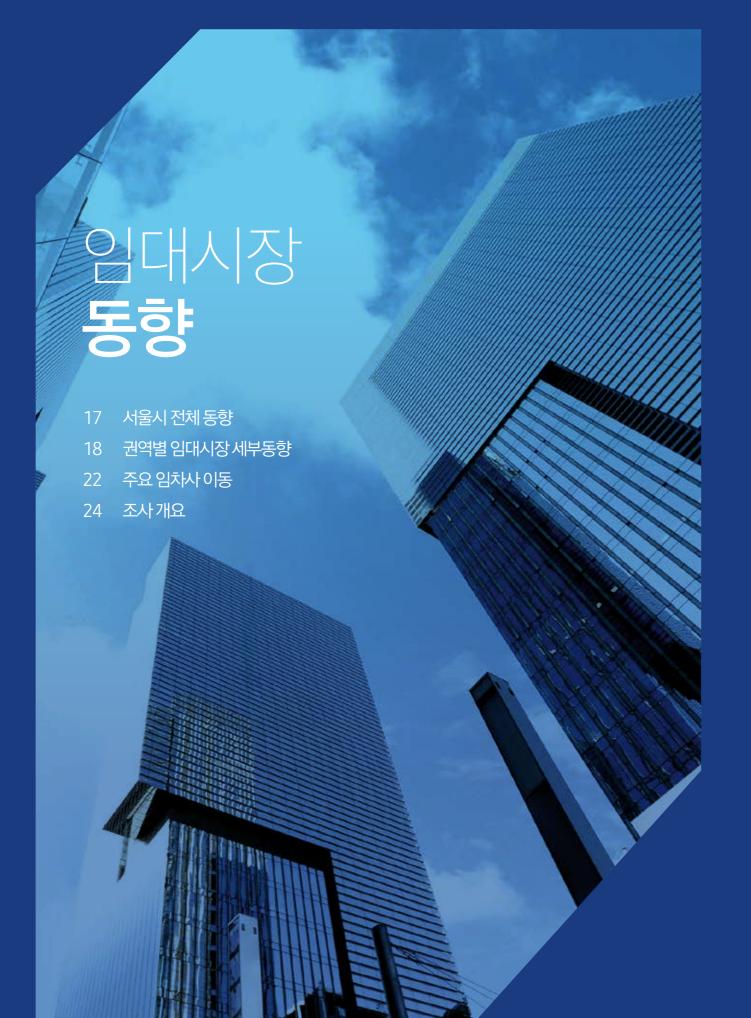
(단위: 천m<sup>2</sup>)

# 서울시 용도지역별 (단위: 전년 동월 대비 증감률 %) 지가변동률 추이 - 평균 - 주커 - 상업 - 광업 0.70 - 양교



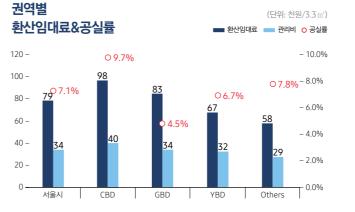


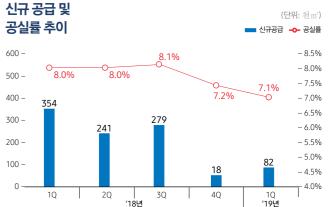




### 서울시

### 전분기 대형임차인 이전으로 인한 퇴거공실 반영에도 불구하고, GBD권역 내 임차수요가 몰리며 3분기 연속 공실률 하락세





권역별

(단위: 천원/3.3㎡, 전분기대비)

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
서울시	7.1%	79	815	78	34
변동률(QoQ)	0.1%p↓	0.7%↑	0.9%↑	0.7%↑	1.6%↑
CBD	9.7%	98	954	96	40
GBD	4.5%	83	917	81	34
YBD	6.7%	67	673	66	32
Others	7.8 %	58	586	57	29

등급별

(단위: 천원/3.3 m²)

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
Prime	6.7%	97	958	95	39
Α	8.9%	77	799	76	34
В	5.8%	64	684	63	31
С	5.8%	58	644	57	28

### 공실률

- ✔ 금호아시아나그룹 및 법무법인 세종, 롯데쇼핑 퇴거공실 반영 영향으로 CBD권역의 공실률이 1.4%p 대폭 상승한 반면 그 외 모든 권역에서 공실률이 감소하며 전분기 대비 0.1%p 하락한 7.1% 기록
- ✔ 당분기 신규 공급 빌딩(호반건설사옥 및 KD운송빌딩)이 있었으나, 자가 사옥 및 선임차를 통해 공실률 상승 영향 제한적
- ✔ 공실이 적체된 빌딩에 휠라코리아 이전 및 서울 외 권역에서 현대오토에버가 유입되고 위워크 신규 대형지점이 오픈하여 공실 해소 기여

### 환산임대료

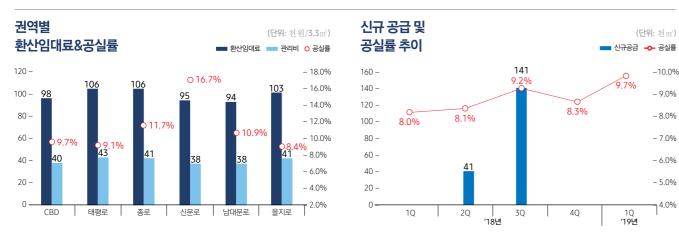
- ✓ 서울시 전체 오피스 환산임대료는 전분기 대비 0.7% 인상된 7만 9천원 기록
- ✔ Prime급 빌딩은 0.8%, A급 빌딩은 0.9%인상된 반면, C급 빌딩은 오히려 0.6% 하락하며 임대료 기준에도 양극화 현상 관측
- ✔ 관리비 인상이 두드러지며 관리비가 전분기 대비 1.6% 상승

#### 전망

▼ 차분기 써밋타워 공급예정이나 선임차로 공실률 상승에는
제한적 영향을 미칠 전망

### **CBD**

### 대형임차인의 퇴거공실이 반영되며 공실률 상승 반전



권역별		(단위: 천원/3.3 m²)
C		(근귀: 신권/3.3Ⅲ)

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
CBD	9.7%	98	954	96	40
변동률(QoQ)	1.4%p↑	0.4%↑	0.3%↑	0.3%↑	1.4%↑
태평로	9.1%	106	1,035	104	43
종로	11.7%	106	1,037	104	41
신문로	16.7%	95	935	94	38
남대문로	10.9%	94	885	92	38
 을지로	8.4%	103	994	101	41

등급별	(단위: 천원/3.3 m²)
-----	-----------------

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
Prime	9.5%	118	1,129	116	45
A	11.2%	96	933	94	39
В	7.6%	75	756	73	34
С	7.8%	68	673	67	31

### 공실률

- ✔ CBD 공실률은 전분기 대비 1.4%p 상승한 9.7% 기록
- ✔ 금호아시아나그룹, 법무법인세종, 롯데홈쇼핑이 기존 사용 공간 반납으로 퇴거 공실이 반영되며 공실률 상승 주도
- ✔ 센터플레이스에 공유오피스 신규지점 오픈 및 태평로빌딩에 타권역에서 보람상조가 이전해오며 A급빌딩 공실률 하락 방어

### 전망

✔ 차분기 서소문5구역 신축빌딩 및 써밋타워가 공급되나, 책임임차인 및 예정된 임차인이 이전해올 것으로 보여 공실률은 소폭 상승 전망

### 환산임대료

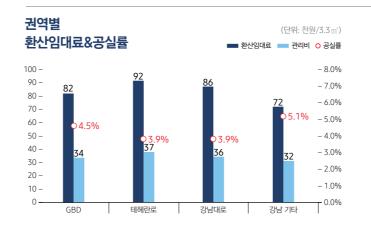
- ✔ CBD 환산임대료는 전분기 대비 0.4% 상승한 9만 8천원 기록
- ✔ A급 빌딩위주로 기준임대료 인상이 조사되며 환산임대료
- ✔ 정기임대료 인상 시즌에도 불구하고 보증금, 임대료보다는 관리비 위주 상승에 그침

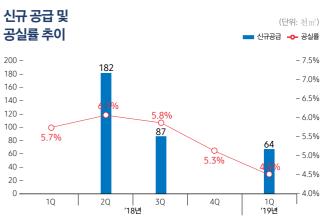
### 주요 임차사 이동

임차사	이전빌딩	면적(m²)
현대엔지니어링	삼환빌딩	8,200
보람상조, CJ대한통운	태평로빌딩	7,800
스파크플러스	센터플레이스	5,200

### **GBD**

### 신규 공유오피스 오픈 및 대기업 계열사가 타권역에서 이전해오며 4분기 연속 공실률 하락세





권역별 (단위: 천원/3.3 m²)

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
GBD	4.5%	83	917	81	34
변동률(QoQ)	0.8%p↓	0.8%↑	0.6%↑	1.0%↑	2.0%↑
테헤란로	3.9%	92	996	90	37
강남대로	3.9%	86	852	84	36
	5.1%	72	845	71	32

등급별 (단위: 천원/3.3 m²)

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
Prime	2.9%	100	1,046	98	40
Α	5.5%	82	896	80	35
В	4.9%	71	840	70	31
C	4.3%	63	782	62	29

#### 공실률

- ✔ GBD 공실률은 전분기 대비 0.8%p 감소한 4.5% 기록
- ✔ 공유오피스 지점의 통임차(위워크)로 선릉889빌딩 전체 공실 해소했으며, 현대오토에버가 수도권 조직을 루첸타워로 통합이전을 결정하며 테헤란로권역 공실률 하락 주도
- ✔ 우면동 호반건설 신사옥이 공급에도 불구하고 호반건설 통합이전, 미래에셋생명이 GT타워로 이전 비롯한 신세계인터내셔날이 청담스퀘어로 이전하며 A급빌딩에 대한 수요가 두드러짐

✔ 당분기 동일권역 내 이전한 임차인의 퇴거가 반영 예정에 있어 공실률소폭상승 전망

### 환산임대료

- ✔ GBD 환산임대료는 전분기 대비 0.8% 상승한 8만 3천원 기록
- ✔ GBD권역 골고루 기준 임대료 인상이 조사되었으며, 대륭서초타워 및 오토웨이타워가 시장가 수준으로 임대 기준을 재산정하며 기준 임대료 인상 주도
- ✔ 정기 임대료 인상 시즌에 따라 관리비 인상이 두드러지며 2.0% 상승

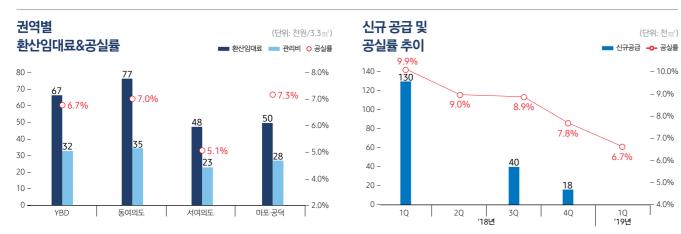
### 주요 임차사 이동

임차사	이전빌딩	<b>면적(</b> m²)
위워크	세한889빌딩	23,200
현대오토에버	루첸타워	17,500
미래에셋생명	GT타워	9,300

투자시장 동향

### **YBD**

### 마포권역 공공기관 입주가 이어지며 공실률 하락세 지속



권역별	(단위: 천원/3.3 m²)
— ·—	

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
YBD	6.7%	67	673	66	32
변동률(QoQ)	1.1%p↓	1.3%↑	2.6%↑	1.4%↑	1.2%↑
동여의도	7.0%	77	781	76	35
서여의도	5.1%	48	478	48	23
	7.3%	50	490	49	28

**등급별** (단위: 천원/3.3 m²)

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
Prime	7.2%	94	922	92	38
A	6.7%	61	634	59	31
В	6.8%	51	503	50	26
С	4.8%	46	451	45	24

#### 공실률

- ✔ YBD 공실률은 전체적으로 공실이 감소하며 전분기 대비 1.1%p 하락한 6.7% 기록
- ✔ 마포권역은 마포우체국빌딩에 정부산하 ICT이노베이션스퀘어
   및 서울시산하 기관, 동서식품 입주가 이어지며 전분기 대비
   4.3%p 공실률 하락 주도
- ✔ B급 빌딩으로 임차인유입이 지속되며 전분기 대비 공실률2.0%p 감소한 6.8% 기록

### 전망

✔ 차분기 신규공급빌딩이 없는 가운데, 사학연금회관 재건축으로 임차인 이동 수요가 발생해 당분간 공실률 감소 추세가 이어질 전망

### 환산임대료

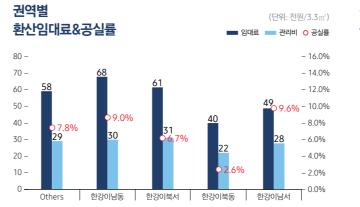
- ✔ YBD 환산임대료는 전분기 대비 1.3% 상승한 6만 7천원 기록
- ✔ IFC 정기 임대료 인상되며 동여의도권역 환산임대료 2.0% 상승 및 Prime급 빌딩 환산임대료 3.6% 상승을 견인
- ✔ 기준임대가 인상으로 인해 보증금 2.6% 상승 관측

### 주요 임차사 이동

임차사	이전빌딩	<b>면적(</b> m²)
ICT이노베이션스퀘어, 동서식품	마포우체국빌딩	6,900
SC엔지니어링	SIMPAC빌딩	4,000
써모스코리아	FKI 전경련회관	1,000

### **Others**

### 적체 공실에 타권역 대형임차인 유입이 있었으나 전분기 이전임차인 퇴거공실 반영으로 보합세





**권역별** (단위: 천원/3.3 m²)

구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
Others	7.8%	58	586	57	29
변동률(QoQ)	-	0.3%↓	0.2%↑	0.2%↓	0.5%↑
한강이남동	9.0%	68	700	67	30
한강이북서	6.7%	61	606	60	31
한강이북동	2.6%	40	411	40	22
한강이남서	9.6%	49	490	48	28

등급별

으므크					(단위: 천원/3.3 m²)
구분	공실률	환산임대료	보증금	임대료	관리비
Prime	6.3%	68	670	67	31
Α	11.8%	51	533	50	29
В	5.1%	53	534	52	29
С	10.5%	48	501	47	25

### 공실률

- ✔ Others 공실률은 전분기와 변동없이 7.8% 기록
- ✓ 한강이남동권역은 당분기 GBD권역에서 유코카캐리어스가 롯데월드타워로, 휠라코리아가 강동ECT로 이전해오면서 전분기 대비 0.5%p 하락
- ✔ KD운송빌딩이 준공되었으나 자가사옥 활용 및 준공 전 공유오피스 선임대 계약완료하며 신규공급 공실 없음

#### 전망

✔ 이전임차인 영향으로 중형빌딩 공실이 증가할 예정이나 GBD권역 임차인이 한강이남동권역으로 옮겨오며 공실률 보합추세 유지할 것으로 전망

### 환산임대료

- ✔ Others 환산임대료는 전분기 대비 0.3% 하락한 5만 8천원 기록
- ✔ 당분기 신축된 KD운송빌딩이 평균임대료보다 소폭 낮게 공급되며 전분기 대비 0.3% 하락 기록
- ✔ Others권역 임대시장이 어려운 가운데 서울시 주요권역 중 유일하게 임대료 0.2% 인하 관측

### 주요 임차사 이동

. = =		
임차사	이전빌딩	<b>면적(</b> m²)
휠라코리아, 시너지월드와이드	강동ECT	16,700
유코카캐리어스, 디쉐어, BGN	롯데월드타워	9,600

# 주요 임차사 이동



▲ 센터플레이스



▲ 세한889빌딩



▲ 마포우체국빌딩

권역	이전빌딩	임차사	임대면적(천m²)
	HSBC빌딩	IBK연금보험, 재팬라이프라인, 삼성화재	1,000
	SFC	KBR, 스타로드인베스트먼트, 알리안츠, 중국농업은행, 율러허미스코리아, 차이나모바일	2,000
	센터플레이스	사이스여수열병합발전, 스파크플러스	5,400
	센트럴플레이스	동양생명	1,900
CDD	센트로폴리스	여천NCC, 칼라일	2,900
CBD	연세세브란스재단빌딩	SK그룹, 포스코대우	1,990
	와이즈타워	메리츠화재, 메이슨캐피탈	2,500
	웨스트게이트타워	NH카드	1,500
	타워8	롤랜드버거	200
	태평로빌딩	CJ대한통운, 보람상조	7,800
	페럼타워	SK증권, 더에이블랩	1,300
	GFC	Qatar Gas, IMM	1,900
	KAIT타워	국민연금, 법무법인 클라스	2,600
	강남358빌딩	삼성전자	200
	강남GT타워	미래에셋생명	9,300
	강남N타워	워크데이, 시네오스헬스	6,300
	교보타워강남	ST마이크로일렉트로닉스, 소프트뱅크코리아	3,100
CDD	루첸타워	현대오토에버	17,000
GBD	삼성생명서초타워	삼성전자	200
	삼성생명일원역빌딩	수협, 강남구청	1,600
	삼성전자서초타워	삼성전자	700
	선릉889빌딩	WeWork	23,000
	섬유센터	메리츠화재	3,800
	아라빌딩	삼성화재금융서비스	300
	아셈타워	보잉	1,400
	파르나스타워	CJ파워캐스트	700



▲ 강동ECT

권역	이전빌딩	임차사	임대면적(천m²)
	FKI전경련회관	DB생명, 레이크우드파트너스, 써모스코리아, 플라이업코리아	2,400
-	KTB빌딩	나눔로또, 베가인베스트먼트, 한국M&A거래소	1,000
-	IFC	Perpetiel, JC에셋, P&G	1,200
VDD	SIMPAC빌딩	SC엔지니어링	4,000
YBD -	SK증권빌딩	에어프레미아	800
-	마포우체국	ICT이노베이션스퀘어, 동서식품, 바로본정형외과 서울시산하여성능력개발원, 폴렉스존	10,000
-	삼성생명 여의도빌딩	BNK투자증권, SCVH	800
-	일진빌딩	SK브로드밴드	1,400
	KDB생명타워	새만금개발청	700
-	강동ECT	시너지월드와이드, 신한은행, 휠라코리아	17,000
Others	롯데월드타워	BGN월드타워안과, 디쉐어, 롯데정보통신, 유코카캐리어스	10,000
-	센터포인트웨스트	KIS정보통신, 삼성생명서비스	5,500
	트윈시티남산	CJ올리브네트웍스, 그로쯔베커르트코리아	1,500

### 임대마케터 현장인터뷰

=	구분	동향및전망	렌트프리 평균
CPD	권역전체	<ul> <li>전반적인 임대차시장 분위기는 작년과 비슷한 약보합세 전망</li> <li>마케팅 대상 임차인이 적은 반면 써밋타워, 서소문5구역 추가 신축빌딩 공급으로 경쟁물건 및 대안물건이 다양하며 GBD권역 공실이 적어 유입 임차인이 있을 것으로 예상</li> </ul>	3~4개
CBD -	태평로	<ul> <li>최근 공실이 적체된 빌딩에 타권역 임차인 유입 및 증평에 따라 공실 해소되며 분위기가 긍정적이었으나 기존에 공실이 워낙 많았음에 따른 기저효과로 평가</li> <li>임대마케팅 조건은 전년과 동일한 수준 전망</li> </ul>	3711
GBD	권역전체	<ul> <li>테헤란로 및 강남대로 위치 오피스의 경우, 공유오피스 수요 및 신규 임차 수요로 인해 원하는 면적의 공실 및 임차인에 유리한 임대조건 제공하는 빌딩을 찾기 어려운 상태</li> <li>GBD권역의 임대차시장 분위기는 작년과 비슷하게 긍정적으로 흘러갈 전망</li> </ul>	2~3개
	테헤란로	• 대로변 빌딩의 경우 공실이 없으나, 이면도로에 위치한 빌딩은 공실이 많고 상황이 좋지 않아 공실해소에 어려움을 겪음	2개
YBD	권역전체	사학연금회관 재건축에 따른 인근빌딩으로 이전수요 발생하며 금융사 위주의 임차인 이전이 보이나, 하반기 LG하우시스 이전 및 한화건설 이전 가능성이 대두되면서 현재의 좋은 분위기를 이어나가기 어려울 전망	47H
	마포권역	• 정부산하기관 입주가 이어지며 공실을 해소하고 있으며, 대형공실면적을 찾기 어려움	2~3개
Others	ers 한강이남동 • 동일권역 중형빌딩 임대공실 증가로 공격적 마케팅을 진행함에 따라 대형빌딩의 기준임대가를 낮출 수도 있을 것으로 보이며 GBD권역 내 공실이 적어 이전해오는 수요를 흡수할 것으로 기대		4~5개

<sup>※</sup> 해당 의견 및 렌트프리는 개별 빌딩의 임대 조건에 따라 다르게 적용될 수 있습니다.

### 조사 개요

대 상 | 서울시 오피스빌딩

**기 준 |** 연면적 9,900 m² 이상

**조사항목** | 연면적 9,900 m² 이상

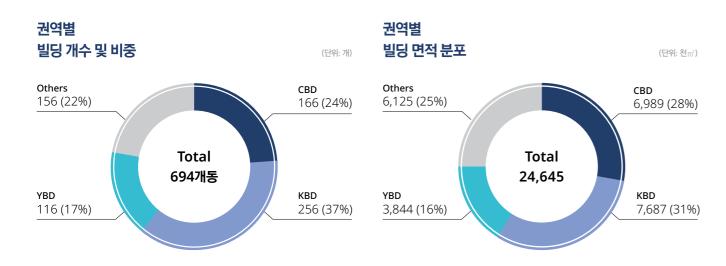
기 간 | 2019년 3월 1일 ~ 2019년 3월 31일

역 | 서울시는 3대 권역인 CBD(도심), GBD(강남), YBD(마포·여의도) 및 Others(서울 기타)로 구분



### 권역별 세부 지역

권역	해당지역	세부 권역		
CBD	중구/종로구 남대문로/신문로/을지로/충무로/태평로			
GBD	강남구/서초구 테헤란로/강남대로/강남기타			
YBD	마포/여의도	마포구(공덕동 일대)/여의도동		
	한강이남동	강동구/송파구		
Otherna	한강이남서	강서구/관악구/구로구/동작구/양천구/영등포구(여의도동 제외)		
Others	한강이북동	강북구/광진구/노원구/도봉구/동대문구/성동구/중랑구		
	한강이북서	마포구(상암동 일대)/서대문구/용산구/은평구		



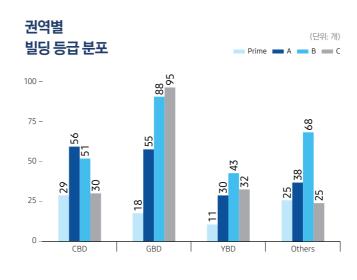
### 빌딩등급

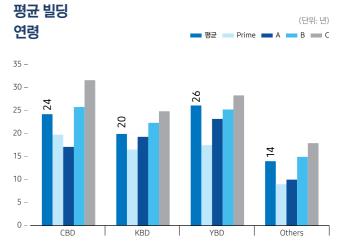
건축 연면적에 따라 Prime, A, B, C등급으로 구분

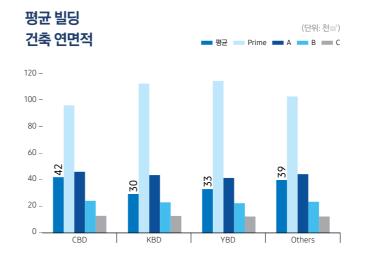
권역	내용			
Prime 등급	건축 연면적 66,100 m² 이상			
A 등급	건축 연면적 33,100㎡ 이상 ~ 66,100㎡ 미만			
B등급	건축 연면적 16,500㎡ 이상 ~ 33,100㎡ 미만			
C등급	 건축 연면적 9,900 <sub>m²</sub> 이상 ~ 16,500 <sub>m²</sub> 미만			

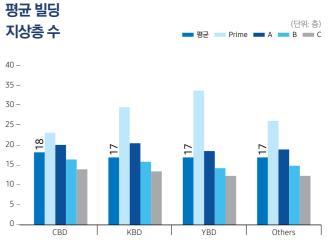
임대시장동향

투자시장 동향



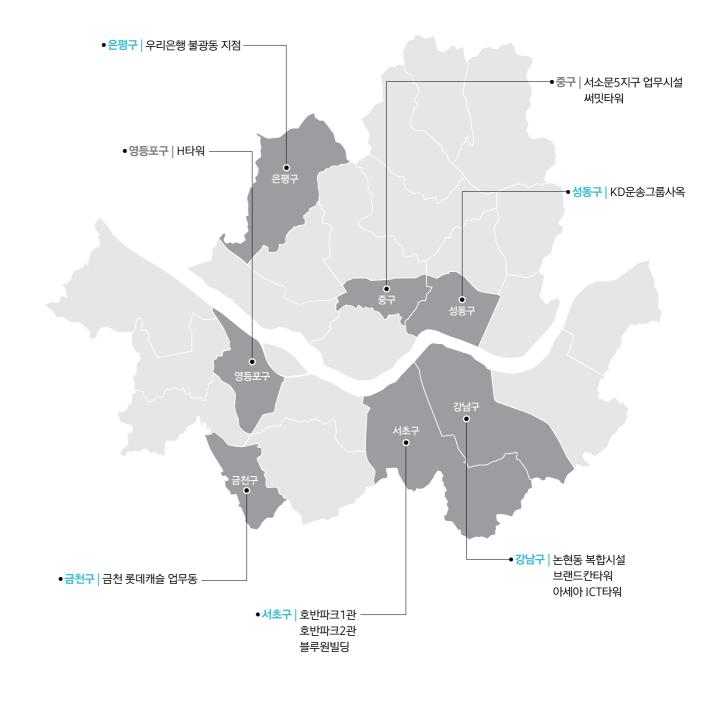






# 서울시 신축빌딩 현황

- '19.1Q
- '19.2Q(예정)





# 서울시 신축빌딩 현황 GBD

### 강남 기타권역 대형 사옥빌딩 공급







▲ 호반파크 1관

빌딩명	주소	건물주	연면적	규모	주용도
호반파크 2관	서초구 우면동	재단법인 태성문화재단	45,564m²	10F/B4	업무, 근생
호반파크 1관	서초구 우면동	주식회사 호반자산개발	18,937m²	10F/B4	업무, 근생

## 서울시 신축빌딩 현황 Others

### 공급이 거의 없던 권역 내 중소형 사옥빌딩 공급



▲ KD운송그룹사옥



▲ 우리은행 불광동지점

빌딩명	빌딩명 주소		연면적	규모	주용도
KD운송그룹사옥	성동구 성수동1가	주식회사 경기고속	17,278m²	17F/B3	업무
우리은행 불광동지점	은평구 대조동	주식회사 우리은행	14,818m²	13F/B5	업무, 근생

주요 전속임대빌딩 안내

### 매매 시장

### 조사 개요

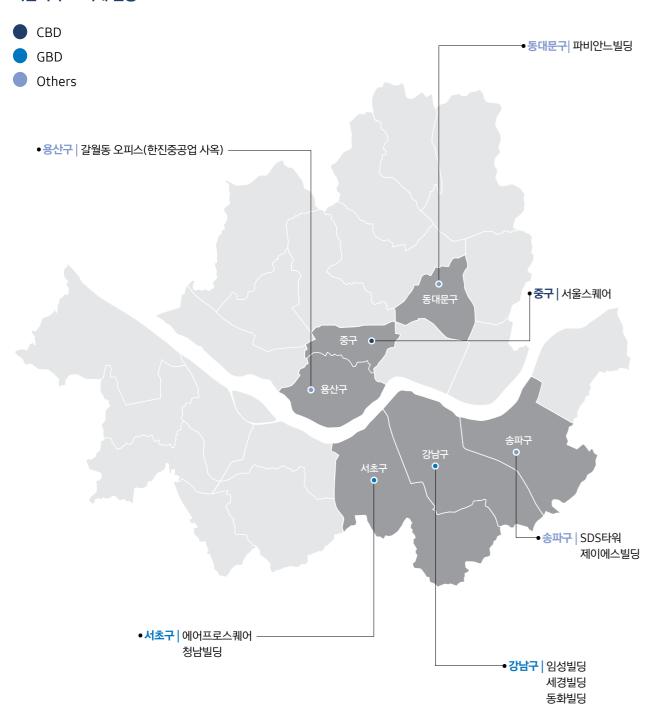
조사 대상 | 서울시 4대 업무권역(CBD, GBD, YBD, Others) 내 거래된 업무용빌딩

경기변화 동향

**조사 기간** | 2019년 1월 1일 ~ 3월 31일

**규모 기준** | 연면적 3,300 m² 이상 오피스 용도

### 서울시 주요 거래 빌딩



## 주요 매매사례 CBD

### 남대문로 랜드마크 빌딩 거래완료

빌딩명		서울스퀘어			
소재지	중구 남대문로5가				
규모	23F/B2				
연면적	132,793m²				
준공년도	1970(2009)				
거래가격	9,883억 원				
매수자	ARA코리아자산운용				
매도자	알파인베스트먼트				

- NH투자증권이 ARA코리아자산운용을 통해 3.3m²당 2,460만 원 수준에 매입완료, ARA에셋매니지먼트가 600억 원 에쿼티 투자
- 당초 총 거래가가 1조 원을 초과할 것으로 전망하였으나 실사 후 가격인하

빌딩명	지역	<b>거래면적</b> (m²)	거래 금액 (억 원)	매도자	매수자
서울스퀘0	남대문로5가	132,793	9,883	알파인베스트먼트	ARA자산운용

### 주요 매매사례 GBD

### 중심권역 매물소진되며 이면도로 및 프린지(Fringe)권 거래

빌딩명	에	이프로스퀘어
소재지	서초구 서초동	
규모	15F/B5	
연면적	27,220 <sub>m²</sub>	Marin .
준공년도	2011	
거래가격	2,040억 원	
매수자	엠플러스자산운용	
매도자	마스턴투자운용	Tan de Labor S

- 마스턴투자운용이 3.3m²당 2,478만 원 수준에 매입 완료, 신논현역 인근 이면도로 빌딩으로 어학원 등 입주
- 엠플러스자산운용은 2014년 해당 빌딩을 두산중공업으로부터 3.5m²당 2,040만 원 수준으로 매입

빌딩명		청남빌딩
소재지	서초구 방배동	
규모	9F/B2	
연면적	6,967 <sub>m²</sub>	
준공년도	1998	THE WAY IN
거래가격	320억 원	LAY WE
매수자	NH농협리츠운용	
매도자	신동아종합건설	

- 방배경찰서에서 전층 임차중인 안정적인 물건으로 NH농협리츠 운용이 향후 3년간 운용 계획
- 신동아종합건설이 재무구조 개선을 위해 매각

빌딩명	지역	<b>거래면적</b> (m²)	거래금액 (억 원)	매도자	매수자
에이프로스퀘어	서초동	27,220	2,040	엠플러스자산운용	마스턴투자운용
청남빌딩	방배동	6,967	320	신동아종합건설	NH농협리츠운용
임성빌딩	역삼동	6,446	237	리치먼드자산운용	보령메디앙스
세경빌딩	역삼동	4,415	238	개인	개인
동화빌딩	삼성동	3,718	314	개인	아이큐어주식회사

### 주요 매매사례 Others

### 부도심 마스터리스 물건 거래

빌딩명		SDS타워
소재지	송파구 신천동	
규모	30F/B7	
연면적	99,539 m²	
준공년도	2014	
거래가격	6,280억 원	
매수자	유경PSG자산운용	
매도자	삼성SRA자산운용	

- 삼성SDS가 2023년까지 전체 임차중인 안정적인 물건으로,
   3.3m²당 2,086만 원 수준으로 거래
- NH투자증권이 유경 PSG자산운용을 통해 매입완료

빌딩명	Z	<u> </u>
소재지	용산구 갈월동	
규모	20F/B6	
연면적	31,787 <sub>m²</sub>	
준공년도	2008	
거래가격	1,618억 원	1 119
매수자	코람코자산신탁	
매도자	베스타스자산운용	

• 한진중공업이 2024년까지 사옥으로 사용하면서 코크렙 리츠에 투자, 우선매수권까지 확보

빌딩명	지역	<b>거래면적</b> (m²)	거래금액 (억 원)	매도자	매수자
SDS타워	신천동	99,537	6,280	삼성SRA자산운용	유경PSG자산운용
갈월동 오피스 (한진중공업 사옥)	갈월동	31,787	1,618	베스타스자산운용	코람코자산신탁
파비안느빌딩	동대문구	5,356	175	개인(공유3)	한불모터스주식회사
제이에스빌딩	오금동	3,377	118	제이에스그룹	주식회사라루체개발

# '19년 1분기 매매시장 분석

### 거래건수 및 면적

- √ '19년 1분기 서울시 오피스 거래규모는 총 10건, 322천m²로 전분기(16건, 381천m²)대비 소폭 감소. 통상 연초에는 거래규모가 다소 감소하는 경향이 있으나 연말의 거래규모가 유지되는 모습으로, 당분기에는 Others 권역 거래가 가장 많았음
- ✔ CBD는 서울스퀘어, GBD는 에이프로스퀘어, 청남빌딩 등 총 5건, Others는 SDS타워, 한진중공업 서울사옥 등 총 4건 거래완료. YBD는 당분기 거래없음

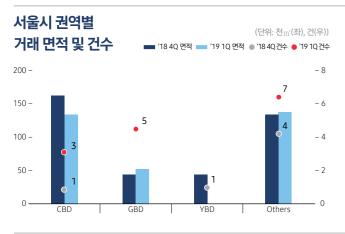
### 거래금액 및 매수자 구성

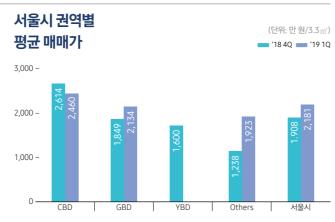
- √ '19년 1분기 서울시 오피스 총 거래금액은 약 2조 1,222억 원으로 전년동기(1조 7,557억 원) 대비 20% 가량 증가. '16년 3분기 급격한 거래금액 증가 이후 분기당 평균 2조 2천억 원 수준의 거래규모를 유지하고 있음
- ✔ 당분기에는 법인의 거래비중이 소폭 증가하였으나 부동산 간접투자기구에 의한 매입이 여전히 압도적인 수준임(89%)

### 시장동향

- ✔ 부동산 거래규모가 늘어나면서 당분기에는 중심지 우량물건의 소진으로 주변부 소형 빌딩 거래가 많았으며, 법인의 사옥 목적 매입이 증가함
- ✔ 거래완료 Prime 빌딩으로는 서울스퀘어와 SDS타워가 있었으며 특히 SDS타워가 3.3m² 당 2,086만원수준으로 거래되면서 Others 권역 평균 매매가 상승을 견인
- ✔ 연말, 연초 입찰물건의 거래종결이 이어지며 차분기에도 당분기 수준의 거래세를 이어갈 전망

서울시 분기별









# 주요 거래 예정 빌딩

#### 회현동 스테이트타워 남산

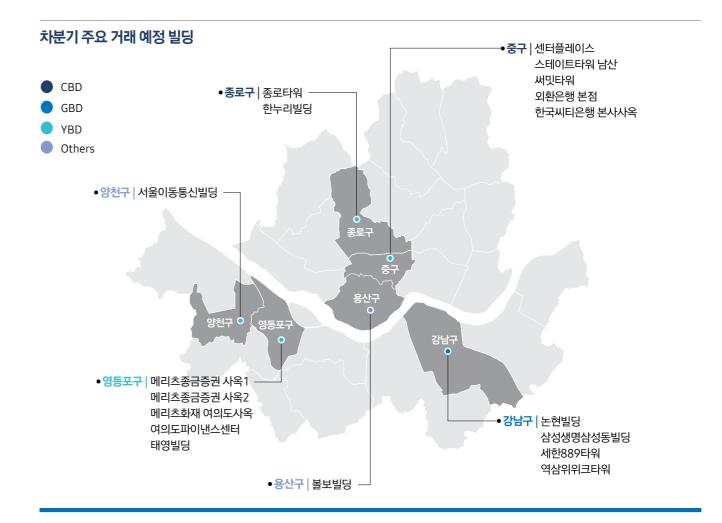
- ✔ 미래에셋자산운용이 스테이트타워 남산 매입 종결을 앞두고 있음. 3.3m² 당 약 2,900만 원대로 CBD내 최고가 경신 전망. 법무법인 세종 퇴실로 발생한 공실에도 불구하고 한국투자공사, 우정사업본부등이 투자하며 2분기 거래종결 전망
- ✔ 스테이트타워 남산은 연면적 66,799㎡, 지상24층~지하6층 규모 2011년 준공 빌딩으로, BNP파리바은행 및 증권, 베인앤컴퍼니, BMW코리아 등 외국계 우량 임차인 다수 입주

### 대치동세한 889빌딩

- ✔ JR투자운용이 세한 889빌딩 매입 추진 중. 공개 입찰을 진행하지는 않았으나 위워크가 전체 입주하며 일부는 멀티캠퍼스가 사용 예정에 있어 공실에 대한 우려가 적음. 멀티캠퍼스와 위워크는 파워드 바이 위(PxWe) 계약을 체결하고 차세대 에듀테인먼트 공간 구축 예정
- ✔ 세한 889빌딩은 2018년 준공된 연면적 23,239㎡, 지상20층~지하6층 규모 빌딩으로 위워크가 국내 18번째 지점으로 전체 임차완료하였음

#### 여의도동 여의도 파이낸스타워

- ✔ 케펠자산운용이 여의도 파이낸스타워를 포함한 "삼성사모부동산투자신탁 제1호" 매각물건 3건의 우선협상대상자로 선정(한누리빌딩, 논현빌딩)
- ✔ 여의도 파이낸스타워는 연면적 42,346m², 지상21층 ~ 지하7층 규모의 1994년 준공 건물이며, 현재 공실은 35% 수준



투자시장 동향

주요 전속임대빌딩 안내

투자시장 동향

# 부동산 간접투자 시장

### 조사 개요

조사 대상 | 2019년 1분기 금융감독원 설정 부동산 간접투자펀드 및 국토교통부 인가 리츠

### 신규 부동산 간접투자 상품

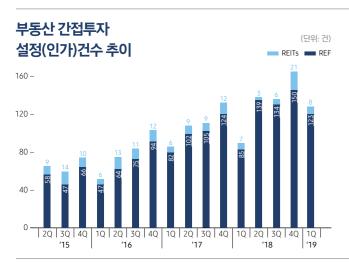
√19년 1분기 전체 부동산 간접투자 상품 설정(인가) 건수는 총131건(REF: 123건, REITs: 8건)으로 전분기(171건) 대비 23% 감소. 전분기 REF와 REITs 모두 역대 최대치 설정(인가) 건수를 기록한 후 다소 진정세를 보이고 있음

### **REF**

- √ '19년 1분기 신규 REF 설정 건수는 123건, 순자산총액은 3조 3,343억 원으로 전분기(150건, 3조 8,692억 원) 대비 소폭 감소한 수준
- ✔ '16년 이후 해외투자비중이 감소하는 추세였으나 국내 투자가능 물건이 줄어들며 해외투자로 선회하는 모습을 보임

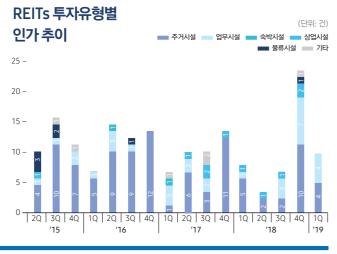
### **REITs**

- ✔ '19년 1분기 신규 REITs 인가 건수는 총 8건으로 전분기(21건)의 30% 수준으로 감소하였으나 분기별 평균 인가 수준은 유지
- ✔ 당분기에는 을지로 써밋타워, 한진중공업 서울사옥 및 부산사옥 등 업무시설 4건과 임대주택 개발 등 주거시설 4건이 인가 완료
- ✔ 차분기에도 강남 케이스퀘어, 롯데백화점 지점 등 비주거시설 인가가 이어질 것으로 전망









### 주요 부동산 간접투자 상품 리스트

구분	펀드명	회사명	투자자산	투자물건
	베스타스전문투자형사모부동산투자신탁제40호	베스타스자산운용	아일랜드 더블린 Charlemont Exchange오피스	업무시설
	이지스제256호전문투자형사모부동산투자유한회사	이지스자산운용주식회사	남양주 오피스텔 개발	주거시설
	이지스전문투자형사모부동산투자신탁259호	이지스자산운용주식회사	파주 운정지구 오피스 개발	업무시설
	유경전문투자형사모부동산투자신탁GMK제11호	유경PSG자산운용	송파구 신천동 SDS타워	업무시설
	이지스제243호전문투자형사모부동산투자회사	이지스자산운용주식회사	폴란드 소재 ZALANDO 물류센터	물류시설
	제이알전문투자형사모부동산투자신탁제12호	제이알투자운용 주식회사	후쿠오카 하카타 역 인근 호텔	숙박시설
	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제85호	코람코자산운용	동대문구 밀리오레 리테일	상업시설
	라임나주롯데마트전문투자형사모부동산투자신탁4호	라임자산운용	나주시 송월동 롯데마트 나주점	상업시설
	이지스전문투자형사모부동산투자신탁232호	이지스자산운용주식회사	충북 보은군 소재 아리솔 컨트리클럽	상업시설
	이지스전문투자형사모부동산투자신탁227호	이지스자산운용주식회사	용인 기흥 파워센터 개발	상업시설
	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제82호	코람코자산운용	금천구 롯데마트 금천점	상업시설
	KB 와이즈 스타 부동산 투자신탁 제1호	 KB자산운용	중구KB명동사옥개발	복합시설
	하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁제94호	하나대체투자자산운용	용인시 양지IC 인근 한미양지물류센터	물류시설
REF	한국투자밀라노부동산투자신탁1호(파생형)	한국투자신탁운용	이탈리아밀라노 피렐리 R&D센터	업무시설
	이지스전문투자형사모부동산투자신탁270호	이지스자산운용주식회사	수원 이비스 앰배서더 호텔	 숙박시설
	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제84호		롯데마트 김해점	 상업시설
	제이알전문투자형사모부동산투자신탁제9호	제이알투자운용 주식회사	프랑스 파리 Cristalia	업무시설
	에이알에이코리아전문투자형사모부동산투자신탁제1호	에이알에이코리아자산운용	중구 남대문로 서울스퀘어	업무시설
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁10호	켄달스퀘어자산운용 주식회사	양천구 목동 SMT빌딩	업무시설
	이지스스트래티직제1의3호전문투자형사모부동산모투자유한회사	이지스자산운용주식회사	동탄 센터포인트몰	상업시설
	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제86호	코람코자산운용	대방동 임대주택 개발 및 운영사업	주거시설
	현대유퍼스트부동산투자신탁25호[파생형]	현대자산운용	영국 에든버러 소재 가일스퀘어 빌딩	업무시설
	켄달스퀘어엘피창원전문투자형사모부동산투자회사	켄달스퀘어자산운용 주식회사	경남 창원시 진해구 두동지구 통합물류센터	물류시설
	마스턴밸류애드전문투자형사모부동산모투자신탁제49호	마스턴투자운용 주식회사	서초구 서초동 에이프로스퀘어	업무시설
	이지스아레나스전문투자형사모부동산투자신탁4호	이지스자산운용주식회사	인천 Sky-box 물류센터	물류시설
	케이클라비스전문투자형사모부동산투자신탁제11호	케이클라비스자산운용	여주 쿠팡물류센터	물류시설
	케이클라비스전문투자형사모부동산투자신탁제9호	케이클라비스자산운용	광진구 엔터식스몰	상업시설
	(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사	대한토지신탁㈜	경기도 평택시 통복동 기업형 임대리츠사업	주거시설
	이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사		부산 서면 이랜드 타운힐스 드림아파트 사업	 주거시설
	경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사	서울투자운용주식회사	남양주 다산진건지구 10년 공공임대주택사업	 주거시설
EITs	주식회사 엠프라퍼티제1호위탁관리부동산투자회사	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	부산 한진중공업 부산사옥	업무시설
	주식회사 코크렙제48호위탁관리부동산투자회사		용산구 한진중공업 서울사옥	업무시설
	주식회사케이리얼티제10호위탁관리부동산투자회사	㈜케이티에이엠씨	중구 을지로 써밋타워	업무시설
	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~		부산 DGB생명보험사옥	업무시설



### 01 남산스퀘어



교통 3,4호선 충무로역 도보 2분 연면적 75,242 m² 빌딩규모 지하 3층 / 지상 23층 1978년 (2011년 레노베이션) 63.21% (기준층) 전용률 **기준층면적** 임대 3,379 m² / 전용 2,136 m² **엘리베이터** 18대 2.6m (Access Floor 포함) 총 312대 무료 : 1대 / 100평 주차사항 유료 : 21만 원 (VAT별도) 4면 조망가능 (남산/북악산) 효율적인 레이아웃 가능

서울시 중구 퇴계로 173

	ailability	Space Av	
입주시기	전용면적	임대면적	층
	115.79	183.18	23
	143.89	227.63	21
	46.33	73.29	20
	25.81	40.84	12
	40.26	63.70	12
	77.43	122.52	12
즉시	77.44	122.51	9
7/1	77.44	122.51	8
	77.44	122.51	7
	645.63	1,021.41	6
	25.81	40.84	5
	77.44	738.12	5
	466.56	176.89	1
	111.81	703.75	B1
	2,376.48	3,759.70	계

			(1	근뉘: 건/ )) [[]
Site Plan		R	lent	
	층	보증금	임대료	관리비
	기준층	920,000	92,000	42,000

### 02 시그니쳐타워

• 문준배 책임 jb2.moon@samsung.com 02.6137.6260 / 010-8956-2019

leens30.lee@samsung.com 02.6137.6248 / 010.3274.4820

• 이정훈수석

● 조지수 책임 jisu.jo@samsung.com 02.6137.6250 / 010.9495.9701



**General Information** 서울시 중구 청계천로 100 주소 2,3호선 을지로3가역 3분 99,998 m² **빌딩규모** 지하 6층 / 지상 17층 (2개동) **준공년도** 2011년 6월 전용률 54.17% **기준층면적** 임대 2,826 m² / 전용 1,531 m² (승객용 14대, 비상용 2대, 셔틀용 4대) 총 436대 무료 : 1대/100평 유료 : 23만 원/대 (VAT 별도) 을지로지역 업무밀집지역에 위치 대로변에 위치하여 가시성 뛰어남 넓은 1개 층 바닥면적과 각종 편의 시설

						(단위: 3.3 m²)
		Space	Avail	lability		
	EAST동			WEST동		
층	임대면적	전용면적	입주 시기	임대면적	전용면적	입주 시기
17	848.71	449.22		161.33	82.88	
16	-	-		-	-	
15	-	-		855.47	465.01	
14	-	-		651.03	351.67	
13	-	-		850.58	461.96	
12	-	-		849.04	462.96	
11	396.35	213.20	즉시	-	-	즉시
10	459.46	246.02		-	-	
9	-	-		-	-	
8	-	-		-	-	
7	121.59 + 615.75	64.04 + 333.55		368.17	195.88	
6	-	-		-	-	
층	임대	ዘ면적		전용면적		입주시기
5	-	-		-		
4	668	3.56		360.72		즉시
3		-		-		7/1
2	240	0.58		130.98		
합계	7,08	6.62		3,818.09		

Site

- 1	층	보증금
	기준층	1,160,0

			(단위: 원/3.3 n
	F	Rent	
층	보증금	임대료	관리비

000 116,000 47,000

\* 경쟁력 있는 임대기준가 제안 가능 (입주 준비 공사 비용 지원)

- 김헌준 책임 hunjun.kim@samsung.com 02.6137.6244 / 010.6510.2168
- 손일성 책임 sis6140@samsung.com 02.6137.6255 / 010.3715.6140
- 최승필책임 sp1009.choi@samsung.com 02.6137.6247 / 010.2266.1174
- 박민열책임 mylife.park@samsung.com 02.6137.6251 / 010.4655.0393

### 03 삼성생명 청담스퀘어



General Information			
주소	서울시 강남구 도산대로 420		
교통	분당선 압구정로데오역 도보 7분 7호선, 분당선 강남구청역 도보 10분		
연면적	42,457m <sup>2</sup>		
빌딩규모	지하 8층 / 지상 16층		
준공년도	2018년 5월		
전용률	44.20%		
기준층면적	임대 1,488m² / 전용 658m²		
엘리베이터	총 12대 (승용 11, 비상 1)		
주차사항	총 265대 무료 : 1대/100평 유료 : 추후협의		
특장점	고층부 한강조망 가능 청담동 고급 상업 권역에 위치		

			(단위: 3.3 m²
	Space Ava	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
층	임대면적	전용면적	입주시기
15~16 (업무시설)	484.50	214.14	
14	450.26	199.01	즉시
6~7	450.26	199.01	
계	2,319.78	1,025.31	

원미선 책임
misunny.won@samsung.com
02.6137.6253 / 010.2208.8097
 김거형 책임

• 김건형 책임 kgb0806.kim@samsung.com 02.6137.6258 / 010.8707.0491

• 김승근 주임 sg0958.kim@samsung.com 02.6137.6256 / 010.9780.0958



Site Pl	an			
				층
7 2	H	7	Ť	15,16
				기준층

Rent				
층	보증금	임대료	관리비	
15,16	950,000	95,000	33,000	
기준층	900,000	90,000	33,000	

(단위: 3.3 m²)

### 04 East Central Tower(ECT)



최승필 책임
sp1009.choi@samsung.com
02.6137.6247 / 010.2266.1174

• 박민열책임 mylife.park@samsung.com 02.6137.6251 / 010.4655.0393

• 안소영주임 sy90.ahn@samsung.com 02.6137.6252 / 010.8488.1541

	General Information
주소	서울시 강동구 천호대로 1077
교통	5호선 강동역 지하연결
연면적	100,423 <sub>m</sub> <sup>t</sup>
빌딩규모	지하 6층 / 지상 36층
준공년도	2017년 7월
전용률	62.97%
기준층면적	임대 2,853㎡ / 전용 1,797㎡
주차사항	총 380대 무료: 임대면적 100평당 1대 유료: 월 15만 원/1대 (부가세별도)
특장점	대중교통 접근 용이 지역 내 랜드마크 빌딩 조망권 확보로 쾌적한 업무환경

Space Availability				
Zone	층	임대면적	전용면적	입주시기
	34	856.53	537.62	
_	33	865.58	544.40	
-	32	856.53	537.62	
고층부 -	31	856.53	537.62	
<u> </u>	30	865.58	544.40	_
_	29	856.53	537.62	
-	28	861.69	541.49	
	27	870.75	548.28	
	26	870.75	548.28	즉시
_	14	870.75	548.28	
-	13	870.75	548.28	
-	12	870.75	548.28	
저층부	9	870.75	548.28	_
-	8	870.48	548.06	_
	7	730.78	460.00	
_	6	322.64	203.11	
-	4	215.85	135.87	
	계	13,383.22	8,417.49	

Location	Sit
에 대한 일등 필리스 이 스토 센트발 타워 등신 용적고 이 스토 센트발 타워 등신 용적고 나는 전체 기계	SAUDAY FECTIVOS

		(	단위: 원/3.3 m²)
	Re	ent	
층	보증금	임대료	관리비
고층부 (27~35)	625,000	62,500	- 32,000
저층부 (2~26)	595,000	59,500	- 32,000

### 05 대신증권\_위례교육연구시설(리테일)



빌딩규모	지하 2층 / 지상 5층	
준공년도	2019년 7월말 (예정)	
전용률	55.32%	
엘리베이터	3대	
주차사항	총 113대 (학원동 26대 제공가능) 주차가능높이: 2.79M (B1), 2.31M(B2)	
특장점	위례신도시 內 유밀한 임대방식 빌딩 대신금융그룹의 안정적인 관리시스템 트렘선 및 위례순환로 코너면 위치 교육연구시설용도의 특화 빌딩	
Site Plan_	1F Site Plan_2F	

연면적

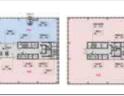
General Information 서울특별시 송파구 장지동 8-16번지 (위례 택지개발지구 교1블록) 위례신도시 트랜짓몰 라인 대로변

20,068m² (학원동 6,742m²)

Space Availability				
į	5	임대면적	전용면적	입주시기
5	501	380.46	115.09	
5	502	380.46	115.09	
4	401	380.46	115.09	
4	402	380.46	115.09	
3	301	380.46	115.09	<b>3</b> .)
3	302	380.46	115.09	즉시
2	201	380.46	115.09	
2	202	380.46	115.09	
1	101	343.00	103.76	
1	102	343.00	103.76	
7	4	3,729.68	1,128.24	

### • **조영식책임** 02.6137.6241 / 010.2027.2772

• 김종옥책임 02.6137.6254 / 010.5289.3211



	Location	
	O 위례아이파크2차	O 서울위례별 초등학교
O           서울숲가감           유치원	● 대신증권 위례교육	시설
94	O 예아이파크 <sub>1</sub> 차 O 송파와이즈 더삽	

			Rent		
충		전용평당 보증금	전용평당 임대료	보증금 총액	임대료 총액
3-5	01	800,000	80,000	92,070,000	9,207,000
3-3	02	800,000	80,000	92,070,000	9,207,000
2	01	900,000	90,000	103,580,000	10,358,000
2	02	900,000	90,000	103,580,000	10,358,000
1	01	2,500,000	250,000	259,400,000	25,940,000
ı	02	1,700,000	170,000	176,390,000	17,639,000
겨				1,195,370,000	119,537,000

Recommend	l category			
• 대형 교육법인 운영 학원 • 전문 어학원	•키즈 테마파크 •기타 교육연구시설 검토 가능			
※ 빌딩 전체 일괄 임차인 선호				

### 주요 빌딩



▲ 서울스퀘어



▲ 와이즈타워



▲ 섬유센터



▲ 더프라임타워



▲ 남산센트럴타워

▲ 상암IT타워



▲ 여의도파이낸스센터



▲ 트윈트리타워



### 부동산서비스사업

### Life Cycle에 따른 부동산 종합서비스 제공

신축/매입	인수	운영	노후	처분
물건 Sourcing 수익성 분석 적정가 매입 검토 상권 및 입지 분석 설계 검토 시설물실사	자산인수 운영전략수립 계약 검토	임대마케팅 수익률 관리 시설관리(건축/기계/전기/방재) 미화, 보안, 주차관리	리모델링 시설장비 교체	매수자 발굴 매각가 산정 시설물 실사

### 부동산관리 서비스(Property Management & Facility Management)

총 223개동, 10,765천m'에 이르는 오피스, 연구소, 전산센터, 병원, 공장등 다양한 자산관리 경험을 바탕으로 고객의 자산을 안정적으로 관리하고 있습니다(2019년 3월 말 기준).

구분	오피스	연수소	연구소	공장	후생/요양	기타
동수	137	13	16	7	7	43
면적(천 <sub>m²</sub> )	4,220	392	2,179	1,397	378	2,199

### • 차별화된 서비스를 통한 고객사 품질 안정 및 비용 최적화

환경안전시스템	TIL조직 운영 및 긴급상황 대비체제 구현		
통합감시시스템	24시간원격통합감시체제 구현(사고 확산 방지 및 손실 최소화)		
시설물관리시스템(FMS)	고품질 시설관리 시스템 구현, 시설이력 DB 관리(체계적 건물관리, 장비수명 연장)		
자재/소모품 통합구매	자재/소모품 통합구매 Buying Power에 의한 대량 구매 비용절감		
법정공사통합시행	지역별 법정 유지보수 공사업체 통합으로 비용절감		
전자입찰시스템	On-line Bidding으로 최고의 업체를 최저가격에 선정		
입주사 만족도 조사	CSI 측정(년 1회) 및 에스원 CRM 운영으로 신속한 피드백		

### 주요 실적













▲ 알파리움타워





기회주제 투자시장 동향 주요 전속임대빌딩 안내 주요 사업 영역 소개

#### 임대차 컨설팅

고객의 안정적인 수익 확보를 목적으로 대규모 임차사와 네트워크 구축 및 다양한 임대유치 활동을 통해 92개 동, 4,695천평에 대한 임대마케팅서비스를 수행하고 있습니다(2019년 3월 말 기준).

#### 사전 준비 단계 시장 분석 단계 협의 및 계약 단계 마케팅 단계

- 임대 대상 빌딩 제반 사항파악
- 빌딩 Grade 및 Target 업종 선정
- 마케팅 홍보물 제작 • 현장임대사무실설치
- 대상 빌딩의 특징 및 강점 발굴
- 경쟁 빌딩 분석 및 대안 결정
- 이전 기업 동향 및 시장 현황 분석
- 표준 임대차 계약서 준비
- 임차 의향서(LOI) 접수
- 임대인 협의
- 계약서(案) 협의 및 검토 • 임대차계약체결
- - 임대 Favor 활용 • 임대인 정기 보고 및 중간 보고

• Target 업종별 업체 접촉

• 이전수요발굴 및 접촉

: 방문 미팅, DM/TM 실시

[임대차파트] 이정훈 수석(leens30.lee@samsung.com) 02.6137.6248 [리테일파트] 조영식 책임(ys1407.cho@samsung.com) 02.6137.6241

### 투자자문 서비스

에스원은 엄선된 부동산 전문가 팀이 장기적인 안목으로 시장 및 사업환경의 철저한 분석을 통해 법인, 개인, 공공부문 등 투자자의 특성에 맞춘 최적의 컨설팅 서비스를 제공하고 있습니다.

Project 고객 니즈 분석 안정적인 자금 조달 전략수립 Feasibiliy Study Management

- 개발자문 및 대행 : 부동산 개발에 대한 총괄적인 지식, 선진 Financing 기법을 바탕으로 수요자의 요구를 신속하게 분석하여 사업초기 기획단계부터 인허가, 자금조달, 사업관리 및 입주 후 운영까지 부동산 원스톱 서비스 제공
- 매입/매각 컨설팅: 국내외 주요 부동산 네트워크를 활용하여 고객의 효율적인 투자전략 수립
- 기업부동산 서비스 : 고객의 비지니스와 거시적인 관점에서의 부동산 시장 환경을 동시에 고려하여 고객의 개별자산 및 포트폴리오에 대한 실행전략을 도출하고 최유효 활용방안을 제안

[투자자문파트] 백인열 책임(iy.paik@samsung.com) 02.6137.6206 [매매파트] 이기형 책임(kh1204.lee@samsung.com) 02.6137.6209

### 기술컨설팅 서비스

오피스, 주상복합, 콘도, 연구소, 병원, 호텔 등의 프로젝트 개발 초기단계(기획, 설계)부터 관리운영 측면을 고려한 설계 및 시공이 될 수 있도록 컨설팅 서비스를 제공함으로써 효율성과 안정성, 경제성 극대화를 통해 부동산의 자산가치 향상에 기여합니다.

- 에스원만의 축적된 기술 Know-How를 바탕으로 선진관리 시스템 구축
- 선진사와의 정기적 업무 교류를 통한 글로벌 기술자료 확보
- 국내 최고 수준의 기술컨설팅 전문인력 다수 보유

[기술컨설팅파트] **김준근 수석**(jg1210.kim@samsung.com) 02.2131.7642

### 주요 실적

▲ 롯데월드타워













▲ 한국도로공사 신사옥

▲ 인천 151타워

### 에너지 컨설팅

건물의 에너지 사용에 대한 세부 분석을 통하여 최적 운영방안 및 절감방안을 제시합니다.

#### 에너지 관리수준 검토 설비성능검토 운영 가이드 제안

- 대상 건물의 에너지 성능 수준을 검토하여 절감가능성을 도출하고 운영시스템의 개선방향을 결정합니다.
- 주요 설비의 운전 데이터 및 성능 검토를 통해 효율적인 사용방안을 제시하고 보수계획을 체계적으로 수립합니다.
- 효율적인 설비 운전방법과 에너지 절감아이템을 제시하여 FM측면에서의 에너지 관리계획을 수립합니다.
- ※ 에너지 효율화 컨설팅 (홈플러스 전지점 대상), 신축건물 BEMS 인증 컨설팅 (파크원) 等 수행

### BEMS (Building Energy Management System) 솔루션

건물 운영 데이터를 자동 분석하여 최적 운영 방안을 제시하는 클라우드 기반의 에너지 절감 솔루션을 구축하고 운영합니다.

#### 사업 개요



#### 주요 기술

- BEMS 솔루션을 통하여 에너지 설비 성능, 효과 분석을 통한 최적 에너지 관리 가이드 제시
- 시설별 에너지 사용 데이터 취합 및 분석
- 머신 러닝 기반 에너지 사용 예측

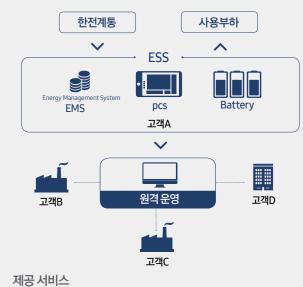
### ESS (Energy Storage System) 시스템

배터리 충·방전을 이용하여 최대수요전력 감축 및 요금 차이로 인한 전기요금 절감을 추진합니다.

투자시장 동향

주요 전속임대빌딩 안내 주요 사업 영역 소개

#### 시스템 개요



- 피크전력 및 충 방전 스케줄 관리
- EMS를 통해 PCS 및 배터리 상태 감시
- 경보 발생 시 현황파악 및 상황 대처

### SHM (Structural Health Monitoring)

건축물에 다양한 센서를 설치하여 취득한 데이터를 분석 후 구조물의 안전성·사용성을 진단·평가하여 유지관리와 재난대비에 활용합니다.



- 태풍, 강풍, 지진 등에 의해 발생할 수 있는 사고에 대비하기 위해 구조물의 안전성과 사용성을 평가합니다.
- 각종 주요부재의 구조 안전성 확보 및 손상 발생시, 손상 위치·정도를 파악하고 대처하기 위한 통합 모니터링 시스템을 구축합니다.
- 조기에 문제를 발견하고 대처함으로써 건물의 Life Cycle Cost를 최적화합니다.

### 에스원 BLUE ASSET 🛳

회사명 | 주식회사에스원

**주 소** | 서울특별시 중구 세종대로 7길 에스원빌딩

**전화번호** | 02-1588-3112

**팩스번호** | 02-2131-7659

Contact | 임형원책임 02-6137-6214 hyungwon.lim@samsung.com 이승준선임 02-6137-6273 sjun1.lee@samsung.com

지세진주임 02-6137-6238 s1s.ji@samsung.com

