

# offi Scope 1



- 오피스 시장 Trend | 오피스 시장 캘린더 | 오피스 시장 주요 이슈
- 오피스 임대 시장 동향 | 조사 개요 및 빌딩 등급 분류 | 권역별 정보 | 수급 동향 분석 | 시장 분석 및 전망
- 오피스 매각 시장 동향 | 시장 동향 | 매각 사례 분석 및 전망
- 오피스 분양 시장 동향 | 시장 동향 | 분양 사례 분석 및 전망
- 부 록 | 간접자산투자운용법 시행령 제정안 소개

# **ffi Scope 1**



# Contents



## 오피스 시장 동향 보고서 (2004년 1/4분기)

I	<b>오피스 시장 Trend</b>	5p
	오피스 시장 캘린더	
	오피스 시장 주요 이슈	
II	<b>오피스 임대 시장 동향</b>	8p
	조사 개요 및 빌딩 등급 분류	
	권역별 정보	
	수급 동향 분석	
	시장 분석 및 전망	
III	<b>오피스 매각 시장 동향</b>	22p
	시장 동향	
	매각사례 분석 및 전망	
IV	<b>오피스 분양 시장 동향</b>	24p
	시장 동향	
	분양사례 분석 및 전망	
V	<b>부 록</b>	26p
	간접자산투자운용업법 시행령 제정안 소개	



# I. 오피스 시장 Trend

## Trend 1 오피스 시장 캘린더

• 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입 / 매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스 시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하여 시장의 생생한 소식을 전해드립니다.

일자	구분	내용	비고
2004.1.2	매각	세원텔레콤 본사 사옥 매각 (2,591평)	매수자 : 신도알이엔터프라이즈
1. 5	준공	배재정동빌딩 준공	연면적 10,097평
1. 8	리츠	맥쿼리센트럴 CR REITs 상장	자본금 763억원
1. 12	기사	2003년 빌딩 매매 총 49건, 2조1천293억원	(주)샘스
1. 15	매각	모건스탠리 소유 코오롱빌딩, 무교빌딩 매각	매수자 : GIC
1. 17	이전	빙그레 배재정동빌딩 입주	
1. 19	이전	KT 배재정동빌딩 입주	
1. 20	매각	유니와이드 삼성동 사옥 매각	매수자 : 서우수력
1. 26	매각	브릿지증권 을지로, 여의도 사옥 매각 MOU체결	매수자 : GE캐피탈
1. 26	이전	안철수연구소 여의도 CCMM빌딩으로 사옥 이전	CCMM빌딩 6층
1. 30	법률	개정 주택법 공포	건설교통부
2. 3	임대차	서현법률사무소 하이리빙빌딩 임대차계약체결	10층
2. 5	임대차	PSI컨설팅 하이리빙빌딩 임대차계약체결	11층
2. 5	기사	오피스, 매장용빌딩 10개중 4.5개꼴 금융권 저당	건설교통부
2. 6	기사	한나라당 당사 매각 착수 (7,585평)	
2. 10	기사	중견 SI업체 자체 사옥 마련	신세계아이앤씨 KCC정보통신 등
2. 13	업계	중국 내 빌딩 임대 사업 진출	KAA
2. 16	기사	판교보상금 2조5천억원중 2천억원 빌딩 시장투입	중앙일보
2. 20	기사	한미파슨스 부동산 개발사업 진출	매일경제
2. 25	기사	외국인 보유토지 여의도 17.5배	건설교통부
3. 2	기사	한국주택금융공사 출범	www.khfc.co.kr
3. 4	이전	브리지텍 (강남 → 여의도)	사학연금회관
3. 8	준공	현대해상화재 광화문 사옥 리모델링 완료 및 입주	B4/7F, 7,123평
3. 9	기사	강남권 빌딩 거래 실종	연합뉴스
3. 10	법률	부동산투자회사법 개정	건설교통부
3. 18	매각	삼성생명 세종증권빌딩 매입	B6/20F, 13,584평
3. 23	기사	서울 구로동 "G-밸리" 벤처요람 뜬다	파이낸션
3. 23	기사	외국인에 사무실 임대 성업	중앙일보
3. 25	기사	증시 큰손 부동산 단기 투자	중앙일보

## Trend 2 오피스 시장 주요 이슈 (Office Hot Issue)

- 모건스탠리 소유 코오롱빌딩, 무교빌딩 매각
- 경영난속 카드사들 줄줄이 사옥 이전
- 신축 배재정동빌딩 100% 임대 완료
- 코크랩 2호 청산 검토

### 모건스탠리 소유 코오롱빌딩, 무교빌딩 매각

2년 전 모건스탠리에 팔렸던 서울 중구 무교동 코오롱 빌딩이 싱가포르투자청(GIC)에 팔렸다. 매각가격은 모건스탠리측에서 사들였던 금액보다 40%가량 많은 700억원선에서 성사된 것으로 알려졌다. 이에 따라 싱가포르투자청은 무교동에 있는 30층짜리 서울파이낸스센터빌딩(매가가 3,550억원)과 함께 무교동에 대형 빌딩을 2동 보유하게 됐다. 모건스탠리 관계자는 15일 "투자회수 차원에서 싱가포르투자청에 매각하게 됐다"며 "구체적인 금액 등은 밝힐 수 없다"고 말했다.

【매일경제 | 2004.1.16】

### 경영난 속 카드사들 줄줄이 사옥 이전

최악의 경영난을 겪고 있는 전업계 신용카드사들이 때마침 이사철을 맞이하고 있다. 계열분리와 합병 등 구조조정이 진행되면서 사옥이전 필요성이 대두된 데다 비용절감 차원에서 현재 입주 중인 건물의 높은 임대료도 부담스럽기 때문이다.

가장 먼저 이사에 나선 곳은 삼성카드로 다음달 삼성캐피탈과의 합병을 기점으로 대부분의 본사 기능이 현재 을지로 삼성화재 빌딩에서 CRM센터가 있는 혜화동 은석빌딩으로 옮겨간다. 산업은행 관리에 들어간 LG카드도 LG그룹에서 계열분리된 만큼 현재 LG강남타워에서 나와 인근 또는 강북 지역으로 옮기는 작업을 진행하고 있다. 다음달 말 외환은행으로 흡수되는 외환카드도 현재 서울 방배동 사옥에서 은행 본점에서의 이사가 진행될 예정이다. 특히 외환은행은 외환카드 현 사옥을 매각해 외환카드 부실에 따른 손실을 일부라도 만회하는 방안도 신중히 검토 중인 것으로 알려졌다. 우리은행 및 광주은행으로의 합병이 예정된 우리카드도 현재 입주 중인 강남 교보문고빌딩의 계약기간이 많이 남았지만 업무 효율을 위해 핵심부문을 우리은행 본사로 옮겨질 예정이다.

금융권 관계자는 "전업계 카드사들로서는 구조조정으로 조직 슬림화가 이뤄진 만큼 업무효율화 차원에서 사옥이전이 필요했다"면서 "특히 삼성과 LG의 경우 현재 사옥의 임대료가 상당히 비싸다는 점이 큰 이유로 작용했다"고 설명했다.

【헤럴드경제 | 2004. 2. 2】

### '도심 최첨단 IBS빌딩 입주완료'

최근 신축한 서울 중구 정동소재 배재정동빌딩은 건물준공과 동시에 임대를 완료하였다.

배재정동빌딩은 최첨단 IBS 건물로 신영에셋에서 지난 2003년 7월부터 전속임대대행을 맡아 왔으며, KT 수도권고객센터, 한국후지제록스, 빙그레, 대한상공회의소, 민주화운동기념사업회, 신동아화재 등이 입주하였다.

최근 현대자동차의 이전과 삼성카드 이전으로 대형 공실이 발생한 시청 인근 빌딩의 현황을 감안할 때, 준공과 동시에 100% 임대를 달성은 상당히 고무적인 실적으로 판단된다.

【신영에셋 | 2004. 3. 10】

### 코크랩 2호 청산 검토

코크랩2호의 자산관리를 맡고 있는 코람코는 최근 공시를 통해 코크랩2호의 자산으로 편입돼 있는 하나로빌딩을 매각한다고 밝혔다. 이에 따라 코람코는 내달 2일 정기주총을 개최하고 자산 매각건을 안건으로 상정할 방침이다.

하나로빌딩 인수자로는 이레코퍼레이션(주)이 결정된 상태며, 매각대금은 314억원인 것으로 알려졌다. 코람코는 또 하나로빌딩과 함께 코크랩2호의 자산으로 편입돼 있는 명동빌딩(舊신원빌딩)에 대한 매각도 추진 중에 있어 사실상 코크랩2호의 청산이 불가피할 전망이다.

코크랩2호 청산에 가장 결정적인 역할을 한 것은 빌딩의 과다 공실과 임대인의 임대료 미지급에 따른 수익률 하락이다. 당초 코크랩2호는 평균 11.49%의 높은 수익률을 제시했으나 빌딩의 공실 발생과 임대인의 임대료 미지급 등으로 임대 수익이 크게 줄어들면서 예상 수익률을 맞추기가 어려워졌기 때문이다.

한편 업계는 코크랩2호의 청산이 최근 조금씩 활기를 띠고 있는 국내 리츠시장에 찬물을 끼얹지 않을까 우려하고 있다. 이는 코크랩2호의 청산 이유가 다름아닌 목표 수익률 미달이기 때문이다. 그 동안 투자자들은 리츠 투자에 있어 일반 금융상품과 비교해 안정적이면서 고수익을 창출할 수 있다는 점을 가장 큰 매력으로 꼽아 왔다. 그러나 코크랩2호의 청산으로 CR리츠도 자산관리회사가 자산을 어떻게 운용하느냐에 따라 손실이 발생할 수 있다는 사례가 나타나면서 투자자들의 심리를 불안하게 하고 있다는 게 업계 관계자들의 전언이다.

【서울금융신문 | 2004. 3. 1】

- 현대해상 광화문 신사옥 Open
- 판교 보상금, 빌딩 시장 유입
- 중서 빌딩임대 KAA 첫 진출
- 일반 리츠도 법인세 면제

## 현대해상 광화문 신사옥 Open

2002년 1월 착공에 들어갔던 현대해상화재보험 광화문 신사옥이 2년 3개월만에 리모델링을 완료후 입주를 시작하였다. 연면적 7126평, 지하4층~지상17층 규모의 최첨단 인텔리전트 빌딩이다.

## 판교 보상금, 빌딩 시장 유입

최근 들어 경기도 판교와 동탄 택지지구 등지에서 땅 보상이 시작된 이후 몽치돈이 서울의 빌딩시장으로 많이 밀려들고 있다. 빌딩업계 관계자들은 중소규모 빌딩 시장에 돌아다니는 개인의 몽치돈만 해도 2천억원은 넘을 것으로 추정하고 있다.

한국토지공사 판교사업단에 따르면 지난달 24일 판교신도시의 토지보상이 시작된 이후 지금까지 전체 보상비 2조5천억 원 중 2천억원이 지급된 것으로 나타났다. 토공 관계자는 “보상비를 받은 사람의 70%가 외지인인 점을 감안하면 보상비의 상당 부분이 다른 투자처를 기웃거리게 될 것”이라고 말했다.

공개입찰로 곧 매각될 서울 강남구 역삼동 C빌딩에는 10여군데서 입찰에 참여할 계획인데 5곳 정도가 개인 참여자로 알려졌다. 이들은 대부분 직접 덤벼들지 않고 거래은행의 PB(프라이빗 बैं킹)담당자를 통해 물건을 꼼꼼히 분석한 뒤 참여하고 있다. K은행 PB관계자는 “판교에서 60억여원의 보상비를 받은 한 고객이 이 돈으로 빌딩을 사려 한다”며 “최근 강남권의 소형 빌딩 값이 40%정도 오른 것도 개인 수요가 늘었기 때문”이라고 말했다.

【중앙일보 | 2004. 2. 16】

## 중서 빌딩임대 KAA 첫 진출

코리아에셋어드바이저즈(KAA)는 10일 관련업계 최초로 중국 텐진(天津) 시의 ‘익스체인지빌딩’의 임대 및 자산관리를 맡게 됐다고 밝혔다. 이 빌딩은 연면적 4만㎡에 38층 높이로 싱가포르투자청(GIC)이 소유하는 건물이다.

KAA는 이 빌딩에 중국 텐진지역에 진출했거나 진출 예정인 한국 기업만을 대상으로 임대 유치를 추진중이다. 최근 중국 투자붐을 타고 중국에 진출하는 국내 기업들은 많지만 현지 사정에 익숙치 않아 사무실 임차에 어려움을 겪는 곳이 많다. KAA는 국내 기업의 중국 진출에 있어 필요한 다양한 사업 환경도 적극적으로 지원할 계획이다.

【매일경제 | 2004. 2. 13】

## 일반 리츠도 법인세 면제

일반 리츠도 페이퍼컴퍼니형 회사를 설립할 수 있게 돼 법인세가 면제된다.

건설교통부는 10일 부동산투자회사법을 개정해 그동안 구조조정용(CR) 리츠에만 허용되었던 명목회사(페이퍼컴퍼니)형 리츠를 일반 리츠에도 허용키로 했다고 밝혔다. 개정 리츠법은 올 하반기에 시행될 예정이다.

페이퍼컴퍼니의 경우 이익금의 90% 이상을 배당할 경우 법인세가 면제되기 때문에 일반리츠 수익률이 1~2%가량 높아질 것으로 보인다. 이에 따라 지난 2001년 7월 리츠법 시행이후 한 곳도 설립되지 않은 일반 리츠회사가 생겨날 것으로 예상된다.

정부는 또 리츠회사 설립 최저자본금도 현행 500억원에서 250억원으로 줄여 진입장벽도 낮출 계획이다. 최저자본금이 축소되면 소형 리츠펀드 출시도 활발해질 것으로 보인다. 이와함께 현물출자, 차입 및 회사채 발행도 허용할 예정이다. 현재 금지되어 있는 현물출자는 앞으로 총 자본금의 50% 이내에서 가능하도록 바뀐다. 이럴 경우 토지주들도 리츠펀드에 참가할 수 있으며 현금준비 부담이 줄어드는 이점이 있다. 설립시 차입과 회사채 발행이 가능해지면 손쉽게 자본금을 구할 수 있게 돼 설립이 그만큼 쉬워지게 된다.

현재 운용중인 리츠는 코크랩 1호, K1 등 CR리츠 8곳으로 자본금은 1조2000억원 규모이다.

【머니투데이 | 2004. 3. 10】

## 임대시장 1 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

### ■ 조사 대상 및 내용

- 서울 및 분당에 소재하는 연면적 2,000평 이상 또는 10층 이상의 885개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항

### ■ 조사 기간

- 2004년 2월 1일 ~ 2004년 2월 29일

### ■ 조사 권역

#### ▶ 서울 3대권역 + 기타권역

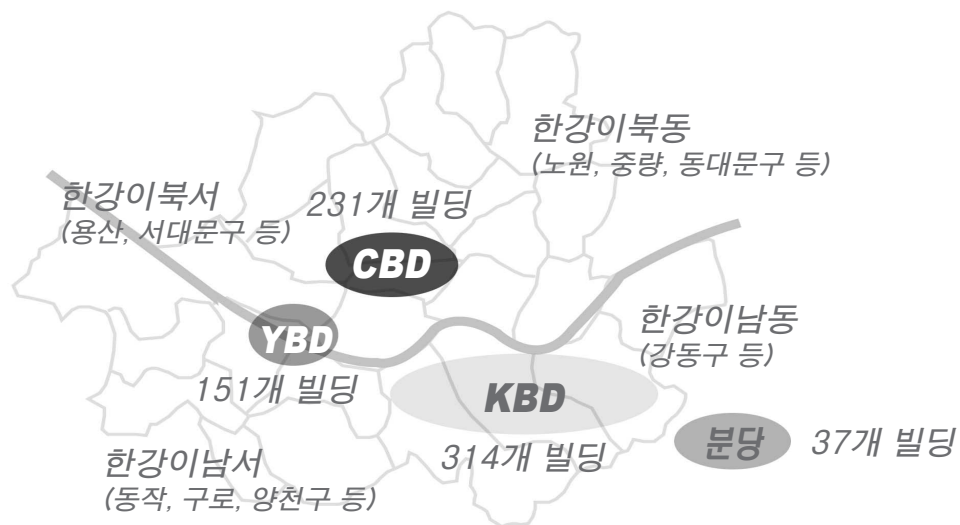
- 서울시는 크게 3개 권역과 3개 권역 이외의 기타 권역으로 구분되며, 각 권역은 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함

: CBD(Central Business District: 종로, 을지로일대 도심), KBD(Kangnam Business District:

테헤란로를 중심으로 한 강남일대), YBD(Yeido Business District: 여의도와 마포를 포함한 지역),

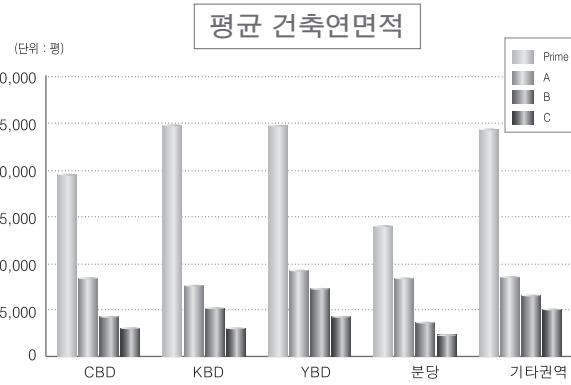
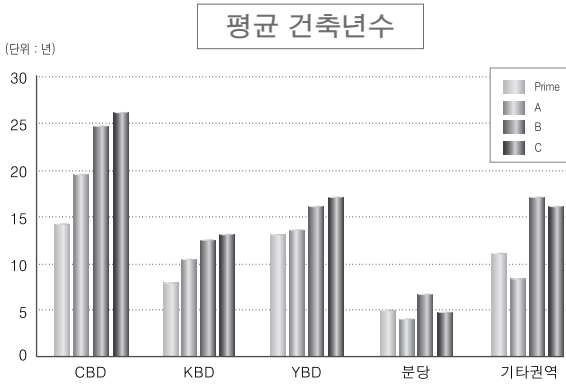
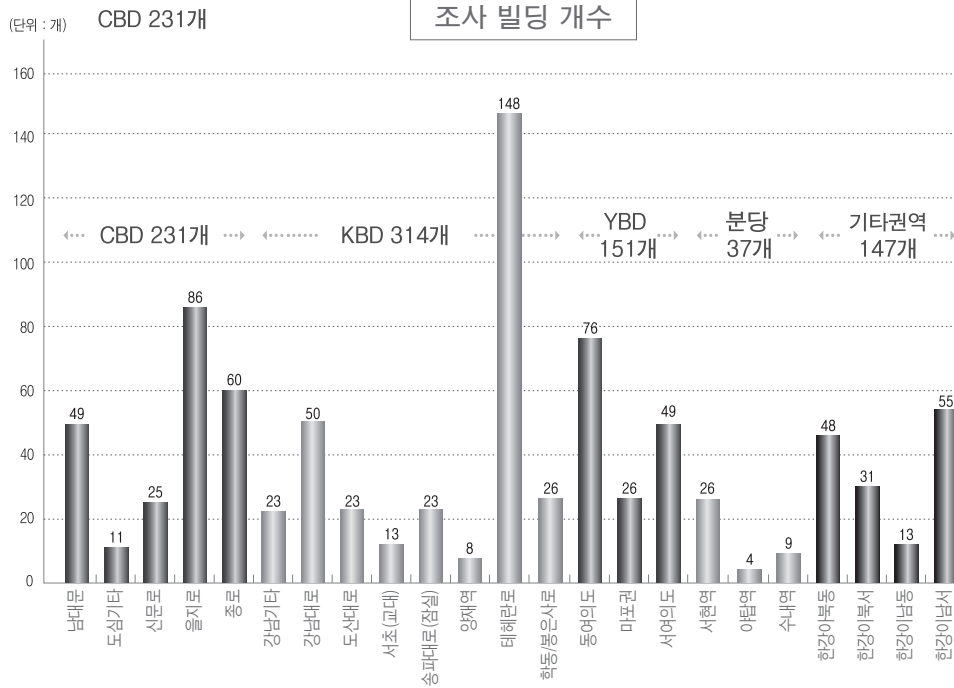
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

#### ▶ 분당권역 : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



권역	세부권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 신문로, 남대문
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
분당권역	수내역, 서현역, 야탑역 일대

## II. 오피스 임대 시장 동향



• 빌딩 건축연수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩이며, 권역별로는 CBD > YBD > KBD > 분당권역 순으로 오래되었음.

### ■ 보고서 관련 용어 정의

#### • 전세 환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호 비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

#### • 보증금부월세와 전월세의 구분 기준

- 전세환산금 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증금월세로 구분.  
- 전세환산금 대비 보증금의 10% 이상인 경우 전월세로 구분.



## II. 오피스 임대 시장 동향

### 임대시장 2 권역별 정보 - CBD (Central Business District)

- 전세금은 5,888천원으로 전분기와 대비하여 0.2%, 월세는 57.4천원으로 전분기 대비 0.5% 소폭 하락함.  
- 서소문동 M빌딩이 전분기 대비 17.19% 상승하였으며, 종로 G빌딩은 5.71% 상승하였음
- 공실률은 지난 분기와 대비하여 0.8%가 하락한 3.8%로 조사되었음.  
- 신축된 배재정동빌딩에 후지제록스가 1,570명 임차하는 등 전반적으로 공실률이 하락함.

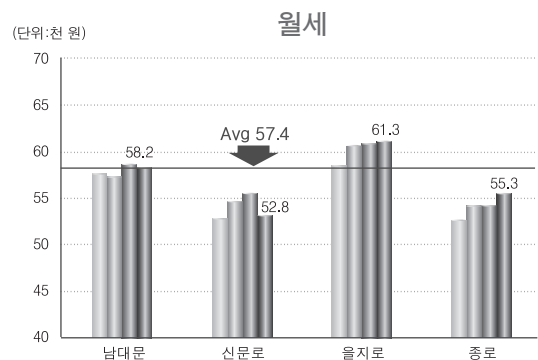
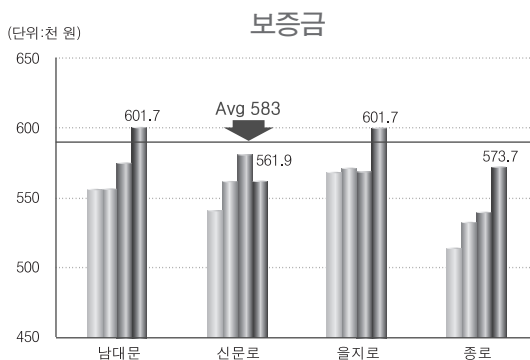
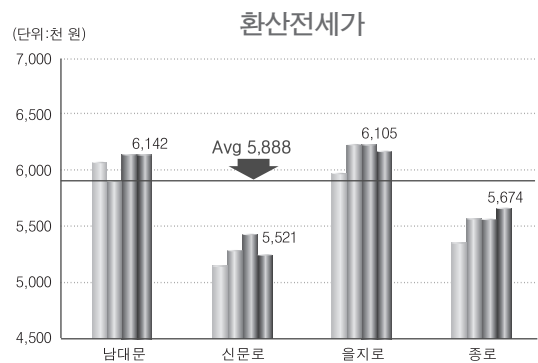
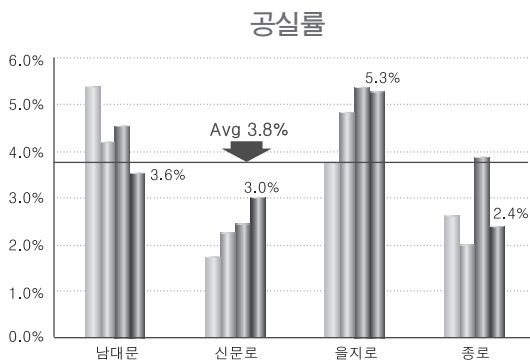
#### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.8 (0.8%p▽)	5,888 (0.2%▽)	583 (4.0%△)	57.4 (0.5%▽)	25.0 (0.5%△)	13.2 (0.1%p▽)
Prime	3.1	8,284	750.7	78.8	29.9	12.7
A	3.5	6,037	600.8	58.0	25.4	13.2
B	4.0	5,152	523.3	51.4	22.8	13.5
C	4.1	4,876	458.1	47.7	23.3	13.2

#### ■ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_03 ■ 3Q\_03 ■ 4Q\_03 ■ 1Q\_04





# II. 오피스 임대 시장 동향

## 임대시장 2 권역별 정보 - YBD (Yeido Business District)

- 보증금과 월세는 전분기와 대비하여 0.1-0.2% 소폭 상승하였으나 전세금은 3,825천원으로 3.8% 하락함.  
- 동여의도의 Y빌딩, 마포의 M빌딩의 월임대료는 약 6-7% 상승함
- 전체 공실은 전분기 대비 0.9%p 증가하였으며, 특히 금융권의 D증권빌딩, R증권빌딩의 경우 각각 17.78%, 6.95%의 높은 공실 증가율을 기록함.

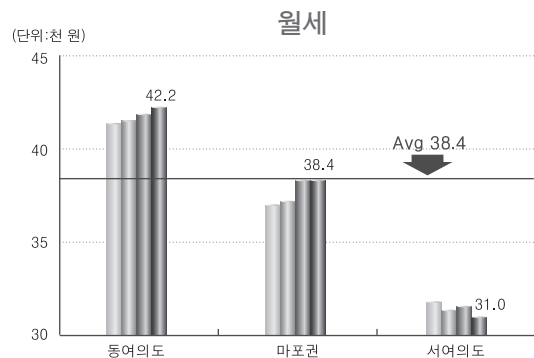
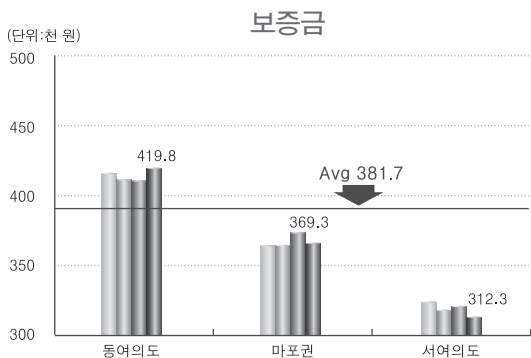
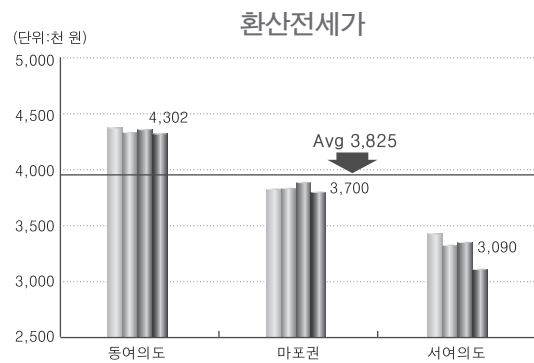
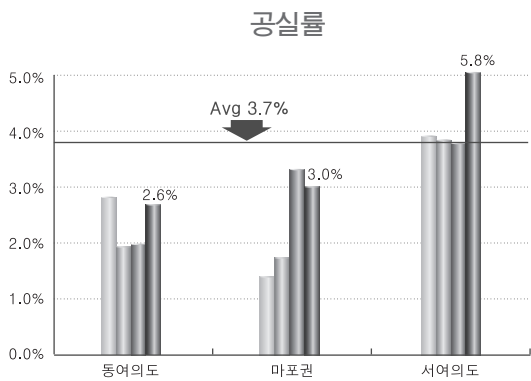
### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.7 (0.9%p△)	3,825 (3.8%▽)	381.7 (0.2%△)	38.4 (0.1%△)	19.5 (0.3%▽)	13.2 (0.2%p△)
Prime	3.9	5,318	499.6	50.2	24.1	12.4
A	2.4	4,270	432.0	42.9	21.4	14.1
B	2.4	4,043	390.6	40.5	20.1	12.8
C	4.9	3,191	321.0	31.9	17.2	13.1

### ■ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_03 ■ 3Q\_03 ■ 4Q\_03 ■ 1Q\_04



## 임대시장 2 권역별 정보 - 기타권역

- 지난 분기와 대비하여 전세금은 0.6% 상승한 3,256천원, 보증금과 월세는 각각 0.1%, 0.6% 상승한 372.3천원, 34.3천원으로 조사되었음
- 경기 침체의 영향으로 공실이 미해소됨에 따라 기타권역 전체 공실률은 전분기와 대비해 큰 변동이 없는 것으로 조사되었으며, 특히 한강이남동지역인 천호동과 길동 오피스는 약 10-20%의 공실률을 보이고 있음
  - 명일동 H빌딩(공실률 16.1%), 천호동 I빌딩(공실률 8.6%), 상계동 I빌딩(공실률 16.3%) 등

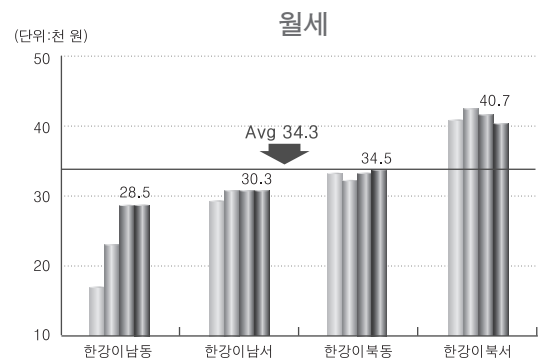
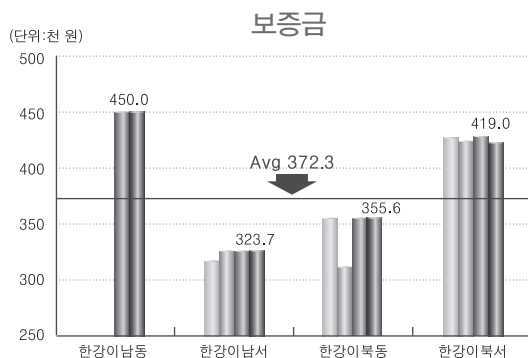
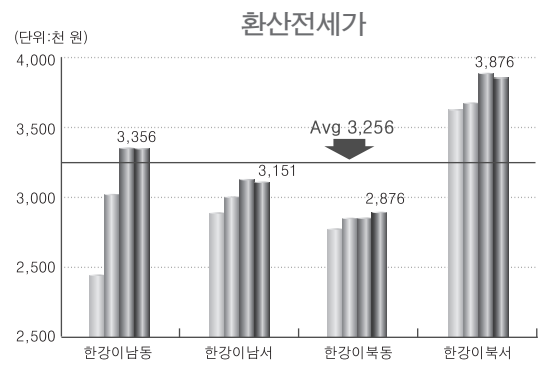
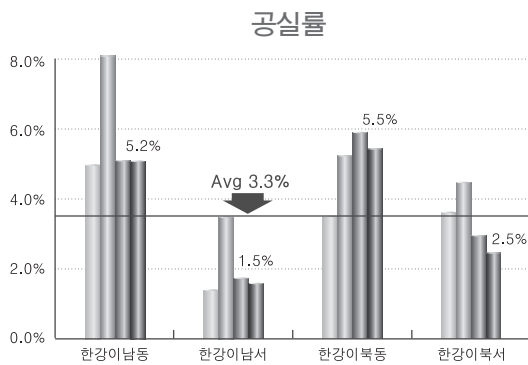
### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	3.3 (0.3%▽)	3,256 (0.6%△)	372.3 (0.1%△)	34.3 (0.6%△)	18.6 (0.1%▽)	15.8 (0.2%p▽)
Prime	0.3	4,954	530.0	61.5	26.8	15.02
A	3.5	4,108	430.2	40.3	19.4	14.6
B	2.4	3,064	349.7	32.9	18.2	16.9
C	5.3	2,490	316.8	26.3	17.5	14.6

### ■ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_03 ■ 3Q\_03 ■ 4Q\_03 ■ 1Q\_04



## II. 오피스 임대 시장 동향

### 임대시장 2 권역별 정보 - 분당권역

- 분당권역의 전세금은 3,504천원으로 지난 분기와 대비하여 2.0%가 상승되었으나, 보증금과 월세는 소폭 하락됨. 월세의 강보합세(0.3% 하락)에도 불구하고 전세금이 상승한 것은 전월세 전환율 하락에 기인함.
  - 야탑역세권의 K빌딩(월세 기준 44천원)과 수내역세권의 L빌딩(월세 기준 45천원)으로 분당권역 내 최고의 월세 수준을 보이고 있음. L빌딩의 경우 C등급임에도 불구하고 고가 임대정책으로 등급별 평균 임대가격을 상승시킨 것으로 조사되었음.
- 분당권역의 공실률은 7.1%로 지난 분기와 대비하여 2% 감소하였으며, 공실 대부분이 권역 내 일부 빌딩의 대형 공실로 조사되어 권역의 전반적 공실은 3-4% 수준인 것으로 판단됨.
  - 대표적 대형공실 소유 빌딩 : 야탑역 S빌딩 (공실률 58%), 서현역 S빌딩 (50%), 수내역 L빌딩 (34%)

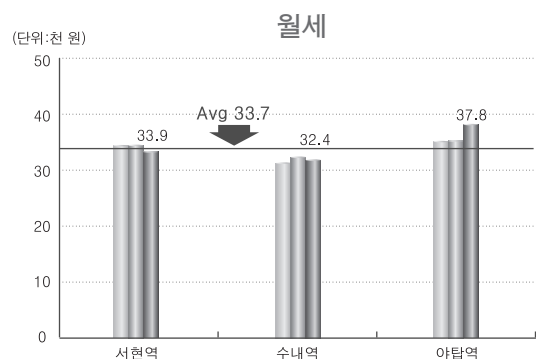
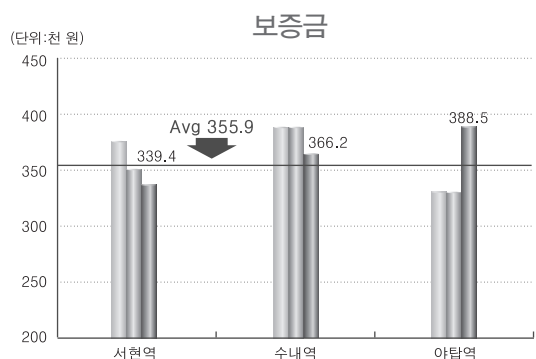
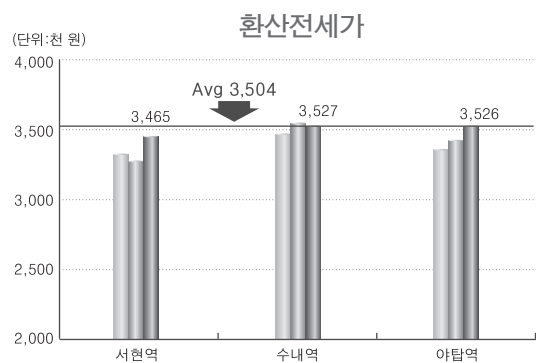
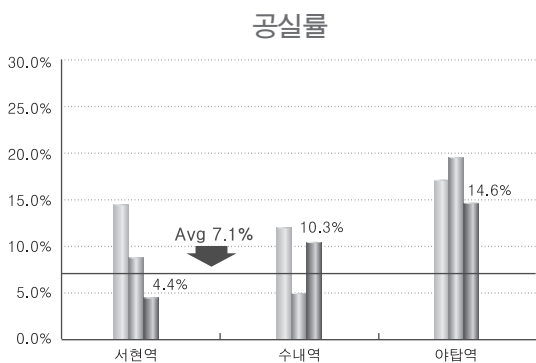
#### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	공실률	전세금	보증부월세		관리비	전환율
			보증금	월세		
평균	7.1 (2.0%p▽)	3,504 (2.0%△)	355.9 (3.1%▽)	33.7 (0.3%▽)	18.8 (6.7%△)	13.9 (1.0%p▽)
A	8.7	3,871	405	39.9	16.0	14.0
B	5.7	3,398	320	29.6	20.7	12.9
C	7.3	3,173	339	33.3	19.0	15.2

#### ■ 세분권역별 임대 정보

■ 2Q\_03 ■ 3Q\_03 ■ 4Q\_03 ■ 1Q\_04



## 임대시장 2 권역별 정보 - 종합

### ■ 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	서울					분당권역
	평균	CBD	KBD	YBD	기타권역	
전세환산가	4,520 (0.8%△)	5,888 (0.2%▽)	4,229 (1.8%△)	3,825 (3.8%▽)	3,256 (0.6%△)	3,504 (2.0%△)
보증금	488.4 (0.5%△)	583 (4.0%△)	537.1 (0.3%△)	381.7 (0.2%△)	372.3 (0.1%△)	355.9 (3.1%▽)
월임대료	46.4 (1.3%△)	57.4 (0.5%▽)	44.8 (1.4%△)	38.4 (0.1%△)	34.3 (0.6%△)	33.7 (0.3%▽)
관리비	22.2 (0.3%△)	25.0 (0.5%△)	22.6 (0.2%△)	19.5 (0.3%▽)	18.6 (0.1%▽)	18.8 (6.7%△)
공실률	3.4 (0.1%p△)	3.8 (0.8%p▽)	2.8 (0.4%p△)	3.7 (0.9%p△)	3.3 (0.3%p▽)	7.1 (2.0%p▽)
전환률	15.5 (0.2%p▽)	13.2 (0.1%p▽)	17.2 (0.2%p▽)	13.2 (0.2%p△)	15.8 (0.2%p▽)	13.9 (1.0%p▽)

- 2004년 1사분기 오피스 임대시장은 보증금, 월임대료, 관리비 등이 1% 이내로 소폭 상승한 것으로 조사됨. 매년 연말 연초 임대가격 평균 인상폭이 약2-3%인 것에 비해 1% 이내로 임대가격의 상승폭이 낮았던 것은 원자재상승 등 경기 침체의 영향에 따른 것으로 판단되며, 경기 흐름에 민감한 공실률 역시 1% 이내의 소폭 상승을 보임.
- 분당권역은 지난 분기에 대비하여 공실률이 지속적으로 하락하고 있으며, 대형 공실을 소유하고 있는 각 역세권의 일부 빌딩을 제외할 경우 전반적인 임대시장의 공실률은 약 2-3% 정도로 안정적인 시장을 유지하는 것으로 판단됨.

### ■ 세분권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천 원, %)

구분	Prime	A class	B class	C class
전세가	7,050 (3.2%△)	4,926 (0.7%△)	4,193 (1.0%△)	3,638 (3.0%△)
보증금	654.6 (1.1%▽)	517.4 (1.6%△)	460.3 (1.9%△)	385.2 (4.4%▽)
월임대료	68.0 (1.9%△)	49.2 (1.1%△)	43.6 (1.0%△)	38.2 (2.6%△)
관리비	27.4 (0.4%△)	23.3 (1.3%△)	21.2 (0.5%△)	20.3 (0.5%△)
공실률	2.8 (0.3%p△)	3.1 (0.1%p▽)	3.2 (-)	3.9 (0.1%p△)
전환률	12.8 (0.5%p▽)	15.2 (0.1%p▽)	16.1 (0.2%p▽)	16.4 (0.6%p▽)


## II. 오피스 임대 시장 동향

### 임대시장 3 수급 동향 분석

#### ■ 1/4분기 신규 공급 오피스

권역	구분	빌딩명	주소	규모	연면적(평)	준공일
CBD	신축	배재정동빌딩 (2개동)	중구 정동	B4/10F B4/14F	10,097	2004년 1월
		남대문 대우빌딩	중구 남대문로 5가	B6/20F	12,805	2004년 2월
	리모델링	현대해상화재보험	종로구 세종로	B4/18F	7,272	2004년 1월
KBD	신축	동훈타워	강남구 역삼동	B7/21F	10,527	2004년 1월
YBD	신축	KT 여의도빌딩	영등포구 여의도동	B5/20F	19,704	2004년 3월
기타권역	신축	SBS신사옥	양천구 목동	B4/22F	19,273	2004년 3월

#### ■ 도심권역

	빌딩명	배재 정동 빌딩
	빌딩 소개	A동 (5,733평)과 C동(4,364평) 등 2개동으로 구성 배재공원, 정동극장 등이 인접한 “도심 속 친환경 오피스 빌딩”
	초기 임대율	100% (임대대행사 : (주)신영에셋)
	주요 입주사	A동 : KT수도권고객센터, 대한상공회의소 B동 : 한국후지제록스, 빙그레, 민주화운동기념사업회, 신동아화재, 랜덤하우스중앙(주)
	비고	100% 임대성공 요인 1. 고객의 Needs를 반영한 사전 맞춤형 사옥 컨셉 적절 2. 철저한 사전 임대 마케팅 (준공 5개월 전 A동 전체 KT와 계약) 3. 소유주와 PM사 간의 적극적 협조



#### ■ 남대문 대우빌딩

- 12,805평 (B6/20F)
- 남대문로 5가 소재
- 기준층 면적  
(임대 625.87평 / 전용346.11평)
- 주요 입주사  
- YTN, 주택금융공사

- 現 소유주 : 코람코
- 엘리베이터 7대 / 주차 총 180대
- “YTN타워”로 빌딩명을 변경할 가능성이 있음
- 주택금융공사와 YTN이 각각 2,500평을 임대.
- 인근 주요시설 : 시청, 상공회의소(리모델링중), 남대문시장



#### ■ 현대해상화재보험

- 7,272평 (B4/18F)
- 종로구 세종로 소재
- 현대해상 본사사옥  
(현대해상 3.8 입주)
- 주요 입주사  
- 현대해상화재보험  
- 현대자동차

- 1976년 현대건설 본사 사옥으로  
현대그룹 성장(중동 특수)의 상징적 건물
- 1992년 국민당 당사로 사용
- 2년 3개월의 리모델링 공사로 인텔리전트빌딩으로 탈바꿈

## II. 오피스 임대 시장 동향

### ■ 강남권역



#### ■ 동훈타워

- 10,527평 (B7/21F)
- 강남구 역삼동 소재
- 기준층 면적 (임대 486.71평 / 전용 273.82평)
- 전용률 : 56.26%
- 주요 입주사 - KT

- KT 수도권 고객센터가 빌딩 업무시설 전부를 사용
- 주차 총 151대
- 소유주 : (주)동훈
- 시공사 : LG 건설
- 주변 주요시설 : 르네상스호텔, 선릉역, 아남타워 등

### ■ 여의도권역



#### ■ KT 여의도빌딩

- 19,704평 (B4/18F)
- 영등포구 여의도 소재
- 기준층 면적 (임대 1,027평 / 전용 490평)
- 전용률 : 47.7%

- 내진설계 등 첨단 IBS빌딩
- 3층 대강당 및 IDC시설 등 첨단 통신시설 이용 가능
- 총 주차대수 : 지하 250대
- 주변 주요시설 : 전경련회관, 한국투신, 대한투신, KBS본관

### ■ 기타권역



#### ■ SBS신사옥

- 19,273평 (B4/22F) / 양천구 목동 소재
- 14년 간의 여의도 시대를 마감.
- 7개의 TV 스튜디오를 비롯한 126개의 방송시설과 뉴스 자동화 시스템을 갖춘 첨단 디지털 사옥
- 국내 최초로 360도 회전 방식의 오픈 스튜디오 등을 보유
- 인근 업무시설에 대한 임대 수요 및 다양한 비즈니스의 시너지 창출이 기대됨.

- 도심권에 공급된 배재정동빌딩은 사전 임대 마케팅으로 준공시 임대율 100%를 기록하였고, 현대해상화재 광화문 사옥 역시 사옥용도로 임대 물량이 많지 않음에 따라 도심권역 임대가격 변동에 큰 영향을 미치지 않은 것으로 조사됨.
- 강남권역의 경우 1월에 공급된 동훈타워의 1만평 물량을 KT가 전부 소화하였고, 작년 연말에 공급된 하이리빙 빌딩 역시 대부분 공실을 해소함에 따라 신축 물량으로 인한 공실률 변동은 크지 않은 것으로 판단됨. 단, 외국계 투자기관들이 매입한 빌딩들의 대형 공실 해소가 장기화됨에 따라 전체 공실률은 상승할 것으로 예상됨.
- 2004년 2사분기에 공급될 신축 오피스는 대치동 중부빌딩 (B3/9F, 1,875평) 외에 논현동 O빌딩 등 신축공급 물량은 적을 것으로 예상되나, 하반기 이후 SK을지로빌딩(27,451평), 두산랜드마크타워(14,477평), 금강타워(7,506평), 현대산업개발삼성동사옥(7,311평), 진로발효사옥(6,350평) 등의 신규 공급이 예정되어 있어 서울시 오피스시장의 공실률은 강남을 중심으로 하반기 이후 상승할 것으로 예상됨.

## II. 오피스 임대 시장 동향

### ■ 주요 임대차 활동

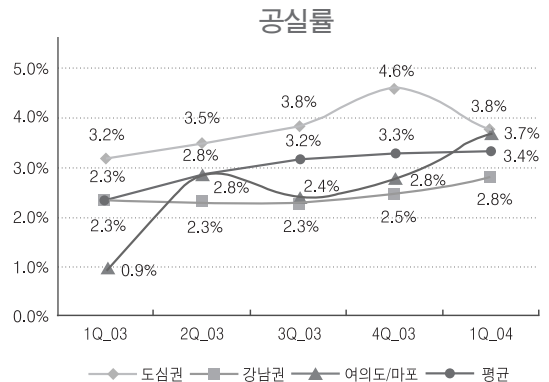
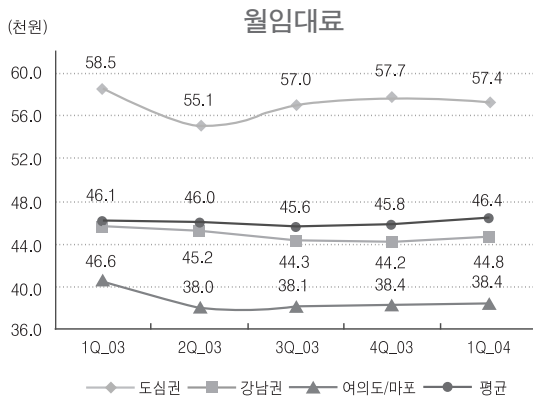
권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(평)	날짜
CBD	배재정동빌딩	중구 정동	민주화운동기념사업회	870	2004. 1
			후지제록스	1,570	2004. 3
			랜덤하우스중앙	400	2004. 3
	신동아화재	중구 태평로	한국이토추화학	900	2004. 3
	세안빌딩	종로구 신문로1가	계성제지	1,362	2004. 1
	광화문빌딩	종로구 세종로	서울시	400	2004. 1
	남대문대우빌딩	중구 남대문로	주택금융공사	2,500	2004. 2
			YTN	2,500	2004. 3
	중앙일보 사옥	중구 순화동	삼성전자	1,492	2004. 3
삼풍빌딩	중구 을지로4가	로커스테크놀러지	894	2004. 3	
KBD	아셈타워	강남구 삼성동	한국수력원자력(주)	615	2004. 1
			해외건설협회	180	2004. 3
	스타타워	강남구 역삼동	Boston Scientific	540	2004. 1
			브리티시아메리카타바코	1,675	2004. 2
			한국자산신탁	910	2004. 3
			동부생명	640	2004. 3
	두산빌딩	강남구 논현동	두산빌딩	400	2004. 1
	남서울빌딩	서초구 서초동	인터파크	1,548	2004. 1
	하이리빙빌딩	강남구 대치동	텔레테크코리아	990	2004. 3
			소프트뱅크유웨이	497	2004. 3
신덕빌딩	서초구 서초동	메트라이프생명보험	319	2004. 3	
신영타워	강남구 역삼동	노키아	260	2004. 3	
YBD	CCMM	영등포구 여의도동	우림해운	201	2004. 1
			다음	700	2004. 2
	63빌딩	영등포구 여의도동	네셔널세이콘텍트코리아	380	2004. 3
	교보증권	영등포구 여의도동	한국자원재생공사	240	2004. 1

- 주요 임차 활동으로는 CBD내의 후지제록스가 정동배재빌딩에 1,570평을 임차하였고, 주택금융공사와 YTN이 남대문대우빌딩에 각각 2,500평을 임차하였음. 이밖에 삼성전자가 중앙일보 사옥에 약 1,500평을 임차하는 등 활발한 임대차활동이 이루어졌던 것으로 조사되었음. KBD를 대표하는 스타타워의 경우 브리티시아메리카타바코, 한국자산신탁, 동부생명 등의 신규 임차로 공실률이 지속적으로 하락함. 기타권역과는 달리 공실률이 상승했던 YBD의 경우 다음의 CCMM 이전 외에는 이렇다할 기업의 이전 수요가 없어 상대적으로 침체되어 있는 오피스 시장분위기를 반영하였음.

## 임대시장 4 시장 분석 및 전망

### ■ 1/4분기 오피스 시장분석

• 2004년 1사분기 서울시 오피스 임대시장은 “임대가격 및 공실률의 동반 상승” 으로 요약될 수 있다. 지난 4사분기와 대비하여 보증금, 월임대료, 관리비 등은 1% 이내로 소폭 상승하였으며, 공실률 역시 0.1% 동반 상승 하였다. 일반적으로 임대가격과 공실률은 상호 상반적인 관계에 있음에도 불구하고 이러한 현상이 나타나는 것은 가격 결정 구도가 시장의 수요에 민감하게 반응하지 않는 “공급자 위주의 시장”으로 점차 전환되고 있기 때문으로 판단된다. IMF 이후 외국계 투자기관들에 대거 매입되었던 중대형 빌딩이 매년 3~5%의 고정적인 임대료 인상 정책을 취하는 것과 신축 오피스 공급 물량에 대한 사전 마케팅으로 효율적인 공실 해소가 이루어지고 있는 점, 그리고 안정적인 투자처로서 오피스 시장이 인기를 얻음에 따라 Reits를 비롯한 투자 목적의 오피스들이 대거 시장에 공급된 점들이 현 시장상황을 설명해 준다. 그러나 한편으로는 원자재 가격 상승 등 경기침체 요인의 반영으로 올 해 임대가격의 평균 상승률이(1%) 평년 상승률(연2~3%)에 비해 낮게 조사되었고, 외국계 및 국내 투자 기관들이 투자를 목적으로 매입한 강남과 여의도 일부 빌딩이 대형 장기 공실의 해소를 위해 가격 인하 움직임이 나타나는 등 시장의 조정 움직임이 있어 “공급자 위주 시장”의 지속 역시 장담할 수 없는 상황이다. 결국 국내 경기회복 여부가 향후 오피스 시장의 가격 형성 주체를 결정할 것으로 판단된다.



• 1사분기 서울시 평균 오피스 전세가격은 4,520천원으로 지난 분기와 대비하여 0.8% 상승하였고, 보증금과 월임대료 역시 488.4천원, 46.4천원으로 각각 0.5%, 1.3% 상승하였다. 전체 공실률은 지난 분기와 대비하여 0.1% 상승하였으나 도심권역은 신축빌딩의 공급에도 불구하고 0.8% 하락한 것으로 조사되어 3대권역 중 임대차활동이 가장 활발하였던 것으로 판단되었다. 전반적으로 “임대가격 및 공실률 강보합세”를 나타낸 1사분기 서울 오피스 시장은 뚜렷한 경기 회복 조짐이 보이지 않는 한 2사분기에도 현 흐름이 지속될 것으로 예상된다.

• 분당권역 오피스 시장의 경우 지난 분기와 대비하여 전세금액은 3,504천원으로 2.0% 상승한 반면, 월임대료는 33.7천원으로 0.3% 하락하였다. 공실률은 2% 하락한 7.1%로 조사되었으나, 대부분의 공실이 신도리코빌딩, 로지트빌딩 등 일부 빌딩에 집중되어 있어 시장의 전반적인 실제 공실률은 3~4%인 것으로 판단된다. IT와 관련한 일부 사육을 제외한 분당 오피스시장의 주 수요층은 100평 내외의 중소기업으로 조사됨에 따라, 대형 공실을 소유하고 있는 빌딩의 소유주는 적극적인 임대 마케팅이 필요한 것으로 판단되며, 꾸준한 임차수요로 인해 공실률은 지속적으로 하락할 것으로 예상된다.

## II. 오피스 임대 시장 동향

### ■ 세부권역 시장 분석 및 2사분기 전망

각 권역별로 오피스 시장을 살펴보면,

- 도심권역(CBD)의 경우, 신축 공급된 배재정동빌딩(10,097평)이 준공과 함께 임대를 완료하였고, 작년 말 공실이 증가했던 삼성계열빌딩의 경우에도 삼성전자가 중앙일보 빌딩에 1,492평 임대차계약을 체결하는 등 대형 공실이 일부 해소되어 지난 분기 대비 0.8%가 하락한 3.8%의 공실률을 나타내었다. 남대문대우빌딩과 신동아화재빌딩, 해운센터 등 기존 대형 공실 해소 전망이 장기화 됨에 따라 “임대가격 및 공실률의 강보합”이 예상된다.
- 강남권역(KBD)의 경우, 보증금 537.1천원 월세 44.8천원으로 지난 분기와 대비하여 각각 0.3%, 1.4%상승하였고, 공실률 역시 0.4% 상승하였다. 개별 빌딩간의 임대차 활동의 차이가 두드러져 작년 말 신축되었던 하이리빙빌딩(4,578평)과 코어세스빌딩(4,045평)이 1,2층 금융시설을 제외한 전층의 임대를 완료하였으나, 미래와사람 빌딩 등 일부 투자용빌딩의 경우 대형 공실 해소가 장기화되고 있다. 강남권역 임대시장의 특징 중 하나는 금융업종의 경기 침체에 따른 지점 통,폐합과 제2금융권의 M&A 등으로 금융시설 유치에 빨간불이 켜진 점을 들 수 있다. 또한 임대 수요의 주요 한 축이었던 보험사 역시 지점 개설이 대폭으로 축소되어 2사분기 임대시장의 전망은 밝지 않을 것으로 전망된다. 한편, 2사분기 신축 오피스에 따른 신규 공급량은 대치동 중부빌딩(1,875평) 등으로 제한되어 있어 공실률과 임대가격 모두 강보합세를 유지할 것으로 전망된다.
- 여의도권역(YBD)의 경우, 보증금 381.7천원 월세 38.4천원으로 지난 분기와 대비하여 0.2%, 0.1%의 강보합세를 유지한 반면 공실률은 3.7%로 0.9% 상승하였다. 서울 3대권역 중 가장 안정적이었던 여의도권역의 공실률이 타권역에 대비하여 최고의 상승폭을 기록한 것은 금융시장의 불안에 따른 경영 축소 정책과 외국계투자기관 소유 빌딩의 고임대가 정책, KT 여의도빌딩(19,704평)과 여의도센터빌딩(3,500평)의 신규 공급 등을 원인으로 들 수 있다. 또한 H빌딩, D증권, S증권빌딩의 공실 발생분이 예정되어 있음에 따라 2사분기 여의도권역의 공실률은 추가 상승할 것으로 전망된다.

### ■ 2사분기 전망

구분	도심권역	강남권역	여의도권역	기타 지역	분당권역
임대가격	→	→	↓	→	→
공실률	→	→	↑	↑	↓

## 매각시장 1 시장 동향

### ■ 조사 대상 및 내용

- 서울시를 중심으로한 수도권역 일대의 연면적 1,000평 이상 오피스 빌딩 중 소유권 변동이 있었던 12개 빌딩을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, 매각 평단가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석

### ■ 조사 기간

- 2004년 1월 ~ 2004년 3월 25일

### ■ 2004년 1사분기 주요 매각 사례

권역	빌딩명	주소	연면적(평)	매도자	매수자
CBD	코오롱빌딩	중구 무교동	8,918	모건스탠리	싱가포르투자청(GIC)
	무교빌딩	중구 무교동	4,974	모건스탠리	싱가포르투자청(GIC)
KBD	나라종합빌딩	서초구 서초동	9,049	예금보험공사	PPIM
	한국전지	서초구 양재동	1,262	한국전지	풍국주정공업
	유니와이드본사	강남구 삼성동	1,115	유니와이드	(주)서우수력
	시그마 타워	송파구 신천동	8,413	GIC	K1리츠
	우리종합금융	강남구 역삼동	9,869	우리종합금융	대흥건설
	코아벤처빌딩	송파구 송파동	1,367	코아정보시스템	엠앤에스피
	트리스빌딩 (구 하나로 빌딩)	강남구 논현동	3,933	코람코	이레코퍼레이션
	세프라인사옥	서초구 서초동	1,220	세프라인	와이비엠에듀케이션 외1
	세종증권빌딩	강남구 대치동	13,584	세종증권	삼성생명
Others	현대멀티캡	성남시 상대원동	2,857	현대멀티캡	동방렌탈(주)

• 2004년 1사분기 매매시장은 총 12건으로 연면적 6만6천평에 거래대금은 약 5,419억원인 것으로 조사되었으며 평균 평당 매각가는 730만원 수준인 것으로 조사됨.

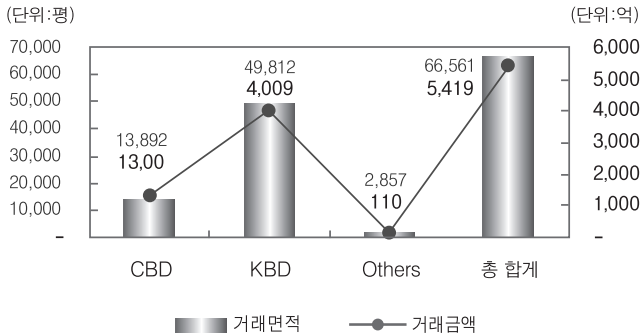
• 1천평 이하 규모 빌딩으로 매각이 이루어진 사례로는 BTC정보통신(412평)과 심텍사옥(941평) 등이 있었으나 조사대상에서는 제외됨.

# Ⅲ. 오피스 매각 시장 동향

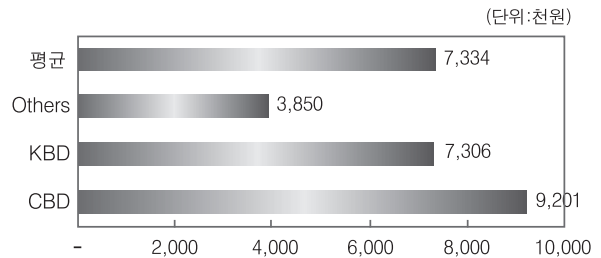
## 매각시장 2 매각사례 분석 및 전망

- 매매사례 12건 중 9건이 강남권역 소재 빌딩으로 나라중금, 우리종합금융빌딩, 세종증권빌딩 등 9,000-10,000평 규모의 빌딩의 평당 매각가는 최소 800만원에서 최고 930만원까지 평균 약 880만원 수준으로 거래가 성사된 것으로 판단됨. 이는 작년 하반기 남대문대우빌딩 및 코어세스 빌딩 등이 평균 약 850만원 수준에 비해 평당 30만원 이상 상승된 것으로, 안정적인 수익률을 보장하는 투자처로서의 오피스 매매시장에 대한 시장의 수요를 보여준 것으로 판단된다.

1사분기 거래 분석



매각 평단가



- CBD의 평당 매각가 920만원원은 싱가포르투자청이 매입한 코오롱빌딩과 무교빌딩의 평균 평단가이며 매물이 실종된 현 도심 오피스 시장의 매매시세를 보여주는 것으로 판단됨. 모건스탠리의 경우 약 2년 6개월 간의 빌딩 보유를 통해 초기 매입가 대비 평균 30%의 처분수익을 얻은 것으로 조사됨.
- 1사분기에 매매사례가 없었던 YBD에서는 한국투자신탁, 대한투자신탁의 M&A에 따른 매각설이 시장에 흐르고 있는 반면, MOU를 이미 체결한 GE캐피탈의 브릿지증권빌딩 인수시점이 시장의 주목을 받고 있다. 또한 매각협상이 마무리에 있음을 공개적으로 공포한 한나라당 당사 역시 2사분기 여의도 오피스 매매시장의 주요 이슈가 될 전망이다.
- 단일 빌딩 매각과는 별도로 아파트형 공장등을 분양받는 사례(엠텍비전, 월드메르디앙 3층 1,300평)가 증가하고 있는 것으로 조사되었음. 저렴한 분양가와 쾌적한 환경, 원자재 및 인력조달의 편리성, 이업종간의 교류가 원활한 집적효과 등으로 인하여 구로 디지털산업단지('G-벨리')로의 기업이전 현상은 2사분기에도 꾸준히 증가할 것으로 예상된다.

## 분양시장 1 시장 동향

### ■ 조사 대상 및 내용

- 1994년 이후 서울 및 수도권(분당, 일산)을 중심으로 공급된 1,000평 이상 오피스 빌딩 31개에 대한 공급량 및 분양 사례를 분석

### ■ 주요 분양 사례

(단위 : 천원/평)

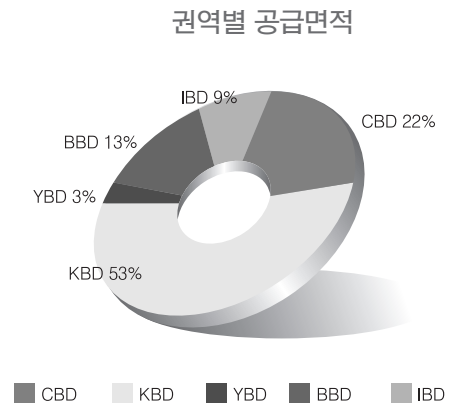
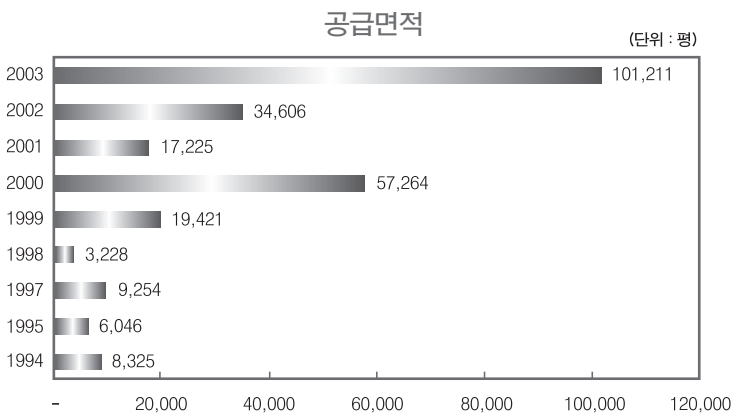
분양시기	권역	건물명	소재지	규모	연면적(평)	평당분양가	준공시기
1994년 7월	CBD	총정타워	서대문구 총정로	B6/15F	8,325	6,500	1996년 7월
1995년 2월	KBD	미진프라자	강남구 역삼동	B6/22F	6,046	10,000	1996년 6월
1997년 2월	CBD	우리빌딩	중구 봉래동	B7/18F	9,254	6,900	1998년 9월
1998년 2월	KBD	송촌빌딩	강남구 역삼동	B6/19F	3,228	8,500	1999년 5월
1999년 8월	KBD	아남타워	강남구 역삼동	B6/20F	13,335	7,500	2000년 5월
1999년 10월	KBD	대림아크로빌딩	강남구 도곡동	B6/32F	6,086	6,500	1999년 12월
2000년 3월	KBD	현대R&B	송파구 신천동	B7/27F	9,612	6,500	2001년 5월
2000년 3월	KBD	로즈데일	강남구 수서동	B8/20F	29,515	6,000	2000년 8월
2000년 4월	YBD	익스콘벤처타운	영등포구 여의도동	B7/11F	7,965	5,800	2001년 7월
2000년 5월	CBD	대우디오센터	중구 중림동	B5/15F	10,172	5,950	2001년 7월
2000년 5월	KBD	아이리츠빌딩	강남구 역삼동	B3/15F	2,748	6,400	2002년 2월
2001년 9월	KBD	두산랜드마크타워	강남구 역삼동	B8/23F	14,477	7,000	2004년 8월
2002년 4월	KBD	천지빌딩	강남구 역삼동	B5/21F	7,560	8,000	2002년 12월
2002년 4월	BBD	오너스타워	분당구 수내동	B4/12F	4,295	4,200	2004년 3월
2002년 5월	CBD	광화문 오피시아	종로구 신문로 2구역	B6/23F	19,038	8,800	2005년 4월
2002년 5월	IBD	굿모닝 법조타운 1	일산구 장항동	B1/10F	1,705	5,600	2003년 7월
2002년 12월	KBD	한승아스트라 I	서초구 서초동	B3/15F	2,008	13,500	2004년 10월
2003년 1월	IBD	동문굿모닝타워 1	일산구 백석동	B3/10F	10,182	3,200	2005년 5월
2003년 1월	BBD	신영팰리스타워	분당구 서현동	B3/12F	3,100	5,300	2004년 6월
2003년 1월	BBD	코포모타워	분당구 수내동	B4/12F	4,400	4,500	2004년 2월
2003년 3월	BBD	동부루트	분당구 수내동	B5/12F	4,569	4,500	2004년 12월
2003년 4월	BBD	아미고타워	분당구 야탑동	B7/8F	16,397	4,800	2003년 4월
2003년 5월	IBD	굿모닝법조타운 2	일산구 장항동	B1/10F	1,705	5,800	2004년 3월
2003년 5월	IBD	동문굿모닝타워 2	일산구 백석동	B3/10F	9,771	3,500	2005년 8월
2003년 9월	KBD	금강타워	강남구 역삼동	B6/21F	7,506	12,000	2004년 8월
2003년 9월	KBD	리치타워	강남구 삼성동	B4/18F	3,056	13,700	2005년 12월
2003년 9월	KBD	시티스케이프	서초구 서초동	B2/15F	2,743	14,200	2005년 7월
2003년 10월	KBD	인터밸리 24	강남구 역삼동	B8/22F	24,313	10,900	2007년 3월
2003년 11월	CBD	바비앵III	중구 의주로 1가	B5/19F	9,466	9,000	2006년 12월
2003년 12월	KBD	한승아스트라 II	서초구 서초동	B3/15F	2,000	14,000	2005년 3월
2003년 12월	KBD	로센터	서초구 서초동	B3/12F	2,003	12,000	2003년 12월

- 분당은 BBD, 일산은 IBD로 권역을 분류함.
- 오피시아와 로즈데일의 경우 오피스텔을 제외한 오피스 분양 면적은 각각 7,365평, 11,000평으로 조사됨

# IV. 오피스 분양 시장 동향

## 분양시장 2 분양사례 분석 및 전망

- 1994년 이후 현재까지 오피스 분양상품은 31개동 25만6천평이 거래되었으며, 분양시기의 연도별로는 2003년 10만평 (39.4%), 2002년 5만7천평 (22.3%), 2002년 3만4천평 (13.5%) 등의 순으로 조사되었으며, 최근 부동산 특채 시장으로 분양 상품이 주목을 받음에 따라 2003년 하반기 이후 급속히 공급되어 이전년도에 비해 3배 가량 공급이 증가하였음.



- 1994년 도심권역 충청타워 이후부터 오피스 분양상품이 특채상품으로 시장에 공급됨에 따라 나머지 여력이 있는 강남권역과 신도시인 분당과 일산권역이 분양상품의 주 공급원 역할을 담당하였음. 특히 2003년에 집중 공급된 분당권역의 경우 신영팰리스타워, 동부루트, 코포모타워, 아미고타워 등 시장에서 잇달아 분양에 성공한 것으로 조사되었음.
- 2003년 10.29 부동산 종합대책 이후 주거용 수익상품을 대체할 신규 투자처로 오피스 분양상품이 주목을 받고 있는 가운데 최근 강남 테헤란로를 중심으로한 섹션형 오피스분양상품인 금강타워(7,506평)와 한신인터밸리(24,313평)의 분양실적이 호조를 이루고 있는 것으로 조사되었음. 이는 판교 및 동탄 신도시의 토지보상 시작 후 개인들의 몫짓돈이 빌딩 매각시장에 유입되면서 임대수익을 목적으로한 분양상품이 안정적인 투자처로 인식되었기 때문으로 판단되며, 고액 개인 투자자에서부터 중소기업법인, 학교법인까지 고객층이 점차 다양해지고 있는 것으로 조사됨.
- 오피스분양상품으로는 대형 물량인 두산랜드마크타워(14,477평)과 금강타워(7,506평)가 금년 하반기에 준공됨에 따라 오피스 분양상품은 오피스시장의 임대가격과 공실률에 영향을 미칠 것으로 예상되며, 금년 이후에도 서울의 기타지역(상암동, 구로, 신림동 등)과 수도권역 (일산 장항동 : MBC PJT, 청원건설 PJT 등)을 중심으로 신규 공급이 연이을 것으로 전망됨.

- 자산운용업법은 기존의 증권투자신탁업법, 증권투자회사법, 신탁업법, 보험업법으로 산재되어 있는 자산운용에 관한 법을 통합한 법이다. 이 법은 선진화된 규제원칙을 채택하고, 자산운용산업에 다양한 펀드를 제공함으로써 자산 투자의 새로운 기회를 부여하기 위해서 제정된 것이다. 이러한 간접투자펀드에는 증권, 파생상품, 실물펀드 등 다양한 펀드가 가능한데 이 중에서 펀드채산을 부동산에 투자하는 부동산펀드가 시장의 주목을 받고 있다.
- 재정부 차관회의를 통과한 간접투자자산운용업법 시행령은 리츠(REITs)와 부동산투자신탁, 자산담보부증권(ABS)과 주택저당증권(MBS) 등으로 한정되어 있는 국내 부동산투자에 대한 새로운 투자수단을 제공하게 된다. 리츠와 은행에 의한 부동산투자신탁에 밖에 투자할 수 없었던 일반인에게 다양한 형태의 부동산 투자를 가능케 하는 간접투자자산운용법 시행령 제정안에 대하여 소개하고자 한다. (2004.3.11 재정부 보도자료)

## 부 록 1 제정 요강

### 1) 간접투자자산운용업법 적용제외 대상

- 간접투자에는 해당되지만, 특수성이 인정되거나 별도 입법체계를 갖추어서 간접 투자행위를 하는 자는 이법 적용을 배제
  - 자산유동화에관한법률에 의한 유동화전문회사, 부동산투자회사법 등에 의한 부동산투자회사 및 선박 투자회사, 산업발전법등에 의한 CRC, 창업투자회사 및 조합등

### 2) 자산운용 대상 확대

- 투자대상이 될 수 있는 파생상품 범위와 관련 선물, 옵션, 스왑 등에 대한 투자를 허용하되 장외파생상품의 경우에는 신용파생을 제외하고 허용
- 투자증권의 범주에 포함되지 않는 지분이나 수익권, 지상권등 부동산 및 실물 자산과 연계된 권리등도 포함 (NPL 등 금융기관이 보유하고 있는 금전채권, 신탁업법 등에 의해 발행된 신탁의 수익권, 창투조합 등 조합지분 등)

### 3) 자산운용상 규제 완화

- 코스닥시장에서도 인덱스 펀드 구성이 가능하도록 코스닥 종목도 시가총액 비중 까지 투자할 수 있도록 허용 (거래소시장의 경우에는 시가총액 비중까지 투자가 기 허용됨)
- 자산운용회사의 계열사 주식에 대한 펀드별 투자한도(펀드채산의 10% 이내)를 개선
  - 인덱스 펀드 구성이 가능할 수 있도록 개별 계열사 주식이 시가총액에서 차지하는 비중까지 투자를 허용
  - 투자한도 확대에 따라 추가로 보유하게 되는 주식에 대한 의결권은 중립적으로 행사(Shadow Voting)토록 개선

## 4) 자산운용회사 직접판매 허용시기 및 방법

직접판매 허용시기와 관련하여 법 시행일 2년 이후부터 허용

직접판매 방법과 관련하여 본점에 의한 판매로 한정하고 컴퓨터통신, 우편 및 전화 등에 의한 판매를 허용

## 5) 판매행위 준칙 제정 등 관련

- 판매행위시 준수해야 하는 판매행위준칙에 포함되어야 할 사항
  - 원금보장등 투자자에게 오해를 줄 수 있는 행위 및 대출 등과 연계하여 판매를 권유하는 행위등 불공정한 행위 금지
  - 투자자 보호를 위해 투자자에게 약관, 투자설명서에 기재된 내용을 충분히 설명하고 투자위험등의 고지의무를 부과

## 6) 펀드환매와 관련된 사항

- 환매연기가 가능한 경우를 법령에서 명확하게 반영하고 자산운용회사가 선관주의에 따라 환매연기를 결정토록 개선
  - 자산매각이 불가능하여 실적배당원칙을 준수할 수 없는 경우 (증권시장의 폐쇄 및 휴장등으로 거래가 정지되는 경우 등)
  - 투자자간 형평성등을 저해할 우려가 있는 경우 (펀드자산의 공정한 평가가 곤란하여 환매청구에 응하는 것이 투자자의 이익을 저해할 우려가 있는 경우등)

## 7) 기타

- 투자자문 및 일임대상 자산 확대
  - 자산운용회사 및 증권회사가 겸영하는 경우 자문 및 일임대상을 파생상품 및 부동산으로 확대
  - 펀드 운용업을 담당하지 않은 전업 투자자문사에 대해서는 파생상품으로 확대
- 은행 및 보험사 관련 이해상충방지 체계등
  - 자산운용업무와 이해상충이 있는 업무에 대한 직원과건 및 일정기간의 전보제한기간 설정
  - 은행법 또는 보험업법에 의한 업무와 간접투자증권의 판매업무를 연계하여 고객을 차별대우하는 행위 금지

## 부 록 2 입법예고안 수정 사항

### 1) 펀드운용과 관련된 사항

#### 가. 자산운용대상 확대

금전채권에 대한 신탁수익권을 펀드운용대상으로 추가

입법 예고안	수정안
신탁수익권의 기초자산 - 금전, 유가증권, 부동산, 실물자산 등	금전채권 추가

#### 나. 운용전문인력 요건 합리화

자산운용회사의 일반운용전문인력 확보의무 완화(5인→2인)대상을 추가하고 기타 운용전문인력 요건 보완

입법 예고안	수정안
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반운용전문인력 요건 (추가)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부동산간접투자기구 전용 자산운용회사의 경우</li> <li>· 보험회사가 자산운용업무를 전부위탁하는 경우</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산 운용전문인력 요건 · 감정평가사로서 3년이상 경력 · 부동산관련 석사로서 2년 경력등 (추가) (신설)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정평가사로서 5년이상 경력</li> <li>· 부동산관련 석사로서 3년 경력등</li> <li>· 부동산투자회사등에서 부동산 운용업무에 3년이상 종사한 경력</li> <li>· SOC 운용전문인력요건 - 변호사 또는 회계사로서 2년경력등</li> </ul>

### 2) 펀드판매와 관련된 사항

- 사모간접투자기구에 대하여는 판매보수 및 수수료의 한도적용을 배제
  - 현행 입법예고안에는 간접투자기구에 대하여 판매보수 및 수수료한도를 설정  
(판매보수: 간접투자재산의 5/100, 판매수수료: 납입금액의 5/100 등)

### 3) 자산운용회사와 관련된 사항

#### 가. 자산운용회사 허가관련

- 예비허가와 본허가 절차가 중첩되지 않도록 예비허가신청 요건 등을 합리화
  - 예비허가 신청시 자본금, 인력 및 물적시설 관련사항은 이행계획서 제출로 대체
  - 예비허가신청시 제출한 내용이 변경되지 않은 경우 본허가신청서 제출시 제출생략 허용

## 나. 자산운용회사의 고유재산운용 관련

- 자산운용회사의 재무건전성 유지를 위해 투자증권 취득 한도를 자기자본범위 내로 한정하는 등 고유재산운용 제한강화

## 다. 자산운용회사의 수시공시대상 확대

- 자산운용회사의 수시공시대상으로 증자·감자등 재무구조의 변경 및 최대주주·주요주주의 변경 등에 관한 사항을 추가

## 4) 기타 금융기관 관련 사항

### 가. 은행의 원본보전 불특정금전신탁상품 취급 관련

- 불특정금전신탁 중 원본보전상품에 대하여는 신탁업법의 규율을 받도록 함 (원본보전불특정금전신탁: 노후연금신탁(2004. 2월 폐지), 퇴직연금신탁, 개인 연금신탁)

### 나. 보험회사 임직원의 겸직금지 관련

- 보험회사가 자산운용업무의 전부를 외부위탁하는 경우 보험회사 임·직원의 겸직을 허용

## 5) 기타

### 가. 금감위소관 관련

- 실무적이고 구체적인 사항이거나 규정의 탄력적인 적용이 필요한 사항에 대하여는 금감위로 위임
  - 은행, 보험회사 등에 대한 자산운용회사 허가의 주요 출자자 요건
  - 자산운용회사 허가요건 조건 및 허가절차의 구체적인 기준제정
  - 신탁약관 및 정관기재사항, 환매수수료 부과방법 등

### 나. 연기금투자품 관련

- 연기금투자품의 원활한 운용을 위하여 재간접투자기구 투자제한의 예외인정
  - 동일자산운용회사 펀드 50%이상 투자허용
  - 동일펀드 20%이상 투자허용 등

## (주)신영 / (주)신영에셋 회사소개

# SHIN YOUNG ASSET

### 경영이념

신영은 인간이 생활하는 최적의 공간과 장소를 제공한다.

- 고객의 가치창조와 유익을 최우선으로 실천하자.
- 믿음과 신뢰 속에서 무한광대한 성장과 발전을 도모하자.
- 인재의 가치는 존중하고, 투명공정한 기업문화를 정착하자.

### 경영방침

- 회사의 모든 사업기준을 글로벌스탠다드화 하자.
- 시장성, 투명성, 다양성, 문화성에 부합하는 기업이 되자.
- 열정과 긍정적인 사고로 개인과 회사의 역량을 강화하자.

### 비전

- 동업계 최고 대우 전문가집단 양성
- 동업계 최고의 수익성, 안정성 추구
- 21세기 최고의 종합부동산전문기업으로 도약
- 기업이윤의 사회환원 최대화

} 21C 초우량  
종합부동산전문그룹

### 개요

- 회사명 : 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자 : 대표이사 정춘보
- 자본금 : 자본금 50억원 / 자본금 10억원
- 종업원수 : 100명 / 50명
- 사업분야 : 1) 부동산 개발  
2) 부동산 컨설팅  
3) 분양 및 임대 · 용역업  
4) 주택건설 및 분양 · 판매업  
5) 신영부동산정보시스템 (REI-KOREA) 구축 및 운영  
6) 빌딩 메니지먼트사업  
7) 부동산 금융 (REITs)사업
- 설립 : 1984년 4월 신영기업 창립  
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립동기
- 주소 : 서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 3층
- 전화번호 : (대)02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525
- 홈페이지 : <http://www.shinyoung21.com>

# (주)신영에셋 오피스빌딩 임대 실적

2004

- [독섬빌딩] 성동구 성수동 / 7,762평 / B4, 15F (진행중)
- [진로발효사옥] 강남구 신사동 / 6,350평 / B4, 17F (진행중)
- [개풍빌딩] 성동구 성수동 / 3,456평 / B2, 10F (진행중)
- [남영아파트형공장] 성동구 성수동 / 2,552평 / B2, 8F (진행중)
- [중부빌딩] 강남구 대치동 / 1,876평 / B3, 9F (진행중)
- [인성빌딩] 광진구 광장동 / 3,188평 / B4, 8F (진행중)

2003

- [교보강남타워] 서초구 서초동 / 28,102평 / B8, 25F
- [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 13,098평 / B6, 27F
- [배재정동빌딩] 중구 정동 / 10,967평 / B4, 12F
- [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 3,730평 / B3, 12F
- [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 3,710평 / B4, 12F
- [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 4,579평 / B4, 19F
- [리버타워] 영등포구 여의도동 / 20,176평 / B7, 37F
- [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 9,403평 / B4, 11F
- [대우통신빌딩] 성남시 분당구 / 7,207평 / B6, 12F

2002

- [역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 10,557평 / B6, 20F
- [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 12,233평 / B6, 20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 4,802평 / B2, 12F
- [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,208평 / B7, 20F
- [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 3,935.3평 / B6, 15F
- [신영타워] 강남구 역삼동 / 3,874평 / B6, 15F
- [로지트빌딩] 경기도 성남시 분당구 수내동 / 2,999평 / B2, 12F

2001

- [ASEM TOWER] 강남구 삼성동 / 2,774평 / B4, 41F
- [POSCO 빌딩] 강남구 대치4동 / 713평 / B4, 31F
- [코트라빌딩] 서초구 연곡동 / 329평 / B6, 12F
- [충정타워] 서대문구 충정로 3가 / 538평 / B6, 15F
- [금세기빌딩] 중구 을지로 1가 / 3,917평 / B4, 13F

2000~1999

- [ASEM TOWER] 강남구 삼성동 / 44,485평 / B4, 41F

1998

- [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 27,528평 / B6, 20F
- [아주빌딩] 동강남구 역삼동 / 6,910평 / B6, 20F
- [나라종합금융] 서초구 서초동 / 9,049평 / B7, 22F

1997

- [예총예술인회관] 양천구 목동 / 11,880평 / B5, 20F

1996

- [충정타워] 서대문구 마포로 / 8,352평 / B6, 15F
- [한빛웰니스] 송파구 신천동 / 12,054평 / B6, 22F
- [조선내화사옥] 성남시 신천동 / 12,054평 / B4, 12F
- [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 4,158평 / B7, 15F

1995

- [동양타워빌딩] 영등포구 당산동 / 8,793평 / B6, 20F
- [보전빌딩] 강남구 논현동 / 7,977평 / B5, 15F
- [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 2,457평 / B2, 15F
- [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 1,546평 / B2, 10F
- [금하빌딩] 강남구 청담동 / 9,846평 / B6, 18F
- [군자빌딩] 강남구 대치동 / 8,775평 / B6, 20F
- [대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 3,575평 / B4, 7F
- [방배빌딩] 서초구 방배동 / 5,641평 / B5, 9F
- [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 5,224평 / B6, 12F
- [육성빌딩] 서강남구 역삼동 / 1,795평 / B4, 13F
- [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 1,375평 / B4, 10F
- [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 1,404평 / B3, 7F

[www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)



(주)신영에셋  
ASSET

SHIN YOUNG

서울특별시 강남구 삼성동 159-1 아셈타워 3층

TEL : 6001-2700 | FAX : 6001-2727

대표이사 정춘보