

---

Office Market Report  
**OFFISCOPE**

---

Third Quarter 2015

**3<sup>rd</sup>**

## 오피스 시장 동향 보고서

오피스 시장 Trend 오피스 시장 캘린더

오피스 임대시장 동향 조사개요 및 빌딩 등급 분류 / 임대시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향 매매시장 분석 및 전망

오피스 분양시장 동향 분양시장 분석 및 전망

부록 신규 부동산펀드 설정 현황 / 6대 광역시 오피스 임대시장 현황 / 해외 오피스 시장 동향

## COMPANY OVERVIEW

- 회사명** • 주식회사 신영 / 주식회사 신영에셋
- 대표자** • 대표이사 정춘보
- 자본금** • 자본금 100억원 / 자본금 50억원
- 종업원수** • 180명 / 110명
- 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 매니지먼트사업  
7) 부동산 금융사업 (REITs)
- 설립** • 1984년 4월 신영기업 창립  
1989년 3월 23일 법인으로 전환 설립등기
- 주소** • 서울특별시 강남구 영동대로 517, 3층(무역센터 아셈타워)
- 전화번호** • 신 영 : (대) 02-6001-2500, (FAX) 02-6001-2525  
신영에셋 : (대) 02-6001-2712, (FAX) 02-6001-2727
- Website** • [www.shinyoung21.com](http://www.shinyoung21.com) / [www.syasset.com](http://www.syasset.com) / [www.rei-korea.com](http://www.rei-korea.com)



# CONTENTS

www.syasset.com

---

## 2015년 3/4분기 오피스 시장 동향 보고서

---

<b>오피스 시장 Trend</b>	02	오피스 시장 캘린더
<b>오피스 임대시장 동향</b>	04	조사 개요 및 빌딩 등급 분류
	07	권역별 정보
	15	수급 동향 분석
	21	임대시장 전망(2015년 4/4분기)
<b>오피스 매매시장 동향</b>	22	시장 동향
	23	매매시장 분석(2015년 3/4분기)
	26	매매시장 전망(2015년 4/4분기)
<b>오피스 분양시장 동향</b>	27	시장 동향
	28	신규 분양 사례
	30	준공 사례
	30	분양시장 전망(2015년 4/4분기)
<b>부록</b>	31	신규 부동산 펀드 설정 현황
	32	6대 광역시 오피스 임대시장 현황
	33	해외 오피스 시장 동향

## 1. 오피스 시장 캘린더

- 2015년 3/4분기 서울시 오피스시장에서 일어났던 주요 매입/매각 현황, 임대차계약 체결, 기업 이전, 신축 빌딩 준공, 정부 정책 및 업계 동향 등 오피스시장과 관련된 내용을 일자별로 요약하였음

일 자	구 분	내 용	비 고
2015. 7. 3	매매	한국토지주택공사(LH)는 분당구 정자동에 위치한 본사 사옥을 서울대학교병원에 매각하였음	종전부동산 매각 사례
7. 3	펀드	하나자산운용은 용산구 동자동 소재 센트레빌 아스테리움 용산 오피스 부분의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	LS네트웍스 5년간 책임 임차
7. 7	동향	한화갤러리아타임월드와 HDC신라면세점은 오는 12월 신규 면세점을 오픈할 예정임	중소·중견기업 제품 판매 확대 계획
7. 8	동향	롯데그룹 계열 부동산개발회사인 롯데자산개발은 대기업 계열사 중 처음으로 주택임대관리사업에 진출할 예정임	동대문구 신설동 소재 주거용 오피스텔 대상
7. 10	펀드	이지스자산운용은 롯데마트 3개점의 매입, 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	제주, 인천 항동, 대전 대덕점
7. 14	정책	'뉴스테이법'으로 불리는 '임대주택법 전부 개정법률안'이 국회 국토교통위원회 전체회의에서 통과되었음	민간임대주택에 관한 특별법으로 명칭 변경
7. 17	이전	신세계그룹의 IT 서비스 기업인 신세계아이앤씨는 서울 구로구 구로동에서 중구 회현동 소재 프라임 타워로 본사를 이전하였음	서울기타지역 → CBD
7. 20	준공	개인자산가가 수익 목적으로 신축한 강남구 테헤란로 소재 화남빌딩이 준공되었음	B3/15F, 연면적 5,000㎡
7. 20	준공	유기개발이 시행한 테헤란로 이면도로 소재 삼성동 유기타워가 준공되었음	B5/15F, 연면적 6,447㎡
7. 22	매매	이디야커피는 실사용 목적으로 강남구 논현동 소재 엘크루빌딩을 바비엔데코레로부터 매입하였음	거래금액 485억원, 거래면적 10,571㎡
7. 24	준공	송파구 문정동 소재 문정법조프라자가 준공되었음	오피스 분양 상품 준공 사례
7. 24	준공	분당구 백현동 판교 중심상업지역 내 현대백화점 판교점이 준공되었고, 일부 면적이 업무 시설로 공급되었음	업무시설 지상 7~13층
7. 28	동향	에스크베리타스자산운용이 AV자산운용으로 사명을 변경하였음	대체투자 강화 계획
7. 30	펀드	삼성SRA자산운용은 미국 콜로라도주 소재 오피스빌딩 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	사학연금, 성담 등 투자
7. 30	동향	BNK금융그룹이 GS자산운용을 자회사로 편입하여, 사명을 'BNK자산운용'으로 변경할 예정임	부산은행, 경남은행 등이 계열사
7. 31	매매	서초구 반포동 센트럴시티 인근에 위치한 송원빌딩이 개인자산가에게 매각되었음	344억, 10,518㎡
8. 3	리테일	세종시 점점인 공주시 반포면 봉곡리에 '세종유로아울렛'이 건립될 예정임	B1/3F, 연면적 27,060㎡
8. 7	이전	KB생명과 KB투자증권 등 KB금융그룹 일부 계열사가 동여의도에 소재한 여의도POBA빌딩으로 이전할 예정임	연내 이전 목표
8. 11	매매	강남구 봉은사로 소재 SH타워가 개인자산가에게 250억원에 매각되어 소유권 이전 등기를 완료하였음	B5/15F, 4,024㎡
8. 12	매매	강남구 역삼로 소재 로케트전기 역삼동사옥이 법원 경매를 통해 개인자산가에게 매각되었음	B4/9F, 7,613㎡
8. 14	개발	서울시는 건축위원회에서 남대문로5가 도시환경 정비사업 심의를 통과시켰으며, 향후 지상 28층 규모의 쌍둥이 빌딩으로 개발될 예정임	연면적 125,386㎡

일 자	구 분	내 용	비 고
2015. 8. 20	이전	강남구 대치동 삼성생명대치타워에 입주해 있던 SK하이닉스 서울사무소가 분당구 정자동 소재 그룹 계열사인 SK C&C 소유의 SK-U타워로 이전하였음	KBD → BBD
8. 24	이전	국가인권위원회는 서울시청 인근 소재 금세기빌딩에서 중구 저동 백병원 인근에 위치한 나라키움저동 빌딩으로 사무실을 이전할 예정임	11~15층 사용
8. 27	펀드	노무라이화자산운용은 강남구 논현동 소재 에메이징타워의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	매입후 증축 및 리모델링 예정
8. 27	매매	티맥스소프트는 실사용 목적으로 분당구 금곡동 소재 종전부동산인 한전KPS사옥을 매입하였음	B3/17F, 거래면적 27,622㎡
8. 27	펀드	에프지자산운용은 미국 뉴욕 맨하탄 소재 오피스빌딩의 매입, 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	교직원공제회 투자
9. 1	동향	사무공간 컨설팅 기업인 리저스의 한국지사인 리저스코리아는 서울역 앞에 위치한 서울시티타워에 비즈니스센터인 '서울시티타워센터'를 오픈할 계획임	15번째 매장 10월 1일 오픈
9. 4	펀드 매매	키움투자자산운용은 성동구 도선동 소재 코스모타워의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	거래면적 20,502㎡ 거래금액 695억원
9. 8	펀드	삼성에스알에이자산운용은 미국 시카고 'BMO 해리스 은행'의 본사가 입주한 오피스빌딩의 매입, 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	약 3,800억원 규모 삼성 금융계열사 투자
9. 11	동향	한국공인중개사협회는 자체 개발한 모바일 부동산 애플리케이션인 '모바일 케이렌(K-REN)'을 내달부터 서비스할 예정임	'한국부동산거래정보망' 과 연동
9. 14	펀드	에프지자산운용은 호주 국세청이 입주하는 호주 멜버른 인근의 오피스빌딩을 매입 하기 위한 부동산 펀드를 설정하였음	호주 국세청 10년간 장기 임차
9. 18	이전	서울 시내면세점 특허를 획득한 하나투어가 본사를 중구 을지로2가 소재 파인애비뉴 B동으로 이전하였음	기존 사옥 면세점으로 리모델링
9. 23	펀드	하나자산운용은 세종시 종촌동 소재 세종몰리브스가 내 멀티플렉스(CGV)의 매입, 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	2015년 11월 개관 예정
9. 25	매매	한국전력공사는 강남구 영동대로 소재 본사를 현대차컨소시엄(현대자동차, 현대모비스, 기아자동차)에 매각을 완료하였음	본관동(60,820.15㎡) 등 8개 건물 함께 매각
9. 28	준공	CJ제일제당이 사옥 및 R&D 용도로 신축한 광고 테크노밸리 소재 CJ BLOSSOM PARK(CJ 온라인 R&D센터)가 준공되었음	이천(제약/사료기술), 강서구(바이오기술), 구로구(식품) 연구소 통합
9. 30	매매 리츠	에스티엑스는 강남구 도곡동 소재 R&D센터를 퍼시픽투자운용이 설립한 리츠에 매각하였음	바디프랜드 임차
9. 30	펀드	제이비자산운용은 분당구 아탑동 소재 분당 IDC센터의 매입 및 운영을 위한 부동산 펀드를 설정하였음	총 480억 규모 호스트웨이 계속 임차
9. 30	매매	하나자산운용은 강남구 테헤란로 소재 그레이스타워를 1,595억원에 매입하여 소유권 이전 등기를 완료하였음	B6/20F, 24,530㎡

## 1. 조사개요 및 빌딩 등급 분류

### ■ 조사 대상 및 내용

서울 및 분당에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상 또는 10층 이상의 880개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

### ■ 조사 기간 2015년 7월 1일 ~ 2015년 9월 30일

### ■ 조사 권역

#### 서울시 3대권역 + 기타권역

- 서울시는 크게 3대 권역과 3대 권역 이외의 기타권역으로 구분됨

**CBD** (Central Business District) : 종로, 을지로 일대 도심

**KBD** (Kangnam Business District) : 테헤란로와 강남대로를 중심으로 한 강남 일대

**YBD** (Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역

**Others** (3대권역 이외의 서울지역) : 한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서

#### 분당권역

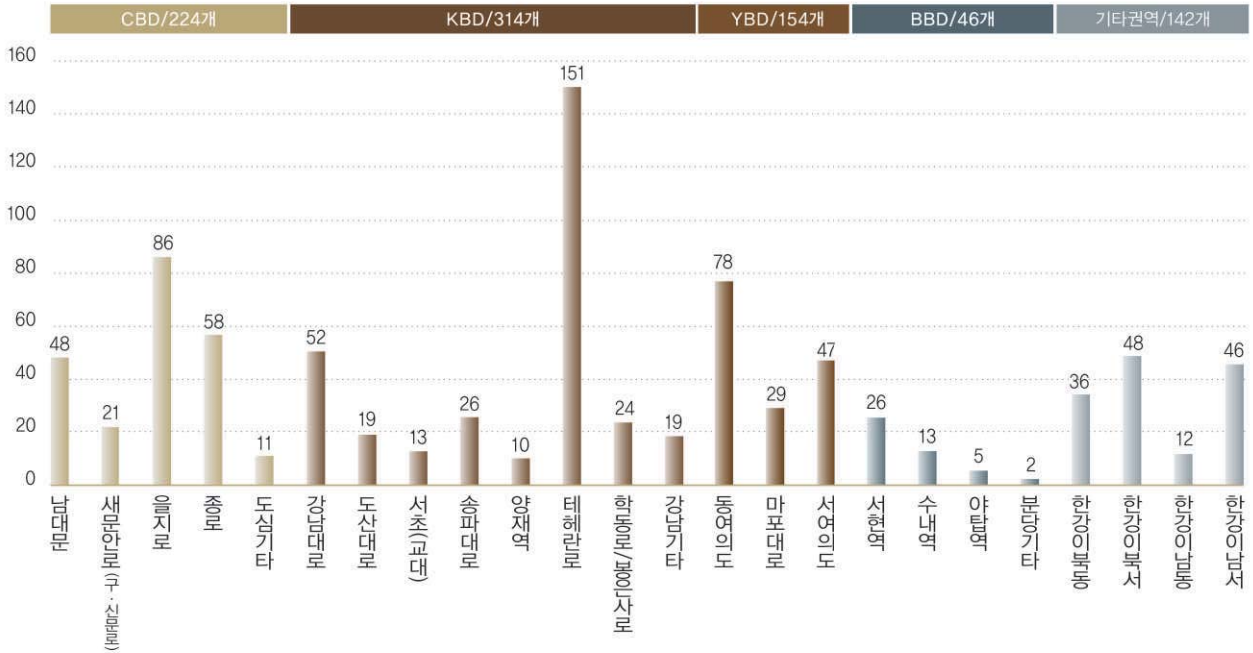
**BBD** (Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역



권역	세분권역
CBD   도심권역	종로, 을지로, 새문안로(구, 신문로), 남대문로, 태평로
KBD   강남권역	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동로/봉은사로
YBD   여의도권역	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others   기타권역	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD   분당권역	수내역, 서현역, 야탑역 일대

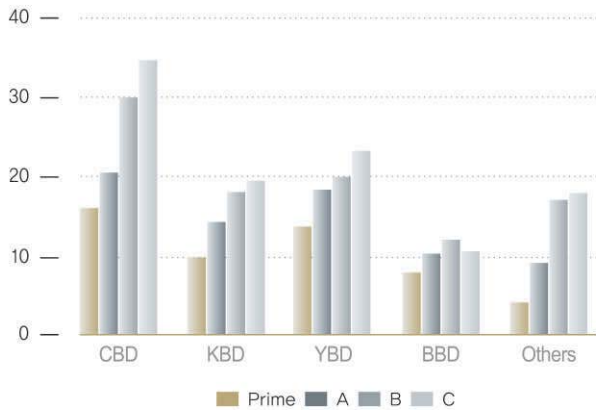
### 조사 빌딩 개수

(단위:개)



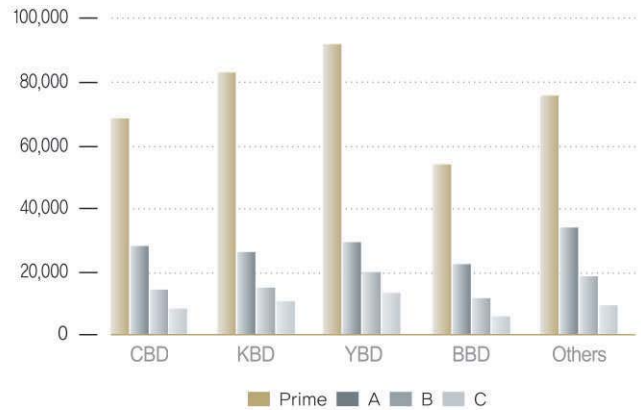
### 평균 건축연수

(단위:년)



### 평균 건축 연면적

(단위:m²)



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

### 보고서 관련 용어 정의

#### 전세환산가

• 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

#### 보증부월세와 전월세의 구분 기준

• 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부월세로 구분  
 • 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

## 1. 조사개요 및 빌딩 등급 분류

### ■ 빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준인 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4개의 등급으로 분류한 것임
- 본 보고서에서는 조사 여건을 고려하여 건축연면적, 월세, 지하철까지의 도보 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음

구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

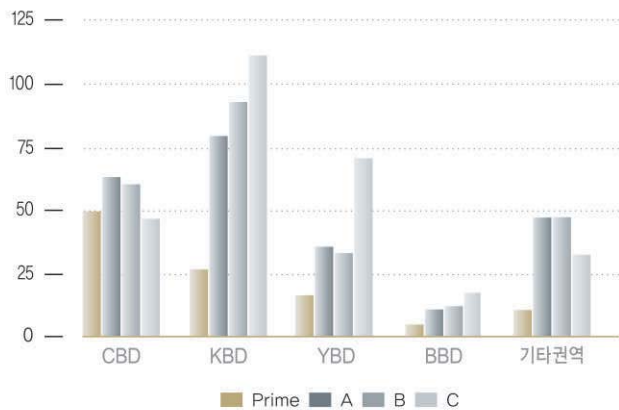
### ■ 등급 분류 기준

- 항목별 가중점수를 합산한 최종 점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

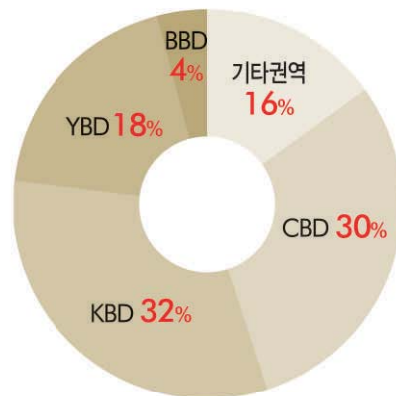
구분	Prime 등급	A 등급	B 등급	C 등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 도보 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

### 오피스 등급 분포

(단위:개)



### 오피스 면적 분포



## 2. 권역별정보 (Central Business District)

### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.8 (0.4%p△)	7,796 ( - )	719.7 ( - )	70.4 ( - )	31.6 (0.1%△)	12.1 ( - )
Prime	9.1	10,845	963.8	98.4	39.9	12.1
A	12.0	8,096	741.0	73.8	32.5	12.2
B	5.3	6,356	588.3	58.4	28.0	12.5
C	4.0	5,785	584.2	49.2	25.4	11.7

임대  
가

전세환산가와 월세는 전분기와 동일한 수준으로 보험세를 나타내고 있음. 전반적인 임대료 동결추세에 더해, 연중반에 공급된 다수의 입찰 매물의 거래가 지연되면서 소유주 변경후 호가 변경 사례 역시 별다른 영향을 미치지 못했음. 이에, 연중 가장 낮은 임대료 변동률을 기록하였음

신규 공실빌딩 임대가 수준 : 삼성생명수송타워 임대면적 3.3㎡당 보증금 760천원, 월세 76천원

공  
실  
률

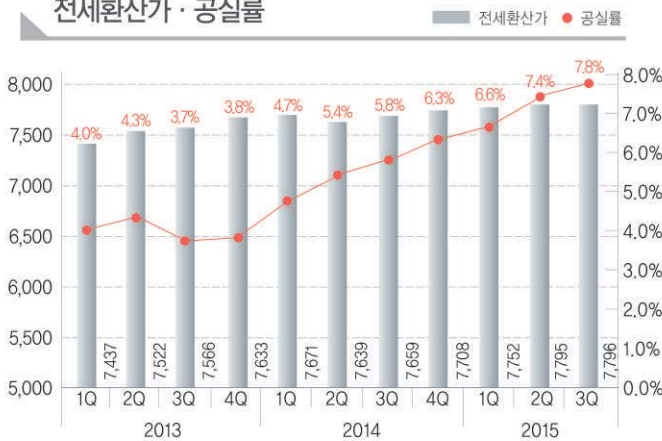
전분기 대비 0.4%p 상승된 7.8%로 조사되었음. 권역 내 대형업체(제일모직)의 디권역 유출로 A등급 빌딩 규모의 대형공실이 공급되었고, 공공기관의 지방 이전(NIA)에 따른 공실 등이 더해지면서 리모델링 관련 단기 이전 수요(하나투어)와 증평 수요(하나은행, 롯데멤버스 등)에도 불구하고 공실률이 8분기 연속으로 상승하였음

주요 공실빌딩 : 광화문 S타워 45,000㎡, 한강대로 T빌딩 41,000㎡, 종로 E타워 37,000㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

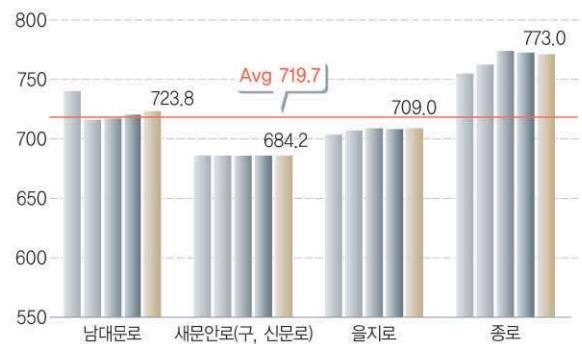
■ 3Q\_14 ■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15

#### 전세환산가 · 공실률



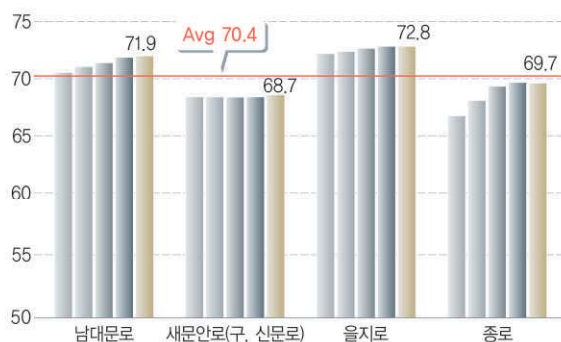
#### 보증금

단위:천원/3.3㎡



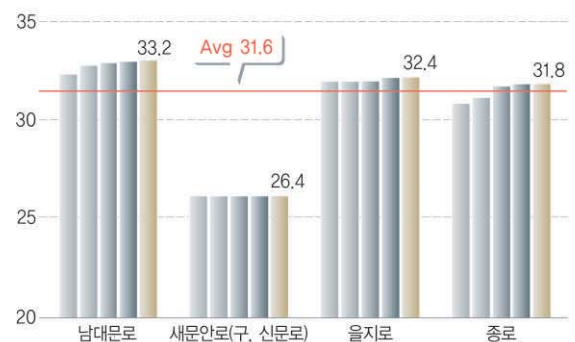
#### 월세

단위:천원/3.3㎡



#### 관리비

단위:천원/3.3㎡



## 2. 권역별정보 (Kangnam Business District)

### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.8 (-)	5,999 (0.1%△)	767.4 (0.3%▽)	59.8 (0.1%△)	28.7 (0.1%△)	15.1 (-)
Prime	5.5	9,128	963.6	77.0	34.2	12.3
A	9.5	6,984	760.4	68.3	32.5	14.2
B	8.8	5,491	726.6	57.5	27.6	15.6
C	6.4	4,902	743.2	51.2	26.0	16.5

임대  
대가

전세환산가는 전분기 대비 0.1% 소폭 상승하였음. 연말 공실 예정분에 대한 호가 인상·인하 사례가 일부 조사되었으나, 이를 제외한 나머지 빌딩들은 타 권역과 마찬가지로 전분기 수준을 유지하였음. 특히, 대표적인 3/4분기 임대조건 조정 빌딩이었던 아셈타워가 정기 인상시기를 연초로 변경하였고, 섬유센터 역시 임대조건을 유지하는 등으로 인해 연중 가장 낮은 상승률을 기록하였음

신규 공급빌딩 임대가 수준 : 화남빌딩 임대면적 3.3㎡당 보증금 850천원, 월세 85천원

매  
개  
신  
사

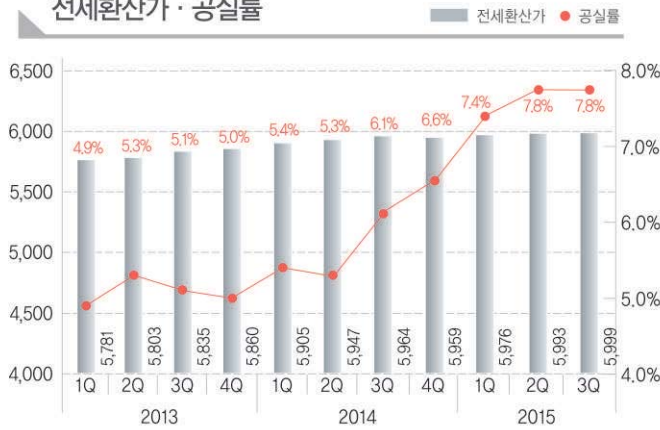
전분기와 동일한 7.8%로 조사되었음. 9월말 삼성동본사의 잔금 납부로 한국전력의 지방이전이 완료되면서 공공기관 지방 이전에 따른 공실 변수가 상당부분 정리되었고, 삼성전자 서울 R&D센터의 준공이 재차 이월되면서 공급 물량이 감소되었음. 반면에 외부 유입 수요(제일모직, 액토스소프트, 삼성정밀화학 등)가 이어지면서 KBD 상승세가 보험세로 전환되었음

주요 공실빌딩 : 선릉역 D빌딩 13,400㎡, 서초대로 D빌딩 15,000㎡, 강남역 S타워 19,000㎡ 등

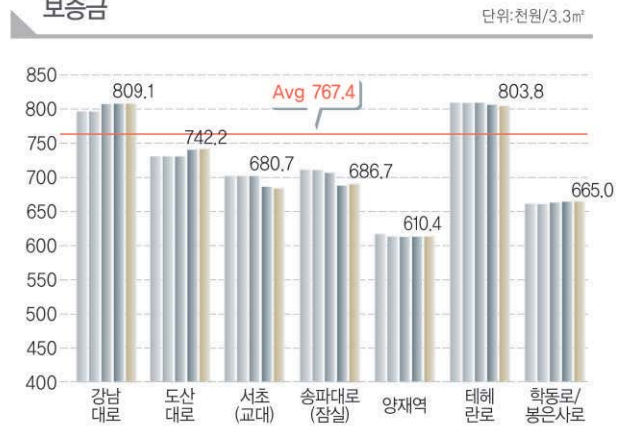
### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_14 ■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15

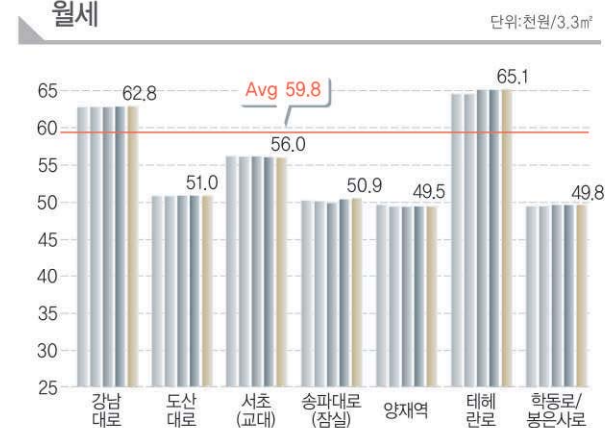
#### 전세환산가 · 공실률



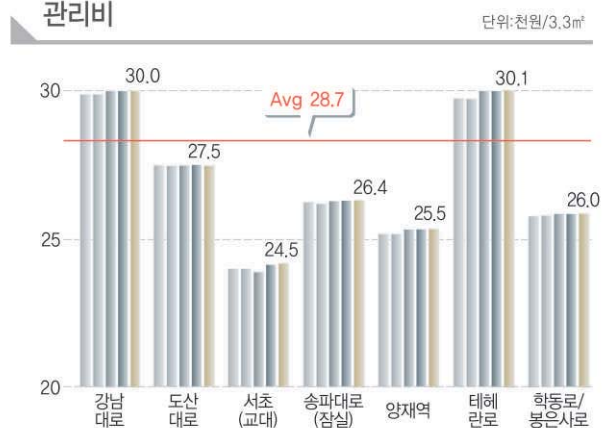
#### 보증금



#### 월세



#### 관리비



## 2. 권역별정보 (Yeouido Business District)

### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	4.7 (0.1%p ▽)	5,280 ( - )	496.6 (0.8%△)	48.4 (0.1% ▽)	24.9 (0.5%△)	12.3 ( - )
Prime	8.2	8,687	807.0	80.7	35.1	12.3
A	4.2	5,940	535.6	53.9	26.7	12.2
B	4.0	5,346	498.3	48.4	25.7	12.3
C	4.4	4,021	398.5	37.4	21.0	12.5

임대  
가

전세환산가는 전분기 대비 변동없이 유지되었음. 여의도 POBA빌딩과 FK타워 등 주요 공실 일부가 감소되면서 공실률이 소폭 하락세로 돌아섰으나, 권역 임대료 수준을 상승 견인할 수 있는 임차 수요의 지속성이 미약한 때문에 임대료 수준은 여전히 보험세를 유지하고 있음

주요 월세 변동 사례 : 동여의도 키움파이낸스센터 6.8% 인상, 마포대로 자람빌딩 0.3% 인상 등

공실  
률

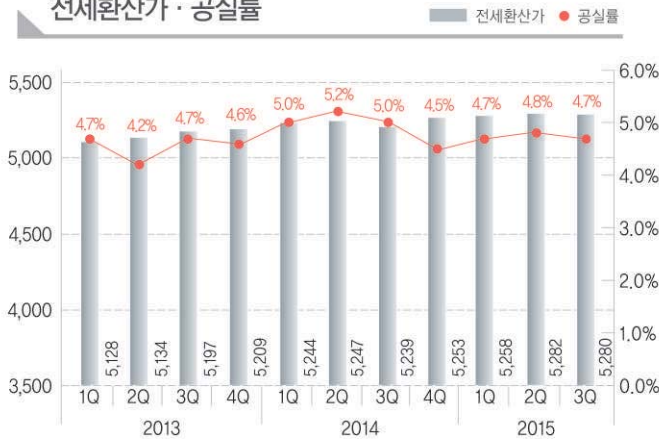
전분기 대비 0.1%p 소폭 하락된 4.7%로 조사됨. YBD 내 대표적인 공실 빌딩인 FK타워와 SIFC의 공실이 권역 내 중평 수요로 일부 해소되었고, KB금융지주 계열사(여의도POBA빌딩)의 타권역 유입 및 면세점 사업자로 선정된 한화그룹의 계열사 임차 수요 등으로 인해 소폭이지만 공실률이 하락세로 전환되었음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 Y증권 23,000㎡, 동여의도 F타워 14,000㎡, 동여의도 H빌딩 13,000㎡ 등

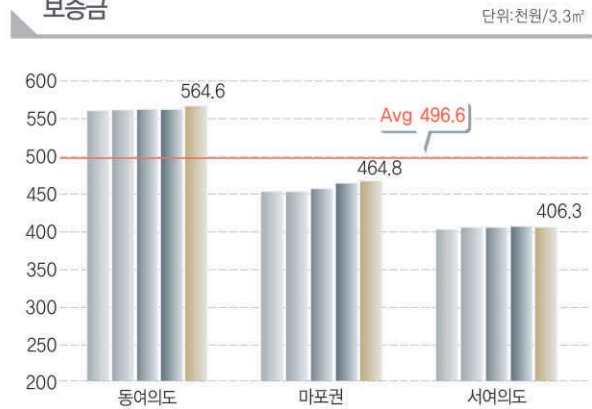
### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_14 ■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15

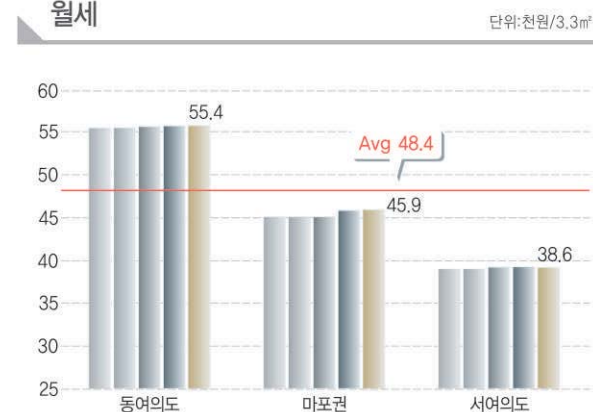
#### 전세환산가 · 공실률



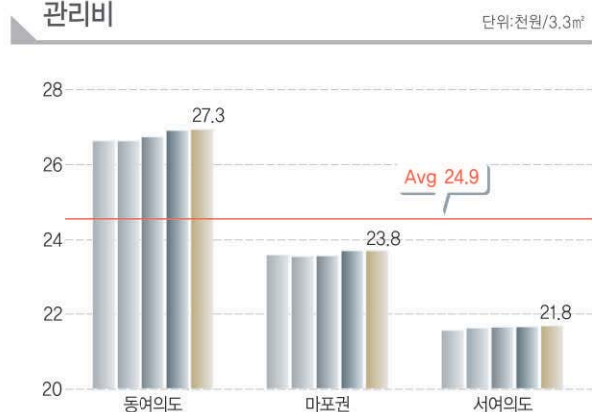
#### 보증금



#### 월세



#### 관리비



## 2. 권역별정보 서울 기타권역(Others)

### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.5 (0.2%p ▽)	4,777 (0.1% △)	512.4 (0.7% △)	43.2 (0.1% △)	24.2 (0.1% △)	12.6 ( - )
Prime	12.4	6,514	612.5	61.2	30.0	12.3
A	10.2	5,361	509.7	48.5	26.7	12.2
B	6.2	4,381	531.4	40.3	22.4	13.3
C	4.1	3,924	453.6	33.7	21.2	12.5

**임대** 전세환산가와 월세 모두 전분기 대비 0.1%씩 소폭 상승되었음. 3대권역과 마찬가지로 신규 공급과 매매로 인한 변수가 별다른 영향을 미치지 못하고 있고, 공실 예정분에 대한 호가 인상·인하 사례만 일부 조사되었음

**대** 주요 월세 변동 사례 : 서대문구 임광빌딩 7.9% 인상, 구로구 디큐브시티 9.1% 인하 등

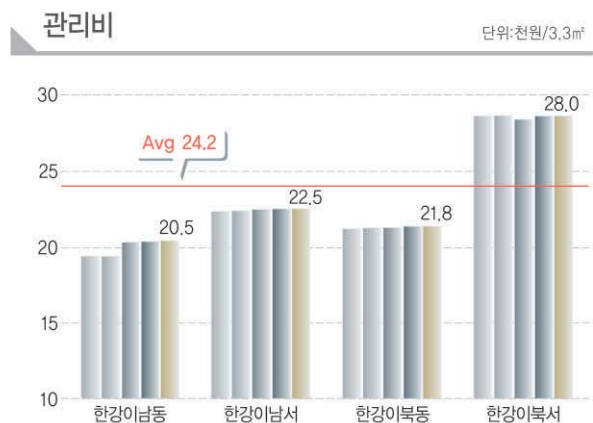
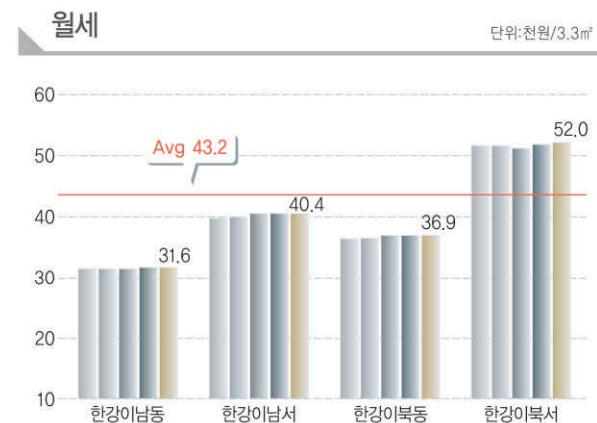
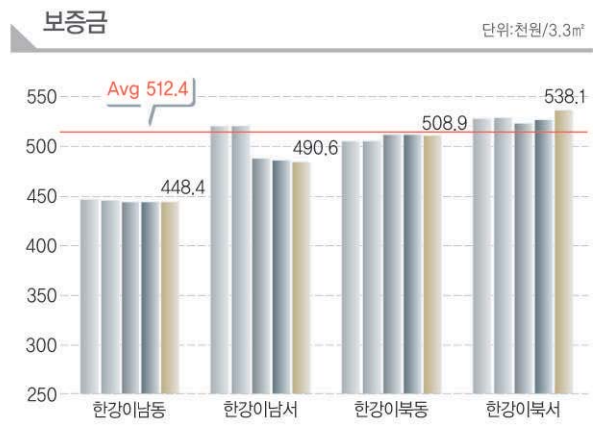
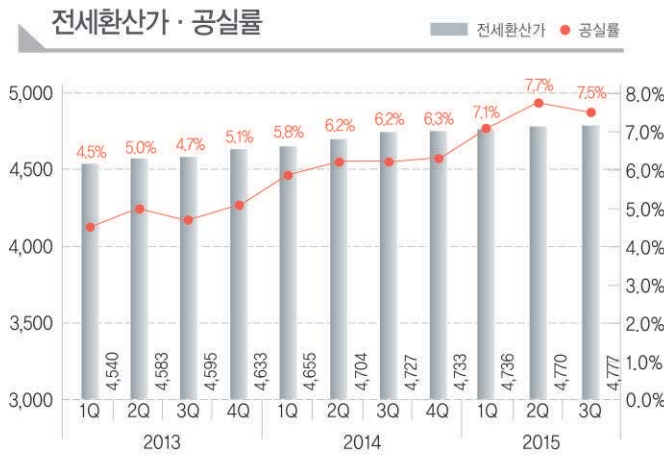
**가**

**공실률** 전분기 대비 0.2%p 소폭 하락된 7.5%로 조사됨. 신규 공급이 주춤한 가운데 한강이북서지역인 용산구와 마포구 소재 신축빌딩 및 중대형 공실 일부가 감소되면서, 2014년 3/4분기 이후 4분기 만에 공실률이 하락세로 전환되었음

**률** 주요 공실 빌딩 : 용산구 T빌딩 28,000㎡, 마포구 Y센터 22,500㎡, 양천구 S빌딩 12,500㎡ 등

### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_14 ■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15



## 2. 권역별정보 (Bundang Business District)

### ■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	8.1 (0.6%p ▽)	4,661 (0.8% △)	471.5 (0.8% △)	41.4 (0.8% △)	23.0 (0.5% △)	12.4 ( - )
Prime	3.2	6,105	555.0	55.0	27.4	12.0
A	14.9	4,813	455.0	42.9	22.2	12.2
B	2.1	4,470	494.3	40.2	23.2	11.9
C	9.4	4,226	431.5	36.9	22.3	13.1

임대  
가

전세환산가와 월세 모두 전분기 대비 0.8%씩 상승되었음. 수내역 소재 도담빌딩이 A등급 빌딩 규모로 리모델링과 증축 공사가 완료되면서 임대시장에 공급되었고, 장기간 공실이 없었던 빌딩 일부가 연말 공실 예정분의 임대호가를 크게 인상하면서 3대권역 대비 다소 높은 상실을 나타냄

리모델링 공급빌딩 임대가 수준 : 도담빌딩 임대면적 3.3㎡당 보증금 420천원, 월세 42천원

공실  
률

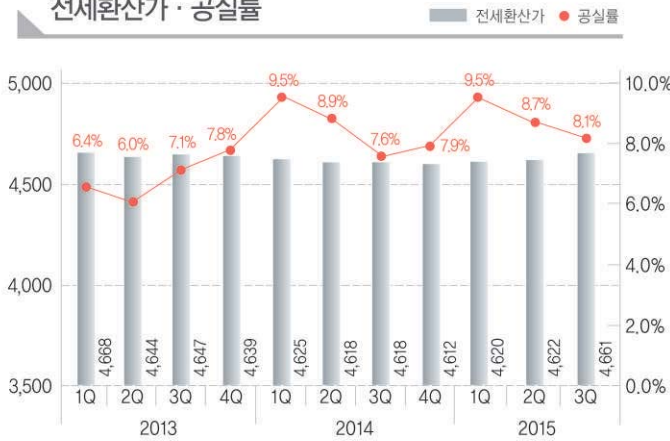
전분기 대비 0.6%p 하락된 8.1%로 조사됨. 신규 리모델링 공급 물량이 추가되었으나, IT기업 증평수요와 보험 및 캐피탈을 중심으로 한 금융권 수요로 임대차 활동이 활발하게 이루어지면서 공실률이 2분기 연속으로 하락되었음

주요 공실 빌딩 : 수내역 D빌딩 32,000㎡, 아탑역 T빌딩 3,800㎡, 수내역 N빌딩 4,500㎡ 등

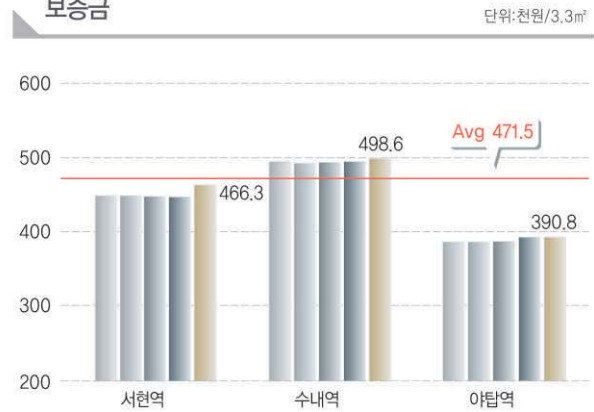
### ■ 세부권역 임대 정보

■ 3Q\_14 ■ 4Q\_14 ■ 1Q\_15 ■ 2Q\_15 ■ 3Q\_15

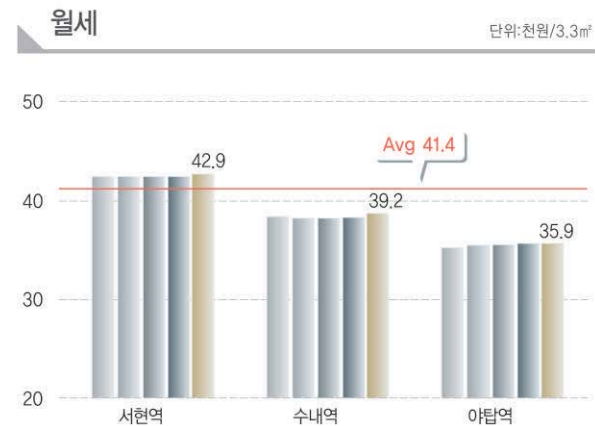
#### 전세환산가 · 공실률



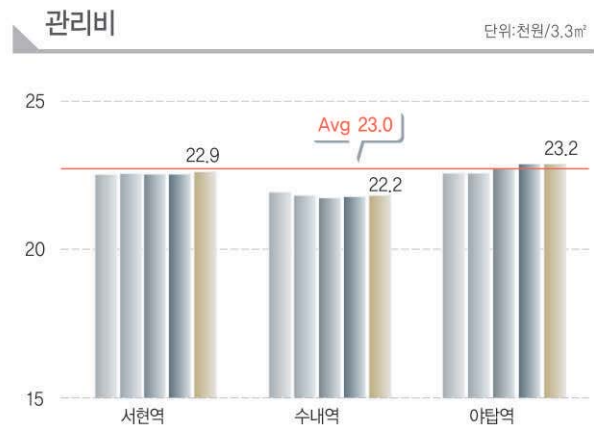
#### 보증금



#### 월세



#### 관리비



## 2. 권역별정보 :: 종합

### ■ 권역별 임대 정보

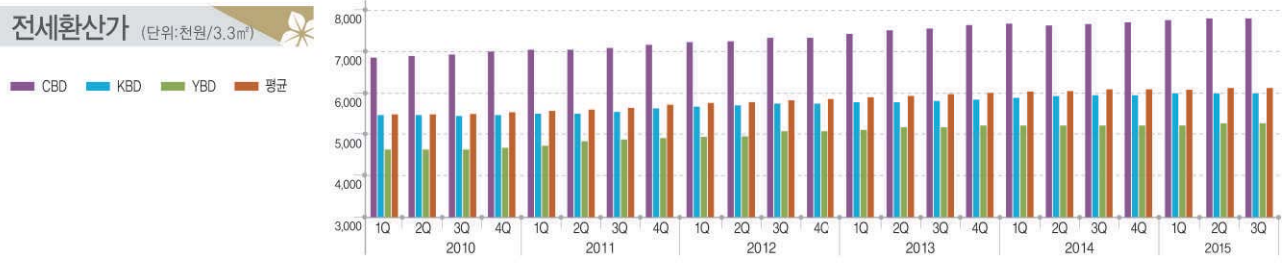
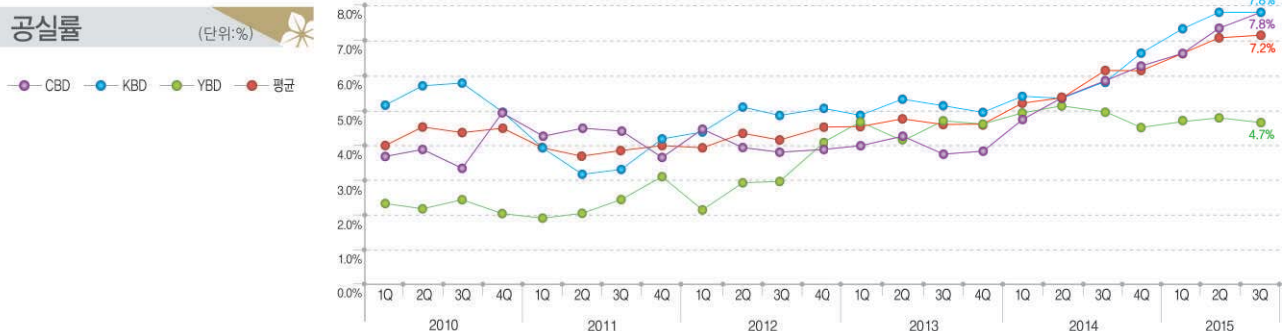
(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,140 (0.1%△)	7,796 (-)	5,999 (0.1%△)	5,280 (-)	4,777 (0.1%△)	4,661 (0.8%△)
보증금	656.7 (-)	719.7 (-)	767.4 (0.3%▽)	496.6 (0.8%△)	512.4 (0.7%△)	471.5 (0.8%△)
월세	57.8 (-)	70.4 (-)	59.8 (0.1%△)	48.4 (0.1%▽)	43.2 (0.1%△)	41.4 (0.8%△)
관리비	28.0 (0.2%△)	31.6 (0.1%△)	28.7 (-)	24.9 (0.5%△)	24.2 (0.1%△)	23.0 (0.5%△)
공실률	7.2 (0.1%p△)	7.8 (0.4%p△)	7.8 (0.1%p△)	4.7 (0.1%p▽)	7.5 (0.2%p▽)	8.1 (0.6%p▽)
전환률	13.6 (-)	12.1 (-)	15.1 (-)	12.3 (-)	12.6 (-)	12.4 (-)

**종합** 2015년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 '임대료 상승률 연중 최저 수준 하락 및 신규 공급 감소에도 공실률 소폭 상승'으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,140천원으로 전분기와 동일한 수준을 유지하였으며, 공실률은 신규 공급 물량이 연중 최저 수준으로 감소되었음에도 불구하고 임차 수요 부진이 계속되며 전분기 대비 0.1%p 소폭 상승한 7.2%를 나타냈음

**임대** 대표적인 하반기 임대료 인상발딩인 아셈타워가 정기 임대료 인상시기를 연초로 조정하면서 임대 조건을 동결하였고, 섬유센터 등 같은 시기에 조건을 변경해왔던 빌딩들도 대부분 임대료 수준을 유지하였음. 연말 공실 예정분이나, 매각 예정 물건 일부가 호가를 인상했으나, 이를 제외한 대부분의 빌딩이 임대료를 동결하였던 바, 임대료 상승률이 연중 최저 수준으로 하락되었음

**공실률** 신규 공급 물량이 다수 연말로 이월되면서 연중 최저 수준으로 공급이 감소되었고, 삼성, 한화, 현대 등 대기업 계열사를 중심으로 한 임차 수요가 발생되고 있으나, 리모델링에 따른 이전수요와 면세점 사업 관련 수요 등 외에는 단순 이전수요가 대부분이고, 시장 전체적인 임차 수요 부진이 계속되고 있기 때문에 현 수요만으로 시장 공실률이 하락세로 돌아서기에는 역부족인 것으로 판단됨



## ■ 등급별 임대 정보(서울)

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위: 천원/3.3㎡, %)

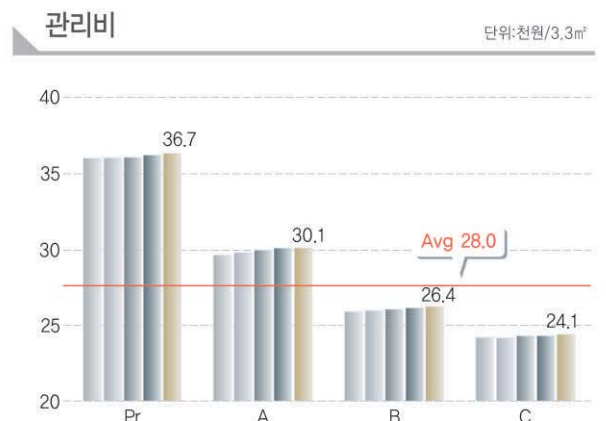
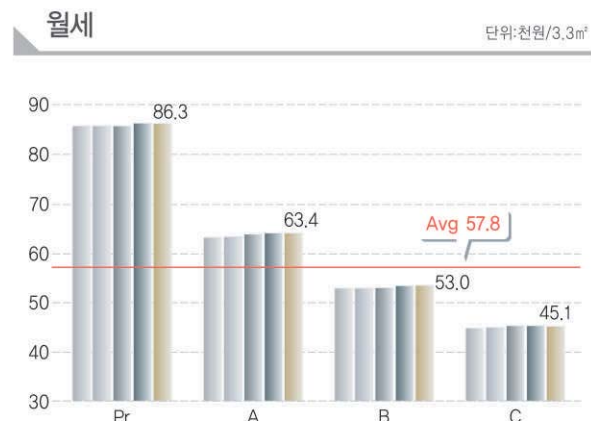
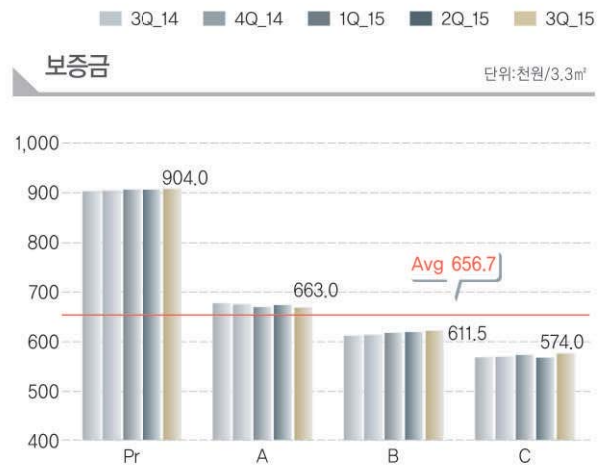
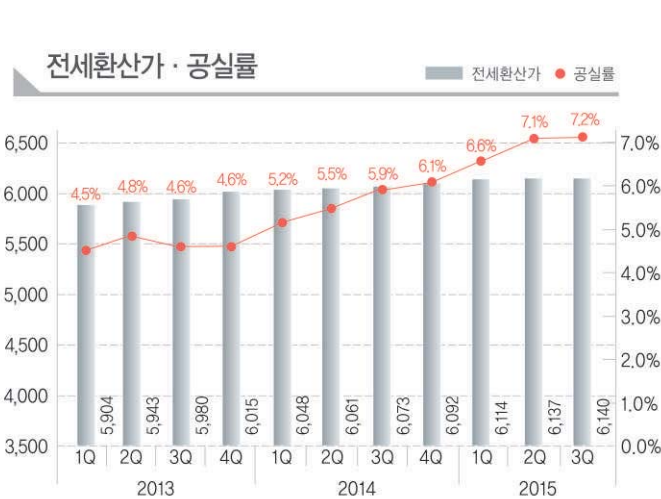
구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	6,140 (0.1%△)	9,625 (0.1%△)	6,774 (0.1%△)	5,462 (0.1%△)	4,716 (-)
보증금	656.7 (-)	904.0 (-)	663.0 (0.7%▽)	611.5 (-)	574.0 (0.6%△)
월세	57.8 (-)	86.3 (-)	63.4 (-)	53.0 (0.1%△)	45.1 (0.1%▽)
관리비	28.0 (0.2%△)	36.7 (0.2%△)	30.1 (0.2%△)	26.4 (-)	24.1 (0.2%△)
공실률	7.2 (0.1%p△)	8.4 (0.7%p▽)	9.5 (0.7%p△)	6.7 (-)	5.1 (-)
전환률	13.6 (-)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.2 (-)	14.7 (-)

### 임대가

모든 등급을 통틀어 전분기 대비 포함세를 나타냈음. 통상 3/4분기에는 KBD 소재 아셈타워, 섬유센터 등이 임대료를 인상해 왔으나, 금년 3/4분기에는 이들 빌딩들까지 인상시기를 연초로 변경하거나 동결하였음. 이에, 권역과 등급에 상관없이 전체적으로 임대료가 포함세를 나타냈음

### 공실률

등급별 공실률은 CBD 소재 A등급 빌딩인 삼성생명수송타워에서 KBD 소재 Prime등급 빌딩인 군인공제회관으로 이전한 제일모직 사례와 같이 통상 중대형빌딩이라 분류되는 Prime등급과 A등급의 상대적인 증감(Prime ↓, A ↑)이 확인되었으며, 중소형빌딩은 전분기 대비 변동이 거의 없었음



## 2. 권역별정보 :: 종합

### ■ 임대시장 주요 특징

2015년 3/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특징	내용	비고
임대료 상승률 연중 최저 수준 하락	하반기 정기 임대료 인상빌딩이 대부분 전분기 대비 조건을 동결하였고, 중대형빌딩의 신규 공급과 거래가 주춤하면서 3/4분기 상승률이 연중 최저 수준으로 하락하였음	2014년 연말 대비 전세환산가 0.7% ↓
임차 수요 감소로 공실률 7%대 지속	리모델링에 따른 이전수요와 면세점 사업 관련 수요 등을 제외하고 대부분의 임차 수요가 단순 이전 수요에 그치면서 신규 공급이 주춤하고 있음에도 불구하고 공실률은 소폭 상승되며 7%대를 유지함	2013년 4/4분기 이후 7분기 연속 상승
대형 임차사 2분기 연속 유출로 CBD 공실률 상승 지속	2/4분기에 이어 금분기에도 타 권역 공실빌딩으로 권역 내 대형 임차인이 유출되면서 꾸준한 임대차 활동과 신규 공급 감소에도 불구하고 CBD 공실률은 2013년 3/4분기 이후 8분기 연속으로 상승되었음	2/4분기 LG유플러스 용산 이전 3/4분기 제일모직 KBD 이전
KBD 공실률 보합세 전환	신규 공급 예정 물량이 다수 연말로 이월되었고, 권역 내 증평 수요와 타 권역 유입수요가 일부 발생되면서 1년 넘게 상승되었던 KBD 공실률이 보합세로 돌아섰음	삼성전자 서울 R&D캠퍼스, KB우준타워, HJ타워 등 35만㎡ 준공 이월
권역 내 증평수요에 따른 YBD 공실률 소폭 하락	FK타워 등 대표적인 공실이 권역 내 증평 수요와 일부 외부 유입수요로 감소되면서 공실률이 전분기 대비 하락되었으나, 하락폭은 크지 않았음	2014년 4/4분기 4.5% 2015년 1/4분기 4.7% 2015년 2/4분기 4.8% 2015년 3/4분기 4.7%

### 3. 수급 동향 분석

#### ■ 신규 공급 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
KBD	화남빌딩	강남구 테헤란로(역삼동)	B3/15F	5,000	2015. 7
	삼성동 유기타워	강남구 테헤란로69길(삼성동)	B5/15F	6,447	2015. 7
	문정법조프라자	송파구 법원로(문정동)	B3/10F	7,860	2015. 7
BBD	현대백화점 판교점 오피스	분당구 판교역로146번길(백현동)	B7/13F	23,904(오피스면적)	2015. 7
수도권	CJ BLOSSOM PARK (CJ 온리원 R&D센터)	수원시 영통구 광교로42번길(이의동)	B3/13F	109,894	2015. 8
합계	5 PJT	-	-	153,106	-

#### 신규 공급 규모

2015년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 5개 빌딩에 공급면적 합계는 153,106㎡로 조사되었음. 광고 테크노밸리 소재 대형 R&D센터가 공급되었으나, 삼성전자 서울 R&D캠퍼스와 KBD 중소형빌딩 2~3건의 공급이 4/4분기로 이월되면서 신규 공급 물량이 연중 최저 수준으로 감소되었음

#### 권역별 공급면적

세부 권역별 공급면적을 살펴보면, 프리미엄급 규모의 R&D센터가 공급된 수도권이 71.8%로 가장 큰 비중을 차지하였고 이어, B등급 빌딩 1건이 공급된 BBD가 15.6%로 그 뒤를 이었음. KBD의 경우 공급건수는 가장 많았으나, 모두 C등급 규모의 중소형빌딩 만이 공급되었기 때문에 면적 비율은 12.6%에 그쳤음. CBD와 YBD에는 금분기 신규 공급이 없었음

#### 공급시장 분석

금분기 신규 공급시장은 KBD 중소형빌딩과 수도권 소재 R&D센터가 연중 꾸준하게 공급되고 있으나, 3대 권역 공급 물량의 감소 및 이월에 따라 연중 최저 수준으로 공급이 감소되었음. 공급 건수가 가장 많았던 KBD의 경우 연중 매분기 2건 이상의 준공사례가 확인되고 있으나, 모두 C등급 빌딩으로 임대시장에 미치는 영향은 크지 않았음

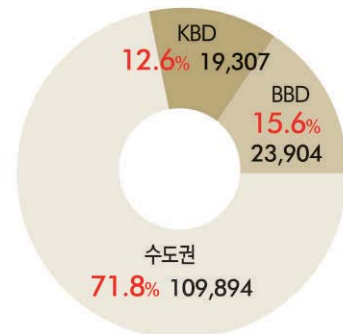
#### 권역별 공급량 분석

(단위:㎡, 동)



#### 권역별 공급 비율

(단위:㎡)




## 3. 수급 동향 분석

### 공급시장 특징

특징	내용	비고
하반기 신규 공급 대폭 감소	3/4분기에 준공될 예정이었던 삼성전자 서울 R&D캠퍼스(30만㎡)의 공급이 2/4분기에 이어 다시 한번 연기(11월)되었고, KBD 소재 중소형빌딩 2~3건 역시 10월 이후로 준공이 이월되면서 하반기 신규 공급 물량이 연중 최저 수준으로 감소되었음	5건, 15만㎡ 공급
송파구 문정지구 소재 오피스 최초 준공	문정지구가 개발에 착수한 이후 동 지역 소재 오피스빌딩이 처음으로 준공되었음. 이를 시작으로 AJ, 한샘 등의 사옥형빌딩과 다수의 오피스 분양상품이 공급될 예정에 있음	문정법조프라자
수도권 R&D 시설 공급 지속	수도권 신규 업무밀집지역 소재 R&D 시설의 공급이 계속되고 있음. 광교 테크노밸리에는 10만㎡가 넘는 프라임급 빌딩이 공급되었으나, 서울 외곽지역과 이천 등 수도권 연구인력들이 이동할 계획에 따라 주요권역 임대시장에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 확인됨	CJ BLOSSOM PARK
KBD 중소형빌딩 꾸준한 공급	주요권역의 신규 공급 부진에도 불구하고, KBD 중소형빌딩 만이 유일하게 공급이 계속되고 있음. 동 권역 내에서 신규 공급을 주로 담당했던 테헤란로, 도산대로 등 주요 간선도로 뿐만 아니라, 외곽지역인 문정지구까지 더해지면서 신규 공급을 주도하고 있음	화남빌딩, 삼성동 유기타워, 문정법조프라자 등

### 주요 공급 오피스

## KBD



## 화남빌딩

- 규모 : B3/15F
- 연면적 : 5,000㎡
- 대지면적 : 536㎡
- 강남구 테헤란로 소재
- 준공 : 2015. 7
- 건폐율 : 57.96%
- 용적률 : 798.6%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 21대
- 용도 : 업무/근생/의료

- 시행/시공 : 개인/하우텍씨엔알건설
- 지하철 2호선 및 분당선 선릉역 도보 1분 거리
- 선릉로와 테헤란로가 교차하는 사거리코너에 소재
- 저층부(B1~2F) 근생, 중층부(4~8F) 클리닉 및 고층부(3, 9~15F) 업무시설로 구성되어 있음

## KBD



## 삼성동 유기타워

- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 6,447㎡
- 대지면적 : 552㎡
- 강남구 테헤란로69길 소재
- 준공 : 2015. 7
- 건폐율 : 59.06%
- 용적률 : 799.8%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 23대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 유한회사 유기개발/지원예건
- 지하철 2호선 및 분당선 선릉역 도보 6분 거리
- 대치동 KT선릉타워 맞은편 이면도로 소재
- 유한회사 유기개발의 사옥으로 자사사용분을 제외한 일부 면적을 외부 임대중에 있음

■ 주요 공급 오피스

KBD

문정법조프라자



- 규모 : B3/10F
- 연면적 : 7,860㎡
- 대지면적 : 934㎡
- 송파구 법원로 소재
- 준공 : 2015. 7
- 건폐율 : 59.9%
- 용적률 : 593.37%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 50대
- 용도 : 업무/근생/교육연구

- 시행/시공 : 고운개발/성산종합건설
- 지하철 8호선 문정역 도보 6분 거리
- 문정지구 내 동부지법 이전 예정지 전면 법원로변 소재
- 오피스 분양상품으로 저층부(1~4F) 근생시설 및 중층부 이상 업무시설로 구성되어 있음

BBD

현대백화점 판교점(오피스)



- 규모 : B7/13F
- 연면적 : 23,904㎡(오피스)
- 대지면적 : 6,933㎡
- 분당구 판교역로146번길 소재
- 준공 : 2015. 7
- 건폐율 : 73.13%
- 용적률 : 513.43%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 242대
- 용도 : 판매/문화집회/업무  
/근생/방송통신

- 시행/시공 : 알파동시티/한라건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 1분 거리
- 광장로사거리에서 판교역사거리 방면 코너에 소재
- 지상층 일부(7~13F)가 업무시설이며, 나머지 면적은 현대백화점이 판매시설로 사용중

수도권

CJ BLOSSOM PARK  
(CJ 온라인 R&D센터)



- 규모 : B3/13F
- 연면적 : 109,894㎡
- 대지면적 : 10,684㎡
- 영통구 광고로42번길 소재
- 준공 : 2015. 8
- 건폐율 : 33.15%
- 용적률 : 219.79%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 559대
- 용도 : 근생/교육연구

- 시행/시공 : CJ제일제당/CJ건설
- 수원월드컵경기장에서 도보 3분 거리
- 효성사거리에서 중소기업지원센터삼거리 방면 대로변 소재
- CJ의 R&D센터로 서울 강서구, 구로구 및 경기도 이천 소재 연구소 통합 입주

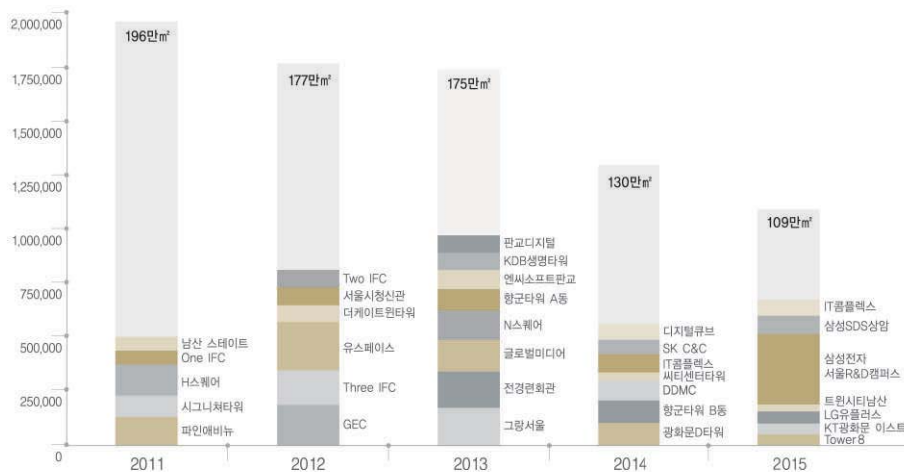
## 3. 수급 동향 분석

### 2015년 4/4분기 주요 공급 예정 오피스

권역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	비고
KBD	삼성동 HJ타워	강남구 봉은사로(삼성동)	B3/15F	3,472	봉은사로 대로변 소재
	삼성동 KB주둔타워	강남구 테헤란로(삼성동)	B5/17F	9,609	포스코사거리 코너 소재
	신사동 21AVE타워	서초구 강남대로(잠원동)	B3/17F	5,618	주거+오피스 복합빌딩
	논현동 하림그룹사옥	강남구 도산대로(논현동)	B2/16F	5,802	하림그룹 계열사 사옥
	삼성전자 서울R&D캠퍼스	서초구 성촌길(우면동)	B5/10F	330,000	삼성전자 사옥 및 R&D
	태광빌딩	강남구 역삼동	B8/15F	17,393	테헤란로 이면 소재
	문정동 오피스	송파구 문정동 5-4블록	B3/15F	18,447	아주(AJ)그룹 사옥
CBD	수송타워	종로구 울곡로4길(수송동)	B5/18F	14,271(오피스면적)	G타워 재건축 사업
Others	코레일유통 당산동사옥	영등포구 국회대로(당산동3가)	B4/20F	52,480	코레일 사옥 + 임대
	성수동 에프투텔레콤사옥	성동구 아차산로(성수동2가)	B3/11F	6,900	에프투텔레콤 사옥
	KLID타워	마포구 상암동	B4/12F	21,812	상암 DMC 내 소재
BBD	삼양 판교 R&D센터	분당구 삼평동	B6/9F	44,966	삼양그룹 R&D센터
	판교 알파돔시티	분당구 백현동	B3/13F	73,858	판교 중심상업지역
	한화 판교연구소	분당구 삼평동	B5/7F	33,765	한화그룹 연구소
	산학연 R&D센터	분당구 삼평동	B2/8F	54,075	판교테크노밸리 소재

연도별 오피스 공급량

(단위: ㎡)



수도권 대형 R&D 시설 준공에 따른 신규 공급 대폭 증가

판교테크노밸리 소재 대형 R&D센터, 알파돔시티 C블럭과 더불어, 준공이 두 차례 이월되었던 삼성전자 서울R&D캠퍼스의 신규 공급이 4/4분기로 확정되었던 바, 4/4분기에 약 70만㎡가 준공되면서 공급량이 대폭 증가될 전망이다

주요권역 신규 공급 재개

3/4분기 신규 공급 물량이 있었던 KBD와 BBD 뿐만 아니라, CBD와 서울 기타지역에 신규 공급이 재개될 예정에 따라 YBD를 제외한 주요권역 모두에서 공급이 이루어질 전망이다. 다만, 3/4분기와 마찬가지로 KBD와 BBD 비중이 여전히 클 것으로 예상됨

사옥형 빌딩 공급 비중 확대

판교 테크노밸리 소재 대형 R&D시설과 우면동 삼성전자 등을 비롯해, 자사 사용 비중이 큰 사옥형 빌딩(AJ그룹/에프투텔레콤/하림그룹/지역정보개발원 등)의 공급 건수와 공급 면적 비중이 확대되며 4/4분기 신규 공급을 주도할 것으로 예상됨

■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
CBD	트윈트리타워	종로구 율곡로(중학동)	판테온코리아	265	2015. 8
			샤프에비에이션케이	1,622	2015. 9
	삼화타워	중구 을지로5길(을지로2가)	메이트플러스	1,233	2015. 7
	남산스퀘어	중구 퇴계로(충무로3가)	한국보건복지개발원	407	2015. 7
			서울산업진흥원	347	2015. 7
			보건의료연구원	271	2015. 9
	씨티센터타워	중구 수표로(저동2가)	쌍용정보통신	1,100	2015. 9
			효성ITX	2,500	2015. 9
			삼성화재	3,400	2015. 9
	한진빌딩 신관	중구 소공로(소공동)	두우해운	1,102	2015. 7
	파인애비뉴	중구 을지로(을지로2가)	JR AMC	623	2015. 7
			하나투어	13,440	2015. 8
	삼성생명 일보빌딩	중구 서소문로(순화동)	코웨이	879	2015. 7
	나라키움저동빌딩	중구 삼일대로(저동1가)	국가인권위원회	5,696	2015. 7
	WISE타워(구, YTN타워)	중구 세종대로(남대문로5가)	플라리스슈핑	2,000	2015. 8
서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	하나은행	5,000	2015. 8	
		KB생명	1,000	2015. 9	
경기빌딩	중구 남대문로10길(삼각동)	한화L&C	298	2015. 9	
KBD	KAIT타워	강남구 테헤란로(역삼동)	볼스원	3,128	2015. 7
	나라빌딩	서초구 강남대로(서초동)	플레이워드	1,505	2015. 7
	SEI타워	강남구 언주로30길(도곡동)	메리츠증권	2,013	2015. 7
			KB국민은행	2,013	2015. 9
	대원빌딩	강남구 테헤란로98길(대치동)	한국에스웨이 등	661	2015. 7
	GFC	강남구 테헤란로(역삼동)	메타넥스코리아	487	2015. 7
	동일타워	강남구 테헤란로114길(대치동)	티켓몬스터	3,946	2015. 7
			에스티에스개발	1,055	2015. 7
			ACN코리아	1,661	2015. 8
	GS타워	강남구 논현로(역삼동)	한국토요타자동차	2,992	2015. 7
	글라스타워	강남구 테헤란로(대치동)	미래에셋벤처투자	874	2015. 7
			삼성정밀화학	3,889	2015. 9
	플래티넘타워	서초구 서초대로(서초동)	SAS코리아	2,700	2015. 7
			동부생명	2,900	2015. 9
	대흥서초타워	서초구 강남대로(서초동)	KTB투자증권	1,260	2015. 7
현대인텔렉스빌딩	강남구 언주로(논현동)	윌리엄그랜트앤선즈	1,456	2015. 7	
삼성생명 대치타워	강남구 테헤란로(대치동)	삼성생명	8,620	2015. 9	
동익성봉빌딩	서초구 서초대로(서초동)	액토즈소프트	5,100	2015. 9	

## 3. 수급 동향 분석

### ■ 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(m <sup>2</sup> )	날짜
YBD	One IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	화이트엔케이	747	2015. 8
	Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	SIAG	400	2015. 8
	Three IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	쿡메디칼	2,142	2015. 9
	한화63빌딩	영등포구 63로(여의도동)	한화호텔앤드리조트	5,243	2015. 7
			한화갤러리아	1,352	2015. 8
	경찰공제회 자람빌딩	마포구 마포대로(도화동)	현대해상화재	562	2015. 8
			현대라이프	2,223	2015. 8
	삼성생명 여의도빌딩	영등포구 국제금융로2길	KMI건강검진센터	1,948	2015. 9
	FKI타워	영등포구 여의대로(여의도동)	현대카드 어린이집	1,800	2015. 7
동부화재			1,900	2015. 7	
범한판토스			10,500	2015. 7	
한마루빌딩	영등포구 여의나루로(여의도동)	광주은행	400	2015. 7	
Others	KB합정사옥	마포구 양화로(합정동)	LIG시스템	205	2015. 8
	더프라임타워	용산구 원효로90길(원효로1가)	지반토스	1,000	2015. 8
	트윈시티 남산	용산구 한강대로(동자동)	한국머스크	3,473	2015. 8
	YTN뉴스퀘어	마포구 상암산로(상암동)	제로투세븐	5,903	2015. 9
BBD	투썸빌딩	분당구 판교역로(삼평동)	다음서비스	1,500	2015. 7
			ams코리아	1,800	2015. 7
	동양생명빌딩	분당구 황새울로(서현동)	현대캐피탈	3,008	2015. 8
	탑빌딩	분당구 성남대로926번길(야탑동)	에버영코리아	912	2015. 7
프라임에셋			1,344	2015. 8	
수도권	부평신라빌딩	부평구 시장로(부평동)	하나투어	739	2015. 8

### ■ 임대차활동 주요 특징

특징	내용	비고
CBD 중대형 임대차활동 연중 지속	CBD 신축빌딩과 대형공실 보유 빌딩을 중심으로 중대형 면적 임대차 사례가 상반기에 이어 하반기에도 꾸준히 발생되고 있음. 단순 이전 수요와 동일 빌딩 내 증평 수요 및 기존 리모델링에 따른 이전 수요 등 다양한 형태로 조사됨	· 권역 외 : 효성TX 등 · 권역 내 : 풀라리스쉬핑, 하나투어, 국가인권위원회, 하나은행 등
대기업 사업 재편에 따른 관련 이전 수요 발생	그룹 계열사 재편이나 신규 사업(면세점 등)을 추진중인 삼성과 한화그룹 등 대기업 그룹 계열사와 관련된 이전 수요가 주요권역 뿐만 아니라 수도권까지 다양하게 확인됨	· 한화 : 갤러리아, 호텔앤드리조트 · 삼성 : 정밀화학, 생명 등
면세점 사업자 선정에 따른 관련 수요 연중 지속	서울 시내 면세점 사업자 선정이 마무리되면서 관련 임차 수요가 2/4분기에 이어 계속되었음. 연말에 특히 만료 면세점의 사업자 재선정이 예정되어 있어 관련 수요가 4/4분기에도 일부 예상됨	· 2/4분기 : 신세계DF(CBD) · 3/4분기 : 하나투어(CBD) 한화갤러리아(YBD)

## 4. 임대시장 전망(2015년 4/4분기)

구분	내용	변동
임대가	<p>3/4분기까지 누적 임대료 상승률이 2014년 연말 대비 0.7% 소폭 상승하는데 그치고 있음. 연말 신규 공실분에 대해서 호가 인상을 계획하고 있는 빌딩이 일부 확인되고 있으나, 신규 공급 증가와 임차 수요 감소라는 오피스 수급 관련 불안요인을 감안했을 때, 지난 분기와 마찬가지로 시장 전체적으로 약보합세가 지속될 것으로 예상됨. 이에, 2015년 연간 임대료 상승률은 2014년에 이어 2년 연속으로 1% 내외에 그칠 전망이다</p> <p>연말에 신규 공급이 크게 늘어날 예정이지만, R&amp;D시설과 사옥형빌딩이 주로 공급될 계획임. 수익형빌딩은 서울기타지역과 판교 중심상업지역 등 임대료 수준이 낮은 지역에 공급될 예정에 따라 시장 평균 임대료는 오히려 소폭 하락시킬 가능성이 있음</p>	<p>CBD ↑ KBD, YBD → 서울기타, BBD →</p>
공실률	<p>신규 공급이 감소되면서 소폭 상승하며 보합세를 나타냈던 공실률은 연말에 공급 물량이 크게 늘어날 예정에 따라 KBD와 BBD를 중심으로 상승할 전망이다. 삼성전자 R&amp;D를 비롯해 판교 테크노밸리와 상암DMC 공급 물량의 경우 자사 사용비중이 큰 빌딩이 많아 직접적인 상승폭은 크지 않겠지만, 기존 사용빌딩의 공실이 해바뀜 전후로 공급되며 직간접적으로 영향을 미칠 전망이다</p> <p>3분기 만에 신규 공급이 재개될 CBD는 복합빌딩(수송타워) 중 일부가 업무시설로 공급될 예정으로 오피스 물량 자체가 크지 않고, YBD는 신규 공급이 전혀 없어, 두 권역의 경우 보합 내지 소폭 하락이 예상됨</p>	<p>KBD, BBD ↑ CBD, 서울기타 → YBD ↓</p>
신규공급	<p>임차 수요가 활발한 시기에는 공급이 늘어도 공실률이 하락하는 경우가 빈번하게 발생되지만 최근과 같은 임차 수요 부진 시기에는 신규 공급 여부에 따라 해당권역의 공실률이 보합 내지는 상승세로 직결되고 있음. 이에, 연중 최대 물량이 공급될 예정인 4/4분기에는 신규 공급이 미치는 영향이 클 것으로 예상됨. 4/4분기에는 두 차례 공급이 이월되었던 삼성전자 서울 R&amp;D캠퍼스의 준공이 확정되어 있고, 판교와 상암DMC 등 신규 업무밀집지역에 A등급 빌딩 규모의 신규 공급이 예정되어 있는 바, 금분기 대비 4배가 넘는 약 70만㎡가 준공될 예정에 있음</p> <p>추가로 3대권역의 경우 삼성전자 R&amp;D센터 외에 5~6건의 중소형빌딩이 준공될 예정인 KBD가 공급량과 공급동수 모두 가장 많은 것으로 조사되었으며, 지난 2분기 동안 공급이 없었던 CBD는 재건축을 통해 호텔과 오피스로 복합개발된 수송타워가 준공되면서 3분기 만에 공급이 재개될 예정에 있음. 이밖에 판교 중심상업지역(알파돔시티 C블럭)과 판교 테크노밸리(삼양·한화·산학연 R&amp;D)에 5개동, 약 20만㎡이 공급될 예정이며, 중심상업지역 물건의 경우 대부분이 외부 임대물량이기 때문에 해당권역 임대시장에 직접적인 영향을 미칠 전망이다</p>	<p>KBD, BBD ↑ ↑ CBD, 서울기타 ↑ YBD →</p>

## 1. 시장 동향

### ■ 조사 대상 및 내용

서울시와 분당권역 소재 연면적 3,300㎡ 이상의 오피스 빌딩 중 2015년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 사례를 대상으로 매각금액, 용도, ㎡당 매매가, 매수자 유형 및 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

### ■ 조사 기간 2015년 7월 1일 ~ 2015년 9월 30일

### ■ 2015년 3/4분기 주요 매매 사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (㎡)	매도자	매수자
KBD	남창빌딩	강남구 역삼로(역삼동)	3,633	개인	젠텍엔지니어링
	엘크루빌딩	강남구 논현로(논현동)	10,571	바비엔데꼬레	이디야
	송원빌딩	서초구 고무래로(반포동)	10,518	송원산업	개인
	SH타워	강남구 봉은사로(논현동)	4,024	개인	개인
	로케트전기 역삼동사옥	강남구 역삼로(역삼동)	7,613	개인	개인 2명
	어메이징타워	강남구 도산대로(논현동)	4,492	어메이징	노무라이화사모부동산투자신탁 10
	한국전력공사본사	강남구 영동대로(삼성동)	97,261	한국전력공사	현대자동차/현대모비스/기아자동차
	STX R&D센터	강남구 양재천로(도곡동)	22,317	에스티엑스	퍼시픽제8호기업구조조정리츠
	그레이스타워	강남구 테헤란로(역삼동)	24,530	코크렘NPS제1호 위탁관리리츠	하나랜드칩사모부동산 투자신탁 68
Others	아스테리움 용산	용산구 한강대로30길(한강로2가)	10,131	LS네트웍스	하나랜드칩사모부동산투자신탁 67
	도선동 코스모타워	성동구 왕십리로(도선동)	20,502	제이알제4호 기업구조조정리츠	키움마일스톤사모 부동산투자신탁 16
BBD	LH본사	분당구 돌마로(정자동)	79,827	한국토지주택공사	서울대학교병원
	한전KPS빌딩	분당구 정자일로(금곡동)	27,622	한전KPS	티맥스소프트
	분당 IDC센터	분당구 장미로(야탑동)	14,533	케이비와이즈제1호 기업구조조정리츠	JB오피스사모부동산투자신탁 2

※ 상기 매매사례 중 아스테리움 용산(연면적 89,465㎡)은 복합빌딩으로 전체 연면적 중 업무시설 일부만 거래되어 상기 거래면적과 공부상의 연면적이 일치하지 않음

## 2. 매매시장 분석(2015년 3/4분기)

### ■ 매매사례 분석

#### 분기별 거래 면적 분석

(단위:건, m²)



#### 분기별 거래 금액 분석

(단위:억원, 천원/m²)



#### 거래 규모

2015년 3/4분기 거래사례는 총 14건, 거래면적 337,572m², 거래대금은 11조 4,242억원으로 조사되었음. 연중 6할 대를 상회하는 거래 건수 점유율을 유지하고 있는 KBD가 금분기에도 역시 14건 중 9건이 거래되는데 힘입어, 전분기(17건)에 이어 2분기 연속으로 평년 수준을 넘는 거래가 계속되었음  
거래금액은 단일 거래사례 중 역대 최고 금액의 한국전력본사(10조 5,500억원)가 Closing 되면서 분기 거래금액이 사상 처음으로 11조 원을 넘었고, 연간 누적 거래금액은 13조원을 이미 넘었음

#### 평균 매매가

m²당 평균 매매가격은 4,395천원으로 전분기(5,174천원) 대비 15.0% 하락하였음. 2/4분기에 매매가격 상승세를 주도했던 CBD 중대형 빌딩의 거래가 부진했고, 매매가격이 낮은 외곽지역 소재 물건이 주로 거래되었기 때문임

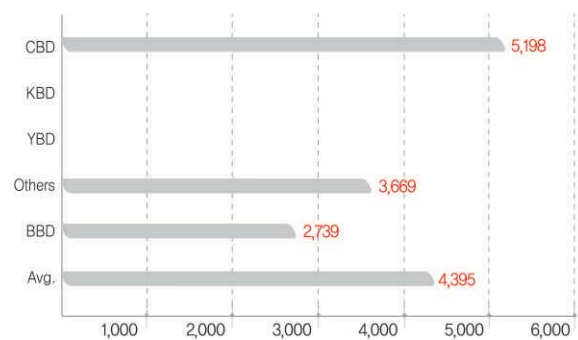
#### 권역별 매매사례

(단위:m², 억원)



#### 권역별 평균 매매가

(단위:천원/m²)



#### 권역별 거래 분석

권역별 거래는 거래건수 기준으로 KBD(9건), BBD(3건) 및 서울 기타권역(2건) 순으로 조사되었으며, CBD와 YBD는 거래가 없었음. 거래건수 뿐만 아니라 거래면적과 거래금액 모두 KBD가 과반 이상을 점유하였고, 특히, 거래금액은 한국전력본사의 거래로 인해 96.0%로 절대적인 비중을 차지하였음. 실사용법인의 종전부동산 매수사례를 포함하여 3건이 거래된 BBD는 거래면적 기준으로 30%대(36.1%)로 뒤를 이었음

#### 권역별 매매가 수준

권역별 매매가격은 m²당 6,000천원대 사례 3건이 거래된 KBD가 5,000천원대로 가장 높았고, 서울 기타권역이 3,000천원대 중반으로 뒤를 이었으며, 신규 공급에 따른 임대시장 불안 상황이 재현되고 있는 BBD가 2,000천원대 중반으로 가장 낮았음

## 2. 매매시장 분석(2015년 3/4분기)

### 매수자 거래면적 분석

(단위:%)



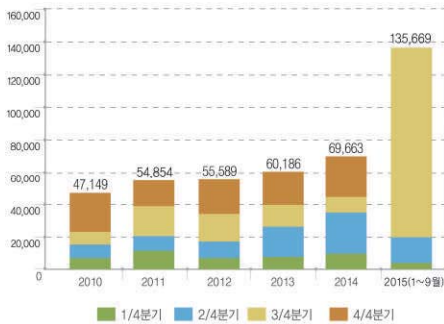
### 매입자본 분석

2014년 4/4분기부터 3분기 연속으로 계속되었던 외국자본의 매수세는 금분기에 다소 주춤하였음. 동 자본은 종로타워, 동교동빌딩, 동여의도빌딩 등의 매입을 추진중에 있어, 연말까지 최소 2건 이상 매수에 성공할 것으로 예상됨

간접 투자 매수 사례는 6건으로 대폭 증가되었음. 상반기 중 4건에 그쳤던 동자본의 매수사례는 하반기 들면서 뚜렷한 회복세를 나타내고 있음

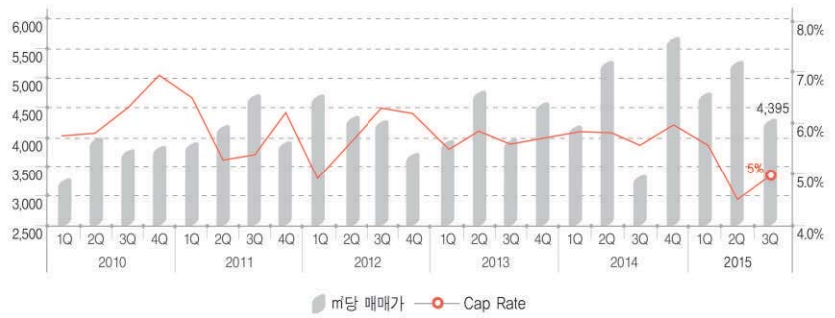
### 분기별 거래규모

(단위:억원)



### Cap Rate

(단위:천원/㎡)



## 연도별 매매사례 대비 2015년 누적 거래사례 분석

### 연도별 거래 면적

(단위:건, ㎡)



### 연도별 거래 금액

(단위:억원, 천원/㎡)



누적 거래규모	1998년부터 2015년 3/4분기 까지 거래가 완료된 서울 및 분당권역 소재 오피스빌딩 매매사례는 총 733건, 17,650,184㎡에 거래금액은 70조 6,308억원으로 조사되었음. 연간 평균 거래건수 41건, 거래면적 980,566㎡에 거래금액 5조 3,391억원 수준임
거래금액	2015년 3/4분기 까지 누적 거래금액은 13조 4,348억원으로 연간 최고 거래금액을 경신했던 2014년 6조 9,663억원의 거의 두 배에 육박하는 금액을 3분기 만에 기록하였음. 단일 거래사례 중 역대 최고 금액인 한국전력본사(10조 5,500억원)가 거래 완료된 것이 가장 큰 원인임. 간접 투자 매수세 회복(6건)과 KBD 중소형빌딩의 거래활성화가 이어지면서 3/4분기 누적 거래건수 또한 2009년(40건) 이후 가장 빠른 증가세를 나타내고 있음
평균 매매가	2015년 3/4분기 까지 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가격은 4,773천원으로 역대 최고치를 경신했던 2014년 평균(4,632천원) 대비 3.0% 상승되었음. 2014년과 비교하여 1/4분기와 2/4분기 각각 하락과 대폭 상승되었던 매매가격은 서울 외곽지역 사례와 BBD 등 가격 수준이 낮은 빌딩이 다수 거래되면서 재차 하락세로 돌아섰으나, 2014년 대비로는 여전히 소폭 상승세를 유지하고 있음

## ■ 매매시장 주요 특징(2015년 4/4분기)

2015년 3/4분기에 거래가 이루어진 오피스빌딩 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특징	내용	비고
분기 거래금액 역대 최고 기록	단일 거래사례 중 역대 최고 금액 사례인 한국전력본사가 Closing 되면서 분기 거래금액이 사상 처음으로 10조원을 넘어섰음. 평년의 분기 거래금액이 1조원 내외이고, 기존 최고 분기 거래금액이 2조원대 중반임을 감안하면 향후 이를 넘어서는 분기는 없을 것으로 판단됨	기존 분기 거래금액 1위 2014년 4/4분기 2조 5,568억원
m <sup>2</sup> 당 매매가 변동률 매분기 두자릿수 등락 반복	1/4분기에 전분기 대비 20% 하락된 후 2/4분기에 14% 반등했던 m <sup>2</sup> 당 매매가 수준은 3/4분기 다시 15% 하락되며, 매분기 등락을 거듭하고 있음. 매매가격이 높은 주요 역세권 소재 우량 물건의 거래 유무에 따른 것으로 분석됨	2014년 4Q 5,665천원 2015년 1Q 4,532천원 2015년 2Q 5,174천원 2015년 3Q 4,395천원
연간 누적 거래건수 빠른 증가세	중소형빌딩을 중심으로 한 KBD 거래건수가 연중 부침없이 꾸준하게 이어지고 있고, 간접 투자 매수건수가 크게 늘면서 3/4분기 누적 거래건수 증가세가 2009년 이후 가장 빠른 추세를 나타냄	2009년 3/4분기 누적 40건 2015년 3/4분기 누적 39건
외국자본 매수세 주춤	2014년 4/4분기 이후 2015년 2/4분기까지 3분기 연속으로 매수에 성공했던 외국자본은 복수의 매물에 대한 매입을 진행중에 있으나, 금분기에는 매수사례가 없었음	동여의도빌딩, 종로타워, 동교동빌딩 등 우렘 진행중
KBD 거래건수 점유 비중 연중 6할 점유	중소형빌딩을 중심으로 매분기 50% 이상의 거래건수를 유지하고 있는 KBD는 3/4분기에도 14건 중 9건이 거래되면서 분기 거래건수 뿐만 아니라 2015년 누적 거래건수에서도 6할 이상의 점유율을 지속하고 있음	2015년 3/4분기 누적 39건중 25건 거래
중전부동산 Closing 사례 정점 기록	공공기관 지방이전이 가장 많은 2015년 한 해 중전부동산 Closing 사례가 매분기 2건 이상 계속되고 있음. 특히, 3/4분기에는 두 건이 거래금액 1천억원 이상의 대형 물건으로 분기 거래금액 비중이 90%를 넘었음	한국전력본사, LH본사, 한전KPS빌딩 Closing
거액 자산가 및 실수요법인 매수 강제 지속	간접 투자 매수세가 하반기 들어 뚜렷한 회복세를 나타내고 있으나, 수개월간 역대 최저 수준으로 유지되고 있는 저금리 추세로 인해, 거액 자산가(3건)와 실수요 법인(5건)의 직접 매수사례가 여전히 강세를 나타내고 있음	한강이남에 집중 → KBD(6건), BBD(2건)
간접 투자 매수사례 대폭 증가	2/4분기까지 4건을 매수하는데 그쳤던 간접 투자 매수세는 3/4분기만 6건을 매수하면서 하반기 들어 완연한 회복세로 돌아섰음	그레이스, 어메이징, 아스테리움 용산, 코스모, STX, 분당IDC

## 3. 매매시장 전망(2015년 4/4분기)

구분	내용	비고
외국자본 시장 참여 재개	3/4분기에 주춤했던 외국자본은 동여의도빌딩(AEW캐피탈)의 매입을 확정했고, 동교동빌딩(인베스코), 종로타워(알파인베스트먼트)의 매입을 추진중에 있어, 최소 2건 이상의 매입을 통해 연말 시장 참여를 확대할 것으로 예상됨	보유 매물 매각을 통한 공급 참여 → 리프, 블랙스톤, 인베스코 등
주요권역 중대형빌딩 거래에 따른 매매가격 회복	주요권역 중대형빌딩의 거래 부진으로 3/4분기 급락했던 매매가격은 CBD를 중심으로 중대형빌딩의 거래가 다수 진행되고 있어, 4/4분기에는 다시 회복세로 돌아설 전망이다. 특히, 캐피탈타워, 하나금융투자빌딩 등 권역 매매가격을 선도하는 대형빌딩의 거래가 평균 매매가격 상승세를 견인할 전망이다	KBD, CBD ↑ YBD ↑↑
주요권역 빅딜 증가 및 KBD 스몰딜 추세 심화	연내 입찰을 실시했던 각 권역별 대표 매물의 거래가 연말에 집중될 것으로 예상됨. 더불어, 구조조정이나 절세 등을 목적으로 한 KBD 중소형빌딩의 거래 역시 연말에 더욱 늘어날 것으로 예상되어 이들이 연말 매매시장 거래를 이끌 것으로 예상됨	KBD 캐피탈타워 YBD 하나금융투자 CBD 종로타워, 씨티은행 등
중전 부동산 거래 연중 지속	3/4분기까지 8건의 중전부동산이 Closing 되었고, 연말에도 2건 거래가 완료될 예정이며, 한국산업단지공단 등의 신규 공급(입찰)까지 더해져 2015년 연중 매매시장 거래의 큰 축을 담당할 것으로 예상됨	4/4분기 한국광물자원공사, 도로교통공단 Closing 예정
연말 급매물 공급 및 거래 증가	연내 Closing을 목표로 한 막바지 입찰 물건(캐피탈타워, HP빌딩 등)의 공급이 예정되어 있으며, 실적 제고 및 재무구조 개선을 목적으로 한 실사용 법인들의 사육이 일부 공급될 것으로 예상됨. 이들의 경우 연내 조기 거래안료를 위해 리스백과 호가 인하를 조건으로 내세워 단기간 내 거래될 가능성이 큼	보험, 조선, 해운, 건설, 유화 업종 등
간접 투자 매수사례 대폭 증가	상반기 4건에 그치며, 극도로 부진했던 간접 투자 매입 수요는 3/4분기 6건으로 크게 증가되었으며, 매물 동향을 감안했을 때 4/4분기에는 두자릿 수까지 증가될 것으로 예상됨	분기 거래건수 및 거래금액 등 과반 점유

## 1. 시장 동향

### ■ 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 수도권 일대에 현재 분양중인 오피스 빌딩과 준공예정인 오피스 빌딩을 대상으로 규모, 분양가, 입주현황 및 기타 현황 등에 관한 사항을 조사 및 분석함

### ■ 조사 기간 2015년 7월 1일 ~ 2015년 9월 30일

오피스빌딩 연도별 분양 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 천원/m<sup>2</sup>)



### 신규 분양 규모 및 현황

2015년 3/4분기에 서울 및 수도권에서 신규 공급된 오피스 분양 상품은 총 8건으로 오피스 분양면적은 135,131m<sup>2</sup>로 조사되었음. 금분기에는 최근 양호한 분양성으로 인해 오피스 분양 상품의 공급이 이어지고 있는 강서구 마곡지구(7건)와 송파구 문정지구(1건)에 다수의 신규 분양이 이루어지면서 오피스 분양시장 호황기였던 2004년 3/4분기 이후 가장 많은 분기 신규 분양 건수를 기록하였음. 특히, 강서구 마곡지구의 경우 마곡 프라이빗 타워 2차, 마곡 센트럴타워2차, 두산 더랜드파크 등 7건, 118,914m<sup>2</sup>가 신규 분양되어 동 지역의 개발이 시작된 이후 가장 많은 물량이 공급되면서 2015년 오피스 분양시장의 신규 공급을 주도하고 있음. 마곡지구와 더불어, 위례 신도시 인근에 위치한 문정지구에도 입지와 가격 부분의 장점 등으로 양호한 분양률을 나타내면서 꾸준한 공급이 이루어지고 있음

### 준공 현황

2015년 3/4분기에 준공된 오피스 분양상품은 1건으로 오피스 분양면적은 4,809m<sup>2</sup>로 조사됨. 금분기에 준공된 문정법조프라자지는 2014년 1/4분기에 신규 분양되었던 상품으로 동부지법과 등기소 이전 예정지 인근인 송파구 법원로(문정동)에 위치해 있으며, 문정택지개발지구에서 최초로 준공된 오피스 분양상품으로서의 의미가 있음

### 누적 분양 현황

2015년 3/4분기까지 누적 오피스 분양면적은 금분기에 8건, 135,131m<sup>2</sup> 추가되어 총 14건, 197,652m<sup>2</sup>로 조사되었음. 마곡지구와 문정지구 등 신규 업무밀집지역에 오피스 분양 상품 공급이 집중되고 있기 때문에 이미 평년(연간 10만m<sup>2</sup> 내외)의 두 배 가까이 공급되었고, 연말까지 20만m<sup>2</sup>를 크게 상회할 것으로 예상됨

## 2. 신규 분양 사례

권역	건물명	소재지	규모	연면적 (오피스면적)	분양가 (천원/3.3㎡)	준공일
KBD	힐스테이트에코 송파	송파구 문정동	B4/18F	46,592㎡(16,218㎡)	9,500~10,800	2017. 9
서울 기타	마곡 프라이빗 타워2	강서구 마곡동	B5/13F	23,282㎡(16,936㎡)	7,900~8,900	2017. 6
	마곡 센트럴타워2	강서구 마곡동	B3/13F	19,188㎡(14,683㎡)	8,000~9,600	2017. 5
	마곡나루역 보타닉 파크타워	강서구 마곡동	B5/12F	23,319㎡(12,072㎡)	7,800~9,400	2017. 7
	마곡역 힐스테이트에코 G퍼스트	강서구 가양동	B5/14F	36,610㎡(4,642㎡)	7,900~8,800	2017. 7
	마곡 사이언스타	강서구 마곡동	B4/13F	24,995㎡(11,160㎡)	6,500~7,200	2017. 8
	마곡지구 퀸즈파크텐	강서구 가양동	B5/12F	31,842㎡(16,335㎡)	6,900~7,400	2017. 11
	두산 더랜드파크	강서구 마곡동	B3/13F	59,614㎡(43,086㎡)	7,800~9,200	2017. 11
	합계	8건	-	-	265,441(135,131㎡)	-

### KBD 힐스테이트에코 송파



- 규모 : B4/18F
- 연면적 : 46,592㎡
- 대지면적 : 5,286㎡
- 송파구 문정동 소재
- 준공(예정)일 : 2017. 9
- 용도 : 업무/근생/주거
- 주차대수 : 419대
- 시행 : (주)태승
- 시공 : 현대엔지니어링

- 지하철 8호선 문정역 도보 11분 거리 위치
- 업무시설 분양층 : 오피스동 지상 3~14층
- 오피스 면적 : 16,218㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준 : 3.3㎡당 9,500~10,800천원(VAT별도)
- 섹션형 오피스 총 264실로 구성

### Others 마곡 프라이빗 타워2



- 규모 : B5/13F
- 연면적 : 23,282㎡
- 대지면적 : 2,399㎡
- 강서구 마곡동 소재
- 준공(예정)일 : 2017. 6
- 용도 : 업무/근생
- 주차대수 : 194대
- 시행 : 나이스글로벌
- 시공 : 한양산업개발

- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 6분 거리 위치
- 업무시설 분양층 : 지상 4~13층
- 오피스 면적 : 16,936㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준 : 3.3㎡당 7,900~8,900천원(VAT별도)
- 섹션형 오피스 총 149실로 구성

### Others 마곡 센트럴타워2



- 규모 : B3/13F
- 연면적 : 19,188㎡
- 대지면적 : 2,296㎡
- 강서구 마곡동 소재
- 준공(예정)일 : 2017. 5
- 용도 : 업무/근생
- 주차대수 : 159대
- 시행 : (주)블루오션R&C
- 시공 : GS네오텍

- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 4분 거리 위치
- 업무시설 분양층 : 지상 4~13층
- 오피스 면적 : 14,683㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준 : 3.3㎡당 8,000~9,600천원(VAT별도)
- 섹션형 오피스 총 171실로 구성

### Others 마곡나루역 보타닉 파크타워



- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 23,319㎡
- 대지면적 : 2,312㎡
- 강서구 마곡동 소재
- 준공(예정)일 : 2017. 7
- 용도 : 업무/근생
- 주차대수 : 179대
- 시행 : 다인산업개발
- 시공 : 다인산업개발

- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 3분 거리 위치
- 업무시설 분양층 : 지상 5~11층
- 오피스 면적 : 12,072㎡(분양면적 기준)
- 분양가 수준 : 3.3㎡당 7,800~9,400천원(VAT별도)
- 섹션형 오피스 총 144실로 구성

Others

마곡역 힐스테이트에코 G퍼스트



- 규모 : B5/14F
- 연면적 : 36,610㎡
- 대지면적 : 3,610㎡
- 강서구 가양동 소재
- 준공(예정)일 : 2017. 7
- 용도 : 업무/근생/주거
- 주차대수 : 400대
- 시행 : 골드파라
- 시공 : 현대엔지니어링

- 지하철 5호선 마곡역 도보 3분 거리 위치
- 업무시설 분양층 : 지상 3~4층
- 오피스 면적 : 4,642㎡(분양면적 기준)
- 분양가 수준 : 3.3㎡당 7,900~8,800천원(VAT별도)
- 섹션형 오피스 총 92실로 구성

Others

마곡 사이언스타



- 규모 : B4/13F
- 연면적 : 24,995㎡
- 대지면적 : 2,862㎡
- 강서구 마곡동 소재
- 준공(예정)일 : 2017. 8
- 용도 : 업무/근생
- 주차대수 : 203대
- 시행 : 케이앤에스투자개발
- 시공 : 한동건설(주)

- 지하철 5호선 마곡역 도보 11분 거리 위치
- 업무시설 분양층 : 지상 5~13층
- 오피스 면적 : 11,160㎡(분양면적 기준)
- 분양가 수준 : 3.3㎡당 6,500~7,200천원(VAT별도)
- 섹션형 오피스 총 200실로 구성

Others

마곡지구 퀸즈파크텐



- 규모 : B5/12F
- 연면적 : 31,842㎡
- 대지면적 : 3,401㎡
- 강서구 가양동
- 준공(예정)일 : 2017. 11
- 용도 : 업무/근생
- 주차대수 : 242대
- 시행 : (주)문영종합개발
- 시공 : (주)문영엔지니어링

- 지하철 5호선 발산역 도보 10분 거리 위치
- 업무시설 분양층 : 지상 6~12층
- 오피스 면적 : 16,335㎡(분양면적 기준)
- 분양가 수준 : 3.3㎡당 6,900~7,400천원(VAT별도)
- 섹션형 오피스 총 125실로 구성

Others

두산 더랜드파크



- 규모 : B3/13F
- 연면적 : 59,614㎡
- 대지면적 : 7,095㎡
- 강서구 마곡동
- 준공(예정)일 : 2017. 11
- 용도 : 업무/근생
- 주차대수 : 511대
- 시행 : 티엘마곡(주)
- 시공 : 두산중공업(주)

- 지하철 9호선 마곡나루역 도보 4분 거리 위치
- 업무시설 분양층 : A, B, C동 각 지상 4~13층
- 오피스 면적 : 43,086㎡(분양면적 기준)
- 분양가 수준 : 3.3㎡당 7,800~9,200천원(VAT별도)
- 섹션형 오피스 총 596실로 구성

## 3. 준공 사례



**규 모** B3/10F  
**연 면 적** 7,860㎡  
**대 지 면 적** 283㎡  
**소 재** 서울시 송파구 문정동  
**준공(예정)일** 2015. 7  
**용 도** 업무/근생/교육연구  
**주 차 대 수** 50대  
**시행 / 시공** (주)고운개발/성산종합건설

### 문정법조프라자

#### ▶ 환경여건

- 지하철 8호선 문정역 도보 6분 거리 위치
- 문정도시개발지구 내 동부지법 이전 예정지 인근 법원로변 소재
- 인근에 가든파이가 위치해 있고, 장지지구와 위례신도시 등의 대단위 주거시설과 동부지검, 법원 등 이전 예정
- 인근 송파대로와 동부간선도로, 외곽순환도로 송파C 및 2016년 개통예정인 KTX 수서역 등을 통한 도로 접근성이 매우 우수함

#### ▶ 분양개요

- 업무시설은 5~10층(10층은 교육연구시설)에 계획되어 있으며, 오피스 면적은 4,809㎡(분양면적 기준)임
- 분양가 수준은 3.3㎡당 8,900~10,000천원(VAT 별도)이며, 전용면적 13.29~32.61㎡의 오피스 총 41실로 구성됨
- 주변 오피스빌딩의 기준층 임대가는 임대면적 3.3㎡당 보증금 400천원, 월세 40천원 수준으로 예상됨

## 4. 분양시장 전망(2015년 4/4분기)

구분	내용
연간 신규 분양 물량 평년의 두 배 상회	3/4분기 까지 누적 신규 분양 물량(197,652㎡)이 평년의 연간 공급량(10만㎡)의 거의 두배에 이르고 있고, 4/4분기 문정지구에 신규 물량이 예정되어 있는 바, 2012년 이후 3년 만에 20만㎡를 무난하게 넘어설 것으로 예상됨
연말 준공 사례 주춤	오피스 분양 상품의 경우 통상 착공한 이후 2년 정도 경과된 이후에 준공되는 사례가 많은데, 지난 2013년과 2014년에 동 상품의 신규 분양 물량이 평년 이하로 감소되었기 때문에 금년 준공 물량이 감소되었음. 이에, 연말에는 기존 빌딩을 리모델링하여 오피스로 분양한 사례 외에 준공 예정 물량이 없음
분양가격 약세	3대권역 소재 중대형빌딩의 매매가격(통매각가격)이 저금리 추세와 다양한 외국자본의 관심 및 투자기관의 대체투자 확대 등으로 꾸준히 상승되고 있음. 매매시장의 가격 상승세의 여파로 대체시장인 분양시장의 우량 물건 공급 가능성이 낮아지고 있음. 분양가격이 낮은 수도권이나 서울 외곽지역 신규 업무지역에서만 공급이 이루어지고 있기 때문에 약세를 지속할 전망이다
신규 업무밀집지역 분양 상품 공급 및 관심 증가	KBD 중소형빌딩에 대한 개인자산가와 실사용법인의 매수세가 연중 매매시장을 주도하고 있음. 동 수요자들 중 투자 규모가 작은 경우 오피스 분양 상품에 대한 수요로 이어질 가능성이 있고, 최근 신규 공급이 꾸준히 이루어지고 있는 문정지구와 마곡지구에 대한 관심(수요)으로 연결될 것으로 판단됨

## 1. 신규 부동산펀드 설정 현황

### ■ 조사 대상

2015년 3/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

### ■ 조사 기간 2015년 7월 1일 ~ 2015년 9월 30일

자산운용사	펀드명	설정일	설정원본 (백만원)	모집 형태	추가 단위	특성분류	투자 지역
하나UBS자산운용	하나UBS아시안리츠부동산투자신탁[재간접형] 종류 C-P	2015/07/03	38	공모	추가	REITs형	해외
하나자산운용	하나랜드칩사모부동산투자신탁 67	2015/07/03	12,208	사모	단위	임대형	국내
현대인베스트먼트자산운용	현대인베스트먼트사모부동산투자신탁 23	2015/07/08	12,808	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스리태일제55호사모부동산투자신탁유한회사	2015/07/10	50,000	사모	단위	임대형	국내
노무라이화자산운용	노무라이화미국재간접사모부동산투자신탁 9	2015/07/21	9,722	사모	단위	REITs형	해외
엠플러스자산운용	엠플러스글로벌사모부동산투자신탁 1(재간접형)	2015/07/21	14,651	사모	단위	미분류	해외
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 18	2015/07/22	5,010	사모	단위	미분류	국내
한화자산운용	한화CoreStrategy사모부동산투자신탁 2(재간접형)	2015/07/24	11,594	사모	단위	임대형	해외
동부자산운용	동부사모부동산투자신탁 16	2015/07/29	25,500	사모	단위	임대형	국내
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA사모부동산투자신탁 15	2015/07/30	12,899	사모	단위	미분류	해외
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 11	2015/07/31	199,000	사모	단위	PF대출형	국내
제이비자산운용	JB광고사모부동산투자신탁 1	2015/07/31	49,000	사모	단위	PF대출형	국내
코람코자산운용	코람코ItalyDebtStrategy사모부동산투자신탁 1	2015/08/03	51,529	사모	단위	미분류	해외
하나자산운용	하나랜드칩사모부동산투자신탁 68	2015/08/13	74,626	사모	단위	임대형	국내
유경피에스지자산운용	유경PSG사모부동산투자신탁GMK 1	2015/08/17	170,000	사모	단위	임대형	국내
한화자산운용	한화Opportunistic Strategy사모부동산투자신탁 3(재간접형)	2015/08/17	8,583	사모	단위	미분류	해외
신한BNP파리바자산운용	신한BNPP해외사모부동산투자신탁 2	2015/08/18	81,010	사모	단위	PF대출형	해외
한국투자신탁운용	한국투자사모JapanValue-Added부동산투자신탁 1(재간접형)	2015/08/21	10,372	사모	단위	개발형	해외
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁20- 2	2015/08/25	90,500	사모	단위	미분류	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모멀티플렉스부동산투자신탁 5	2015/08/25	3,060	사모	단위	임대형	국내
코람코자산운용	코람코 US Debt Strategy 사모부동산투자신탁 1(재간접형)	2015/08/25	32,640	사모	단위	미분류	해외
하우자산운용	하우사모부동산투자신탁 9	2015/08/25	11,000	사모	단위	임대형	국내
현대자산운용	현대유퍼스트사모부동산투자신탁20- 1	2015/08/25	90,500	사모	단위	미분류	해외
노무라이화자산운용	노무라이화사모부동산투자신탁 10	2015/08/27	25,000	사모	단위	임대형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 19	2015/08/27	3,519	사모	단위	미분류	국내
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 20	2015/08/28	6,644	사모	단위	PF대출형	국내
에프지자산운용	에프지USRED사모부동산투자신탁 7	2015/08/28	134,620	사모	단위	임대형	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모울산신천공동주택부동산투자신탁	2015/08/31	12,800	사모	단위	PF대출형	국내
현대자산운용	현대사모부동산투자신탁 4[ABCP]	2015/08/31	3,946	사모	단위	미분류	국내
에이비자산운용 (구,에스크베리타스자산운용)	베리타스오포사모부동산투자신탁 1	2015/08/31	8,200	사모	단위	PF대출형	국내
키움투자자산운용	키움마일스톤사모부동산투자신탁 16	2015/09/04	33,000	사모	단위	임대형	국내
삼성에스알에이자산운용	삼성SRA글로벌코어오피스사모부동산투자신탁 1	2015/09/08	161,362	사모	단위	임대형	해외
키움투자자산운용	키움마일스톤사모부동산투자신탁 18	2015/09/09	11,800	사모	단위	임대형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 77	2015/09/11	5,500	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 79	2015/09/14	11,000	사모	단위	PF대출형	국내
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 21	2015/09/14	12,981	사모	단위	PF대출형	국내
에프지자산운용	에프지AUS GREEN사모부동산투자신탁 1	2015/09/14	55,381	사모	단위	임대형	국내
이지스자산운용	이지스사모부동산투자신탁 64	2015/09/17	6,200	사모	단위	임대형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 80	2015/09/22	7,500	사모	단위	PF대출형	국내
하나자산운용	하나랜드칩사모부동산투자신탁 69	2015/09/23	4,270	사모	단위	임대형	국내
유진자산운용	유진파이오니아사모부동산투자신탁 7	2015/09/24	47,608	사모	단위	미분류	해외
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP3- 3B	2015/09/24	32,700	사모	단위	미분류	국내
유진자산운용	유진에스디제이차사모부동산투자신탁	2015/09/25	9,830	사모	단위	PF대출형	국내
에이디에프자산운용	ADF KIP사모부동산투자신탁 1	2015/09/25	22,002	사모	단위	임대형	국내
제이비자산운용	JBQWL사모부동산투자신탁 3	2015/09/25	27,000	사모	단위	미분류	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 20	2015/09/30	7,010	사모	단위	미분류	국내
제이비자산운용	JB오피스사모부동산투자신탁 2	2015/09/30	16,400	사모	단위	임대형	국내

\* 위 자료는 금융투자협회 자료를 기준으로 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

## 2. 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

### ■ 조사 대상 및 내용

부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 345개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

### ■ 조사 기간 2015년 7월 1일 ~ 2015년 9월 30일

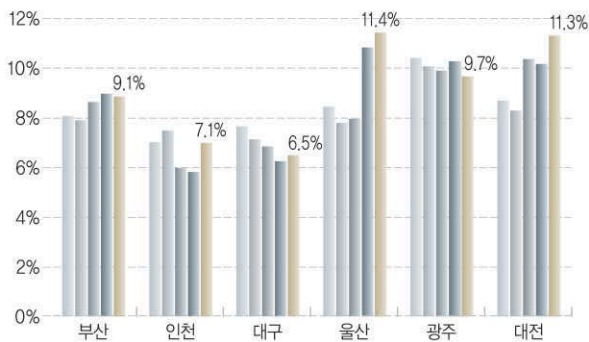
### ■ 광역시별 임대 정보

(단위:천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,813	2,753	2,342	2,066	1,925	1,645
보증금	565.2	466.7	663.4	478.0	637.3	404.5
월세	25.8	24.0	15.5	16.5	14.0	14.8
관리비	18.4	19.4	17.7	16.8	16.2	13.2
공실률	7.1%	9.1%	6.5%	11.4%	9.7%	11.3%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%

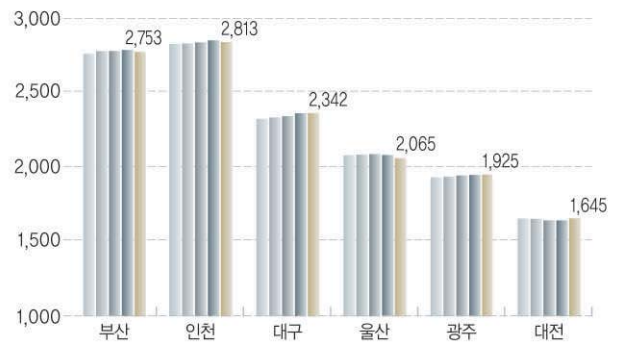
#### 공실률

단위:%



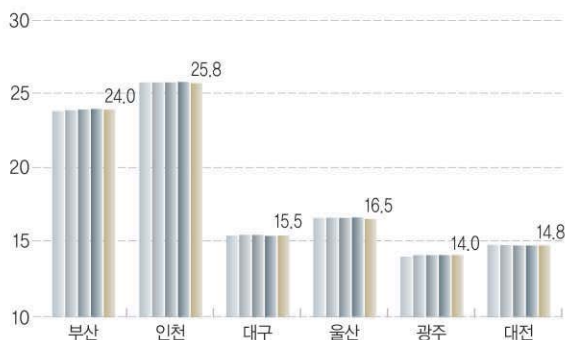
#### 전세환산가

단위:천원/3.3㎡



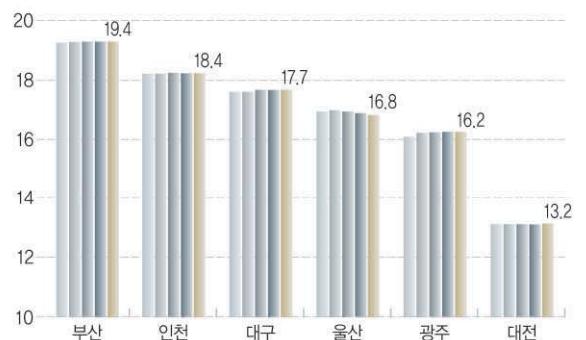
#### 월세

단위:천원/3.3㎡



#### 관리비

단위:천원/3.3㎡



### 3. 해외 오피스 시장 동향

※자료 제공 : 일본부동산연구소(Japan Real Estate institute/www.reinet.or.jp)

#### ■ 조사 대상 및 내용

도쿄, 오사카, 서울, 북경, 상하이, 홍콩, 타이페이, 싱가포르, 쿠알라룸푸르, 방콕, 자카르타, 호치민, 뉴욕, 런던 등 해외 14개 도시의 오피스빌딩을 대상으로 매매가격, 임대료 추이 등에 관한 사항을 조사함

#### ■ 조사 기간 2014년 10월 ~ 2015년 4월

#### ■ 조사 결과 요약

##### Summary

조사 대상 14개 도시 모두 오피스빌딩 가격이 상승되었음. 다만, 도쿄, 오사카, 북경, 상하이, 뉴욕 및 런던의 경우 지난 조사 시점 대비 상승률은 둔화되었음. 도쿄(3.9%)가 가장 높은 상승률을 나타냈고, 이어 오사카(3.8%), 런던(3.5%) 순으로 조사되었음. 도쿄와 오사카의 경우 일본의 양적완화 통화정책으로 인한 오피스빌딩 투자 수요의 증가에 따른 것으로 분석됨  
임대료 역시 모든 도시에서 상승되었음. 다만, 도쿄, 오사카, 북경, 홍콩, 싱가포르, 뉴욕 및 런던의 상승률은 지난 조사 시점 대비 감소되었음. 뉴욕의 경우 2.6%로 가장 높은 상승률을 기록하였는데, 이는 기술, 광고, 미디어 및 정보 산업을 중심으로 한 오피스 임차 수요의 증가에 따른 것으로 확인됨

#### ■ 도시별 변동률 (반기 기준)

##### 매매가격

도쿄(+3.9%)가 가장 높은 상승률을 나타냈고, 그 다음으로 오사카(+3.8%), 런던(+3.5%) 순으로 조사되었음. 반면에 북경(+0.1%)의 경우 가장 낮은 상승률을 기록하였음

가격 상승률 비교



##### 임대료

뉴욕(+2.6%)이 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 다음으로 자카르타(+2.1%)와 런던(+2.0%) 순으로 조사되었음. 반면에 오사카(+0.1%)는 가장 낮은 상승률을 기록함

임대료 상승률 비교

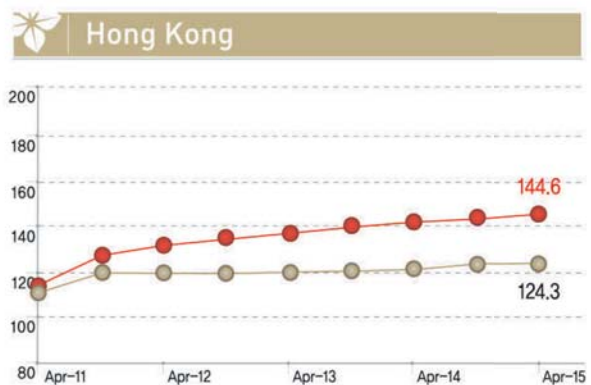
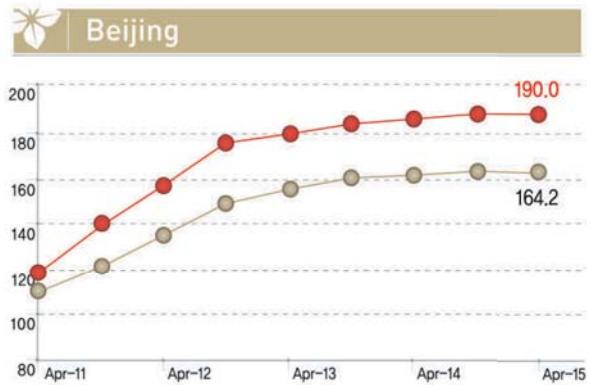
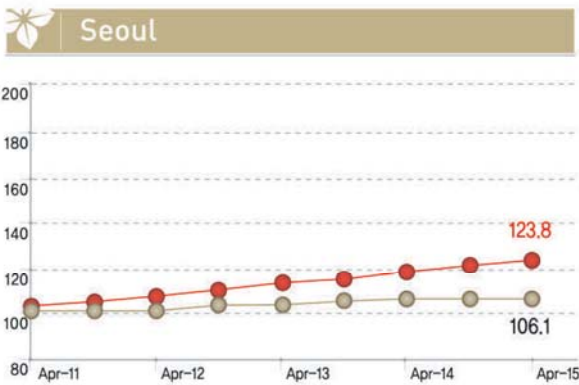
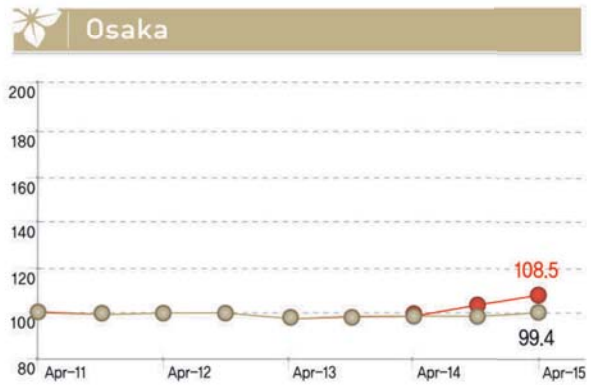
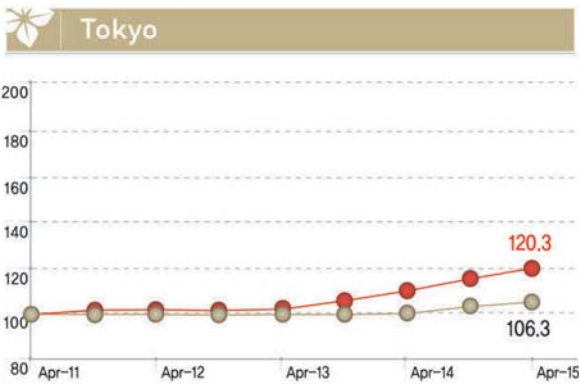


### 3. 해외 오피스 시장 동향

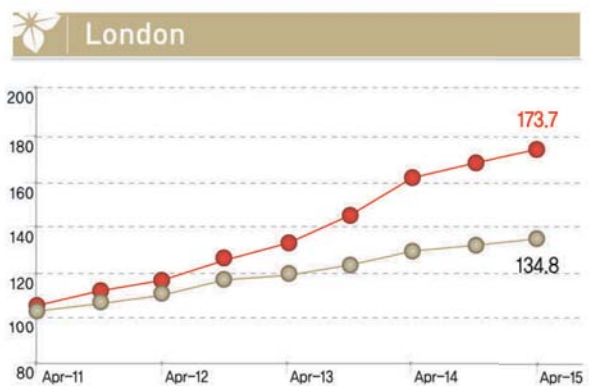
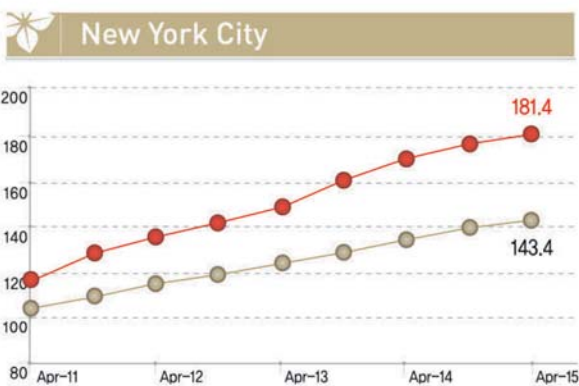
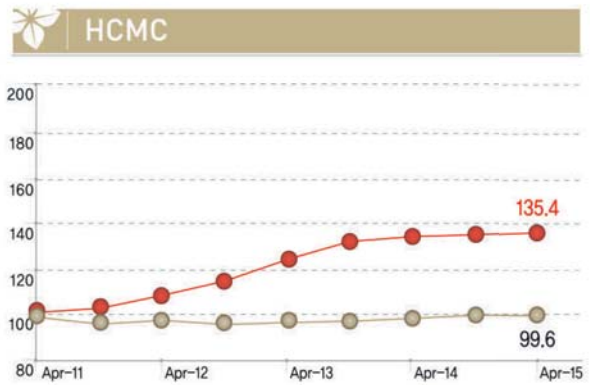
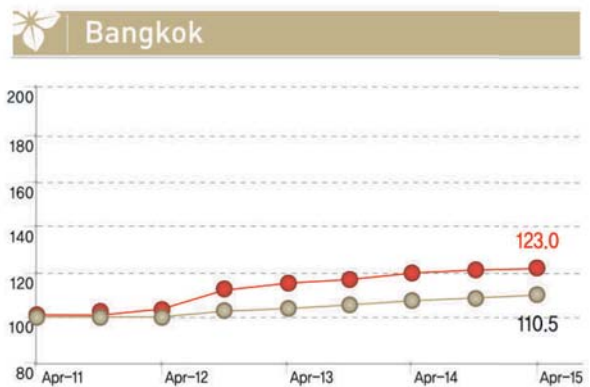
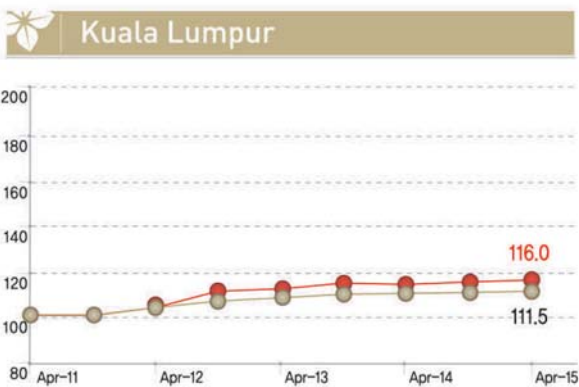
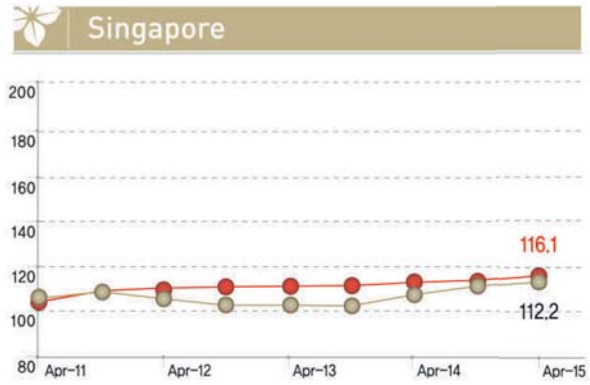
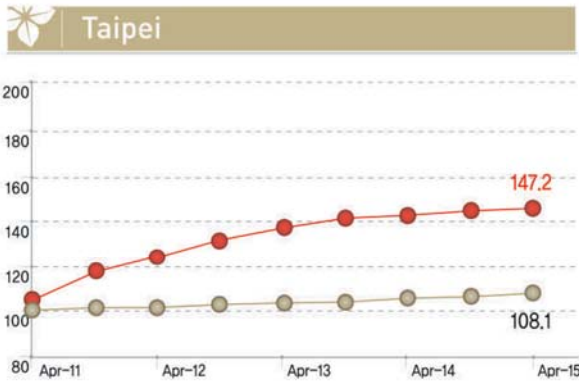
#### ■ 도시별 가격 및 임대료 변화

오피스 빌딩 가격 및 임대료 지수

● 가격지수 ● 임대료 지수 (2010년 0월 = 100.0)



● 가격지수 ● 임대료 지수 (2010년 10월 = 100.0)



※ 뉴욕과 런던의 경우 2014년 10월에 신규로 추가된 도시임

## Consulting



- 국민연금공단 부산회관 관리운영방안
- 국민연금공단 부동산 투자 관련 주 자문사 수행
- 도시개발공사 상암동 DMC 외국인 임대주택 및 벤처오피스 관리운영방안
- 부산 제2롯데월드, 여의도 파크원(타워2), 부산국제금융센터(PIFC), 여의도 전경련회관 등 초고층빌딩 컨설팅

## 부동산금융



- REITs :  
GE Capital, 우리은행, 한국토지신탁과 K1 REITs 공동 출자 및 운용  
KR1 CR REITs(서울스퀘어) 공동 출자
- ABS :  
Morgan Stanley와 공동으로 SPC설립 및 ABS 발행(제1차, 제2차, 제3차, 제4차)
- REF(부동산펀드) :  
신한BNP파리바자산운용, 골드브릿지자산운용 등이 설정한 다수의 부동산펀드에 수익자로 참여

## 매입 · 매각



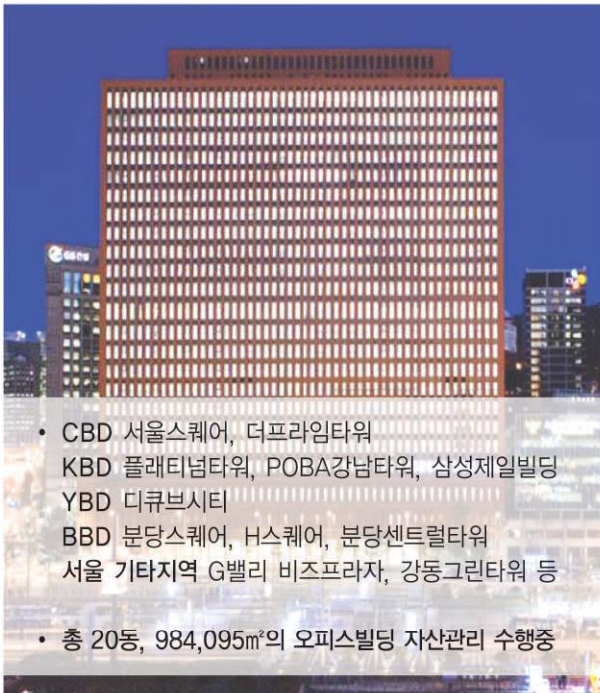
- CBD YTN타워, 명동신영타워, 동대문 메가박스 등  
KBD 도곡동 신축업무시설, 그레이스타워, 데이콤빌딩, 잠실 시그마타워 등  
YBD MBC경영센터, 리버타워, 대농빌딩 등  
BBD 센트럴타워, 온세통신빌딩, 서현신영G타워 등

## Project Management



- 제이타워 (20,905㎡, B5/15F)
  - 최유효 활용방안 컨설팅
  - Construction Management
  - Property Management
  - Asset Management
- 컨설팅에서 운영관리까지 전과정 업무대행

## Office



- CBD 서울스퀘어, 더프라임타워  
KBD 플래티넘타워, POBA강남타워, 삼성제일빌딩  
YBD 디큐브시티  
BBD 분당스퀘어, H스퀘어, 분당센트럴타워  
서울 기타지역 G밸리 비즈프라자, 강동그린타워 등
- 총 20동, 984,095㎡의 오피스빌딩 자산관리 수행중

## 상업시설 | 물류



- 청주 지웰시티몰 1, II, 군산·천안 물류센터,  
홍플러스(인천, 영통, 부천, 대구),  
인덕원 롯데시네마, 경산 롯데시네마 등
- 총 15개동 464,598㎡의 상업시설과 물류시설  
자산관리 수행중

## 주상복합 | 서비스레지던스



- 주거시설 자산관리 청주 지웰시티 1·2차, 분당 하우스빌  
동탄 지웰에스테이트, 한남동 Hillside 등
- 주택임대관리 신도림 아이파크, 강남지웰홈스 등
- 서비스드 레지던스 자산관리 종로구 수송동  
서머셋 팰리스 서울, 마포구 상암동 DMC Ville 등

## 자산실사(Due Diligence)



- CBD 현대그룹빌딩  
KBD 아비스타워빌딩, 데이콤빌딩, 메트로빌딩 등  
YBD 현대캐피탈 여의도 1관, BBD 온세빌딩  
서울 기타지역 SMT, 디큐브시티, 강동그린타워, 대전·  
송탄 등 멀티플렉스, 롯데캐슬스카이몰, 전주 효자몰 등
- Office, 물류센터, 상업시설, 주거시설 및  
스포츠센터 등 59건의 자산실사 수행

분당M타워



주 소 성남시 분당구 구미로  
 규 모 B4/8F  
 연 면 적 46,126m<sup>2</sup>  
 준공시기 2009년

센트럴타워



주 소 분당구 황새울로312번길  
 규 모 B6/12F  
 연 면 적 23,824m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년

트러스트타워



주 소 서초구 마방로  
 규 모 B5/26F  
 연 면 적 36,208m<sup>2</sup>  
 준공시기 1995년

풍산빌딩



주 소 서대문구 충정로  
 규 모 B7/16F  
 연 면 적 36,563m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년

POBA 강남타워



주 소 강남구 학동로  
 규 모 B6/20F  
 연 면 적 45,348m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년

세우빌딩



주 소 영등포구 여의공원로  
 규 모 B4/14F  
 연 면 적 32,732m<sup>2</sup>  
 준공시기 2007년

FKI타워



주 소 영등포구 여의대로  
 규 모 B6/50F  
 연 면 적 168,507m<sup>2</sup>  
 준공시기 2013년

현대인텔렉스빌딩



주 소 강남구 언주로  
 규 모 B6/11F  
 연 면 적 18,235m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년

제일약품빌딩



주 소 서초구 사평대로  
 규 모 B4/11F  
 연 면 적 12,264m<sup>2</sup>  
 준공시기 2003년

분당 퍼스트타워



주 소 | 분당구 분당로  
 규 모 | B6/13F  
 연 면 적 | 58,924m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 1997년

연세재단세브란스빌딩



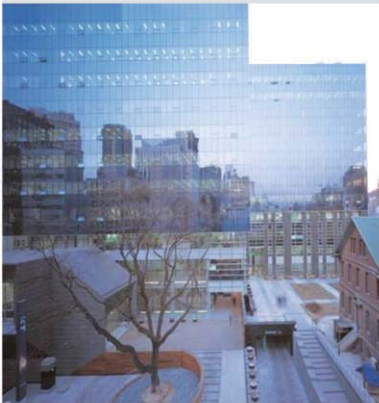
주 소 | 중구 통일로  
 규 모 | B6/24F  
 연 면 적 | 108,887m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 1993년

포스코P&S타워



주 소 | 강남구 테헤란로  
 규 모 | B2/33F  
 연 면 적 | 43,299m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2003년

배재정동빌딩



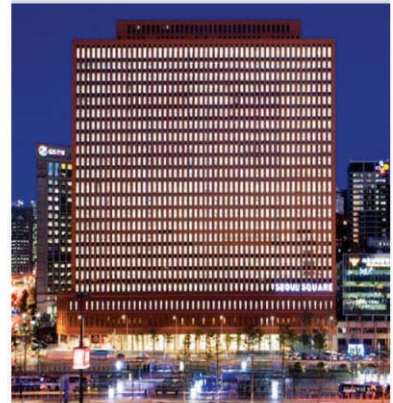
주 소 | 중구 서소문로11길  
 규 모 | B4/12F  
 연 면 적 | 36,243m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2004년

강동그린타워



주 소 | 강동구 천호대로  
 규 모 | B6/18F  
 연 면 적 | 26,599m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2010년

서울스퀘어



주 소 | 중구 한강대로  
 규 모 | B2/23F  
 연 면 적 | 132,793m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2009년

판교 현대백화점 오피스



주 소 | 분당구 판교역로 146번길  
 규 모 | B7/13F  
 연 면 적 | 23,904m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2015년

GT타워



주 소 | 서초구 서초대로  
 규 모 | B8/24F  
 연 면 적 | 54,583m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2011년

누리꿈스퀘어



주 소 | 마포구 월드컵북로  
 규 모 | B4/22F  
 연 면 적 | 152,569m<sup>2</sup>  
 준공시기 | 2007년

유니퀘스트빌딩



주 소 분당구 황새울로  
 규 모 B4/8F  
 연 면 적 8,251m<sup>2</sup>  
 준공시기 1999년

아세아타워



주 소 강남구 논현로  
 규 모 B5/16F  
 연 면 적 48,817m<sup>2</sup>  
 준공시기 1992년

더프라임타워



주 소 용산구 원효로90길  
 규 모 B6/30F  
 연 면 적 39,010m<sup>2</sup>  
 준공시기 2014년

파르나스타워



주 소 강남구 테헤란로  
 규 모 B8/38F  
 연 면 적 219,104m<sup>2</sup>  
 준공시기 2016년 7월(예정)

부평 신라빌딩



주 소 인천시 부평구 시장로  
 규 모 B6/16F  
 연 면 적 21,707m<sup>2</sup>  
 준공시기 1998년

그랑서울



주 소 종로구 종로  
 규 모 B7/24F  
 연 면 적 175,537m<sup>2</sup>  
 준공시기 2013년

SIMPAC빌딩



주 소 영등포구 국제금융로  
 규 모 B4/16F  
 연 면 적 22,748m<sup>2</sup>  
 준공시기 1987년

경동빌딩



주 소 관악구 남부순환로  
 규 모 B4/10F  
 연 면 적 12,324m<sup>2</sup>  
 준공시기 2002년

장교4지구 오피스빌딩



주 소 중구 을지로  
 규 모 B7/22F  
 연 면 적 30,822m<sup>2</sup>  
 준공시기 2016년(예정)

미림타워



주 소 강남구 테헤란로4길  
 규 모 B4/15F  
 연 면 적 20,574m<sup>2</sup>  
 준공시기 2006년

H' SQUARE



주 소 성남시 분당구 판교역로  
 규 모 B4/10F  
 연 면 적 138,696m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년

KPX빌딩



주 소 마포구 마포대로  
 규 모 B4/18F  
 연 면 적 19,769m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년

삼성제일빌딩



주 소 강남구 테헤란로  
 규 모 B7/20F  
 연 면 적 37,706m<sup>2</sup>  
 준공시기 1994년

플래티넘타워



주 소 서초구 서초대로  
 규 모 B7/20F  
 연 면 적 37,182m<sup>2</sup>  
 준공시기 1997년

수송타워



주 소 종로구 율곡로4길  
 규 모 B5/18F  
 연 면 적 34,747m<sup>2</sup>  
 준공시기 2015년 11월(예정)

KDB생명타워



주 소 용산구 한강대로  
 규 모 B9/30F  
 연 면 적 82,435m<sup>2</sup>  
 준공시기 2013년

APRO SQUARE



주 소 서초구 서초대로77길  
 규 모 B5/15F  
 연 면 적 27,220m<sup>2</sup>  
 준공시기 2011년

동익성봉빌딩



주 소 서초구 서초대로  
 규 모 B7/19F  
 연 면 적 34,737m<sup>2</sup>  
 준공시기 2009년

2015~2014

- [수송타워] 종로구 수송동 / 34,747㎡ / B5,18F
- [판교 현대백화점 오피스] 분당구 백현동 / 27,904㎡ / B7,13F
- [Tower 8] 종로구 청진동 / 51,752㎡ / B7,24F
- [파르나스타워] 강남구 삼성동 / 219,104㎡ / B8,38F
- [플래티넘타워] 서초구 서초동 / 37,182㎡ / B7,20F
- [도선동 코스모타워] 성동구 도선동 / 20,502㎡ / B6,14F
- [바로세움 3차] 서초구 서초동 / 27,205㎡ / B5,15F
- [YT타워] 중구 남대문로5가 / 42,322㎡ / B6,20F
- [창교4지구 오피스빌딩] 중구 을지로2가 / 30,822㎡ / B7,22F
- [동익성봉빌딩] 서초구 서초동 / 34,737㎡ / B7,19F

2013~2012

- [더프라임타워] 용산구 원효로1가 / 39,010㎡ / B6,30F
- [신송센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [분당 퍼스트타워] 분당구 서현동 / 58,924㎡ / B6,13F
- [강동그린타워] 강동구 길동 / 26,599㎡ / B6,18F
- [KDB생명타워] 용산구 동자동 / 82,435㎡ / B9,30F
- [삼성제일빌딩] 강남구 역삼동 / 37,706㎡ / B7,20F
- [JW타워] 서초구 서초동 / 29,728㎡ / B5,14F
- [동일타워] 강남구 대치동 / 43,799㎡ / B6,16F
- [그랑서울] 종로구 청진동 / 175,537㎡ / B7,24F
- [YNK사옥] 분당구 삼평동 / 39,083㎡ / B4,11F
- [플래티넘타워] 서초구 서초동 / 37,182㎡ / B7,20F

2011~2010

- [부평 신라빌딩] 부평구 부평동 / 21,707㎡ / B6,16F
- [FKI타워] 영등포구 여의도동 / 168,507㎡ / B6,50F
- [삼화타워] 중구 을지로2가 / 22,985㎡ / B5,19F
- [사이칸홀딩스빌딩] 강남구 논현동 / 9,158㎡ / B4,14F
- [놀부빌딩] 강남구 삼성동 / 3,992㎡ / B2,8F
- [아세아타워] 강남구 역삼동 / 48,817㎡ / B5,16F
- [예미지빌딩] 분당구 수내동 / 13,729㎡ / B4,12F
- [영동프라자] 강남구 논현동 / 8,530㎡ / B1,9F
- [H' SQUARE] 분당구 삼평동 / 138,696㎡ / B4,10F
- [KPX빌딩] 마포구 공덕동 / 19,769㎡ / B4,18F
- [GT타워] 서초구 서초동 / 54,583㎡ / B8,24F
- [풍산빌딩] 서대문구 충정로3가 / 36,522㎡ / B7,16F

2009

- [분당 M타워] 분당구 구미동 / 46,126㎡ / B4,8F
- [삼화빌딩] 강남구 삼성동 / 40,480㎡ / B7,20F
- [웨스트게이트타워] 서대문구 미군동 / 29,973㎡ / B7,19F
- [유진투자증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F
- [데이콤빌딩] 강남구 역삼동 / 34,461㎡ / B7,20F
- [현대인텔렉스빌딩] 강남구 논현동 / 18,235㎡ / B6,11F
- [센트럴 플레이스] 중구 종림동 / 34,128㎡ / B6,17F
- [POSCO E&C타워] 연수구 송도동 / 148,789㎡ / B5,39F
- [종로 플레이스] 종로구 인의동 / 45,733㎡ / B7,14F
- [MBC경영센터] 영등포구 여의도동 / 22,748㎡ / B4,16F
- [경동빌딩] 관악구 봉천동 / 12,324㎡ / B4,10F

2008

- [서부금융센터] 구로구 구로동 / 92,173㎡ / B7,40F
- [서울스퀘어] 중구 남대문로5가 / 132,793㎡ / B2,23F
- [타임스퀘어(A동)] 영등포구 영등포동4가 / 21,605㎡ / B5,20F
- [신송센터] 영등포구 여의도동 / 33,820㎡ / B7,20F
- [디오센터] 중구 종림동 / 33,629㎡ / B6,16F
- [대일빌딩] 종로구 인사동 / 23,197㎡ / B6,15F
- [아남타워] 강남구 역삼동 / 44,149㎡ / B6,20F

2007~2006

- [영동주차타워] 중구 충무로2가 / 15,277㎡ / B1,12F
- [정호빌딩] 강남구 역삼동 / 2,539㎡ / B2,6F
- [삼성힐타워] 부산시 남구 문현동 / 13,639㎡ / B2,33F
- [트러스트타워] 서초구 양재동 / 36,208㎡ / B5,26F
- [트리스빌딩] 강남구 논현동 / 17,228㎡ / B4,13F
- [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F
- [시티은행센터] 종로구 신문로2가 / 19,752㎡ / B3,15F
- [분당스퀘어] 분당구 서현동 / 36,907㎡ / B6,20F
- [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F
- [올리브타워] 중구 서소문동 / 59,500㎡ / B7,25F
- [미림타워] 강남구 역삼동 / 20,574㎡ / B4,15F
- [신영증권부천사옥] 부천시 원미구 중동 / 9,116㎡ / B3,10F
- [팬택빌딩] 영등포구 여의도동 / 10,248㎡ / B4,14F
- [DSME빌딩] 중구 다동 / 15,113㎡ / B6,12F
- [유니퀘스트빌딩] 분당구 서현동 / 8,251㎡ / B4,8F
- [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F
- [센트럴타워] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F

## 2005~2004

[세우회빌딩] 영등포구 여의도동 / 32,732㎡ / B4,14F  
 [대한제지빌딩] 광진구 광장동 / 19,421㎡ / B6,10F  
 [초림빌딩] 분당구 수내동 / 15,916㎡ / B5,12F  
 [서울상공회의소빌딩] 중구 남대문로4가 / 113,907㎡ / B6,20F  
 [하나증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 49,296㎡ / B7,19F  
 [연세세브란스빌딩] 중구 남대문로5가 / 108,887㎡ / B6,24F  
 [신일빌딩] 중구 충무로2가 / 16,244㎡ / B1,12F  
 [명동신영증권빌딩] 중구 을지로2가 / 11,136㎡ / B5,12F  
 [미래산업빌딩] 분당구 서현동 / 7,748㎡ / B6,8F  
 [제이타워] 강남구 신사동 / 20,905㎡ / B5,15F  
 [SKC&C빌딩] 분당구 정자동 / 87,151㎡ / B6,28F  
 [하나로텔레콤] 일산구 장항동 / 32,555㎡ / B3,11F  
 [남영아파트형공장] 성동구 성수동2가 / 8,833㎡ / B2,8F  
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F  
 [유원빌딩] 중구 서소문동 / 22,041㎡ / B4,17F  
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F  
 [동아일보 충청로사옥] 서대문구 충정로3가 / 33,802㎡ / B6,17F  
 [개풍빌딩] 성동구 성수동1가 / 8,701㎡ / B2,10F

## 2003~2002

[교보타워] 서초구 서초동 / 92,718㎡ / B8,25F  
 [포스틸타워] 강남구 역삼동 / 43,298㎡ / B6,27F  
 [배재정동빌딩] 중구 정동 / 36,243㎡ / B4,12F  
 [신덕빌딩] 서초구 서초동 / 12,332㎡ / B3,12F  
 [제일약품빌딩] 서초구 반포동 / 12,255㎡ / B4,12F  
 [하이리빙빌딩] 강남구 대치동 / 15,188㎡ / B4,19F  
 [리버타워] 영등포구 여의도동 / 66,698㎡ / B7,37F  
 [한섬빌딩] 영등포구 여의도동 / 29,895㎡ / B4,11F  
 [대우통신빌딩] 분당구 서현동 / 23,824㎡ / B6,12F  
 [역삼빌딩] 강남구 역삼동 / 34,899㎡ / B6,20F  
 [서울증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 40,440㎡ / B6,20F  
 [거양빌딩] 종로구 수송동 / 16,440㎡ / B2,12F  
 [산업증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 33,745㎡ / B7,20F  
 [한누리빌딩] 종로구 내자동 / 13,008㎡ / B6,15F  
 [역삼신영타워] 강남구 역삼동 / 12,807㎡ / B6,15F  
 [로지트빌딩] 분당구 수내동 / 9,915㎡ / B2,12F

## 2001~1995

[아센타워] 강남구 삼성동 / 9,170㎡ / B4,41F  
 [포스코센터] 강남구 대치동 / 2,357㎡ / B4,31F  
 [코트라빌딩] 서초구 업곡동 / 1,088㎡ / B6,12F  
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 1,779㎡ / B6,15F  
 [금세기빌딩] 중구 을지로1가 / 18,645㎡ / B4,13F  
 [아센타워] 강남구 삼성동 / 147,061㎡ / B4,41F  
 [전문건설회관] 동작구 신대방동 / 91,002㎡ / B6,20F  
 [아주빌딩] 강남구 역삼동 / 22,857㎡ / B6,20F  
 [나라중금빌딩] 서초구 서초동 / 29,916㎡ / B7,22F  
 [예총예술인회관] 양천구 목동 / 39,221㎡ / B5,20F  
 [충정타워] 서대문구 충정로3가 / 27,610㎡ / B6,15F  
 [한빛월니스] 송파구 신천동 / 39,849㎡ / B6,22F  
 [조선내화사옥] 분당구 수내동 / 9,958㎡ / B4,12F  
 [소암빌딩] 강남구 삼성동 / 13,745㎡ / B7,15F  
 [동양타워] 영등포구 당산동4가 / 29,102㎡ / B6,20F  
 [보전빌딩] 강남구 논현동 / 26,409㎡ / B5,15F  
 [우일빌딩] 강남구 역삼동 / 7,218㎡ / B2,15F  
 [해태유업빌딩] 송파구 가락동 / 5,111㎡ / B2,10F  
 [금하빌딩] 강남구 청담동 / 36,393㎡ / B6,18F  
 [군자빌딩] 강남구 대치동 / 29,008㎡ / B6,20F  
 [대윤빌딩] 강남구 삼성동 / 11,827㎡ / B4,7F  
 [방배빌딩] 서초구 방배동 / 18,651㎡ / B5,9F  
 [성우아카데미빌딩] 서초구 서초동 / 17,269㎡ / B6,12F  
 [육성빌딩] 강남구 역삼동 / 5,935㎡ / B4,13F  
 [도원빌딩] 강남구 역삼동 / 4,546㎡ / B4,10F  
 [연주로빌딩] 강남구 신사동 / 4,641㎡ / B3,7F

## 1994~1991

[경암빌딩] 강남구 삼성동 / 26,785㎡ / B7,19F  
 [청남빌딩] 서초구 서초동 / 13,676㎡ / B5,17F  
 [원방빌딩] 강남구 삼성동 / 10,813㎡ / B5,16F  
 [신사빌딩] 강남구 신사동 / 5,552㎡ / B3,7F  
 [은성빌딩] 강남구 청담동 / 13,315㎡ / B6,15F  
 [우진빌딩] 강남구 역삼동 / 1,983㎡ / B2,6F  
 [제일빌딩] 영등포구 영등포동7가 / 16,125㎡ / B4,18F  
 [애드빌딩] 강남구 대치동 / 10,420㎡ / B4,10F  
 [사학연금회관] 영등포구 여의도동 / 41,608㎡ / B3,20F  
 [평전빌딩] 송파구 신천동 / 19,874㎡ / B5,20F  
 [유회증권빌딩] 영등포구 여의도동 / 39,147㎡ / B6,20F  
 [해광빌딩] 강남구 삼성동 / 5,980㎡ / B5,14F  
 [삼덕빌딩] 강남구 삼성동 / 6,902㎡ / B3,13F  
 [대현빌딩] 강남구 논현동 / 18,093㎡ / B5,19F  
 [일송빌딩] 강남구 삼성동 / 20,126㎡ / B6,19F  
 [섬유센터] 강남구 대치동 / 45,323㎡ / B4,19F  
 [부원빌딩] 강동구 성내동 / 4,694㎡ / B3,7F

## 2015~2013

- 경북 경산 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 성동구 도선동 소재 업무시설 건축물 실사업무 컨설팅
- 여의도 하나대투증권빌딩 적정 임대가 산정 컨설팅
- 화성시 병점 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 충남 아산 GH물류센터 건축물 실사업무 컨설팅
- 광주 공공기관 청사 적정 임대가 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 상암동 팬택 R&D센터 적정 임대조건 자문 컨설팅
- 의정부 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 서초구 강남대로 업무시설 건축물 실사업무 컨설팅
- 대구시 중구 상업시설 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 동대문 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 인천시 남동구 노현동 소재 멀티플렉스 실사업무 컨설팅
- 세종시 소재 국책연구단지 임대 마케팅 방안 컨설팅
- 안양시 인덕원 소재 멀티플렉스 건축물 실사업무 컨설팅
- 강남구 삼성동 업무용빌딩 적정 임대 조건 및 마케팅 방안 자문
- 용산구 원효로1가 업무시설 투자타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 오피스빌딩 매입타당성 검토 자문
- 강남권역 유희부지 임대타당성 검토 컨설팅
- 강남구 노현동빌딩 마켓리서치 컨설팅
- 구로구 신도림동 소재 호텔 투자타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 트윈트리타워 투자타당성 분석 컨설팅
- 구로구 신도림동 디큐브시티 오피스 부분 매입타당성 분석
- 행복시 가족시설 유치 전략 수립
- 현대캐피탈 서울 및 대전 사옥 건축물 실사업무 컨설팅
- 북수원 CGV 건축물 실사업무 컨설팅
- 종로구 종로3가 세운구역 도시환경정비사업 적정 도입시설 검토
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 건축물 실사 컨설팅

## 2012~2010

- 코람코자산신탁 오피스 Market Research 컨설팅
- 중구 명동2가 논스퀘어 투자타당성 분석 컨설팅
- SK에너지 주유소 복합화 개발 컨설팅
- 용산 전연3구역 업무시설(2차) 컨설팅
- 종로구 비즈니스 호텔 사업타당성 검토 컨설팅
- 종로구 중학동 업무용빌딩 매입타당성 분석 컨설팅
- 종로구 연지동 현대그룹사옥 매입타당성 분석 컨설팅
- 제주해양과학관 건설사업관리(운영 및 유지관리 부분) 자문
- KT소유 8개 지사 투자타당성 컨설팅
- 영등포구 여의도동 서여의도 호텔 신축 컨설팅
- 평화방송 부지 신축 사업성 검토
- 부산시 부산진구 부전동 호텔 타당성 분석 컨설팅
- 종로구 원남동 호텔 개발 관련 사업성 검토 자문
- 용산구 한남동 서비스드 레지던스 최적운영방안 컨설팅
- GERE/GE자산관리 오피스 Market Research 컨설팅
- 부산 은아빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 여의도동 하나증권빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 동대문 디자인플라자 MD 컨설팅
- 양천구 목동 서울이동통신빌딩 건축물 실사업무 및 시장조사 컨설팅
- 종로구 청진동 청진12-16지구 업무시설 개발사업 투자타당성 컨설팅
- 분당서현빌딩 매입 타당성 분석 컨설팅
- 부산국제금융센터(PIFC) 건물 관리 방안 등 검토 자문
- 강남구 역삼동 삼성제일빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 과천시 별양동 오피스텔 개발 컨설팅
- 용산 전연3지구 오피스 개발 컨설팅
- 여의도 파크원 타워2 사업타당성 분석 컨설팅
- 용산구 한남동 소재 빌딩 매입 타당성 검토 자문

## 2009~2008

- 강남구 신사동 제이타워 리테일 MD 활성화 방안 컨설팅
- 코람코자산신탁 오피스 Market Research 컨설팅
- 인천 송도 개발 PJT 사업 타당성 검토 및 분양전략 수립
- 여의도 개발 부지 최우호 활용방안 수립
- 부산 제2롯데월드 신축 관련 부산시 오피스시장 동향 및 오피스부분 적정 가치 평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 아비스타 R&D센터 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 데이콤빌딩 적정가치평가 및 매입 타당성 검토
- GERE 정기 오피스 Market Research 컨설팅
- 강변테크노마트 오피스부분 적정 임대가 산정 및 마케팅 방안 컨설팅
- 용산구 한남동 불보빌딩 매입 타당성 검토
- 종로구 인의동 종로플레이스 오피스 투자자문 컨설팅
- 서대문구 충정로 오피스 재개발 PJT 적정가치평가 컨설팅
- GS리테일 평촌 오피스 개발 타당성 분석 컨설팅
- 성남 판교 복합단지 PF사업 업무시설 컨설팅
- 종로구 청진동 오피스 재개발 PJT 타당성 분석 컨설팅
- 영등포구 당산동3가 대흥빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 한솔빌딩 적정가치평가 컨설팅
- 일산 M시티 오피스 부분 매입 타당성 검토
- 일산 오피스 투자 타당성 검토
- 부평구 부평동 다운타운일레븐상가 적정가치평가 컨설팅
- 대림산업 서초동 김스타워 개발 컨설팅
- 여의도 S빌딩 및 충정로 D빌딩 매입 타당성 검토
- 잠실 재개발 PJT 사업타당성 검토

## 2007~2006

- 마포구 공덕동 재개발 PJT 사업 타당성 검토
- 영등포구 당산동3가 대흥빌딩 가치평가 컨설팅
- 수의형부동산 국내외 투자기관 동향 컨설팅
- 군포시 산본동 성우빌딩 가치평가 컨설팅
- 마포구 상암동 팬택R&D센터 자산가치평가 컨설팅
- 강남구 대치동 글라스타워 총별 임대가 차등방안 수립
- 스카이라이프 상암동 DMC 첨단업무용지 사업타당성 검토
- 팬엔터테인먼트 상암동 DMC 첨단업무용지 입찰 사업계획서 수립
- 영등포구 양평동4가 이레빌딩 자산가치평가 및 리모델링 방안 수립
- 서대문구 충정로 구세군 재개발 PJT 사업성검토 및 마케팅전략 수립
- 강남구 역삼동 오피스개발 L-PJT MD 구성 및 사업타당성 검토
- 성남시 판교 한화건설 PJT 적정임대가 및 MD 컨설팅
- KR1 CR리츠(대우센터) 투자 타당성 검토
- 영등포구 여의도동 세실빌딩 가치평가 컨설팅
- 강남구 역삼동 역삼신영타워 가치평가 컨설팅
- 부산시 남구 문현동 삼성힐타워 상가 적정 임대가 산정 및 MD 컨설팅
- 용산 재개발지역 오피스 사업타당성 검토
- 마포구 상암동 팬택 R&D센터 Retail MD 컨설팅
- 성남시 판교 테크노밸리 오피스 투자 타당성 검토
- SK네트웍스 서울 및 6대 광역시 사옥 가치평가 컨설팅
- 포스코 사원 아파트 임대, 매입 및 신축 컨설팅
- 마포구 상암동 누리꿈스퀘어 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 부산 무역회관 자산가치평가 컨설팅
- 서대문구 충정로 케이원리트빌딩 매입타당성 분석 컨설팅

## 2005~2004

- 강남구 포이동 두림빌딩 적정 매가가 산정 및 마케팅 전략 수립
- 성동구 성수동2가 남영아파트형공장 적정 임대료 산정 및 임대대책 수립
- 영등포구 여의도동 세우회빌딩 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
- 강남구 신사동 제이타워 적정 임대료 산정 및 임대 대책 수립
- 영등포구 여의도동 리버타워 스포츠센터 적정 매가가 산정 및 마케팅 전략 수립

## 2003~2000

- 국민연금관리공단 부산회관 관리운영방안 컨설팅
- 도시개발공사 DMC 선로시설 컨설팅
- 기술신용보증기금 부산사옥 개발 최우효 방안 도출
- 원리연구회 영문동부지 최우효 이용방안 도출
- 화성전선 군포시 공업용지 활용방안
- 서초동 교보타워 적정 임대차 선정 및 마케팅 전략 수립
- 벽산건설 용산부지 활용 계획 수립
- 전주시 삼성물산 부지 활용계획 수립
- 동작구 신대방동 대진종합건설 PJT 사업성 분석 및 시장 분석
- KESSON 부천 부지 개발 방안
- 아산 인주산업단지 사업성 검토
- 현대건설 (구)상업은행 리모델링 사업성 검토
- 서초동 삼풍백화점 부지 개발 관련 상가, 아파트부문 개발계획 수립

## 1999~1997

- 대구시 광명회관 건립방안에 관한 연구
- 서초구 방배동 구산타워 적정 임대료 선정
- 서초구 서초동 나라종합금융사옥 적정 임대료 선정 및 임대대책 수립
- 강남구 도곡동 삼성물산 T-Project 최우효 개발 방안에 관한 연구
- 구로구 신도림동 동아건설 부지 최우효 개발 방안 검토
- 영등포구 신길동 오피스텔 사업성 분석
- 중구 을지로6가 33-24 외 18필지 업무부문 사업성 분석
- 대전시 대충동 보우프라자 최우효 활용방안 연구
- 성남시 분당구 신일빌딩 적정임대료 선정 및 임대대책 수립에 관한 연구
- 강남구 역삼동 아주 제2사옥 적정 임대료 선정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 불래동1가 우리빌딩 적정 임대료 선정 및 사업성에 관한 연구
- 중구 명동1가 새한중금사옥 적정임대료 선정 및 임대대책에 관한 연구
- 중구 을지로6가 두산타워 오피스 부문 사업성 분석
- 성동구 행당동 대림아파트 단지내 상가 최우효 마케팅 전략수립

## 1996~1995

- 여의도 코오롱 오피스텔 사업성 검토
- 수원 영통지구 두산건영아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 수유동 금강 주상복합 사업성 검토
- 강남구 대치동 섬유센터 수익성 제고 방안 연구
- 서초구 서초동 1328번지 오피스빌딩 사업성 검토
- 송파구 방이동 금호레이크타워 비주거부분 활성화 방안 연구
- 성동구 마장동 삼성아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서초구 서초동 거평 오피스텔 CONCEPT 설정
- 강남구 압구정동 현대산업개발 ISONI 사업성 검토
- 서대문구 홍제동 홍제시장 재건축 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 동양 오피스텔 사업성 검토
- 서초구 서초동 890번지 오피스텔 사업성 검토
- 성동구 옥수동 두산빌라트 사업성 검토
- 중랑구 면목동 동서울스포츠센터 재건축 주상복합 비주거부분 검토
- 전주시 해창주상복합타운 사업 타당성 검토에 관한 연구
- 강남구 도곡동 군인공제회관 임대가 선정에 관한 연구
- 성남시 주상복합 비주거부분에 관한 연구
- 서초구 서초동 동아투자금융 사옥부지 취득에 관한 연구
- 성동구 군자동 주상복합 사업타당성 검토
- 광주시 중흥동 오피스텔 건립에 대한 사업성 검증 연구
- 강남구 대치동 신탐빌딩 임대가 선정

## 1995

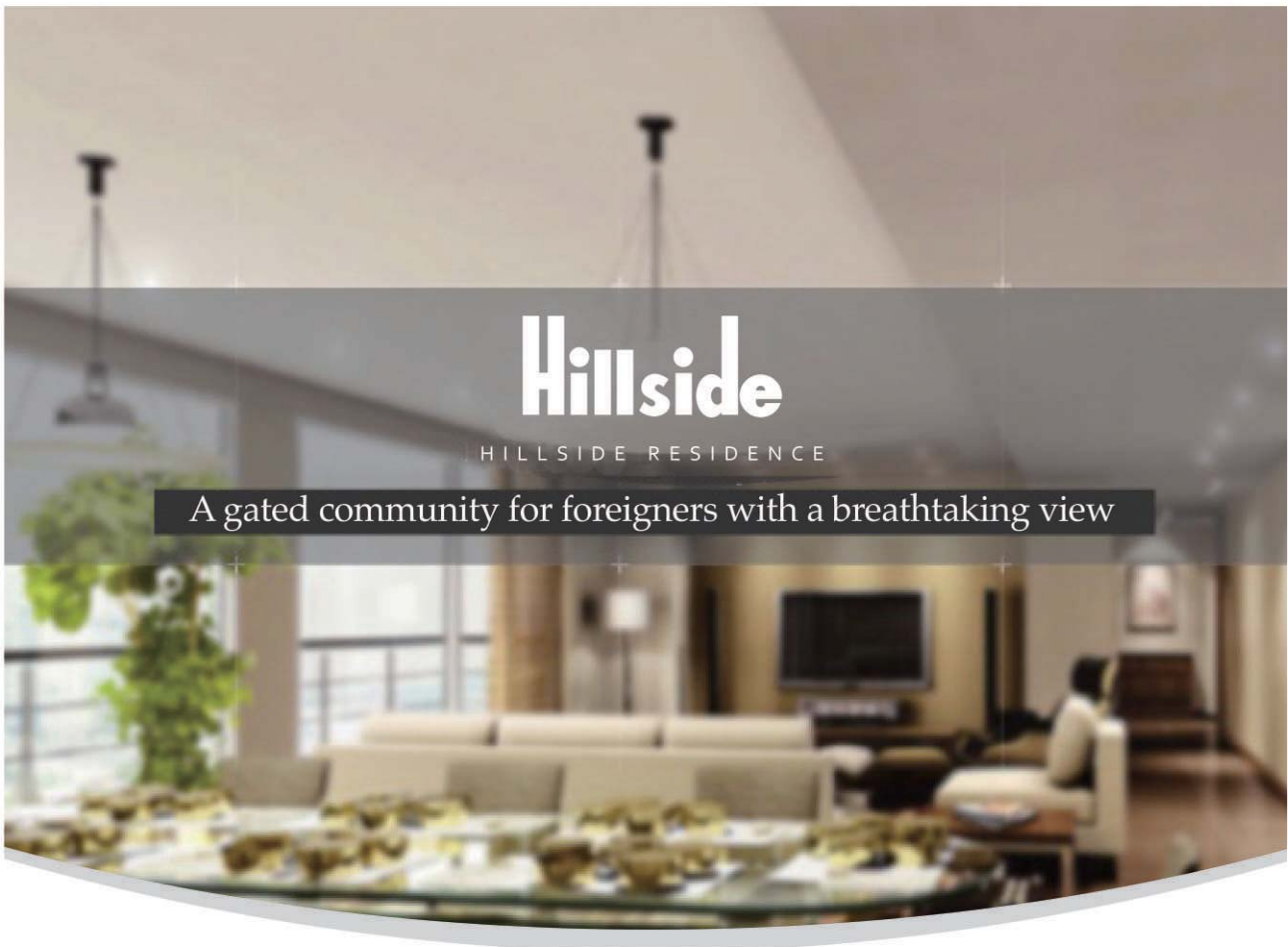
- 노원구 중계동 오피스텔 사업성 검토
- 수원시 영통지구 동보아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 서대문구 충정로 충정타워 분양가 선정
- 송파구 신천동 원룸 오피스텔 사업성 검토
- 마포구 서교동 주상복합 사업성 검토
- 강남구 신사동 그린생활시설 사업성 검토
- 송파구 방이동 대우 유토피아 오피스텔 사업성 검토
- 송파구 신천동 한빛웰니스 비주거부분 사업성 검토
- 성동구 금호동 두산아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 성동구 마장동 현대아파트 단지내 상가 사업성 검토
- 도봉구 쌍문동 신원 주상복합 사업성 검토
- 서초구 서초동 한미자동차학원 부지 분양가 및 임대차 선정
- 용산구 한강로 용성테크노빌 사업성 검토
- 양천구 목동 예총회관 적정 임대차 선정

## 1994~1991

- 강남구 역삼동 761 조합주택 사업계획
- 마포구 마포동 금호전기빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 원방빌딩 임대 전략수립에 관한 연구
- 강남구 대치동 글라스타워 임대 수익성 분석
- 서초구 서초동 해동빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 도곡동 금화빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 근자빌딩 임대전략 수립에 관한 연구
- 마포구 중동 아파트 단지내 상가 분양성 검토
- 중랑구 상봉동 상가 분양성 검토
- 인천시 남구 주안동 신영쇼핑센터 사업계획
- 종로구 서린동 광주은행빌딩 재개발 수익성 검토
- 안양시 산본동 중심상업지역 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 삼성빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 한국타이어빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 역삼동 큰길타워 임대 수익성 분석
- 강남구 대치동 연봉빌딩 임대 수익성 분석
- 송파구 석촌동 대준빌딩 임대 수익성 분석
- 강남구 삼성동 미진빌딩 임대 수익성 분석
- 서대문구 홍은동 재개발아파트 분양성 검토
- 서초구 서초동 복합건물 사업 타당성 분석
- 성동구 군자동 미라보 오피스텔 분양 타당성 검토
- 광명시 철산동 복합건물 건립계획
- 안산시 고잔동 대우빌딩 분양전략 수립에 관한 연구
- 강남구 삼성동 보경빌라 분양전략 수립에 관한 연구
- 광진구 구의동 복합건물 사업성 검토

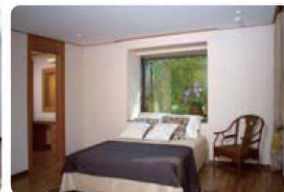
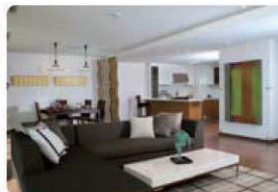
## 1990~1989

- 용산구 한강로3가 개축사업 타당성 검토
- 동작구 신대방동 빌라 사업계획
- 은평구 응암동 연립주택 신축사업계획
- 경기도 남양주군 화도면 아파트 신축사업계획 수립
- 중랑구 상봉동 나들이비엔나 쇼핑센터 건립계획 수립
- 강남구 삼성동 청구조합아파트 상가 분양성 검토
- 성북구 정릉동 다세대주택 사업 타당성 검토
- 광진구 광장동 빌라트 신축사업 타당성 검토
- 강남구 청담동 주민주택 사업 타당성 검토
- 의정부시 광흥시장 쇼핑센터 건립 타당성 검토
- 안산시 원곡동 쇼핑센터 건립 계획
- 동작구 대방동 오피스텔 수익성 및 판매전략 분석
- 영등포구 영등포동 우송빌딩 신축사업계획 수립
- 중구 광희동 상명빌딩 임대 수익성 분석



# Hillside

HILLSIDE RESIDENCE



## AN EXCLUSIVE RESIDENCE IN SEOUL

Tranquil and convenient, Hillside Residence an exclusive gated community in the heart of Seoul and it is located just 15 minutes from the central business district and many of Seoul's famous attractions and shopping destinations.

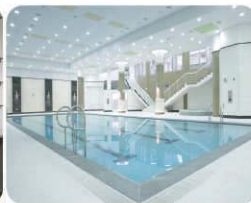
### Living Space

Something beyond living quarters, Hillside Residence is a place you can call home. The greatest care has been taken to design an interior that ensures that Hillside Residence feels just like home.

The open, flowing design of each unit offers the ultimate in urban living with luxurious master bedroom retreats, large living areas, and state of the art kitchens. Hillside Residence provides you with a fully furnished kitchen complete with a gas oven, microwave oven, refrigerator and dishwasher. Units are also equipped with a washing machine and dryer.

726-111, Hannam Dong, Yongsan Gu, Seoul, Korea 140-210 Tel :+82 2798 4886 Fax :+82 2798 1851

[www.hillside-residence.com](http://www.hillside-residence.com)



Strategically located in Digital Media City Complex in Seoul's Sangam-dong, DMC Ville features luxurious suites and high quality facilities with 175 spaciouly designed apartments one, two and three bedrooms. Our rooms are all fully-furnished in a modern style with a large living room comfortable bedroom, fully-equipped kitchen and laundry room. In addition, guests can enjoy a fitness center that boasts the latest state-of-the-art sports equipments, indoor swimming pool, two squash courts, seven golf driving ranges and children's playroom.

DMC Ville is developed by SH Corporation of Seoul Metropolitan Government and managed by ShinYoung Asset.

(121-270) DMC Complex A3 Block, Sangam-dong, Mapo-gu, Seoul, Korea  
Tel:(82-2)380-4800 Fax:(82-2)380-4900 [www.dmcville.co.kr](http://www.dmcville.co.kr)



BRINGING YOU THE COMFORTS OF HOME  
SOMERSET PALACE SEOUL



서울 강남의 중심 광화문에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 아시아-태평양, 유럽, 중동지역 최대의 서비스드 레지던스 오너-오퍼레이터인 에스콧 리미티드가 운영하는 한국 최대의 서비스드 레지던스입니다. 정치, 경제, 사회, 문화, 언론의 중심에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 고객에게 내 집 같은 편안함과 안락함을 제공할 수 있도록 모든 객실과 부대시설이 설계되어 있습니다. 인천국제공항에서 50분 이내 거리에 위치한 서머셋 팰리스 서울은 광화문, 경복궁, 창덕궁, 인사동, 종로와도 도보로 쉽게 접근할 수 있는 최적의 위치를 자랑하며, 지하철 광화문역, 안국역, 종각역과 가까워 편리한 주변 교통 환경을 갖추고 있습니다.

**For rates or bookings, please call +822-67308000 or visit [www.somerset.com](http://www.somerset.com)**

Managed by



A Member of CapitaLand

*Somerset Palace Seoul* is managed by The Ascott Limited, a member of CapitaLand. It is the largest international serviced residence owner-operator with more than 200 properties in over 80 cities across Asia Pacific, Europe and the Gulf region. It operates three award-winning brands *Ascott*, *Citadines* and *Somerset*.

yb.g-well.co.kr

더 빠른 교통부터 더 쾌적한 환경, 더 업그레이드된 평면까지  
차원이 다른 생활을 선사하는 역북 지웰 푸르지오를 주목하십시오

**용인 행정타운 역북 지웰 푸르지오**



**용인 역북을 대표할 주거 수준을 선보이다 - 역북 지웰 푸르지오**

- 교통의 수준차이** 수원신갈IC로 통하는 세가~대촌 국도대체우회도로(2017년 개통예정) 바로 앞
- 공원의 수준차이** 국제규격 축구장 약 12배 크기의 중앙공원 및 약 700m길이의 산책공원 조성
- 문화의 수준차이** 실내체육센터가 갖춰져 있는 약 2,200㎡ 면적의 단지 내 커뮤니티센터 설계
- 브랜드의 수준차이** 혁신의 브랜드 지웰과 푸르지오가 만드는 총 1,259가구의 대단지 브랜드타운

총 1,259가구 59㎡ / 74㎡ / 84㎡    위탁 **신영** 시행 **KOREA TRUST** 관리    시공 **대우건설**    문의 **1899-4488**

\* 단지위치: 경기도 용인시 역북지구 내 88동, 대지면적 55,491.10㎡, 건물규모 지하 2층, 최고 30층 이마트 11동, 공동주택 및 부대시설 총 1,259가구 59㎡ 373가구, 74㎡ 333가구, 84㎡ 532가구 \* 상기 00자는 소위 00이해될 염기 위한 것으로 실제와 다릅니다. \* 교통계획 등의 사항은 관계기관의 사정에 따라 변경 될 수 있습니다. \* 수원신갈IC까지 소요시간은 세가~대촌국도대체우회도로 및 신갈우회도로 노선(용인시 세가지방)과 관련해서 공사도진 상의 가변을 반영하여 저용도로 이용시간 기준으로 실제 도로여건과 다를 수 있습니다. \* 역삼지구 개발계획은 관계기관의 사정에 따라 다소 변경될 수 있습니다.



모델하우스 : 용인시 처인구 역북동 582-9번지

