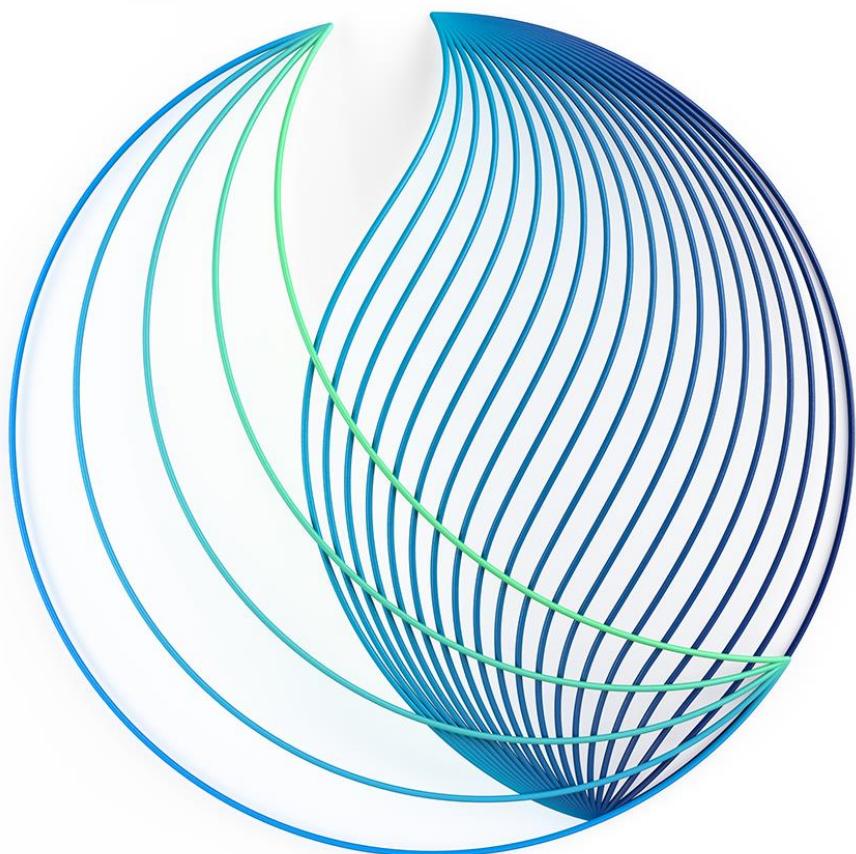


DRAFT



(주)

이천 마장면 물류단지 재무타당성 분석

딜로이트 안진회계법인 | Aug 2022

Financial Advisory





딜로이트 안진회계법인

서울시 영등포구 국제금융로 10

서울국제금융센터 One IFC 빌딩 7 층 07326

Tel: +82 (2) 6676 1000

Fax: +82 (2) 6674 2114

www.deloitteanjin.co.kr

수신 [REDACTED] (주)

제목 이천 마장면 물류단지 재무타당성 분석

2022년 8월

딜로이트 안진회계법인(이하 “당 법인”)은 [REDACTED](주)(이하 “회사”)와 체결한 용역계약에 따라 정하여진 업무 범위 및 절차에 따라 이천 마장면 물류단지 재무타당성 분석(이하 “분석” 또는 “용역”)을 수행하였으며, 그 결과로써 본 보고서를 제출합니다.

본 보고서는 회사에만 제출되는 것이므로, 회사 이외에 제 3 자에게 제공되어서는 안됩니다.

본 보고서는 회사가 제시한 자료에 근거해서 작성되었고, 당 법인은 본 보고서에 언급되거나, 참조된 자료 및 정보에 대하여 별도의 검증절차를 거지지 않았습니다. 따라서 당 법인은 본 보고서상 포함된 모든 정보, 내용 및 결과의 정확성, 신뢰성, 완전성에 대해서 어떠한 보증이나 보장을 하지 않습니다.

본 보고서 이용시에는 본 보고서상에 기술된 용역의 범위와 당 법인의 책임의 한계를 충분히 인지하여 주시기 바라며, 당 법인은 본 보고서에 근거한 어떤 종류의 손실이나 피해에 대해서 책임을 지지 않습니다.

회사 및 회사 임직원 여러분의 도움과 협조에 감사의 뜻을 표하며, 본 보고서와 관련하여 의문사항이 있으시면 당 법인의 [REDACTED] 또는 [REDACTED] 1)에게 연락 주시기 바랍니다.

딜로이트 안진회계법인
대표이사 홍종성

책임의 한계 (Disclaimer)

본 보고서와 관련한 당 법인의 책임한계는 다음과 같으며, 회사는 이 점을 충분히 유의하여야 합니다.

본 보고서는 회사와 체결한 용역계약서 상 정하여진 업무 범위 및 절차에 따라 제한적으로 작성되었으므로 수행된 결과를 용역의 목적에 부합하는 용도로만 사용되어야 합니다. 또한, 당 법인의 사전 서면 동의 없이 다른 목적을 위하여 사용되어어서는 안됩니다.

본 보고서는 회사에만 제출되는 것이므로, 회사 내부 참고 목적으로만 사용하고, 외부로 공개되어서 안되며, 그 이외의 제 3 자(회사의 관계회사 포함)에게 공개되거나 제공될 수는 없습니다. 따라서 당 법인은 본 보고서를 입수한 제 3 자에 대해서 어떠한 책임도 지지 않습니다.

본 보고서는 회사가 제시한 자료에 근거해서 작성되었고, 당 법인은 본 보고서에 언급되거나, 참조된 자료 및 정보에 대하여 별도의 검증절차를 거치지 않았습니다.

당 법인은 본 보고서에 언급된 용역의 목적을 위하여 필요한 모든 정보를 제공하고 있다고 판단하지 않으며, 당 법인은 본 보고서상 포함된 모든 정보, 내용 및 결과의 정확성, 신뢰성, 완전성에 대해서 어떠한 보증이나 보장을 하지 않습니다.

본 보고서에 포함된 재무추정 및 전망자료 등의 미래 예측자료는 회사가 제시한 사업계획을 토대로 일정한 가정을 적용하여 산출되었으므로, 당 법인은 미래 예측 결과에 대해서 어떠한 보증이나 보장을 하지 않습니다.

본 보고서는 기업회계기준 및 회계감사기준에 따른 회계감사업무, 재무제표 등에 대한 검토업무기준을 적용한 검토업무, 내부회계관리제도 검토업무, 기타 증명 및 검토업무를 포함하고 있지 않습니다. 따라서 당 법인은 회사의 재무제표에 대해서 어떠한 의견도 제시하지 않습니다.

본 보고서는 보고서일 현재 회사에 한정된 특정의 사실관계에 근거하고 있으므로, 그 이외의 제 3 자에게 적용할 수 없으며, 당 법인은 본 보고서 제출일 이후에 발생한 사실관계의 변동 또는 사건과 관련하여 본 보고서를 갱신 또는 보완할 의무를 부담하지 않습니다.

본 보고서의 이용자는 당 법인이 수행한 업무의 범위 및 한계점들을 충분하고도 명확하게 고려해야 하며, 당 법인은 본 보고서에 근거한 어떤 종류의 손실이나 피해에 대해서 책임을 지지 않습니다.

또한 본 보고서는 투자 여부 결정을 위한 근거자료로 사용되어어서는 안되며, 당 법인은 본 보고서에 근거한 투자 의사결정 결과 발생된 어떠한 재무적 또는 비재무적 손실에 대해서 일체의 책임을 지지 않습니다.

본 용역의 업무 범위에는 코로나 바이러스 (이하 “COVID-19”)로 인한 영업, 생산, 공급망 등 대상회사 성과에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 사항을 포함하지 않았습니다. 따라서 고객은 COVID-19로 인한 한국, 세계경제 및 주요 금융시장에 미치는 부정적인 영향과 이로 인한 대상회사의 재무상태에 미치는 영향을 더 광범위하게 고려해야 합니다.

Contents

I. Work Scope & Method

1. 분석의 목적 및 범위
2. 분석의 전제 및 제한
3. 보고서 이용 시 유의사항

II. 프로젝트의 이해

1. 자산 개요
2. 대상 입지분석
3. 투자 개요

III. 시장환경분석

1. 물류 부동산 시장 분석
2. 동남권역 분석
3. 이천권역 분석
4. 임대 및 투자시장 분석
5. Summary

IV. 물류시설 경쟁력 분석

1. 입지 경쟁력 분석
2. 시설 경쟁력 분석
3. 가격 경쟁력 분석

V. Financial Analysis

1. 분석의 기본 가정
2. 투자비 및 재원조달 요약
3. 투자비 가정
4. 재원조달
5. 투자비 및 재원조달 스케줄
6. 운영 가정
7. 재무타당성 분석 결론

I. Work Scope & Method

I. Work Scope & Method

1. 분석의 목적 및 범위

1.1 분석의 목적

본 분석은 이천시 마장면 물류단지 개발사업(이하 “본 사업”이라 함)에 대한 재무타당성 분석으로 [주](이하 “회사”라 함)의 사업계획 및 재무적 자료에 근거하여 용역을 수행함

1.2 분석의 범위

본 분석의 범위는 다음과 같음

- 환경 분석
 - 1) 대상 사업 입지/교통 등 환경 분석
 - 2) 비교가능자산 분석
- 투자비 및 재원조달 계획 분석
 - 1) 투자비의 산정 (직접 투자비, 부대 간접비 등)
 - 2) 연차별 투자비 배분
 - 3) 소요 투자비에 대한 재원조달금액 및 금융비용 분석
- 원리금 상환 가능성 분석
 - 1) 주요 가정에 대한 검토
 - 2) 사업에 대한 Cash Flow 추정 자문
 - 3) 준공시점 사업가치 검토를 기반으로 한 원리금 상환 가능성 분석
 - 4) DSCR 분석
 - 5) 재무 민감도 분석 및 기타 수익률 분석

2. 분석의 전제 및 제한

2.1 분석의 전제

본 용역은 회사가 제시한 프로젝트의 전제 및 가정 등을 기초로 시장환경 분석 및 현금흐름 산정을 수행하는 것임

2.2 분석의 제한

당 법인의 용역은 프로젝트와 관련하여 회사가 제시한 기초자료에 근거하여 시장성 분석 및 현금흐름 산정을 실시하는 것으로
기초가 되는 자료의 정확성에 대해 독립적인 검증은 수행하지 아니하였으며, 본 보고서 제출일 이후에 발생할 수 있는 사업의 변경
및 경제상황의 변화에 따라 보고서를 수정하거나 재발행하지 아니함

3. 보고서 이용 시 유의사항

3.1 분석 목적의 한계

본 검토보고서에서 추정한 손익 및 현금흐름은 회사가 제시한 사업계획에 근거하여 작성한 것이며, 사업계획은 회사가 계획하고
있는 프로젝트가 정상적으로 진행되었다는 가정 하에 이루어졌음. 또한, 손익 추정 및 현금흐름의 추정에 대한 제반 가정은 장래
예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하는 것은 아니며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나
결과가 달라질 수 있음

II. 프로젝트의 이해

II. 프로젝트의 이해

1. 사업 개요

1.1 사업 개요

본 사업은 경기도 이천시 마장면 양촌리 산 45-5 일원에 연면적 643,368 m²(194,619 평) 규모의 복합물류시설 3개동, 주차동, 지원시설등의 물류단지를 개발하는 사업으로, 본 사업의 개요는 하기와 같음

[표1] 사업 개요

구분	내용
프로젝트명	이천 마장(IMLC) 물류단지 개발사업
사업시행자	■ (주)
위치	경기도 이천시 마장면 양촌리 산 45-5 일원
대지면적	298,401 m ² (90,266 평)
건축면적	104,105 m ² (31,492 평)
	643,368 m ² (194,619 평)
연면적	<ul style="list-style-type: none"> - 물류시설: 614,790 m² (185,973 평) - 주차동: 12,295 m² (3,719 평) - 지원시설: 16,283 m² (4,926 평)
규모	<ul style="list-style-type: none"> - 물류시설: 지하 2 층 / 지상 4 층 - 주차동: 지상 1 층 - 지원시설: 지하 2 층 / 지상 4 층
준공예정월	2028년 4월
건폐율/용적률	58.39% (법정 60%) / 158.76% (법정 200%)
사업추진일정	<ul style="list-style-type: none"> 2021. 12 물류단지계획 승인고시(경기도) 2022. 08 PF 대출 기표 및 단지 조성 공사 착공 2024. 06 건축허가 2025. 02 물류단지 신축공사 착공 2027. 08 준공 (공사기간 30 개월)

[그림1] 조감도



출처: 회사 제시

2. 자산 개요

2.1 건축 개요

본 사업의 대상 자산은 경기도 이천시 마장면 양촌리 산 45-5 일원에 개발 예정인 물류센터로, 물류센터 A·B·C 동, 주차동 및 지원시설 각각의 세부 시설 구성은 다음과 같음

[표2] 자산 물리 현황

구분	상세
토지면적	178,285 m ² (53,931 평)
지역구분	보전관리, 계획관리 혼재 [계획관리지역 변경신청 (완)]
건축면적	104,105 m ² (31,492 평)
연면적	643,368 m ² (194,619 평)
건폐율/용적률	58.39% (법정 60%) / 158.76% (법정 200%)
구조	프리캐스트, 콘크리트 (PC), 철골철근콘크리트 등(예정)
규모	물류시설: 지하 2 층 / 지상 4 층 3 개동 주차동: 지상 1 층 지원시설: 지하 2 층 / 지상 4 층
주차대수	2,463 대

출처: 회사 제시

대상지 건축 예정인 물류시설 및 지원시설의 면적 구분은 다음과 같음

[표3] 건물 연면적 (1) - 물류시설

구분	임대 면적							(단위: 평)
	창고	사무실등	하역장	램프등	캐노피	기계/전기실	주차장	
물류-A (상온)	34,660	4,196	5,630	8,030	-	-	-	52,516
물류-A (저온)	14,854	1,798	2,413	3,441	-	-	-	22,507
물류-B (상온)	40,057	3,615	5,435	7,984	-	-	-	57,091
물류-B (저온)	17,167	1,549	2,329	3,422	-	-	-	24,468
물류-C (상온)	13,303	858	1,174	5,240	-	-	-	20,574
물류-C (저온)	5,701	368	503	2,246	-	-	-	8,818
물류시설연면적	125,744	12,385	17,483	30,362	-	-	-	185,974
상온	88,020	8,669	12,238	21,254	-	-	-	130,181
저온	37,723	3,715	5,245	9,109	-	-	-	55,792
물류시설건축면적	31,492							

출처: 회사 제시

[표4] 건물 연면적 (2) - 주차동

(단위: 평)

구분	주차장
지상	3,719
합계	3,719

출처: 회사 제시

[표5] 건물 연면적 (3) - 지원시설

(단위: 평)

구분	임대면적					합계
	사무실	기술사	근생	공용	주차장	
지상	672	722	44	865	-	2,303
지하	-	-	1,279	279	1,065	2,622
합계	672	722	1,322	1,144		4,926

출처: 회사 제시

본 시설의 총 연면적 643,368 m²(194,619 평) 중 물류센터 A 동, B 동, C 동의 면적 비중은 각각 38.5% (75,023 평), 41.9% (81,559 평), 15.1% (29,392 평)이며, 주차동 및 지원시설의 면적 비중은 각각 1.9%(3,719 평), 2.5%(4,926 평)임

[표6] 동별 세부 면적

건물면적	구분	연면적(m^2)	연면적(평)
A 동	상온창고	173,606 m^2	52,516 평
	저온창고	74,403 m^2	22,507 평
	소 계	248,009 m^2	75,023 평
B 동	상온창고	188,731 m^2	57,091 평
	저온창고	80,885 m^2	24,468 평
	소 계	269,616 m^2	81,559 평
C 동	상온창고	68,015 m^2	20,574 평
	저온창고	29,150 m^2	8,818 평
	소 계	97,165 m^2	29,392 평
주차동	주차동	12,295 m^2	3,719 평
	소 계	12,295 m^2	3,719 평
지원시설	사무동	16,283 m^2	4,926 평
	소 계	16,283 m^2	4,926 평
건물면적 계	상온창고	430,352 m^2	130,181 평
	저온창고	184,438 m^2	55,792 평
	주차동	12,295 m^2	3,719 평
	사무동	16,283 m^2	4,926 평
임대면적 계	합 계	643,368 m^2	194,619 평
	상온창고	360,094 m^2	108,928 평
	저온창고	154,326 m^2	46,684 평
	사무동	16,283 m^2	4,926 평
합 계		530,703 m^2	160,538 평

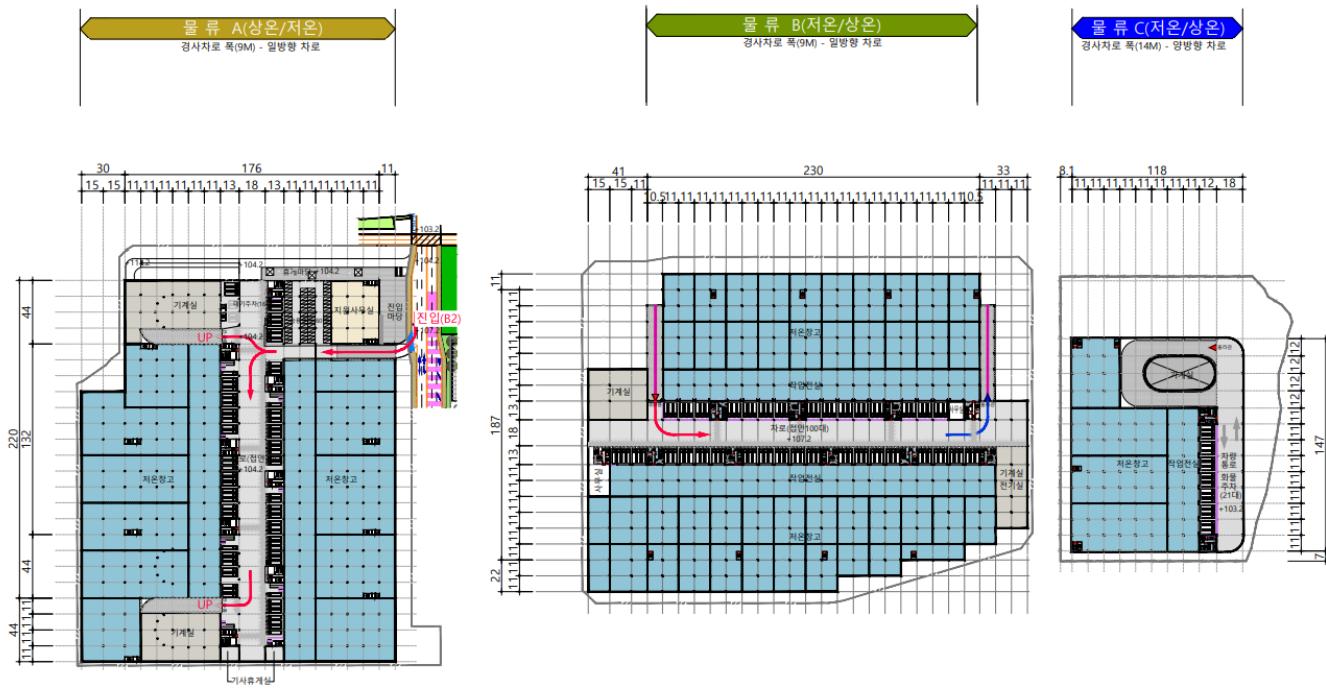
출처: 회사 제시

[그림2] 배치도

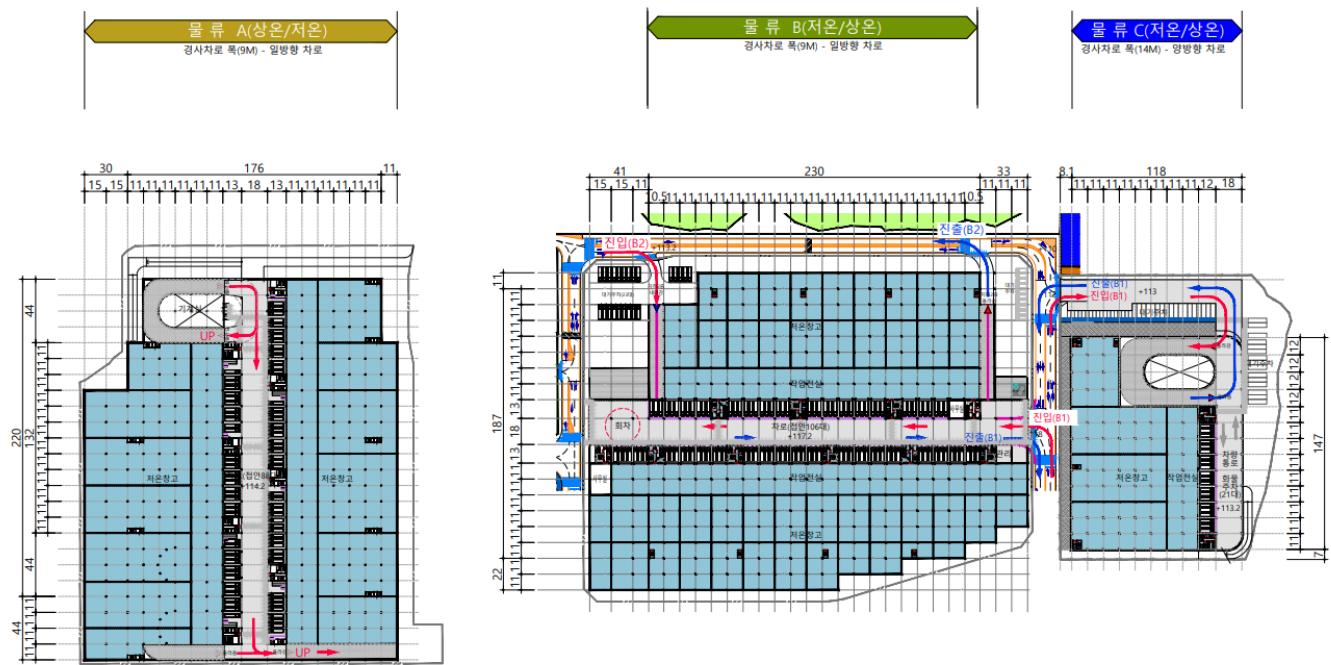


출처: 회사 제시

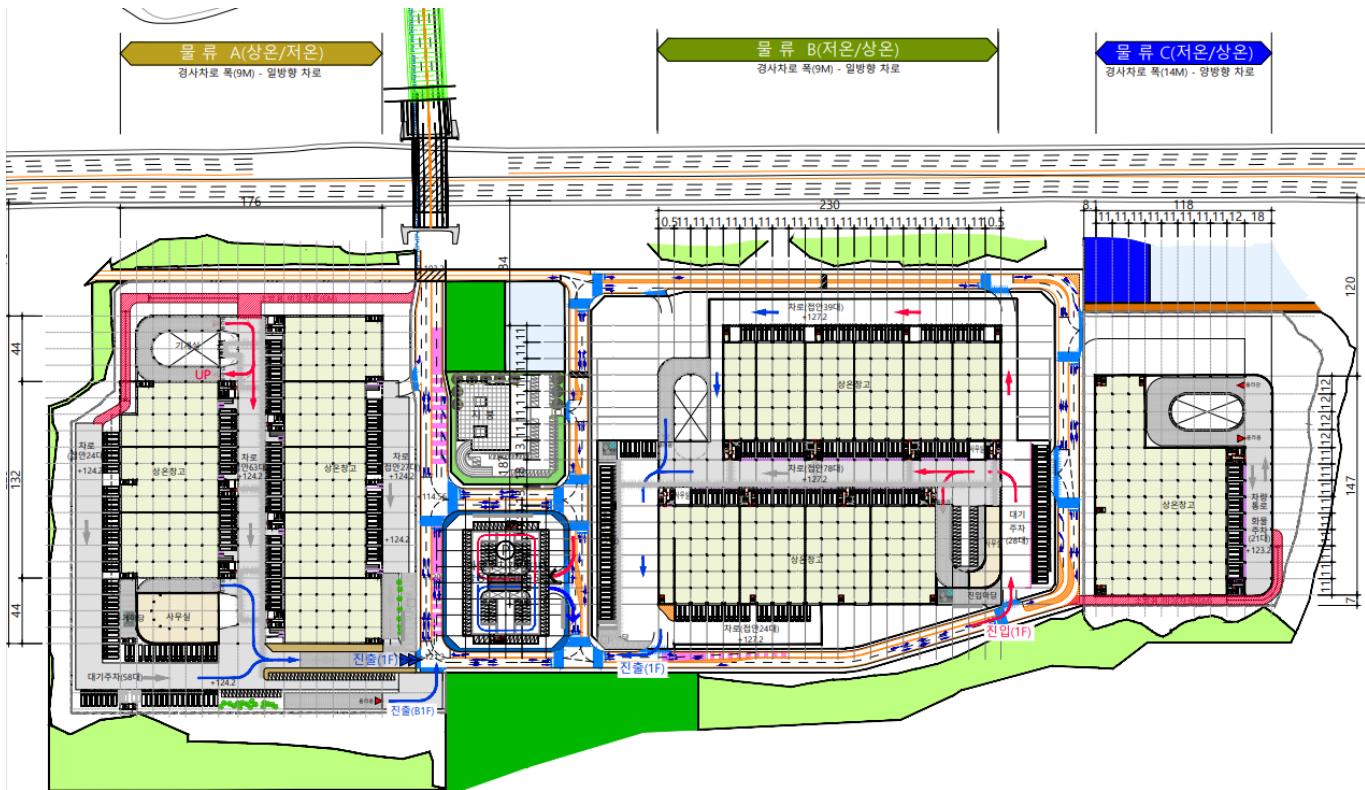
[그림3] 평면도 (지하 2층) - 저온창고



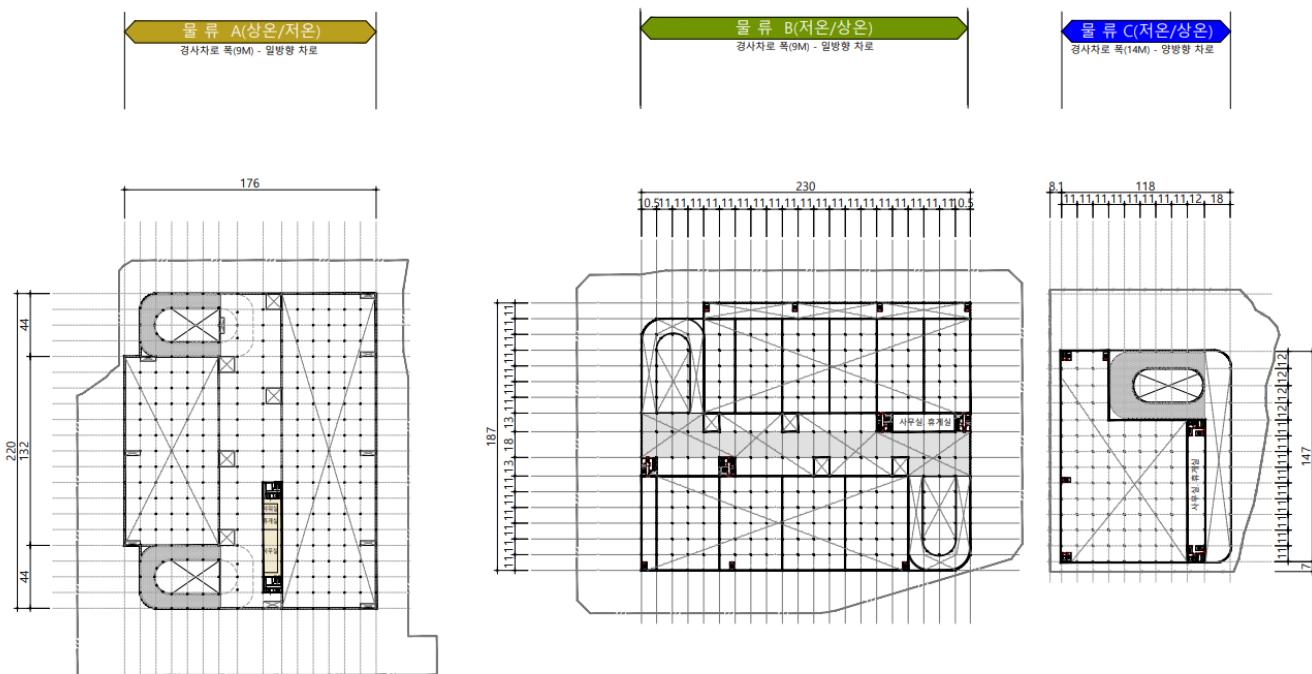
[그림4] 평면도 (지하 1 층) - 저온창고



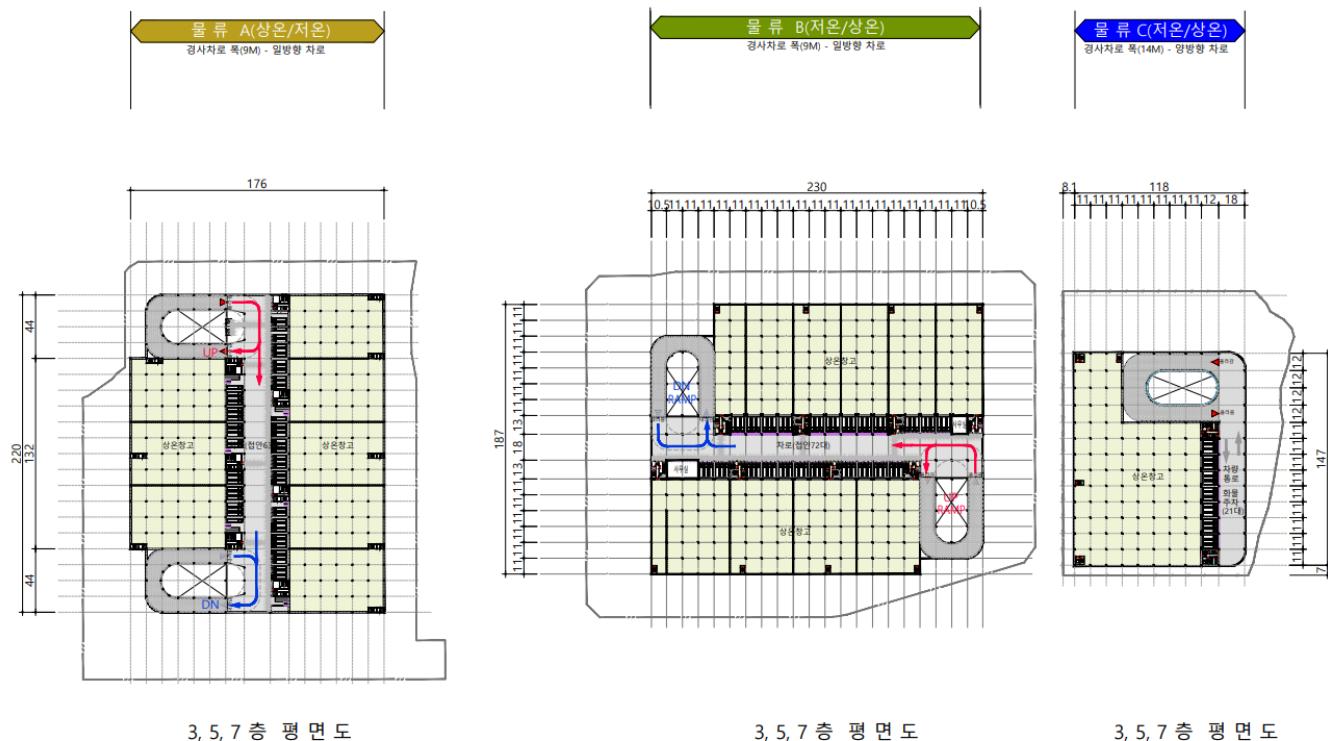
[그림5] 평면도 (지상 1 층) - 상온창고



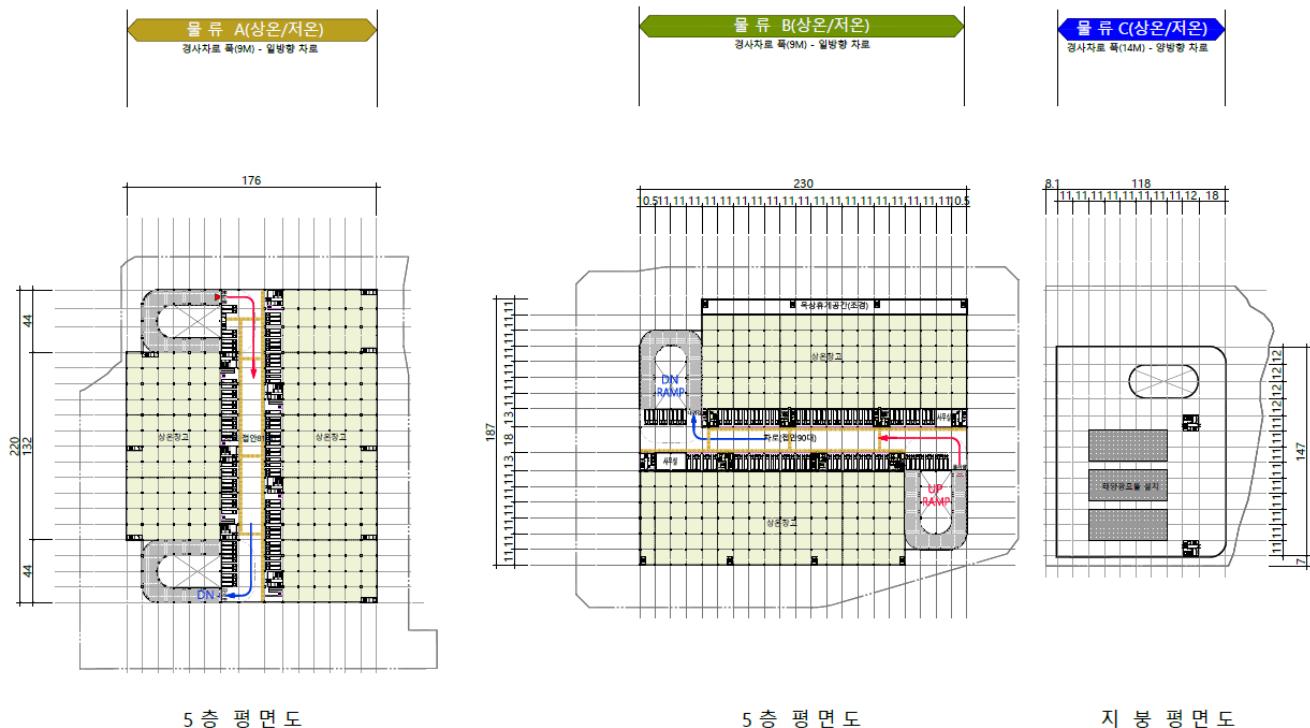
[그림6] 평면도 (중층 사무실)



[그림7] 평면도 (지상 2,3,4 층) - 상온창고



[그림8] 평면도 (5 층 및 지붕)



출처: 회사 제시

2.2 부지 개요

본 사업지의 총 부지 면적은 298,401 m² (90,266 평), 개발 예정 자산의 총 연면적은 643,368 m² (194,619 평)임

[표7] 부속토지 요약

구분	면적	비고
총 면적	121,054	
전체 사업부지	90,266	
물류부지	54,339	
	물류시설용지	54,339
		공공조경면적 4,292 평 포함
지원시설부지	4,449	
	편의시설용지	1,732
	운동시설용지	573
	주차장용지	2,144
공공시설용지	31,478	
	도로	18,137
	공원	3,603
	녹지	7,919
	저류지	1,820

출처: 회사 제시

[그림9] 부지 위치도



출처: 경기부동산포털

[그림10] 지적도



출처: 경기부동산포털

3. 사업추진 현황

3.1 인허가 진행 현황

본 건은 2021년 11월에 경기도 물류단지계획심의위원회의 재심의를 진행하였으며, 2021년 12월 승인고시 완료됨

[표8] 인허가 추진 완료 내역 및 향후 추진 일정

구분	추진 내용	완료 여부
2019.03	환경입지컨설팅 (한강유역환경청)	
2019.05	실수요검증보고서 접수 (사업시행자 ⇄ 경기도 ⇄ 국토부)	
2019.06	2019년 제3차 물류단지 실수요검증위원회 개최	
2019.07	2019년 제3차 물류단지 실수요검증위원회 통과	
2019.10	물류단지계획 승인 신청 (사업시행자 ⇄ 경기도)	
2019.11	주민의견 청취 및 합동설명회	
2020.11	경기도 물류단지계획 심의위원회 심의	
2021.05	경기도 물류단지계획 심의위원회 재심의	
2021.12	물류단지계획 승인고시 (경기도)	
2024.02	건축허가 신청	
2024.06	건축허가 승인	

출처: 회사 제시

3.2 사업추진 예상 일정

본 사업은 현재 전체 사업토지의 약 80% 매입 계약을 완료 하였으며, 2021년 12월 승인고시 완료 및 2024년 6월경 건축허가를 거쳐 2025년 2월 착공 및 2027년 5월에 준공이 예상됨

[표9] 사업추진 예상 일정

기간	~2022년		2024년				2025년				2026년				2027년				2028년	
	2022년	2023년	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q												
인허가	물류단지 승인고시																			
	건축허가 승인																			
공사	단지조성 착공																			
	단지조성 준공																			
	건축착공																			
	건축준공																			

출처: 회사 제시

4. 대상 입지분석

[그림11] 사업지 광역입지 및 교통환경 (1)



출처: - Analysis

입지적 특성

- 본 사업지는 중부고속도로를 이용하여 충북, 전북, 경북 및 경남권 주요 도시로 접근 용이하며, 영동고속도로를 따라 강원권 주요 도시 연결성 양호
- 이천 하이닉스 입주 및 여주~판교 경강선 노선 확충 등으로 점차 확장되는 도시 환경

교통 접근성

- 영동고속도로 덕평 IC (3.5km, 5 분 소요) 및 양지 IC (8.5km) 사이에 위치하여 2 개의 IC 를 이용 가능한 우수한 광역교통망 접근성
- 서울 중심부까지 약 60km, 서울 GBD 까지 약 57km 거리에 위치 (1 시간 내외 접근 가능)
- 중부고속도로 및 '24년 개통예정인 서울 ~ 세종 간 고속도로 등 광역교통망 접근 용이
- 자산 진·출입로가 국도 42 호선에 바로 접속 가능하여 진·출입 용이

개발 전망

- 이천시 마장면 물류단지는 임대료 및 지가가 보다 저렴하여 임차 수요 및 투자 수요가 지속되는 지역
- 이천 마장 택지개발지구 조성 및 입주로 인근 정주환경 및 생활 인프라 개선 전망

본 사업지는 영동고속도로 및 중부고속도로, 경부고속도로 등으로의 연결이 우수한 도로 인프라를 보유하고 있어 전국 수배송에 유리한 거점을 확보하고 있음. 영동고속도로로 진입 가능한 덕평 IC는 본 사업지로부터 3.5km (5 분 소요), 양지 IC는 약 8.5km(약 15 분 소요)에 위치함

본 사업지는 국도 42호선에 바로 접속이 가능한 입지로, 국도 및 영동고속도로를 통해 수도권 진입이 매우 용이함. 덕평 IC 및 호법 JC를 통해 중부고속도로를 이용할 수 있으며, 양지 IC로 접근하여 경부고속도로를 이용할 시 서울 및 광역 수도권 주요 도시에 빠르게 수송이 가능함. 이처럼 본 자산은 중부고속도로를 통해 충북, 전북, 경북 및 경남권 전국 주요 도시로의 접근성, 영동고속도로를 따라 강원권 주요 도시(원주, 강릉 등)와의 양호한 연결성을 확보하였음. 향후 서울~세종 고속도로의 개통으로 세종을 비롯한 수도권 및 충청권 주요 도시와의 접근성이 더욱 개선될 것으로 예상되는 등 전국 주요 도시 접근성을 확보함으로써 향후에도 물류 센터로서 가치가 제고 될 것으로 예상됨

[그림12] 사업지 광역입지 및 교통환경 (2)



출처: 회사제시자료

[그림13] 사업지 협역입지 및 교통환경



출처: 회사 제시 자료

5. 주요 금융조건 (TBU)

5.1 주요 금융조건

5.1.1 Term Sheet

본 건은 단지조성 기간 최초인출일로부터 24 개월간 단지 조성 공사비 용도로 총 2,900 억원 규모의 단지조성공사 PF 가 이뤄질 예정임. 물류센터 착공 시 35 개월 간 건축 공사비 용도로 총 1 조 3,300 억원 규모의 건축공사 PF 가 별건으로 기표되며, 건축공사 PF 를 재원으로 단지조성공사 PF 를 상환할 예정임.

[표10] Term Sheet 주요 내용

구분	내용																														
차 주	PFV (설립 예정)																														
대 주	중소기업은행 및 금융주관사가 선정하는 금융기관																														
금융주관사	중소기업은행, IBK 투자증권주식회사																														
시공사	[TBD]																														
금융조건	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>PF 대출</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>대출금액</td><td>1 조 3,300 억원</td></tr> <tr> <td>대출기간</td><td>33 개월</td></tr> <tr> <td>금리</td><td>[TBD] %</td></tr> <tr> <td>수수료</td><td>[TBD] %</td></tr> <tr> <td>LTV(*)</td><td>75.7%</td></tr> <tr> <td>비고</td><td>Capital Call 방식으로 인출</td></tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> 대출금리는 시공사 선정에 따라 최종 결정 예정임 Tr.A All-in Cost: 6.70% (대출금액 1 조 2,300 억원 기준), Tr.B All-in Cost: 11.00% (대출금액 1,000 억원 기준) <ul style="list-style-type: none"> - PF 이자 및 PF 수수료 (대출취급수수료, 금융주선 및 자문수수료 등 포함) 합계액 All-in Cost 범위 내에서 금리 및 수수료 조정 가능 금융주관사의 설립 예정 PFV 의 자본금 50 억원 중 보통주 (이익배당) 5% 출자 </td></tr> <tr> <td>자금용도</td><td>토지비, 공사비, 금융비용, 기타 사업비 등</td></tr> <tr> <td>대출상환</td><td>만기 일시 상환</td></tr> <tr> <td>LTV/LTC</td><td>준공 후 감정평가액 (17,488 억원) 대비 LTV</td></tr> <tr> <td>이자지급</td><td>매 [3] 개월 후취</td></tr> <tr> <td>연체이자율</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 약정이자율 + [3.0] % 기준으로 하되 대출참여기관의 규정에 따름 기한 전 상환은 이자지급일에 최소 5 억원 이상, [1] 억원 단위로 상환 </td></tr> <tr> <td>조기상환</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 조기상환 대출금은 재차입 불가 조기상환수수료는 조기상환 금액의 [1.0] % 본건 자산 매각대금, 임대보증금으로 상환 시 조기상환 수수료 면제 </td></tr> <tr> <td>주요 채권보전 내용</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 준공 후 담보신탁 1 순위 우선수익권 (설정액 130%) 대주가 인정하는 시공사의 책임준공확인 및 미이행시 채무인수 대출 인출 전까지 선매각 완료 </td></tr> </tbody> </table>	구분	PF 대출	대출금액	1 조 3,300 억원	대출기간	33 개월	금리	[TBD] %	수수료	[TBD] %	LTV(*)	75.7%	비고	Capital Call 방식으로 인출	<ul style="list-style-type: none"> 대출금리는 시공사 선정에 따라 최종 결정 예정임 Tr.A All-in Cost: 6.70% (대출금액 1 조 2,300 억원 기준), Tr.B All-in Cost: 11.00% (대출금액 1,000 억원 기준) <ul style="list-style-type: none"> - PF 이자 및 PF 수수료 (대출취급수수료, 금융주선 및 자문수수료 등 포함) 합계액 All-in Cost 범위 내에서 금리 및 수수료 조정 가능 금융주관사의 설립 예정 PFV 의 자본금 50 억원 중 보통주 (이익배당) 5% 출자 		자금용도	토지비, 공사비, 금융비용, 기타 사업비 등	대출상환	만기 일시 상환	LTV/LTC	준공 후 감정평가액 (17,488 억원) 대비 LTV	이자지급	매 [3] 개월 후취	연체이자율	<ul style="list-style-type: none"> 약정이자율 + [3.0] % 기준으로 하되 대출참여기관의 규정에 따름 기한 전 상환은 이자지급일에 최소 5 억원 이상, [1] 억원 단위로 상환 	조기상환	<ul style="list-style-type: none"> 조기상환 대출금은 재차입 불가 조기상환수수료는 조기상환 금액의 [1.0] % 본건 자산 매각대금, 임대보증금으로 상환 시 조기상환 수수료 면제 	주요 채권보전 내용	<ul style="list-style-type: none"> 준공 후 담보신탁 1 순위 우선수익권 (설정액 130%) 대주가 인정하는 시공사의 책임준공확인 및 미이행시 채무인수 대출 인출 전까지 선매각 완료
구분	PF 대출																														
대출금액	1 조 3,300 억원																														
대출기간	33 개월																														
금리	[TBD] %																														
수수료	[TBD] %																														
LTV(*)	75.7%																														
비고	Capital Call 방식으로 인출																														
<ul style="list-style-type: none"> 대출금리는 시공사 선정에 따라 최종 결정 예정임 Tr.A All-in Cost: 6.70% (대출금액 1 조 2,300 억원 기준), Tr.B All-in Cost: 11.00% (대출금액 1,000 억원 기준) <ul style="list-style-type: none"> - PF 이자 및 PF 수수료 (대출취급수수료, 금융주선 및 자문수수료 등 포함) 합계액 All-in Cost 범위 내에서 금리 및 수수료 조정 가능 금융주관사의 설립 예정 PFV 의 자본금 50 억원 중 보통주 (이익배당) 5% 출자 																															
자금용도	토지비, 공사비, 금융비용, 기타 사업비 등																														
대출상환	만기 일시 상환																														
LTV/LTC	준공 후 감정평가액 (17,488 억원) 대비 LTV																														
이자지급	매 [3] 개월 후취																														
연체이자율	<ul style="list-style-type: none"> 약정이자율 + [3.0] % 기준으로 하되 대출참여기관의 규정에 따름 기한 전 상환은 이자지급일에 최소 5 억원 이상, [1] 억원 단위로 상환 																														
조기상환	<ul style="list-style-type: none"> 조기상환 대출금은 재차입 불가 조기상환수수료는 조기상환 금액의 [1.0] % 본건 자산 매각대금, 임대보증금으로 상환 시 조기상환 수수료 면제 																														
주요 채권보전 내용	<ul style="list-style-type: none"> 준공 후 담보신탁 1 순위 우선수익권 (설정액 130%) 대주가 인정하는 시공사의 책임준공확인 및 미이행시 채무인수 대출 인출 전까지 선매각 완료 																														

구분	내용
책임준공관련	<ul style="list-style-type: none"> 대출 인출 전 단지조성 PF 리파이낸싱 금지 프로젝트 계좌 1 순위 예금근질권 설정 건설공사보험 보험금 지급청구권에 대한 1 순위 근질권 설정 준공 시 재산종합보험 보험금 지급청구권에 대한 1 순위 근질권 설정 차주의 시행권 포기각서, 시공사의 시공권/유치권 포기각서 징구 차주 보유 공사도급계약 상 권리 양도담보 제공 기타 대주가 합리적으로 요구하는 담보 및 관련 서류 <p>건축 시공사는 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력을 제외하고는, 차주의 부도, 파산, 회생 등의 사유 및 본건 사업의 인허가 또는 설계변경, 공사비 지급여부 기타 불가항력 이외의 여하한 사유에 불구하고 어떠한 민원이나 유치권이 없는 상태로 건축공사 PF 대출 인출일로부터 삼십팔(38)개월 이내에 본건 시설을 관계법령에 부합하도록 사용승인(임시사용승인 제외)을 완료하여야 한다.</p> <p>위 의무를 이행하지 못한 경우, 건축 시공사는 본 약정에 따른 잔여 피담보채무 전부를 중첩적으로 인수하여 즉시 상환하기로 하고, 위와 같이 인수한 피담보채무의 일부를 변제할 경우 가지게 될 차주에 대한 구상권은 대주의 대출채권보다 후순위로 행사하기로 한다. 시공사가 차주의 잔여 피담보채무의 전부를 변제한 경우 대주의 권리, 권한 일체는 시공사에게 이전된다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 시공사는 본건 시설에 관한 설계변경, 공사 지연 등으로 인하여 공사도급계약상 공사비의 증액이 있는 경우 그 초과분은 대출원리금의 상환이 완료된 이후 지급받기로 한다. 다만 설계변경 또는 기타 사유로 공사비가 증액되는 경우, 차주 및 시공사가 협의하여 대리금융기관의 승인을 받아 대출원리금이 전부 상환되기 전 지급한다.
인출 선행조건	<ul style="list-style-type: none"> 본건 사업부지에 관한 제한물권(근저당권, 가등기, 지상권, 유치권, 등기 또는 대항력 갖춘 임차권 등 포함)이나 가압류, 거처분 등 권리사항의 부존재 본건 사업 관련 인허가 완료 선매각 관련 계약의 체결 및 후순위 대출 계약의 체결 또는 사업비 집행가능한 계약금 수취 공사도급계약 및 금융관련계약이 적법, 유효하게 체결 및 존속 근저당권설정계약서 등 담보관련 계약서 제출 및 근저당권 등기 신청 필요서류의 제출 금융서류 체결 및 인출선행 조건에 하자 없다는 법무법인의 의견서 제출 본건 대출관련 차주의 적법한 내부수권절차 완료를 입증하는 서류의 제출 책임준공 관련 이사회결의서 등 시공사의 적법한 내부수권절차 완료를 입증하는 서류의 제출 기타 대주가 합리적으로 요청하는 행위의 이행 및 문서의 제출
인출 후행조건	<ul style="list-style-type: none"> 건설공사보험계약의 체결 및 보험금 지급청구권에 대한 근질권 제공 본건 사업부지에 대한 근저당권설정등기 신청 접수증 제출 준공 후 본건 건축물에 대한 소유권보존등기 경료 준공 후 재산종합보험 즉시 가입 및 보험금 지급청구권에 대한 근질권 설정 제 약정서류 및 담보조건의 계속적 이행 및 충족 최초 인출일로부터 [38]개월 이내(책임준공기한) 준공 기타 대주가 합리적으로 요청하는 행위의 이행 및 문서의 제출
프로젝트 계좌의 개설 및 운영	<ul style="list-style-type: none"> [대출금 입금 계좌] 차주명의의 계좌로 각 대주가 대출금을 입금하는 계좌로 대출금 입금 즉시 사업비운영계좌로 자금을 이체함(근질권설정) [사업비 운영 계좌] 차주 명의의 계좌로 본건 사업의 모든 필수 사업비 및 공사비 등을 지출하는 계좌 [보증금 관리 계좌] 차주 명의의 계좌로, 임차인의 보증금 예치. 단, 임차인이 임대차보증금 반환을 담보하기 위하여 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 설정 대신 예금근질권 설정을 요구하는 경우 당해 임대차보증금을 지급받기 위한 차주 명의의 별도 보증금관리계좌를 개설할 수 있으며 해당 보증금관리계좌에 대해서는 임차인에게 근질권을 설정한다.

구분	내용
	<ul style="list-style-type: none"> ■ [대출금입금계좌] 차주 명의의 계좌로 각 대주가 대출금을 입금하는 계좌로 대출금 입금 즉시 사업비운영계좌로 자금을 이체함(근질권설정) ■ [사업운영계좌] 차주 명의의 계좌로 본건 사업의 모든 필수 사업비 및 공사비 등을 지출하는 계좌임 ■ [보증금관리계좌] 차주 명의의 계좌로, 임차인의 보증금 예치. 단, 임차인이 임대차보증금 반환을 담보하기 위하여 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 설정 대신 예금근질권 설정을 요구하는 경우 당해 임대차보증금을 지급받기 위한 차주 명의의 별도 보증금관리계좌를 개설할 수 있으며 해당 보증금관리계좌에 대해서는 임차인에게 근질권을 설정 ■ [자기자금계좌] 차주의 자기자본 및 선매각대금 등을 입금하기 위한 계좌로 입금 즉시 사업운영계좌로 자금을 이체함 <ul style="list-style-type: none"> (1) 제세공과금, 각종 인허가와 관련된 공과금 및 분담금 (2) 본건 대출 관련 제반 수수료(약정수수료, 금융주관수수료, 대리금융기관 수수료, 법률자문수수료, 감정평가수수료, 사업성평가수수료 기타 대주가 인정하는 비용) (3) 대출금 연체이자 > 이자 > 원금 (4) 설계비, 감리비 등 본 사업과 관련하여 대주들이 인정하는 필수 사업 경비 (5) 본건 사업을 위한 공사비 (6) 보험료 등 운영 관련 필수비용 (7) 기타 대주들이 본건 사업을 위하여 필요하다고 인정하는 비용
사업비 운영계좌 자금집행순서	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대주들이 차주로부터 받은 금액은 다음 순서에 따라 충당함 <ul style="list-style-type: none"> 1) 대출거래약정에 따라 대주에게 지급하여야 금액(수수료 포함) 2) 대출 연체이자 3) 지급기일이 도래한 대출이자 4) 지급기일이 도래한 대출 원금 ■ 차주가 기한의 이익을 상실한 이후 차주로부터 지급받은 금액 또는 담보권 실행으로 대주들이 추심하거나 지급받은 금액은 다음 순서에 따라 충당함. 다만 아래 각 호의 순서는 각 대주와의 관계에서 해당 대주가 달리 정할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> 1) 대출거래약정에 따라 대주에게 지급하여야 금액(수수료 포함) 2) 대출 연체이자 3) 지급기일이 도래한 대출이자 4) 지급기일이 도래한 대출 원금
변제의 충당	<ul style="list-style-type: none"> (1) 차주에게 부도사유가 발생한 경우 (2) 기일이 도래한 수수료, 이자, 원금에 대한 채무를 불이행한 경우 (3) 제공한 담보권이 효력을 상실한 경우 (4) 부동산매매계약이 취소 또는 해제된 경우 (5) 차주가 오(5)억원 이상의 벌금, 과태료 등을 부과받고 차주가 이십(20)영업일 이내에 지급하지 아니한 경우 (6) 최초인출일로부터 [3]개월 이내 착공하지 못한 경우 (7) 건축공사 PF 대출 인출일로부터 [38]개월(책임준공기한)까지 준공하지 못한 경우
주요 채무불이행 사유	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기한이익상실사유가 발생하는 경우, 차주의 모든 피담보채무는 즉시 이행기가 도래하는 것으로 간주 ■ 기한이익상실사유가 발생하는 경우, 대주의 대출의무가 소멸되었음을 통지할 수 있고 당해 통지를 발송한 때 기한의 이익은 상실됨
주요 채무불이행의 결과	<ul style="list-style-type: none"> ■ 금융관련계약에 따라 보유하는 담보권을 즉시 실행할 수 있고, 기타 차주의 예금 등 대주가 차주에 대하여 보유하는 채무를 그 만기에도 불구하고 피담보채무와 상계할 수 있음 ■ 차주는 기한의 이익이 상실되는 경우, 즉시 대주에게 모든 피담보채무 [대출금 원금 전액과 그에 대한 이자(지연배상금 포함) 및 기한이익상실 사유로부터 발생하는 모든 비용, 손실, 손해를 포함하나 그에 국한되지 아니한다]를 변제, 보상 또는 배상해야 함 ■ 대주의 합리적 판단하에 사업시행권 강제이전 서면 통지. 사업시행권은 대리금융기관이 지정하는 자에게 이전됨
대주의 의사결정	<ul style="list-style-type: none"> ■ <전원 대주의 동의가 필요한 사항> <ul style="list-style-type: none"> - 대리금융기관의 해임, 변경 및 신규대리금융기관의 선임 - 약정 및 담보계약서에 따른 담보의 전부 또는 일부의 해제, 포기

구분	내용
	<ul style="list-style-type: none">- 기한의 이익 부활▪ <다수 대주 (대출잔액 2/3 이상)의 동의가 필요한 사항><ul style="list-style-type: none">- 기한의 이익 상실 선언- 채권자 전원 동의가 필요한 사항 외 기타 다수 의 결정을 요하는 사항▪ <개별 대주 권리사항><ul style="list-style-type: none">- 기한의 이익 상실 후 담보물의 처분
비용	<ul style="list-style-type: none">▪ 본건 관련 감정평가, 회계실사, 신탁등기, 법률자문, 대리금융기관 등과 관련하여 발생한 비용 및 기타 불가피한 비용 지출에 대하여 차주가 부담함

출처: 회사 제시

DRAFT

III. 시장환경분석

III. 시장환경분석

1. 물류부동산 시장분석

1.1 물류시장 개황

1.1.1 국내 물류시장 특성

- 국내 이커머스 시장의 지속적인 성장세로 인한 물류센터 투자 관심도 증가

국내 이커머스 시장은 2017년 94 조원에서 2021년에는 약 187 조원으로 기록되어 최근 5년간 연평균 상승률 19% 수준의 급격한 성장세를 보이며 성장했습니다. 이커머스 시장의 성장은 택배 산업 규모를 7조 4,900 억원으로(20년 기준, 5년간 1.9 배 ↑), 물동량 33 억 7,400 만개로 성장(20년 기준, 5년간 1.7 배 ↑)시킴과 동시에 물류센터 수요 확대에도 기여하는 등 물류 부동산 시장에 대한 파생 수요를 발생하도록 하였습니다.

- 선호 입지 내 최신 트렌드의 물류센터 공급으로 임차사 만족도, 투자수익 동시 확보

On-Demand, Fulfillment, Cold-chain Logistics의 중요성이 증가함에 따라 온라인으로 유통시장이 재편되는 추세이며, 이에 따라 각 기업의 온라인 전략에 맞는 입지 및 구조적 특성 별 물류센터 임차 수요가 지속적으로 증가하고 있습니다. 이로 인해 물류센터 임차인은 안정적인 대형 거점을 자본시장을 통해 확보함으로써 재무적, 물류 효율적 측면에서 경쟁력을 확보하며, 투자자들은 개발 이전에 임차인을 유치하여 수익성과 사업 안정성을 동시에 확보하는 추세입니다.

- 대형화와 다양화

온라인 시장의 성장 및 교통 인프라의 발달로 물류센터는 집중화·대형화가 진행되고 있으며 1인가구 증가, 소비 다양화, 신선물류 증가 등의 요인으로 인해 그 형태가 점차 다양화되고 있습니다. 즉, 물류산업에서는 대량고객화(Mass Customization)가 진행되고 있습니다. 이러한 물류산업의 양적 성장은 다양한 투자자의 시장 참여를 가능하게 하고, 이는 투명성 증대 등 시장의 질적인 성장으로 이어지며, 향후 다시 시장의 양적 성장으로 귀결되는 선순환 사이클을 형성할 것으로 기대됩니다.

- 외국계 및 국내 기관 등 투자자 간의 물건 확보 경쟁 심화

최근 거래된 물류센터들의 평단가는 꾸준히 상승하고 있는 추세이며, Cap. Rate는 4% 내외로 과거 대비 하락하는 추세입니다. 기존 외국계 투자자뿐만 아니라 국내 기관투자자들도 물류 부동산 시장에 본격적으로 뛰어들어 물류센터 물건 확보 경쟁이 치열해지고 있습니다.

- 안정적 수익성

물류산업은 경제성장을, 내수시장 등의 영향을 받지만 불황에 민감하지 않으며 지속적 수익성 확보가 가능한 사업입니다. 물류센터는 2000년대 중반부터 안정적인 수익을 올려왔으며 해외에서는 물류센터 투자수익률이 오피스보다 낮게 나오는

경우도 있을 정도로 물류산업을 안정적인 산업으로 인식합니다. 또한 꾸준한 경제성장과 물류산업의 효율성에 대한 관심 증대로 앞으로 물류산업의 규모는 꾸준히 증가할 것으로 예상됩니다.

● 수요 주도적

물류산업은 유발수요(Derived demand)에 의존하는 시장의 특성을 가지고 있습니다. 수요자는 사업의 특성에 적합한 위치, 시스템, 물류전문업체 등을 고려하여 선정하기 때문에 물류전문업체가 차별성을 갖지 않거나 산업의 특성을 반영하지 못한다면 기업(쿠팡, 롯데쇼핑 등)들이 내부 수요를 충족시킬 공급을 자체적으로 확충하기에 용이합니다. 물류산업의 고도화로 인해 기업 혹은 산업의 특성에 따라 물류시스템은 점점 다양해질 것입니다. 이에 따라 물류산업의 흐름과 수요를 파악하는 것이 중요할 것입니다.

1.1.2 국내 물류시장의 규모 및 성장세

2021년 예상 국가물류비는 약 196조원으로 예상되며, 향후 '22년 200조원을 돌파할 것으로 예상됩니다. 지속적인 국가물류비의 상승은 수출입 및 내수의 관점에서 물동량이 지속적으로 증가, 시장이 성장하고 있다는 것을 의미하여 세계경제 단일화에 따른 국제교역 및 내수 물량 증가의 영향으로 향후에도 지속될 것으로 전망됩니다.

[그래프 1] GDP 대비 국가 물류비¹⁾ 현황

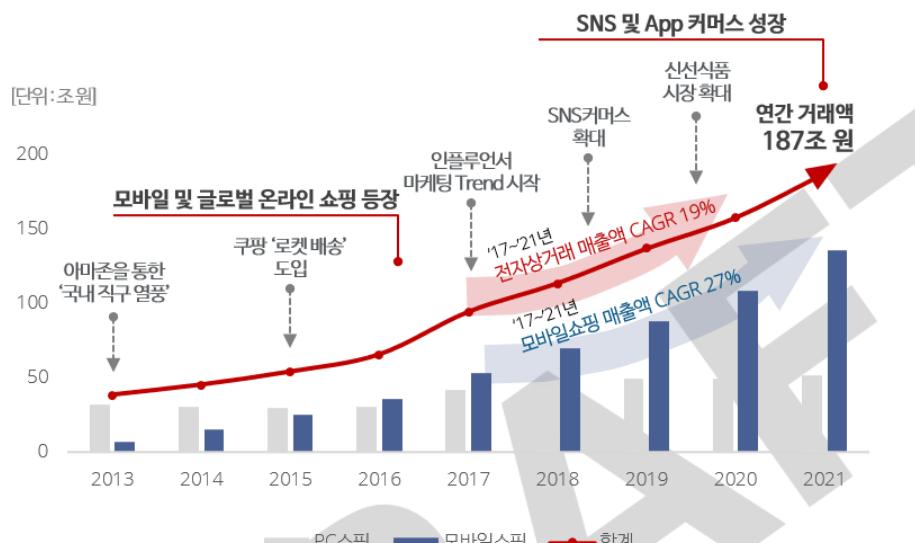


*주 1 : 2017년 이후 국가물류비 분석현황이 발표되지 않아 2018~2022년 수치는 CAGR을 반영한 예상치
(Source : 한국교통연구원(국가 교통정책 평가지표 연구사업 제 4 권 2017 국가물류비), MatePlus)

국내 물류산업의 성장에 가장 큰 영향요인인 온라인 쇼핑 시장은 2021년 12월 기준 연간 거래액 약 187조 원 규모로 최근 5년간 연평균 약 19%씩 급격한 성장을 보이고 있습니다. 특히 모바일 매체를 통한 온라인 쇼핑 매출은 최근 5년간 연평균 약 27%씩 성장하며 전체 전자상거래 거래액의 약 76%를 차지하고 있습니다. 모바일 쇼핑 도입으로 전자상거래 시장은 장기간 성장 추세를 보일 것으로 기대되며 온라인 유통 업체 간 경쟁은 지속 심화할 것으로 전망됩니다.

수출입 및 내수의 관점에서 물동량이 지속적으로 증가함과 함께 국내 역시 이커머스 시장 및 택배 시장의 성장과 전체 물류시장 내 3PL 시장의 비중이 커짐에 따라 물류비 및 물류시장의 성장세가 지속될 것으로 예상됩니다.

[그래프 2] 국내 온라인 쇼핑 시장의 성장

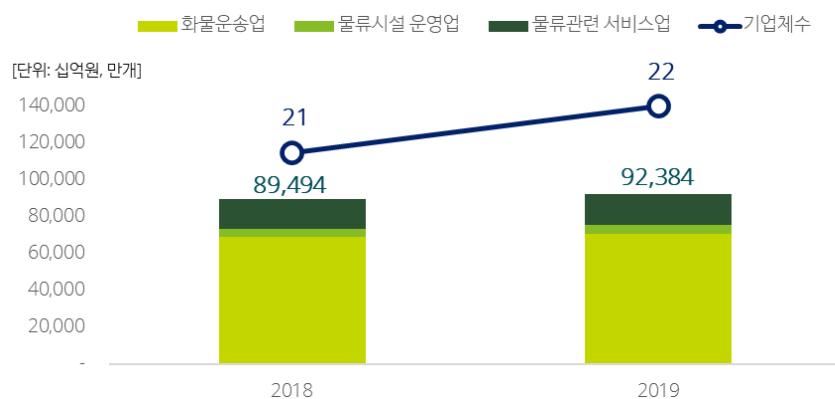


(Source : 통계청, MatePlus)

1.1.3 국내 물류산업의 현황

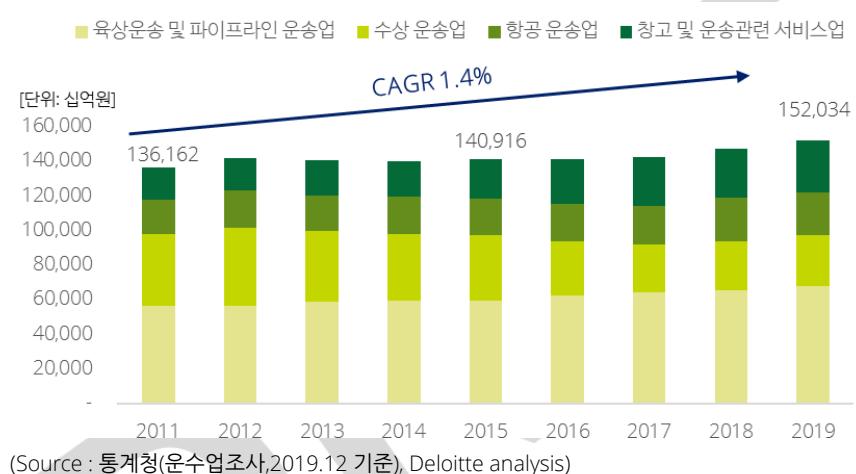
2019년 기준 국내 물류산업에 종사하는 기업체의 수는 약 22만개, 전체 매출액 약 92.4조 원으로 물류산업 성장에 따라 꾸준히 증가하고 있습니다. 물류산업과 연관도가 높은 운수업 역시 2019년 기준 매출액 약 152조 원 규모로 연평균 1.4%씩 꾸준히 성장하고 있습니다. 국내 운수업 내에서 물류산업의 비중은 기업체 수 약 55.2%, 매출액은 57.7%를 차지하여 전체 운수업내에서도 물류산업이 상당한 비중을 차지하고 있는 것을 알 수 있습니다.

[그래프 3] 물류산업¹⁾ 기업체 수 및 매출액 추이



*주 1 : “운수업” 中 물류산업과 관련된 업종 + 운수업 외 “서비스업” 中 물류관련 서비스업종
(Source : 통계청(물류산업통계, 2019.12 기준))

[그래프 4] 운수업 매출액 추이



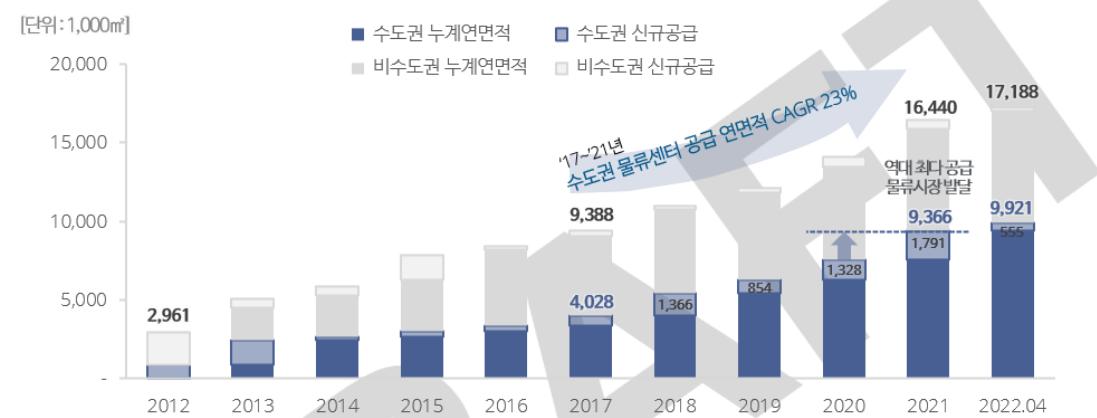
(Source : 통계청(운수업조사, 2019.12 기준), Deloitte analysis)

1.2 물류센터 공급분석

1.2.1 전국 물류센터 공급 현황

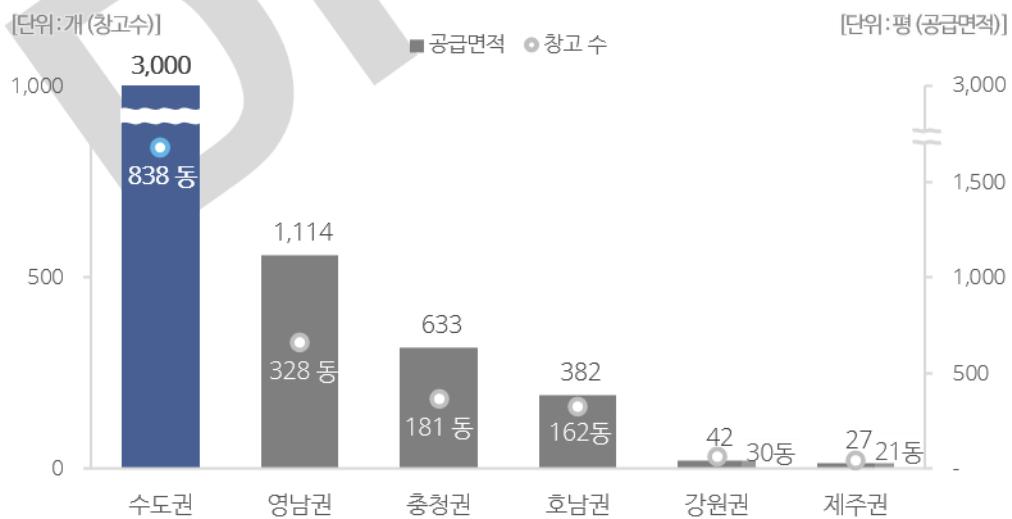
2012년부터 2021년까지 전국 물류센터 누적 공급량의 연평균 증가율은 약 21%로 매년 꾸준한 증가 추세에 있습니다. 2022년 4월 기준 전국 물류센터의 누적 공급량은 총 17,188,000 m² (약 520만 평)으로 2012년 대비 약 6배, 2017년 대비 약 2배에 이르는 규모인 것으로 파악됩니다. 최근 2021년에는 수도권을 중심으로 연간 총 연면적 1,791,000 m² (약 54만 평) 규모의 물류센터가 공급되어 역대 최다 연간공급량을 기록했습니다. COVID-19의 확산으로 비대면 수요가 증가하면서 이커머스 시장 및 3PL 시장 역시 급격하게 확대됨에 따라 물류센터 공급 또한 향후 꾸준히 증가할 것으로 예상됩니다.

[그래프 5] 전국 물류센터 누적공급량 추이



(Source : 국가물류통합정보센터 (2022.04 기준, 물류시설법률에 따라 등록된 물류창고업(물류시설법상 일반/냉동/냉장창고 및 보관장소) 기준 집계, Deloitte analysis)

[그래프 6] 전국 물류센터 누적공급량 추이



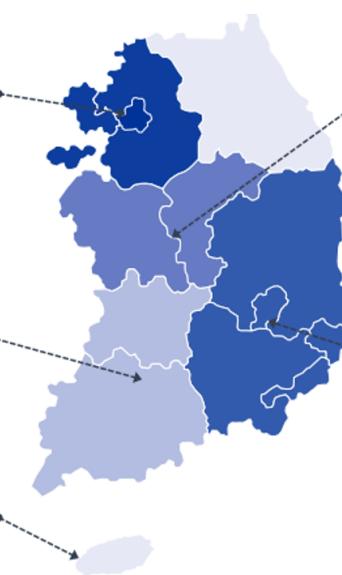
(Source : 국가물류통합정보센터(2022.04 기준, 물류시설법률에 따라 등록된 물류창고업 통계정보), Deloitte analysis)

[그래프 7] 전국 물류센터 누계 공급량 추이

구분	창고수(개)	공급면적(평)	공급비율
수도권	838	3,000	58%
경기도	683	2,557	49%
인천	117	318	6%
서울	38	124	2%

구분	창고수(개)	공급면적(평)	공급비율
호남권	162	382	7%
전라남도	74	176	3%
전라북도	52	119	2%
광주	36	88	2%

구분	창고수(개)	공급면적(평)	공급비율
기타	51	69	1.3%
강원도	30	42	0.8%
제주도	21	27	0.5%



구분	창고수(개)	공급면적(평)	공급비율
충청권	181	633	12%
충청남도	73	149	3%
충청북도	71	122	2%
대전	21	183	4%
세종시	16	179	3%

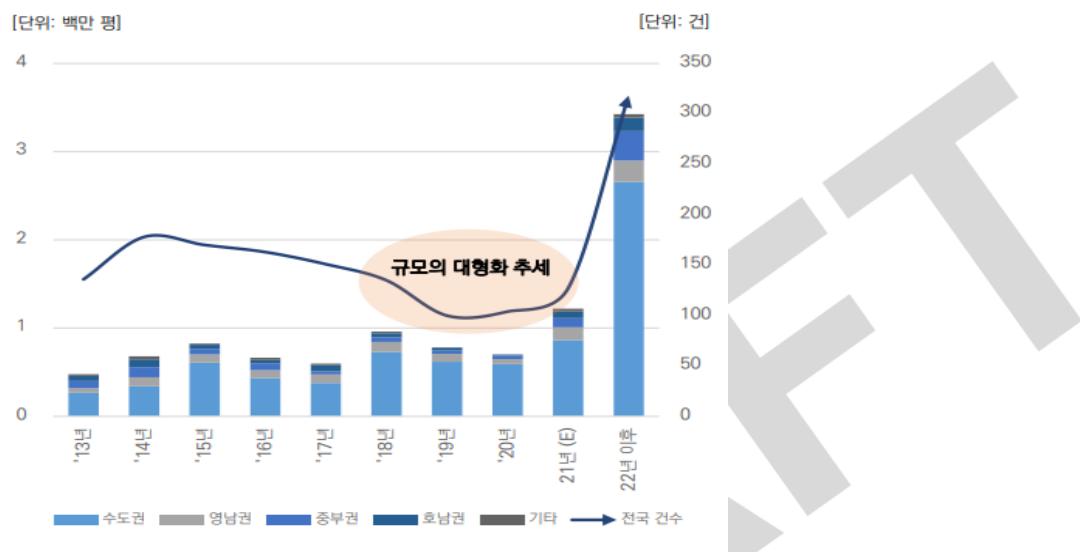
구분	창고수(개)	공급면적(평)	공급비율
영남권	328	1,114	21%
경상북도	74	167	3%
경상남도	170	350	7%
부산시	32	71	1%
울산시	26	50	1%
대구시	26	476	9%

(Source : 국가물류통합정보센터(2022.04 기준, 물류시설법률에 따라 등록된 물류창고업 통계정보), Deloitte analysis)

① 전국 물류센터 향후 예정물량 공급 동향

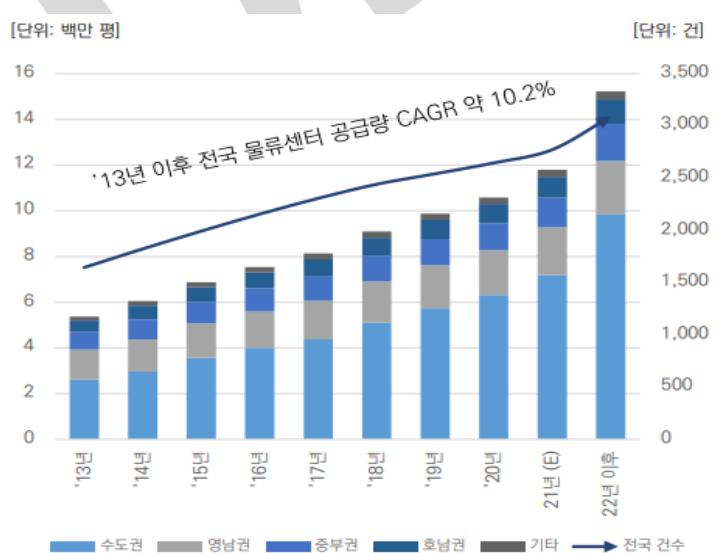
전국 지역별 물류센터 연도별 신축 공급량은 증가 추세를 보이고 있으며, 인구의 50%가 분포되어 있는 수도권에 집중적으로 공급되어 있는 것으로 나타납니다. '22년 이후 공급예정인 물류센터는 약 343만평으로 '20년 기준 누적 공급량의 약 32%에 해당하여 물류센터 공급량의 증가세는 지속될 것으로 예측됩니다.

[그래프 8] 전국 지역별 물류센터 공급 추이



(Source : 국토교통부(2021.06 기준, 1,000 평이상 물류센터 집계, 공급예정: 건축허가로부터 2년후 가정), MatePlus)

[그래프 9] 전국 지역별 물류센터 누계 공급 추이



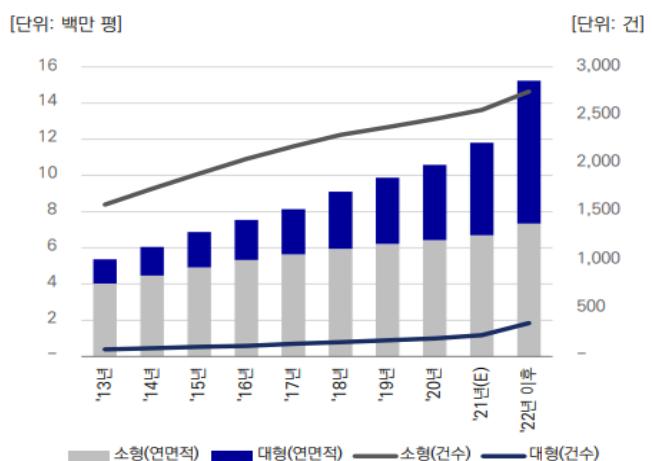
(Source : 국토교통부(2021.06 기준, 1,000 평이상 물류센터 집계, 공급예정: 건축허가로부터 2년후 가정), MatePlus)

② 대형물류센터 공급 동향

최근 8년간 물류센터 공급 동향 분석 결과, 1만평 이상 대형 물류센터의 비율이 2013년 25%에서 2020년 39%로 14%p 증가하는 것으로 나타나 물류센터의 대형화가 이루어지고 있는 추세임을 확인할 수 있습니다.

연면적 1만평 미만의 소형 물류센터의 비중은 2013년 75%에서 2020년 61%로 감소하고 있는 추세인 반면, 공급 예정량을 포함한 전체 물류센터 연면적 중 대형 물류센터의 비중은 50% 수준에 가까워질 것으로 보여 대형 물류센터의 공급은 상승 추세를 이어 갈 것으로 예상됩니다.

[그래프 10] 전국 규모별 물류센터 누계 공급량 추이



(Source : 국토교통부(전국 1,000 평 이상 물류센터를 집계한 수치), MatePlus)

당해 공급된 전체 물류센터의 평균 연면적은 2013년 기준 3,513 평에서 2020년 기준 6,758 평으로 물류센터의 대형화가 진행되는 것으로 나타났습니다. 특히, 1만평 이상 대형 물류센터의 평균 연면적은 2013년 대비 1.5 배 증가한 약 2.4만평으로 조사되어 물류센터 대형화가 심화되고 있는 것으로 분석됩니다.

[그림 1] 평균 연면적 추이 (대형, 전체)

① 전체 물류센터 공급량 평균 연면적



② 대형 물류센터 공급량 평균 연면적

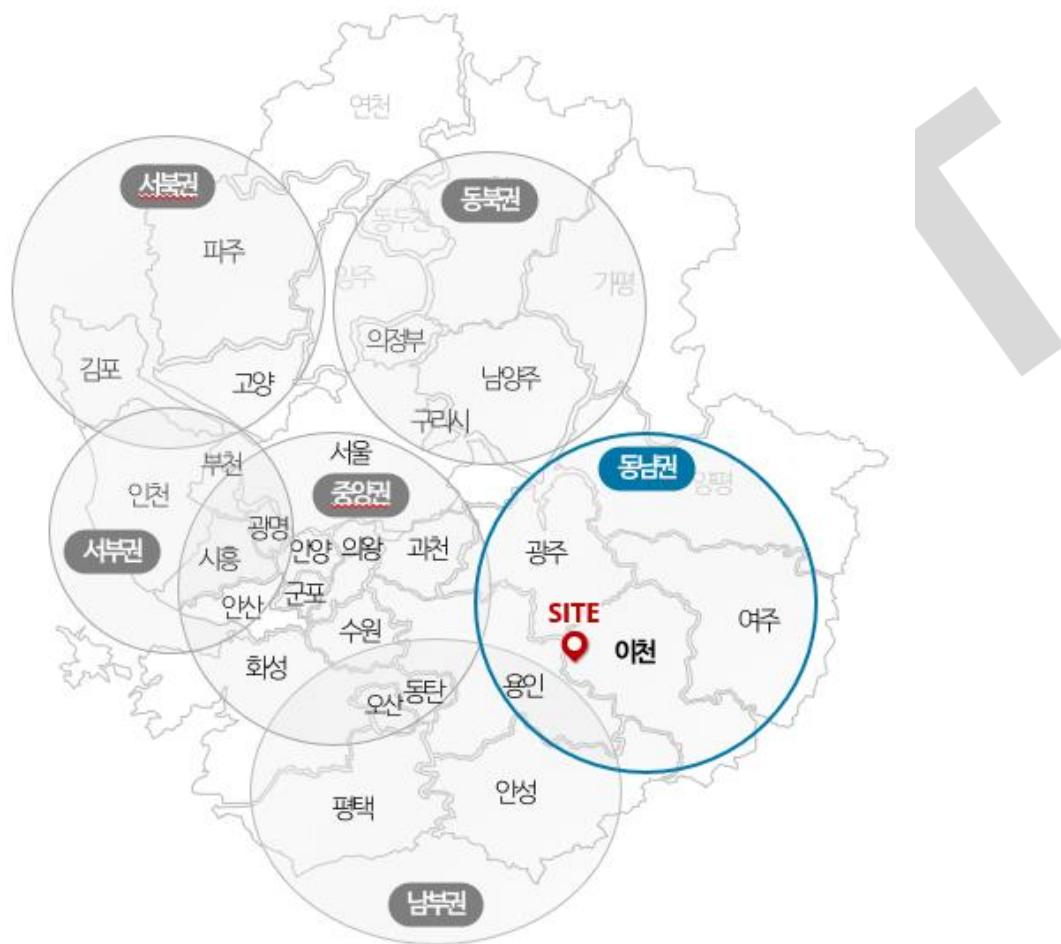


(Source : MatePlus)

③ 수도권 물류센터 권역 구분

물류센터의 입지적 특징을 기준으로 6 개 권역 구분이 가능합니다. 화재, 주민피해, 민원 등으로 인하여 수도권 동남권 중심으로 인허가가 제한됨에 따라 향후 대형 신규공급은 한정적일 것으로 예상되며, 수도권 물류센터 권역별 구분 및 특징은 다음과 같습니다.

[그림 2] 수도권 권역 구분



(Source : Deloitte analysis)

[표 1] 남부권역 특징

구분	내용
지역	평택, 안성, 화성(동탄지역 제외)
주요 물류센터	평택종합, 안성원곡물류단지, SK네트웍스 안성센터 등
주요 업종	마트, 패션 및 스포츠웨어, 식품, 생활용품 등
권역 특징	낮은 지가 영향 저렴한 임대료, 평택항을 통한 수출입 물량 유리 전국 수배송 물량에 적합 거점, 고속도로 인프라 발달 삼성 및 LG 전자 대규모 입주

[표 2] 중앙권역 특징

구분	내용
지역	군포, 의왕, 안양, 과천, 수원, 오산, 화성(동탄지역), 용인(수지구, 기흥구), 성남
주요 물류센터	군포복합물류터미널, 다이소허브센터 등
주요 업종	TV홈쇼핑, 3PL, 이커머스, 수입육가공업, 유통사 등
권역 특징	서울 접근성이 우수한 도로 인프라 형성 수도권 핵심 소비지 물류 대단지 형성

[표 3] 동남권역 특징

구분	내용
지역	광주, 곤지암, 양지, 덕평, 이천, 여주, 용인(처인구)
주요 물류센터	이천패션물류단지, 쿠팡덕평FC, 롯데택배덕평센터 등
주요 업종	택배, 3PL, 의류, 식품, 화장품 등
권역 특징	전국 수배송 유리한 거점 광역 교통망 우수 (영동, 중부, 충부내륙 등 고속도로 IC인접) 물류센터 Hot Place (수도권 물류센터 중 약 40% 밀집)

[표 4] 서북권역 특징

구분	내용
지역	고양, 파주, 김포, 부천, 인천(계양구, 부평구, 강화군)
주요 물류센터	고양로지스파크
주요 업종	의약품, 출판(서적), 마트, 이커머스(역직구), 포워딩
권역 특징	서울 접근성 우수 김포공항 배후단지 역할, 반도체 전자제품 업체 다수 입주

[표 5] 서부권역 특징

구분	내용
지역	안산, 시흥, 광명, 인천(계양구, 부평구, 강화군 외)
주요 물류센터	인천항부두단지, 아암물류단지, 경인터미널, 부천오정물류단지
주요 업종	원자재(원목), 종합물류, 자동차, 가구, 패션 등
권역 특징	인천 항만/항공 물류 중심, Last mile 배송 최적 입지, 이외 지역은 서울 접근성 기반 유통물류 중심

[표 6] 동북권역 특징

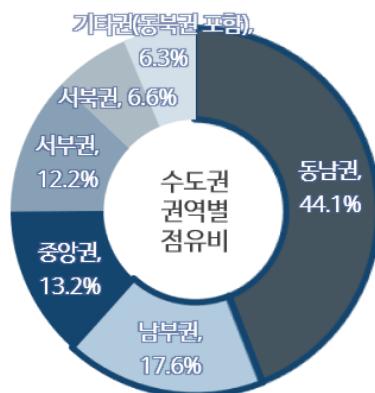
구분	내용
지역	구리, 남양주, 의정부 등
주요 물류센터	화도물류센터, 롯데택배터미널 등
주요 업종	원단, 패션, 택배사 등
권역 특징	물류센터 개발 애로지역(군부대 및 GB지역 다수 존재) 남양주 중심 택지공급 증가(물류센터 수요 증대 예상)

(Source : Avison Young)

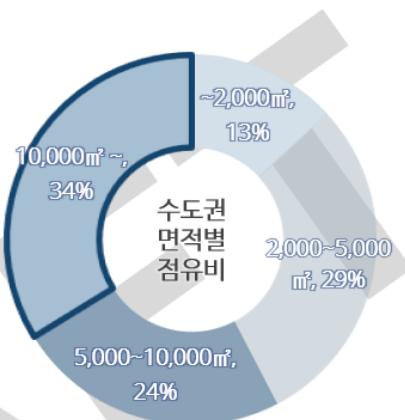
④ 수도권 물류센터 공급 추이

2022년 4월 기준 수도권은 대형 물류단지가 형성된 군포, 서울 장지동, 김포 고촌 등을 제외하면 동남권에 물류센터 공급 비율(44.1%)이 가장 높으며, 수도권 물류센터의 개수는 1만㎡ 이상 대형이 34%(연면적 기준 구성비는 76%)으로 소형 대비 다수 공급되고 있습니다.

[그래프 11] 수도권 물류센터 권역별 점유비



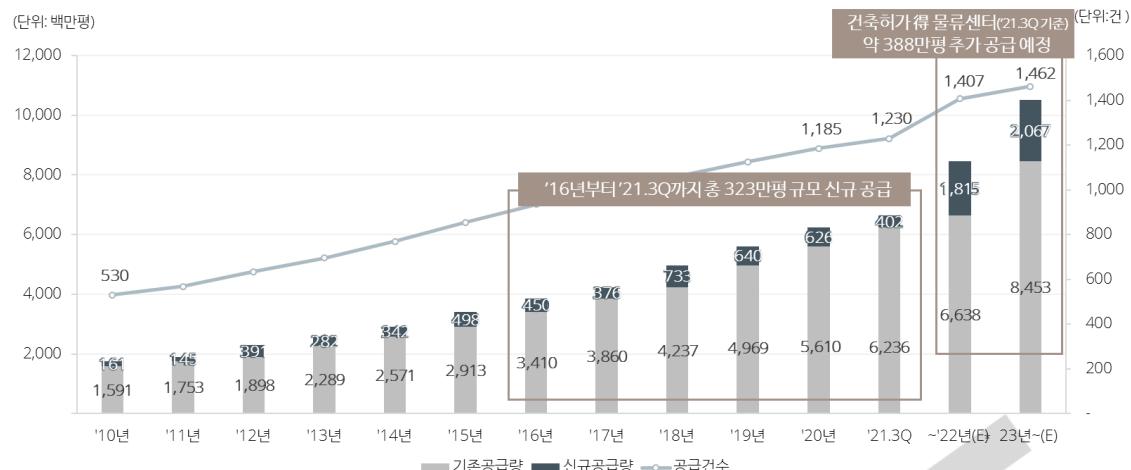
[그래프 12] 수도권 물류센터 면적별 점유비



(Source : 국가물류통합정보센터(2022.04 기준, 물류시설법률에 따라 등록된 물류창고업 통계정보), Deloitte analysis)

2016년부터 2021년 3분기까지 수도권 내 물류센터는 약 323만평 규모로 공급되었으며, 동남권 및 중앙권 등 전통적인 물류핵심거점이 주를 이루고 있습니다. COVID-19의 확산으로 비대면 수요가 증가하면서 이커머스 시장 및 3PL 시장 역시 급격하게 확대됨에 따라 수도권 물류센터에 대한 수요도 함께 증가하는 추세입니다.. 2021년 말 기준 건축허가를 득한 물류센터 기준으로 향후 총 약 388만평 규모의 추가 공급이 예정되어 있어 수도권 내 물류센터 공급은 꾸준히 활발할 것으로 예상됩니다.

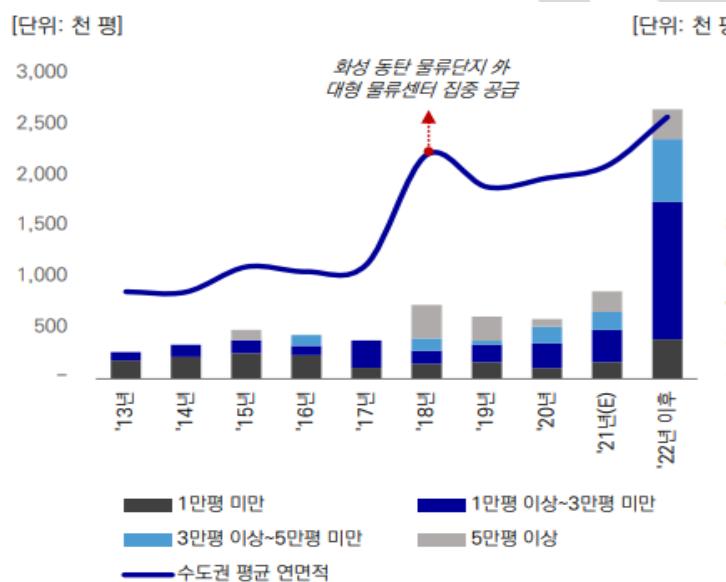
[그래프 13] 수도권 권역별 물류센터 누계 공급량 추이



(Source : 통계청, 국토교통부 (2021.3Q 기준, 수도권역 내 건축허가 득한 물류센터를 건축허가일 기준으로 준공일 추정함)

면적별 공급량 추이를 분석한 결과 5 만평 이상 대형 물류센터 공급의 급격한 증가가 예상되는 것으로 나타났습니다. 2020년 기준 5 만평 이상 규모의 공급면적은 75,592 평이며, 2021년 예상 공급면적은 203,713 평으로 급상승이 예상됩니다. 물류센터 공급이 대형화되는 추세에 따라 평균 연면적 또한 증가하는 것으로 분석되었으며, 건축허가건을 고려하였을 때 최근 급상승하는 것으로 나타났습니다.

[그래프 14] 수도권 면적별 공급량 추이



(Source : 국토교통부, MatePlus)

1.3 물류센터 수요분석

1.3.1 Global 3PL 시장 추이

2020년 Global 3PL 시장 매출의 총 규모는 961.8 \$Billions(원화 기준 약 1,240 조원)로 미국 24.1%(1위), 중국 23.6%(2위), 일본이 4.9%(3위) 가량 차지하고 있어 3개 국가가 전체 점유율의 50% 이상을 차지하고 있습니다. 한국은 2020년 매출액 규모는 16.9 \$Billions(원화 기준 약 2,095 조원)으로 매출액 11위에 해당합니다. GDP 대비 국가물류비 비중은 11.5%, 인구수 대비 3PL 매출액은 1인당 330\$(원화 기준 약 410 천원)으로 물류 선진국인 미국, 일본, 영국, 독일 등의 수준과 유사 또는 상회하는 수준을 나타내며 안정적인 3PL 시장상황을 보여줍니다.

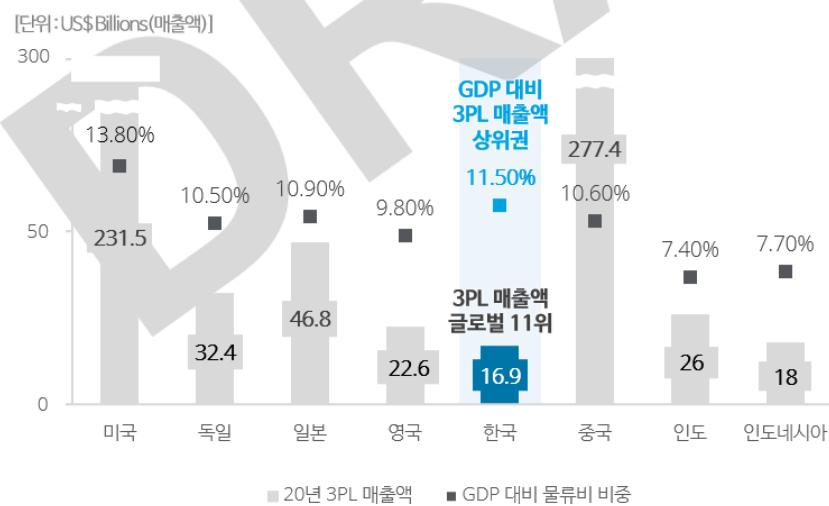
[표 7] 물류시장의 구분

구분	대상화주	비고	기대효과	대표기업 ²⁾
1차 물류 (1PL)	화주 자신	자가/사내 물류	빠른 의사결정	자체 물류 기능을 갖춘 기업
2차 물류 (2PL)	모기업	자회사 물류	일관된 서비스의 질, 모회사 비용절감	오뚜기(OLS), SPC(SPC GFS), 빙그레(제때), 동원(동원물류)
3차 물류 (3PL)	독립된 제3기업	독립물류, 아웃소싱	자가비용부담 감소, 탄력적 인력운용	범한판토스, 롯데글로벌로지스, 현대글로비스, CJ대한통운, 팀프레시

(Source : 2020 물류산업총람)

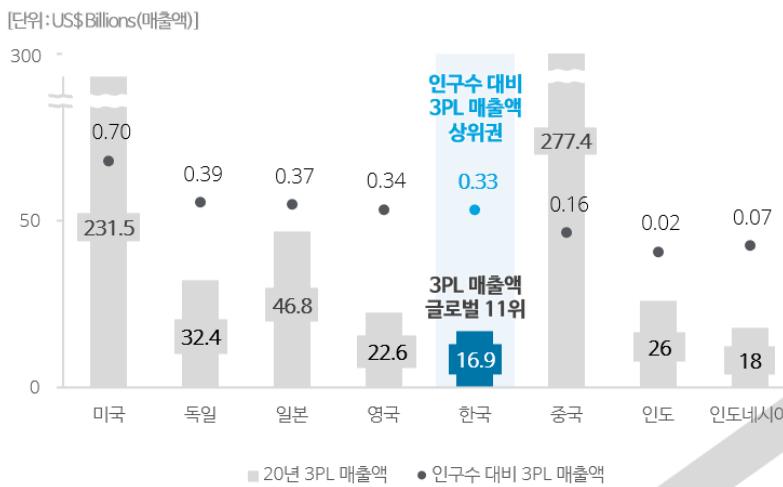
(주 2) 2PL 대표기업은 모기업(자회사) 조합임

[그래프 15] Global 3PL 시장 매출액 및 GDP 대비 물류비 비중 현황 ('20)



(Source : Armstrong & Associates, Inc., 2021.08 기준)

[그래프 16] Global 3PL 시장 매출액 및 인구수 대비 3PL 매출액 현황 ('20)



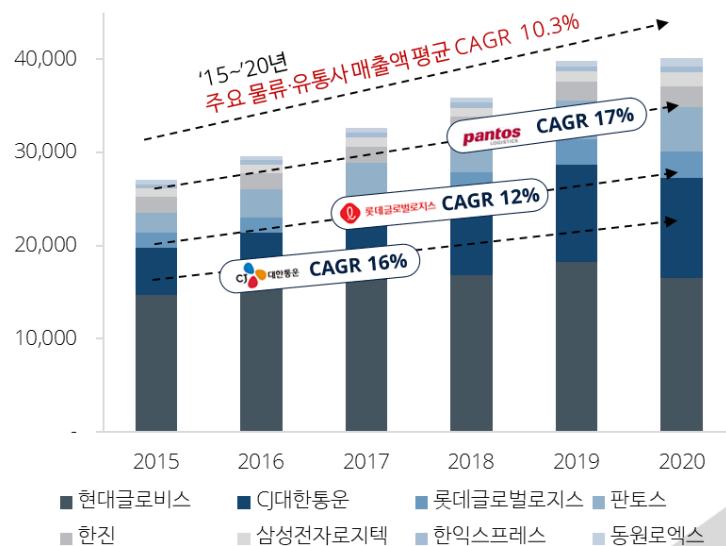
(Source : Armstrong & Associates, Inc., 2021.08 기준)

1.3.2 한국 3PL 시장 추이

국내 주요 물류기업의 매출액은 2015년 이후 연평균 10.3%의 성장을 기록하며 성장세를 보입니다. 특히 3PL 전문 물류회사들의 매출액은 빠르게 성장하고 있습니다. 국내 3PL 사 중 1위 실적을 보이는 CJ 대한통운은 2020년에 매출액 6.9조원을 돌파했으며, 그 외 다른 경쟁사도 매출액이 상승 중입니다. 각 3PL사는 국내외 사업 확대 및 역량 강화를 목표로 물류거점 확보를 통하여 당일 수배송 능력을 향상시키는 Infra-Structuring 활동을 적극적으로 강화하고 있는 추세입니다. 최근 2PL 기반의 대기업 물류 계열사들도 3PL 사업에 진출하여 두 자릿수 성장률을 기록하고 있습니다. 3PL 시장의 성장에 따라 주요 물류기업의 물류거점 확보에 대한 수요가 높아질 것으로 예상됩니다.

[그래프 17] 국내 주요 물류기업 매출액 추이

(단위: 십억 원)



(Source : Kisline)

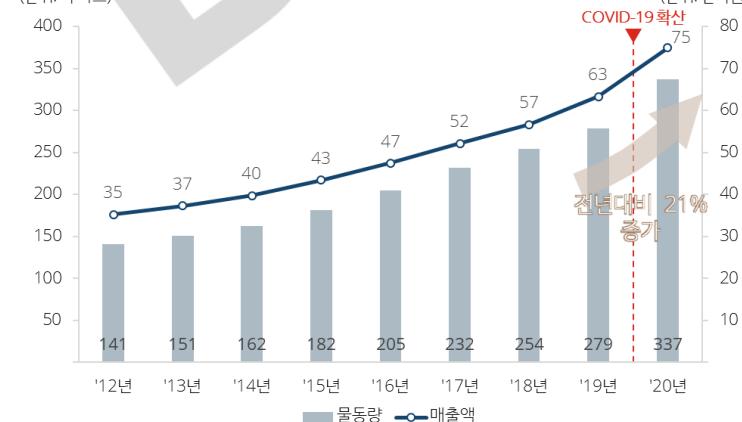
1.3.3 국내 택배시장 추이

홈쇼핑, 전자상거래 시장 등의 지속 성장세에 힘입어 택배 물동량은 연 평균 12% 성장률을 보였으며, 특히 2020년의 경우 COVID-19의 영향으로 택배 사용량이 급증하며 전년대비 물동량이 21% 성장으로 보이며 택배시장 성장세를 가속화시켰습니다. 이에 폭증하는 물량에 대응하기 위해 주요 택배사는 전략적으로 물류 거점을 확대하는 추세입니다.

물류센터는 택배 산업의 필요조건으로서 택배 물량의 증가는 물류센터 수요의 증가를 의미하며, 해외 직구 및 온라인 거래 증가로 인해 택배 산업이 크게 성장하고 있는 상황을 고려 시 주요 소비자 위주로 물류센터의 수요는 현재보다 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.

[그래프 18] 국내 택배시장 물량 및 매출액 추이

(단위: 억 박스)

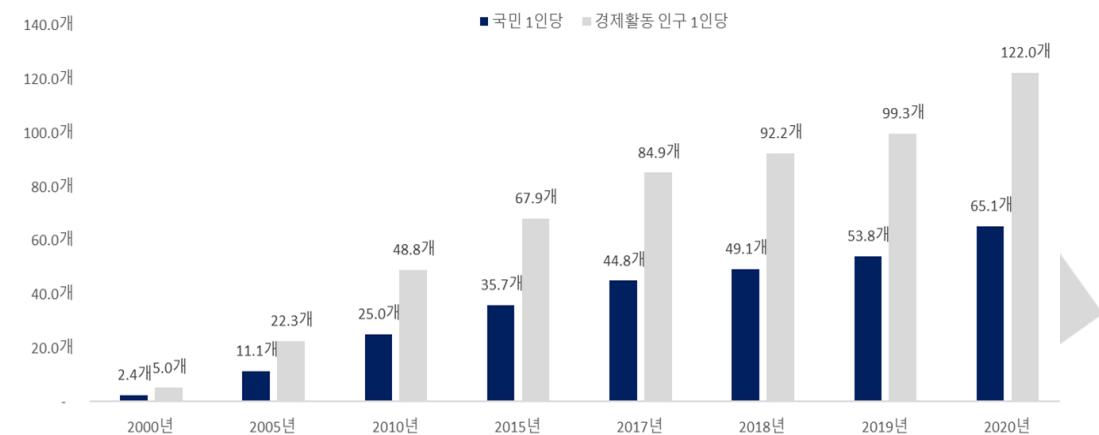


(Source : 한국통합물류협회, Mateplus)

한국통합물류협회에 따르면 2000년까지만 해도 연간 2.4회에 머물렀던 1인당 택배이용 횟수는 2020년에 65.1회까지 증가한 것으로 나타납니다. 특히 경제활동 인구(만 15세 이상 인구 중 취업자 그리고 취업을 하기 위해 적극적으로 구직활동을 하는 실업자)의 택배이용 횟수는 122.0회로 집계되면서 현대인의 삶과 떼어놓을 수 없는 생활 밀착형 물류 서비스업으로 자리잡았습니다.

정보통신기술의 발달에 따른 전자상거래와 홈쇼핑 시장의 급격한 성장, 유통기업의 온라인판매 비중 증가를 바탕으로 이용횟수, 물동량, 매출액 분야에서 꾸준한 기록 경신을 이어갈 것으로 판단됩니다.

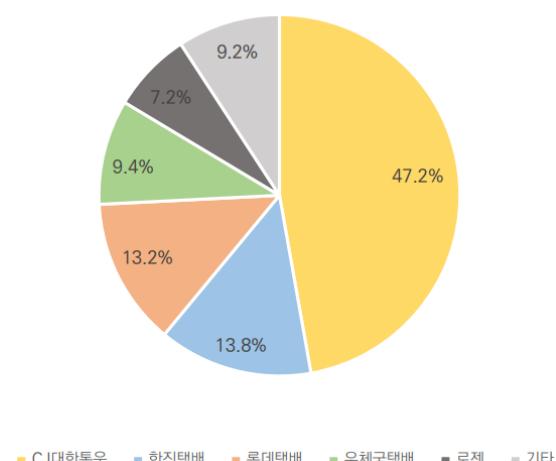
[그래프 19] 국내 택배 이용횟수



(Source : 한국통합물류협회)

상위 5개사 시장점유율이 2011년 77.7%에서 2019년 90.8%를 차지함으로써, 국내 택배 시장은 과점 형태를 보이고 있습니다. 택배 업계의 경쟁심화 추세에 따라 각 사는 전국 단위로 거점을 구축하려는 움직임이 있으며 물류센터 및 물류터미널에 대한 투자를 확대하고 있는 추세를 보이고 있습니다.

[그래프 20] 국내 주요 택배사 시장점유율 ('20년 기준)

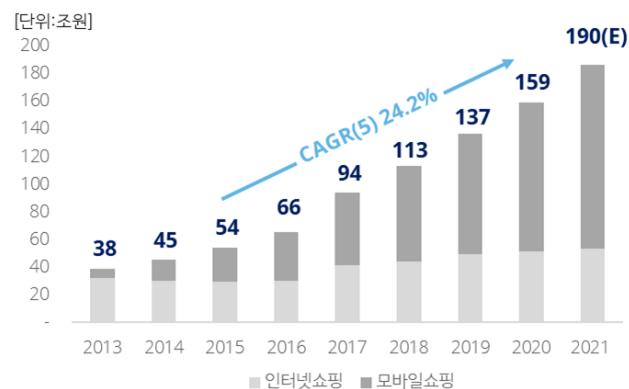


(Source : 2020 물류산업총람)

1.3.4 국내 이커머스 시장 추이

2020년 기준 국내 이커머스 시장은 약 159 조원 규모로 5개년 연평균 약 24.2%씩 성장세를 보이고 있으며 특히 모바일쇼핑을 통하여 발생하는 매출이 급증세를 보이고 있습니다. 전자상거래 비중 확대에 대응하기 위해 소비 권역 인근 Last-mile 배송 거점 구축 수요가 증가하고 있으며 특히 소셜커머스 업체에서 시작된 유통사의 당일배송 경쟁이 활성화되면서 주요 소비 권역 내 물류센터 수요 증가세를 나타내고 있습니다.

[그래프 21] 국내 이커머스 시장, 모바일 시장 매출액 추이

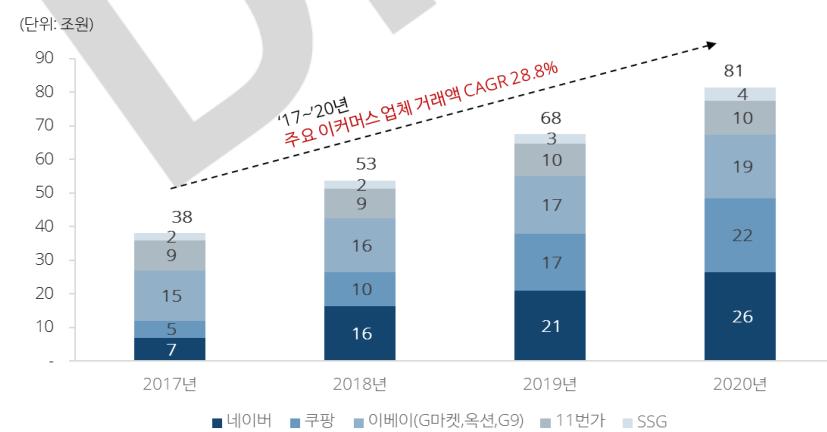


(Source : 통계청, Deloitte analysis)

주요 이커머스 5개 업체(네이버, 쿠팡, 이베이, 11번가, SSG)의 합산 거래액을 추정한 결과, 거래액은 매년 28.8%씩 폭발적으로 증가하여 2020년 전체 전자상거래 매출액에 약 50%를 차지하고 있음. 경쟁 업체들은 당일 배송, 로켓배송 등 배송 서비스를 강화하기 위해 주요 권역에 거점 물류센터 구축을 위한 수요는 더욱 강화될 것으로 전망됩니다.

온라인 시장의 성장은 쇼핑몰 업체의 성장뿐만 아니라 연관된 산업인 물류센터와 국내 온라인 물류의 꾸준한 성장을 예고하는 것으로 물류 부동산 성장의 주요 요인이 될 수 있습니다.

[그래프 22] 주요 오픈마켓 업체 거래액 추이



(Source : 산업통상자원부, 와이즈리테일)

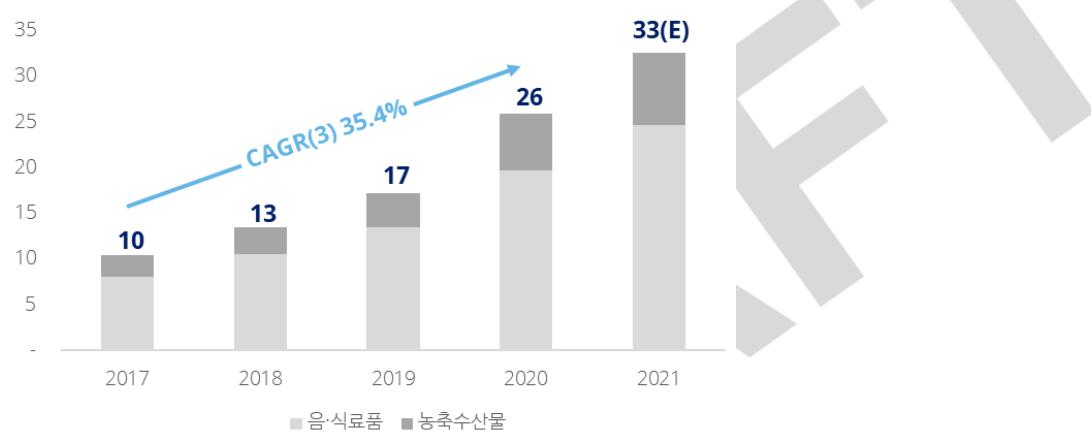
• 온라인 신선식품 시장 및 냉장/냉동 물류센터 수요 증가

국내 온라인 식품 시장은 상온의 가공식품을 중심으로 형성되어 있습니다. 온라인 쇼핑몰에서의 신선식품으로 여겨지는 음·식료품 거래액은 상위 수준을 유지하고 있는 것과는 달리 농·축수산물은 품목 특성상 배송 및 보관의 어려움으로 인해 전체 품목에서는 낮은 비중을 보이고 있으나, 최근 가장 큰 성장세를 보이고 있는 항목입니다. 인프라의 발달, 보관기술의 발달과 함께 냉장·냉동식품을 판매하는 온라인 쇼핑몰이 증가하였으며, 이에 따른 온라인 구매 및 보관, 배송에 대한 수요가 계속적으로 늘어날 것으로 예상됩니다.

실제 전체 온라인 신선식품 거래는 2017년부터 연평균 35.4%씩 성장하여 2020년 기준 약 25조, 2021년 약 33조의 거래액이 예상됩니다.

[그래프 23] 온라인 신선식품 거래액

[단위:조원]



현재 온라인 신선식품은 오프라인 유통업체 및 대형마트를 중심으로 형성되어 있으며(이마트, 롯데마트 등), 대형마트의 경우에는 예약배송 및 브랜드 이미지를 통해 시장을 선점하고 있습니다. 한편, 마켓컬리는 신선물류센터 업체 '데일리콜'을 인수하여 온라인 신선물류 시장에서 '샛별배송'을 제공하며 차별화된 MD와 빠른 배송을 통해 빠르게 성장하며 대형마트의 신선식품 업계에 새로운 강자로 나타나고 있습니다.

쿠팡의 경우에도 로켓프레시를 제공하고 있으나, 현재는 한정된 서비스이며 향후 쿠팡이 신선식품 SKU(Stock Keeping Unit), 냉장·냉동 물류창고를 확보하게 될 경우 대형마트가 점유하고 있는 온라인 신선식품 시장의 일부와 새로운 수요자를 끌어들이며 온라인 신선식품의 최대 비중을 차지할 것으로 예상됩니다.

- RDC(Regional Distribution Center) 수요증가

11 번가, 옥션 등 기존의 오픈마켓과 쿠팡, 티몬 등 소셜커머스 업체의 물동량과 매출액은 증가하고 있습니다. 또한 신세계 그룹이 2018년 초 외국계 투자운용사 비알브이(BRV) 캐피털매니지먼트, 어피너티에쿼티파트너스(AEP)와 온라인 사업 신규 법인에 관해 총 1 조원 이상의 투자 유치 협약을 체결하는 등 앞으로 온라인시장의 성장 추세는 지속될 것으로 예상됩니다. 특히 핵심 거점물류기지별로 쿠팡, 티몬, 롯데쇼핑 등 주요 온라인 업체들이 입주해 있습니다. 이런 거점을 토대로 당일배송과 3 시간 프라임 배송 등의 서비스를 제공하기 위해 여러 전략들을 검토하고 있습니다. 가격경쟁이 아닌 물류 경쟁을 통해 우위를 점하기 위한 노력들이 지속되고 있으며 이에 대응하기 위한 물류센터 개발이 활발히 이루어질 것으로 예상됩니다.

유통업계의 당일배송을 가능하게 하는 것은 재고 확보이며, 고객이 주문 시 다양한 카테고리의 상품들을 소비자와 근거리에 위치한 물류센터에 확보한 상태여야 합니다. 이는 CDC(Central Distribution Center)외에 RDC(Regional Distribution Center)의 수요를 증가시키는 요인입니다. 세계 최대 규모의 아마존 예측배송(Anticipation Shipping)은 고객의 구매패턴을 바탕으로 빅데이터를 활용하여 구매예측 상품을 가장 근접한 물류센터(RDC)에 확보하여 시간을 단축시키는 방법을 사용하고 있습니다. 이 방법은 향후 국내 유통 및 물류시장의 방향성을 제시하고 있으며, 소비자와 근거리에 위치한 물류센터에 대한 수요의 증가 가능성을 보이고 있습니다.

On-Demand, Fulfillment, Cold-chain Logistics 의 중요성이 증가함에 따라 온라인 중심으로 유통시장이 재편되는 추세로 이에 따라 각 기업의 온라인 전략에 맞는 입지 및 구조적 특성별 물류센터 임차 수요가 지속적으로 증가하고 있습니다.

[그림 9] RDC(Regional Distribution Center)



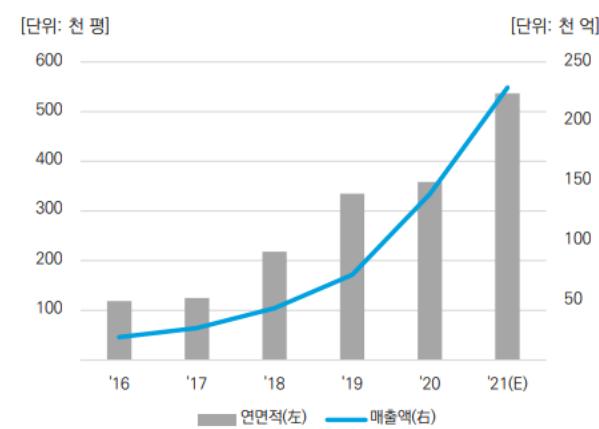
(Source : MatePlus)

1) COVID-19 에 따른 물류부동산 시장 전망

COVID-19 의 확산 이후, 수출 여건 악화로 인하여 전체적인 수출 규모는 일시적으로 위축될 것으로 예상됩니다. 또한 내수 축소에 따라 오프라인 리테일 업체들의 매출 변동이 미미한 가운데, 전체적인 B2B 물류 시장의 성장은 제한적일 것으로 예상됩니다.

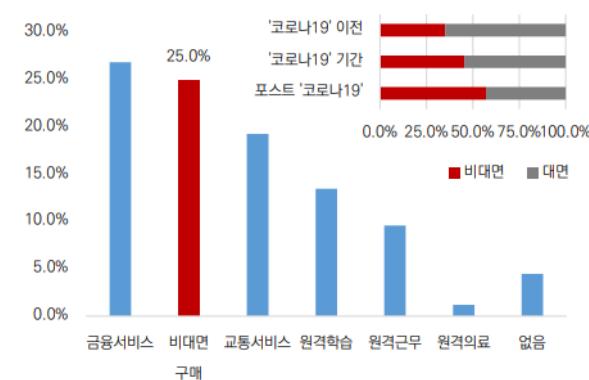
반면, 온라인 시장 매출이 꾸준하게 증가하며, B2C 물류 시장은 증가세가 기대됩니다. 특히 COVID-19 로 외부활동, 오프라인 쇼핑이 줄어들며, 언택트(비대면)에 대한 수요가 증가하고 있어 식품/의류업 등의 온라인 매출이 빠르게 증가할 것으로 예상됩니다. 대표적으로 쿠팡은 물류센터 수요 증가에 따라 보유센터 면적을 확대하고 있으며, 이를 기반으로 꾸준한 매출 증가를 이어가고 있습니다. 쿠팡은 '20 년까지 전국에 20 개이상 물류센터 합계 약 35.8 만평의 물류센터를 확보하고 있으며, 향후 투자계획을 반영하면 총 74 만평 까지 확대예정에 있습니다. 이러한 시장상황을 고려할 때 향후 효율적인 B2C 풀필먼트 센터 및 통합물류창고의 수요가 증가할 것으로 전망됩니다.

[그림 24] 쿠팡 물류센터 면적 및 매출 추이



(Source : MatePlus)

[그림 25] COVID-19 이후 언택트 수요증가



(Source : 경기연구원)

2. 동남권역 분석

2.1 동남권역 개요

본 건 자산이 위치한 이천시는 광주시, 용인시 처인구, 여주시 등에 소재한 물류센터와 함께 동남권역으로 분류됨. 동남권역은 서울 인접 수도권 위치 자산 대비 임대료가 합리적이고 대형 면적 확보가 용이하여 전통적으로 물류센터 화주사들의 선호도가 높은 지역이었으나, 최근 인허가 및 물류센터 개발 절차가 까다로워지면서 지속 증가하고 있는 대형 물류센터 수요 대비 공급이 부족한 상황임

[그림14] 동남권역 위치도



출처: MatePlus

[표11] 동남권역 개요

구분	내용
지역	광주/곤지암, 양지/덕평, 이천/여주
주요 업종	택배, 3PL, 의류, 식품, 화장품 등
권역 특징	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 수도권 물류센터 중 약 40% 밀집 ✓ 도로 인프라 우수하여 영동, 중부 등 광역 교통망 접근성 뛰어남 ✓ 중앙 HUB센터 최적 입지 ✓ 낮은 임대료로 유통, 물류사 선호

출처: MatePlus

[표12] 세부 권역별 임대료 추세

구분	17년	18년	19년	20년	21년	전년대비 증감률	CAGR
광주/곤지암	28,222원	28,167원	29,333원	30,050원	32,480원	8.1%▲	2.85%
양지/덕평	24,725원	24,947원	26,235원	26,953원	28,098원	4.2%▲	2.59%
이천/여주	20,078원	20,885원	21,700원	23,308원	25,422원	9.1%▲	4.83%

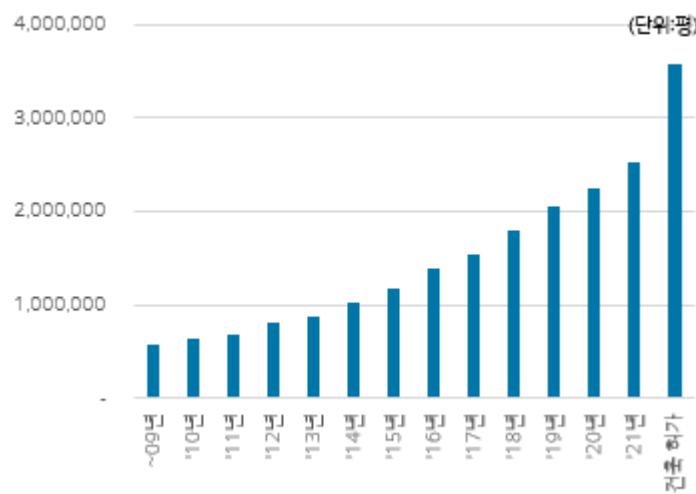
출처: MatePlus

2.2 동남권역 공급 분석

2.2.1 공급 현황 및 누적 공급량

본 건이 위치한 동남권역은 영동선과 중부선의 IC를 중심으로 물류센터 공급이 이루어지고 있으며, 동남권역 내 공급된 물류센터는 21년 기준 약 252만평으로, 수도권 물류센터 공급량 중 가장 많은 누적 공급을 보임

[그래프1] 동남권역 물류센터 누적 공급량(공급 예정량 포함)

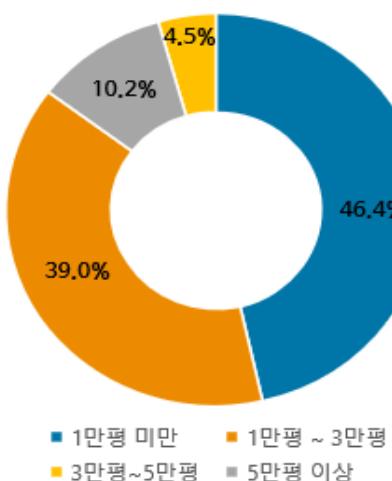


출처: MatePlus

2.2.2 면적별 공급 현황

21년까지 공급된 동남권역의 물류센터 규모 분석 결과 1만평 미만의 물류센터는 전체 공급면적의 46%(117만평)을 차지하는 것으로 나타났으며, 1만평 이상 ~ 3만평 미만의 물류센터는 39%(98만평)로 나타남. 또한 3만평 이상의 초대형 물류센터의 비율은 약 15%(37만평)로 조사됨

[그래프2] 동남권역 면적별 물류센터 분포 현황



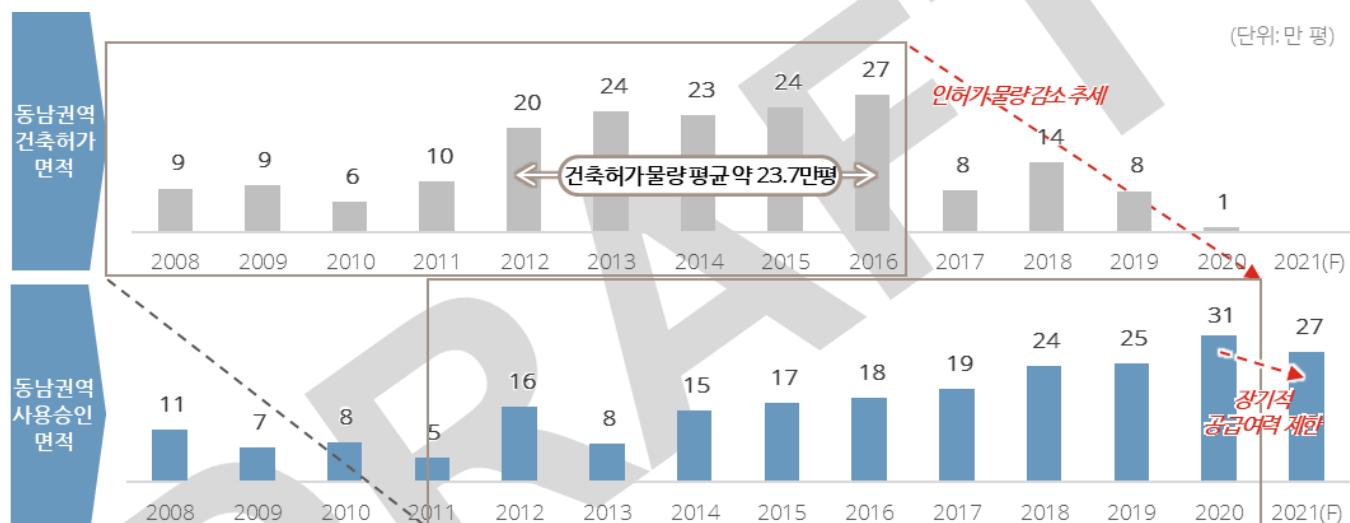
Source: MatePlus

공급예정량 중 1만평 이상 ~ 3만평 미만의 중소형 물류센터의 비율은 약 79%로 나타났으며, 타 권역 대비 대형 물류센터 공급이 부족한 것으로 분석되었음. 이는 동남권역의 개발가용지가 부족하고, 2016년 이후 물류센터 시설이 대량으로 공급되면서 인허가 심사 기준이 까다로워졌기 때문인 것으로 파악됨

2.2.3 동남권역 물류센터 신규 공급 면적 추이

2012년부터 2016년까지 연평균 24만평 가량 신축 허가를 득하며, 당시 신축 허가된 인허가 물량이 시장에 다량 공급된 것으로 파악됨. 동남권은 2020년 수도권 내 가장 많은 신규 공급을 보였으며, 2021년 동남권역 내 약 26.7만평의 물류센터 신규 공급 예정되어 개발 중인 규모 면에서도 높은 점유율을 보임. 동남권역의 지가 상승 및 인허가 절차 제약으로 2017년 이후 동남권역 내 신축 허가 규모는 급격하게 감소하는 추세이며, 장기적으로 향후 공급여력 제한이 예상됨

[그림15] 본 건 인근 대기업 입주 물류센터



2.2.4 동남권역 주요 물류센터 현황

- 주요 대기업 입주 물류센터 현황

본 건 인근에는 주요 대기업에서 자가 또는 임대로 사용 중인 물류센터가 다수 있으며 꾸준한 물류 수요를 커버하고 있음. 대표적인 화주사로는 CJ 대한통운, 롯데글로벌로지스, 쿠팡, 오뚜기, 이마트 등 유명 대기업의 물류센터가 다수 분포되어 있음

[그림16] 본 건 인근 대기업 입주 물류센터



물류센터명	면적	주요 화주사	화주사 유형
1 양지복합 물류센터	105,791 평	CJ 대한통운	3PL
2 롯데택배 이천센터	39,141 평	롯데글로벌로지스	택배
3 쿠팡 Mega HUB	38,350 평	쿠팡	전자상거래
4 양지 SLC 센터	34,813 평	오뚜기, 이마트	유통, 식품
5 다코넷 3 물류센터	22,565 평	판토스	2PL, 3PL
6 안평 DPL 물류센터	18,457 평	삼성전자	전자제품
7 롯데닷컴 이천센터	15,085 평	롯데닷컴	전자상거래
8 현대백화점 한섬 이천물류센터	23,958 평	한섬	패션
9 정안로지스물류센터	10,093 평	CJ 대한통운, 라코스테	3PL, 패션

출처: MatePlus, - Analysis

- 주요 CDC(Central Distribution Center) 물류센터 입지 현황

본 건 인근에는 저렴한 지가 및 임대료와 광역 교통망 발달로 CDC 를 구축하는 물류사 또는 화주사가 다수 입주하고 있음.
대표적인 화주사로는 블랙야크, KCTC, 휠라코리아, 던롭코리아, 11 번가 등이 있음

[그림17] 본 건 인근 주요 CDC 물류센터



물류센터명	면적	주요 화주사	화주사 유형
1 세일철강 물류센터	27,045 평	로레알	화장품
2 가창로지스파크	21,184 평	카버코리아	화장품
3 KCTC 수도권센터	17,413 평	KCTC	3PL
4 휠라 물류센터	15,021 평	휠라코리아	패션
5 DSL 물류센터	14,415 평	던롭코리아	골프용품
6 로지포트 물류센터	13,130 평	리앤팅	유통
7 나이키 물류센터	10,360 평	나이키	패션
8 JK 로지스	9,249 평	11 번가	전자상거래
9 블랙야크물류센터	9,016 평	블랙야크	패션
10 도미노피자 허브센터	7,159 평	도미노피자	식품
11 가이아물류	4,655 평	튜브	전자

Source: MatePlus

3. 이천권역 분석

3.1 이천시 물류센터 공급동향

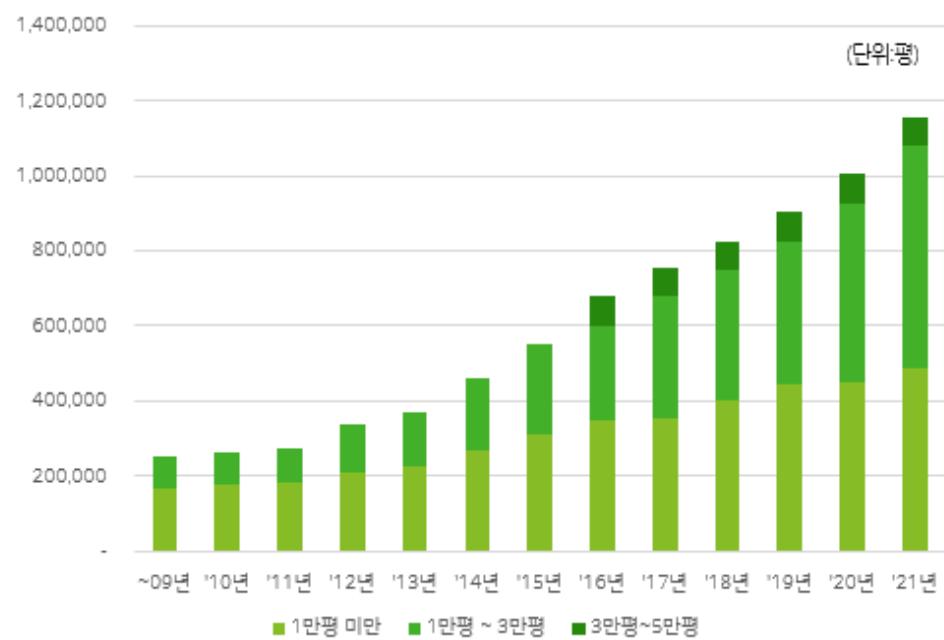
3.1.1 공급동향

이천시는 전통적으로 물류센터가 다수 위치한 수도권 대표 물류 집적지임. 2021년까지 공급된 1,000 평 이상인 물류센터의 전체 면적은 약 116만 평으로 집계되었으며, 규모별로는 1만평 이상의 물류센터 비율(면적 기준)이 58%, 1만평 이하 물류센터의 비중이 약 42%로 구분됨. 공급 예정 물량을 살펴보면 대부분 1만평 이상의 대규모 물류센터 공급이 예정되어 있으며, 5천평 이하의 소규모 물류센터 공급은 제한적임

2020년까지 공급된 1만평 이상의 물류센터는 총 30개로, 약 48만평으로 집계되며 전체의 39%를 차지하고 있음. 현재, 본 건인 이천 마장 (IMLC) 물류단지와 유사한 상온·저온 혼합 용도의 물류단지는 총 3개가 기공급 되어 있으며, 향후 2021년까지 4개의 혼합 물류단지 공급이 예정 되어 있음

롯데글로벌로지스 덕평물류센터, 세일청강이천물류센터, 마장로지스틱스파크, 쿠팡물류센터, 다코넷 덕평 제3물류센터 등이 이천 지역 내에 공급된 2만평 이상의 물류센터이며, 2020년부터 2021년 사이에 공급예정인 물류센터는 약 15개소로 본 건을 제외하고 약 214,000 평이 신규 공급될 예정임

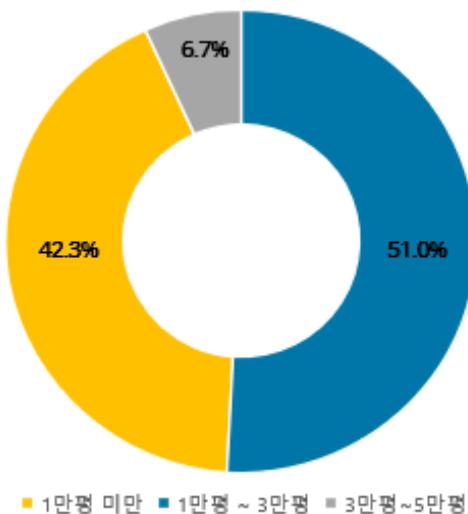
[그래프3] 이천시 물류센터 공급동향(2009~2021)



출처: Savills Logistics Service

(주1) 연면적 1,000평 이상의 물류센터를 대상으로 함

[그래프4] 이천시 면적별 물류센터 규모비율(1995~2021)



출처: Savills Logistics Service

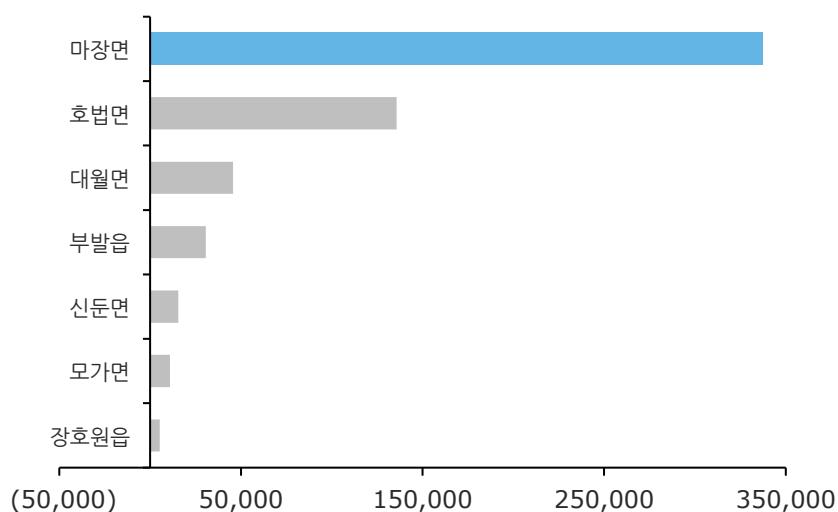
(주1) 연면적 1,000평 이상의 물류센터를 대상으로 함

3.1.2 분포 현황

이천시 내에 물류센터가 가장 많이 밀집되어 있는 지역은 마장면으로, 이천시 물류센터의 약 58%가 집중되어 있음. 그 뒤로 호법면이 23%를 차지하였으며 나머지 5 개 지역(대월면, 부발읍, 신둔면, 모가면, 장호원읍)이 19%를 차지하고 있음. 이는 마장면과 호법면이 호법 JC를 중심으로 덕평 IC, 서이천 IC를 통해 영동고속도로 및 중부고속도로의 접근이 매우 용이하기 때문임

[그래프5] 이천시 물류센터 지역별 분포도

(단위: 평)



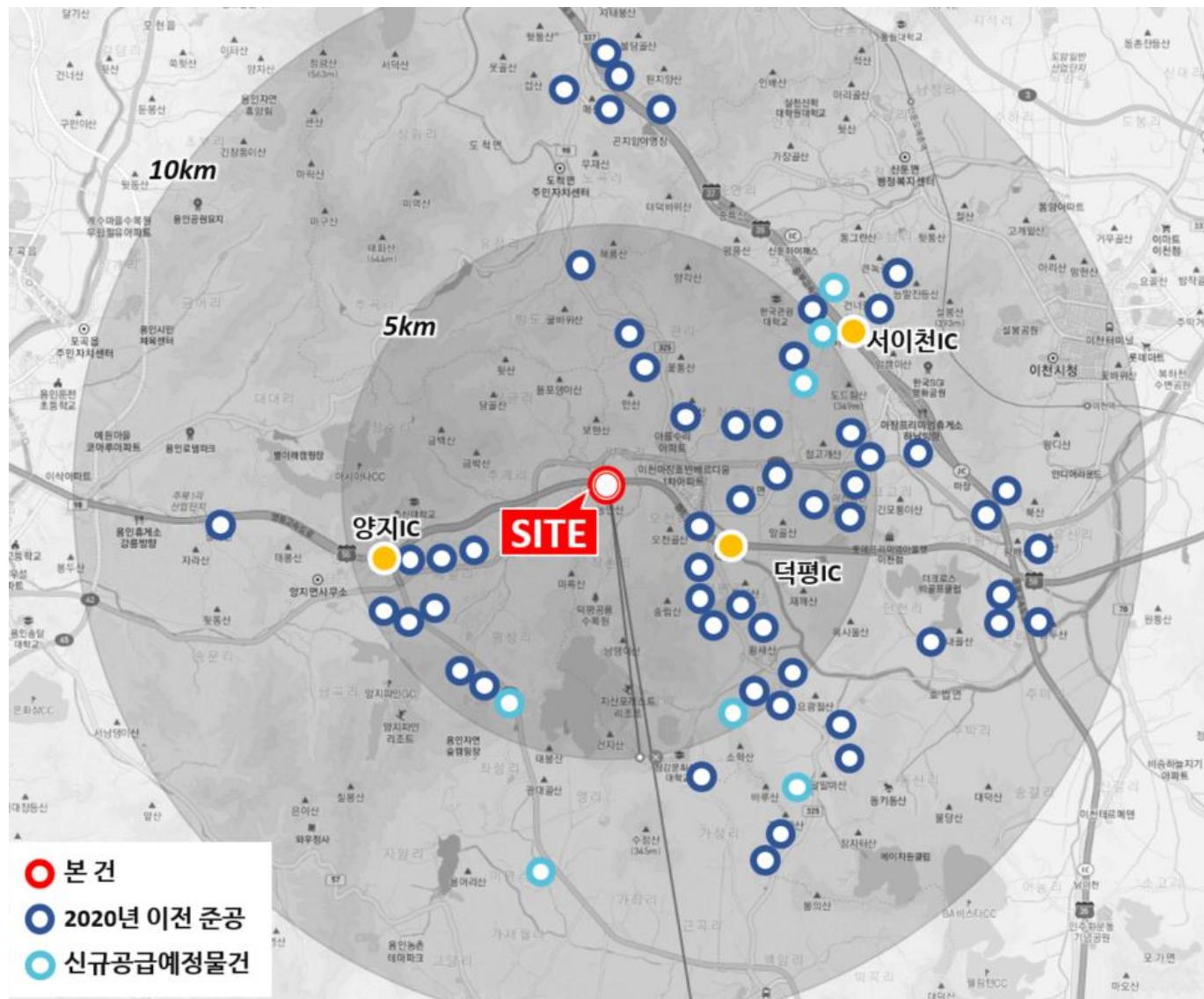
출처: Savills Logistics Service

(주1) 2017년까지 공급된 1,000평 이상의 물류센터를 대상으로 함

본 사업지가 위치한 이천시 마장면 내 5,000 평 이상의 물류센터 공급 Stock 은 2020년 기준 총 31 개소(약 410,352 평)이며, 신규 공급 예정인 물류센터는 총 5 개소(약 73,450 평)임

하기 지도에 표기된 본 건 반경 10km 이내에는 처인구 양지면·광주시 도척면 및 이천시 마장면·호법면 내 물류센터 총 33 개 자산이 소재하고 있으며 아래와 같이 주요 국도를 따라 분포 하고 있음

[그림18] 본 건 반경 10km 이내 물류센터 분포도



출처: - Analysis

3.1.3 본 건 유사 1 만평 이상 물류센터 현황

본 사업지 반경 10km 이내 이천시 내 연면적 1 만평 이상 상온 임대 물류센터 현황은 다음과 같음

[표13] 1 만평 이상 물류센터 현황

물류센터명	주소	연면적(평)	준공년도	
대대리 물류센터(1 차)	이천시 대월면	16,420.9	2021	
SK 네트웍스 이천물류센터	이천시 마장면	16,127.0	2021	
푸드누리 이천공유물류 플랫폼	이천시 마장면	13,070.9	2021	
마장면 회억리 창고시설 (주식회사하나자산신탁)	이천시 마장면	10,194.9	2021	
한익스프레스 남이천 제 1 물류센터	이천시 모가면	11,714.4	2021	
스마트 물류창고	이천시 백사면	12,447.4	2021	
부발읍 송온리 4420000 창고시설 (케이비부동산신탁(주))	이천시 부발읍	16,636.0	2021	
이천안평물류센터	이천시 호법면	13,096.3	2021	
로지스밸리 이천 물류창고	이천시 마장면	23,648.1	2020	
肯달스퀘어 마장로지스틱스파크	이천시 마장면	25,574.7	2020	
도지물류센터	이천시 백사면	13,877.6	2020	
부발읍 고백리 창고시설(코람코)	이천시 부발읍	11,403.0	2020	
부발읍물류센터	이천시 부발읍	14,219.5	2020	
이천매곡리 물류센터(a 동)	이천시 호법면	10,981.0	2020	
KCTC 서이천물류센터	이천시 마장면 장암리	714 0	10,017	2019
F&F 이천물류창고 / 이천패션물류단지	이천시 마장면 표교리	703 0	10,063	2014
肯달스퀘어 호법 DC1	이천시 호법면 매곡리	580 1	10,093	2018
상우로지스, 태운물류 이천센터	이천시 호법면 단천리	234 2	10,122	2017
카파네트웍스 물류센터	이천시 마장면 오천리	118 15	10,144	2012
영원무역 물류센터 / 이천패션물류단지	이천시 마장면 표교리	701 0	10,285	2015
나이키 물류센터	이천시 호법면 후안리	68 0	10,381	1998
동산물류	이천시 호법면 매곡리	118 2	10,730	2006
SLX 제 2 물류센터	이천시 마장면 덕평리	101 1	11,702	2015
동원산업 이천 냉동창고	이천시 호법면 안평리	99 29	11,958	2009
롯데로지스틱스 이천센터 저온	이천시 마장면 장암리	463 0	12,393	2005
진영물류	이천시 마장면 이치리	253 1	13,130	2017
DSL 물류창고 /肯달스퀘어 마장 DC1	이천시 마장면 회억리	452 0	14,415	2017
이니셜닷컴, DHL 이천물류센터 / 이천패션물류단지	이천시 마장면 표교리	712 0	14,835	2014
휠라 물류센터	이천시 호법면 매곡리	1187 0	15,009	2018
롯데닷컴, DKSH 서이천물류센터 / 이천패션물류단지	이천시 마장면 표교리	710 0	15,085	2014
덕평로지스밸리	이천시 마장면 덕평리	618 0	16,338	2014
롯데 이천물류센터 / 서이천물류단지	이천시 마장면 장암리	462 4	16,425	2007
동산물류센터	이천시 호법면 매곡리	977 5	16,435	2017
대화물류 서이천물류센터	이천시 마장면 이치리	701 0	16,631	2017

KCTC 덕평물류센터	이천시	마장면 이치리	688	0	17,413	2015
삼성전자 이천물류센터, 명진로직스	이천시	호법면 안평리	83	0	18,460	2012
다코넷 덕평제 3 물류센터	이천시	마장면 덕평리	526	5	22,565	2019
마장로지스틱스파크	이천시	마장면 해월리	27	2	25,575	2020
쿠팡 덕평 메가물류센터	이천시	마장면 덕평리	615	0	38,472	2016
롯데글로벌로지스 덕평물류센터	이천시	마장면 덕평리	619	0	39,140	2016

출처: MatePlus

DRAFT

3.1.4 공급 예정 물량

본 건이 위치한 경기도 이천시에 2021년 이후 건축 인허가가 완료되어 공급이 예정된 공급예정 물량은 하기와 같음

[표14] 본 건 주변 주요 공급 예정 물류센터

물류센터명	주소	연면적(평)
더네이쳐홀딩스 이천물류창고	대월면	11,815
대월면 군량리 449-3 일대 창고시설 (박상윤)	대월면	11,746
군량리 물류창고	대월면	11,417
창고시설 (주식회사로지스홀딩스)	대월면	11,565
HIVE 군량	대월면	16,250
대월면 부필리 310 창고시설 (브릭프로퍼티스 주식회사)	대월면	13,927
대포동 838-4 창고시설	대포동	14,210
마장면 이치리 물류창고	마장면	12,060
마장면 장암리 622 창고시설(주식회사상우지엘에스)	마장면	10,789
세주 R&D 물류창고	모가면	10,492
백사면 내촌리 235-21 창고시설 ((주)씨에스개발컨설팅)	백사면	13,560
(주)나라알아디 이천센터	백사면	19,579
백사면 도립리 91-2 창고시설 (한덕디앤씨(주))	백사면	12,184
이천시 조읍리 물류센터	백사면	19,537
이천시 다코넷 물류창고	백사면	18,814
이천시 가산리 25-4 물류창고 신축공사	부발읍	13,422
부발읍 고백리 315-4 창고시설 (위로지스 주식회사)	부발읍	12,672
부발읍 고백리 산 102-2 창고시설 ((주)성곡물류)	부발읍	10,072
부발읍 송온리 449 (주식회사 우식인프라산업)	부발읍	16,532
이천 수정리 물류센터	부발읍	24,470
부발읍 수정리 창고시설	부발읍	11,950
빌드업컴퍼니 물류창고	부발읍	10,496
이천시 부발읍 죽당리 61 번지 일원 물류센터 신축공사	부발읍	14,840
이천시 설성면 상봉리 물류센터	설성면	11,002
설성면 상봉리 외 11 필지 창고시설 ((주)세방종합건설)	설성면	13,083
경기도 이천시 설성면 암산리 물류센터 신축공사	설성면	13,051
설성면 자석리 121-2 창고시설	설성면	15,508
설성면 행죽리 44-7 창고시설 (주식회사 일죽물류)	설성면	15,031
장호원읍 송산리 464-1 창고시설 (주식회사 랜드앤아카)	설성면	12,448
장호원읍 이황리 375 (한덕홀딩스(주))	장호원읍	10,814

장호원읍 이황리 100-4 창고시설	장호원읍	13,374
호법면 안평리 484 번지 일원 물류창고 신축공사	장호원읍	15,899

출처: MatePlus

DRAFT

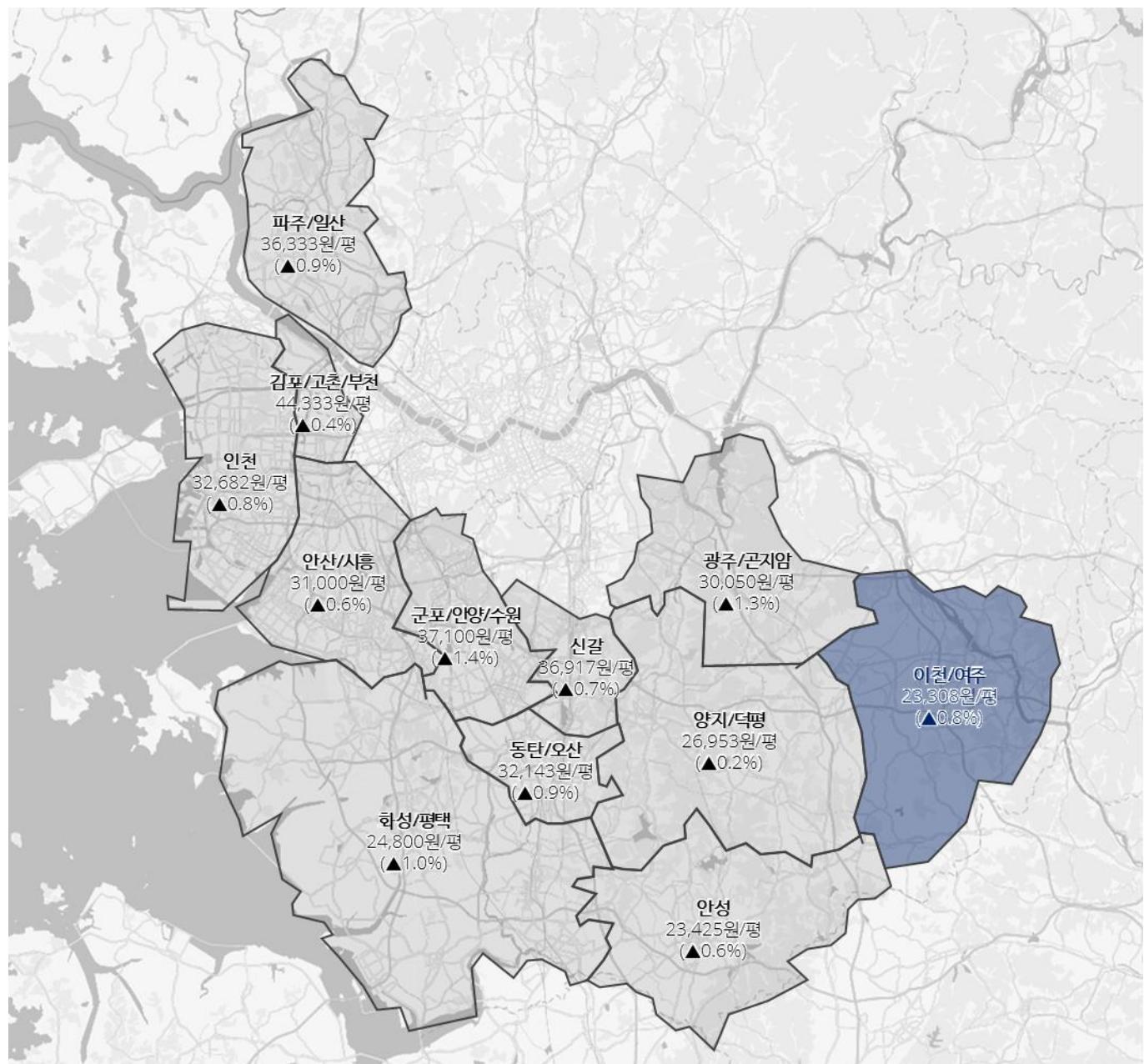
4. 임대 및 투자시장 분석

4.1 임대 시장 분석

4.1.1 수도권 임대 시장 개요

본 건 인근 세부 권역별 임대료는 전년대비 약 4~5% 상승하는 추세를 보이고 있음

[그림19] 수도권 세부 권역 별 임대료 현황



[표15] 수도권 세부 권역별 임대료 증감률

구분	17년	18년	19년	20년	전년대비 증감률
군포/안양/수원	28,800	28,800	36,588	37,100	1.4%
김포/고촌	38,500	41,063	44,156	44,333	0.4%
동탄/오산	32,091	30,923	31,856	32,143	0.9%
신갈	32,375	32,375	36,660	36,917	0.7%
인천	32,417	31,458	32,423	32,682	0.8%
안산/시흥	29,462	30,688	30,815	31,000	0.6%
광주/곤지암	28,222	28,167	29,333	30,050	2.4%
파주/일산	27,900	27,938	36,009	36,333	0.9%
양지/덕평	24,725	24,947	26,235	26,953	2.7%
화성/평택	21,471	21,786	24,554	24,800	1.0%
이천/여주	20,078	20,885	21,700	23,308	7.4%
안성	19,643	19,923	23,285	23,425	0.6%

출처: MatePlus

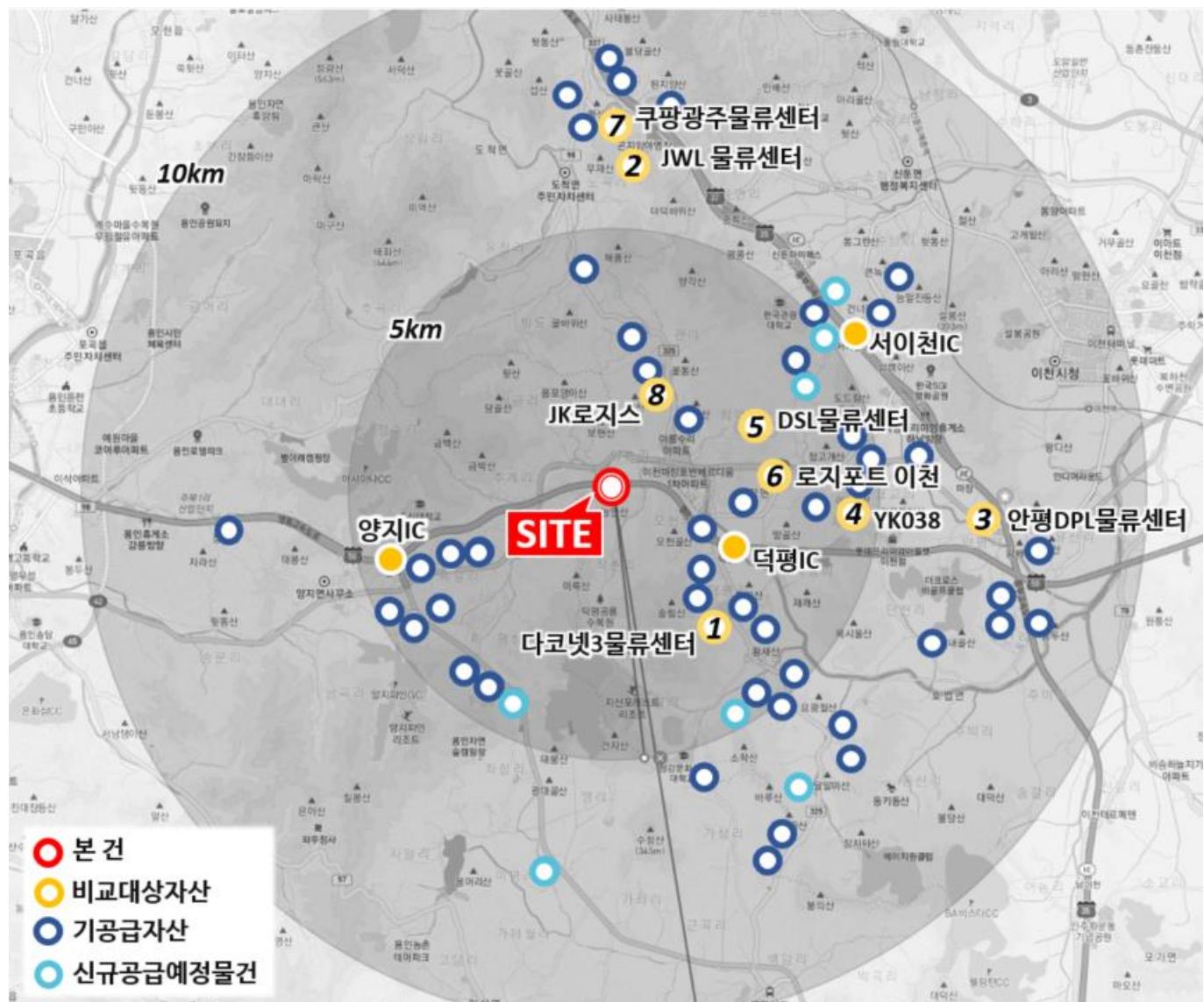
조사 대상* 서울 수도권 임대형 상온 물류센터 1,000평 이상

조사 기간* 통계 산출 당해 연도 1년 누적 평균

4.1.2 주변 경쟁 물류센터 임대료 현황 (1) - 상온 물류센터

본 건 반경 10km 내외 임대료 분석 결과, 임대료는 평당 월 25,000 원~30,000 원, 관리비는 평당 2,000 원 선으로 형성되어 있음. 임대료 차이는 서울특별시와 가까울수록, IC·국도접근성 등 교통접근성이 뛰어날수록 높게 나타나는 경향을 보임

[그림20] 경쟁 물류센터 위치도 (1) - 상온 물류센터



출처: MatePlus, - Analysis

(주1) 본 건 인근 연면적 1만평 이상 물류센터 위주로 선정

[표16] 경쟁 물류센터 현황 - (1) 상온 물류창고

시설명	① 다코넷 3 물류센터	② JWL 물류센터	③ 안평 DPL 물류센터	④ YK038 물류센터	⑤ DSL 물류센터	⑥ 로지포트 물류센터	⑦ 쿠팡광주 물류센터	⑧ JK 로지스
주소	이천시 마장면 덕평리 526-5	광주시 도척면 진우리 1007	이천시 호법면 안평리 82	이천시 마장면 표교리 647	이천시 마장면 회억리 452	이천시 마장면 이치리 253-1	광주시 도척면 진우리 1006	이천시 마장면 관리 647
	연면적	22,565 평	20,827 평 ²⁾	18,457 평	15,085 평	14,415 평	13,130 평	10,265 평
	대지 면적	15,447 평	9,693 평	12,627 평	8,653 평	8,681 평	9,064 평	6,270 평
	준공 년도	2019	2012	2012	2014	2017	2017	2015
공실률	0%	10%	0%	0%	10% ↓	5%	0%	0%
임대료/ 계약평	30,000	29,000	26,000	27,000	27,000	28,000	30,000	28,000
관리비/ 계약평	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
임차인	판토스	CJ 대한통운, 동원산업	삼성전자	롯데닷컴	대상, 던롭	Li&Fung, 현대글로비스	쿠팡	11 번가
업종	3PL	식품, 3PL	전자기기	이커머스	식품, 골프용품	자동차, 유통	이커머스	이커머스

출처: MatePlus

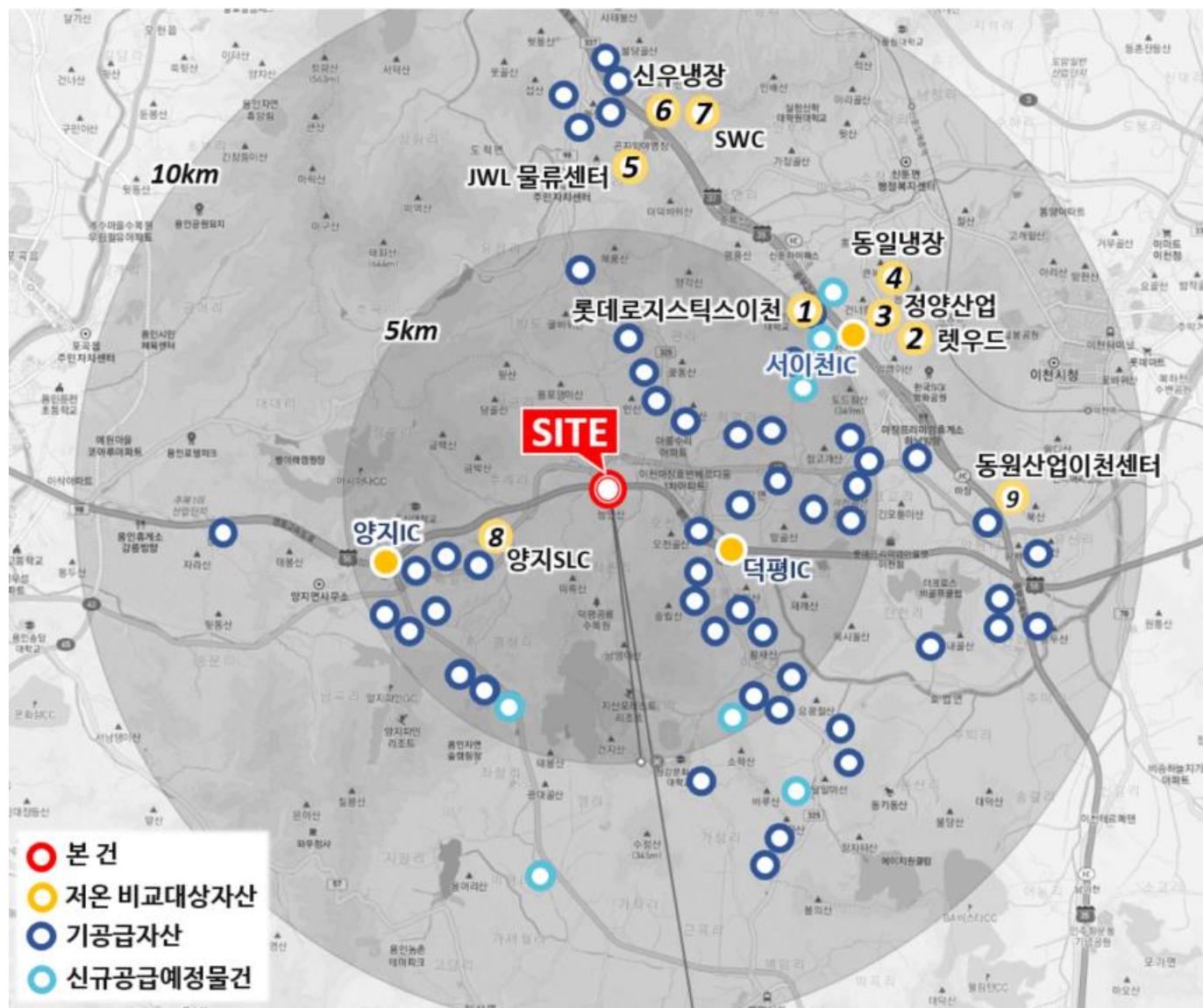
(주1) 본 건 비교 대상 자산은 모두 대상지로부터 반경 10km 이내 위치한 자산을 선정하였음

(주2) 상온창고 연면적은 6,602평임

4.1.3 인근 물류센터 임대료현황 (2) - 저온 물류센터

본 건 인근 권리 저온물류센터 임대료는 평당 약 55,000 원~70,000 원 수준에서 분포하고 있는 것으로 조사되었음. 본 건 저온 물류센터 비교 대상 저온물류센터 임대료를 소재지별로 분류한 결과 이천시 호법·마장면은 평균 56,600/원/평/월, 용인시 처인구 양지면은 61,000 원/평/월, 광주시 도척면은 65,000 원/평/월 수준으로 서울로부터의 거리가 가까울수록 높은 임대료 수준을 형성함

[그림21] 경쟁 물류센터 위치도 (2) - 저온 물류센터



출처: - Analysis

(주1) 본 건 비교 대상 자산은 모두 대상지로부터 반경 10km 이내 위치한 자산을 선정하였음

[표17] 경쟁 물류센터 현황 - (2) 저온 물류창고

시설명	①롯데 로지스틱스 이천	② 렛우드	③ 정양산업	④ 동일냉장	⑤ JWL 물류센터	⑥ 신우냉장	⑦ SWC	⑧ 양지 SLC	⑨동원산업 이천냉장
주소	이천시 마장면 장암리 462-4	이천시 마장면 장암리 370-1	이천시 마장면 장암리 405-4	이천시 신둔면 수남리 90	광주시 도척면 진우리 1007	광주시 도척면 진우리 555-3	광주시 도척면 진우리 555-34	용인시 양지면 제일리 453-10	이천시 호법면 안평리 99-29
	연면적	16,425 평	7,612 평	3,458 평	2,563 평	20,827 평 ²⁾	7,855 평	7,369 평	34,818 평
	대지면적	9,072 평	4,245 평	2,304 평	4,374 평	9,693 평	4,052 평	4,799 평	22,688 평
준공년도	2007	2006	2013	1987	2012	2004	2017	2018	2009
공실률	0%	-	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%
임대료/ 계약평	55,000	55,000	55,000	60,000	60,000	65,000	70,000	61,000	58,000
관리비/ 계약평	500	-	-	-	2,000	-	-	2,000	-
임차인	롯데글로벌 로지스	푸드누리	중소형 축산, 식품유통업	중소형 식품유통업	한라홀딩스	중소형 축산, 식품유통업	이커머스	이마트 24	동원산업
업종	3PL	식품	식품	식품	-	식품	이커머스	-	식품

출처: CBRE Industrial & Logistics, Mateplus Logistics

(주1) 본 건 비교 대상 자산은 모두 대상지로부터 반경 10km 이내 위치한 자산을 선정하였음

(주2) 저온창고 연면적은 14,225평임

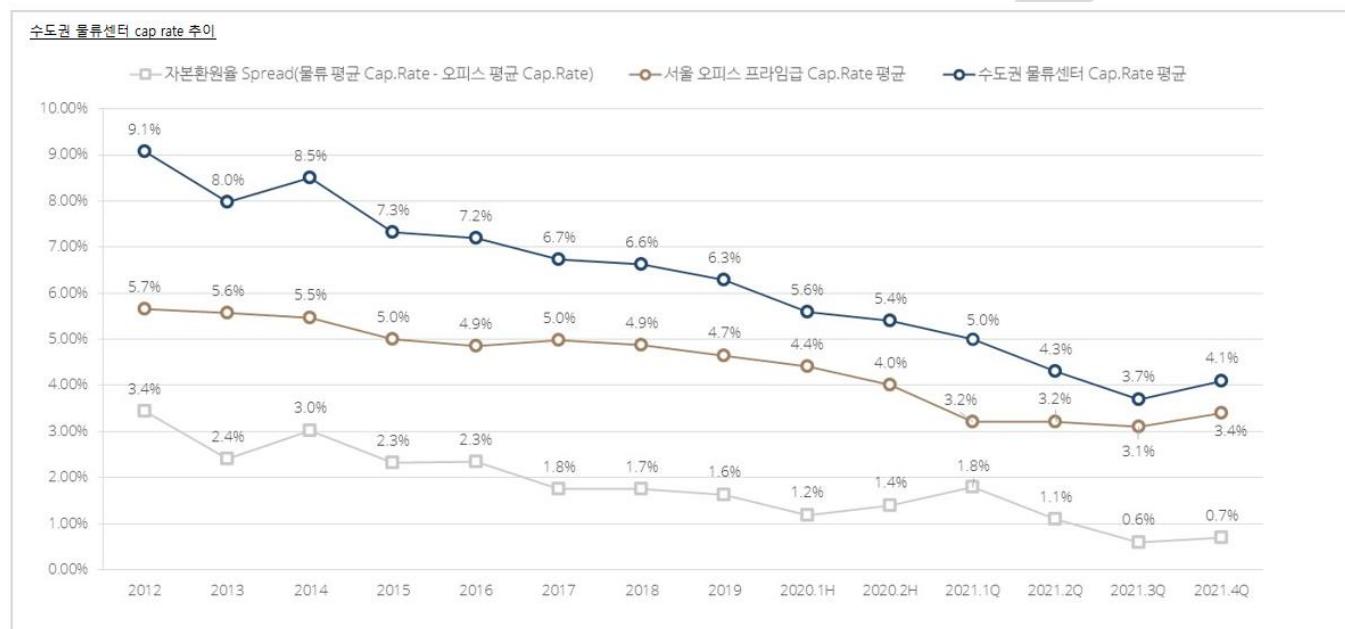
4.2 투자시장 분석

4.2.1 시장 Cap. Rate 추이 및 평균 매각단가

물류센터 거래 Cap. Rate는 지속적인 우하향 추세를 보이고 있으며, 2020년 거래 물건 중 일부 수도권 우량 자산의 경우 Cap. Rate 4% 중후반에 거래되는 등 COVID-19 이후 물류센터에 대한 적극적인 투자가 이루어지면서 Cap. Rate의 급격한 하락이 관찰됨

‘18년까지 6% 초중반에서 거래되던 물류창고의 Cap. Rate은 ‘19년부터 대부분 5% 중후반 수준에서 거래되었으며, ‘20년 서울 오피스 평균 Cap. Rate은 4.5%, 수도권 물류센터 평균 Cap. Rate은 4.94%로 44bp의 자본 환원율 Spread를 보이며 지속적으로 수렴하는 추세임

온라인 쇼핑 매출의 증가, 우량 대형 매물의 등장 및 금리 하락에 따라 물류창고의 투자수요는 가파르게 증가하였고, 수익이 안정적인 우량 물건들의 Cap. Rate은 점차 하락하는 추세를 보이고 있으며, 추가적인 금리하락에 대한 기대감이 이어지며 현재 추세가 유지될 것으로 예상됨



출처: Deloitte analysis

4.2.2 동남권역 소재 물류센터 주요 매매사례

물류센터 거래 시장에서 관찰된 지속적인 Cap. Rate 하락 추세는 동남권역 소재 상온 및 혼합 물류센터 거래 사례에서도 동일하게 관찰되고 있음

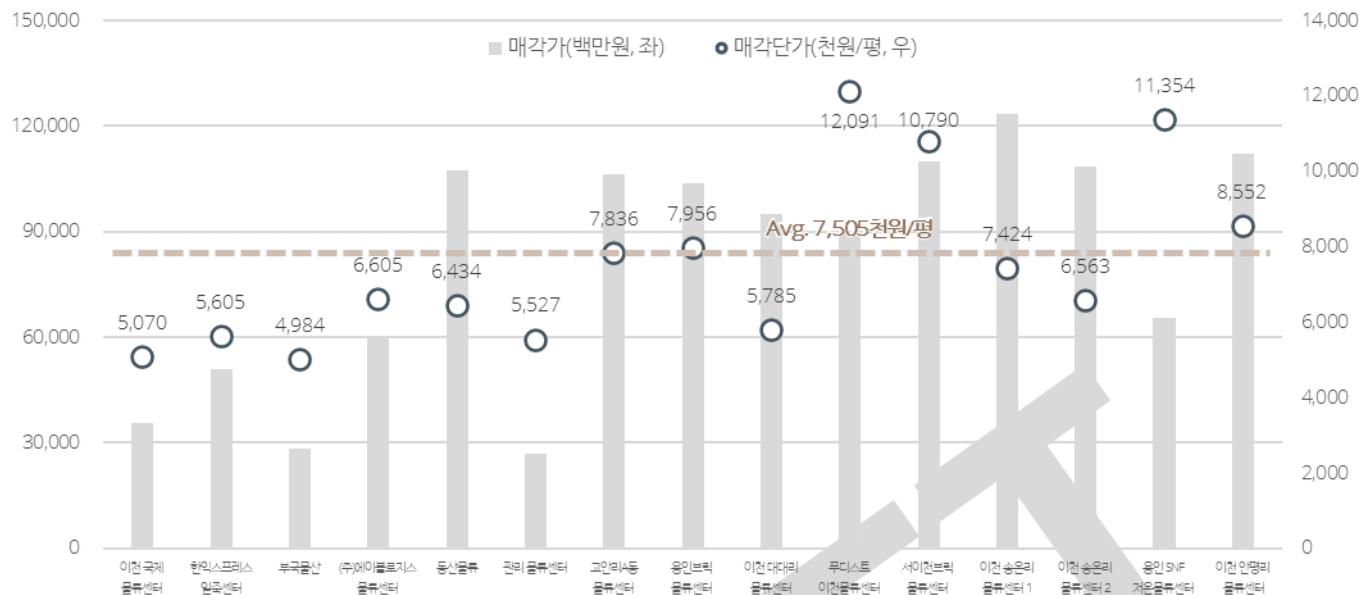
[표18] 동남권역 물류센터 주요 매매사례

구분	위치	용도	매도자	매수자	연면적(m ²)	연면적(m ²)	시기	매각가(백만원)	매각단가(천원/평)	CapRate	주요 임차인	
이천 국제물류센터	경기도 이천시 설성면 행죽리 44-1	상온	마스턴투자운용	한국토지신탁	23,148	7,002	21.1Q	35,500	5,070	5.1%	-	
한익스프레스 일죽센터	경기도 안성시 일죽면 능국리 762-5	상온	미래에셋(블랙스톤)	메이플트리	29,901	9,045	21.1Q	50,700	5,605	4.3%	한익스프레스	
부국물산	경기도 이천시 대월면 도리리 3-2	상온	미래에셋(블랙스톤)	메이플트리	18,706	5,659	21.1Q	28,200	4,984	4.7%	한익스프레스	
폐기자 밀	(주)에이블로지스 물류센터	경기도 용인시 처인구 백암면 백봉리 767-13	상온	미래에셋(블랙스톤)	메이플트리	29,980	9,069	21.1Q	59,900	6,605	4.4%	TE Logis
	동산물류	경기도 이천시 호법면 매곡리 977-5	상온	미래에셋(블랙스톤)	메이플트리	55,139	16,680	21.1Q	107,318	6,434	4.4%	동산물류
관리 물류센터	경기도 이천시 마장면 관리 507	상온	미래에셋(블랙스톤)	메이플트리	15,971	4,831	21.1Q	26,700	5,527	4.5%	DPL	
고인리 A동 물류센터	경기도 용인시 처인구 백암면 고인리 669-1	혼합	LB자산운용	디엔디안베스트먼트	44,889	13,579	21.1Q	106,400	7,836	5.4%	-	
용인브리물류센터	경기도 용인시 처인구 남사면 빙아리 1006	혼합	코람코자산운용	켄달스퀘어리스운용	43,045	13,021	21.2Q	103,600	7,956	4.6%	-	
이천 대내리물류센터	경기도 이천시 대월면 대내리 303	혼합	에이치앤파트너스	베스타스자산운용	54,284	16,421	21.2Q	95,000	5,785	-	-	
푸디스트 이천물류센터	경기도 이천시 부발읍 신원리 626-7	혼합	VIG파트너스	캐피탈랜드	24,606	7,443	21.3Q	90,000	12,091	-	-	
서이천브릭물류센터	경기도 이천시 마장면 회의리 99	혼합	브릭프로퍼티스	파시픽자산운용	33,702	10,195	21.3Q	110,000	10,790	4.0%	팀프레시	
이천 송온리물류센터 1	경기도 이천시 부발읍 송온리 442	혼합	우석이엔씨건축사무소	코람코자산운용(SK디엔디)	54,995	16,636	21.3Q	123,500	7,424	-	-	
이천 송온리물류센터 2	경기도 이천시 부발읍 송온리 449	혼합	우석인프라산업	코람코자산운용(SK디엔디)	54,650	16,532	21.3Q	108,500	6,563	-	-	
용인 SNF저온물류센터	경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 915	저온	옐론자산운용	PIA자산운용	19,012	5,751	21.4Q	65,300	11,354	-	원진물류	
이천 안평리물류센터	경기도 이천시 호법면 안평리 675	혼합	LB자산운용	카움투자자산운용	43,293	13,096	21.4Q	112,000	8,552	4.0%	-	

출처: MatePlus

본 건 인근 물류센터 평균 매각단가는 평당 750 만원 내외로 조사되었음. 최근 동남권역 내 매각이 추진 중인 물건들은 평당 995 만원 중반 수준으로 거래가 예상되고 있어 권역 내 매매가 상승 추세는 지속될 것으로 예상됨

[그래프6] 동남권역 내 물류센터 매각단가 검토



출처: MatePlus

4.2.3 이천시 소재 물류센터 주요 매매사례

본 건 인근 소재 물류센터 중 양지·덕평 권역 소재 자산의 거래 사례는 다음과 같음. 2020년 거래 사례의 경우 5% 중반대의 거래 가격을 기록한 사례가 있으며, 최근 입찰 진행 후 Closing 단계에 있는 이천 호법면 단천리 물류센터의 경우 4.5%의 Cap. Rate로 거래되었음. 해당 자산의 경우 우량 임차인을 보유하고 (태은물류), 거래 시점 잔여 임차기간이 69개월로 5년 이상의 장기적인 임대차계약이 보장되어 5% 중반대인 Market Cap 보다 낮은 가격에 거래된 것이 특징임

[표19] 이천시 소재 물류센터 매매 사례 (2018~2020)

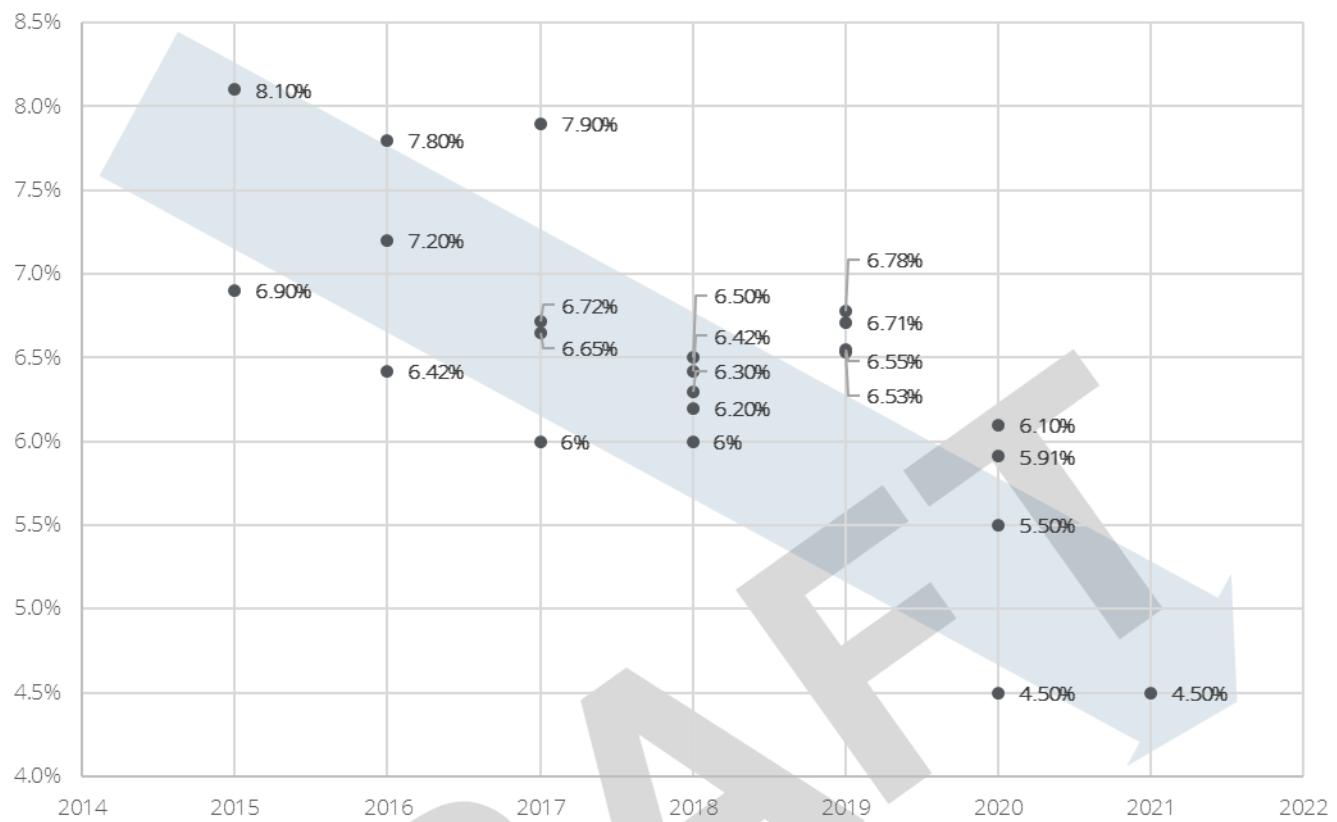
물류센터명	위치	용도	준공 년도	거래면적 (평)	거래 시기	평당가 (천원)	거래가격 (천원)	매도/매수	Cap.Rate
쿠팡 호법물류센터	호법면 매곡리	상온	2017	16,435	2018	4,006	65,838,068	동산물류→미래에셋운용	6.70%
로지포트	마장면 이치리	상온	2017	13,130	2018	4,661	61,200,000	라살운용→DWS 운용	6.50%
DSL 물류창고	마장면 회역리	상온	2017	14,415	2018	3,552	51,200,000	디에스엘→肯달스퀘어운용	6.00%
상우로지스	호법면 단천리	상온	2017	10,122	2018	4,147	41,970,640	CNH 훌딩스→LB 운용	
肯달스퀘어 호법제 1 물류센터	호법면 매곡리	상온	2018	10,093	2018	3,369	34,000,000	정안로지스→肯달스퀘어운용	
휠라 물류센터	호법면 매곡리	상온	2018	15,009	2018	4,531	68,000,000	휠라코리아→肯달스퀘어운용	6.20%
더신화 이천물류센터	마장면 회역리	상온	2007	1,987	2018	3,875	7,700,000	USW 제 2 차유동화전문유한회사→다올컴퍼니	
11 번가 물류센터	마장면 관리	상온	2016	9,249	2018	4,446	41,120,657	일파에셋운용→CBRE GI 운용	6.42%
SLX 덕평제 2 물류센터	마장면 덕평리	혼합	2015	11,702	2018	4,762	55,723,511	일파에셋운용→CBRE GI 운용	7.80%
GS 리테일 이천신선센터	마장면 장암리	저온	2010	5,496	2018	8,760	48,150,000	현대인베운용→마스턴운용	6.30%
에스투로지스 물류센터	마장면 해월리	상온	2018	8,299	2018	4,458	37,000,000	에스투로지스→ADF 운용	
세양물류창고	마장면 이평리	상온	2000	5,740	2018	3,519	20,200,000	AMB 이천디씨원→肯달스퀘어운용	
肯달스퀘어 호법제 2 물류센터	호법면 매곡리	상온	2018	5,572	2018	3,948	22,000,000	상우로지스→肯달스퀘어운용	

성진스파이더	마장면 표교리	상온	2016	1,780	2019	4,859	8,650,000	스파이더→보라티알
이니셜닷컴, DHL 이천물류센터	마장면 표교리	상온	2014	14,835	2019	4,618	68,500,000	마스턴운용→ADF 운용 6.53%
CJ 대한통운 신덕평물류센터	호법면 매곡리	상온	2006	17,662	2019	3,876	68,450,000	KB 운용→이지스운용 6.71%
롯데닷컴, DKSH 서이천물류센터	마장면 표교리	상온	2014	15,085	2019	4,760	71,800,000	마스턴운용→이천리얼에스테이트
햇초온 물류창고	호법면 안평리	상온	2015	3,367	2019	3,742	12,600,000	햇초온→배럴
보그레머천다이징 이천물류센터	마장면 표교리	상온	2015	4,055	2019	5,425	22,000,000	보그레머천다이징→마스턴운용 6.55%
에스시로지스틱스	마장면 관리	상온	2019	4,831	2019	3,726	18,000,000	에스시로지스틱스→미래에셋운용
디피엘물류, 대화물류	마장면 이평리	상온	1997	8,859	2019	3,341	29,600,000	디씨이평유한회사→肯달스퀘어운용
GS 흄쇼핑 이천물류센터	마장면 장암리	상온	2006	9,060	2020	4,967	45,000,442	주식회사승산→GS 흄쇼핑
제이케이로지스	마장면 관리	혼합	2013	4,858	2020	5,187	25,200,000	이비아로지스틱스주식회사→코람코운용 6.10%
제이케이에프	마장면 관리	저온	2017	1,142	2020	8,144	9,300,000	제이케이에프주식회사→코람코운용 6.10%
SLX 제 3 덕평물류센터	호법면 매곡리	상온	2019	8,305	2020	2,228	18,500,000	에스엘엑스택배주식회사→마스턴운용
덕평 DC	호법면 매곡리	상온	2004	7,648	2020	4,681	35,800,000	디씨이평유한회사→호법 2 로지스틱스코리아 5.50%
상우로지스, 태은물류 이천센터	호법면 단천리	상온	2017	13,241	2020	4,531	60,000,000	LB 자산운용→신한리츠운용 4.5%
이천 국제물류센터	설성면 행죽리	상온	2008	7,002	2021	5,070	35,500,140	마스턴투자운용→한국토지신탁 4.5%
이천 매곡리 물류센터	호법면 매곡리	저온	2018	2,811	2021	6,759	18,999,549	(주)퀀트플러스→LB 자산운용
브릭서이천물류센터	마장면 회억리	혼합	2021	10,195	2021	11,009	11,200,000	브릭서이천물류센터→퍼시픽자산운용
푸디스트 이천물류센터	부발읍 신원리	혼합	2019	7,451	2021	12,094	9,000,000	푸디스트캐피탈랜드→투자운용

출처: MatePlus

본 자산이 속한 양지·덕평 권역 물류센터의 주요 거래 사례 Cap. Rate 추이는 2015년 6.90%~8.10%에서 2020년 4.50%~6.10%로 하락하는 등 지속적으로 우하향하는 추세를 보임

[그래프7] 양지·덕평 물류센터 거래사례 Cap. Rate 추이 (2015~2020)



출처: MatePlus, - Analysis

4.2.4 수도권 저온물류센터 주요 매매사례

최근 3년간 거래된 수도권 소재 저온 물류센터의 평균 매각단가는 평당 795 만원 내외로 조사되었음. 저온물류센터 주요 거래 사례 Cap. Rate 추이는 2018년 5.80%, 2019년 4.73%~6.20%로 입지 조건 및 자산 규모 등에 따라 차이가 발생하였음

[표20] 수도권 소재 저온물류센터 주요 매매사례

구분	신세계푸드 평택센터	세종냉장	우진냉장	홈플러스 안성센터	대상물류센터
센터사진					
위치	평택시 진위면 마산리 진위3신단	용인시 기흥구 하갈동 131-1	안성시 미양면 210-2	안성시 원곡면 칠곡리 941	용인시 처인구 백암면 균곡리 550-39
권역	남부권	중앙권	남부권	남부권	동남권
형태*	Cold	Cold	Cold	Cold	Mix
매도자	개인	세종냉장	우진냉장	KTB자산운용	대상
매수자	퍼시픽투자운용	마스턴투자운용	마스턴투자운용	KB부동산신탁	하나대체투자자산운용
주요 임차인	신세계푸드	세종냉장	쿠팡	홈플러스	대상
연면적(평)	45,244	7,785	7,278	19,436	4,970
준공연도	개발 진행 중	2015	2019	2012	2015
거래시점	2018.2Q	2019.2Q	2019.3Q	2019.4Q	2019.4Q
매각가(백만원)	272,200	84,077	63,730	137,000	107,600
매각단가(천원/평)	6,016	10,800	8,757	7,049	7,173
Cap. Rate	5.80%	6.20%	6.20%	4.73%	5.60%

출처: MatePlus

[그림22] 저온물류센터 거래사례 분포도



출처: MatePlus

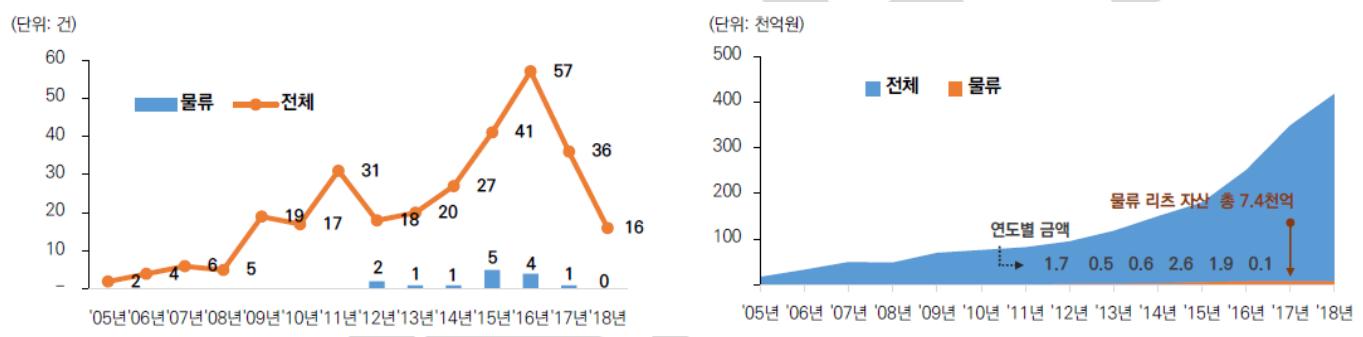
4.2.5 투자 시장 동향

물류자산은 투자자산의 포트폴리오 다양화와 더불어 투자수익을 확보할 수 있는 대체상품으로 인식되고 있음. 최근 오피스빌딩의 매매가격이 지속적으로 상승하고 공실률이 증가하고 있어, 이에 대한 새로운 대안 상품으로 물류시설에 대한 투자자의 관심도가 높아진 것으로 분석됨

2018년까지 인가를 득한 물류 리츠는 총 14 건이며, 총 자산 규모는 7,439 억원으로 확인되고 있음. 2012년 물류센터 투자가 국내 시장에서 첫 개시된 이후, Covid-19의 장기화로 인해 언택트(Untact) 경제가 급부상하며 기반 시설인 물류센터 투자 역시 급격히 증가하는 추세임

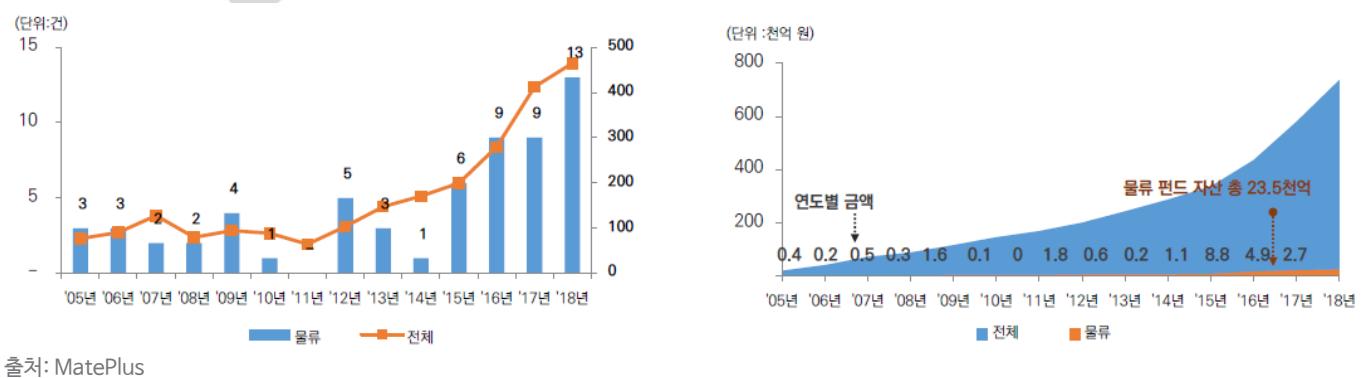
2020년 물류센터 투자는 켄달스퀘어자산운용 및 신한리츠운용 등이 물류 리츠 상장을 준비하며 편입 예정 자산을 공격적으로 인수하는 과정에서 시장의 주목을 받고 있음. 2020년 하반기 편입 물류 자산 규모만 2조 4천억원에 달하는 켄달스퀘어리츠, 안성 흠플러스 신선물류센터 창고에 투자한 케이비안성로지스틱스리츠, 이천시 호법면 단천리 물류센터를 인수한 신한리츠 등이 상장을 준비하는 등 물류 자산 투자의 자금조달 방법이 다양해지면서 향후 우수 자산에 대한 투자 수요는 더욱 활발해질 것으로 예상

[그래프8] 물류 리츠 인가 현황 및 총 자산 누적액 추이



2018년까지 설정된 물류 펀드는 63건이며, 자산 규모는 2조 3,586 억원으로 확인되고 있음. 2015년 이후부터 물류 펀드의 출시가 급증하고 있으며, 최근까지도 상당수의 물류 펀드가 설정된 바 있음

[그래프9] 물류 펀드 설정 현황 및 물류 펀드 설정 원본 누적액 추이



4.2.6 향후 투자 Trend 전망

초기 물류 투자시장은 ProLogis, AMB, Alpha 등 해외 물류부동산 투자펀드를 중심으로 형성되었음. Opportunistic Fund 중심으로 높은 수익률을 보이는 물류센터 개발로 투자를 진행하였으며, 자산 선매입 후 빠르게 화주를 유치하여 투자 회수를 하는 방식이 다수를 이룸. 그러나 최근에는 자체적인 물류센터 개발과 함께 수익 안정성을 위해 임차인 모집이 완료된 Hard Asset 중심으로 거래가 활발하게 진행되는 추세임

물류센터의 입지, 스펙도 투자의 중요한 요소이나 임차인 구성의 질은 다른 요소의 단점을 상쇄할 수 있는 중요한 요소가 되고 있으며 특히 투자자들은 관리의 용이성 등 요인으로 장기 마스터리스 물건을 가장 선호하고 있음

Savills 의 국내 물류 부동산 매매 및 투자시장 보고서에 따르면, Covid-19 의 확산으로 리테일 자산의 거래 종결이 어려운 가운데 물류창고 거래는 이커머스의 수요 증가 등 호재를 바탕으로 차질없이 진행되고 있는 것으로 분석되었음. 또한 2020 년 하반기 캔달스퀘어 리츠 설정 등 다수 거래가 예정되어 있어 물류 투자에 대한 수요는 지속될 것으로 예상됨

2019 년부터 수도권 주요 권역에서 대부분 5% 중후반 수준에서 거래되었던 상온 물류센터는 최근 5% 초중반에서 거래되고 있으며, MatePlus 에 따르면 최근 물류센터 거래시장에서는 투자자 간의 자산 확보 경쟁으로 인해 거래가격 수준이 치솟으며 LB 자산운용이 매각에 나선 이천 단천리 물류센터의 경우 매각 입찰 진행 시 Cap.Rate 기준 4.5% 상당의 매입가를 제시한 것으로 파악됨¹⁾

(주) 1) MatePlus, LB 자산운용 매각 이천 단천리 물류센터는 현재 Closing 단계로 파악됨

5. Summary

대상 시장환경에 대한 분석 종합은 다음과 같음

이천 마장 (IMLC) 물류단지 시장환경 분석

공급환경	<ul style="list-style-type: none">대상지는 수도권 물류센터의 약 40%가 밀집해있는 동남권역에 위치하고 있으며, 동남권역은 타 권역에 비해 가장 많은 물류센터가 공급되어 있음해당 권역은 전통적으로 물류센터 화주사들의 임차 선호도가 높은 지역으로, 2021년 동남권역의 공급량이 전체 수도권의 66%를 점유동남권역의 지가 상승 및 인허가 절차 제약으로 2017년 이후 동남권역 내 신축허가 규모는 급격하게 감소하는 추세이며, 장기적으로 향후 공급여력 제한이 예상됨
임대환경	<ul style="list-style-type: none">동남권역은 임대료가 상대적으로 저렴하고 대형면적 임차 용이하여 대기업 입주 물류센터 및 CDC 물류센터가 다수 분포2019년 양지·덕평 지역의 임대료는 약 26,953 원/평으로 조사되며, 이는 김포·고촌 (약 44,333 원/평), 동탄·오산 (약 32,143 원/평), 광주·곤지암 (약 30,050 원/평) 등 서울에 더 가까운 기타 권역 대비 낮은 수준임본 건 반경 10km 이내 위치한 자산의 평당임대료는 26,000 원~29,000 원 수준으로 형성되어 있으며, 도로 접근성 및 IC 접근성이 뛰어난 자산의 경우 권역 평균보다 높은 임대료 수준 형성
거래환경	<ul style="list-style-type: none">최근 거래된 동남권역 물류센터는 평당 약 570 만원, 저온 기준 평당 약 796 만원에 거래되었음 (2020년 거래 사례 기준)본 건 자산이 위치한 이천시 소재 물류센터의 주요 거래 사례 Cap. rate는 2015년 6.90%~8.10%에서 2020년 4.50%~6.10%로 하락 → Cap. Rate의 지속적 우하향 추세 지속최근 인근 권역 물류 센터 매각 시 우협 선정 가격이 Cap Rate 4% 중반대에 근접하는 등 자산 매입을 위한 치열한 경쟁 벌어지고 있음

IV. 물류시설 경쟁력 분석

1. 입지 경쟁력 분석

1.1 입지 환경 분석

본 사업지는 이천시 마장면 양촌리 산 45-5 일원에 위치하여 영동고속도로에 인접, 중부고속도로 및 경부고속도로와의 연결성이 우수함. 2 개의 IC (덕평, 양지)에 근접해 있으며, 특히 덕평 IC는 사업지로부터 3.5km 이내에 위치하여 주요 고속도로와의 접근성이 매우 우수하고, 진출입로 또한 42 번 국도와 바로 접속이 가능하여 수도권 접근성이 뛰어남

본 사업지로부터 약 6km 거리에 위치한 호법 JC를 통해 중부고속도로를 이용할 수 있으며, 양지 IC로 접근하여 경부고속도로를 이용할 시 서울 및 광역 수도권 주요 도시에 빠르게 수송이 가능함

또한 중부고속도로를 통해 충북, 전북, 경북 및 경남권 전국 주요 도시로 접근성 확보, 영동고속도로를 따라 강원권 주요 도시(원주, 강릉 등)와의 양호한 연결성 및 향후 서울~세종 고속도로의 개통으로 세종을 비롯한 수도권 및 충청권 주요 도시와의 접근성이 더욱 개선될 것으로 예상되는 등 전국 주요 도시 접근성을 확보함으로써 향후에도 물류 센터로서 가치가 제고 될 것으로 예상됨

[그림23] 사업지 광역 입지 및 교통환경



출처: 회사제시자료

[그림24] 사업지 협역 입지 및 교통환경



출처: - Analysis

1.2 개발 환경 분석

1.2.1 인근 산업단지 개발 현황

- 이천 SK 하이닉스 M14 공장 및 연구개발센터

2015년 8월, SK 하이닉스는 세계 최고 수준의 경쟁력을 갖추기 위해 메모리 반도체 생산을 위한 클린룸(66,000 m², 2 층 구조)이 조성된 M14 공장을 착공하였음. 총 투자액은 15 조원 규모이며 월 3,000 장의 웨이퍼 생산능력을 갖춘 후 점진적으로 생산량을 확대하여 경쟁우위를 구축할 계획임. M14 공장이 준공된 현재, 이천시 세금 납부액이 급증하면서 재정자립도가 40% 중반까지 높아졌고 일자리가 확대되어 고용률 상승률이 3년 연속 경기도 1 위를 기록한 바 있음. 2025년까지 이천시 내에 추가 신규 반도체 공장이 구축된다면, 지역경제 성장을 기대할 수 있을 것으로 전망됨

또한, SK 하이닉스는 반도체 기술역량 극대화를 위해 2,000 억원 이상을 투자하여 지하 5 층, 지상 15 층 규모의 연구개발센터를 건설하고 있음. 연구개발센터 완공 시, 4 천여명 이상의 인력을 수용할 것으로 기대됨

[그림25] SK 하이닉스 M14 공장



출처: SK 하이라이트

[그림26] SK 하이닉스 이천 캠퍼스 연구개발센터



출처: SK 하이라이트

1.2.2 인근 택지지구 개발 현황

- 마장 택지개발지구

마장 택지개발지구는 인근 군부대 이전에 따른 배후 주거단지 조성으로 계획적이고 합리적인 개발과 안정적인 택지공급을 위해 조성되었음. 사업은 2018년 6월경 준공되었으며, 규모는 69 만㎡, 수용규모는 3,328 세대에 달함. 국도 42 호선이 마장 지구의 중심을 통과하며 영동고속도로 덕평 IC가 인접하기 때문에 교통 및 접근성이 양호하며, 개발압력이 높은 지역으로서 중리지구와 더불어 수도권 동남부 중심도시로 거듭날 것이며 마장지구의 개발에 따라 본 사업지로의 노동력 공급이 용이해질 것으로 기대됨

이천 마장 택지개발지구는 이천마장 호반베르디움 입주로 약 975 세대가 공급 되었으며, 2020년 7월·12월 각각 공급 예정인 리젠시빌란트아파트, 리젠시빌란트더웰아파트의 개발이 진행되고 있음. 지구 조성 완료를 통해 근로자를 위한 인근 정주 환경이 개선이 기대되며, 이는 근로자의 근무 편의성과 물류센터로의 접근성을 증대하고 지가를 상승시킬 수 있는 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 전망

[그림27] 마장 택지개발지구

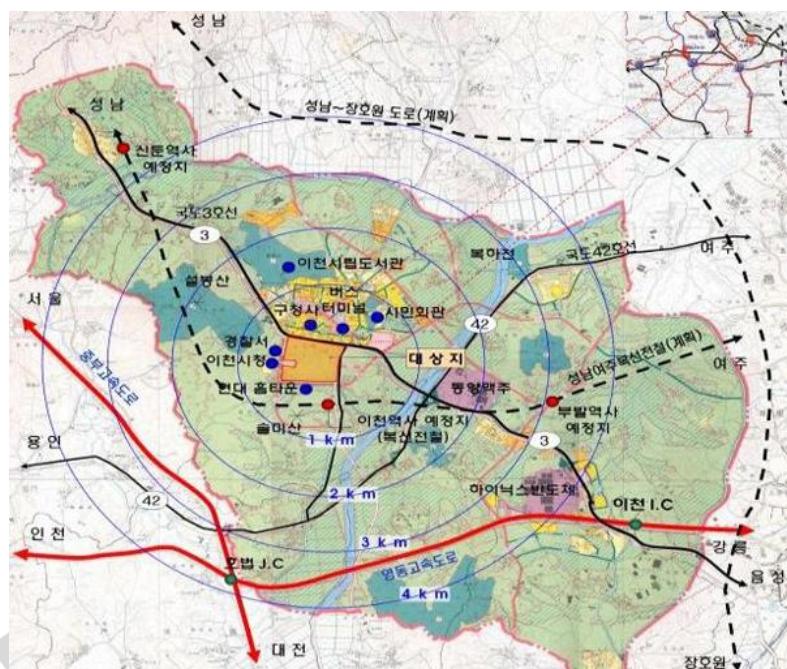


출처: - Analysis

- 이천 중리 택지개발지구

이천시 중리 택지개발 사업은 중리동, 중일동 일원에 조성되는 택지지구이며 자연보전권역 내에서 최초로 시행되는 택지 개발사업임. 해당 사업은 2021년까지 한국토지주택공사가 시행할 예정이며 4,466 세대(12,059명) 수용을 목표로 하고 있음. 부지규모는 약 61만m²로 주택, 상업시설, 업무시설, 도로, 공원 등으로 구성될 예정임. 본 사업으로 이천 시청과 이천역 주변의 체계적인 개발과 도시 발전이 기대됨

[그림28] 이천 중리지구



출처: - Analysis

현재 본 사업지 인근에서 진행 중인 개발 사업을 요약하면 다음과 같음. 약 10km 거리에서 진행되고 있는 이천 관고동 재개발사업은 2023년 내 약 600 세대의 주택 공급이 예상되며, 이천 송정 1 지구, 중리동 및 중일동 일원 역시 주거단지 추가 공급을 위한 택지개발이 진행 중임. 개발 시 향후 생활 인프라 확충으로 물류센터 임직원들의 근무환경에 긍정적인 영향이 있을 것으로 예상됨

[그림29] 인근 택지공급 현황



출처: - Analysis

1.2.3 교통관련 계획

- 수도권 제 2 순환고속도로 ‘양평~이천’구간 개발 예정

현재 본 사업지 인근에서 진행 중인 교통 관련 개발 계획은 다음과 같음. 양평~이천 고속도로는 현재 건설 중인 이천~오산(2022년 개통 예정) 및 화도~양평(2020년 개통 예정) 노선과 연계해 수도권 제 2 순환고속도로 남동부 구간을 형성하게 될 예정이며 개통 시 양평에서 이천까지 통행시간 현재 31분에서 19분으로 약 12분 단축되어 물류비용 약 356억원 저감 효과 및 향후 물류센터 임직원들의 통근 환경에 긍정적인 영향을 끼칠 것으로 예상됨

[그림30] 수도권 제 2 순환고속도로 개발 현황



출처: 국토교통부, - Analysis

- 서울~세종고속도로

현재 경부고속도로 및 중부고속도로를 비롯한 중부권 교통량이 도로용량을 초과하여 정체현상이 발생하고 있으며 이를 해결하기 위해 계획된 고속도로임. 위례신도시(11 만), 동탄 2 신도시(30 만) 등 신도시 입주가 2015년부터 시작되었으며 세종시 인구가 빠르게 증가하여 가중되는 교통정체를 해소할 것으로 예상됨

본 도로는 서울과 세종시를 70분대로 연결하는 총연장 131km의 고속도로로 구리~안성 구간(72.1km)은 2022년에 개통될 예정이며 안성~세종(59.5km) 구간은 2025년에 개통될 예정임. 본 고속도로 개통에 따라 통행속도는 약 10km/h 정도 증가할 것으로 예상되며 통행시간 단축에 따라 본 사업지와 세종시 간의 접근성 향상이 기대되어 사업지의 입지 경쟁력이 증대될 것으로 전망됨

[그림31] 서울~세종고속도로 사업 노선 및 추진 일정



출처: 국토교통부

- 성남~여주 복선전철

경기도 성남~광주~이천~여주시를 잇는 복선전철인 경강선의 개통(2016년 완공)에 따라 이천시에서 성남시까지 30분, 여주시까지 45분 내로 지하철로 접근이 가능해졌음. 총 사업비 1조 9,485억원이 투입된 경강선 노선은 분당선과 신분당선 환승이 가능하기 때문에 서울까지도 통근이 가능함. 교통 인프라 구축에 따라 이천시 내 주거 수요가 높아질 것이며 이에 따라 지역 경제의 발달 및 지가 상승이 기대됨

[그림32] 성남여주 복선전철



출처: 경기도청

- 성남이천로

성남이천로는 경기도 성남시 중원구 여수동 성남 교차로와 이천시 부발읍 응암리 응암 교차로를 잇는 47km 길이의 도로로, 상습 정체 구간인 국도 제3호선의 경충대로를 대체하는 국도 대체 우회도로임. 2017년 12월 말 성남~이천 자동차 전용도로 전구간 개통을 통해 지역간 60분 가량 소요되던 거리를 30분으로 단축시킴

[그림33] 성남~이천로



출처: 국토교통부

2. 시설경쟁력 분석

- 시설 규모

과거에는 단일건물 기준 연면적 1 만평 미만의 물류센터 건설 및 임대가 주를 이루었으나 최근 2~3년 간 물류센터의 규모가 점차 커지고 있으며 대형 물류센터에 대한 수요가 증가하는 추세임

주요 요인으로는 물류 및 유통기업들의 물류센터 통합을 통한 원가 절감과 업무효율화 도모를 들 수 있음. 기존에 중소형 물류센터 3~4 개를 운영할 시 센터장 및 각종 설비 또한 3~4 개가 필요했으나, 대형으로 통합 시 인력의 효율적 운영이 가능하고 설비에 투입하는 비용 또한 감소해 다양한 시너지가 발생함에 따라 물류센터의 대형화가 빠르게 진행되고 있음

본 사업지의 연면적은 3 개동 도합 약 194,169 평(지원시설 포함)으로 물류센터 A 동·B 동·C 동이 각각 75,023 평, 81,559 평, 29,392 평 규모로 건립될 예정이며, 이는 이천시 마장면 인근 기 공급된 물류센터의 평균 연면적인 약 16,253 평보다도 훨씬 큰 수준임

- 용도

본 자산은 1 인 가구 증가, 신선식품 수요 증가 등으로 인한 새벽 및 당일 배송 등의 수요 급증에 대응할 수 있는 연면적 약 42 천평 규모의 저온 물류센터를 보유하고 있음. 본 자산은 상온 및 저온 센터를 모두 갖춘 혼합물류센터로서 그 희소성이 높음. 현재 이천시에 소재한 혼합물류센터는 한회호텔&리조트 경인 2 센터 (연면적 7,451 평), SLX 제 3 덕평물류센터 (8,305 평) 및 코리아냉장·CJ 택배물류센터가 입주한 이천창고 (연면적 8,930 평) 3 개소로 수량 측면에서 비교적 희소하며 본 건 대비 자산 규모도 모두 본 건 대비 작은 편임

- 시설 효율성¹

본 자산은 A·B·C 동 각 동 및 전 층에 자주식 Ramp-way 를 활용하여 전층 접안이 가능하도록 설계되었으며, 그에 따라 내부에서의 수직 이동을 위한 공간 없이 공간의 활용도를 높였음. 또한 A·B·C 동 각각 508 개, 461 개, 168 개의 도크를 갖춰 4 개 평면 크로스도킹이 가능한 시설을 갖추어 접안시설 면에서 현재 공급된 물류 자산 중 최우수한 물리 요건을 갖출 것으로 전망됨. 본 자산은 3 개동이 각각 약 4,400 평, 3,500 평, 363 평 넓이의 야드를 갖추고 있으며, 본 물류단지의 진·출입로는 국도 42 호선으로 바로 접속이 가능하여 진·출입이 용이함. 온라인 유통업체를 비롯한 다양한 분야에서 배송 서비스에 대한 수요가 높아짐에 따라 물류센터의 기능 및 활용도 역시 다양화되고 있음. 본 자산은 재고를 보관해두는 역할을 하기에도 적합한 넓은 규모를 가지고 있는 동시에, 효율적인 평면 구성으로 입출고가 잦은 경우에도 출하 시설 이용이 용이하여 임대 가능한 임차인의 범위가 넓은 등 다양한 유형의 임차인의 공간 사용 니즈를 충족할 수 있도록 설계 되었음

또한 본 자산의 층고는 약 10m 로, 보관 효율을 높이기 위한 유효층고 기준인 8m 를 상회함. 층고가 높을수록 Rack 을 추가적으로 설치할 수 있어 적재공간이 넓어지기 때문에 임차인의 선호도에 긍정적인 영향을 미칠 수 있음

¹ 시설 분석 내용은 '20 년 07 월 기준 회사 제공 설계도면을 바탕으로 서술한 것으로, 향후 진행 과정에서 변동사항이 발생할 수 있음

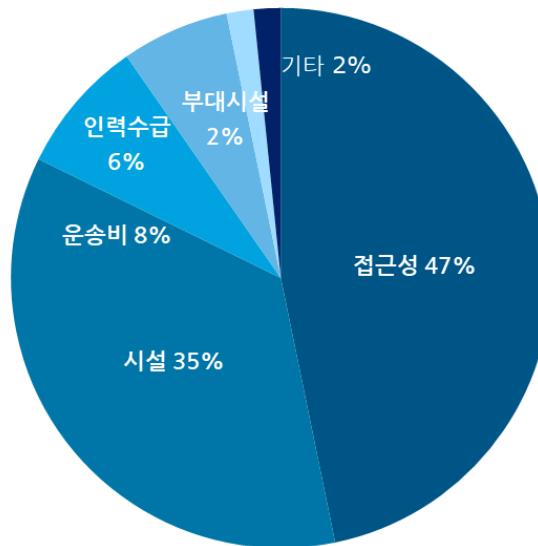
3. 가격경쟁력 분석

3.1.1 비교사례 및 평가기준 선정

대상지 개발 예상 자산의 적정 임대료 산정을 위하여, 본 보고서에서는 사업지 인근의 마장면·호법면 소재 물류센터로서 주로 중부고속도로 및 영동고속도로를 이용하는 물류센터를 비교 사례로 선정하여 입지환경, 교통환경 및 시장환경 등을 고려한 임대료 비교 분석을 수행 하였음

비교 대상 자산의 평가 시에는 다음을 고려하였음. Savills 의 2016년 한국물류마켓 조사 중 임차시 고려되는 1 순위 요인 조사에 따르면 임대료를 제외한 요인 중 접근성이 47%, 시설 35%, 운송비 8%, 인력수급 6%, 부대시설 2%, 기타 2% 순으로 임대차 의사결정에 영향을 주는 것으로 분석됨. 접근성은 교통환경에 더 큰 비중이 있으나 입지환경과 교통환경에 공통적으로 포함되는 요소로 해석하였으며 운송비는 대도시와의 접근성과 밀접한 관련이 있으므로 교통환경에 포함하여 분석을 수행함. 또한, 인력수급은 입지요인에 포함시켜 평가기준을 설정하였으며, 시설과 부대시설 평가항목은 시설평가 요인으로 고려하였음

[그래프10] 물류센터 임차시 고려되는 1 순위 요인 조사 (임대료 제외)



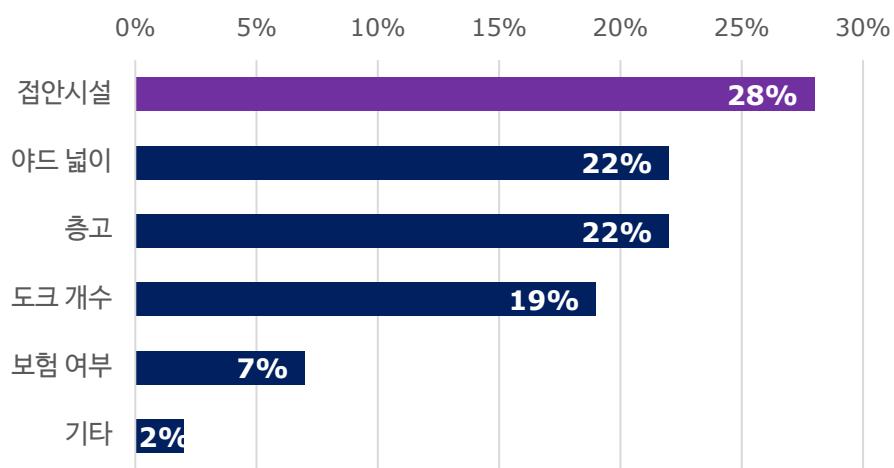
출처: Savills

입지 및 교통환경 분석은 각 자산의 인근 개발 계획, 교통 및 인프라 개발계획을 조사하여 종합적으로 평가에 반영 하였으며 본 사업지와 비교사례로 선정된 물류센터와 서울 및 주요 수도권과의 거리를 교통환경 요소에 포함하였음. 대도시와의 접근성에 따라 물류센터 임차 수요가 크게 달라지는 점에 착안하였으며 서울 GBD 와의 거리가 아닌 중구의 남산타워를 기준점으로 거리를 측정하여 서울 전역으로의 접근 가능성을 정확히 측정할 수 있도록 설정하였음

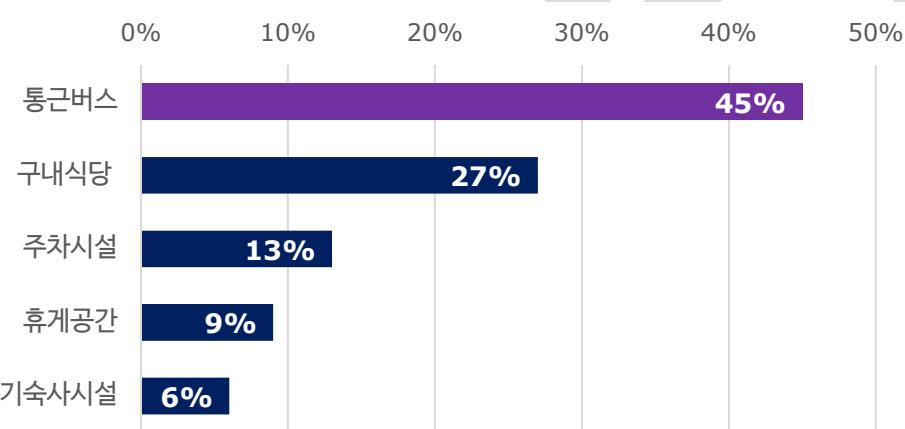
또한, 고속도로는 통행량 예측 가능성이 높은 반면 고속도로 IC에서 각각의 물류센터로 진입하는 일반도로는 도로환경 및 통행량 예측이 고속도로 대비 어려운 편이며, 도로 폭이 좁고 차선의 숫자가 적어 화물운송 차량의 진입이 어려운 점 등이 있으므로 물류센터와 IC 간의 거리를 평가 기준으로 선정함

시설평가는 주차 편의성(면적 당 주차대수), 시설노후도(2020년으로부터 물류센터가 준공된 날짜까지의 기간), 접안시설의 상태(층별 접안가능 여부, 크로스도킹 가능 여부, Ramp-way 보유여부 등이 고려되었으며 추가적으로 물류시설 평가에 야드 규모, 물류차량 회전 용이성, 진입로의 폭과 경사도, 층고 등을 종합적으로 고려하였음

[그래프11] 물류센터 임차시 고려되는 시설 선호도



[그래프12] 물류센터 임차시 고려되는 편의시설 선호도



출처: Savills

3.1.2 상온물류 비교 분석 대상 자산 현황

비교사례 분석방법을 통해 본 사업의 임대로 검토 시 사업지 반경 5km에 위치한 상온물류 8개 자산을 비교 대상으로 선정하였음



[표21] 비교 분석 대상 자산 현황 (1) - 상온 물류센터

시설명	본 자산	① 다코넷 3 물류센터	② JWL 물류센터	③ 안평 DPL 물류센터	④ YK038 물류센터	⑤ DSL 물류센터	⑥ 로지포트 물류센터	⑦ 쿠팡광주 물류센터	⑧ JK 로지스
주소	이천시 마장면 양촌리 산 45-5	이천시 마장면 덕평리 526-5	광주시 도척면 진우리 1007	이천시 호법면 안평리 83	이천시 마장면 표교리 647	이천시 마장면 회역리 452	이천시 마장면 이치리 253-1	광주시 도척면 진우리 1006	이천시 마장면 관리 647
연면적	217,194 평	22,565 평	20,827 평 ²⁾	18,457 평	15,085 평	14,415 평	13,130 평	10,265 평	9,249 평
대지면적	89,633 평	15,447 평	9,693 평	12,627 평	8,653 평	8,681 평	9,064 평	5,943 평	6,270 평
준공년도	2023	2019	2012	2012	2014	2017	2017	2015	2016
공실률	-	0%	10%	0%	0%	10% ↓	5%	0%	0%
임대료/ 계약평	-	30,000	29,000	26,000	27,000	27,000	28,000	30,000	28,000
관리비/ 계약평	-	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
임차인	-	판토스, 다코넷 자가 사용	CJ 대한통운, 동원산업	삼성전자 삼성 SDS	롯데닷컴	대상, 던롭	Li&Fung, 현대글로비스	쿠팡	11 번가
업종	-	2PL, 3PL	식품, 3PL	전자기기	이커머스	식품, 골프용품	자동차, 유통	이커머스	이커머스
서울까지의 거리	45.1km	48.6km	40.8km	50.4km	49.4km	46.9km	47.6km	40.5km	44.9km
서울 도달 소요시간	49 분	49 분	44 분	56 분	55 분	51 분	52 분	44 분	50 분
IC까지의 거리	3.5km	1.4km	7.3km	6.2km	4.7km	4.6km	3.3km	7.2km	5km
IC 도달 소요시간	5 분	3 분	15 분	11 분	9 분	11 분	5 분	15 분	11 분
주차대수 (연면적 1,000 평당)	13.3 대	13.9 대	7.5 대	12.8 대	8.4 대	7.8 대	9.6 대	8.4 대	8.2 대
층고	10m	10.4m	8.5~11m	10m	12m	10m	10.4m	10m	10m
층별 접안여부	전 층 접안	전 층 접안	상온 전층, 저온 1,2층	전 층 접안	1 층만 접안	전 층 접안	전 층 접안	1 층만 접안	전 층 접안
Cross- Docking 기능여부	가능	가능	상온 가능, 저온 불가	가능	가능	가능	가능	가능	가능
Ramp-way 보유여부	산지형 Ramp	산지형 Ramp	산지형 Ramp	산지형 Ramp	산지형 Ramp	산지형 Ramp	산지형 Ramp	산지형 Ramp	산지형 Ramp

(주 1) 비교자산 소재지로부터 서울 남산타워까지의 지도상 직선 거리 측정

(주 2) 상온창고 연면적은 6,602 평입니다

[표22] 상온 물류 비교 분석 대상 자산 임대차 특성 및 임대료 비교

#	자산명	임대료	임대차 현황 및 배경 상세
①	다코넷 3 물류센터	30,000	<ul style="list-style-type: none"> 코스트코의 3PL 업체인 다코넷이 6 번째 자가 보유 물류센터로 직접 개발 총 연면적 3 만평 중 2 만 5 천평은 자가 사용, 잔여 5 천평을 LG 계열 물류 3PL 업체인 범한판토스에 임차 공실률 0%
③	안평 DPL 물류센터	26,000	<ul style="list-style-type: none"> 비교 대상 자산 중 서울 접근성 및 IC 접근성은 가장 떨어지나 삼성전자와 삼성 SDS가 100% 임차 중
④	YK038 물류센터	27,000	<ul style="list-style-type: none"> 의류 업체인 YK038 이 자가사용 목적으로 개발한 자산으로, 기업 부도 후 회생 절차 과정에서 본 자산을 매각 현재는 롯데닷컴이 임차 중이며, 공실률 0%
⑤	DSL 물류센터	27,000	<ul style="list-style-type: none"> 肯달스퀘어에서 보유하고 있는 자산으로 연면적 14 천평의 물류투자업계 선호도 높은 Standard 형의 물류센터 자산 대상, 던롭 코리아 2 개 화주가 사용하고 있으며 현재 공실률 10% 미만
⑥	로지포트물류센터	28,000	<ul style="list-style-type: none"> 2017년 준공 후 2018년 도이치자산운용이 라살운용으로부터 매입 임대료 26~27 천원 수준 공실률 5% (750 평)
⑧	JK 로지스	28,000	<ul style="list-style-type: none"> 11 번가 Master Lease CBRE GI에서 보유하고 있는 연면적 9 천평의 Standard 형 물류 자산으로 대형 화주를 유치할 수 있는 요건을 갖추었으나 연면적은 1 만평 이하로 공실 관리가 상대적으로 용이할 것으로 예상
②	JWL 물류센터	29,000	<ul style="list-style-type: none"> 타 비교 분석 대상 자산 대비 물리적 Spec 이 떨어지고, IC 접근성도 열위이나 서울과의 거리가 더 가까워 이천시 마장면·호법면 소재 비교 대상 자산보다 높은 임대료 수준 형성하고 있음
⑦	쿠팡광주물류센터	30,000	

출처: - Analysis

3.1.3 Key Findings

[표23] 상온 물류 비교사례 Key Findings



서울 접근성이
좋을수록 높은
임대료 수준 형성

- 대상지의 비교 자산이 소재한 권역은 크게 이천 마장·호법면, 광주 도척면으로 구분
- 광주시 도척면 소재 물류센터의 물리적 SPEC 이 이천 소재 비교 대상 자산 대비 열위임에도 불구하고, 서울 접근 소요 시간이 10 분 가량 짧아 29,000 원~30,000 원/평/월 수준으로 이천·마장호법 권역의 26,000 원~30,000 원/평/월 수준 대비 높은 수준의 임대료를 형성하고 있음
- 양지 IC 인근 소재 물류센터의 경우 서울 접근 소요 시간이 본 사업지 대비 짧음
- 본 건 임대료 역시 입지 및 교통 접근성 고려 시 반경 5KM 이내 소재한 비교대상 자산 (지도 상 3~8 번, 6 개 자산)과 유사할 것으로 예상되며, 따라서 적정 임대료는 28,000 원~30,000 원/평/월 수준으로 보여짐

공급예정물량 및
향후 수요 전망

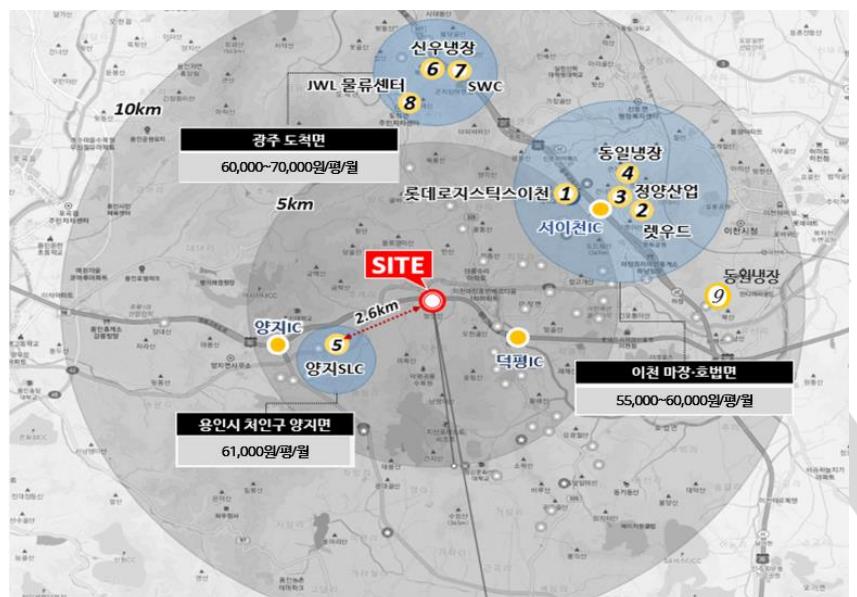
- 본 건 자산을 제외하고 이천시에 2020~2021년 내 공급이 예정된 물류창고는 연면적 기준 약 214,700 평에 달하며 이는 2020년까지 기공급 물량인 약 914,000 평의 23%에 달함. 본 건 연면적이 약 21 만평에 달하는 점을 고려 시, 2023년까지 현재 STOCK 의 50%에 달하는 공급이 예정
- 권역 내 물류센터 공급이 늘면서 단기적으로는 임차인 우위시장이 지속될 수 있어 이는 본 건의 임대차 안정화 기간 및 임대료에 영향을 줄 것으로 예상됨
- 그러나 2016년에도 대규모 신규공급이 이뤄졌음에도 그 영향은 단기적이었으며 오히려 장기적으로는 이커머스 산업 성장률에 따라 물류센터 면적 수요가 지속 성장할 것으로 보이며, 인구 밀집도가 높은 수도권 지역 물류센터에 대한 수급은 타이트해질 것으로 예상되면서 우수한 물리 여건의 물류센터 확보 경쟁은 심화될 것으로 전망됨

적정 임대료

- ✓ 본 건 임대료 산정 시 준공 시점의 신규 공급 물량, 이후 장기적 물류센터 수급 전망을 종합 고려하여 권역 내 임대료 RANGE 에서 **30,000 원/평/월을 적정 임대료로 추정하였음**

3.1.4 저온물류 비교분석 대상 자산 현황

비교사례 분석방법을 통해 본 사업의 임대료 검토 시 사업지 반경 10km에 위치한 저온물류 9개 자산을 비교 대상으로 선정하였음



[표24] 비교사례 현황 (2) - 저온 물류센터

시설명	본 자산	① 롯데 로지스틱스	② 렛우드	③ 정양산업	④ 동일냉장	⑤ 양지 SLC	⑥ 신우냉장	⑦ SWC 물류센터	⑧ JWL 물류센터	⑨ 동원냉장 이천냉장
주소	이천시 마장면 양촌리 산 45-5	이천시 마장면 장암리 462-4	이천시 마장면 장암리 370-1	이천시 마장면 장암리 405-4	이천시 신둔면 수남리 90	용인시 양지면 제일리 453-10	광주시 도척면 진우리 555-3	광주시 도척면 진우리 555-6	광주시 도척면 진우리 1007	이천시 호법면 안평리 99-29
연면적	217,194 평	16,425 평	7,612 평	3,458 평	2,563 평	34,818 평	7,855 평	7,369 평	20,827 평 ³⁾	11,958 평
준공년도	2027	2007	2006	2013	1987	2018	2004	2017	2012	2009
공실률	-	0%	-	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
임대료/ 계약평	-	55,000	55,000	55,000	60,000	61,000	65,000	70,000	60,000	58,000
관리비/ 계약평	-	500	-	-	-	2,000	-	-	2,000	-
임차인	-	자가사용	푸드누리	자가 사용	자가 사용	이마트 24	신우냉장 자가 사용	자가 사용	CJ대한통운 동원산업	동원산업
업종	-	2PL, 3PL	식품유통업	식품유통업	식품유통업 및 보관업	식품유통업	축산· 식품유통업	식품유통업 및 보관업	식품, 3PL	식품
서울까지의 거리	45.1km	45.5km	46.7km	46.9km	45.9km	44.7km	40.2km	40.2km	40.8km	67.0km
서울 도달 소요시간	50 분	51 분	51 분	56 분	53 분	44 분	44 분	44 분	44 분	51 분
IC 까지의 거리	3.5km	2.7km	0.6km	4.5km	3.6km	2.8km	6km	6km	7.3km	6.0km
IC 도달 소요시간	5 분	6 분	1 분	8 분	6 분	4 분	12 분	12 분	15 분	11 분
주차대수 (연면적 1,000 평당)	13.3 대	6.7 대	16.7 대	10.1 대	9.4 대	14.5 대	12.6 대	11.1 대	7.5 대	16.9 대

(주 1) 비교자산 소재지로부터 서울 남산타워까지의 지도상 직선 거리 측정

(주 2) 관리비가 발생하지 않는 비교 대상 자산의 경우 자가 사용 자산이며 임대 중 자산인 양지 SLC 물류센터와 광주 JWL 물류센터는 관리비 평당 2,000 원 수취 중

(주 3) 저온창고 연면적은 14,225 평임

출처: - Analysis

[표25] 저온 물류 비교 분석 대상 자산 임대차 특성 및 임대료 비교

#	자산명	임대료	임대차 현황 및 배경 상세
①	롯데로지스틱스	55,000	<ul style="list-style-type: none"> 자가 사용 (롯데로지스틱스는 롯데글로벌로지스와 2019년 3월 1일자로 합병) 공실 발생 시 자사 또는 계열사 사용 가능 캡스톤자산운용이 삼성생명으로부터 인수하여 2016년 펀드 설정 2019년 7월 식료품 유통업체인 푸드누리가 임대차 연장
②	렛우드	55,000	<ul style="list-style-type: none"> 푸드누리는 서이천 물류센터를 수도권 거점지역으로 사용 중이며, 서이천 물류센터를 제외한 5개 물류센터는 지방 소재·상대적으로 자산 규모가 작아 서이천 물류센터를 거점 물류 자산으로 이용하고 있는 것으로 보이며, 임차인 이동 가능성 낮아 보임
③	정양산업	55,000	<ul style="list-style-type: none"> 식품유통업체인 정양산업에서 전체 면적 자가 사용 정양산업의 본사 소재지는 부산으로 이천 소재 물류센터가 수도권 영업 거점 역할을 하는 부동산 자산으로써 이동 가능성 낮음
④	동일냉장	60,000	<ul style="list-style-type: none"> 동일냉장 자가 사용 동일냉장은 직원 수 40명의 소규모 식료품 제조 및 저장관리업체이며, 본사 소재지는 부산으로 이천 물류센터가 수도권 영업 거점 역할을 하는 부동산 자산으로써 이동 가능성 낮음
⑤	양지 SLC	61,000	<ul style="list-style-type: none"> 마스턴제 15호 양지 [REDACTED] PFV 보유자산 2018년 준공된 우량 자산 연세산업이 시설 전체 Master Lease 후 오뚜기와 이마트 등 전차인에 전차 Comp들이 대부분 자가 사용 자산인 가운데 렛우드와 양지만 임차 운영 중
⑥	신우냉장	65,000	
⑦	SWC 물류센터	70,000	<ul style="list-style-type: none"> 타 비교 분석 대상 자산 대비 물리적 Spec이 떨어지고, IC 접근성도 열위이나 서울과의 거리가 더 가까워 이천시 마장면·호법면 소재 비교 대상 자산보다 높은 임대료 수준 형성하고 있음
⑧	JWL 물류센터	60,000	

출처: - Analysis

DR

3.1.5 Key Findings

[표26] 저온 물류 비교사례 Key Findings



서울 접근성이
좋을수록 높은
임대료 수준 형성

- 대상지의 비교 자산이 소재한 권역은 크게 이천 마장·호법면, 용인시 처인구 양지면으로 구분
- 본 건에서 가장 근거리에 위치한 비교 대상 자산은 이마트, 오뚜기가 임차 중인 양지 SLC 물류센터임
- 양지 SLC 의 경우 타 비교 대상 대비 서울 접근 소요 시간이 짧고 2018년 준공 자산으로 우수한 물리 스펙을 갖추어 61,000 원/평/월 수준의 임대료 수준을 형성하고 있음
- 광주 도척면 소재 신우냉장, SWC 및 JWL 물류센터의 경우 이천 마장·호법면, 용인시 처인구 양지면 소재 자산 대비 물리 Spec 떨어지고 IC 접근성이 열위이나, 서울 접근성 및 이동시간이 상대적으로 짧아 60 천원~70 천원/평/월 수준의 임대료를 형성하고 있음
- 이천 마장 호법면 소재 비교 대상 자산의 경우, 동일냉장이 60,000 원/평/월의 임대료를 수취하고 있으나 대부분 자산의 임대료 수준은 55,000 원/평/월 수준에서 형성되어 있음

적정 임대료

- 서이천 IC 인근에 입지한 1~4 번 비교 가능 자산의 경우 중부고속도로를 이용하여 수도권 및 서울 접근성을 확보하며, 본 건의 IC 및 영동고속도로, 서울 접근성을 종합 고려 시 서이천 IC 인근 자산 대비 대상지의 입지 조건이 우위라고 판단됨
- 서이천 IC 인근 비교 대상 자산 중 동일냉장의 경우 1987년 준공 자산임에도 불구하고 자가 사용 자산인 점, 인근 위치한 1~3 번 자산 대비 교통 인프라 접근성 및 시설 SPEC에서 큰 우위가 없음에도 임대료가 60,000 원/월/평 수준으로 비전형적 가격 사례임을 고려하여 비교 대상 사례에서 배제하였음
- 본 건 대비 서울 접근성 및 이동시간이 짧으나, 대상지와의 거리가 약 2.6KM 으로 가장 인접한 비교 대상 자산인 양지 SLC 의 저온 임대료는 61,000 원/평임
- ✓ 본 건 자산의 시설 경쟁력 및 서울 접근성이 물류 창고 임대료의 가장 큰 가격 결정 요인임을 고려 시, 본 건 적정 임대료는 **60,000 원/평/월 수준으로 판단됨**

4. 본 건에 대한 권역 내 신규 공급의 영향 분석

- 화주들이 물류센터에 요구하는 면적이 커지면서 현대화된 대형 자산에 수요가 집중되고, 중소형 노후 자산의 공실은 증가하는 양극화 진행 중**

쿠팡 등 이커머스 업체뿐 아니라 전통적인 오프라인 유통기업들도 이커머스 시장에 본격 진출하면서, 물류센터의 양적 수요만 높아진 것이 아닌 자산에 대한 요구 조건 역시 까다로워짐. 유통형 물류센터는 배송시간이 매우 중요하며, 면적이 클수록 효율적인 물류 동선을 짜기에 유용하여 화주들이 요구하는 물류센터 면적이 점점 커지고 있음. 연면적 1만평 이상 물류센터 비중은 2009년 28%에서 2019년 71%로 늘어나며 급속히 대형화가 진행되고 있으며, 최근에는 이커머스와 3PL 업체의 분산된 물류 포트폴리오를 통합하려는 니즈에 부합하기 위해 3만평 이상의 물류센터 공급이 늘고 있음

이러한 추세를 고려 시 향후 현대화된 대형자산에 대한 수요 쏠림 현상이 예상되며, 연령이 오래되고 중소형 자산의 공실이 증가하는 양극화는 심화될 것으로 전망됨. 수도권 물류센터의 40% 이상이 준공된 지 10년 이상된 노후화된 자산이라는 점을 고려하였을 때, 물리 현황이 우수하고 대형 면적 임차 수요를 충족할 수 있는 본 건 자산에 대한 임차인 선호도는 높을 것으로 보여짐

- Last Mile delivery 보편화로 수도권 인근 물류센터 수요는 지속적으로 높게 지속될 것으로 예상**

20~23년 단기적 공급 상승이 예상되나, 장기적으로는 인구의 50%가 밀집한 수도권 지역 Last-mile delivery 가 가능한 물류센터 수급이 타이트해질 것으로 예상되면서 우수한 물리 여건의 상온·저온 복합물류센터 확보 수요가 증가할 것으로 전망됨

- 본 건 인근 신규 공급 물류센터 임차 현황**

2016년 이후 수도권 물류센터에 대한 과잉 공급 우려는 지속되었으나, 2020년 연내 공급된 본 건 인근 신축 물류센터 역시 준공 전 임대면적의 100%를 선임차 완료하였음

- 이지스운용에서 개발 후 상반기 준공한 이천 도지물류센터 (이천시 백사면 조읍리 산 39-1)는 본 건 대비 서울 및 IC 접근성 입지 요건이 열위함에 불구하고 연면적 14,000 평을 마켓컬리, 3PL 업체, 동원 등에 임차하여 100% 선임차 후 가동 시작하였음
- 6월 준공 후 신규 공급된 용인 남사면 브릭물류센터 (이천 남사면 방아리 1006)는 서울 및 IC 접근성 면에서 본 자산과 유사한 입지를 보유하고 있으며, 연면적 13,000 평을 코리아후드써비스 (맥도날드 벤더사), 엠즈푸드시스템 및 더본로지스틱스에 준공 전 100% 선임차 완료함

본 건은 대형 이커머스 임차인 수요를 충족하기에 적합한 물리 및 입지 요건을 갖춘 자산으로, 신규 공급 물류 센터의 최근 임차 사례 및 물류 수요 성장 가능성 고려 시 2023년 운영 개시 시점에 가정된 임대율 50% (약 10.8만평)는 충분히 보수적인 가정이라고 판단됨

V. Financial Analysis

1. 분석의 기본 가정

당사 대여 예정인 PF 대출의 원리금 상환가능성을 검토하기 위하여 다음의 가정 하 재무타당성 분석을 수행함

1.1 기간 가정

본 분석에 적용된 세부적인 사업 일정은 아래와 같이 가정함

[표27] 기간가정

구분	기간 가정
분석기준일	2022년 7월
단지조성기간	18개월 2022년 8월 ~ 2024년 2월
물류센터 공사기간	30개월 2025년 2월 ~ 2027년 8월

출처: 회사 제시

1.2 면적 가정

본 분석에서 회사가 제시한 면적 상세 내역은 다음과 같음

[표28] 면적가정

토지면적	구분	연면적(㎡)	연면적(평)
토지면적	매입부지	400,179 ㎡	121,054 평
	사업부지	298,401 ㎡	90,266 평
건물면적	구분	연면적(㎡)	연면적(평)
A 동	상온창고	173,606 ㎡	52,516 평
	저온창고	74,403 ㎡	22,507 평
	소 계	248,009 ㎡	75,023 평
B 동	상온창고	188,731 ㎡	57,091 평
	저온창고	80,885 ㎡	24,468 평
	소 계	269,616 ㎡	81,559 평
C 동	상온창고	68,015 ㎡	20,574 평
	저온창고	29,150 ㎡	8,818 평
	소 계	97,165 ㎡	29,392 평
주차동	주차동	12,295 ㎡	3,719 평
	소 계	12,295 ㎡	3,719 평
지원시설	사무동	16,283 ㎡	4,926 평
	소 계	16,283 ㎡	4,926 평
	상온창고	430,352 ㎡	130,181 평
건물면적 계	저온창고	184,438 ㎡	55,792 평
	주차동	12,295 ㎡	3,719 평
	사무동	16,283 ㎡	4,926 평
	합 계	643,368 ㎡	194,619 평
임대면적 계	상온창고	360,094 ㎡	108,928 평
	저온창고	154,326 ㎡	46,684 평
	사무동	16,283 ㎡	4,926 평
	합 계	530,703 ㎡	160,538 평

출처: 회사 제시

2. 단지조성공사

2.1 투자비 및 재원조달 요약

본 건 프로젝트의 투자비 및 재원조달 내역은 다음과 같음

[표29] 투자비 및 재원조달 요약

투자비		재원조달	
항목	금액	항목	금액
단지조성공사비	295,000 백만원	자기자본	5,000 백만원
		PF 대출 Tr.A	230,000 백만원
		PF 대출 Tr.B	45,000 백만원
		PF 대출 Tr.C	15,000 백만원
투자비 소계	295,000 백만원	재원조달 소계	295,000 백만원

출처: 회사 제시, - Analysis

2.2 투자비 가정

[표30] 투자비 요약

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	(단위: 백만원)
용지매입비	75,733	25.67%	56,613	19,120	2.1.1 참조
취득부대비용	11,113	3.77%	1,978	9,135	2.1.2 참조
용지부담금	1,760	0.60%	1,426	334	2.1.3 참조
직접공사비	94,635	32.08%	-	94,635	2.1.4 참조
간접공사비	16,075	5.45%	7,313	8,762	2.1.5 참조
부대비용	6,500	2.20%	-	6,500	2.1.6 참조
기타비용	32,802	11.12%	13,013	19,790	2.1.7 참조
금융비용	56,382	19.11%	6,125	50,257	2.1.8 참조
단지조성공사비 계	295,000	100.00%	86,468	208,532	

출처: 회사 제시, - Analysis

2.2.1 용지매입비용 상세

[표31] 용지매입비용 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
용지매입비	70,497	23.90%	56,165	14,332	매입면적 X 582천원/평
지장물보상비	4,236	1.44%	448	3,788	회사제시
토지작업비	1,000	0.34%	-	1,000	회사제시
계	75,733	25.67%	56,613	19,120	

출처: 회사 제시, - Analysis

2.2.2 취득부대비용 상세

[표32] 취득부대비용 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
취득세	4,785	1.62%	1,978	2,806	과세표준X4.6%
지목변경취득세	2,531	0.86%	-	2,531	과세표준X2.2%
등기비	20	0.01%	-	20	-
국민주택채권할인액	26	0.01%	-	26	개별공시지가X매입율X할인율
개발부담금	3,557	1.21%	-	3,557	회사제시
재산세	145	0.05%	-	145	(주3)
종합부동산세	49	0.02%	-	49	(주3)
계	11,113	3.77%	1,978	9,135	

출처: 회사 제시, - Analysis

(주 1) 4.6% = 취득세 4% + 농특세 0.2% + 지방교육세 0.4%, 수용재결일까지 용지매입 관련 투자비를 취득세 과세표준으로 산정

(주 2) 2.2% = 취득세 2% + 농특세 0.2%, 수용재결일 이후 투자비를 지목변경취득세 과세표준으로 산정

(주 3) 회사제시 공시지가 및 기준시가상승률 6.4% 적용

2.2.3 용지부담금 상세

[표33] 용지부담금 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
생태계보전협력기금	199	0.07%	199	-	회사제시
농지보전부담금	478	0.16%	143	334	회사제시
대체산림자원조성비	1,084	0.37%	1,084	-	회사제시
계	1,760	0.60%	1,426	334	

2.2.4 직접공사비 상세

[표34] 직접공사비 상세

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
단지조성공사비	43,357	14.70%	-	43,357	회사제시(53,931 평X813 천원/평)
진입도로공사비	45,843	15.54%	-	45,843	회사제시(53,931 평X844 천원/평)
인입공사비	4,515	1.53%	-	4,515	회사제시(53,931 평X84 천원/평)
철거비	920	0.31%	-	920	회사제시
계	94,635	32.08%	-	94,635	

출처: 회사 제시, - Analysis

2.2.5 간접공사비 상세

[표35] 간접공사비 상세

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
제반인허가비용	9,946	3.37%	5,946	4,000	회사제시(90,297 평X101 천원/평)
설계비	1,687	0.57%	807	880	회사제시(90,297 평X18 천원/평)
민원처리비	1,550	0.53%	-	1,550	회사제시(월 50 백만원X단지조성기간 31 개월)
설계감리비	1,441	0.49%	561	880	회사제시(90,297 평X15 천원/평)
공사감리비	1,452	0.49%	-	1,452	회사제시(90,297 평X16 천원/평)
계	16,075	5.45%	7,313	8,762	

출처: 회사 제시, - Analysis

2.2.6 부대비용 상세

[표36] 부대비용 상세

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
상수도원인자부담금	1,500	0.51%	-	1,500	회사제시
하수도원인자부담금	5,000	1.69%	-	5,000	회사제시
계	6,500	2.20%	-	6,500	

출처: 회사 제시, - Analysis

2.2.7 기타비용 상세

[표37] 기타비용 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
인건비, 일반관리비 등	12,424	4.21%	11,015	1,409	회사제시(월45백만원X단지조성기간31개월+6,199백만원)
법무법인,회계법인등	705	0.24%	50	654	회사제시
신탁수수료	1,000	0.34%	109	891	회사제시
PM 수수료	4,216	1.43%	-	4,216	회사제시(월136백만원X단지조성기간31개월)
예비비	1,550	0.53%	-	1,550	회사제시(월50백만원X단지조성기간31개월)
VAT 불공제액	12,908	4.38%	1,838	11,070	매입부가세불공제액
계	32,802	11.12%	13,013	19,790	

출처: 회사 제시, - Analysis

2.2.8 금융비용 상세

[표38] 금융비용 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
브릿지론 금융자문수수료	2,713	0.92%	2,713	-	-
브릿지론 취급수수료	1,895	0.64%	1,895	-	-
브릿지론 이자비용	1,517	0.51%	1,517	-	-
PF 대출 금융자문수수료	3,450	1.17%	-	3,450	PF(Tr.A)약정금액X수수료율1.5%
PF 대출취급수수료	6,050	2.05%	-	6,050	PF약정금액X수수료율2.1% ^(주1)
PF 대출이자비용	33,260	11.27%	-	33,260	(주2)
금융예비비	7,497	2.54%	-	7,497	(주3)
계	56,382	19.11%	6,125	50,257	

출처: 회사 제시, - Analysis

(주 1) Tr.A 1.0%, Tr.B 4.0%, Tr.C 13.0%

(주 2) Tr.A 5.7%, Tr.B 7.5%, Tr.C 10.0%

(주 3) Tr.A 1.0%, Tr.B 1.0%

2.3 재원조달 가정

2.3.1 자기자본

본 건 프로젝트의 자기자본 조달 내역은 다음과 같음

[표39] 자기자본 조달 내역

구분	계	기투입금액	향후투입금액	비고
자본금	5,000 백만원	-	5,000 백만원	기투입

출처: 회사 제시

2.3.2 타인자본

본 건 프로젝트의 타인자본 조달 내역은 다음과 같음

[표40] 타인자본 조달 내역

구분	약정금액	조달금액	인출	상환
PF Tr.A(수시)	230,000 백만원	230,000 백만원		
PF Tr.B(일시)	45,000 백만원	45,000 백만원		
PF Tr.C(일시)	15,000 백만원	15,000 백만원		
계	290,000 백만원	290,000 백만원		

출처: 회사 제시

2.4 투자비 및 재원조달 스케줄

본 건 프로젝트의 연차별 투자비 및 재원조달 스케줄은 다음과 같음

[표41] 투자비 및 재원조달 스케줄

구분	합계	기투입	1년차	2년차	3년차	4년차
			~23년4월	23년5월~24년4월	24년5월~25년4월	25년5월~26년4월
단지조성공공사비	295,000	86,468	108,748	80,091	19,694	-
투자비 소계	295,000	86,468	108,748	80,091	19,694	-
시행사 자본금	5,000	5,000	-	-	-	-
민간차입금	-	15,818	(15,818)	-	-	-
브릿지론	-	87,500	(87,500)	-	-	-
PF Tr.A	230,000	-	130,216	80,091	19,694	-
PF Tr.B	45,000	-	45,000	-	-	-
PF Tr.C	15,000	-	15,000	-	-	-
재원조달 소계	295,000	108,318	86,898	80,091	19,694	-

출처: - Analysis

2.5 단지조성공사 현금흐름표

[표42] 공사기간 현금흐름표

구분	계	기투입	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
영업활동현금흐름	11,931	(86,468)	-	(40,646)	(114,366)	(40,904)	294,315
Cash In	306,931	-	-	-	1,000	2,000	303,931
토지매각대금	306,931	-	-	-	1,000	2,000	303,931
Cash Out	295,000	86,468	-	40,646	115,366	42,904	9,616
용지매입비	75,733	56,613	-	4,410	14,710	-	-
취득부대비용	11,113	1,978	-	-	2,946	6,188	-
용지부담금	1,760	1,426	-	167	167	-	-
직접공사비	94,635	-	-	11,011	73,755	9,868	-
간접공사비	16,075	7,313	-	6,361	2,162	239	-
부대비용	6,500	-	-	-	-	6,500	-
기타비용	32,802	13,013	-	4,577	10,646	4,057	509
금융비용	56,382	6,125	-	14,119	10,980	16,051	9,107
투자활동현금흐름 ^(주1)	-	-	-	-	-	-	-
Cash In	-	-	-	-	-	-	-
Cash Out	-	-	-	-	-	-	-
재무활동현금흐름	-	98,014	-	29,100	115,366	42,904	(285,384)
Cash In	398,318	108,318	-	122,114	115,366	42,904	9,616
자기자본	5,000	5,000	-	-	-	-	-
민간차입금	15,818	15,818	-	-	-	-	-
브릿지론	87,500	87,500	-	-	-	-	-
PF 차입금 TrA	230,000	-	-	62,114	115,366	42,904	9,616
PF 차입금 TrB	45,000	-	-	45,000	-	-	-
PF 차입금 TrC	15,000	-	-	15,000	-	-	-
Cash Out	398,318	10,304	-	93,014	-	-	295,000
자기자본	5,000	-	-	-	-	-	5,000
민간차입금	15,818	10,304	-	5,514	-	-	-
브릿지론	87,500	-	-	87,500	-	-	-
PF 차입금 TrA	230,000	-	-	-	-	-	230,000
PF 차입금 TrB	45,000	-	-	-	-	-	45,000
PF 차입금 TrC	15,000	-	-	-	-	-	15,000
현금 증감	11,931	11,547	-	(11,547)	1,000	2,000	8,931
기초 현금	-	11,547	11,547	11,547	0	1,000	3,000
기말 현금		11,547	11,547	0	1,000	3,000	11,931

출처: - Analysis

(주 1) 단지 조성 및 매각 현금흐름은 영업활동으로 분류함

3. 건축공사

3.1 투자비 및 재원조달 요약

본 건 프로젝트의 투자비 및 재원조달 내역은 다음과 같음

[표43] 투자비 및 재원조달 요약

투자비		재원조달	
항목	금액	항목	금액
건축공사비	1,441,193 백만원	자기자본	5,000 백만원
		PF 대출 Tr.A	1,223,242 백만원
		PF 대출 Tr.B	100,000 백만원
		재원조달 소계	1,328,242 백만원
투자비 소계	1,441,193 백만원	물류센터 매각대금으로 충당	112,951 백만원

출처: 회사 제시, - Analysis

3.2 투자비 가정

[표44] 투자비 요약

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	(단위: 백만원)
토지매입비	321,357	22.30%	-	321,357	3.1.1참조
직접공사비	823,955	57.17%	-	823,955	3.1.2참조
간접공사비	28,215	1.96%	-	28,215	3.1.3참조(회사제시)
제세금	44,252	3.07%	-	44,252	3.1.4참조
기타비용	69,785	4.84%	-	69,785	3.1.5참조
금융비용	153,629	10.66%	-	153,629	3.1.6참조
건축공사비 계	1,441,193	100.00%	-	1,441,193	

출처: 회사 제시, - Analysis

3.2.1 토지매입비용 상세

[표45] 토지매입비용 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
토지매입금액	306,931	21.30%	-	306,931	회사제시
PFV 취득세	14,426	1.00%	-	14,426	토지매입금액X 4.70% ^(주1)
계	321,357	22.30%	-	321,357	

출처: 회사 제시, - Analysis

(주 1) 4.70%: 취득세 4.00% + 농어촌특별세 0.20% + 지방교육세 0.40% + 가산비용(법무사수수료 등) 0.10%

3.2.2 직접공사비 상세

[표46] 직접공사비 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
상온창고	501,199	34.78%	-	501,199	회사제시(130,182 평X3,850 천원)
저온창고	259,433	18.00%	-	259,433	회사제시(55,792 평X4,650 천원)
주차동	11,158	0.77%	-	11,158	회사제시(3,719 평X3,000 천원)
지원시설등	22,165	1.54%	-	22,165	회사제시(4,926 평X4,300 천원)
부대토목공사	30,000	2.08%	-	30,000	회사제시 (토석반출량 3,000,000 m³ 기준)
계	823,955	57.17%	-	823,955	

출처: 회사 제시

3.2.3 간접공사비 상세

[표47] 간접공사비 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
건축관련용역비	5,839	0.41%	-	5,839	회사제시(194,619 평X3,000 천원)
건축감리비	9,731	0.68%	-	9,731	회사제시(194,619 평X5,000 천원)
민원처리비	5,100	0.35%	-	5,100	회사제시(월 150,000 천원X34개월)
설계비	7,546	0.52%	-	7,546	회사제시(194,619 평X39 천원)
계	28,215	1.96%	-	28,215	

3.2.4 제세금 상세

[표48] 제세금 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
건축물취득세	34,485	2.39%	-	34,485	과세표준X세율3.26% ^(주1)
국민주택채권할인액	356	0.02%	-	356	건물시가표준액X매입율X할인율
재산세	2,054	0.14%	-	2,054	(주2)
종합부동산세	2,057	0.14%	-	2,057	(주2)
한전전용선로부담금	5,000	0.35%	-	5,000	회사제시
한전표준시설부담금	300	0.02%	-	300	회사제시
계	44,252	3.07%	-	44,252	

출처: 회사 제시, - Analysis

(주 1) 취득세, 농특세 및 교육세 3.16% 및 법무사수수료 0.1% (가정)

(주 2) 회사제시 공시지가 및 기준시가 상승률 6.40% 적용

3.2.5 기타비용 상세

[표49] 기타비용 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
법무·회계수수료	1,700	0.12%	-	1,700	회사제시(월50,000천원X34개월)
신탁수수료	6,000	0.42%	-	6,000	1식
PM 수수료	10,000	0.69%	-	10,000	1식
금융자문수수료	9,225	0.64%	-	9,225	TrAPF약정액X수수료율0.75%
임대용역수수료	15,677	1.09%	-	15,677	1식
인건비, 일반관리비	5,100	0.35%	-	5,100	회사제시(월150,000천원X34개월)
예비비	20,000	1.39%	-	20,000	회사제시(월588,235천원X34개월)
VAT 불공제액	2,083	0.14%	-	2,083	
계	69,785	4.84%	-	69,785	

출처: 회사 제시, - Analysis

3.2.6 금융비용 상세

[표50] 금융비용 상세

(단위: 백만원)

구분	계	투자비(%)	기투입금액	향후투입금액	산정근거
PF 대출취급수수료	16,300	1.13%	-	16,300	PF약정금액X수수료율1.23%
PF 대출이자	137,329	9.53%	-	137,329	(주2)
계	153,629	10.66%	-	153,629	

출처: - Analysis

(주 1) Tr.A 1.0%, Tr.B 4.0%

(주 2) Tr.A 5.7%, Tr.B 7.0%

3.3 재원조달 가정

3.3.1 자기자본

본 건 프로젝트의 자기자본 조달 내역은 다음과 같음

[표51] 자기자본 조달 내역

구분	계	기투입금액	향후투입금액	비고
자본금	5,000 백만원	-	5,000 백만원	건축허가 준비 시점 자본금 납입

출처: 회사 제시

3.3.2 타인자본

본 건 프로젝트의 타인자본 조달 내역은 다음과 같음

[표52] 타인자본 조달 내역

구분	약정금액	조달금액	인출	상환
PF Tr.A(수시)	1,230,000 백만원	1,223,242 백만원	물류센터 착공 시	물류센터 준공 이후
PF Tr.B(일시)	100,000 백만원	100,000 백만원	(2025년 2월)	(2027년 8월)
계	1,330,000 백만원	1,323,242 백만원		

출처: 회사 제시

3.4 투자비 및 재원조달 스케줄

본 건 프로젝트의 연차별 투자비 및 재원조달 스케줄은 다음과 같음

[표53] 투자비 및 재원조달 스케줄

구분	합계	착공 예정	1년차	2년차	3년차
			2025년2월~ 2026년1월	2026년2월~ 2027년1월	2026년2월~ 2027년8월
건축공사비	1,441,193	3,755	607,436	446,738	383,264
투자비 소계	1,441,193	3,755	607,436	446,738	383,264
PFV 자본금	5,000	5,000	-	-	-
PF Tr.A	1,223,242	-	506,190	446,738	270,313
PF Tr.B	100,000	-	100,000	-	-
재원조달 소계	1,328,242	5,000	606,190	446,738	270,313
물류센터매각대금으로 충당 ^(주1)	112,951				112,951

출처: - Analysis

(주 1) 시행사는 준공 이후 물류센터 매각하여 사업비 일부는 물류센터 매각대금으로 충당 할 예정임

3.5 운영 가정

3.5.1 운영수익 가정

본 건 프로젝트의 준공 후 운영수익 가정은 다음과 같음

[표54] 운영수익 가정

구분	임대면적	월 임대료 ^(주1)	월 관리비 ^(주2)	월 임대수입	월 관리비 수입	연 수입금액 (계)
상온창고	108,928 평	36,000 원/평	2,500 원/평	3,921 백만원	272 백만원	50,325 백만원
A 동	44,486 평	36,000 원/평	2,500 원/평	1,602 백만원	111 백만원	20,553 백만원
B 동	49,107 평	36,000 원/평	2,500 원/평	1,768 백만원	123 백만원	22,687 백만원
C 동	15,335 평	36,000 원/평	2,500 원/평	552 백만원	38 백만원	7,085 백만원
저온창고	46,683 평	60,000 원/평	3,500 원/평	2,801 백만원	163 백만원	35,573 백만원
A 동	19,066 평	60,000 원/평	3,500 원/평	1,144 백만원	67 백만원	14,528 백만원
B 동	21,046 평	60,000 원/평	3,500 원/평	1,263 백만원	74 백만원	16,037 백만원
C 동	6,572 평	60,000 원/평	3,500 원/평	394 백만원	23 백만원	5,008 백만원
지원시설	4,926 평	20,000 원/평	3,500 원/평	99 백만원	17 백만원	1,389 백만원
계	160,537 평			6,821 백만원	453 백만원	87,287 백만원

출처: - Analysis

(주 1) 2022년 기준 상온창고 임대료 36,000 원, 저온창고 임대료 60,000 원 및 연도별 상승률 2.0% 적용

(주 2) 표 22 및 표 25 비교사례 관리비 참고

3.5.2 운영비용 가정

본 건 프로젝트의 준공 후 운영비용 가정은 다음과 같음

[표55] 운영비용 가정(운영 1년차 기준)

구분	금액(연)	비고
PM 용역비	736 백만원	월 300 원/평
FM 용역비	2,452 백만원	월 1,000 원/평
수선관리비	1,226 백만원	월 500 원/평
보험료	2,452 백만원	월 1,000 원/평
토지분재산세	774 백만원	(주 1)
종합부동산세	790 백만원	(주 1)
건물분재산세	2,586 백만원	표 42 참조
간주임대료 부가세	129 백만원	관계법령에 따라 산출 (주 2)
계	11,145 백만원	

출처: - Analysis

(주 1) 기준시가: 인근 경쟁자산 평균 공시지가 및 지가상승률 적용(2021년 기준 290,000 원/m², 6.40%)

(주 2) 임대보증금 68,209 백만원 가정 (안정화 임대율 기준 월임대료 10개월분)

[표56] 운영기간 건물분 재산세 (운영 1년차 기준)

구분	내역	비고
건축물 시가표준액	530,935 백만원	(주 1)
과세표준	371,653 백만원	시가표준액 X 공정시장가액비율(70%)
건물분 재산세 (A)	951 백만원	과세표준 X 0.25%
재산세 도시지역분 (B)	532 백만원	과세표준 X 0.14%
지역자원시설세 (C)	913 백만원	과세표준에 다단계 누진세율(최저구간 0.4% ~ 최고구간(64 백만원 초과) 0.12%) 적용 및 창고에 대한 2배 증과
지방교육세 (D)	190 백만원	건물분 재산세 X 20%
계	2,586 백만원	= A+B+C+D

출처: - Analysis

(주 1) 신축가격기준액 740 천원/m² 및 상승률 2.3% 및 구조지수 1.15(철골철근콘크리트), 용도지수 0.88(저온 105, 상온 80, 지원시설 100), 위치지수 0.96(준공년도 공시지가 395 천원), 잔가율 0.018(l 그룹) 적용

3.5.3 기타 운영 가정

[표57] 기타 운영 가정

구분	내역	비고
임대율	1년차 62.5%	운영시작시점 50%,
	2년차 80.0%	1년차 말 75%, 2년차 말 85%,
	3년차 91.2%	3년차 말 이후 100.0%
	4년차 이후 100.0%	(안정화 임대율) 도달

출처: - Analysis

3.5.4 운영기간 추정 NOI

본 건 프로젝트의 운영 가정 시 추정 NOI는 다음과 같음

[표58] 운영기간 추정 NOI

구분	계	운영 1년차	운영 2년차	운영 3년차	운영 4년차	운영 5년차	(단위: 백만원)
운영수익	417,199	57,243	74,736	86,904	97,195	101,121	
임대수입	391,485	53,715	70,130	81,547	91,204	94,889	
관리비수입	25,714	3,528	4,606	5,356	5,991	6,233	
운영비용	58,705	11,145	11,404	11,672	11,950	12,535	
PM 용역비	3,844	736	750	765	781	812	
FM 용역비	12,814	2,452	2,501	2,551	2,602	2,707	
수선관리비	6,407	1,226	1,251	1,276	1,301	1,354	
보험료	12,814	2,452	2,501	2,551	2,602	2,707	
토지분재산세	4,463	774	824	877	933	1,056	
종합부동산세	4,637	790	847	909	974	1,117	
건물분재산세	13,051	2,586	2,598	2,609	2,620	2,638	
간주임대료부가세	674	129	131	134	137	142	
NOI	358,494	46,098	63,332	75,231	85,245	88,587	

출처: - Analysis

3.6 재무 분석 결론

상기 가정사항을 바탕으로 본 건 프로젝트의 준공시 가치 및 PF 대출의 원리금 상환 가능성을 검토함

3.6.1 추정 준공시 가치

[표59] 준공시 가치

구분	안정화 NOI ^(주 1)	Cap. Rate ^(주 2)	준공시 가치	연면적	평당가
상온창고	45,279 백만원	4.60%	984,329 백만원	130,182 평	7.56 백만원/평
저온창고	34,111 백만원	4.60%	741,535 백만원	55,792 평	13.29 백만원/평
지원시설	1,054 백만원	4.60%	22,923 백만원	8,645 평	2.65 백만원/평
계	80,444 백만원	4.60%	1,748,787 백만원	194,618 평	8.99 백만원/평

출처: - Analysis

(주 1) 안정화 임대율(100.0%) 적용 시 1년차 NOI 적용

(주 2) 시장 거래사례 및 최근의 Cap rate 하향 trend 반영 (보고서 p.65 참조)

3.6.2 추정 LTC,LTV

[표60] LTC·LTV

PF 조달액	총투자비	준공후가치	LTC	LTV
1,323,242 백만원	1,441,193 백만원	1,748,787 백만원	91.8%	75.7%

출처: - Analysis

3.6.3 추정 DSCR

[표61] DSCR

구분	누적	운영 1년차	운영 2년차	운영 3년차	운영 4년차	운영 5년차
NOI	358,494 백만원	46,098 백만원	63,332 백만원	75,231 백만원	85,245 백만원	88,587 백만원
이자비용 ^(주 1)	137,277 백만원	27,455 백만원				
DSCR	2.61	1.68	2.31	2.74	3.10	3.23

출처: - Analysis

(주 1) 이자비용: 담보대출금 1,049,272 백만원(추정준공가치의 60%) 및 3.5% 이자를 적용

3.7 민감도 분석

3.7.1 Cap Rate 변동에 따른 준공시 가치 민감도 및 PF 상환가능성

Cap Rate 변동에 따른 준공시 가치 및 그에 따른 PF 상환가능성을 검토함.

Cap Rate	4.40%	4.50%	4.60%	4.70%	4.80%	(단위: 백만원)
준공시 가치	1,828,277	1,787,649	1,748,787	1,711,579	1,675,921	
상환대상 PF 금액	1,323,242	1,323,242	1,323,242	1,323,242	1,323,242	
LTV	72.4%	74.0%	75.7%	77.3%	79.0%	

3.7.2 임대율 변동에 따른 준공시 가치 민감도 및 PF 상환가능성

안정화 임대율 변동에 따른 준공시 가치 및 그에 따른 PF 상환가능성을 검토함.

안정화 임대율	100.00%	97.50%	95.00%	92.50%	90.00%	(단위: 백만원)
준공시 가치	1,748,787	1,699,080	1,649,374	1,599,667	1,549,961	
상환대상 PF 금액	1,323,242	1,323,242	1,323,242	1,323,242	1,323,242	
LTV	75.7%	77.9%	80.2%	82.7%	85.4%	

3.7.3 임대율 변동에 따른 DSCR 변동

임대율 변동에 따른 DSCR 변동을 검토함.

안정화 임대율	100.00%	97.50%	95.00%	92.50%	90.00%
운영 1년차	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68
운영 2년차	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31
운영 3년차	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74
운영 4년차	3.10	3.02	2.93	2.84	2.75
운영 5년차	3.23	3.13	3.04	2.95	2.86
누적 DSCR	2.61	2.58	2.54	2.50	2.47

3.8 건축공사 현금흐름표

[표62] 공사기간 현금흐름표

구분	계	차입+0M	차입+6M	차입+12M	차입+18M	차입+24M	차입+30M	차입+37M
		252월~25.7월	258월~26.1월	262월~26.7월	268월~27.1월	272월~27.7월	278월~28.2월	
영업활동현금흐름	307,594	(3,755)	(433,876)	(173,560)	(213,636)	(233,102)	(184,602)	1,550,124
Cash In	1,748,787	-	-	-	-	-	-	1,748,787
물류센터 매각대금	1,748,787	-	-	-	-	-	-	1,748,787
Cash Out	1,441,193	3,755	433,876	173,560	213,636	233,102	184,602	198,662
토지매입비	321,357	3,000	318,357	-	-	-	-	-
직접공사비	823,955	-	52,012	148,124	183,570	194,575	142,769	102,904
간접공사비	28,215	755	8,994	2,713	3,270	3,405	2,770	6,309
제세금	44,252	-	5,300	1,279	-	1,368	-	36,305
기타비용	69,785	-	21,204	5,217	5,217	5,217	5,217	27,713
금융비용	153,629	-	28,008	16,227	21,579	28,537	33,846	25,431
투자활동현금흐름 ^(주1)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash In	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Out	-	-	-	-	-	-	-	-
재무활동현금흐름	-	5,000	432,630	173,560	213,636	233,102	184,602	(1,242,530)
Cash In	1,328,242	5,000	432,630	173,560	213,636	233,102	184,602	85,711
자기자본	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
PF 차입금 TrA	100,000	-	100,000	-	-	-	-	-
PF 차입금 TrB	1,223,242	-	332,630	173,560	213,636	233,102	184,602	85,711
Cash Out	1,328,242	-	-	-	-	-	-	1,328,242
자기자본	5,000	-	-	-	-	-	-	5,000
PF 차입금 TrA	100,000	-	-	-	-	-	-	100,000
PF 차입금 TrB	1,223,242	-	-	-	-	-	-	1,223,242
현금 증감	307,594	1,245	(1,245)	-	-	-	-	307,594
기초 현금	-	-	1,245	0	0	0	0	307,594
기말 현금	307,594	1,245	0	0	0	0	0	307,594

출처: - Analysis

(주 1) 자산 건설 및 매각 현금흐름은 영업활동으로 분류함