

**홍대입구역 KT임대주택 개발사업**  
**브릿지론 단기 후순위 대출**  
**Information Memorandum**

2023. 11.

---

## 1. Executive Summary

- ✓ 본 건은 서울시 마포구 서교동 371-10 번지 일원에 연면적 8,617 평 규모(지하 7 층~지상 20 층)의 기업형임대주택 개발사업을 위한 **브릿지대출 후순위 [50]억원을 대출기간 약 2 개월 조건으로 조달** 예정임
- ✓ 본 건 개발사업 토지 중 371-10 번지 토지매매대금 지출을 위해 '22 년 6 월 중 695 억원 브릿지대출('23.12 월 만기)을 기실행하였으며, 371-10 필지 매입 및 소유권 이전을 완료하였음
- ✓ 추가로 371-12 및 371-19 번지 토지 잔금 지연합의금 지급을 위해 '23 년 6 월 중 30 억원의 브릿지대출 후순위('23.11 월 만기)를 조달하였음
- ✓ 기존 브릿지대출 후순위(대출금 30 억원) 상환 및 토지 잔금 지연이자 지급 등을 위해 조달 예정인 본 건 대출은 371-10 번지에 대해 2 순위 근저당권 설정으로 대출금에 대한 담보권 제공 예정
  - 선순위 대출 695 억원의 경우 371-10 번지의 1 순위 근저당권 보유
  - 토지 감정가(1,496.18 억원) 기준 **LTV [49.79]%** 수준임
- ✓ 본 건은 **KT Estate 및 과학기술인공제회가 560 억원을 출자**(PF 대출금 조달 전 160 억원 추가 출자 예정)하여 시행하는 사업으로 1) 우량한 Sponsor 의 에쿼티 출자 및 준공 후 보유·운용 예정인 점, 2) 홍대권역 핵심 위치에 공급되는 최초의 프리미엄 기업형 임대주택으로 높은 임대수요가 예상되는 점 등을 고려할 때, PF 대출을 통해 대출금 회수에 무리 없을 것으로 판단됨.

[대출 개요]

구 분	내 용
대출명	홍대입구 KT 임대주택 개발사업 추가 브릿지론
차주	마스틴제 167 호홍대임대주택일반사모부동산투자회사
시공사	진흥기업(주) 및 효성중공업(주)(신용등급 A0) 공동시공 및 중첩적 책임준공
토지 감정평가액	2,069.90억원 ('23년 9월 기준 / 나라감정평가법인 / 건물 미포함) - 371-10번지(본 건 담보) : 1,496.18억원 - 371-12 & 371-19번지 : 573.72억원

금융조건

구 분	내 용					
대출금액 및 금리	구분	대출금액	금리	취급수수료	All-in	LTV <sup>주 1)</sup>
	후순위	[50]억원	[9.0]%	[T.B.D]%	[T.B.D]%	[49.79]%
	주 1) 371-10 번지 토지감정평가액 1,496.18 억원 기준 ( '22.06 월 브릿지대출 선순위 695 억원 포함)					
근저당권 설정	구분		371-10 번지	대출액	LTV	
	기대출	선순위	1 순위	695.0 억원	46.45%	
	본 건	후순위	2 순위	[50.0]억원	[49.79]%	
기표예정일	2023 년 11 월					
대출만기일	기표일로부터 2 개월 / 단, 차주와의 협의를 통해 2 개월 연장 가능					
이자지급	매월 후취					
상환방식	만기일시상환					
조기상환 수수료	조기상환수수료 없음					
연체이자율	약정금리 + 가산금리 [3.0]% (대부업법 시행령에 따른 연체이자율 규정에 따름)					

자금용도	(단위 : 백만원)				
	조달		지출		
	구분	금액	구분	금액	비고
	Equity	56,000	토지매입비	122,357	토지 취득 관련 비용 포함
	기대출(1 차)	69,500	금융비용	4,405	-
	기대출(2 차)	3,000	운영비 등	743	-
	기대출(3, 4 차)	1,000	예비비	1,495	-
	소계	129,000	소계	129,000	-
	본 건 대출	5,000	기대출(2 차)	3,000	상환
			371-12 번지 지연이자	326.3	2 개월
			BL 선순위 이자	503.4	2 개월
			본건(BL 후순위) 이자	150.0	2 개월
			본건(BL 후순위) 수수료	175.0	-
			기대출(2 차) 연장비용	300.3	부가세 포함
			예비비(등기, 법률 등)	545.0	-
	소계	5,000	소계	5,000	-

구조도	<pre> graph TD     SI[시공사 진흥기업&amp; 효성중공업] &lt;--&gt; 도급계약 및 책임준공  CJ[차주 마스텐제167호 홍대입대주택 일반사모부동산 투자회사]     CJ &lt;--&gt; 부동산매매계약 (소유권이전완료)  MD[매도인 371-10번지 (메리골드호텔)]     CJ &lt;--&gt; 투자 및 배당  ZZ[자기자본 [우선주 450억원] 마스텐임대주택 블라인드펀드 (과기공, KT Estate) [보통주 110억원] KT Estate]     CJ &lt;--&gt; 대출 실행  BL[브릿지대출 기대출(1차) 695억원 후순위(본 건) 50억원]     BL --&gt; 371-10번지 근저당권 제공 (1순위 / 2순위)  CJ         </pre>
주요 채권보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>371-10번지에 대한 2순위 근저당권 설정(대출약정금의 120%)</li> <li>차주 명의 계좌 근질권 설정                         <ul style="list-style-type: none"> <li>차주 명의로 개설된 대출금입금계좌에 대한 예금 근질권 설정 (질권자 : 대주 또는 대리금융기관)</li> <li>자금 집행 시, 대주 또는 대리금융기관의 동의 하에 자금 집행</li> </ul> </li> <li>사업시행권 등의 포기 및 양도                         <ul style="list-style-type: none"> <li>차주사 채무불이행사유 발생 및 사업의 정상적인 진행이 불가할 시, 차주의 사업시행권에 대한 강제 이전 또는 포기 가능</li> </ul> </li> <li>기타 대주가 합리적으로 요구하는 담보</li> </ul>
최초 인출 선행조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 사업 관련 모든 필지에 대한 매매계약서 체결 및 계약금 납부 완료</li> <li>차주 명의 대출 관련 대출금입금계좌 개설</li> <li>차주의 채무불이행 사유 및 계약에서 정하는 준수사항 위반 사유 부존재</li> <li>차주의 내부수권절차 완료</li> <li>차주 국세 및 지방세 완납증명서 제출</li> <li>법무법인이 작성한 적법한 법률의견서</li> <li>기타 대주가 합리적으로 요청하는 사항 등</li> </ul>
인출 후행조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>인출선행조건이 모두 적법하게 그 효력을 유지할 것</li> <li>근저당권 설정 등 대출금에 대한 채권보전</li> <li>기타 대주가 합리적으로 요청하는 인출 후행조건 등</li> </ul>

채무 불이행 사유	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 당연 기한이익 상실 사유                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 차주 등이 금융계약에 따라 대주에게 지급하여야 할 금액을 해당 기일에 지급하지 아니한 경우</li> <li>- 차주에게 부도사유가 발생한 경우</li> <li>- 차주가 폐업, 도피 기타의 사유로 금융계약에 따른 지급을 정지한 것으로 인정되는 경우</li> <li>- 대한민국의 관계법령 개정 등으로 인해 차주 등이 금융계약에 따른 채무를 부담하거나 이행하는 것이 위법하게 된 때</li> <li>- 여신거래기본약관상, 별다른 조치 없이 차주의 기한이익이 상실될 수 있는 사유가 발생한 경우</li> </ul> </li> <li>▪ 선택적 기한이익 상실 사유                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 차주가 금융계약에 따른 채무를 이행할 의사가 없음을 명시적으로 표명한 경우</li> <li>- 금융계약(약정사항, 대출실행 선행조건 및 후행조건을 포함하며 이에 한정되지 아니함)의 불이행이나 위반사항이 치유되지 아니하는 경우</li> <li>- 차주의 경영이나 재정상황에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 사항(우발채무, 우발손실 등 포함)이 확인되거나 또는 발생하는 경우</li> <li>- 차주가 금융계약 또는 대출실행요청서에서 확인하고 보장한 사항이 사실과 다르거나 허위인 것으로 밝혀진 경우</li> <li>- 목적물의 소유권에 관하여 분쟁이 발생한 경우</li> <li>- 담보계약에 따른 담보목적물의 전부 또는 일부에 대하여 압류, 가압류, 체납처분 등 법적 절차 관련 통지서가 접수되거나, 강제집행개시의 신청이 있거나 또는 체납처분의 착수가 있는 때로서 해당 사유가 일십오(15)영업일 내에 해소되지 아니하는 경우</li> <li>- 차주가 본 약정상의 준수사항을 포함하여 금융계약을 위반한 경우</li> <li>- 본 약정에서 달리 정한 것을 제외하고는, 대주가 금융계약에 따라 취득한 담보권이 일부라도 위법하게 되거나 그 순위 또는 효력이 유지되지 못하게 된 경우</li> <li>- 대주의 동의 없이, 금융계약이 해제 또는 해지되는 경우 또는 다른 사유로 그 효력이 상실되는 경우 또는 수정 또는 변경되는 경우 또는 차주가 금융계약상의 권리를 제3자에게 양도, 이전 기타 형태로 처분하는 경우</li> <li>- 여신거래기본약관상 기간의 경과, 차주에 대한 통지 등 별도의 요건이 부가되는 경우 차주의 기한이익이 상실될 수 있는 사유가 발생한 경우</li> <li>- 기타 대출약정서에서 정하는 사유 발생시</li> </ul> </li> </ul>
기한이익 상실의 결과	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 당연 기한이익 상실의 결과                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 차주가 대주에게 지급하여야 할 모든 채무의 기한이익을 통지 없이 상실</li> </ul> </li> <li>▪ 선택적 기한이익 상실의 결과                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대주가 차주에게 모든 대출금의 미상환원금 및 발생이자, 발생비용 및 기타 본 약정에 따른 채무 전체에 대하여 이행기가 도래하였음을 선언하는 통지를 한 경우에 한하여 위 모든 채무에 대한 기한의 이익을 상실하며, 이 경우 대주가 위 기한의 이익상실 선언(통지)을 한 날에 이행기가 도래한 것으로 봄</li> <li>- 단, 정상적으로 대출거래가 가능하다고 다수의 대주가 합리적으로 판단하여 명시적으로 차주에게 의사표시를 한 경우에는 기한의 이익 부활 가능</li> </ul> </li> </ul>

## 2. 사업 개요

구 분	내 용
사업명	홍대입구 KT 임대주택 개발사업
시행사	마스틴제 167 호홍대임대주택일반사모부동산투자회사
시공사	진흥기업(주) 및 효성중공업(주)(신용등급 A0) 공동시공
위 치	서울시 마포구 서교동 371-10 번지 일원
용도지역	근린상업지역, 마포지구단위계획구역, 특정개발진흥지구
대지면적	2,888.60 m <sup>2</sup> (873.80 평)
건축면적	1,680.06 m <sup>2</sup> (508.22 평)
연면적	28,487.24m <sup>2</sup> (8,617.4평) - 임대주택 : 20,608.17m <sup>2</sup> (6,233.97평) - 근생·판매 : 7,879.09m <sup>2</sup> (2,383.43평)
건폐율	58.16 %(법정 60%)
용적률	499.99%(법정 500% 이하)
건물규모	지하 7 층 ~ 지상 20 층 / 도시형생활주택 269 세대 및 근린생활시설
기타	개발 PM : KT Estate / 임대주택운영 : KD Living(KT Estate 100% 계열사)
준공 후 가치평가	4,205.58억원(나라감정평가법인, '23년 6월) - 도시형생활주택 : 2,724.48억원 - 상업시설 : 1,481.10억원
조감도	

예상 사업수지	(단위 : 백만원)		
	구분	금액	비고
	매출액(A+B+C)	614,309	
	매각수입(A)	448,685	임대기간 종료 후 매각 가정
	임대수입(B)	161,140	10년간 운영
	기타수입(C)	4,484	관리수익, 주차수익 등
	총 사업비(D+E)	511,407	
	건설원가(D)	348,099	
	토지비	176,724	취득세 등 토지관련비용 포함
	직접공사비	80,142	평당 930만원 적용
	간접공사비	24,730	설계비, 감리비, 인입공사비 등
	금융비용(건설)	64,979	건설기간 금융비용
	기타비용	1,524	
	운영비용(E)	163,308	
	펀드운영비	4,390	
	임대운영비	9,181	수선비용, 임대관리수수료 등
	금융비용(운영)	133,645	운영기간 금융비용
	기타비용	16,092	리모델링 투자비용 등
	사업이익	102,902	사업이익 16.75%
	※ 임대기간 종료 후 매각 가정시 사업수지		
사업진행 일정	시 기		금 액
	완 료	2021.12	토지 매매계약 체결 및 계약금 지급
		2022.06	브릿지대출 선순위 기표 및 370-10 번지 토지 잔금 지급
		2022.10	건축허가 완료
		2023.06	브릿지대출 후순위 기표
	예 정	2023.11	본건 브릿지대출 후순위 기표 및 기존 후순위 상환
		2023.12	본PF대출 및 브릿지 상환
		2024.05	착공(D+4M)
		2027.06	준공(D+42M)
		2027.09	임대운영 개시
			PF대출 상환 및 담보대출 전환(D+44M)
		2023.08	10 년 간 임대운영 후 분양전환

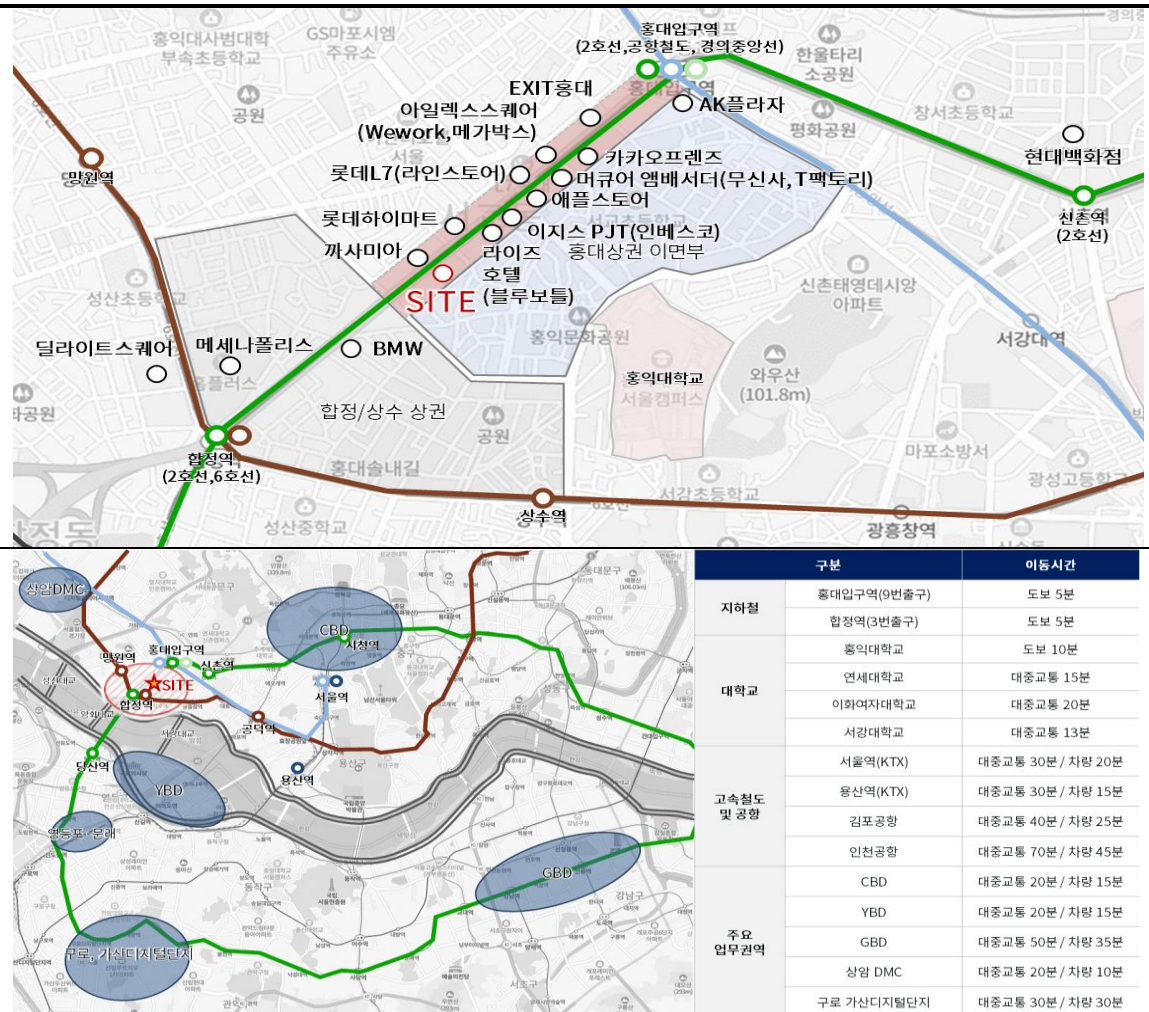
구분	용도	도시형주택 전용면적	판매시설 전용면적	근생시설 전용면적	공급면적	비고
						(층고/호실수)
20F	도시형생활주택	394.44 m <sup>2</sup>	-	-	518.33 m <sup>2</sup>	8.5m /
19F	도시형생활주택	410.13 m <sup>2</sup>	-	-	631.96 m <sup>2</sup>	18호실(Duplex)
18F	도시형생활주택	423.59 m <sup>2</sup>	-	-	641.74 m <sup>2</sup>	3.5m / 16 호실
17F	도시형생활주택	435.64 m <sup>2</sup>	-	-	654.12 m <sup>2</sup>	3.5m / 16 호실
16F	도시형생활주택	442.65 m <sup>2</sup>	-	-	660.96 m <sup>2</sup>	3.5m / 16 호실
15F	도시형생활주택	453.08 m <sup>2</sup>	-	-	671.60 m <sup>2</sup>	3.5m / 16 호실
14F	도시형생활주택	458.06 m <sup>2</sup>	-	-	678.03 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
13F	도시형생활주택	462.87 m <sup>2</sup>	-	-	682.89 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
12F	도시형생활주택	466.13 m <sup>2</sup>	-	-	686.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
11F	도시형생활주택	467.03 m <sup>2</sup>	-	-	687.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
10F	도시형생활주택	467.03 m <sup>2</sup>	-	-	687.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
9F	도시형생활주택	467.03 m <sup>2</sup>	-	-	687.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
8F	도시형생활주택	467.03 m <sup>2</sup>	-	-	687.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
7F	도시형생활주택	467.03 m <sup>2</sup>	-	-	687.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
6F	도시형생활주택	467.03 m <sup>2</sup>	-	-	687.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
5F	도시형생활주택	467.03 m <sup>2</sup>	-	-	687.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
4F	도시형생활주택	467.03 m <sup>2</sup>	-	-	687.15 m <sup>2</sup>	3.5m / 17 호실
3F	근생시설	-	-	317.36 m <sup>2</sup>	895.65 m <sup>2</sup>	4.2m / -
2F	근생시설	-	-	933.67 m <sup>2</sup>	1,275.91 m <sup>2</sup>	6.6m / -
1F	판매시설, 근생시설	-	301.15	303.41 m <sup>2</sup>	948.23 m <sup>2</sup>	4.8m / -
소계		7,682.83 m <sup>2</sup>	301.15 m <sup>2</sup>	1,554.45 m <sup>2</sup>	14,442.77 m <sup>2</sup>	269 실
B1	판매시설, 근생시설	-	711.31 m <sup>2</sup>	124.88 m <sup>2</sup>	1,861.86 m <sup>2</sup>	4.8m / 대로변 1 층
B2	근생시설	-	-	938.98 m <sup>2</sup>	2,336.72 m <sup>2</sup>	4.8m / -
B3~B7	주차장, 기계실	-	-	-	9,845.87 m <sup>2</sup>	2.1~4.2m / -
소계		-	711.31 m <sup>2</sup>	1,063.86 m <sup>2</sup>	14,044.47 m <sup>2</sup>	-
합계		7,682.83 m <sup>2</sup>	1,012.46 m <sup>2</sup>	2,618.31 m <sup>2</sup>	28,487.24 m <sup>2</sup>	-

■ 개발 예정인 자산은 지상 14,442.77㎡(4,368.9평), 지하 14,044.47㎡(4,248.5평), 총 연면적은 28,487.24㎡(8,617.4평)로 계획

■ 도시형생활주택(지상 4층 ~ 지상20층 / 269실), 근린생활시설 및 판매시설(지하2층 ~ 지상3층)로 구성



위치도



내용

- 대상자산은 지하철 4개 노선(2,6호선, 경의중앙, 공항철도) 및 광역버스 이용이 편리하여 주요 업무권역, 고속철도(서울역, 용산역) 및 공항(김포, 인천)으로 이동하기 편리한 입지에 위치
- 대상자산 주변으로 대학교 및 유명 핫플레이스가 다수 위치하고 있어 2030세대 수요를 타겟으로 하는 임차인들의 수요가 높은 지역임
- 대상자산은 CBD 및 YBD를 포함하여 상암DMC와 인접하고 있는 지역이며, 서울시내 주요 업무권역으로 접근성이 우수한 입지 조건을 갖추고 있음
- 대상자산은 홍대상권 내 양화로 전면에 위치하고 있으며, 직장인, 대학생 및 외국인 수요를 흡수할 수 있을 것으로 예상
- 양화대로는 기관투자자, 자산운용사, 대기업이 적극적인 참여에 따른 복합개발이 진행중인 가치 상승 잠재력이 높은 지역임("양화대로 개발사례" 참고)

현장사진

지적도




내용

서울시 마포구 서교동				
구분	371-10	371-12	371-19	비고
면적	614.10 평	145.29 평	114.41 평	873.80 평
이용현황	메리골드호텔	비금빌딩	나대지	-
명도	폐업완료 (철거중)	명도 및 임차인 퇴거 완료	해당 없음	-

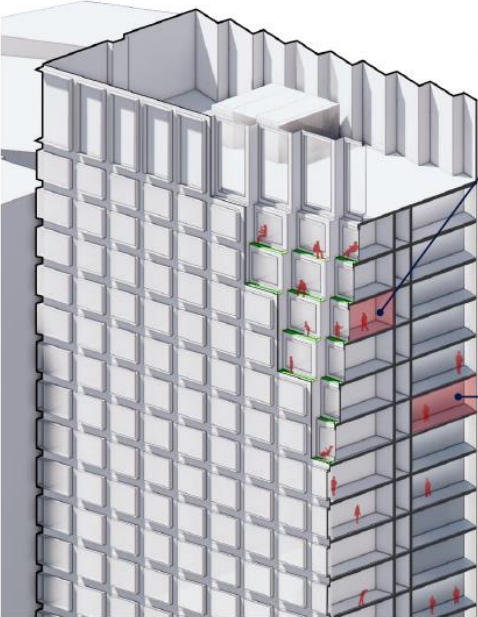




### 3. 사업계획

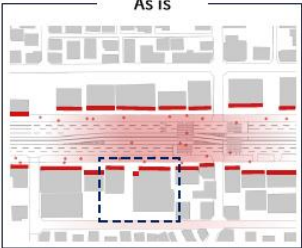
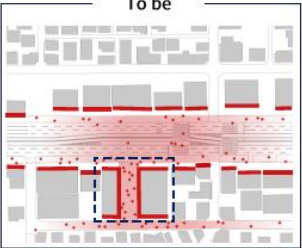
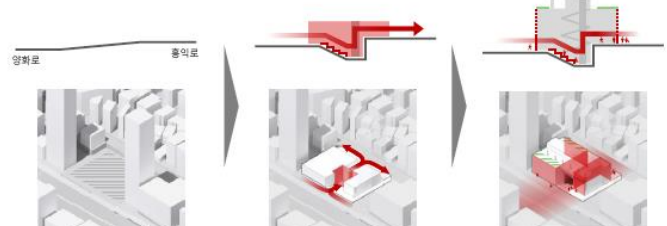
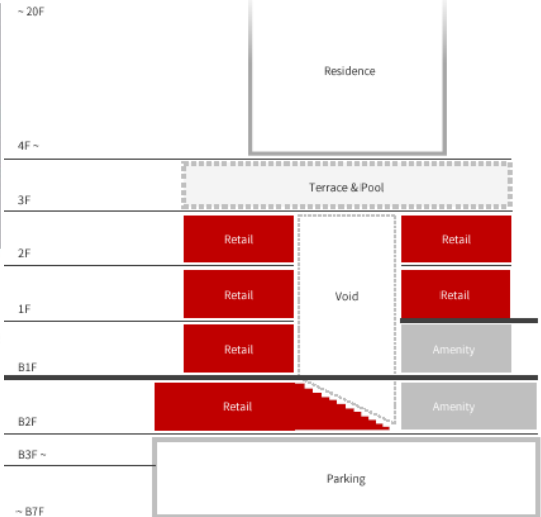
#### 1) 개발계획 - Concept











사업추진전략	
<p><b>전 객실 개방성 확보(층고, 가시성)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>상한층고 80m 활용하여 세대 층고 계획</u> - 여유로운 층고를 활용한 수납 등 특화 검토</li> <li>▪ <u>개방성 조성</u> - 주거: 건물 양면 전체세대 open view 확보 - 리테일: 복층형 층고 등 임차인에 적합한 설계 계획</li> </ul>	
<p><b>리테일 특화(입면, Flagship 유치)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>상권확장 및 활성화, 대형매장 유치 (복수층 사용)</u> - 양화대로 중앙버스정류장 앞 위치로 가시성 우수</li> <li>▪ <u>전/후면 현황 차이로 2개층 모두 Ground Level 접근</u> - 유입동선별 외부공간 계획과 연계한 리테일 배치 및 구획으로 임대료 상향 유도</li> </ul>	
<p><b>공공보행통로 활용(가로 활성화)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>공공보행통로 중심의 리테일 동선계획으로 주거동선 혼잡도 예방</u> - 리테일 볼륨에 의한 주거인의 환경악화 최소화</li> <li>▪ <u>부지 내 공공공간 활용성 극대화</u> - 휴게공간 등 오픈스페이스 제공으로 리테일 매장과 연계</li> </ul>	

## 2) 개발계획 - 주거 Unit Layout

Unit Layout 구성 및 특징	
	<p><b>1 Room Type</b></p>  <p>-Basic Plan: 전면 양화로 CITY VIEW 확보 -Balcony Plan: 발코니 특화 유닛 활용</p>
	<p><b>2 Room Type</b></p>  <p>-Basic Plan: 장기거주에 맞춰 투룸 구성 -Balcony Plan: 별도 개인 라운지 조성</p>

## 3) 개발계획 - Retail Plan

동선계획	
<p><b>As is</b></p> 	<p><b>To be</b></p> 
<p>[ Section &amp; Mass Plan ]</p> 	
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 리테일 시설 활성화를 위하여 대로변과 이면도로의 단절된 동선을 개선하는 Mass Design 및 연결부위 특화설계로 유동인구의 흡수가 기대됨</li> <li>- 지하 2층 ~ 지상 2층은 리테일 이용객들을 위한 공간으로 계획, 3층은 거주민을 위한 고급 Private Amenity 시설을 배치 계획중</li> </ul>	

입선계획	
	<p><b>Color Glass</b></p> <p>- 양화로 방면 color glass 를 활용, 트렌디함 조성</p>   
	<p><b>미디어 월</b></p> <p>- 건물 void 공간에 media wall 설치로 시선 확보</p>   
	<p><b>에스컬레이터</b></p> <p>- 편리한 층간이동 및 instagrammable 한 공간 계획</p>   
<p>- 자산 중앙에 미디어 월 및 에스컬레이터를 설치, 인근 상업시설과 차별화된 입면 디자인으로 설계하여 instagrammable 한 리테일 랜드마크로 만들 계획임</p>	

MD구성전략				
	층수	이미지	구성 전략	세부업종
	2F		<p>'Trendy F&amp;B 서비스'</p> <p>Hot Brand 유치로 방문객 집객 및 생활형 MD 배치로 주거시설과 시너지 효과</p>	<p>예시) 유용육 바비큐연구소, 카덴, Spa, Nail</p>
	1F		<p>'Retail &amp; Unique F&amp;B'</p> <p>복층 매장 구성으로 1F 으로의 접근성 확대 및 상권 내 부재한 F&amp;B 배치</p>	<p>예시) 네기 다이닝, 고든램지버거, 보마켓, 피그인더가든</p>
	B1F		<p>'Flagship Store'</p> <p>양화로 대로변에서 접근 가능한 플래그십 스토어</p>	<p>예시) 현대자동차, 폴스타, 삼성, 테슬라</p>
	B2F		<p>'Play Lounge'</p> <p>입주민 및 인근 대학생들 고려한 목적형 높은 MD 배치로 부족한 접근성 보완</p>	<p>예시) 고급 스크린 골프시설, 스포츠몬스터</p>

- 홍대 상권에 다수 분포되어 있는 기존 fashion 및 retail 매장과 차별성을 두기 위해 오프라인에서 브랜드 경험할 수 있는 차별화된 플래그쉽 위주로 기획 예정
- F&B 는 단순한 식음 공간이 아닌 공간 및 인테리어 체험으로 SNS 인지도 등 경험할 수 있는 다양한 요소를 기획

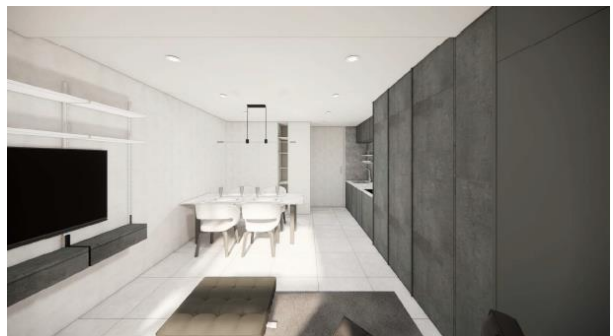
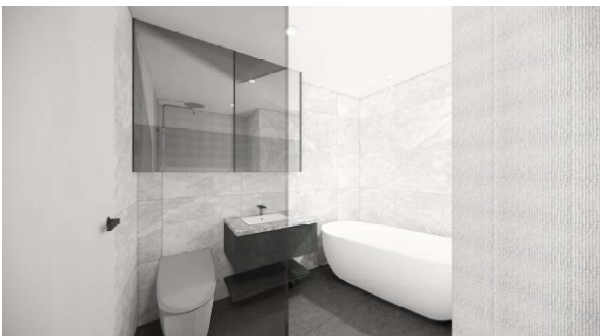


4) 조감도

부대시설 및 공용부



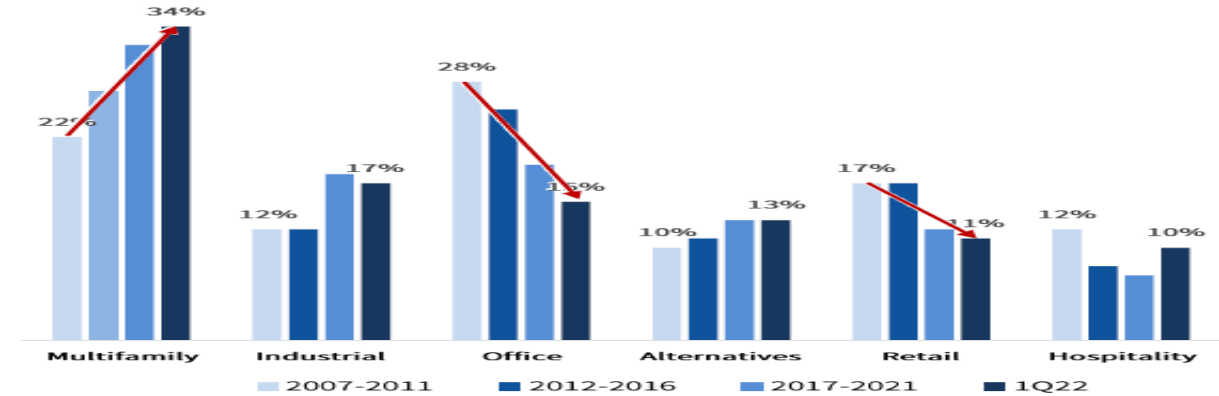
임대주택 실내



## 4. 임대주택 경쟁력 분석

### 1) 선진국 임대주택 시장

[자산군별 투자비중 변화(미국)]



출처 : Newmark-capital markets report(미국 전체 기준)

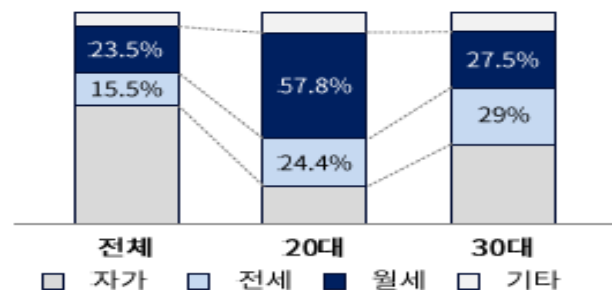
- 멀티패밀리(임대주택)는 임대료의 하방경직성이 존재하여 경기침체 등에 따른 가치하락폭이 다른 상업용 부동산 대비 낮은 편임
- 멀티패밀리는 미국 등 선진국 부동산 투자시장에서 안전자산으로 여겨지며, 높은 선호도를 보임.
- 임대주택은 선진국 자본의 투자 최선호 자산으로 투자비중이 지속적으로 높아지고 있으며, 오피스, 리테일 및 호텔 자산과는 상반된 모습을 나타냄.
- 미국 등 선진국 부동산시장에서 멀티패밀리 cap rate 은 오피스 대비 150bp 낮은 것으로 조사되며, 이는 타 상업용 부동산 대비 멀티패밀리의 안정성을 반증함

### 2) 임대형 주거상품 수요(국내)

[서울시 연령대별 1인가구 현황, 2020]



[1인가구 주거 형태, 2020]



- 국토교통부 및 통계청 자료에 따르면 전용 60m<sup>2</sup>(18 평) 이하 전·월세 거래 중 월세 거래는 50%를 돌파하였으며, **1인 가구 비중은 2005년 20% → 2022년 33%로 상승하였고 2050년 40%까지 증가할 것으로 전망함.**
- 서울시 1인 가구 중 20-30대는 48%를 차지하고, 전세 및 월세가 대다수를 차지하고 있어 KT Estate, SK D&D, 롯데 및 Fastfive 등 기업의 임대주택 시장 진출이 계속되고 있음.

### 3) 임대주택 비교

(1 세대) 일반 임대주택	(2 세대) 기업형 임대주택
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 분양형 물건 위주로 개인이 임대를 주는 상품으로 임대인의 성향에 따라 관리수준 상이</li> <li>● 보안시스템, 커뮤니티 시설 등 입주면 편의시설이 전무하거나 상태 열악함</li> <li>● 중소형 시공사 위주 사업으로 내구성, 마감 등 품질 열위</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● KT, 롯데, 신영 등 기업 주도적 개발/운영하는 민간 임대주택으로 일원화된 시스템 도입</li> <li>● 자산의 Spec 및 공간 구성은 기존 분양형 임대주택과 유사한 수준</li> <li>● 커뮤니티 시설 및 생활서비스 등 제한적인 범위 내에서 제공</li> </ul>
본 건 - (3 세대) Premium 기업형 임대주택	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● SK D&amp;D의 Episode를 시작으로 고급스러운 인테리어와 다양한 커뮤니티 시설 그리고 체계적으로 운영되는 주거서비스를 제공하는 Premium 기업형 임대주택 시장이 성장 중임</li> <li>● Premium 기업형 임대주택의 특징                         <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 높은 수준의 인테리어, 우수한 시공 품질과 다양한 커뮤니티 시설 및 프로그램 제공(헬스장, 수영장, 루프탑 및 파티룸 등)                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 담당 매니저를 통한 다양한 프로그램 기획 등을 통한 커뮤니티 그룹을 형성</li> </ul> </li> <li>2) 1인 가구가 선호하는 주거 서비스를 제공하여 생활 속 불편함 해결                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 편의성: 룸 클리닝, 세탁 대행, 창고 구독서비스 및 택배수령 등 서비스 제공</li> <li>- 보안: 일반 임대주택 대비 한층 뛰어난 보안 제공 (커뮤니티 매니저들 상주로 보안 체크)</li> </ul> </li> <li>3) 규모의 경제                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 동일 브랜드의 다수 개발로 규모의 경제 실현 및 낮은 단가에 높은 서비스 제공가능</li> <li>- 모바일 앱 등을 통한 편의성 증진 및 다양한 기능 제공 가능</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul>	








#### 4) 기업형 임대주택 공급 사례



- 임대형 주거상품에 대한 수요가 지속적으로 높아짐에 따라 KT Estate, SK D&D, 롯데 및 FASTFIVE 등 기업의 임대주택 시장으로 진출이 계속되고 있음
- 기업형 임대주택은 커뮤니티시설 특화, 주거 서비스 및 전유부 특화 등을 바탕으로 지역 소재 일반 임대주택에 비해 전용면적 기준 +21%~100% 이상 높은 임대료를 받고 있음
- Episode 신촌 396 의 경우 다양한 평형 구성 및 각종 서비스 제공으로 주변 시세 대비 높은 임대료를 책정하였음에도 불구하고 성공적으로 운영중이며, Episode 신촌 2 를 추가 개발 진행중임

## 5) 임차 Target 수요층

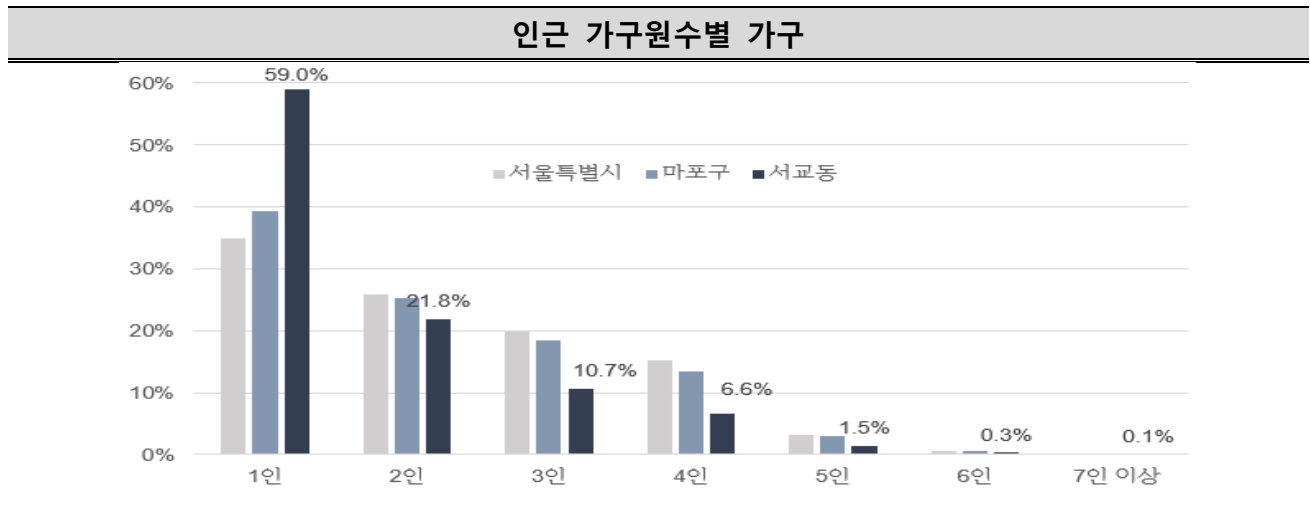
본 자산 핵심 배후수요	
<p>1) Young &amp; Rich : 구매력 있는 2545세대</p> 	<p>- 20 대부터 40 대까지 개인/법인사업자로 인근 요식업, 패션사업 CEO 및 프리랜서들로 공용공간에서 업무, 미팅 등이 가능하며 임대료를 비용 처리할 수 있는 장점이 있음. 신촌 에피소드의 주 임차인 비율을 차지하는 배후수요로 주 타겟층임.</p>
<p>2) 외국인 유학생 및 대학/대학원생</p> 	<p>- 국내 외국인 유학생 수는 20 만명을 도달하였고 본 건 권역의 유학생은 약 9 천명 수준이며, 이 중 고소득 자산가의 자녀들이 주 타겟층임. 신촌 에피소드 오픈시점 유학생이 임차인의 50% 수준인 것으로 조사되어 배후수요가 풍부한 것으로 예상됨.</p>
<p>3) 고소득 전문직종</p> 	<p>- 주로 30~40 대로 고소득의 전문직종자로 높은 근로소득을 바탕으로 양질의 주거서비스에 따른 높은 임대료에 대한 저항이 적은 계층임. 빌트인 유닛, 커뮤니티 시설 등 업무 이외에 시간적 투자를 최소화할 수 있는 환경에 대한 배후수요 존재함.</p>

## 인근 사업체 종사자 현황

구분	사업체 수	비율	종사자 수	비율
도매 및 소매업	3,107	20.9%	14,338	13.9%
교육 서비스업	714	4.8%	14,259	13.8%
숙박 및 음식점업	3,133	21.1%	12,019	11.6%
서비스업	425	2.9%	10,185	9.9%
기타	7,479	50.3%	52,418	50.8%
<b>합계</b>	<b>14,858</b>	<b>100.0%</b>	<b>103,219</b>	<b>100.0%</b>

## 인근 인구수 및 대학 배후수요

구분	인구	세대수	구분	재학생	유학생
서교동	26,549	13,887	홍익대	13,764	1,668
합정동	17,649	8,280	서강대	9,936	1,941
연남동	15,899	7,948	연세대	26,353	4,084
서강동	25,600	10,845	이화여대	19,083	1,353
<b>합계</b>	<b>85,697</b>	<b>40,960</b>	<b>합계</b>	<b>69,136</b>	<b>9,046</b>

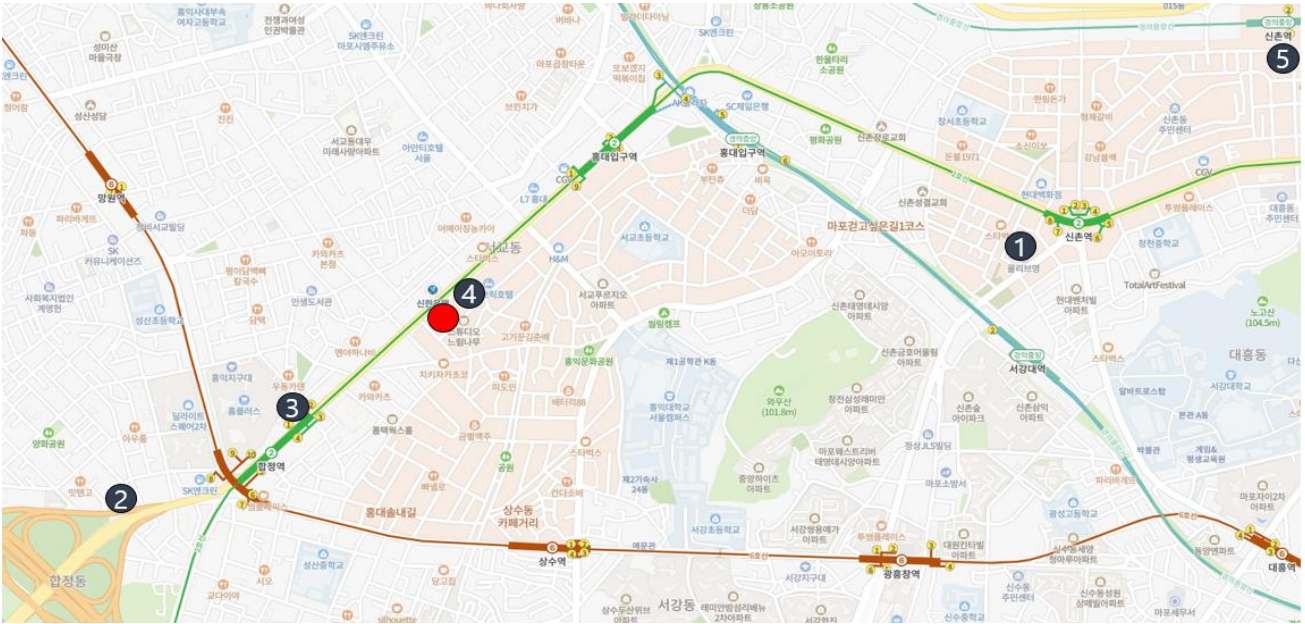


출처: 마스틴투자운용, 한국교육개발원(외국학생 현황), 마포구 통계연보

- 서교동/합정동 인근은 약 8 만 5 천여 명의 인구가 주거하고 있으며, 본 건 자산의 주 타겟인 1 인가구는 60%에 가까움. 배후수요 대비 경쟁자산이 드물어 경쟁력 있는 상품으로 평가됨.
- 인근 사업체는 1 만 5 천개에 달하며, 연남/홍대/합정 상권의 경우 젊은 CEO 들이 주로 운영하는 식당, 카페, 바 등의 요식업체, 패션관련 사업체 및 서비스업 등이 40% 이상을 차지함.
- 주변 4 개의 학교가 위치하며 총 재학생수는 7 만, 유학생은 9 천명에 육박함. 인근 신촌 에피소드 오픈 시점 약 50% (약 170 세대)가 유학생 위주 고소득층 자녀들이 임차했던 것으로 조사됨.
- 편리한 접근성으로 인근 대학병원 및 개인병원 종사자, CBD 에 위치한 법무관련 종사자 및 YBD/CBD 의 금융관련 종사자 등 고소득 전문직 종사자들에 대한 배후수요 존재함.

6) 인근 임대료 비교

[단위: 평, 만원]



구분	본건	1	2	3	4	5
		Episode 신촌	스퀘어리버뷰 합정	MJ 더퍼스트 마포한강	MJ 더퍼스트 홍대	신촌아리움 I
타입	도생	오피스텔	오피스텔	오피스텔	도생/오피스텔	오피스텔
위치	서교동 371-10	노고산동 57-50	합정동 382-20	서교동 393-1	서교동 371-7	대현동 110-4
본건과 거리	-	1.3km	1.1km	0.5km	0.1km	2.1km
준공일	2027.04(E)	2021.11	2021.12	2019.09	2022.01	2022.01
세대수	269	352	144	105	66	132
주요타입	전용 7.1 ~ 13.5	전용 8.7 ~ 13.9	전용 5.7 ~ 8.7	전용 5.7	전용 5.7	전용 5.0
전유부 시설	빌트인가구	빌트인가구, 전체 다락	기본빌트인	기본빌트인	기본빌트인	기본빌트인
부대시설	야외수영장, 스크린골프, 등	커뮤니티, 피트니스	x	x	x	x
보증금	3,000	1,000 ~ 3,000	1,000 ~ 50,000	1,000	1,000	1,000
임대료	221 ~ 390	190 ~ 389	140 ~ 208 <sup>1)</sup>	126	93 ~ 120	130 ~ 140
<b>평당 임대료 (실사용면적/평<sup>2)</sup>)</b>	<b>22.3 ~ 23.0 (2027년 기준)</b>	<b>20.1 ~ 32.5</b>	<b>19.3 ~ 24.5</b>	<b>22.0</b>	<b>16.4 ~ 22.9<sup>3)</sup></b>	<b>25.9 ~ 27.8</b>
평당 임대료 (만원/전용평)	28.4 ~ 29.2	20.1 ~ 32.5	19.3 ~ 24.5	22.0	16.4 ~ 22.9	25.9 ~ 27.8
비고	KT Estate	SK D&D	구분소유 (전문위탁운영 X)			

출처: 국토교통부 실거래가, KT Estates

1) 전세계약 4~5 억 월세환산 5% 적용

2) 본 건은 전 세대 발코니 서비스 면적 제공 (1.9 평 ~ 3.8 평), 서비스 면적 포함 기준 실사용 면적은 9.1 평 ~ 17.2 평

3) 도생 임대료 기준, 오피스텔 비포함

- 본 건 자산은 양화대로에 위치하여 인근 타 임대주택 대비 입지가 우월한 것으로 판단되며 전면 양화로 city view 확보, 발코니 특화 유닛, 플래그쉽 리테일, 넓은 부지를 이용한 실외 수영장 등을 보유하여 경쟁력이 뛰어남.

- 홍대권역 내 2016 년 이후 공급된 도시형생활주택/오피스텔 비교 결과 전문적인 관리 서비스를 제공하는 기업형 임대주택은 신촌 Episode 가 유일한 것으로 파악됨.

- 비교 사례들의 전용평당 월 임대료는 16~32 만원 수준으로, 본 건의 우월한 입지와 경쟁력 및 준공시점(2027 년)까지의 물가상승률을 고려하였을 때, 전용평당 28~29 만원(실사용면적 기준 평당 22~23 만원)은 충분히 도달 가능한 수준으로 보여짐.

## 6) Episode vs 본 건 자산 비교

구분	본건	Episode 신촌
타입	도시형생활주택	오피스텔
위치	마포구 서교동 371-10	마포구 노고산동 57-50
준공일	2027.04(E)	2021.11
세대수	269 세대	352 세대
주요타입(평)	전용 7.1 ~ 13.5 (실사용 9.3 ~ 16.8)	전용 8.7 ~ 13.9
세대 특성	전 유닛 발코니(확장 가능)	전 유닛 다락형 복층구조
부대시설	커뮤니티, 피트니스, 야외수영장, 스크린골프연습장 등	커뮤니티, 피트니스, 클라이밍
보증금(만원)	3,000	1,000 ~ 3,000
임대료(만원)	221 ~ 390 (2027 년 기준)	190 ~ 389(2023 년 기준)
임대료(만원/실사용평)	22.3 ~ 23.0 (전용 28.4 ~ 29.2) (2027 년 기준)	20.1 ~ 32.5 (2023 년 기준)
비고	세대 층고 3.5m ~ 5.0m	임대율 95.2% ('23.04)

출처: KT Estate

- 본 건 자산은 양화대로에 위치하여 인근 타 임대주택 대비 입지가 우월한 것으로 판단되며, 전면 양화로 city view, 발코니 특화 유닛, 플래그쉽 리테일, 수영장 등 하이엔드 커뮤니티 시설 및 전문적인 운영 관리 시스템(KT Estate)을 제공함.

- 본 건 자산과 직접 경쟁자산인 Episode 의 경우 세대당 월 190 ~ 390 만원 수준으로 본 건의 우월한 입지, 부대시설 등의 경쟁력과 준공시점까지의 물가상승률을 고려하였을 때, 월 221 ~ 390 만원(실사용면적 기준 평당 22~24 만원)은 적정 수준으로 보여짐.

- Episode 신촌은 높은 임대료에도 불구하고 95%의 임대율을 기록중에 있음



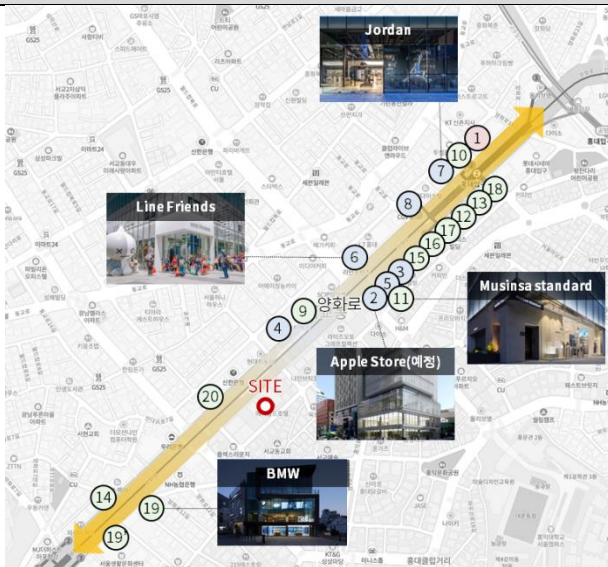
## 5. 근린생활시설 시장분석

## 1) 광역적 분석

## 홍대 상권의 구분 및 주요 상업시설 현황



양화로 소재 플래그십 스토어의 위치도 및 층별면적



구분	업종	점포명	1층 바닥 면적	
-	-	대상자산	317.9평	200평 이상
1	Showroom(Electronics)	Samsung Digital Plaza	200평	
2	IT	Apple Store (예정)	167평	
3	Fashion	Adidas	122평	
4	Retail	HIMART	121평	
5	IT	T-Factory	116평	100평 이상
4'	Fashion	Musinsa Standard	116평	
6	Character Shop	Line Friends	112평	
7	Fashion	Jordan	112평	
8	Fashion	SPAO	101평	
9	F&B	Starbucks R	94평	
10	Cosmetics	ARITAUM	79평	
11	Fashion	Musinsa standard	77평	
12	Character Shop	Kakao Friends	62평	
13	Fashion	Wonder Place	58평	100평 미만
14	Showroom(Automotive)	KIA	56평	
15	Fashion	ABC Mart	55평	
16	Health & Beauty	Olive Young	55평	
17	Health & Beauty	LOHBS	55평	
18	Health & Beauty	About Me	55평	
19	Showroom(Automotive)	BMW	45평	
20	Lifestyle	CASAMIA	37평	

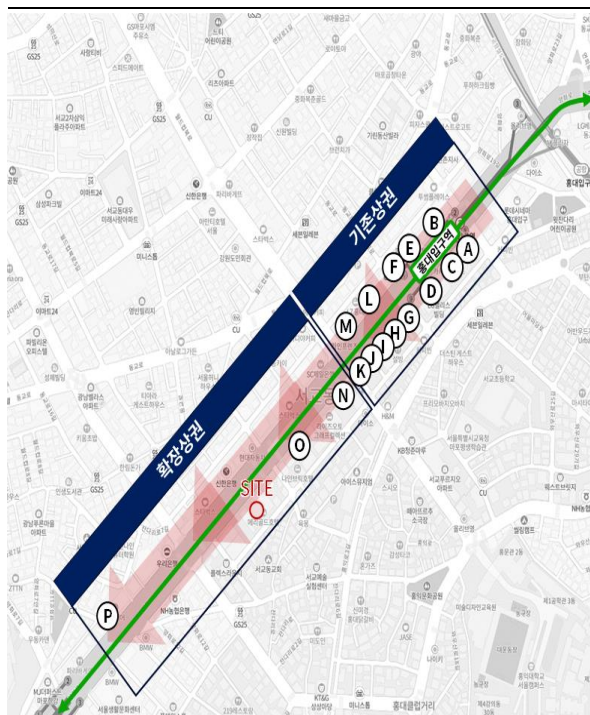
- 홍대상권은 강북 유동인구 1 위로 일일 유동인구 약 20 만명 수준의 국내 최고상권 중 하나임. 한류의 중심으로 국내외 관광객이 찾는 대표적 상권이며, 합정, 상수, 및 연남동 방향으로 확장하며 지속적인 성장이 기대되는 상권임.

- 본 건 자산은 홍대상권 전면부에 위치하여 합정/상수상권과 연남/신촌상권까지 커버가 가능하며 많은 유동인구 흡수가 가능한 입지에 있음.

- 양화대로변 주요 임차인들은 자동차, 뷰티, 패션, 가구 등 다양한 섹터로 구성되어 있으며, 당 상권의 특징상 부지가 넓은 건물들이 적은 상황임.

- 바닥면적 200 평 이상의 건물은 본 건 이외에 삼성디지털플라자가 유일한 상황으로 흥대상권 다수의 유동인구와 양화로변의 높은 가시성으로 넓은 공간을 활용할 수 있는 자산에 대한 수요가 높을 것으로 예상됨.

## 2) 인근 임대료 비교



임차인 구분		전용면적 (1F 환산)	월임대료 (백만원)	평단가(천원)	
				전용면적	1층환산*
A	캐릭터 샵	662(262)	165	249/평	630/평
B	패션	75	90	1,204/평	1,204/평
C	패션	64(46)	75	1,171/평	1,647/평
D	건강·뷰티	114	60	524/평	524/평
E	F&B	79	40	504/평	504/평
F	패션	202	300	1,483/평	1,483/평
G	패션	132(82)	170	1,287/평	2,065/평
H	패션	146(93)	120	821/평	1,293/평
I	패션	400(230)	180	450/평	784/평
J	패션	266(148)	220	827/평	1,489/평
K	IT	167	350	2,100/평	2,100/평
L	건강·뷰티	100	125	1,250/평	1,250/평
M	캐릭터 샵	130(100)	130	1,250/평	1,250/평
N	패션	270(173)	150	999/평	867/평
O	건강·뷰티	130(104)	100	768/평	961/평

출처: CBRE

\* 1층 가치 환산 임대료는 1층 환산 면적을 임대료로 나눈 값이며, 1층 환산 면적은 총 임대 전용면적을 층별 효율 가치를 1층면적으로 환산한 값임 (한국감정원 기준 층별 효용 비율 적용)


- 양화대로변 브랜드 기업들의 1층 임대료는 전용 평당 52만원~206만원까지 분포되어 있으며, 홍대 확장상권의 경우에도 100평 이상의 면적을 전용 평당 96만원에 임대차가 형성되어 있음.

- 본 자산은 대로변과 이면도로 연결 특화설계, 미디어 월 설치, 공공보행로에 휴게공간 설치와 같은 특화설계 반영으로 확장상권에서 랜드마크 자산으로 1층 임대료 100만원/평은 수용 가능할 것으로 판단 됨.

- 1층의 경우 소품/매장의 수요가 있는 테슬라, 폴스타, 현대자동차, 삼성 등 전용 260평을 모두 사용할 수 있는 대기업을 위주로 협의할 계획.

## 6. 평단가 적절성 검토

### 1) 홍대권역 거래사례 분석

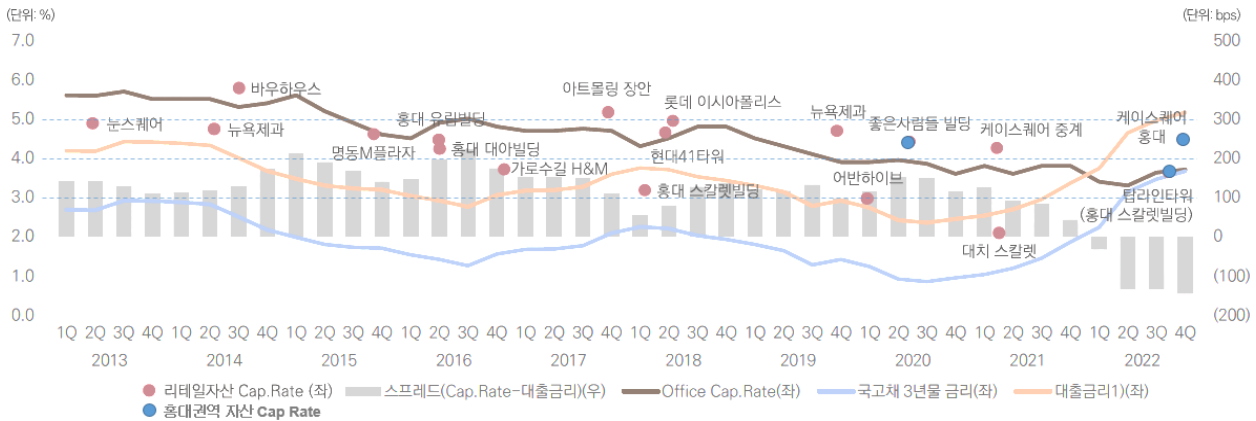
구분	1	2	3	4	지도
자산명	탑라인타워	머큐어엠버서더	남강빌딩	화평빌딩	
사진					
주소	동교동 162-6	동교동 162-5	동교동 162-4	서교동 165-4	
준공연도	1993/2018	2020	1983	1984	
대지면적(평)	286	477	555	422	
연면적(평)	1,916	5,160	2,100	1,476	
거래가(억원)	890	2,427	1,570	1,030	
대지평당가	3.11	5.09	<b>2.83</b>	<b>2.44</b>	
연면적평당가 (만원)	<b>4,645</b>	<b>4,704</b>	7,476	6,978	
거래시기	2022	2021	2020	2019	
매도인	마스턴투자운용	상인베스트먼트	개인	화평홀딩스	출처: C&W Research
매수인	개인	현대자산운용	DWS 운용	이지스자산운용	

- 최근 거래된 두개 실물자산의 평균 거래평당가는 4,675만원/평으로 PF 대출액 기준 BEP 3,300만원/평은 안정적인 수준으로 보여짐.

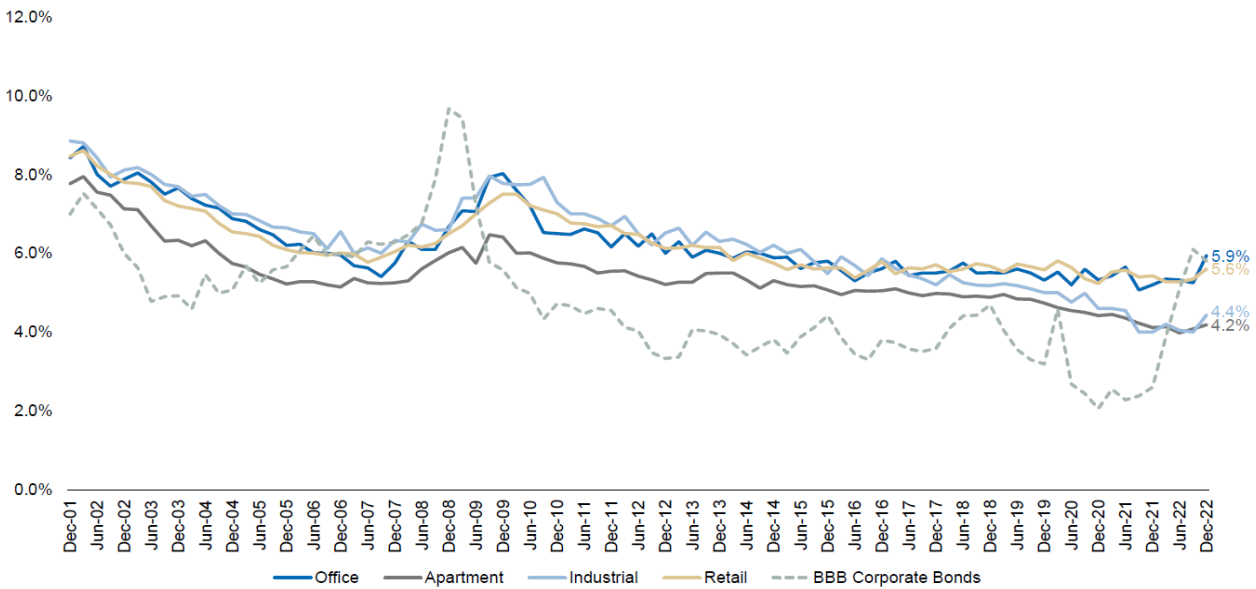
- 양화로 대로변의 개발 거래사례의 토지매매 평균 평당가인 2.64억 대비 본 건 매입 토지 평당가 1.79억원은 타당한 수준으로 보여짐.



## 2) 홍대권역 수익환원률(Cap Rate)



출처: C&W Research



출처: Newmark U.S. Capital Markets Overview 4Q 2022

- 최근 홍대권역 근생/오피스 자산들의 거래 Cap Rate 는 3% 중후반에서 4% 중반 수준이며, 본 자산의 준공후가치평가금액 기준의 Cap Rate 는 임대주택 3.6%, 근생 5.4% 임.

- 또한, 임대주택이 발달된 미국의 경우 역사적으로 임대주택의 Cap Rate 은 오피스 대비 약 150bps 낮은 것으로 조사됨.

## Appendix 1. 펀드 및 사업관계사 개요

### 1) 펀드

구분	내용		
펀드명	마스틴제167호홍대임대주택일반사모부동산투자회사		
투자대상	서울시 마포구 서교동 임대주택 개발사업에 대한 투자		
상품유형	일반사모형 / 회사형 / 폐쇄형 / 단위형		
주주현황	우선주	450억원	마스틴임대주택블라인드펀드 (과기공 약 79.2%, KTE 약 19.2%, 마스틴 등 약 1.6%)
	보통주식	110억원	KT Estate
	합계	560억원	
설립일	2022.05.23(2022.08.01 퍼시픽자산운용으로부터 펀드 이관)		

### 2) KT Estate – 개발 PM 및 LP투자자

회 사 명	(주)케이티에스테이트			설 립 일	2010.08.02	
대표이사	최남철			자 본 / 매 출	1.58 조 / 6,079 억원	
직 원 수	338 명			주 주 구 성	KT (100%)	
업 종	부동산 개발업, 매매업, 임대업, 관리업 등					
소 재 지	서울특별시 강남구 테헤란로 422					
관계사 현황				· 시총 8 조원으로 코스피 45 위의 대기업		
				· KT Estate 의 100% 모회사		
임대주택 개발사례	자 산	입 주	세 대 수	자 산	입 주	세 대 수
	리마크빌 동대문	2016	797	리마크빌 군자	2022	299
	리마크빌 영등포	2016	760	리마크빌 여의도	2024(E)	262
	리마크빌 대연	2017	546	리마크빌 당산	2024(E)	218
	리마크빌 관악	2017	128	리마크빌 구의	2024(E)	439
기 타 사 업						
	자산: 판교 KT 사옥 소재지: 판교 테크노밸리 연면적: 51,915m2			자산: 자양동 복합단지 소재지: 서울 자양동 연면적: -		자산: 안다즈 서울 강남 소재지: 서울 강남 연면적: 42,364m2

기 타 사 업			
	자산: 송파지사 복합시설 소재지: 서울 송파구 연면적: 132,214m <sup>2</sup>	자산: 노보텔 엠배서더 소재지: 서울 동대문 연면적: 44,561m <sup>2</sup>	자산: KT 광화문 East 소재지: 서울 종로구 연면적: 51,354m <sup>2</sup>

### 3) 과학기술인공제회 - LP투자자


회 사 명	과학기술인공제회		설 립 일	2003.07.07
이 사 장	김성수		자산운용	95,152 억원 (2022.06)
가입자수	158,322 명		회 원 수	108,263 명
소 재 지	서울특별시 강남구 논현로 430			
재무현황	구 분(억원)	2021.12	2020.12	2019.12
	자산총계	103,649	85,211	71,832
	부채총계	10,805	9,433	7,812
	자본총계	92,844	75,778	64,020
	사업수익	7,485	5,585	5,410
	사업이익	3,806	1,652	2,644
	당기순이익	3,691	1,590	2,640

### 4) KD Living - 운영관리업체 (예정)

회 사 명	(주)케이디리빙		설 립 일	2012.11.222
대표이사	정주영		자본 / 매출	10 억 / 64 억원
직 원 수	27 명		주주구성	KT Estate(100%)
업 종	부동산 임대업, 관리업 등			
소 재 지	서울특별시 강남구 선릉로 522			
사업구분	주택 운영관리	입주자 모집, 임대차계약 체결, 임대료 청구 등		
	시장조사 컨설팅	입지환경 분석, 인문환경 분석, 임대시장환경 분석		
	상품기획 컨설팅	전용부 상품기획, 공용부 상품기획, 입주자 서비스 기획		
	주거서비스 기획/운영	주거 편의 서비스, 커뮤니티 시설, 사업자 제휴서비스 등		
운영자산	운영자산	위치	세대수	유형
	리마크빌 동대문	서울 중구	797	오피스텔+도생
	리마크빌 영등포	서울 영등포구	760	오피스텔

	리마크빌 대연	부산 남구	546	오피스텔+도생
	리마크빌 관악	서울 관악	128	도시형생활주택
	한라비발디큐브	경기 광명	420	오피스텔
	엔비어스파크	서울 영등포구	236	도시형생활주택
	기타	-	3,886	아파트 등
	<b>합 계</b>	-	<b>6,773</b>	-
자산사진	리마크빌 동대문	리마크빌 영등포	리마크빌 대연	엔비어스파크
				

#### 5) 진흥기업 - 공동시공사

회 사 명	진흥기업(주)		설 립 일	1959.09.03	
대표이사	박상신		시가총액	1,948 억원	
시공능력순위	47 위 (2023)		주주구성	효성중공업(주) 48.2% 등	
업 종	토목 및 건축공사, 주택건설과 판매				
소 재 지	인천광역시 연수구 컨벤시아대로 69				
관계사 현황			· 시총 9,400 억원으로 재계서열 24 위 효성그룹 (시가총액 1 조 4,118 억원) 소속의 중공업, 건설사 · 건설업		
재무현황	구 분(백만원)	2022.12	2021.12	2020.12	
	자산총계	451,747	334,617	282,917	
	부채총계	227,014	163,663	164,069	
	자본총계	224,733	170,954	118,848	
	매출액	628,936	444,245	377,247	
	영업이익	50,683	43,349	14,681	
	당기순이익	49,561	53,413	20,386	

#### 6) 효성중공업 - 공동시공사

회 사 명	효성중공업(주)	설 립 일	2018.06.043
대표이사	양동기	시가총액	1 조 2,551 억원
시공능력순위	41 위 (2023)	주주구성	(주)효성 35.47% 등
업 종	토목 및 건축공사, 주택건설과 판매		
소 재 지	서울시 마포구 마포대로 119 효성빌딩		

재무현황	구 분(백만원)	2022.12	2021.12	2020.12
	자산총계	4,693,470	4,022,701	3,703,454
	부채총계	3,590,259	2,985,558	2,735,203
	자본총계	1,103,211	1,037,143	968,251
	매출액	3,510,144	3,094,698	2,983,970
	영업이익	143,248	120,066	44,074
	당기순이익	29,129	76,516	(19,258)