

2025.05.17

부동산 자산관리 1분반

---

# 광교 원희캐슬 B동 수익성 개선안

2조

- 32223844 임지원
- 32227373 박태환
- 32227223 김지우
- 32227118 김민아
- 32232007 배서연



# Contents

---

- 01      자산소개
- 02      개선 전 현금흐름
- 03      수익구조 개선안 및 현금흐름
- 04      의사결정

01

---

## 자산 소개

# 대상물건 선정 이유

## ① 광교 : 20년 개발 끝에 광교신도시 최종 준공 완료

이코노뉴스 · 2025.02.06.

경기도가 직접 만든 신도시 광교, 개발시작 20년 만에 준공..."기반시설..."

광교신도시(사진=경기도 제공) 준공은 최근 경기융합타운 부지 조성 완료, 영동고속도로 부지 제척과 도로 옆 녹지 부분에 대한 수원시 인계 완료 등 마지막 8단계 과정이 완료된 데 따른 것이다. 택지개발사업은 종전 전.답 등의 지목을 신규 녹지 및 대...

경기도 광교신도시, 개발 20년만에 준공완료 브레이크뉴스 · 2025.02.06.

광교신도시 개발 20년만에 준공...8단계 사업 모두 완료 경향신문 · 2025.02.06. · 네이버뉴스

관련뉴스 전체보기

엔지니어링데일리 · 2025.02.06.

광교신도시, 20년만에 최종 준공 완료

최종 준공된 마지막 8단계 사업은 최근 경기융합타운 부지 조성 완료, 영동고속도로 부지 제척과 도로 옆 녹지 부분에 대한 수원시 인계 완료 등이 완료됨에 따른 것이다. 손임성 경기도 도시주택실장은 "광교신도시는 계획 단계부터 조성, 준공, 분양에 이르기까지 다양한 분야의 전문가 및 주민들의 의견을...

[경기24시] 경기도 등 지자체 첫 주도 '광교신도시' 20년만에 준공 시사저널 · 2025.02.06. · 네이버뉴스

광교신도시 개발 20년만에 준공 [경기오늘] 시사오늘 · 2025.02.06.

- 2024년 12월 31일, 광교신도시가 20년 만에 준공 완료됨
- 경기도의 행정 중심지로써 경기도청 신청사, 수원지방법원·검찰청 등 주요 국가기관 등 집적함
- 신분당선 연장 등 광역교통망 구축을 통해 업무접근성이 향상됨

공공기관 이전과 교통 인프라 개선이 오피스 시장에  
미치는 영향을 관찰하기에 분석 적합성을 지님

# 대상물건 선정 이유

## ② 법조타운 : 법조타운의 제도적 완결, 도시 준공으로 완성된다



이미지 출처 : 수원고등검찰청, 수원지방법원



- 광교신도시 내에서도 법조타운 권역은 수원지방법원·검찰청 등 국가기관이 밀집하며, 법률·회계·의료 등의 전문직 중심 수요가 고정적으로 유입됨

# 대상물건 선정 이유

## ③ 원희캐슬 B동 (7 · 8층)



입지 경쟁력

법조타운 내 최대규모의 상가

임차인 구성

1-2층 중소형 상가  
3-10층은 법률, 회계  
사무실 등 장기 임차 업종이 입주  
장기적인 수익성 분석이 가능

수익개선 및 매력  
전략에 최적화

B동 건물 내 8층은 안정적 임차 중,  
7층은 일부 공실이 존재  
비교분석 및 개선전략 수립에 최적

# 대상물건 물리적 특성

## • 물건 개요

건물명	원희캐슬	지번	경기도 수원시 영통구 하동 989 외 4필지
대지면적	8,501.5 m <sup>2</sup>	용도지역	준주거지역 / 택지개발예정지구 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역
건축면적	5,091.7 m <sup>2</sup>	연면적	64,338.6 m <sup>2</sup>
층수	지하 5층-지상 10층	용적률	(용적률 399.34%)
주차대수	587대	입점률	90.10%

# 대상물건 물리적 특성

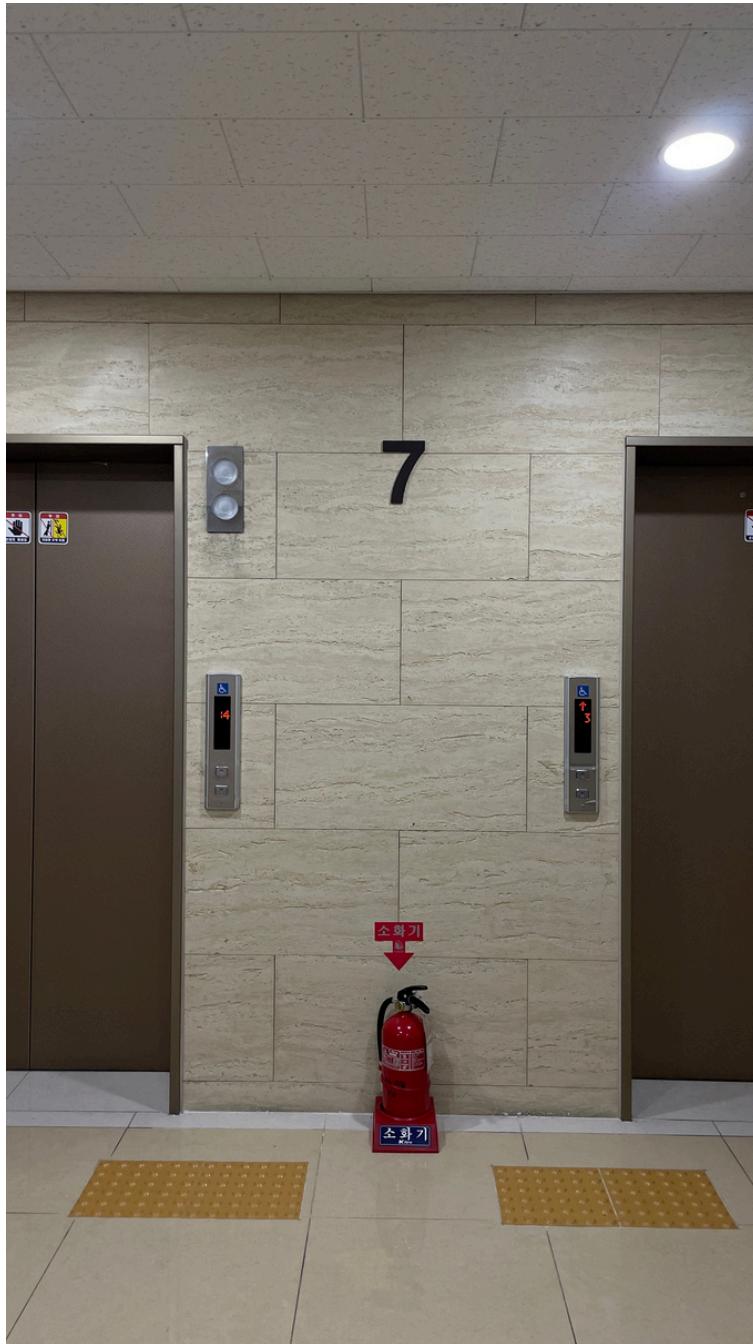
## • 물건 개요

건물명	원희캐슬 B동
층별 임대구성	1-3층: 근린생활시설 (카페, 약국 등) 4-10층: 법률사무소 중심
전용면적	소형호실 다수 (전용면적 약 10~30평)
입점 현황	호실 14개 중 13개 입점 (입점률 약 93%) (2025.4.7 기준)
관리 인프라	승강기 및 주차 등 관리 상태 양호



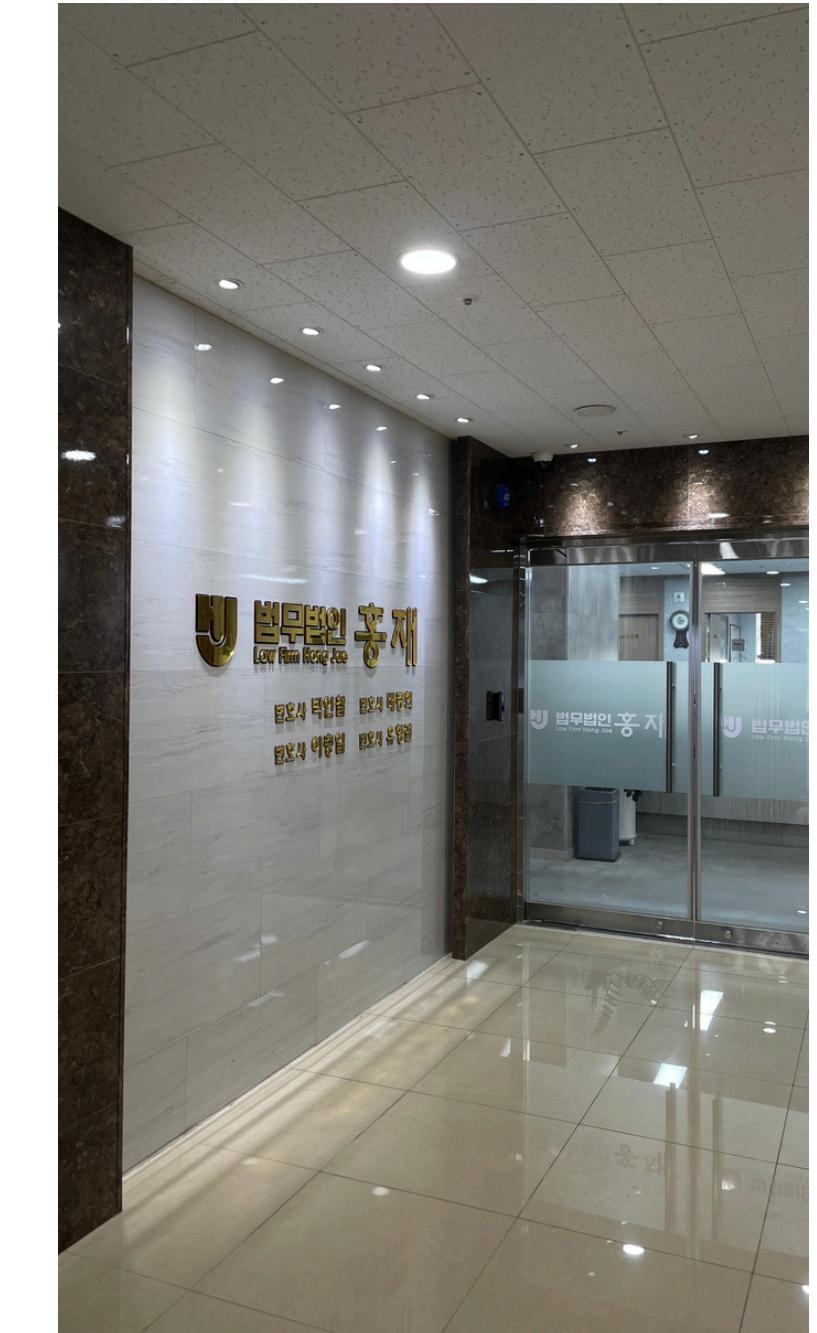
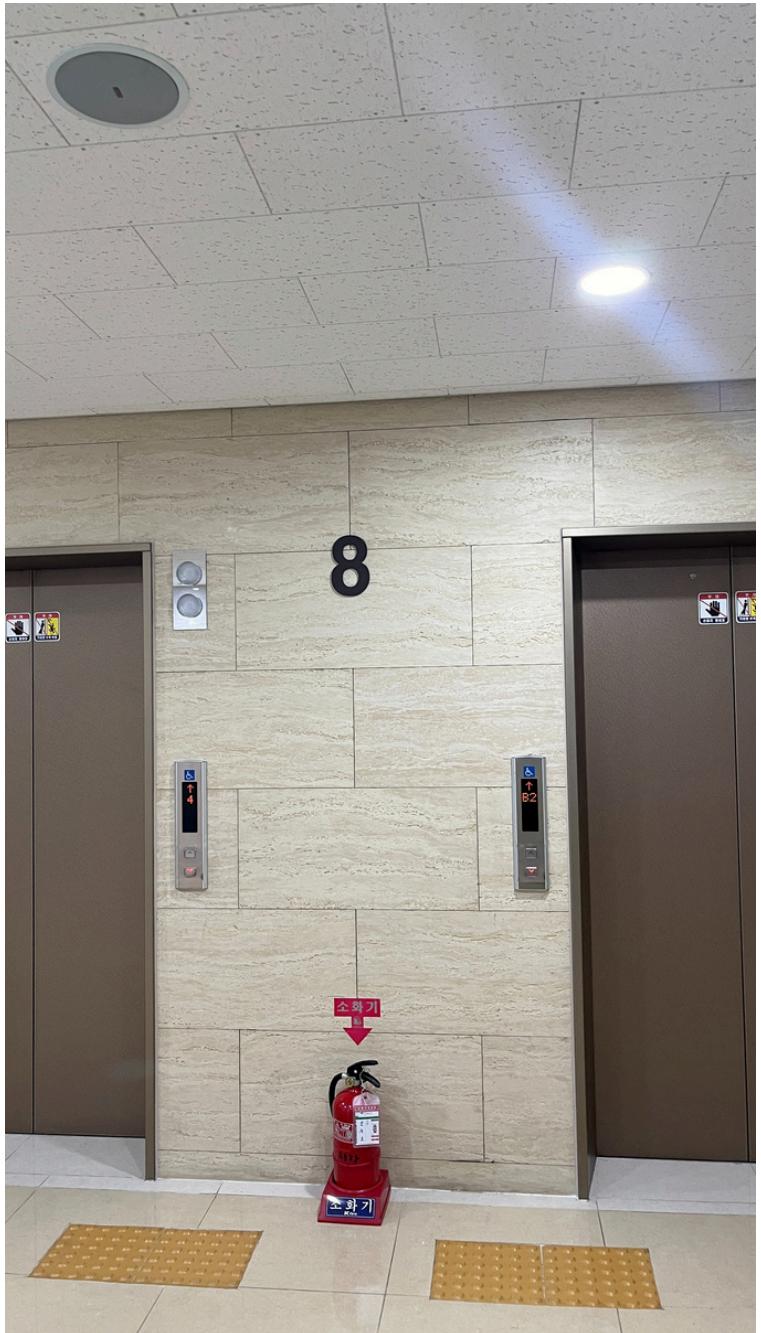
# 대상물건 물리적 특성

- 물건 현황: 7층



# 대상물건 물리적 특성

- 물건 현황: 8층



# 대상물건 물리적 특성

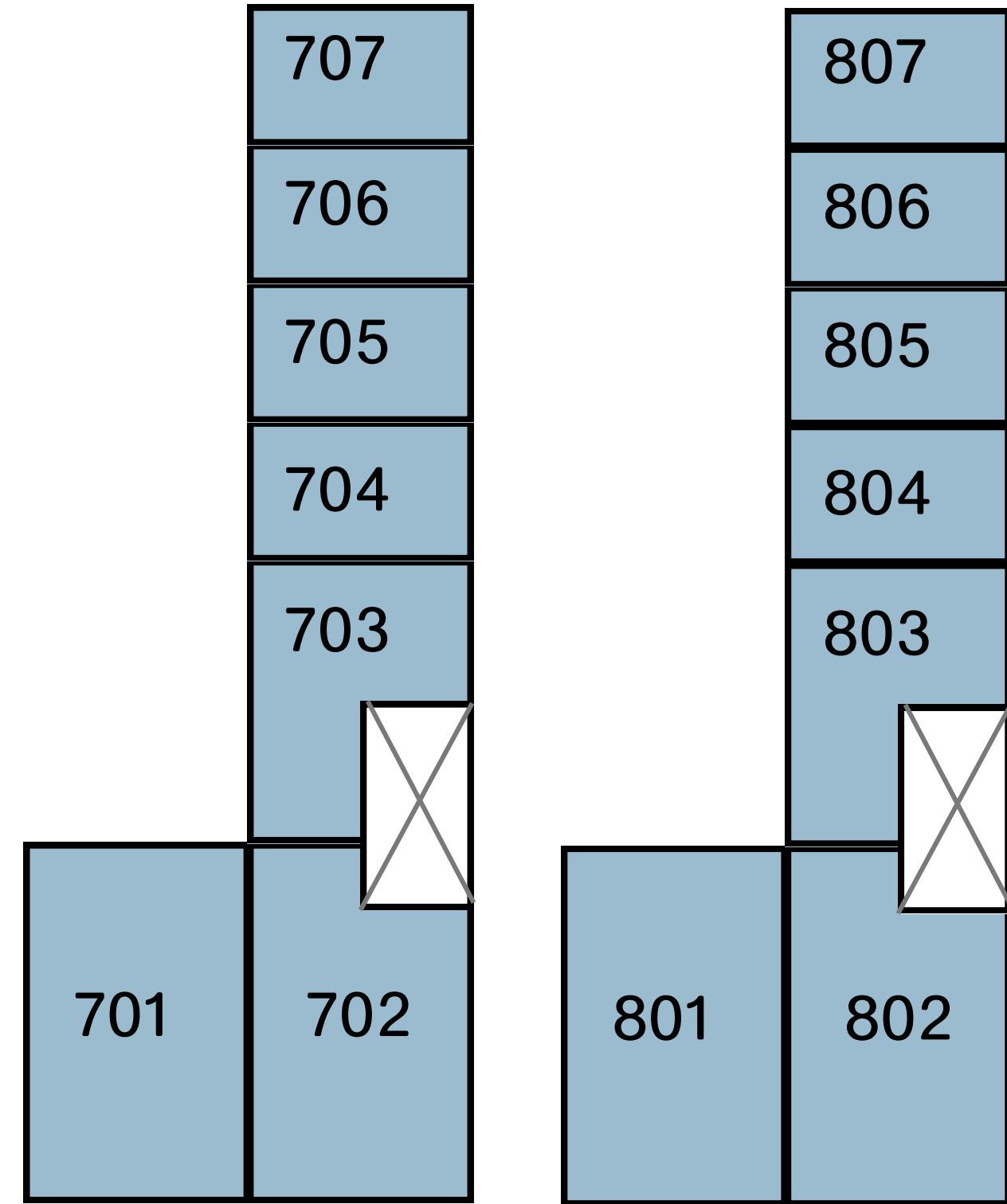
- 물건 현황: 공용시설



# 대상물건 물리적 특성

- 구조도 (7, 8층 동일구조)

호수	공급면적	전용면적	단위: 평
701/801	61.72	30.86	
702/802	71.89	35.95	
703/803	32.25	16.13	
704/804	18.99	9.5	
705/805	18.99	9.5	
706/806	18.99	9.5	
707/807	19.06	9.53	



# 대상물건 입지적 특성



## 교통 접근성 우수

- **지하철** 약 700m, 도보 10분 거리 상현역 위치 (신분당선)
- **버스** 도보 5분 거리 이내 정류장 3개, 노선 약 15개  
마을: 2 / 일반: 11, 13-4, 19, 20, 20-1, 32-4, 5-3, 670, 720-3, 80, 81, 999 / 광역: M5115
- **자차** 광교대로·중앙로 등 주요 간선도로와 인접

# 대상물건 입지적 특성



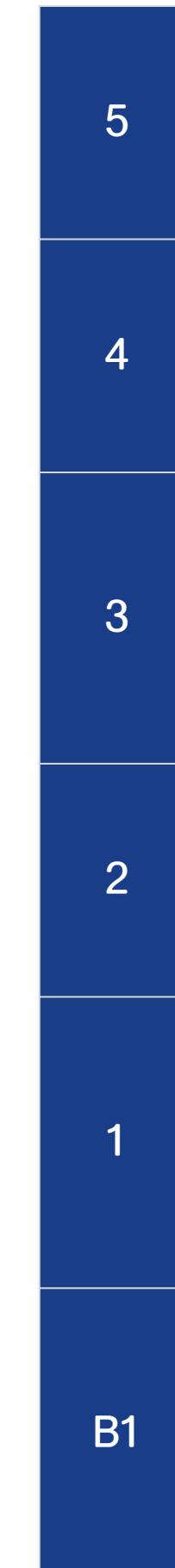
## 인근 고객유도시설의 유형별 규모 및 배치 상황

- 이의중·고등학교, 병원, 오피스, 종교시설, 아파트, 지하철역, 버스정류장, 광교호수공원 등
- 수원 법조타운 및 고등법원 도보 1분 이내 위치

## 유동인구 및 배후 수요 규모

- 일일 법원 근무인구 약8천명/법조타운 일대 유동인구 약2만명
- 광교 휴먼시아32단지/광교호수마을호반써밋/힐스테이트광교 등 하동, 원천동 일대 중·고소득층 밀집

# B동 임대 현황



# B동 임대 현황



10	1001  법무법인 일호 1002  법무법인 일호 1003  법무법인 일호 1004  법무법인 일호 1005  아크로폴리스 1006  아크로폴리스 1007  아크로폴리스
9	901  FreudenbergFST 902  법무법인 동주 903  법무법인 동주 904  (주)스틸앤인터내셔널 905  메디컬 경영컨설팅 906  다빈치건설(주) 907  다빈치건설(주)
8	801  법무법인 홍재 802  법무법인 홍재 803  법무법인 에이앤랩 804  법무법인 에이앤랩 805  법무법인 에이앤랩 806  법무법인 에이앤랩 807  법무법인 에이앤랩
7	701  법무법인 올린 702  법무법인 올린 703  (주)에코센싱 704  코아이엔씨(주) 705  나무그늘쉼터 706  레보소프트 707  (공실)
6	601  (주)리더스에셋어드바이저 602  (주)노블티에스에이 603  변호사 한병의 법률사무소 604  (주)리더스에셋어드바이저 605  (주)대보산업 606  (주)동진기업 607  (주)동진기업

02

---

## 개선 전 현금흐름

# 1년차 가능총소득

단위: 평/원

호수	임차인	공급면적	전용면적	월 관리비	보증금	월임대소득	연임대소득
701	법무법인 율린	61.72	30.86	401,180	30,000,000	2,400,000	28,800,000
702		71.89	35.95	467,350	35,000,000	1,500,000	18,000,000
703	에코센싱	32.25	16.13	209,690	20,000,000	1,200,000	14,400,000
704	코아인엔씨	18.99	9.5	123,500	10,000,000	600,000	7,200,000
705	나무그늘쉼터	18.99	9.5	123,500	10,000,000	600,000	7,200,000
706	레보소프트	18.99	9.5	123,500	10,000,000	600,000	7,200,000
707	-	19.06	9.53	123,890	10,000,000	600,000	7,200,000

## 02 현금 흐름

단위: 평/원

임차인	공급면적	전용면적	월 관리비	보증금	월임대소득	연임대소득
법무법인 홍재	61.72	30.86	401,180	30,000,000	2,400,000	28,800,000
	71.89	35.95	467,350	35,000,000	1,500,000	18,000,000
	32.25	16.13	209,690	20,000,000	1,200,000	14,400,000
법무법인 에이엔랩	18.99	9.5	123,500	10,000,000	600,000	7,200,000
	18.99	9.5	123,500	10,000,000	600,000	7,200,000
	18.99	9.5	123,500	10,000,000	600,000	7,200,000
	19.06	9.53	123,890	10,000,000	600,000	7,200,000
	483.78	241.94	3,145,220	250,000,000	15,000,000	180,000,000

# 1년차 기타소득

---

단위: 원

연간 소득	
게시판 광고수입	1,800,000
주차수입	7,056,387
자판기수입	0 (현장에서 발견되지 않음)
계	8,856,387

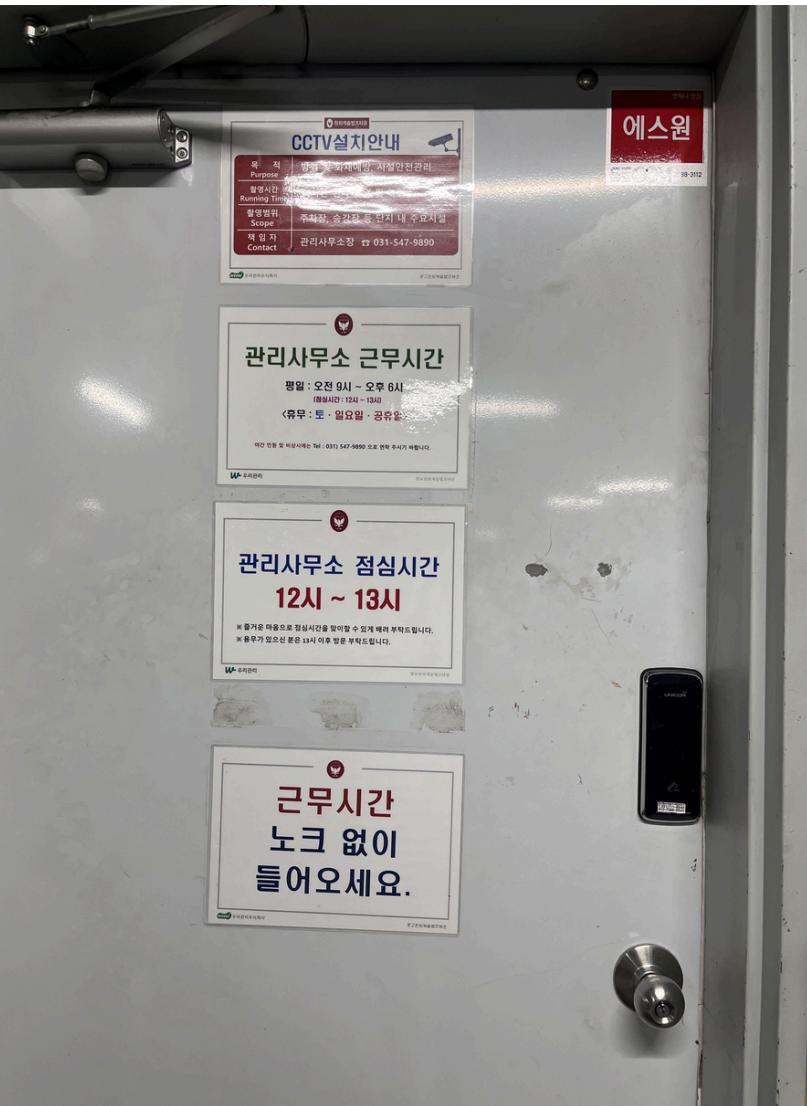
- 주차수익 산정 방식

- 4개동 전체 월 평균 주차수입: 25,000,000원
- B동 전용면적: 2,571.5m<sup>2</sup>
- B동 7-8층 전용면적: 241.94m<sup>2</sup>
- B동 전체 전용면적 대비 7·8층 전용면적이 차지하는 비율: 9.41%

► 산식:  $25,000,000/4 * 9.41\% * 12 = \underline{\underline{7,056,387}}$ 원

# 기타소득 중 게시판/주차수입 산출 근거

- 원희캐슬 B동 관리사무소에서 월평균 주차수입 확인함



**P 광교원희캐슬 법조타운  
주차장 이용안내**

주차요금	유의사항
회차 20분      무료	1. 방문객께서는 주차 할인을 꼭 받으시기 바랍니다.
최초 30분      2,000 원	2. 주차장 내에서는 안전수칙을 준수하여 주십시오.
추가 10분당    1,000 원	3. 불법주차 및 할인을 받지 않을 시 주차요금이 전액 부과됩니다.
운영시간      24시간	

**24시간 운영**  
24시간 무인운영 주차장

**CCTV 촬영 중**  
주차장 주요시설 24시간 녹화

**i PARKING**  
아이파킹 서비스 문의 1588-5783

# 운영비용

		2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
(비용회수전) 운영비용		0	46,621,087	47,553,509	48,504,579	49,474,670	50,464,164	51,473,447	52,502,916	53,552,974
비용회수	701	0	4,814,160	4,910,443	5,008,652	5,108,825	5,211,002	5,315,222	5,421,526	5,529,957
	702	0	5,608,200	5,720,364	5,834,771	5,951,467	6,070,496	6,191,906	6,315,744	6,442,059
	703	0	2,516,280	2,566,606	2,617,938	2,670,296	2,723,702	2,778,176	2,833,740	2,890,415
	704	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	705	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	706	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	707	0	0	1,516,414	1,546,742	1,577,677	1,609,230	1,641,415	1,674,243	1,707,728

▶ 관리비는 임차인에게 수취하여 건물 운영비용 일부를 충당함

수취된 관리비로 공용 관리비를 우선 충당하고, 잔여 금액은 시설관리비, 보험료 등 기타 운영비 항목에 사용됨

# 운영비용

		2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
비용회수	801	0	4,814,160	4,910,443	5,008,652	5,108,825	5,211,002	5,315,222	5,421,526	5,529,957
	802	0	5,608,200	5,720,364	5,834,771	5,951,467	6,070,496	6,191,906	6,315,744	6,442,059
	803	0	2,516,280	2,566,606	2,617,938	2,670,296	2,723,702	2,778,176	2,833,740	2,890,415
	804	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	805	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	806	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	807	0	1,486,680	1,516,414	1,546,742	1,577,677	1,609,230	1,641,415	1,674,243	1,707,728
	계	0	36,255,960	38,497,493	39,267,443	40,052,792	40,853,847	41,670,924	42,504,343	43,354,430
운영비용		0	10,365,127	9,056,016	9,237,136	9,421,879	9,610,316	9,802,523	9,998,573	10,198,545

# 운영비용 비율 산출 근거

---

- 한국부동산원 상업용 임대동향조사



산정방식	유효조소득		운영경비 (25원)	순영업소득	
	임대수입(90원)	기타수입(10원)		비율	금액
	90%	10%	25%	75%	75원

- 비용회수 전 운영비용: 유효총소득 \* 25% (**한국부동산원**)  
=46,621,087만원 으로 산정
- 비용회수: 36,255,960만원 (**관리비**)
- 비용회수 후 운영비용 10,365,127원 (**관리비 제외 운영비**)

한국부동산원이 발표한 『상업용부동산 임대동향조사』에 따르면, 오피스 건물의 평균 운영비용은 유효총소득(EGI)의 약 25% 수준으로 조사됨.

▶ 이에 따라, 본 과제에서는 운영비용을 유효총소득의 25%로 산정함.

# 운영비용 중 관리비 산출 근거

- 원희캐슬 인근 공인중개사 2곳 인터뷰를 통하여, 관리비는 전용 평당 13,000원임을 확인함



- 상호 : 원희공인중개사사무소
- 대표 : 현수열
- 주소 : 경기도 수원시 영통구 광교중앙로248번길 7-2, C동 118호(하동,원희캐슬광교)
- 전화 : 031-214-1020
- 메일 : wonheehyun@naver.com

- 상호 : 광교서초공인중개사사무소
- 대표 : 김홍락
- 주소 : 경기도 수원시 영통구 하동 983 더존프라자 105호
- 전화 : 031-214-4433
- 메일 : landnmoney@naver.com

# 1년차 순운영소득 (NOI)

		단위: 원
	가능총임대소득	180,000,000
+	기타소득	8,856,387
+	보증금 운용수익	4,827,960
	잠재총소득	193,684,347
-	공실 손실	7,200,000
-	임대료 손실	0
	유효총소득	186,484,347
-	운영비용	10,365,127
▶	순운영소득 (NOI)	176,119,220

# 임대료 및 기타 수입, 운영비용 인상률 적용

## 〈 경기도 상업용부동산 임대가격지수 〉

(단위 : p, 2024.2Q=100.0)

2018.1Q	2019.1Q	2020.1Q	2021.1Q	2022.1Q	2023.1Q	2024.1Q	2025.1Q
97.1	97.8	97.5	97.1	96.8	97.4	99.2	102
임대료 상승률	1%	0%	0%	0%	1%	2%	2%

\*한국부동산원 '상업용부동산 임대동향조사'

## 〈 물가상승률 〉

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
총지수	1.5	0.4	0.5	2.5	5.1	3.6	2.3
연평균 물가상승률							2.3%

통계청 '연도별 소비자 물가 등락률'

- 연간 소비자물가상승률: 약 2%
  - 경기도 상업용부동산 임대가격지수 상승률: 약 2%
- ▶ 일반적 물가상승 및 임대시장 흐름을 감안한 보수적 기준선으로, 연 2%의 임대료 및 기타 수입, 운영비 인상률을 적용함

# 보증금 운용수익

## NH 고향사랑 기부 예금 예치



- 0년차 예치금: 707호 공실로 인해 2억 4천만 원만 예치
- 1년차 운용수익 발생 4,872,960
- 2년차 이후 예치금:  
→ (707) 공실 해소로 전체 보증금 2억 5천만 원 예치  
→ 여기에 전기(1년차) 보증금 운용수익 4,872,960원을 합산하여  
연단위 복리 운용

NH고향사랑기부예금

상품설명      금리 조회

상품안내

상품특징

- 고향사랑기부 고객에게 우대금리를 제공하고 상품 판매금액(연 평균잔액)의 일부를 '고향사랑기금'으로 조성하여 고향 발전에 기여하는 상품

가입대상

- 개인, 법인 (1인/1법인 1계좌)

상품유형(대상과목)

- 정기예탁금

기간	1년 (12개월) 가능
금리	기본 2.40%
금액	계좌당 1백만원 이상, 1인당 10억원 이내 가능
이자지급	만기일시지급식/월이자지급식 (2중 1택)

# 보증금 운용수익

- 이자과세율 15.40% 적용함

## 공실 및 임대료 손실

---

- 초기 분석에서는 707호의 공실 상태가 매년 지속되어 연간 720만 원의 손실이 발생하는 것으로 가정함
- 그러나 1차 임장 시점과 2차 임장 사이에 신규 임차인이 입주 계약을 체결함에 따라,
  - ▶ 공실 및 임대료 손실은 1년차에만 발생하며,
  - ▶ 2년차부터는 공실로 인한 손실이 발생하지 않는다고 가정함

# 현금흐름표

---

시점	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
가능총임대소득	0	180,000,000	183,600,000	187,272,000	191,017,440	194,837,789	198,734,545	202,709,235	206,763,420
기타소득	0	8,856,387	9,033,515	9,214,185	9,398,469	9,586,438	9,778,167	9,973,731	10,173,205
보증금운용수익	0	4,872,960	5,173,861	5,279,991	5,387,195	5,496,577	5,608,180	5,722,048	5,838,228
잠재총소득	0	193,729,347	197,807,376	201,766,176	205,803,104	209,920,804	214,120,892	218,405,014	222,774,853
공실 손실	0	7,200,000	0	0	0	0	0	0	0
임대료 손실	0	0	0	0	0	0	0	0	0
유효총소득	0	186,529,347	197,807,376	201,766,176	205,803,104	209,920,804	214,120,892	218,405,014	222,774,853
운영비용	0	10,365,127	9,056,016	9,237,136	9,421,879	9,610,316	9,802,523	9,998,573	10,198,545
순운영소득 (NOI)	0	176,164,220	188,751,360	192,529,040	196,381,225	200,310,488	204,318,369	208,406,441	212,576,309

# 매입시점 CAP RATE 추정

$$\text{CAP RATE} = \frac{\text{순운영소득}}{\text{시장가 또는 매입가}} \times 100$$

3.83%

매입시점 NOI	176,119,220
매입가	4,594,053,496
매입시점 자본화율	3.83%

# 매입시점 CAP RATE 추정 근거

$$\text{CAP RATE} = \frac{\text{순운영소득 } 176,164,220}{\text{시장가 또는 매입가 } 4,594,053,496} \times 100$$

3.83%

2022년~2025년 거래 사례의 평균 단가 도출 (밸류맵, 디스코 참고)

- ▶ 산출된 평균 단가에 7·8층 전용면적 241.94m<sup>2</sup>를 곱해 추정 매입가 계산
- ▶ 매입가와 연간 NOI를 기준으로 Cap Rate 산정  
→ 최종 Cap Rate: 3.83%

평당 매입가
2022년 1월 29일 19,010,000
2022년 3월 16일 18,630,000
2022년 4월 24일 18,200,000
2022년 5월 2일 19,230,000
2022년 5월 18일 19,020,000
2022년 6월 23일 20,300,000
2022년 8월 14일 15,400,000
2022년 8월 16일 18,320,000
2022년 11월 1일 18,290,000
2022년 12월 24일 18,780,000
2023년 3월 29일 19,630,000
2023년 4월 25일 20,520,000
2023년 6월 8일 18,530,000
2023년 8월 8일 20,340,000
2023년 11월 2일 22,040,000
2023년 12월 7일 20,100,000
2024년 1월 20일 18,350,000
2024년 5월 12일 19,070,000
2024년 7월 30일 18,990,000
2024년 9월 5일 18,200,000
2024년 11월 12일 19,220,000
2025년 1월 9일 19,780,000
2025년 1월 11일 18,300,000
2025년 1월 30일 18,240,000
2025년 3월 8일 18,220,000
2025년 3월 10일 18,988,400
평균 18,988,400

# 매각시점 CAP RATE 추정

$$\text{CAP RATE} = \frac{\text{순운영소득}}{\text{시장가 또는 매입가}} \times 100$$

3.70%

매각시점 NOI	212,576,309
매각가	5,745,305,642
매각시점 자본화율	3.70%

# 매각시점 CAP RATE 추정 근거

$$CAP\ RATE = \frac{\text{순운영소득}}{\text{시장가 또는 매입가}} \times 100$$

3.70%

## • 광교와 가장 유사한 BBD 권역의 CAP RATE 참고

### 1. 업무지구로서의 기능 및 역할 확대

- 광교는 경기도청, 법원, 검찰청 등 핵심 공공기관 이전으로 행정·업무 수요 집중
- BBD와 같이 다양한 비즈니스 기능이 혼재된 복합 중심지로 성장 중

### 2. 서울 접근성 및 광역 교통망 연계

- 신분당선을 통한 강남권 30분 내 진입 가능
- 수도권 핵심 업무권역과의 직접적 연결성 확보로 BBD와 구조적으로 유사

### 3. 오피스 수요 구조의 유사성

- 법률, 회계, 금융 등 전문 서비스업 중심의 입주 수요 형성
- 준프라임급 오피스 수요 증가로 BBD의 시장 특성과 유사한 흐름

### 4. 자산가치 안정성과 프리미엄 시장 형성

- 계획적 개발, 공공기관 집적, 지식산업 연계 등을 통해 안정적인 자산가치 확보
- 낮은 공실률과 수익 안정성이 기대되는 점에서 BBD와의 구조적 유사성 존재



### ('21.하) 상업용 부동산 시장 동향 및 전망

2021. 7. 1.

Copyright © 2021. GenstarMate Inc. All rights reserved.

GenstarMate MatePlus AVISON YOUNG

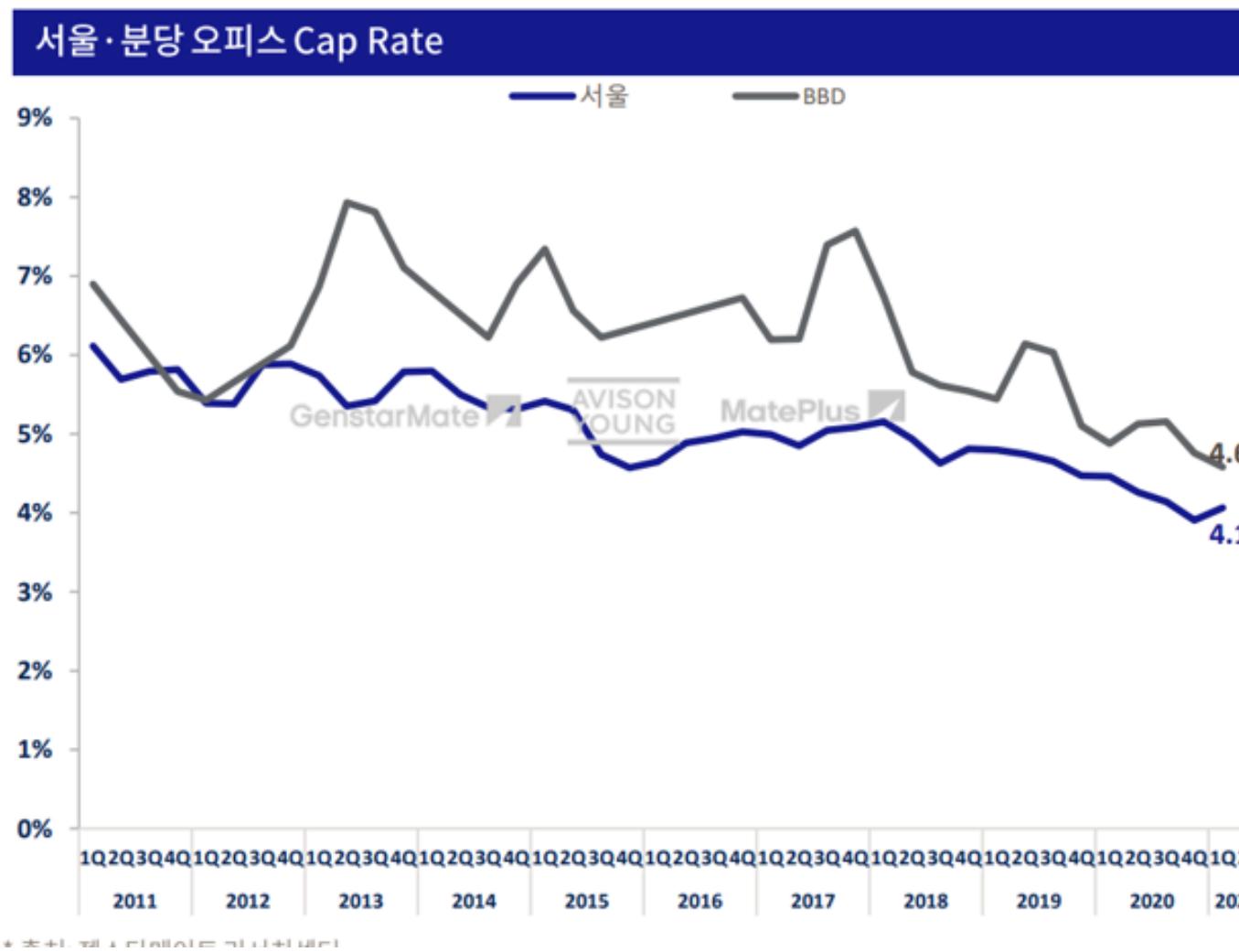
▶ GenstarMate/MatePlus/AVISION YOUNG 21,하 상업용 부동산 시장 동향 및 전망 자료참고

# 매각시점 CAP RATE 추정 근거

$$CAP\ RATE = \frac{\text{순운영소득}}{\text{시장가 또는 매입가}} \times 100$$

3.70%

## ▶ 2011~2021 서울 분당 CAP RATE 추이 확인



▶ GenstarMate/MatePlus/AVISION YOUNG 21, 하 상업용 부동산 시장 동향 및 전망 자료참고

날짜	BBD CAPRATE
2011-03-01 00:00:00	6.9
2011-06-01 00:00:00	6.5
2011-09-01 00:00:00	6.3
2011-12-01 00:00:00	5.7
2012-03-01 00:00:00	5.6
2012-06-01 00:00:00	5.5
2012-09-01 00:00:00	5.9
2012-12-01 00:00:00	6.1
2013-03-01 00:00:00	7.2
2013-06-01 00:00:00	7.9
2013-09-01 00:00:00	7.8
2013-12-01 00:00:00	7.0
2014-03-01 00:00:00	6.8

# 매각시점 CAP RATE 추정 근거

$$\text{CAP RATE} = \frac{\text{순운영소득}}{\text{시장가 또는 매입가}} \times 100$$

3.70%

## • 판교 크래프톤 – 광교 대일빌딩 CAP RATE 차 비교분석

표 1. 신한알파리츠 자산별 밸류에이션과 목표주가 산출

구분	항목	판교 크래프톤	용산 더프라임	광교 대일빌딩	신한 L타워	남산 트윈시티	합계	비.
손익	NOI	28	8	3	9.7	8.9	58	
자산가치	매입가	518	165	68	279	239	1,185	L타워 70% 가
	추정가치	706	229	71	279	239	1,439	
Cap rate	매입가	5.2%	5.2%	4.5%	3.6%	3.9%		
	추정가치	4.0%	3.6%	4.5%	3.6%	3.9%	4.0%	E
평당가	매입가	1,720	1,399	2,537	3,000	2,100		
	추정가치	2,343	1,939	2,634	3,000	2,100		
대출		311	139	57	195	219	863	L타워 70% 가
보증금		14.5	6.5	1.9	7.2	7.8	36	L타워 70% 가
우선주							60	
NAV		381	83	12	77	12	481	L타워 70% 가
주당 NAV (원)		7,273	1,591	220	1,462	231	9,192	
목표주가 (원)							9,200	

출처: 삼성증권

## 매각시점 CAP RATE 추정 근거

---

- Cap Rate = 무위험 수익률 + 위험 프리미엄



- ▶ ‘해당 부동산이 매년 어느 정도 수익률을 낼 것으로 기대되는가?’
- ▶ Cap Rate는 시장 금리와 밀접하게 연동됨
- ▶ 중장기 수익률을 대표하는 국고채 5년물이 Cap Rate의 기준 금리 지표로 적합함

“국고채보다 얼마나 더 많은 수익이 예상되어야  
부동산에 투자할 것인가”

# 매각시점 CAP RATE 추정 근거

---

- 국고채 수익률과 Cap Rate 간의 관계 분석

날짜	국고채수익률	BBD CAPRATE
2011-03-01 00:00:00	4.115	6.9
2011-06-01 00:00:00	4.07	6.5
2011-09-01 00:00:00	3.65	6.3
2011-12-01 00:00:00	3.46	5.7
2012-03-01 00:00:00	3.69	5.6
2012-06-01 00:00:00	3.39	5.5
2012-09-01 00:00:00	2.855	5.9
2012-12-01 00:00:00	3.005	6.1
2013-03-01 00:00:00	2.585	7.2
2013-06-01 00:00:00	3.14	7.9
2013-09-01 00:00:00	3.04	7.8
2013-12-01 00:00:00	3.235	7.0
2014-03-01 00:00:00	3.154	6.8



- 분석 방법

국고채 5년물 수익률(무위험 수익률)과 BBD Caprate와의 상관 관계를 면밀히 분석하고자 파이썬을 활용하여 회귀 분석을 진행함

# 매각시점 CAP RATE 추정 근거

- 회귀분석 변수 구성 및 해석

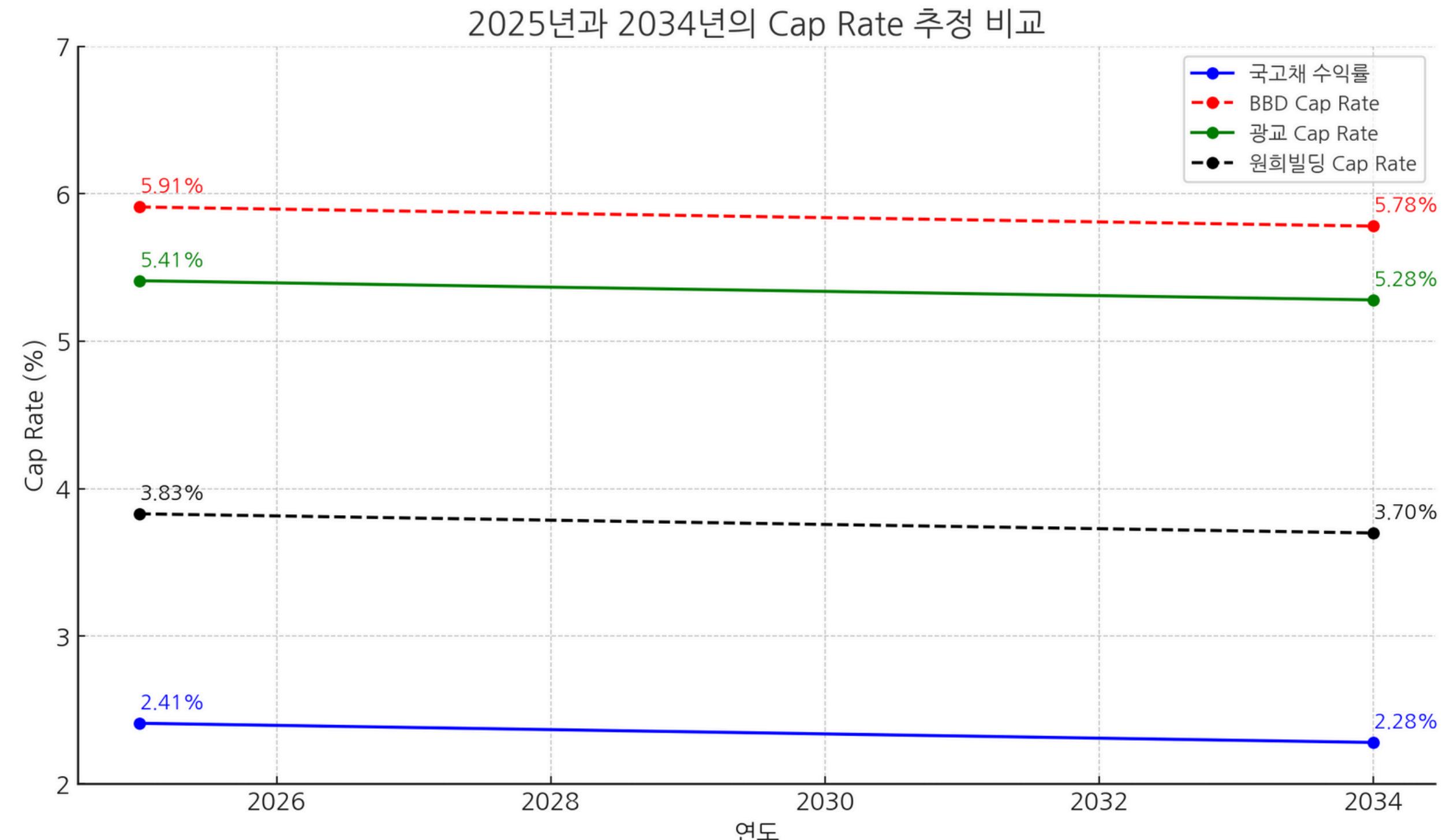
‘회귀식: BBD CAP Rate=  $\alpha + \beta \cdot r'$ ’

$\alpha$ 와  $\beta$  값은 엑셀에 직접 들어 있는 숫자가 아니라, BBD Cap Rate과 금리 데이터를 기반으로 회귀 분석을 통해 도출되는 값, 즉, Cap Rate의 추세선을 파악하기 위해 기울기( $\beta$ )를 구한 과정임

- $\alpha$  (기준 cap rate): 금리가 0%일 때의 cap rate, 즉 기본값 = 1.47%
- $\beta$  (민감도 계수/기울기): 금리가 1%변할 때 cap rate가 얼마나 변하는지를 나타냄 = 0.45%
- $r$  (국고채 수익률)
- EX)  $1.47 + 0.45 \times 2(\text{국고채 수익률}) = 2.37\%$

# 매각시점 CAP RATE 추정 근거

## • 회귀분석 변수 구성 및 해석



## 요구수익률 산정 근거

---

### 무위험률 + 위험할증률

: 위험이 전혀 없는 상태에서 얻을 수 있는 수익률

KORF 기준  
무위험률 약 3%

: 무위험 자산보다 더 높은 수익을 기대하는 보상

투자자 요구수익률  
3% 반영

▶ 최종 요구수익률 6% 산정

# 매각가 산정

매입시점 NOI	176,119,220
매입가	4,594,053,496
매입시점 Cap rate	3.83%
매각시점 NOI	250,066,542
매각시점 Cap rate	3.70%
매각가	5,751,922,758

# 순매각소득

The diagram illustrates the calculation of the selling expense (매각비용). A bracket connects the value '114,906,113' in the '매각비용' row of the main table to the '매각비용 산출의 근거' table, which details the components of the selling expense.

매각비용 산출의 근거		
중개사 수수료		0.80%
감정평가사 수수료		0.80%
법무사 수수료		0.20%
기타비용		1.10%
계		2.00%

▶ 이에 따라, 매각가의 2%를 매각비용으로 산정함.

매각가	5,745,305,642	
매각비용	114,906,113	
순매각소득	5,630,399,529	

# 타당성 분석: NPV(순현재가치)

	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)
지출	-4,594,053,496							
현금흐름: 운영		176,164,220	188,751,360	192,529,040	196,381,225	200,310,488	204,318,369	208,406,441
현금흐름: 매각								5,630,399,529
합계	-4,594,053,496	176,164,220	188,751,360	192,529,040	196,381,225	200,310,488	204,318,369	5,838,805,970
합계의 현가	-4,594,053,496	166,192,661	167,988,039	161,651,095	155,552,324	149,683,649	144,036,388	3,883,139,445
순현재가치(NPV)								234,190,105

▶ 순현재가치 234,190,105원 > 0 => 투자 시, 순수익 투자 가치 O

# 타당성 분석: IRR(내부수익률)

	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)
지출	-4,594,053,496							
현금흐름: 운영		176,164,220	188,751,360	192,529,040	196,381,225	200,310,488	204,318,369	208,406,441
현금흐름: 매각								5,630,399,529
합계	-4,594,053,496	176,164,220	188,751,360	192,529,040	196,381,225	200,310,488	204,318,369	5,838,805,970
내부수익률(IRR)								6.84%

- ▶ 최종 내부수익률 6.84% → 순현재가치 > 0
- ▶ 요구수익률 (6%) < 내부수익률 (6.84%) => 매입 타당

03

---

## 수익구조 개선안 및 현금흐름

## option 1: 개선 전 대비 월세 20% 인상, 7년 동결

---

- 개선 개요
- ▶ 기존 월세 대비 20% 인상 적용, 이후 7년간 월세 동결  
(보증금, 관리비 등의 다른 조건은 기존과 동일함)
- ▶ 월세 동결 조건으로, 시장 임대료 상승에 따른 임대료 인상 기회가 제한됨
- ▶ 예측 가능하고 안정적인 계약으로 임대차 안정성 및 신뢰 구축 가능함
- ▶ 향후 시장 임대료 상승 시 임차인에게 유리한 조건이 될 수 있음

# option 1 • 1년차 가능총소득

호실	기업 명	전용면적(평)	월 관리비	연 관리비	보증금	월 임대소득	연 임대소득	
701	법무법인 율린	30.86	401,180	4,814,160	30,000,000	2,880,000	34,560,000	
702		35.95	467,350	5,608,200	35,000,000	1,800,000	21,600,000	
703	에코센싱	16.13	209,690	2,516,280	20,000,000	1,440,000	17,280,000	
704	코아인엔씨	9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	720,000	8,640,000	
705	나무그늘쉼터	9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	720,000	8,640,000	
706	레보소프트	9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	720,000	8,640,000	
707	-	9.53	123,890	1,486,680	10,000,000	720,000	8,640,000	
801	법무법인 홍재	30.86	401,180	4,814,160	30,000,000	2,880,000	34,560,000	
802		35.95	467,350	5,608,200	35,000,000	1,800,000	21,600,000	
803		16.13	209,690	2,516,280	20,000,000	1,440,000	17,280,000	
804		9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	720,000	8,640,000	
805		9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	720,000	8,640,000	
806		9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	720,000	8,640,000	
807		9.53	123,890	1,486,680	10,000,000	720,000	8,640,000	
계		241.94	3,145,220	37,742,640	250,000,000	18,000,000	216,000,000	
합계							216,000,000	

# option 1 • 첫해 개선 전 NOI vs 개선 후 NOI

---

## - 개선 전 NOI

가능총임대소득	180,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	4,827,960
잠재총소득	193,684,347
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	186,484,347
운영비용	10,365,127
순운영소득	176,119,220

## - 개선 후 NOI

가능총임대소득	216,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	4,827,960
잠재총소득	229,684,347
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	222,484,347
운영비용	10,365,127
순운영소득	212,119,220

## 03 수익구조 개선안 및 현금흐름

**option 1** • 월세 20% 인상, 7년 동결 계약 시 임대소득

### 03 수익구조 개선안 및 현금흐름

## option 1 • 7년차 현금흐름

	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
가능총임대소득	0	216,000,000	216,000,000	216,000,000	216,000,000	216,000,000	216,000,000	216,000,000	216,000,000
기타소득	0	8,856,387	9,033,515	9,214,185	9,398,469	9,586,438	9,778,167	9,973,730	10,173,205
보증금운용수익	0	4,827,960	5,173,861	5,279,991	5,387,195	5,496,577	5,608,180	5,722,048	5,838,228
잔재총소득	0	229,684,347	230,207,376	230,494,176	230,785,664	231,083,015	231,386,347	231,695,779	232,011,433
공실 손실	0	7,200,000	0	0	0	0	0	0	0
임대료 손실	0	0	0	0	0	0	0	0	0
유효총소득	0	222,484,347	230,207,376	230,494,176	230,785,664	231,083,015	231,386,347	231,695,779	232,011,433
운영비용	0	10,365,127	9,056,016	9,237,136	9,421,879	9,610,316	9,802,523	9,998,573	10,198,545
순운영소득(NOI)	0	212,119,220	221,151,360	221,257,040	221,363,785	221,472,699	221,583,825	221,697,205	221,812,889

## option 1 • 매각가 및 순매각소득

### - 매각가

매입시점 NOI	212,119,220
매입가	4,594,053,496
매입시점 Cap rate	4.62%
매각시점 NOI	221,812,889
매각시점 Cap rate	4.49%
매각가	4,943,174,136

### - 순매각소득

매입시점 NOI	4,943,174,136
매입가	98,863,483
순매각소득	4,844,310,653

# option 1 • 타당성 분석

---

	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)
지출	-4,594,053,496							
현금흐름: 운영		212,119,220	221,151,360	221,257,040	221,363,785	221,472,699	221,583,825	221,697,205
현금흐름: 매각								4,844,310,653
합계	-4,594,053,496	212,119,220	221,151,360	221,257,040	221,363,785	221,472,699	221,583,825	5,066,007,859
합계의 현가	-4,594,053,496	200,112,472	196,823,923	185,771,678	175,340,852	165,497,284	156,207,853	3,369,184,564
NPV								-145,114,870
내부수익률(IRR)								5.45%

개선 후 내부수익률 5.45%,  
개선 전 대비 1.39%p 하락

## option 2: 월세 인상을 0.5%p 인하, 관리비 3,000원 인상

---

- 개선 개요
- ▶ 다른 조건은 동일하되, 월세 인상을 2.0%에서 1.5%로 하향 조정함
- ▶ 평당 관리비를 기존 대비 3,000원 인상하여 16,000원으로 조정함
- ▶ 월세 인하에 따른 수익 감소를 관리비로 일부 보완하여 임차인 수용성과 운영 안정성을 동시에 확보

# option 2 • 1년차 가능총소득

호실	기업 명	전용면적(평)	월 관리비	연 관리비	보증금	월 임대소득	연 임대소득
701	법무법인 율린	30.86	493,760	5,925,120	30,000,000	2,400,000	28,800,000
702		35.95	575,200	6,902,400	35,000,000	1,500,000	18,000,000
703	에코센싱	16.13	258,080	3,096,960	20,000,000	1,200,000	14,400,000
704	코아인엔씨	9.5	152,000	1,824,000	10,000,000	600,000	7,200,000
705	나무그늘쉼터	9.5	152,000	1,824,000	10,000,000	600,000	7,200,000
706	레보소프트	9.5	152,000	1,824,000	10,000,000	600,000	7,200,000
707	-	9.53	152,480	1,829,760	10,000,000	600,000	7,200,000
801	법무법인 홍재	30.86	493,760	5,925,120	30,000,000	2,400,000	28,800,000
802		35.95	575,200	6,902,400	35,000,000	1,500,000	18,000,000
803	법무법인 에이엔랩	16.13	258,080	3,096,960	20,000,000	1,200,000	14,400,000
804		9.5	152,000	1,824,000	10,000,000	600,000	7,200,000
805		9.5	152,000	1,824,000	10,000,000	600,000	7,200,000
806		9.5	152,000	1,824,000	10,000,000	600,000	7,200,000
807		9.53	152,480	1,829,760	10,000,000	600,000	7,200,000
	계	241.94	3,871,040	46,452,480	250,000,000	15,000,000	180,000,000
	합계						180,000,000

## option 2 • 1년차 NOI 및 기타소득

### - NOI

가능총임대소득	180,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	4,827,960
잠재총소득	193,684,347
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	186,484,347
운영비용	1,998,367
순운영소득	184,485,980

### - 기타소득 (연간)

게시판 광고	1,800,000
주차	7,056,387
자판기	0
합계	8,856,387

# option 2 • 첫 해 개선 전 NOI vs 개선 후 NOI

---

## - 개선 전 NOI

가능총임대소득	180,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	4,827,960
잠재총소득	193,684,347
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	186,484,347
운영비용	10,365,127
순운영소득	176,119,220

## - 개선 후 NOI

가능총임대소득	18,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	4,827,960
잠재총소득	193,684,347
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	186,484,347
운영비용	1,998,367
순운영소득	184,485,980

## 03 수익구조 개선안 및 현금흐름

# option 2 • 임대소득

호실	2025	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
701	0	28,800,000	29,232,000	29,670,480	30,115,537	30,567,270	31,025,779	31,491,166	31,963,533
702	0	18,000,000	18,270,000	18,544,050	18,822,211	19,104,544	19,391,112	19,681,979	19,977,208
703	0	14,400,000	14,616,000	14,835,240	15,057,769	15,283,635	15,512,890	15,745,583	15,981,767
704	0	7,200,000	7,308,000	7,417,620	7,528,884	7,641,818	7,756,445	7,872,792	7,990,883
705	0	7,200,000	7,308,000	7,417,620	7,528,884	7,641,818	7,756,445	7,872,792	7,990,883
706	0	7,200,000	7,308,000	7,417,620	7,528,884	7,641,818	7,756,445	7,872,792	7,990,883
707	0	0	7,308,000	7,417,620	7,528,884	7,641,818	7,756,445	7,872,792	7,990,883
801	0	28,800,000	29,232,000	29,670,480	30,115,537	30,567,270	31,025,779	31,491,166	31,963,533
802	0	18,000,000	18,270,000	18,544,050	18,822,211	19,104,544	19,391,112	19,681,979	19,977,208
803	0	14,400,000	14,616,000	14,835,240	15,057,769	15,283,635	15,512,890	15,745,583	15,981,767
804	0	7,200,000	7,308,000	7,417,620	7,528,884	7,641,818	7,756,445	7,872,792	7,990,883
805	0	7,200,000	7,308,000	7,417,620	7,528,884	7,641,818	7,756,445	7,872,792	7,990,883
806	0	7,200,000	7,308,000	7,417,620	7,528,884	7,641,818	7,756,445	7,872,792	7,990,883
807	0	7,200,000	7,308,000	7,417,620	7,528,884	7,641,818	7,756,445	7,872,792	7,990,883
합계	0	172,800,000	182,700,000	185,440,500	188,222,108	191,045,439	193,911,121	196,819,788	199,772,084

# option 2 • 관리비 16,000원 상향 조정 시 운영비용

		2025	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
(비용회수전)운영비용		0	46,621,087	47,553,509	48,504,579	49,474,670	50,464,164	51,473,447	52,502,916	53,552,974
비용회수	701	0	5,925,120	6,043,622	6,164,495	6,287,785	6,413,540	6,541,811	6,672,647	6,806,100
	702	0	6,902,400	7,040,448	7,181,257	7,324,882	7,471,380	7,620,807	7,773,223	7,928,688
	703	0	3,096,960	3,158,899	3,222,077	3,286,519	3,352,249	3,419,294	3,487,680	3,557,434
	704	0	1,824,000	1,860,480	1,897,690	1,935,643	1,974,356	2,013,843	2,054,120	2,095,203
	705	0	1,824,000	1,860,480	1,897,690	1,935,643	1,974,356	2,013,843	2,054,120	2,095,203
	706	0	1,824,000	1,860,480	1,897,690	1,935,643	1,974,356	2,013,843	2,054,120	2,095,203
	707	0		1,866,355	1,903,682	1,941,756	1,980,591	2,020,203	2,060,607	2,101,819
	801	0	5,925,120	6,043,622	6,164,495	6,287,785	6,413,540	6,541,811	6,672,647	6,806,100
	802	0	6,902,400	7,040,448	7,181,257	7,324,882	7,471,380	7,620,807	7,773,223	7,928,688
	803	0	3,096,960	3,158,899	3,222,077	3,286,519	3,352,249	3,419,294	3,487,680	3,557,434
	804	0	1,824,000	1,860,480	1,897,690	1,935,643	1,974,356	2,013,843	2,054,120	2,095,203
	805	0	1,824,000	1,860,480	1,897,690	1,935,643	1,974,356	2,013,843	2,054,120	2,095,203
	806	0	1,824,000	1,860,480	1,897,690	1,935,643	1,974,356	2,013,843	2,054,120	2,095,203
	807	0	1,829,760	1,866,355	1,903,682	1,941,756	1,980,591	2,020,203	2,060,607	2,101,819
비용회수합계		0	44,622,720	47,381,530	48,329,160	49,295,743	50,281,658	51,287,291	52,313,037	53,359,298
운영비용		0	1,998,367	171,979	175,419	178,927	182,505	186,156	189,879	193,676

# option 2 • 7년차 현금흐름

---

## - 순운영소득 (NOI)

	2025	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
가능총임대소득	0	180,000,000	182,700,000	185,440,500	188,222,108	191,045,439	193,911,121	196,819,788	199,772,084
기타소득	0	8,856,387	9,033,515	9,214,185	9,398,469	9,586,438	9,778,167	9,973,731	10,173,205
보증금운용수익	0	4,872,960	5,173,861	5,279,991	5,387,195	5,496,577	5,608,180	5,722,048	5,838,228
잠재총소득	0	193,729,347	196,907,376	199,934,676	203,007,772	206,128,455	209,297,468	212,515,566	215,783,518
공실 손실	0	7,200,000	0	0	0	0	0	0	0
임대료 손실	0	0	0	0	0	0	0	0	0
유효총소득	0	186,529,347	196,907,376	199,934,676	203,007,772	206,128,455	209,297,468	212,515,566	215,783,518
운영비용	0	1,998,367	171,979	175,419	178,927	182,505	186,156	189,879	193,676
순운영소득(NOI)	0	184,530,980	196,735,397	199,759,258	202,828,845	205,945,949	209,111,312	212,325,687	215,589,841

## option 2 • 7년차 현금흐름

### - 매각가

매입시점 NOI	184,530,980
매입가	4,594,053,496
매입시점 Cap rate	4.02%
매각시점 NOI	215,589,841
매각시점 Cap rate	3.89%
매각가	5,546,810,115

### - 순매각소득

매각가	5,546,810,115
매각비용	110,936,202
순매각소득	5,435,873,912

# option 2 • 타당성 분석

---

	2025 (year)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)
지출	-4,594,053,496							
현금흐름: 운영		213,326,210	222,377,883	222,507,013	222,638,758	222,773,171	222,910,305	223,050,216
현금흐름: 매각								5,435,873,912
합계	-4,594,053,496	213,326,210	222,377,883	222,507,013	222,638,758	222,773,171	222,910,305	5,658,924,128
합계의 현가	-4,594,053,496	201,251,142	197,915,524	186,821,178	176,350,750	166,469,073	157,142,969	3,763,507,747
NPV								255,404,887
내부수익률(IRR)								6.93%

개선 후 내부수익률 6.93%  
개선 전 대비 0.09%p 상승

## option 3: 보증금 1,000만원 인상, 월세 2.0% 인하

---

- 개선 개요

- ▶ 다른 조건은 동일하되, 각 호실 보증금 1,000만원 인상
- ▶ 증액분을 예금 상품(금리 2.4%)에 예치함
- ▶ 확보한 운용수익을 기반으로 월세를 연 2.0%만큼 인하

- 감액 기준 산출 근거

- ▶ 실제 운용수익률: 연 2.4% (예치 상품 기준)
- ▶ 단, 실무상 월세 증감은 5천~1만원 단위로 이뤄짐
- ▶ 따라서 현실적인 수용 가능성과 적용 편의성을 고려해 연 2.0% 수준으로 조정함

- 보증금 증액을 통해 운용수익과 재무 안정성을 확보하고,
- 임대료 상승률을 완화함으로써 임차인 수용성을 높여 장기 공실 리스크 방지.

# option 3 • 보증금 1,000만원 인상 시 첫 해 가능총소득

호실	기업명	전용면적(평)	월 관리비	연 관리비	보증금 1천만원 증액	월 임대소득	연 임대소득
701	법무법인 유틀린	30.86	401,180	4,814,160	40,000,000	2,352,000	28,224,000
702		35.95	467,350	5,608,200	45,000,000	1,470,000	17,640,000
703	에코센싱	16.13	209,690	2,516,280	30,000,000	1,176,000	14,112,000
704	코아인엔씨	9.5	123,500	1,482,000	20,000,000	588,000	7,056,000
705	나무그늘쉼터	9.5	123,500	1,482,000	20,000,000	588,000	7,056,000
706	레보소프트	9.5	123,500	1,482,000	20,000,000	588,000	7,056,000
707	-	9.53	123,890	1,486,680	20,000,000	588,000	7,056,000
801	법무법인 흥재	30.86	401,180	4,814,160	40,000,000	2,352,000	28,224,000
802		35.95	467,350	5,608,200	45,000,000	1,470,000	17,640,000
803	법무법인 에이엔랩	16.13	209,690	2,516,280	30,000,000	1,176,000	14,112,000
804		9.5	123,500	1,482,000	20,000,000	588,000	7,056,000
805		9.5	123,500	1,482,000	20,000,000	588,000	7,056,000
806		9.5	123,500	1,482,000	20,000,000	588,000	7,056,000
807		9.53	123,890	1,486,680	20,000,000	588,000	7,056,000
	계	241.94	3,145,220	37,742,640	390,000,000	14,700,000	176,400,000
	합계						176,400,000

## option 3 • 1년차 NOI 및 기타소득

### - NOI

가능총임대소득	176,400,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	7,715,520
잔재총소득	192,971,907
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	185,771,907
운영비용	10,365,127
순운영소득	175,406,780

### - 기타소득 (연간)

게시판 광고	1,800,000
주차	7,056,387
자판기	0
합계	8,856,387

# option 3 • 첫 해 개선 전 NOI vs 개선 후 NOI

---

## - 개선 전 NOI

가능총임대소득	180,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	4,827,960
잠재총소득	193,684,347
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	186,484,347
운영비용	10,365,127
순운영소득	176,119,220

## - 개선 후 NOI

가능총임대소득	176,400,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	7,715,520
잠재총소득	192,971,907
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	185,771,907
운영비용	10,365,127
순운영소득	175,406,780

# option 3 • 월세 2.0% 인하 시 7년간 임대소득

---

	2025	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
701	0	28,224,000	28,788,480	29,364,250	29,951,535	30,550,565	31,161,577	31,784,808	32,420,504
702	0	17,640,000	17,992,800	18,352,656	18,719,709	19,094,103	19,475,985	19,865,505	20,262,815
703	0	14,112,000	14,394,240	14,682,125	14,975,767	15,275,283	15,580,788	15,892,404	16,210,252
704	0	7,056,000	7,197,120	7,341,062	7,487,884	7,637,641	7,790,394	7,946,202	8,105,126
705	0	7,056,000	7,197,120	7,341,062	7,487,884	7,637,641	7,790,394	7,946,202	8,105,126
706	0	7,056,000	7,197,120	7,341,062	7,487,884	7,637,641	7,790,394	7,946,202	8,105,126
707	0	0	7,197,120	7,341,062	7,487,884	7,637,641	7,790,394	7,946,202	8,105,126
801	0	28,224,000	28,788,480	29,364,250	29,951,535	30,550,565	31,161,577	31,784,808	32,420,504
802	0	17,640,000	17,992,800	18,352,656	18,719,709	19,094,103	19,475,985	19,865,505	20,262,815
803	0	14,112,000	14,394,240	14,682,125	14,975,767	15,275,283	15,580,788	15,892,404	16,210,252
804	0	7,056,000	7,197,120	7,341,062	7,487,884	7,637,641	7,790,394	7,946,202	8,105,126
805	0	7,056,000	7,197,120	7,341,062	7,487,884	7,637,641	7,790,394	7,946,202	8,105,126
806	0	7,056,000	7,197,120	7,341,062	7,487,884	7,637,641	7,790,394	7,946,202	8,105,126
807	0	7,056,000	7,197,120	7,341,062	7,487,884	7,637,641	7,790,394	7,946,202	8,105,126
합계	0	169,344,000	179,928,000	183,526,560	187,197,091	190,941,033	194,759,854	198,655,051	202,628,152

# option 3 • 운영비용

		2025 (year0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
(비용회수전)운영비용		0	46,621,087	47,553,509	48,504,579	49,474,670	50,464,164	51,473,447	52,502,916	53,552,974
비용회수	701	0	4,814,160	4,910,443	5,008,652	5,108,825	5,211,002	5,315,222	5,421,526	5,529,957
	702	0	5,608,200	5,720,364	5,834,771	5,951,467	6,070,496	6,191,906	6,315,744	6,442,059
	703	0	2,516,280	2,566,606	2,617,938	2,670,296	2,723,702	2,778,176	2,833,740	2,890,415
	704	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	705	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	706	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	707	0	0	1,516,414	1,546,742	1,577,677	1,609,231	1,641,415	1,674,244	1,707,728
	801	0	4,814,160	4,910,443	5,008,652	5,108,825	5,211,002	5,315,222	5,421,526	5,529,957
	802	0	5,608,200	5,720,364	5,834,771	5,951,467	6,070,496	6,191,906	6,315,744	6,442,059
	803	0	2,516,280	2,566,606	2,617,938	2,670,296	2,723,702	2,778,176	2,833,740	2,890,415
	804	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	805	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	806	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	807	0	1,486,680	1,516,414	1,546,742	1,577,677	1,609,230	1,641,415	1,674,243	1,707,728
	비용회수합계	0	36,255,960	38,497,493	39,267,443	40,052,792	40,853,848	41,670,925	42,504,343	43,354,430
	운영비용	0	10,365,127	9,056,015	9,237,136	9,421,878	9,610,316	9,802,522	9,998,573	10,198,544

# option 3 · 보증금 운용수익

# option 3 • 7년차 현금흐름

---

## - 순운영소득 (NOI)

	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
가능총임대소득	0	176,400,000	179,928,000	183,526,560	187,197,091	190,941,033	194,759,854	198,655,051	202,628,152
기타소득	0	8,856,387	9,033,515	9,214,185	9,398,469	9,586,438	9,778,167	9,973,731	10,173,205
보증금운용수익	0	7,715,520	8,278,255	8,446,338	8,617,832	8,792,809	8,971,338	9,153,492	9,339,344
잠재총소득	0	192,971,907	197,239,770	201,187,083	205,213,392	209,320,280	213,509,359	217,782,273	222,140,701
공실 손실	0	7,200,000	0	0	0	0	0	0	0
임대료 손실	0	0	0	0	0	0	0	0	0
유효총소득	0	185,771,907	197,239,770	201,187,083	205,213,392	209,320,280	213,509,359	217,782,273	222,140,701
운영비용	0	10,365,127	9,056,015	9,237,136	9,421,878	9,610,316	9,802,522	9,998,573	10,198,544
순운영소득(NOI)	0	175,406,780	188,183,755	191,949,948	195,791,514	199,709,965	203,706,837	207,783,701	211,942,157

## option 3 • 7년차 현금흐름

### - 매각가

매입시점 NOI	175,406,780
매입가	4,594,053,496
매입시점 Cap rate	3.82%
매각시점 NOI	211,942,157
매각시점 Cap rate	3.69%
매각가	5,746,607,352

### - 순매각소득

매각가	5,746,607,352
매각비용	114,932,147
순매각소득	5,631,675,205

# option 3 • 타당성 분석

---

	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)
지출	-4,594,053,496							
현금흐름: 운영		175,406,780	188,183,755	191,949,948	195,791,514	199,709,965	203,706,837	207,783,701
현금흐름: 매각								5,631,675,205
합계	-4,594,053,496	175,406,780	188,183,755	191,949,948	195,791,514	199,709,965	203,706,837	5,839,458,906
합계의 현가	-4,594,053,496	165,478,095	147,274,915	123,654,859	97,946,230	73,191,121	51,596,852	3,883,573,685
NPV								-51,337,739
내부수익률(IRR)								6.83%

개선 후 내부수익률 6.83%  
개선 전 대비 0.01%p 하락

## option 4: 매입시점부터 3개월 렌트프리 제공 → 공실 X

---

- 개선 개요

- ▶ 0년차에 707호에 대한 3개월 렌트프리를 제공하여 공실을 제거함
- ▶ TI는 제공되지 않음
- ▶ 평균적으로 1년 계약 기준 렌트프리 기간은 1~2개월 수준이나, 공실 해소가 우선 고려되는 상황인 점과 7년 장기 계약이라는 조건을 반영하여, 3개월 무상임대 제공이라는 공격적 조건 제시함
- ▶ 조기 임대 확정과 안정적인 초기 현금흐름 확보 목적

## option 4

---

- 707호 렌트프리 시 1년 차 공실 손실

	2025.1	2025.2	2025.3	2025.4	2025.5	2025.6	2025.7	2025.8	2025.9	2025.10.	2025.11	2025.12.	첫 해 임대소득	공실손실
렌트프리 전	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7200000
렌트프리	0	0	0	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	5400000	1800000	

# option 4 • 707호 렌트프리 시 가능총소득

호실	기업 명	전용면적(평)	월 관리비	연 관리비	보증금	월 임대소득	연 임대소득
701	법무법인 울린	30.86	401,180	4,814,160	30,000,000	2,400,000	28,800,000
702		35.95	467,350	5,608,200	35,000,000	1,500,000	18,000,000
703	에코센싱	16.13	209,690	2,516,280	20,000,000	1,200,000	14,400,000
704	코아인엔씨	9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	600,000	7,200,000
705	나무그늘쉼터	9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	600,000	7,200,000
706	레보소프트	9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	600,000	7,200,000
707		9.53	123,890	1,486,680	10,000,000	600,000	7,200,000
801	법무법인 홍재	30.86	401,180	4,814,160	30,000,000	2,400,000	28,800,000
802		35.95	467,350	5,608,200	35,000,000	1,500,000	18,000,000
803	법무법인 에이엔랩	16.13	209,690	2,516,280	20,000,000	1,200,000	14,400,000
804		9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	600,000	7,200,000
805		9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	600,000	7,200,000
806		9.5	123,500	1,482,000	10,000,000	600,000	7,200,000
807		9.53	123,890	1,486,680	10,000,000	600,000	7,200,000
	계	241.94	3,145,220	37,742,640	250,000,000	15,000,000	180,000,000
	합계						180,000,000

## option 4 • 1년차 NOI 및 기타소득

### - NOI

가능총임대소득	180,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	5,076,000
잔재총소득	192,971,907
공실 손실	1,800,000
임대료 손실	0
유효총소득	192,132,387
운영비용	8,878,447
순운영소득	183,253,940

### - 기타소득 (연간)

게시판 광고	1,800,000
주차	7,056,387
자판기	0
합계	8,856,387

# option 4 • 첫 해 개선 전 NOI vs 개선 후 NOI

---

## - 개선 전 NOI

가능총임대소득	180,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	4,827,960
잠재총소득	193,684,347
공실 손실	7,200,000
임대료 손실	0
유효총소득	186,484,347
운영비용	10,365,127
순운영소득	176,119,220

## - 개선 후 NOI

가능총임대소득	180,000,000
기타소득	8,856,387
보증금운용수익	5,076,000
잠재총소득	193,932,387
공실 손실	1,800,000
임대료 손실	0
유효총소득	192,132,387
운영비용	8,878,447
순운영소득	183,253,940

# option 4 • 707호 렌트프리 시 운영비용

		2025	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
(비용회수전)운영비용	0	46,621,087	47,553,509	48,504,579	49,474,670	50,464,164	51,473,447	52,502,916	53,552,974	
비용회수	701	0	4,814,160	4,910,443	5,008,652	5,108,825	5,211,002	5,315,222	5,421,526	5,529,957
	702	0	5,608,200	5,720,364	5,834,771	5,951,467	6,070,496	6,191,906	6,315,744	6,442,059
	703	0	2,516,280	2,566,606	2,617,938	2,670,296	2,723,702	2,778,176	2,833,740	2,890,415
	704	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	705	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	706	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	707	0	1,486,680	1,516,414	1,546,742	1,577,677	1,609,230	1,641,415	1,674,243	1,707,728
	801	0	4,814,160	4,910,443	5,008,652	5,108,825	5,211,002	5,315,222	5,421,526	5,529,957
	802	0	5,608,200	5,720,364	5,834,771	5,951,467	6,070,496	6,191,906	6,315,744	6,442,059
	803	0	2,516,280	2,566,606	2,617,938	2,670,296	2,723,702	2,778,176	2,833,740	2,890,415
	804	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	805	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	806	0	1,482,000	1,511,640	1,541,873	1,572,710	1,604,164	1,636,248	1,668,973	1,702,352
	807	0	1,486,680	1,516,414	1,546,742	1,577,677	1,609,230	1,641,415	1,674,243	1,707,728
	비용회수합계	0	37,742,640	38,497,493	39,267,443	40,052,792	40,853,847	41,670,924	42,504,343	43,354,430
운영비용	0	8,878,447	9,056,016	9,237,136	9,421,879	9,610,316	9,802,523	9,998,573	10,198,545	

# option 4 · 보증금운용수익

# option 4 • 7년차 현금흐름

---

## • 순운영소득 (NOI)

	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)	2033 (year 8)
가능총임대소득	0	180,000,000	183,600,000	187,272,000	191,017,440	194,837,789	198,734,545	202,709,235	206,763,420
기타소득	0	8,856,387	9,033,515	9,214,185	9,398,469	9,586,438	9,778,167	9,973,731	10,173,205
보증금운용수익	0	5,076,000	5,179,063	5,284,219	5,391,510	5,500,979	5,612,671	5,726,631	5,842,904
잠재총소득	0	193,932,387	197,812,578	201,770,404	205,807,419	209,925,206	214,125,383	218,409,597	222,779,529
공실 손실	0	1,800,000	0	0	0	0	0	0	0
임대료 손실	0	0	0	0	0	0	0	0	0
유효총소득	0	192,132,387	197,812,578	201,770,404	205,807,419	209,925,206	214,125,383	218,409,597	222,779,529
운영비용	0	8,878,447	9,056,016	9,237,136	9,421,879	9,610,316	9,802,523	9,998,573	10,198,545
순운영소득(NOI)	0	183,253,940	188,756,562	192,533,268	196,385,540	200,314,890	204,322,860	208,411,024	212,580,985

## option 4 • 7년차 현금흐름

### • 매각가

매입시점 NOI	183,253,940
매입가	4,594,053,496
매입시점 Cap rate	3.99%
매각시점 NOI	212,580,985
매각시점 Cap rate	3.86%
매각가	5,508,795,190

### • 순매각소득

매각가	5,508,795,190
매각비용	110,175,904
순매각소득	5,398,619,286

# option 4 • 타당성 분석

---

	2025 (year 0)	2026 (year 1)	2027 (year 2)	2028 (year 3)	2029 (year 4)	2030 (year 5)	2031 (year 6)	2032 (year 7)
지출	-4,594,053,496							
현금흐름: 운영		183,253,940	188,756,562	192,533,268	196,385,540	200,314,890	204,322,860	208,411,024
현금흐름: 매각								5,398,619,286
합계	-4,594,053,496	183,253,940	188,756,562	192,533,268	196,385,540	200,314,890	204,322,860	5,607,030,310
합계의 현가	-4,594,053,496	172,881,076	167,992,668	161,654,645	155,555,742	149,686,939	144,039,554	3,728,995,394
NPV								86,752,521
내부수익률(IRR)								6.32%

개선 후 내부수익률 6.32%  
개선 전 대비 0.52%p 하락

04

---

## 의사결정

# 개선안 채택: option 2

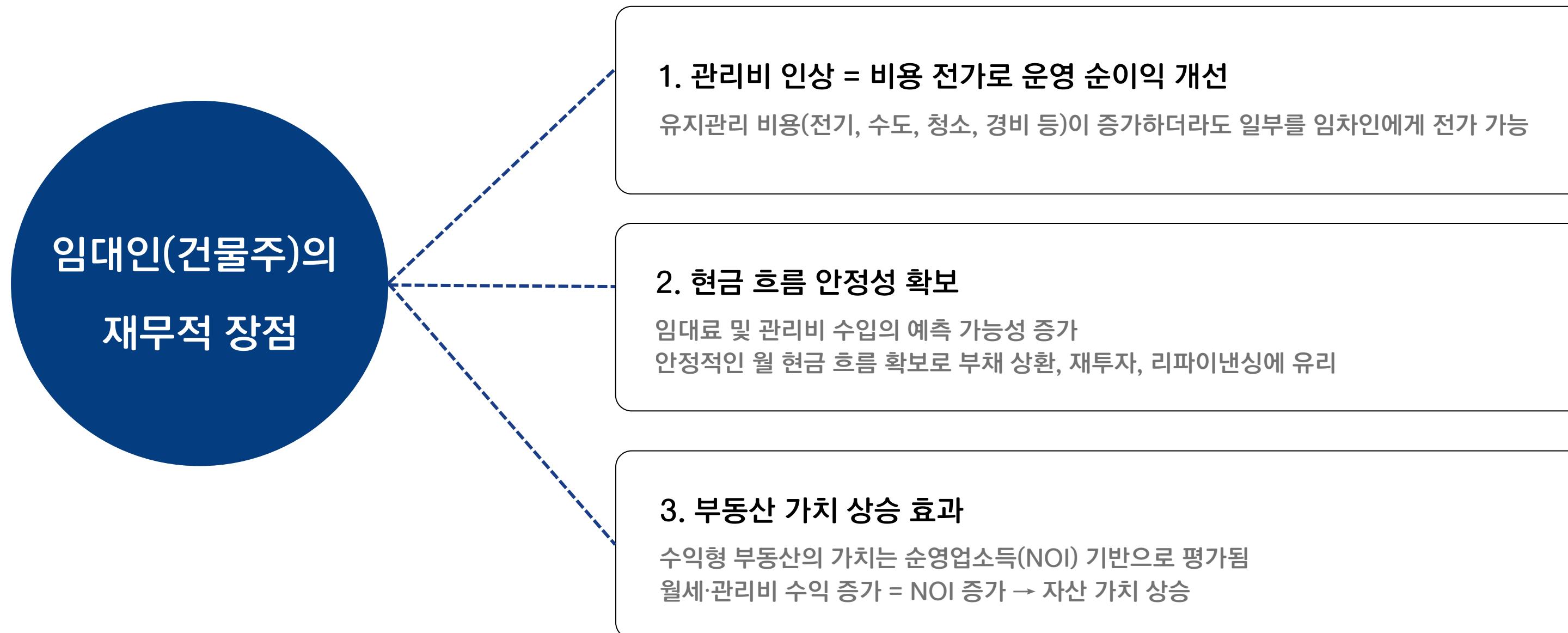
- 개선 전 IRR: 6.84%

종류	내용	내부수익률 (IRR)	
option 1	임대료 20% 인상, 7년간 동결	5.45%	▼ -1.39%p
option 2	관리비 3000원 인상, 월세 인상률 1.5%로 조정	6.93%	▲ +0.09%p
option 3	보증금 1,000만원 인상, 월세 2.0% 인하	6.83%	▼ -0.01%p
option 4	렌트프리	6.32%	▼ -0.52%p

▶ option 2의 경우에만 유일하게 IRR이 증가함

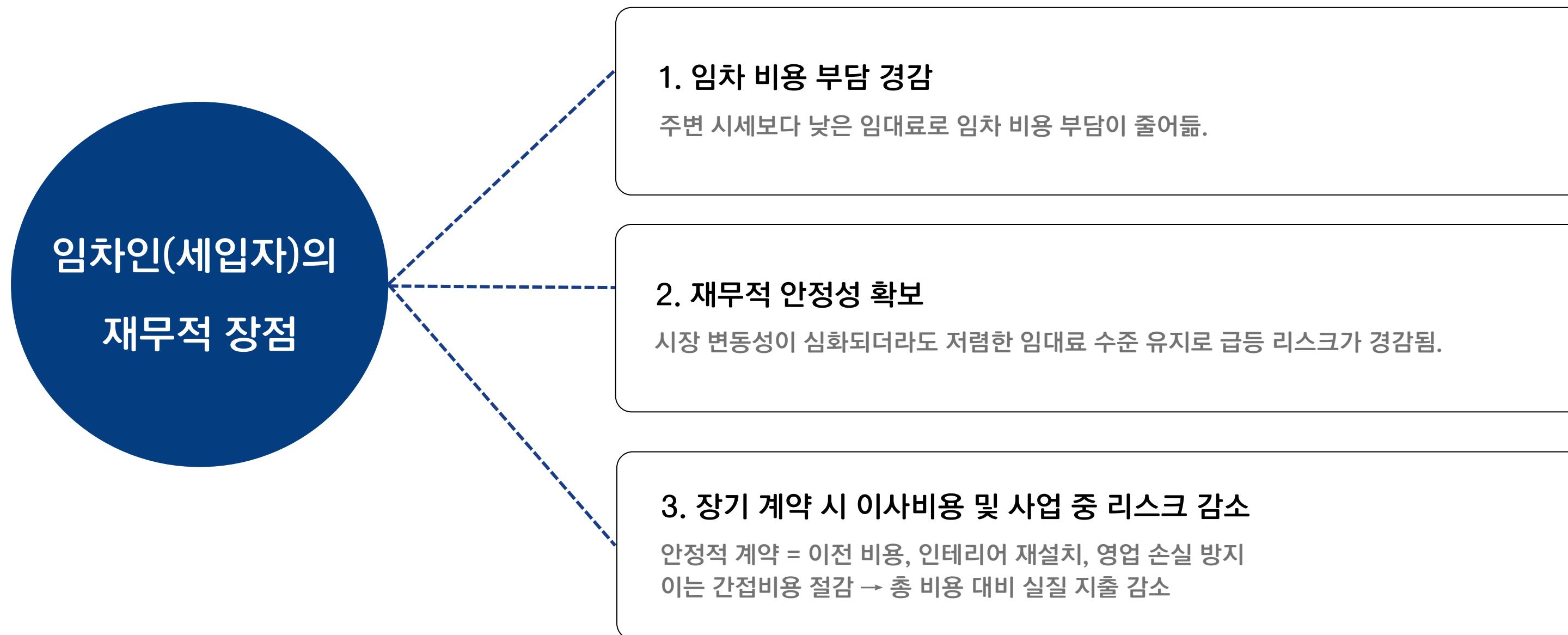
# 개선안 채택: option 2

- 평당 관리비 3,000원 인상, 월세 인상을 1.5%로 하향 조정



## 개선안 채택: option 2

- 평당 관리비 3,000원 인상, 월세 인상을 1.5%로 하향 조정



# 의사결정 기본 전제

- ① 개선 전 IRR: 6.84% → 개선 후 IRR: 6.93% (▲ +0.09%p)
- ② 시장상황: 임차인 우위 시장, 고금리 및 경기 둔화로 비우호적인 상업용 부동산시장
- ③ 리스크: 제한적인 임대료 상승 여력
- ④ 기회: 법조타운이라는 특수 상권 / 공실 해소 통한 구조 안정화 가능



## 수익성 개선 폭이 제한적임

- 구조 개선을 했음에도 불구하고 IRR 0.09%p 상승은 사실상 유의미한 수익 개선으로 보기 어려움
- 이는 해당 자산의 구조상 추가적인 수익률 레버리지 여지가 제한적임을 시사함

## 기회비용 고려

- 현재 시장에서는 동일한 리스크 수준에서 더 높은 IRR을 가진 다른 자산도 존재할 가능성 높음
- 특히 국고채 수익률이 3.5~4.0% 수준인 점을 고려하면, 이 자산의 리스크 프리미엄이 충분하지 않음

## 위험조정수익률 관점에서의 다소 낮은 투자매력도

- 경기 사이클, 시장 트렌드, 금리 환경 등을 고려할 때, 현 시점에서 6.93%의 IRR로는 위험 대비 보상이 부족하다고 판단됨

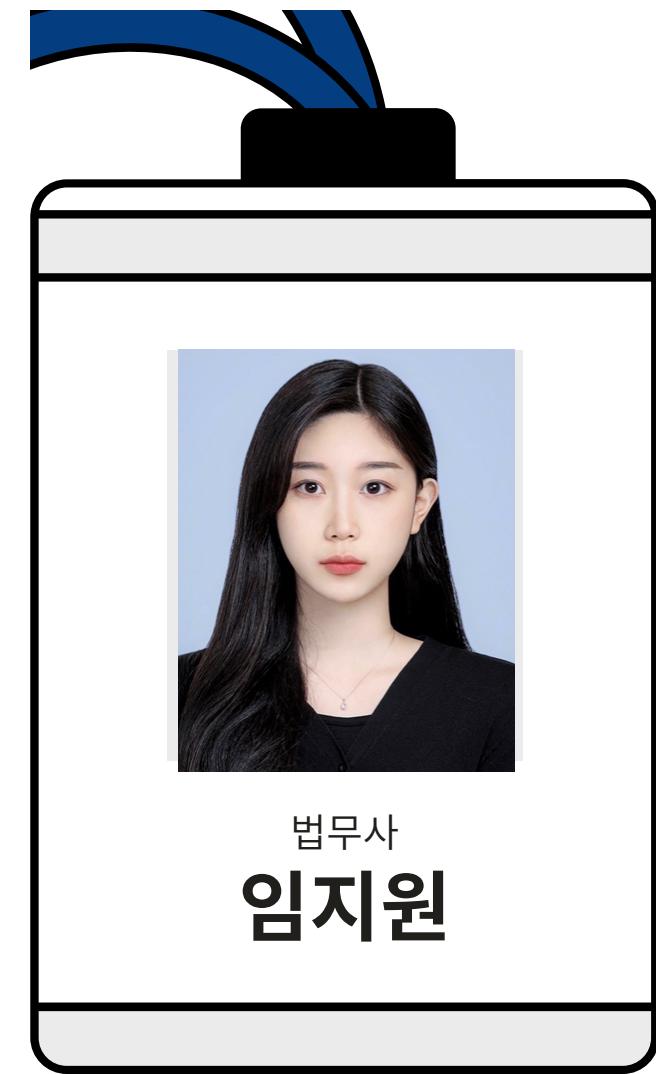
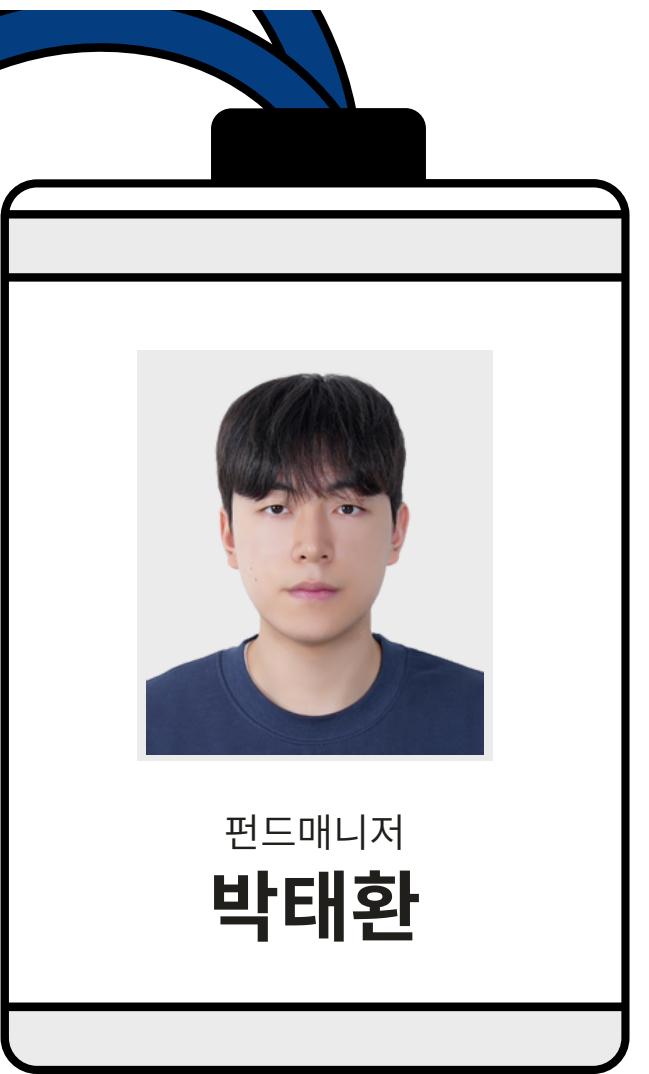
## 결론

---

- 법조타운이라는 특수 상권 입지는 일정 수준의 수요 안정성과 향후 자산 보존 가능성을 담보하는 요소로 평가되며 입지적 경쟁력 자체는 인정됨.
  - 그러나 본 자산은 일부 층(7·8층)만을 부분 매입하는 구조로 인해 TI나 주차장·게시판 광고 등 기타수익 창출에 있어 자율성이 제한되며, 이에 따라 운영 효율화 및 부가수익 확보 측면에서 구조적 한계가 존재함
  - 임대차 구조의 일부 조정 및 개선 노력이 이루어졌음에도 수익성 개선 효과는 위험 조정 수익률 기준에서 미미한 수준에 그침.
- ▶ 결과적으로 본 자산은 현 시점에서 투자 가치가 낮음. 특히, 보수적인 자본시장에서 요구되는 기대수익률을 충족시키기에는 부족한 수익구조를 보임. 따라서 매입가는 반드시 재조정되어야 하며, 조건이 충족되지 않는 한 매입은 불가하다는 판단.

▶ 최종 의사결정  
매입하지 않음

# 나아가....



감사합니다

# Q & A