



## 주요 매매 사례 (2019.04)

### 스테이트타워남산



- 매도자 : CBRE GI 자산운용
- 매수자 : 미래에셋자산운용
- 위치 : 중구 회현동2가
- 연면적 : 20,207(3.3㎡)
- 거래면적 : 20,207(3.3㎡)
- 거래가격 : 5,886 억원

### 로즈데일빌딩



- 매도자 : 인트러스트투자운용
- 매수자 : 인트러스트투자운용
- 위치 : 강남구 수서동
- 연면적 : 29,502(3.3㎡)
- 거래면적 : 16,777(3.3㎡)
- 거래가격 : 1,880 억원

건물명	위치	거래면적(3.3㎡)	거래가격(억원)	매도자 / 매수자
C&H빌딩	강남구 삼성동	2,844	710	C&H / 이지스자산운용
서울이동통신빌딩	양천구 목동	10,466	900	인트러스트투자운용 / 쉐달스퀘어자산운용
볼보빌딩	용산구 한남동	4,123	520	남양유업 / 바른손이엔에이

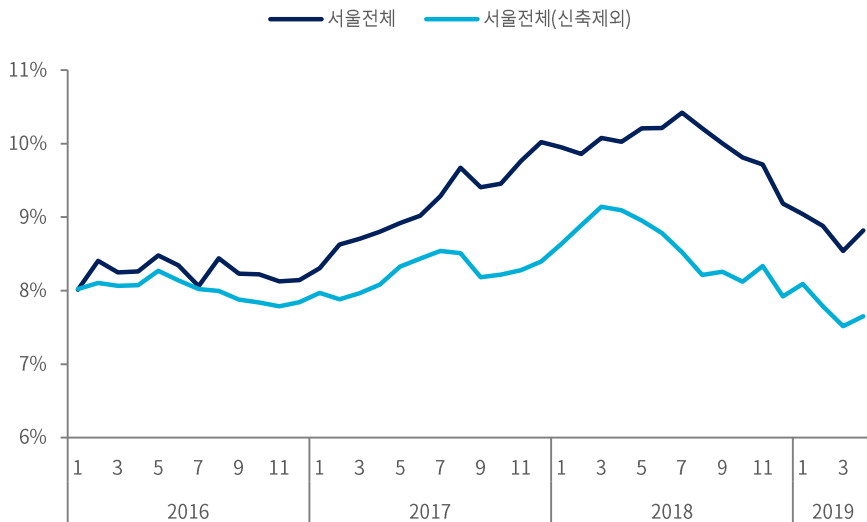
## 간접투자상품 설정 및 인가 현황

구분	펀드명/회사명	설정/인가일	AMC	투자 자산
	미래에셋맵스코어전문투자형사모부동산모투자신탁2호	19.04.04	미래에셋자산운용	서울 중구 소재 오피스
	제이에스전문투자형사모부동산투자신탁제9호	19.04.09	JS자산운용	경기 성남시 소재 오피스
<b>펀드</b>	이지스전문투자형사모부동산투자신탁279호	19.04.19	이지스자산운용	서울 강남구 소재 오피스
	삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제42호	19.04.22	삼성SRA자산운용	프랑스 파리 소재 오피스
	라임상암드림타워전문투자형사모부동산투자신탁6호	19.04.25	라임자산운용	서울 마포구 소재 오피스 재간접
	이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사	19.04.12	대한토지신탁	대전 서구 소재 임대주택
	이지스청년주택제1호위탁관리부동산투자회사	19.04.12	이지스자산운용	서울 강동구 소재 임대주택
<b>리츠</b>	디디아이에스씨57위탁관리부동산투자회사	19.04.12	디앤디인베스트먼트	서울 마포구 소재 임대주택
	디디아이에스씨1338위탁관리부동산투자회사	19.04.24	디앤디인베스트먼트	서울 서초구 소재 오피스텔 및 임대주택
	디디아이에스씨1339위탁관리부동산투자회사	19.04.24	디앤디인베스트먼트	서울 서초구 소재 오피스텔 및 임대주택

## 서울 임대시장

공실률	공실률(신축 제외) <sup>1)</sup>	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲ 0.3%p	전월대비 ▲ 0.2%p	전년동기대비 ▲ 1.4%	전년동기대비 ▲ 2.3%
8.8%	7.7%	74,485원/평	33,589원/평

1) 본 보고서는 '신축포함 공실률'과 신축오피스의 공실 안정화기간을 감안한 '신축제외 공실률'을 함께 발표하고 있음. 신축 오피스의 기준은 준공 후 12개월 미만 오피스로 함.

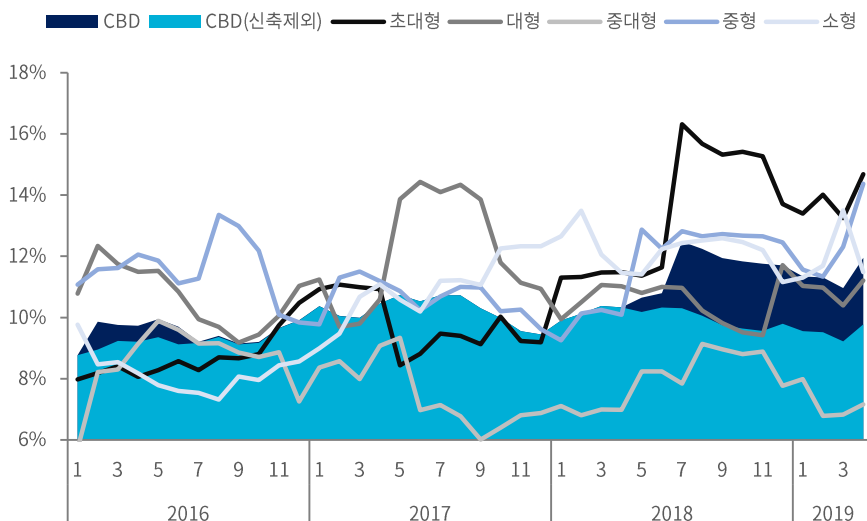


**초대형 10.1%, 대형 9.6%, 중대형 7.1%, 중형 7.5%, 소형 7.3%**

서울 전체 공실률은 CBD 신규 공급에 의한 권역 내 임차인들의 연쇄적인 이전 및 전대 마케팅으로 전월대비 0.3%p 상승한 8.8%를 기록함. CBD를 제외한 다른 권역에서는 전월과 비슷한 공실률을 유지하였으나, CBD에 공급된 씨밋타워 동관과 서관(연면적 합 44.4천평)의 효과로 서울 전체 공실률이 상승함. 2분기에는 CBD와 Others를 중심으로 대형과 중대형 오피스들의 신규 공급이 예정되어 있어 해당 권역의 공실률에 영향을 줄 것으로 예상됨

### (1) CBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▲ 1.0%p	전월대비 ▲ 0.6%p	전년동기대비 ▲ 2.4%	전년동기대비 ▲ 3.0%
12.0%	9.8%	92,378원/평	38,898원/평

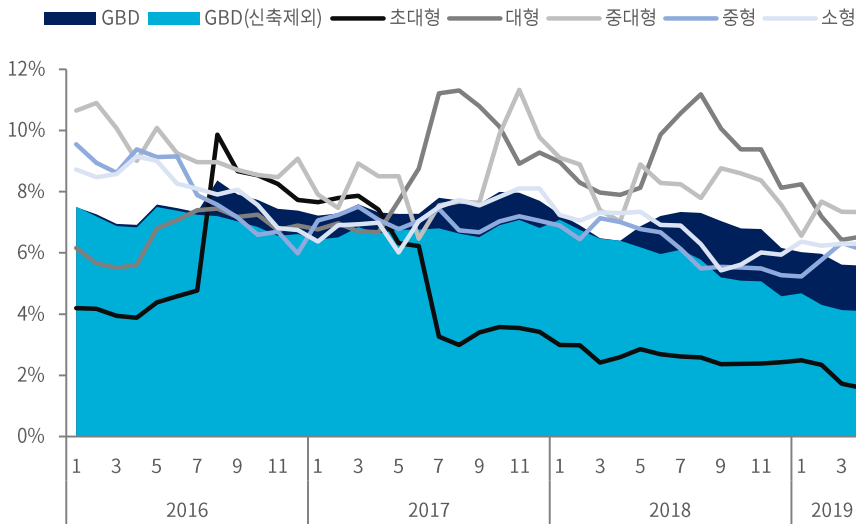


**초대형 14.7%, 대형 11.2%, 중대형 7.2%, 중형 14.4%, 소형 11.5%**

CBD 공실률은 전월대비 1.0%p 상승한 12.0%를 기록함. 씨밋타워 서관의 경우 신문로에 있던 대우건설신문로사옥을 모두 사용하는 것으로 알려졌으나, 대우건설신문로사옥 일부 면적에 대해서 임대 마케팅이 진행되며 신축제외 공실률이 상승함. 한편 BC 카드 사옥으로 사용되는 씨밋타워 동관의 경우, BC 카드에서 일부 면적을 전대 마케팅하면서 CBD 전체는 신규 공급에 의한 효과로 공실률이 상승함

## (2) GBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 0.0%p	전월대비 0.0%p	전년동기대비 ▲ 1.8%	전년동기대비 ▲ 2.2%
5.6%	4.1%	76,550원/평	33,451원/평

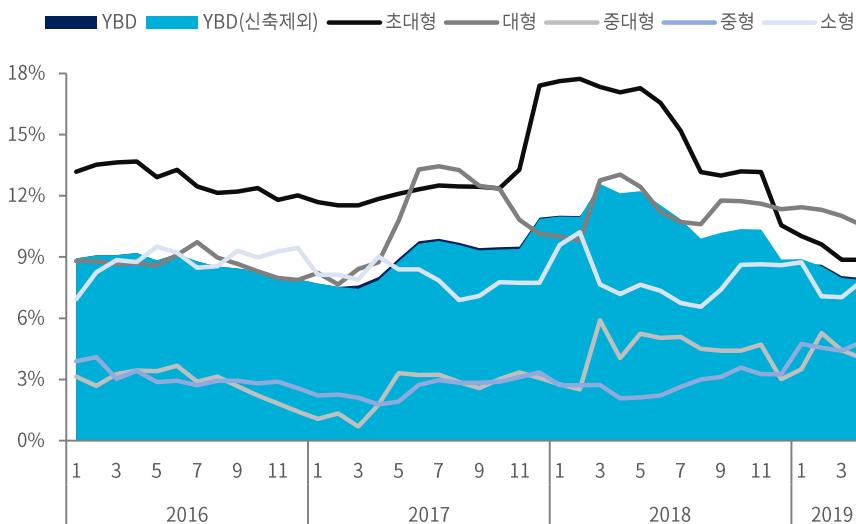


초대형 1.6%, 대형 6.5%, 중대형 7.3%, 중형 6.1%, 소형 6.3%

당월 GBD 공실률은 전월과 동일한 5.6%를 기록함. 강남대로에 위치한 소형 오피스에서 생명보험사가 지점 통폐합을 진행하면서 공실이 발생하였으나, 강남기타지역에 위치했던 피버트파트너스가 T412빌딩(구 삼성생명대치2빌딩)으로 이전하면서 공실을 해소함. 2019년에는 강남기타지역을 중심으로 중,소형 오피스의 신규 공급만이 예정되어 있어 신규 공급 효과로 인한 공실률 영향은 제한적일 것으로 보임

## (3) YBD 임대시장

공실률	공실률(신축 제외)	월 임대료	월 관리비
전월대비 ▼ 0.1%p	전월대비 ▼ 0.1%p	전년동기대비 ▲ 1.2%	전년동기대비 ▲ 2.0%
8.0%	7.9%	69,553원/평	32,704원/평



초대형 8.9%, 대형 10.6%, 중대형 4.0%, 중형 4.8%, 소형 7.8%

당월 8.0%의 공실률을 보이며 전월 대비 0.1%p 하락함. 사학연금서울회관 재건축 등으로 인한 임차인들이 동일 권역 내에서 이전하며 공실률이 전월 대비 소폭 하락함. 5월에는 메리츠증권증권.캐피탈의 Three IFC 입주에 예정되어 있어 작년부턴 활발하게 임대 마케팅을 진행 중인 Three IFC의 남은 공실을 대부분 해소할 것으로 예상됨. 한편, 2020년 파크원 타워1,2의 준공 전까지신규 공급이 없어 공실률에 긍정적인 영향을 줄 것으로 기대됨