

INFORMATION MEMORANDUM

WEST BUSINESS CENTER

MAGOK

2024





DISCLAIMER

주식회사 신영에셋(이하 매각자문사)은 이지스제420호전문투자형사모부동산투자회사(이하 매도자)가 매각 진행 중인 서울시 강서구 마곡동 지원시설용지 DSP2(마곡동 764-3 일원)에 위치한 WBC MAGOK(이하 매각대상자산, 개발사업 진행 중)에 대한 매각자문사 임니다.

본 Information Memorandum(IM)은 매각대상자산의 매입을 고려하는 잠재적인 투자자를 위하여 기본적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 내용과 관련하여 매도자 및 매각자문사는 어떠한 경우에도 본 IM에 구속되지 아니하고, 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.

본 IM의 내용은 진정성 또는 정확성을 보장하지 아니하고, 예고 없이 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있으며, 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 인용되거나 사용될 수 없습니다. 또한 본 IM의 내용은 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 투자자가 요구하는 모든 자료를 포함하고 있지 아니하므로 투자자는 본 매각대상자산에 대해 자체적인 조사와 분석을 하여야 합니다.

본 IM은 매각자문사의 서면 동의 없이 외부에 복사, 인용, 또는 유통될 수 없습니다.

본 매각은 매도자의 판단에 따라 본 매각과 관련한 모든 일정 및 내용 등을 사전통보 없이 변경, 연기 또는 철회될 수 있습니다.



Contents

01

INVESTMENT HIGHLIGHTS

Investment Highlights

04

02

MAGOK OVERVIEW

마곡지구 분석

09

03

PROPERTY OVERVIEW

건물 개요
토지 개요
물리적 특징점
STACKING PLAN

16

04

LOCATION ANALYSIS

입지 분석
교통 접근성 분석
주변 개발계획

22

05

MARKET ANALYSIS

오피스 시장 분석
임대 사례 분석
매매 사례 분석

28

06

APPENDIX

평면도
단면도
입면도

37



01

INVESTMENT
HIGHLIGHTS

01

2027년 준공 예정인 희소한 오피스 자산

- WBC MAGOK은 마곡나루역
도보 7분 거리에 위치한
연면적 약 16,488평(예정)
규모의 프라임급 오피스
자산으로서 잠재매수자들의
주목도가 높은 자산입니다.
- 2024년까지 마곡지구
에 약 19만평의 오피스가 공급될
예정이며 이후 오피스 공급
계획이 미비하여 본 자산의
준공 예정일(2027년 상반기)
기준 오피스에 대한 희소성이
높을 것으로 예상됩니다.



02 서울 서남권역을 대표하는 Business District 내 위치한 자산

- 본 자산이 위치한 마곡은 첨단 연구개발 산업 클러스터로 변화하고 있으며 LG, 코오롱, 넥센타이어, 롯데, 에스-오일 등 대기업 46곳을 비롯한 국내외 기업 199개사가 입주를 확정하면서 서남권 중심 지역으로 성장하고 있습니다.
- 마곡지구는 오피스 누적 공급량이 약 124만평으로 YBD권역(109만평) 대비 약 15만평 이상이 공급되어 있어 향후 독자적인 권역화 가능성을 보유하고 있습니다.



03

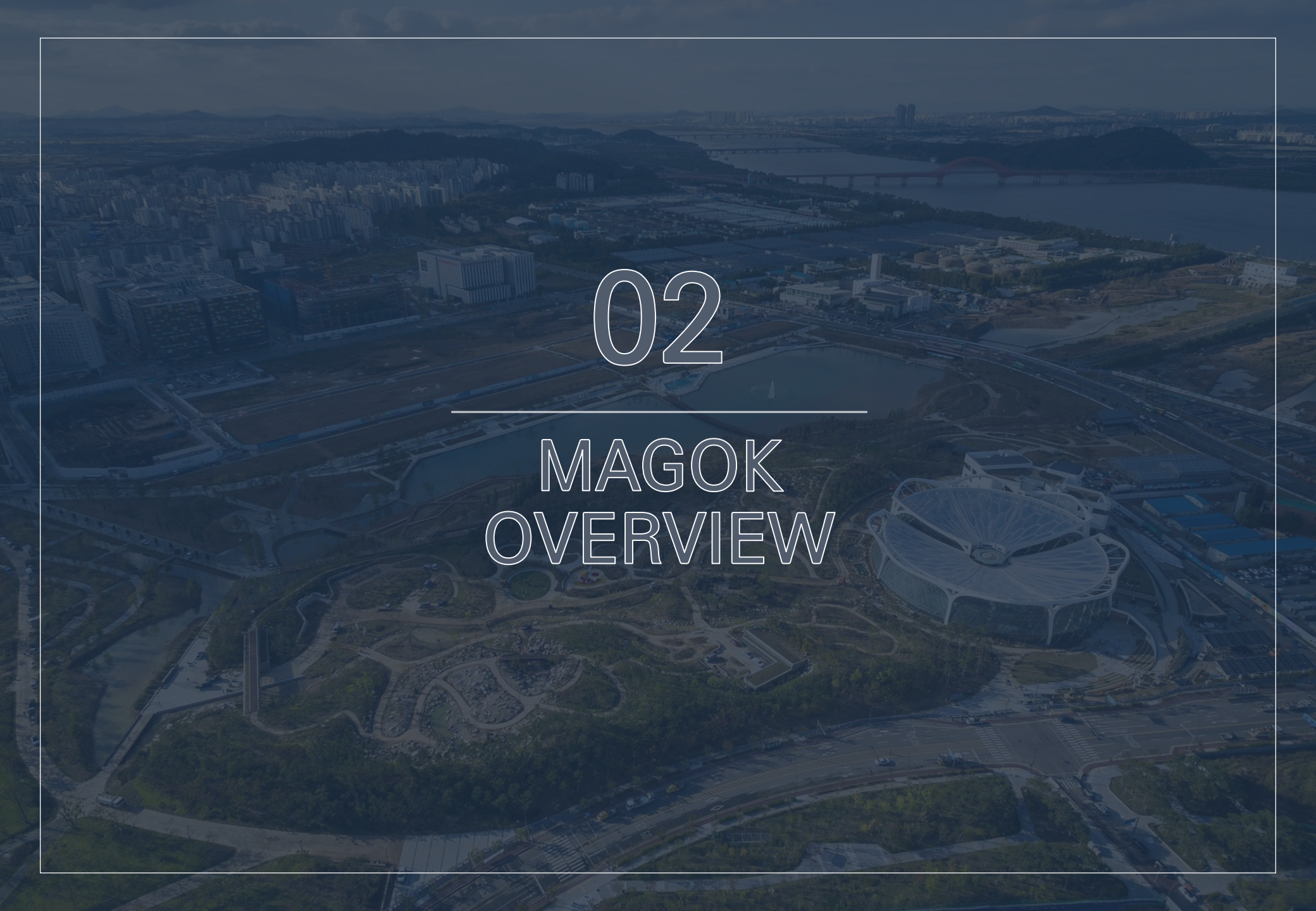
높은 가치상승 잠재력 보유

- 본 자산 인근에 예정되어 있는 MICE복합단지, 마곡 산업단지 클러스터 등 프로젝트가 진행됨에 따라 본 자산의 입지적 위상은 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.
- 2040서울도시기본계획에서 감성문화 혁신축 및 지식산업 클러스터로 마곡이 계획되어 있으며, 인근 공항과의 우수한 접근성을 보유하고 있어 향후 문화 및 지식산업거점의 동북아 관문 도시로의 개발을 통한 높은 가치상승 잠재력을 보유하고 있습니다.



04 우수한 물리적 건물 SPEC

- 중심코어 구조를 통해 전용면적 752py(전용률 약 52%)의 넓고 쾌적한 사무공간을 제공하며, 오피스 기준층 천정고 2.75m로 공간 내 시각적인 개방감을 확보한 자산으로 계획되어 있습니다.
- 확장형 주차공간(총 146대) 계획으로 주차 시 높은 수준의 안전성을 확보하고 있으며 총 483대의 자주식 주차시설을 계획하여 여유 있는 주차 공간을 제공 할 예정입니다.



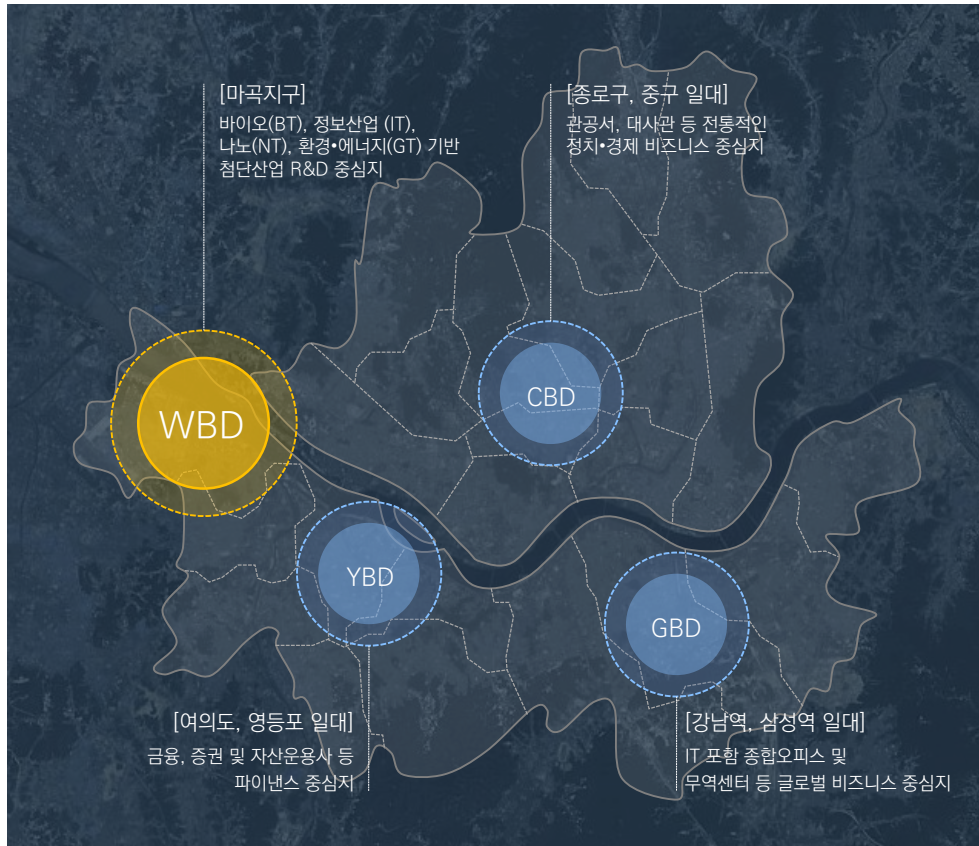
02

MAGOK OVERVIEW

마곡지구 분석

서울 서남권역을 대표하는 업무지구

- 마곡지구는 바이오(BT), 정보산업(IT), 나노(NT), 환경·에너지(GT) 기반 첨단산업 R&D 중심지이며 서울을 대표하는 업무권역인 CBD, GBD, YBD와 함께 서울 서남권역을 대표하는 비즈니스 디스트릭트로 부상하고 있습니다.



서울 서남권역을 대표하는 Business District

- 마곡지구는 서울의 주요 도심권역을 빠르게 접근할 수 있는 서울 서남부 교통의 관문으로 서울 내 대표적인 비즈니스 디스트릭트인 종로구 일대 CBD, 여의도 일대 YBD, 강남구 일대 GBD와의 연결성을 기반으로 서울의 떠오르는 비즈니스 디스트릭트로 주목받고 있습니다.

첨단산업 기반의 오피스 및 R&D센터로 이루어진 대규모 산업단지

- 마곡은 서울시 주도의 첨단산업단지 조성 및 선도기업 유치를 통해 2023년 현재 국내 주요 대기업들의 본사 오피스 및 R&D센터들이 입주해 있습니다.
- 마곡 내 오피스 및 연구개발(R&D) 시설의 재고 면적은 이미 잠실, 상암, 용산, 마포 등 오피스권역의 규모를 넘어서 있으며, 서울의 차세대 대형 오피스 클러스터로써 국내 뿐만 아닌 글로벌 부동산 시장에서까지 주목받는 지역으로 부상하고 있습니다.

첨단산업단지와의 시너지를 극대화하는 MICE 산업단지

- 마곡지구 중심지에 위치한 특별계획구역에는 연면적 약 82만㎡ (강남 코엑스의 약 2배 크기) 규모의 국제컨퍼런스 및 컨벤션 등 MICE산업 기반시설들이 들어설 예정이며, 이를 통해 첨단산업단지와의 시너지 효과로 마곡지구의 성장세에 박차를 가할 것으로 예상됩니다.

마곡지구 분석

라이프사이언스 클러스터

- 마곡지구는 한국의 실리콘밸리로 성장한 판교신도시와 같이 미래산업 분야를 대표하는 주요 기업들의 헤드쿼터 및 R&D센터가 집결하고 있으며 바이오(BT)•정보(IT)•나노(NT)•환경+에너지(GT) 산업분야를 아우르는 첨단산업단지로 계획되어 국내를 대표하는 라이프사이언스 클러스터로 부상하고 있습니다.



[첨단산업 관련 기업들의 마곡 오피스 및 R&D 센터 입주현황]

해외 주요 매체들은 국내 주요 대규모 오피스 개발지역으로 판교와 마곡을 주목하고 있습니다. 판교는 개발 초기 당시 떠오르는 신흥시장 정도로 여겨졌으나, 테크노밸리 개발 및 대형 IT 기업들의 입주가 이루어지며, 현재는 IT•테크산업 분야로 대표되는 '한국의 실리콘밸리'로 성장하였으며, 해외에서도 인정받는 국내 주요 비즈니스 디스트릭트 중 하나입니다.

마곡은 바이오(BT)•정보(IT)•나노(NT)•환경+에너지(GT) 산업분야를 아우르는 첨단산업단지로 계획되어, 현재 입주해 있는 기업들 (LG화학, 코오롱생명과학, 삼진제약, 한독, 신신제약 등) 및 관련 기업들의 유입과 성장을 통한 바이오테크 & 신약개발 가속화, 통합운영을 통한 시너지 극대화 등을 통해 국내 대표의 라이프사이언스 클러스터로 부상이 기대되고 있습니다.

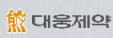
	판교신도시 경기도 성남시 분당구 판교신도시 내	마곡지구 서울시 강서구 마곡동 / 기양동 일대
총면적	9,219천m ² (278.9만평)	3,665,000m ² (110.8만평)
총면적	판교테크노밸리: 661천m ² (20만평)	업무용지: 1,201천m ² (36.3만평)
고용인구	9만명	16만 5천명
주거단지	29,263세대	11,353세대
거주인구	87,789명	34,059명
산업분야	IT, 테크, 소프트웨어, 게임, 바이오 등	바이오, 의약품, 나노, 에너지, R&D시설 등
입주기업	카카오, 네이버, 안랩, 엔씨소프트, SK바이오 등	LG, 코오롱, 롯데, 이랜드, 넥센 등

마곡지구 분석

[클러스터별 육성산업] BiT 클러스터

개별 헤드쿼터 오피스 단지 - 1

미래산업 분야를 대표하는 국내 주요 기업들의 대규모 사옥들로 구성된 헤드쿼터 오피스 블럭



MICE 특별계획구역

첨단산업 지원을 위한 전시·컨벤션 시설 유치 및 광역 중심부에 부합하는 상업, 문화, 관광기능 창출을 위한 블럭

CP1~3 마곡 마이스 복합단지 (2024년 예정)

CP1 : 마곡 MICE 단지 (컨벤션 센터, 판매시설, 호텔)

CP2 : 롯데캐슬 르웨스트 (생활형 숙박시설), 마곡르웨스트웍스 (섹션오피스)

CP3 : VL르웨스트 (시니어 레지던스), 케이스퀘어마곡 (임대오피스)

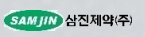
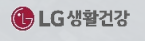
CP4 원웨스트서울 (2024년 예정)

CP4 : 원웨스트 (오피스, 상업시설 등)

[클러스터별 육성산업] Core / GeT / InT 클러스터

개별 헤드쿼터 오피스 단지 - 2

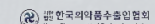
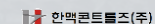
미래산업 분야를 대표하는 국내 주요 기업들의 대규모 사옥들로 구성된 헤드쿼터 오피스 블럭



[클러스터별 육성산업] BmT 클러스터

바이오, 의료 관련 산업시설용지

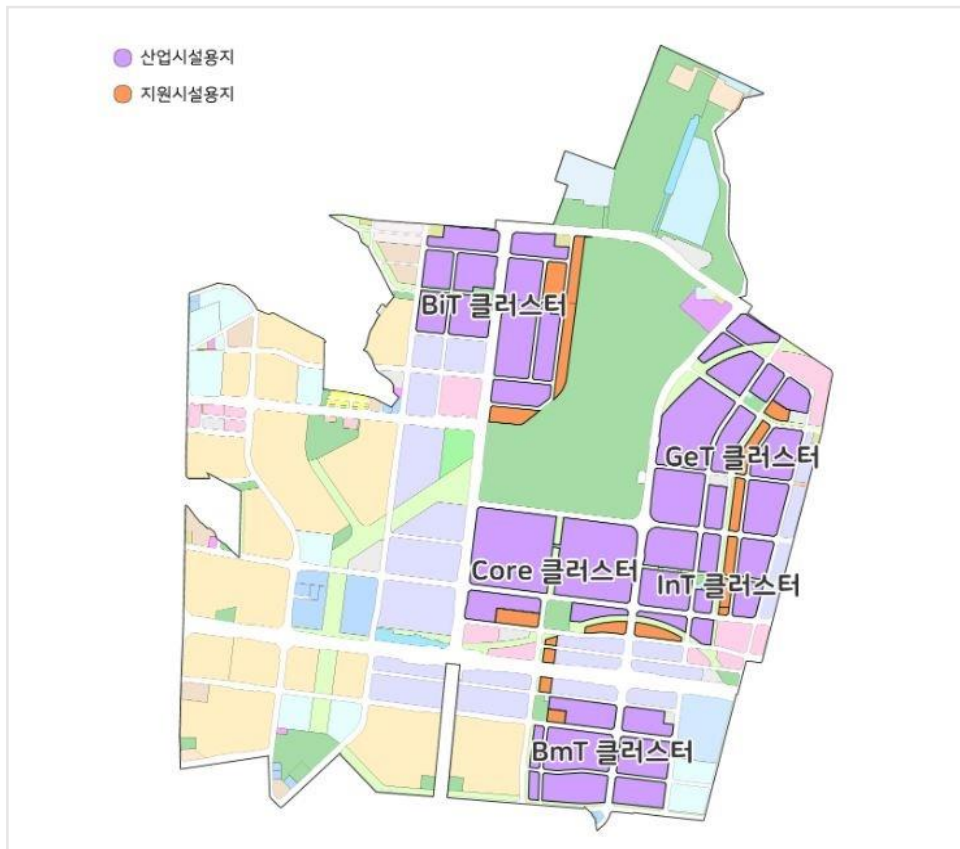
메디컬 관광특구 지정으로 방문할 해외 환자의 유입과 더불어 바이오의료, 의약 중심단지 클러스터



마곡지구 분석

IT, BT, GT, NT의 첨단산업을 기반으로 한 마곡산업단지

- 마곡지구 내 마곡산업단지는 차세대 신기술개발, 전략산업 육성, 국제교류 강화, 서울의 전략산업을 육성할 공간으로서 신성장산업의 발전전망과 글로벌 성장의 트렌드에 맞춰 IT, BT, GT, NT의 첨단산업을 기반으로 한 연구개발 단지로 조성되었습니다.



구분	마곡산업단지
지정 면적	1,124,173m ² (2023. 10 기준)
용지별 면적	산업시설용지 : 729,010m ² 지원시설용지 : 82,492m ² 기타 및 기반시설용지 : 312,671m ²
주요 허용용도	산업시설용지: 연구소, 지식산업센터 등 지원시설용지: 근린생활시설 등
산업시설용지 세부사항	건폐율 : 60% 이하 용적율 : 350% 이하
클러스터별 육성산업	Core 클러스터 : 선도 및 공공지원시설 등 핵심시설 InT 클러스터 : 정보통신, 나노기술 중심산업 BmT 클러스터 : 바이오의료, 의약 중심 산업 BiT 클러스터 : 바이오, 정보 중심 산업 GeT 클러스터 : 친환경, 신재생에너지 중심 산업

마곡지구 분석

풍부한 도심 인프라 및 대규모 자연환경을 보유한 마곡지구

- 마곡지구 내에는 호텔, 컨벤션 등 글로벌 이벤트 및 비즈니스 관련시설부터 LG아트센터, 스페이스K 등 문화예술 관련 시설과 백화점, 중대형 상업시설 등 쇼핑 & 여가시설, 첨단 국제의료센터 이대서울병원, 그리고 서울식물원, 호수공원, 습지생태원 등 자연친화적 시설 및 공원까지 위치하여 쾌적하고 편리한 오피스 & 데일리 라이프가 가능한 환경이 조성되어 있습니다.

M.I.C.E.



▲ 코트야드 바이 메리어트 호텔 마곡
▼ MICE 복합단지 전시컨벤션 코엑스 마곡

NATURE



▲ 서울식물원
▼ 서울식물원 호수공원

ART & CULTURE



▲ LG아트센터 (다목적 공연장)
▼ 스페이스K (아트 전시관)

RETAIL



▲ 대형 복합쇼핑시설 원웹스트몰
▼ NC백화점 강서점

MEDICAL



첨단 국제의료센터 이대서울병원

마곡지구 분석

마곡의 센트럴파크_서울식물원

- 서울식물원은 국내 최초의 도심형 식물원으로 축구장의 약 70배 크기인 50만4000㎡(15만2460평) 규모의 공원(열린숲, 호수원, 습지원)과 식물원(전시온실, 주제정원) 구간으로 구성되어 있습니다. 마곡의 자연친화적 라이프스타일의 중심점 역할로써 생활 속 식물·식물문화를 확산하기 위해 계절마다 새로운 식물 관련 전시, 행사, 축제를 열고 있으며, 인근 오피스에 근무하는 직장인들의 산책 코스로도 각광받고 있습니다.
- 2018년 임시개장 이후로 주말에는 평균 1만7,000여명이, 평일에는 1만2,000여명이 꾸준히 찾고 있으며, 2022년 기준 월 평균 방문객수는 41만3,000여명으로 지속적인 방문객 증가 추세를 보여주고 있습니다.



▲ 평일 인근 오피스워커들의 휴식 공간으로 각광받는 서울식물원 산책로



▲ 가족 나들이 스팟, 데이트 코스로도 인기 높은 서울식물원 실내 온실공간



▲ 식물원 부지 내 위치한 LG아트센터 서울 / ▼ 보타닉 공원에서의 야외이벤트

A dark, moody photograph of a modern building's interior. The space is characterized by a large, multi-story waterfall wall that serves as a central architectural feature. The floor is made of large, light-colored tiles. Several people are seen walking through the space, adding a sense of scale and activity. On the right, there is a glass-enclosed staircase or elevator. The overall atmosphere is sophisticated and contemporary.

03

PROPERTY
OVERVIEW

건물 개요

WBC MAGOK

구분	내용		
건물명	WEST BUSINESS CENTER MAGOK		
주소	서울시 강서구 마곡동 지원시설용지 DSP2 (마곡동 764-3 일원)		
대지면적	8,318.00㎡	(2,516.20py)	
용도지역	준공업지역, 공향시설보호지구(공항), 지구단위계획구역		
공사기간	(착공)2024년 08월말(예정) ~ (준공)2027년 02월말(예정)		
건축면적	4,110.02㎡	(1,243.28py)	
연면적	54,507.37㎡	(16,488.48py)	
기준층 전용면적	2,486.93㎡	(752.30py)	
건폐율	49.41%	(법정 60% 이하)	
용적률	349.66%	(법정 350% 이하)	
구조	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조		
승강기	승객용 6대, 비상/화물용 2대, 셔틀용 2대, E/S 4대		
층수	B4 / 10F		
구분	업무시설	근린생활시설	문화 및 집회시설
전체면적	41,062.95㎡ (12,421.54py)	7,378.67㎡ (2,232.05py)	6,065.75㎡ (1,834.89py)
전용면적	21,474.38㎡ (6,496.00py)	3,333.33㎡ (1,008.33py)	2,680.16㎡ (810.75py)
시설별 면적비	75.33%	13.54%	11.13%
전용률	52.30%	45.18%	44.19%
주차대수	483대 (법정 370대)		



* 24년 2월 허가접수 건축개요 기준

토지 개요



지적도



토지 현황

구분	내용
소재지	서울시 강서구 마곡동 지원시설용지 DSP2 (마곡동 764-3 일원)
지역 지구	준공업지역, 공항시설보호지구, 지구단위계획구역
대지면적	8,318.00㎡ (2,516.20py)
도로 현황	북측 12m 도로, 동측 15m 도로, 서측 12m 도로

지구단위계획 시행지침

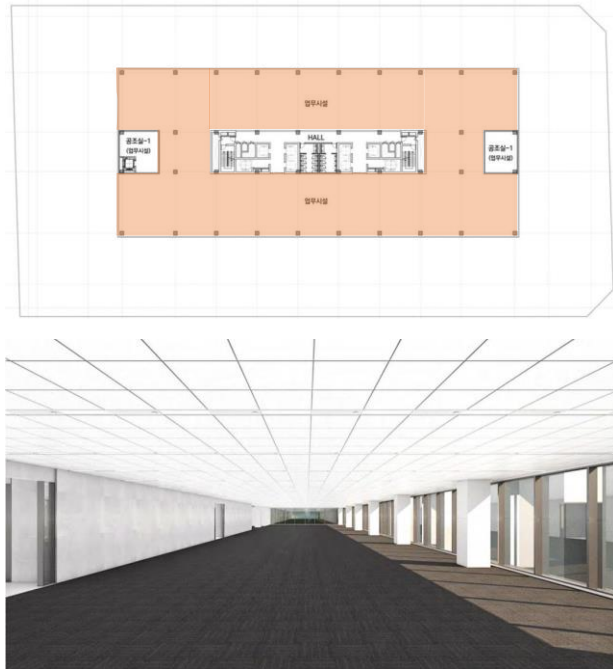
항목	조항	시행지침내용			적용내용
건축물의 용도	제12장 제55조 3항	지정 용도	1층	1층 가로활성화 용도 - 지원시설용지 (1층 전면지정) - 1층 가로활성화 용도는 1층 바닥면적의 2분의1이상 설치	지침준수함 (1층 가로활성화 용도 100% 적용)
		허용용도		- 제1층 근린생활시설(변전소, 양수장, 정수장 제외) - 제2층 근린생활시설(장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시설, 욕외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(공연장, 전시장, 동·식물원에 한함) - 판매시설(도매시장 제외) - 교육연구시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설(「관광진흥법」에 의한 호텔에 한함) - 방송통신시설 - 운동시설(욕외골프연습장 제외)	근린생활시설, 업무시설, 문화 및 집회시설
		불허용도		허용용도 이외의 용도	
건축물의 규모에 관한 사항	제12장 제55조 4항 (건축물의 규모)	건폐율	DSP2	60% 이하	48.80%
		용적률	DSP2	350% 이하	349.75%
		높이	DSP2	공항시설보호지구 (해발 57.86M) 미만	해발고도 56.80m

물리적 특징점

오피스 평면 분석

- 전용면적 752py(지상 9층 기준)의 넓은 전용 공간 및 중심코어 구조 채택으로 높은 공간 효율성을 확보한 자산입니다.
- 오피스 기준층 기준 2.75m의 높은 천정고로 인해 쾌적한 업무환경을 제공하고 있습니다.

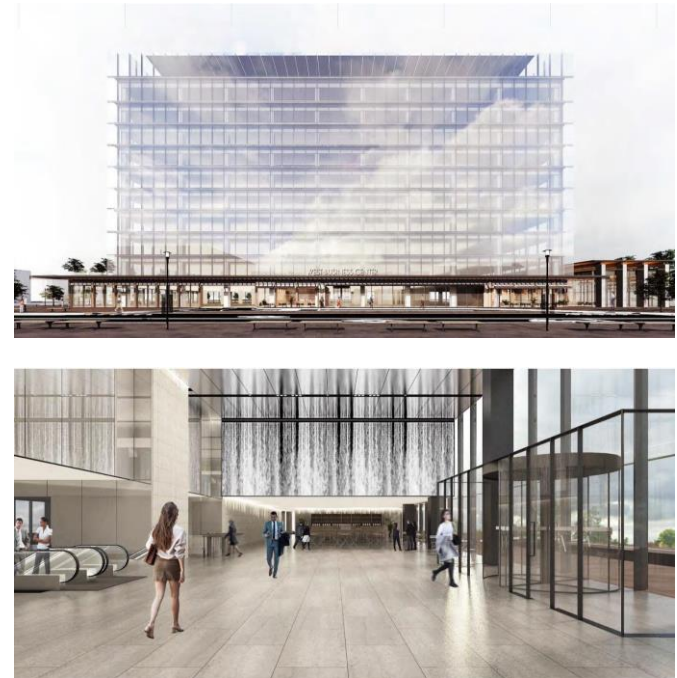
전용면적 752py



로비 및 출입구

- 5.7m(지상 1층 기준)의 층고 및 다수의 전면유리 적용으로 공간 내 시각적인 개방감 확보 및 자연 채광량 극대화 하였습니다.
- 주출입구 및 총 4개의 부출입구 계획으로 방문객의 접근성을 확대한 자산입니다.

5.7m 층고

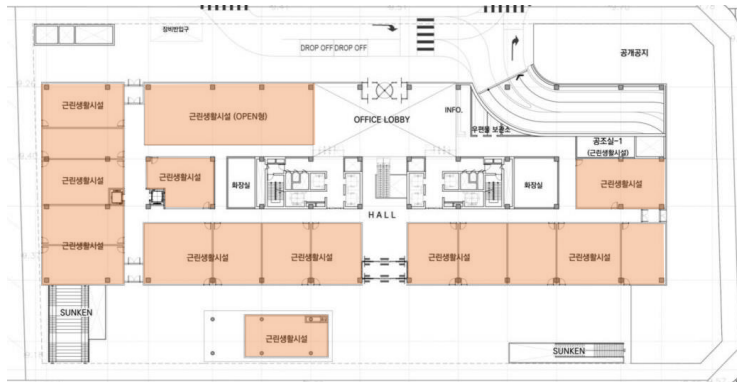


물리적 특징점

리테일

- 지상 1층 리테일 전용면적 652py으로 다양한 규모 및 컨셉의 테넌트 유치 가능합니다.
- 근린생활시설 개별 출입문을 설치하여 방문객의 접근성 확대 및 리테일을 활성화한 자산입니다.

지상 1층 리테일
전용면적 652py



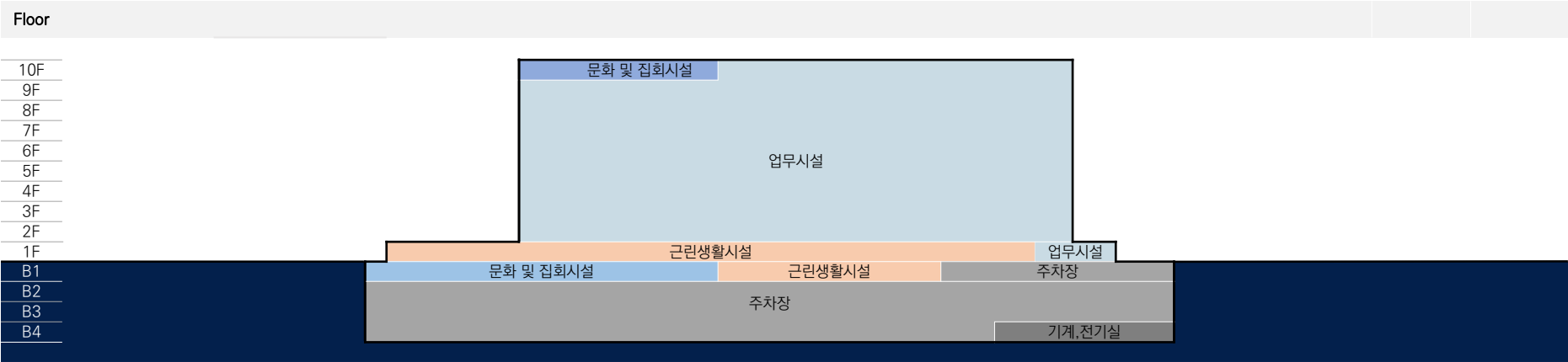
주차장

- 총 483대의 자주식 주차시설을 확보하여 여유 있는 주차 공간을 제공하고 있습니다.
- 확장형 주차공간(총 146대) 계획으로 주차 시 높은 수준의 안전성을 확보하고 있습니다.

483대 자주식 주차시설



STACKING PLAN



구분		전용면적				공용면적				기타공용 (기계, 전기실)	주차장	총계
		업무시설	근린생활시설	문화및집회시설	소계	업무시설	근린생활시설	문화및집회시설	소계			
지상층	지상10층	1,910.26		499.19	2,409.45	241.31		59.77	301.08	156.31		2,866.84
	지상9층	2,486.93			2,486.93	241.31			241.31	144.95		2,873.19
	지상8층	2,486.93			2,486.93	241.31			241.31	144.95		2,873.19
	지상7층	2,486.93			2,486.93	241.31			241.31	144.95		2,873.19
	지상6층	2,486.93			2,486.93	241.31			241.31	144.95		2,873.19
	지상5층	2,486.93			2,486.93	241.31			241.31	144.95		2,873.19
	지상4층	2,486.93			2,486.93	241.31			241.31	144.95		2,873.19
	지상3층	2,486.93			2,486.93	241.31			241.31	144.95		2,873.19
	지상2층	2,155.61			2,155.61	241.31			241.31	144.95		2,541.87
	지상1층		2,154.52		2,154.52	586.06	751.24		1,337.30	71.55		3,563.37
지상층소계		21,474.38	2,154.52	499.19	24,128.09	2,757.85	751.24	59.77	3,568.86	1,387.46		29,084.41
지하층	지하1층		1,178.81	2,180.97	3,359.78	176.82	460.82	1,047.74	1,685.38	432.93	1,256.74	6,734.83
	지하2층					174.76	203.20	163.39	541.35	71.22	6,400.10	7,012.67
	지하3층					175.96	73.26	58.91	308.13		4,304.99	4,613.12
	지하4층					175.96	53.47	43.00	272.43	2,445.96	4,343.95	7,062.34
	지하층소계		1,178.81	2,180.97	3,359.78	703.50	790.77	1,313.02	2,807.29	2,950.11	16,305.78	25,422.96
계		21,474.38	3,333.33	2,680.16	27,487.87	3,461.35	1,542.01	1,372.79	6,376.15	4,337.57	16,305.78	54,507.37

* 24년 2월 허가접수 건축개요 기준



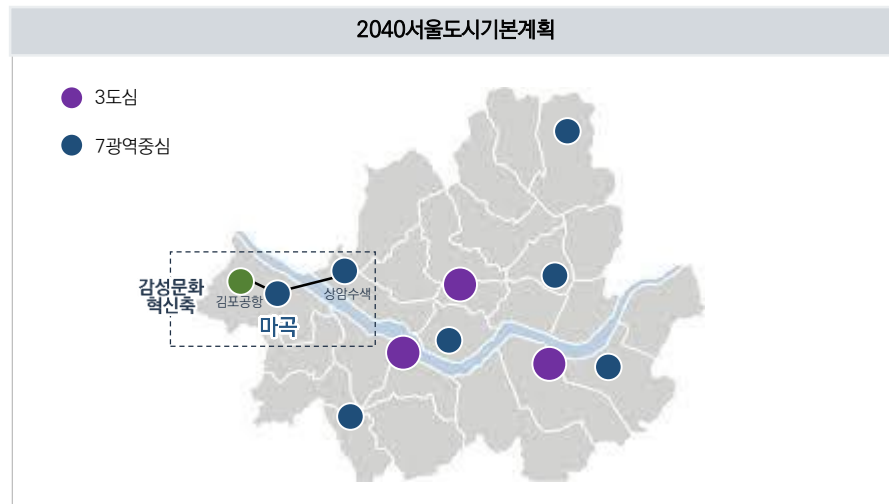
04

LOCATION ANALYSIS

입지 분석

감성문화 혁신축 및 지식산업 클러스터 기반의 동북아 관문 도시

- 본 자산이 위치한 마곡은 2040서울도시기본계획에서 4대 혁신축(감성문화 혁신축) 및 7광역중심(지식산업 클러스터)으로 계획되어 있으며 타 업무지구 대비 인천국제공항 및 김포국제공항과의 우수한 접근성을 보유하고 있어 향후 문화 및 지식산업거점의 동북아 관문 도시로 개발 진행됨에 따라 본 자산의 입지적 위상은 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.



4대 혁신축 : 김포공항~마곡~상암수색(감성문화 혁신축)	
혁신축 육성방향	주요 거점별 개발방향
- 마곡 산업단지 및 광역중심을 거점으로 BT·IT·NT·GT·R&D 기능 지원·육성 - 상암 DMC 중심 미래 창조문화 콘텐츠시장 혁신기지 육성	- 마곡 광역중심 BT·IT·NT·GT 등 R&D - 상암·수색 지역중심 디지털·문화 콘텐츠산업 - 김포공항 관광, 컨벤션, 상업시설 등 서비스산업

7광역중심 : 마곡
광역중심 육성방향
자족적 지식산업 클러스터를 기반으로 국제비즈니스 환경이 구축된 업무·상업중심지로 육성



공항	마곡	CBD	GBD	YBD
인천 국제공항	인천국제공항 고속도로 40분	강변북로 60분	올림픽대로 60분	올림픽대로 45분
	공항철도 40분	5호선, 공항철도 75분	신분당선, 9호선, 공항철도 90분	9호선, 공항철도 60분
김포 국제공항	공항대로 15분	강변북로 40분	올림픽대로 40분	의사당대로 25분
	9호선 5분 공항철도 3분	5호선 40분	신분당선, 9호선 40분	9호선 20분

교통 접근성 분석

광역 교통망을 통한 우수한 차량 접근성

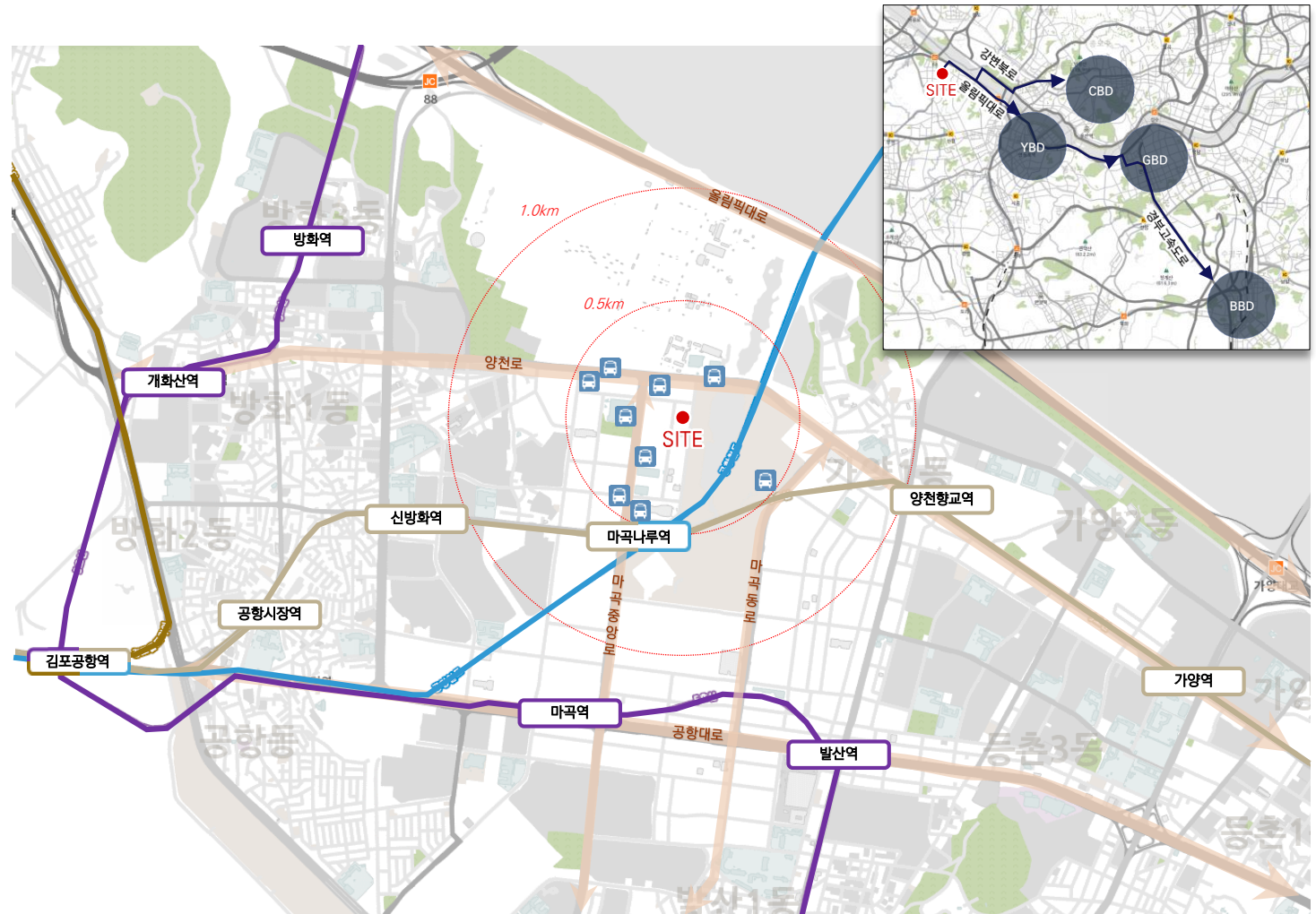
- 본 자산은 마곡중앙로, 양천로, 올림픽대로 등을 통한 서울 주요 권역 및 경기도로의 차량 접근성이 용이합니다.

권역	소요시간
CBD	40min (광화문역 기준)
GBD	45min (강남역 기준)
YBD	25min (여의도역 기준)
BBD	60min (판교역 기준)

대중교통 이용 편의성

- 도보 7분 거리에 지하철 9호선, 공항철도선 마곡나루역이 위치하고 있어 대중교통 이용 편의성을 보유하고 있습니다.
- 반경 500m 내 9개의 버스 정류장을 통한 4개의 버스노선 이용이 가능합니다.

지하철	버스
9 공항 마곡나루역	간선 1노선 지선 3노선



주변 개발계획

- 본 자산 인근에 마곡 MICE복합단지, 마곡 산업단지 클러스터 등 프로젝트가 진행됨에 따라 본 자산의 입지적 위상은 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.

1. 마곡 MICE복합단지



2. 마곡 산업단지 클러스터



3. 원웨이스트 서울



4. 강서구청 통합신청사



5. GTX-F 노선 신설



6. 수도권 전철 5호선 연장



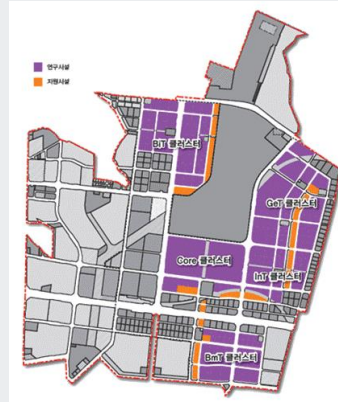
주변 개발계획

1. 마곡 MICE복합단지



구분	내용
위치	서울시 강서구 마곡동 767~769번지 일원
부지면적	82,724㎡ (25,024py)
사업비용	약 3조 5000억원
준공시기	2024년 9월(예정)
비고	- 총 4개 블록(CP1, CP2, CP3-1, CP3-2)으로 구성된 연면적 총 826,520㎡ 규모의 복합업무상업 기능 단지 18개 동의 상업시설, 업무시설, 호텔, 컨벤션, 문화시설 등이 건립될 예정

2. 마곡 산업단지 클러스터



구분	내용
위치	서울시 강서구 마곡동 도시개발사업구역 내
부지면적	1,124,173㎡ (340,062py)
용지별 면적	- 산업시설용지: 729,010㎡ (220,526py) - 지원시설용지: 82,492㎡ (24,954py)
비고	- Core 클러스터 : 선도 및 공공지원시설 등 핵심시설 - InT 클러스터 : 정보통신, 나노기술 중심 산업 - BmT 클러스터 : 바이오의료, 의약 중심 산업 - BiT 클러스터 : 바이오, 정보 중심 산업 - GeT 클러스터 : 친환경, 신재생에너지 중심 산업

3. 원웨이스트 서울



구분	내용
위치	서울시 강서구 마곡동 마곡도시개발사업지구 내
부지면적	39,050㎡ (11,813py)
사업비용	약 2조 6000억원
준공시기	2024년 8월(예정)
비고	- 연면적 463,098㎡ 규모의 업무시설, 판매시설 및 근린생활시설로 구성된 복합시설 2021년 국민연금공단에서 준공 조건부로 2조 3,000억원에 선매입

주변 개발계획

4. 강서구청 통합신청사



구분	내용
위치	서울시 강서구 마곡동 745~3번지 일원
부지면적	20,244㎡ (6,124py)
사업 비용	약 2,431억원
준공시기	2026년 12월 예정
비고	- 연면적 59,377㎡의 지하 2층~지상 8층 규모의 공공청사 건립 계획 - 청사시설 외에도 어린이집, 키즈카페 등 주민 편의시설과 열린도서관, 어린이도서관, 문화센터, 북카페 등 문화공간 마련

5. GTX-F 노선 신설



구분	내용
개발 노선안	수원~부천종합운동장~김포공항~의정부~북정~수원
개통 시기	2035년 개통 목표
비고	1단계 사업으로 교산~왕숙2 구간 개통 - 이외 구간은 2단계 사업으로 추진

6. 수도권 전철 5호선 연장



구분	내용
개발 노선안	방화역~김포리버시티~인천원당(인천1호선)~김포감정~김포한강2콤팩트시티
개통 시기	미정
비고	- 인천시와 경기도 김포시의 의견 대립 이후 정부 중재안 발표 2024년 2월까지 지역주민의 의견수렴을 거친 이후 제4차 광역교통시행계획에 반영할 예정



05

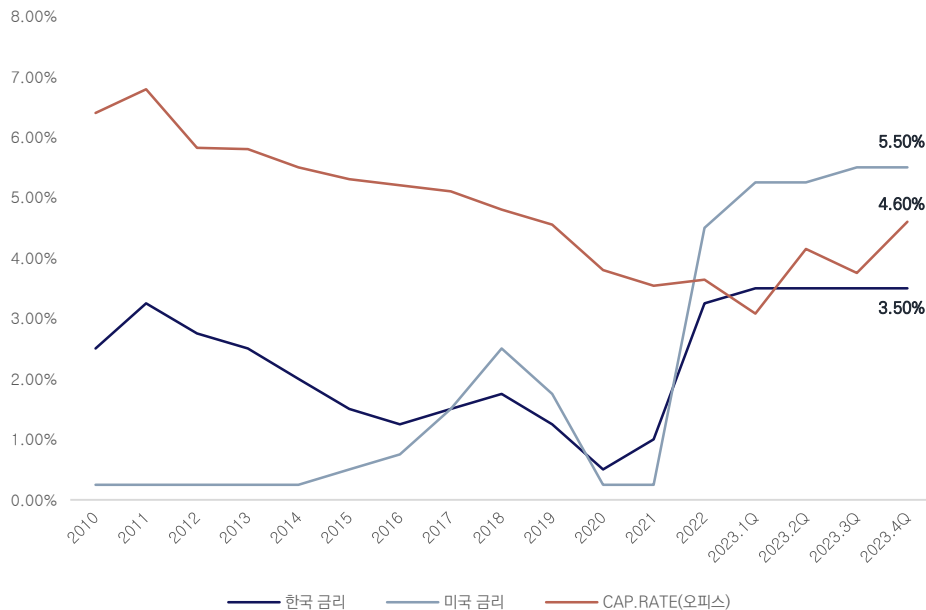
MARKET
ANALYSIS

오피스 시장 분석

국내외 투자시장 분석

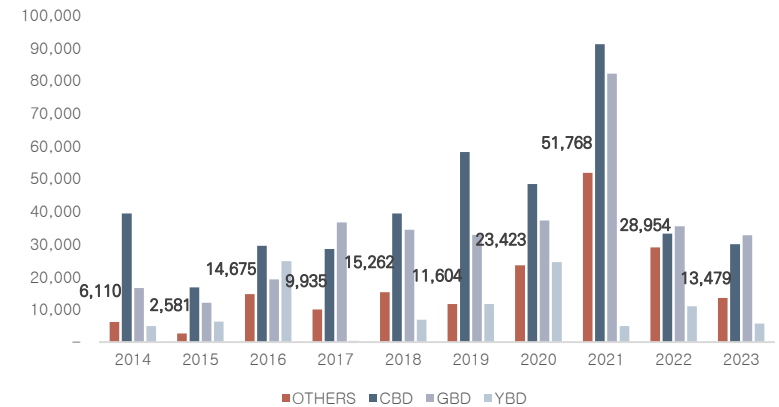
- 美 연준은 인플레이션 압력에 대한 대응으로 기준금리를 5.5%로 유지하고 있으나 경제 상황에 따라 오는 6월 기준금리 인하에 나설 수 있음을 시사하고 있습니다.
- 한국은행은 8연속 금리를 동결하면서 2024년 상반기까지는 3.5%의 고금리가 유지될 것으로 예상하고 있으며 물가가 목표 수준으로 수렴한다는 확신이 들 때까지 긴축기조를 유지한다는 방침입니다.

한국, 미국 금리 및 Cap.Rate 추이



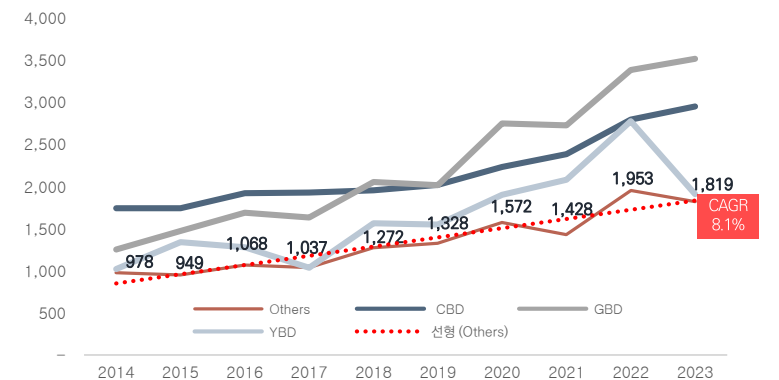
권역별 거래금액 추이

(단위: 억원)



권역별 평당 매매가 추이

(단위: 만원/평)

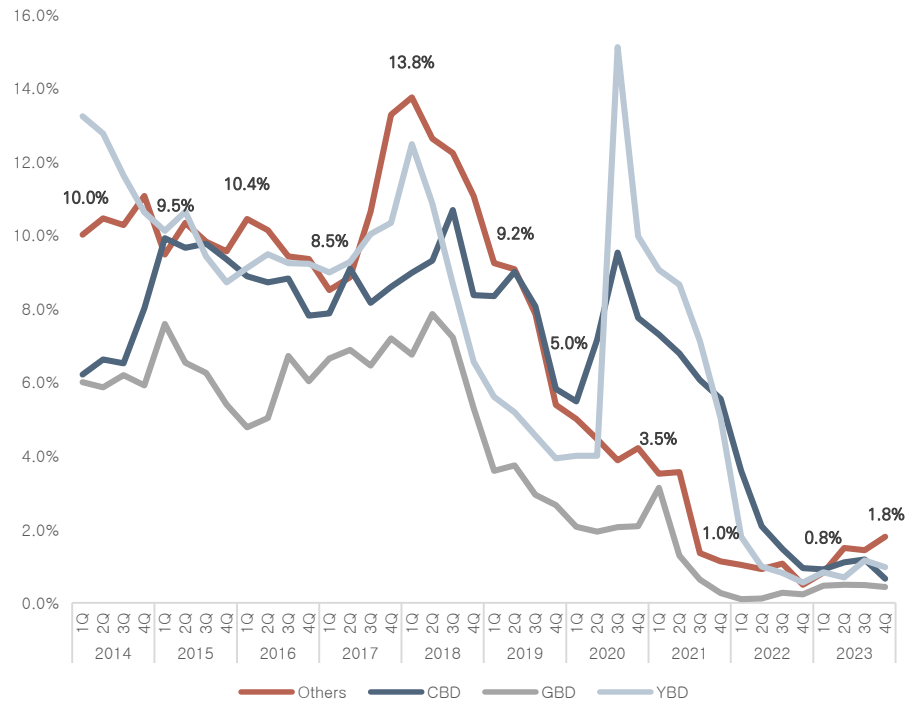


오피스 시장 분석

오피스 임대시장 분석

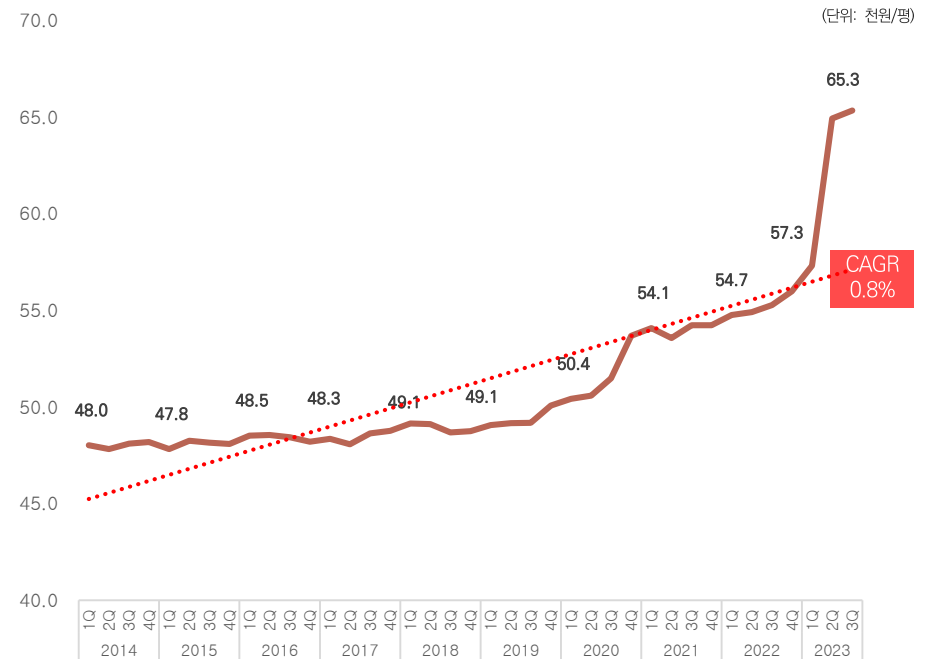
권역별 공실률 추이

- 기타권역의 경우 2018년 1분기 13.8% 공실률을 기록한 이후 지속적으로 하락하여 2023년 약 1% 내외의 공실률을 유지하고 있어 권역 내 임대인 우위시장의 지속 가능성이 높은 것으로 예상됩니다.



기타권역 임대료 추이

- 2013년 이후 기타권역의 오피스 임대료는 지속적으로 성장하고 있으며, 2023년 3분기 기준 65,300원 수준으로 조사되었습니다.
- 2024년 3분기 마곡에서 공급 예정인 케이스퀘어 마곡 및 마곡 CP4의 경우 렌트프리 적용 기준 임대료는 7만원 초반 수준으로 임대마케팅 진행 중에 있습니다.

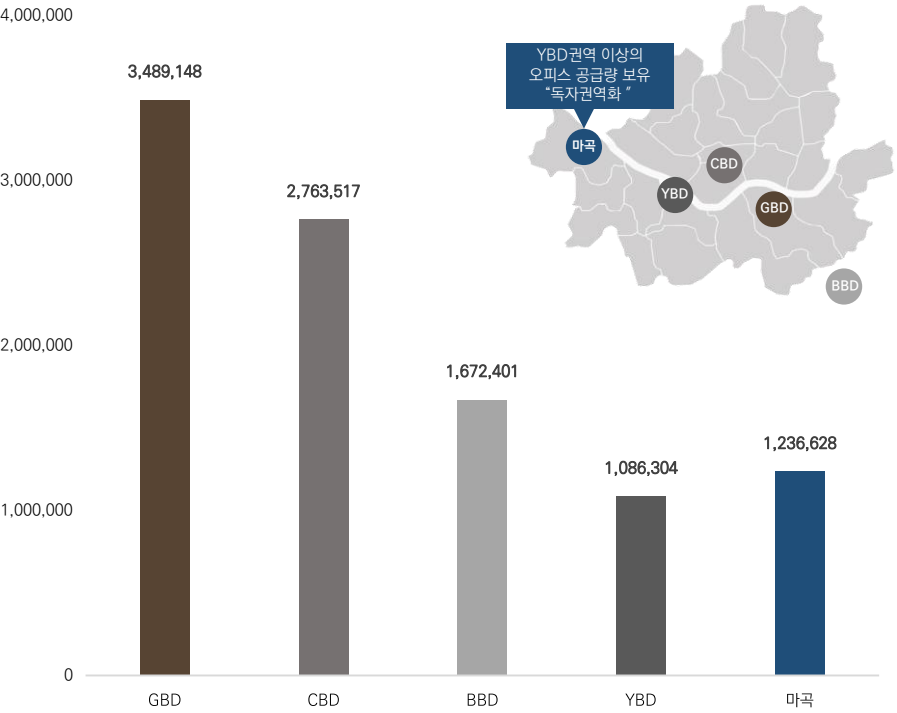


오피스 시장 분석

오피스 공급량 분석

주요 업무권역 및 마곡 오피스 누적 공급량

- 주요 업무권역에 약 9백만평의 오피스가 공급되었으며, 이 중 GBD 및 CBD권역이 약 70%를 차지하고 있습니다.
- 마곡지구는 오피스 누적 공급량이 약 124만평으로 YBD권역(109만평) 대비 약 15만평 이상이 공급되어 있어 향후 독자적인 권역화 가능성을 보유하고 있습니다.



본 자산 인근 주요 신규공급 오피스

- 2024년까지 마곡지구예 약 19만평의 업무시설이 공급될 예정이며 이후 업무시설 공급 계획이 미비하여 본 자산의 준공 예정일(2027년 상반기) 기준 업무시설에 대한 희소성이 높을 것으로 예상됩니다.

공급시기	빌딩명	연면적 (py)
2024	마곡 CP4 개발사업(원웨이스트 서울)	84,963
	마곡 CP2 르웨스트웍스(마곡 MICE 복합단지 업무시설)	5,828
	마곡 케이스케어(마곡 CP3-2/마곡 MICE 복합단지 업무시설)	48,183
	마곡 CP1(마곡 MICE 복합단지 업무시설)	54,172
2026	강서구 통합신청사 재건축(강서 진경도원)	15,776
	마곡동 799-15 업무시설	2,263

임대 사례 분석

호수 뷰 보유 업무시설의 임대 사례 분석

- 서울 내 호수 뷰를 보유하고 있는 업무시설(석촌호수 및 몽촌호수 인근)의 임대료를 조사한 결과, 호수 전면 업무시설의 NOC의 경우 호수 후면의 업무시설 NOC에 대비하여 평균 약 5.1% 높은 것으로 조사되었습니다.
- 본 자산의 경우 서울식물원 호수공원 뷰를 보유하고 있어 향후 임대경쟁이 예상되는 오피스(CP1~4) 대비 임대가치 상승이 예상됩니다.

호수명		석촌호수		석촌호수		몽촌호수	
건물명		1. KT송파타워 (호수 전면)	2. 잠실향군타워 (호수 후면)	3. 석촌호수빌딩 (호수 전면)	4. 한길빌딩 (호수 후면)	5. S-TOWER (호수 전면)	6. 삼성생명잠실빌딩 (호수 후면)
사진							
건축물 정보	소재지	서울시 송파구 잠실로 209	서울시 송파구 올림픽로35길 123	서울시 송파구 석촌호수로 220	서울시 송파구 오금로13길 3-11	서울시 송파구 위례성대로 10	서울시 송파구 올림픽로 295
	준공년도	2021년	2013년	1991년	2008년	2011년	2011년
	층수	B5 / 32F	B6 / 30F	B3 / 10F	B2 / 7F	B4 / 19F	B7 / 18F
	연면적 (py)	39,971	29,993	1,729	2,038	3,727	7,421
	전용률	56.95%	56.43%	69.23%	58.82%	62.97%	50.67%
임대 정보	보증금 (원/py)	920,000	850,000	923,100	1,568,600	950,000	700,000
	임대료 (원/py)	92,000	85,000	50,000	39,200	95,000	70,000
	관리비 (원/py)	38,000	35,000	15,400	14,100	40,000	34,000
	NOC (원/py)	228,270	212,653	94,468	90,615	214,388	205,250
	NOC 비교	6.8%		4.1%		4.3%	
	NOC 비교 평균	5.1%					



호수 뷰 보유 시 약 105% 임대료수준 적용 가능



WBC마곡의 경우
서울식물원 호수공원
위치

향후 임대경쟁이 예상되는
오피스(CP1~4) 대비
임대가치 상승 반영
가능성 보유

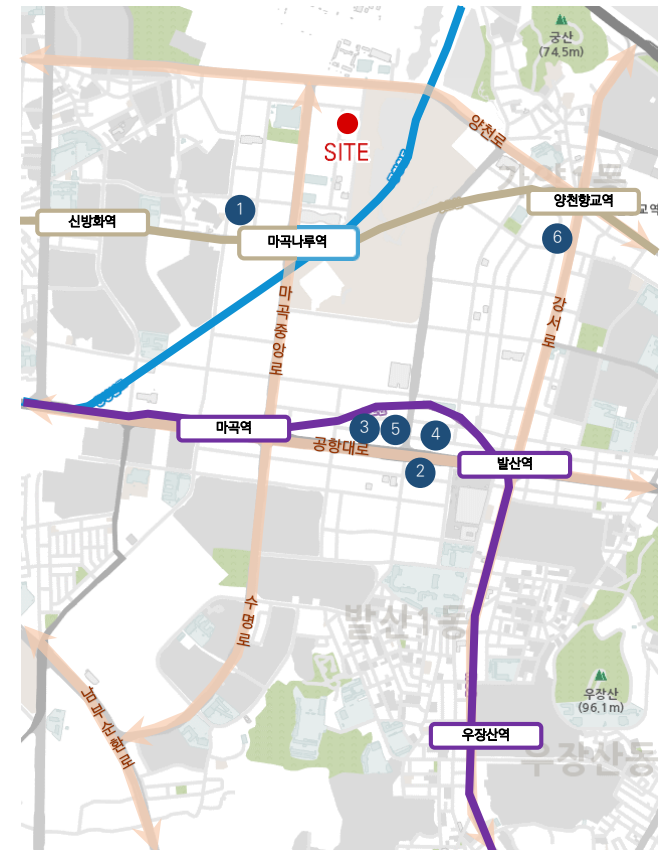
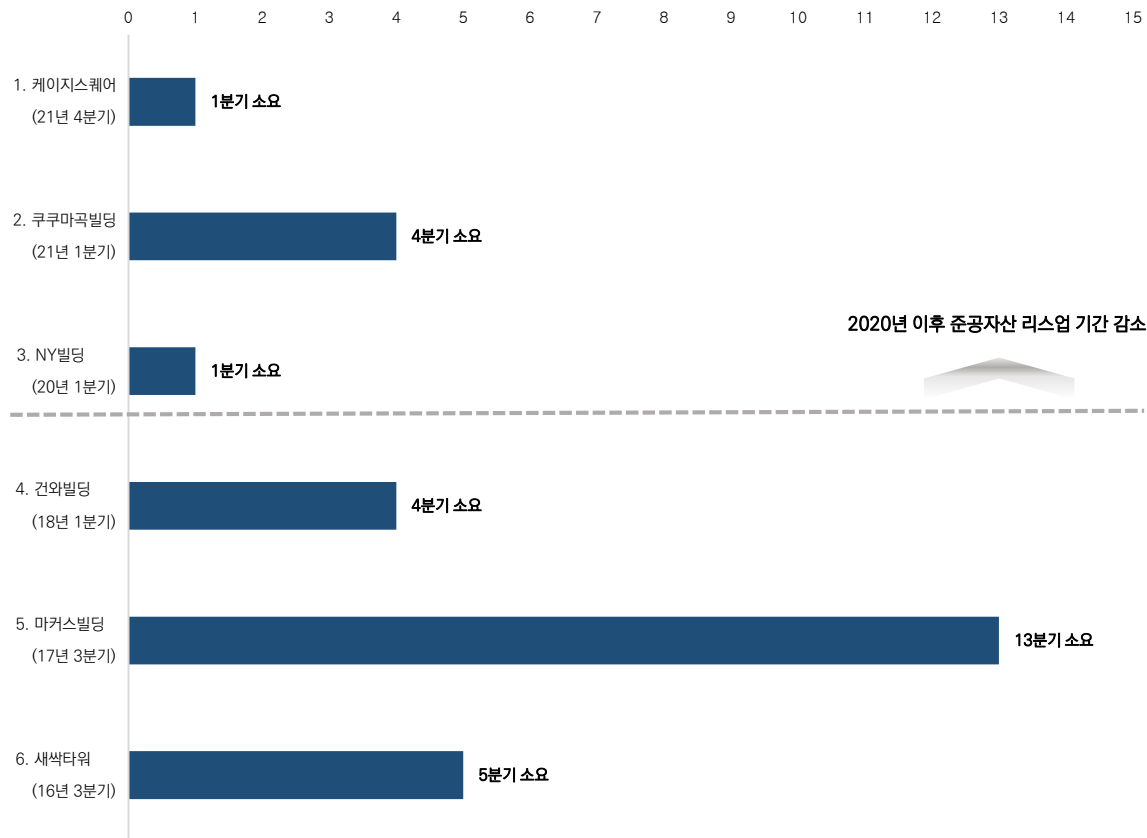


↑
약 5%
상승 반영

임대 사례 분석

마곡지구 오피스 Lease up 기간 분석

- 본 자산 인근에 위치한 오피스의 Lease up 기간을 조사한 결과 2020년 이후 준공자산의 리스업 기간이 이전 대비 상대적으로 낮아지는 추세를 보이고 있습니다.



임대 사례 분석

마곡 오피스 임대동향

- 본 자산 인근에 위치한 오피스 중 임대경쟁이 예상되는 오피스는 원웨이스트 서울 및 케이스퀘어 마곡이 있으며, 평균 NOC는 232,385원 수준입니다.
- 원웨이스트 서울 및 케이스퀘어 마곡의 경우 2024년 3분기에 준공 예정으로 향후 본 자산의 임대료에 직접적인 영향을 줄 것으로 예상됩니다.



건물명	1.원웨이스트 서울 (마곡 CP4)	2.케이스퀘어 마곡 (마곡 CP3-2)	3.KG스퀘어	4.쿠쿠마곡빌딩	5.마커스빌딩	6.건와빌딩
사진						
건축물 정보	소재지	강서구 마곡동 769	강서구 마곡동 768-1	강서구 마곡동 759-5	강서구 마곡동 801	강서구 마곡동 56
	준공년도	2024.08 (예정)	2024.3Q (예정)	2021년	2020년	2017년
	층수	B7 / 11F	B7 / 12F	B6 / 12F	B6 / 12F	B4 / 13F
	연면적 (py)	93,517 py	48,184 py	7,455 py	9,581 py	5,082 py
	전용률	48.19%	50.55%	47.00%	48.20%	49.00%
임대 정보	보증금 (원/py)	980,000원	950,000원	566,500원	440,000원	529,900원
	임대료 (원/py)	98,000원	95,000원	56,700원	44,000원	39,700원
	관리비 (원/py)	37,000원	43,000원	25,800원	25,000원	27,800원
	Rent Free	3개월	3개월	0개월	0개월	0개월
	NOC.* (원/py)	234,215 원	230,556 원	178,445원	145,360 원	140,369원

* Rent Free 조건이 반영된 NOC

매매 사례 분석

주요권역 내 구분소유 업무시설 매매 사례 분석

- 주요권역에서 2022년 및 2023년에 거래된 구분소유 거래사례를 분석한 결과, 구분소유 형태 거래자산은 권역 내 연평균 평당가 대비하여 약 23%의 감가가 적용되는 것으로 조사되었습니다.

건물명	다동 동아빌딩 (CBD)	HSBC빌딩 (CBD)	한신인터밸리24 (GBD)	포스코타워 역삼 (GBD)	스마일게이트 캠퍼스 (BBD)
사진					
거래시기	2022.3Q	2023.4Q	2022.2Q	2023.1Q	2022.3Q
연면적 (py)	4,454	11,407	24,302	13,069	16,756
거래면적 (py)	1,094	7,506	1,879	6,534	3,127
평당거래가격 (천원)	21,943	24,114	26,876	23,403	17,590
연평균 평당 매각가 (천원)	27,950 (2022년)	29,530 (2023년)	33,830 (2022년)	35,180 (2023년)	21,950 (2022년)
연평균 평당가 대비 감가율	22%	18%	21%	33%	20%
평균 감가율	23%				

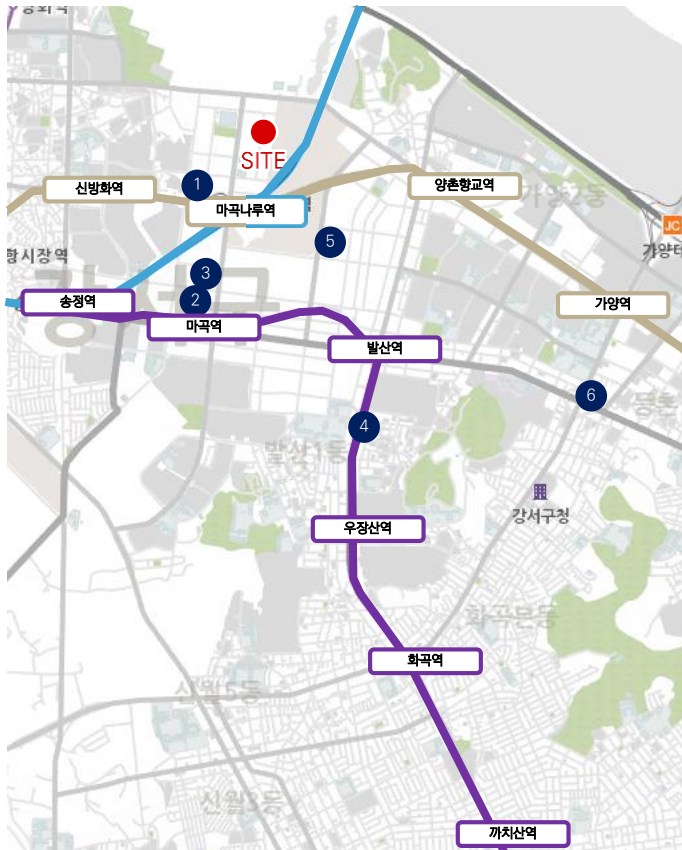


집합건물(CP1~4)의 경우 분할 시(구분소유) 자산가치의 하락 가능성이 있으며, 단일소유 형태 거래자산 대비 평균 약 77% 수준의 매각가 적용

매매 사례 분석

마곡 오피스 매각동향

- 마곡지구 내 거래 사례 중 KG스퀘어의 경우 2022년 1분기에 가장 높은 평당 거래가 사례를 기록하고 있으며 평당 거래가는 1,878만원입니다.
- 원웨이스트 서울 및 케이스퀘어는 2021.3Q에 태영건설컨소시엄, 코람코자산신탁에서 선매입을 하였으며 평당 1,642만원/1,425만원에 거래되었습니다.



건물명		강서구					
		1.KG스퀘어	2.원웨이스트 서울 (마곡 CP4)	3.케이스퀘어 (마곡 CP3-2)	4.지앤발산	5.코오롱 원앤온리타워	6.ND타워
사진							
건축물 정보	소재지	강서구 마곡동	강서구 마곡동	강서구 마곡동	강서구 내발산동	강서구 마곡동	강서구 등촌동
	준공년도	2022	2024. 10(예정)	2024. 9(예정)	2009	2018	2016
	층수	B6 / 12F	B7 / 11F	B7 / 12F	B2 / 6F	B4 / 10F	B4 / 8F
	연면적 (3.3㎡)	7,455	140,087	48,184	1,521	23,096	3,312
	대지면적(3.3㎡)	694	11,813	4,492	381	5,591	488
	거래시기	2022.1Q	2021.3Q(선매입)	2021.3Q(선매입)	2020.4Q	2020.2Q	2020.1Q
거래 정보	거래면적(3.3㎡)	7,455	140,087	48,184	1,521	1,924	3,312
	매매가(천원)	140,000,000	2,300,000,000	686,700,000	20,000,000	22,343,892	36,950,000
	평당매매가(천원)	18,779	16,418	14,252	13,145	11,614	11,155
	매도자	메이플레이스(주)	이마트	-	개인	코오롱생명과학(주)	(주)앤디포스
	매수자	케이글로벌자산운용	태영건설컨소시엄	코람코자산신탁	주식회사지앤푸드	코오롱인더스트리(주)	사단법인 한국건강관리협회



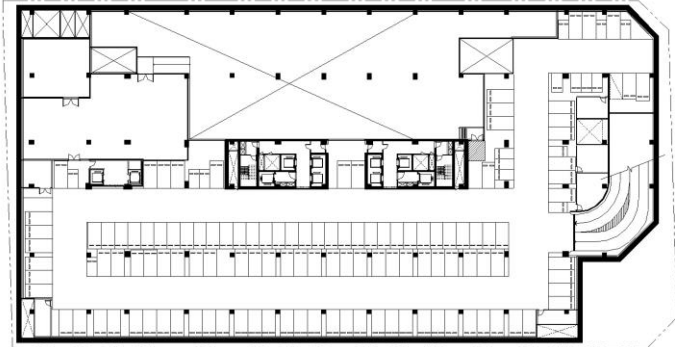
06

APPENDIX

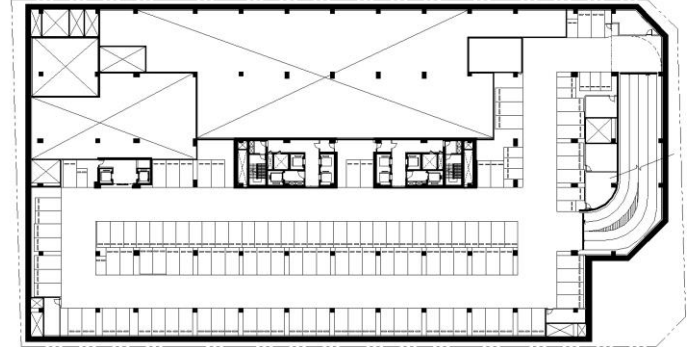
WEST BUSINESS CENTER

평면도

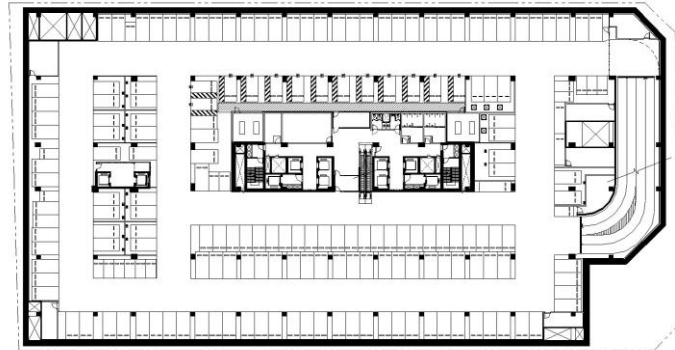
B4



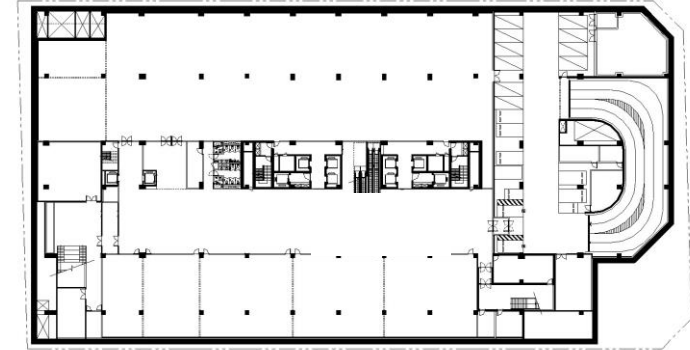
B3



B2

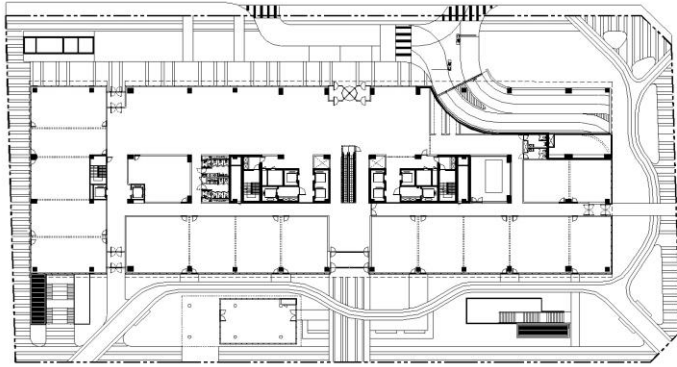


B1

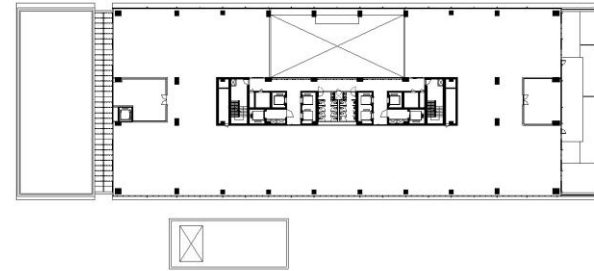


평면도

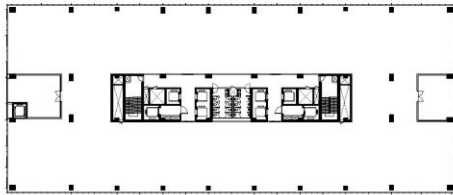
1F



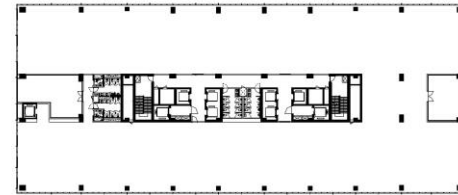
2F



3 ~ 9F

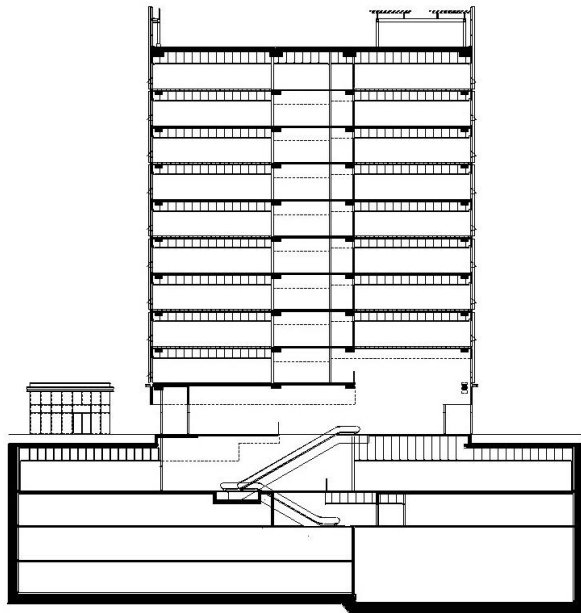


10F

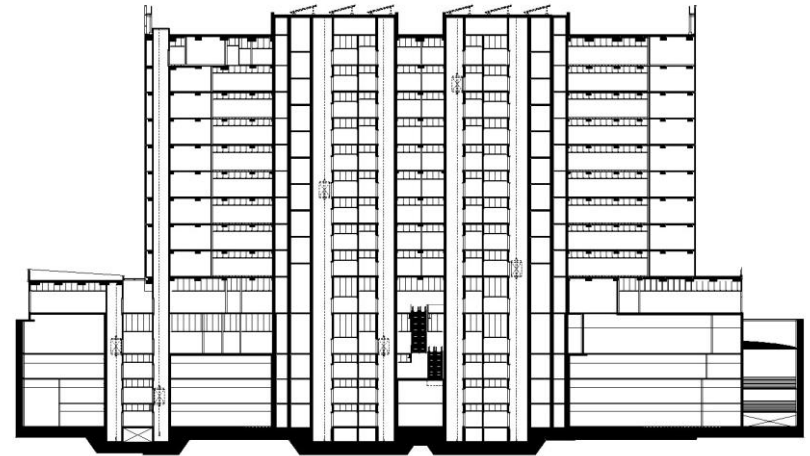


단면도

종단면도

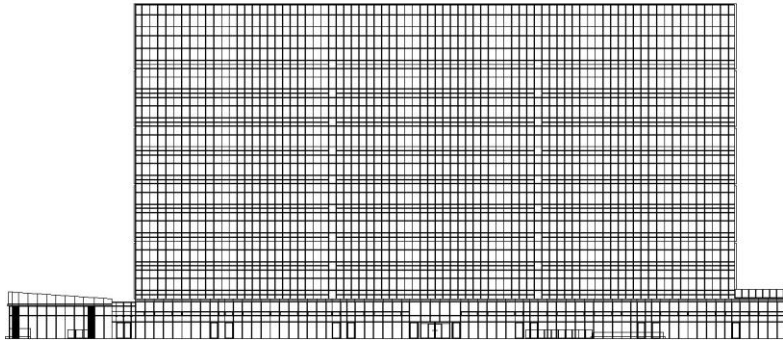


횡단면도

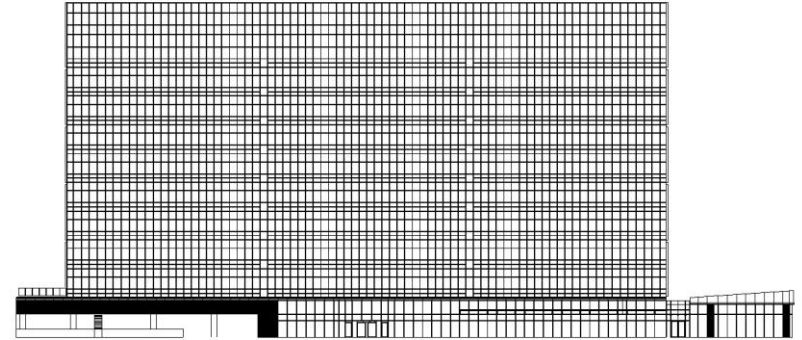


입면도

동측면도

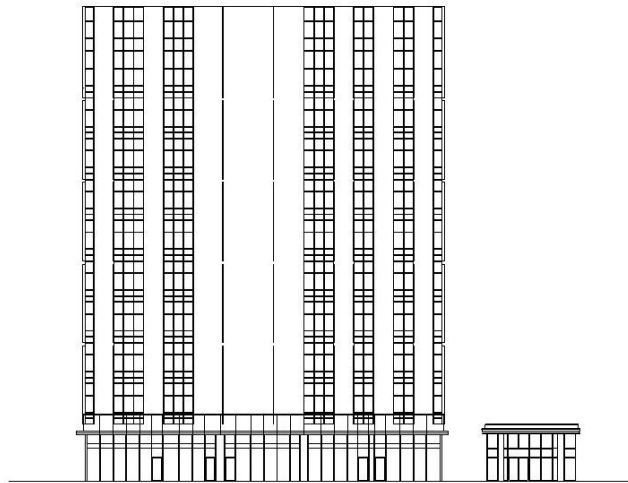


서측면도

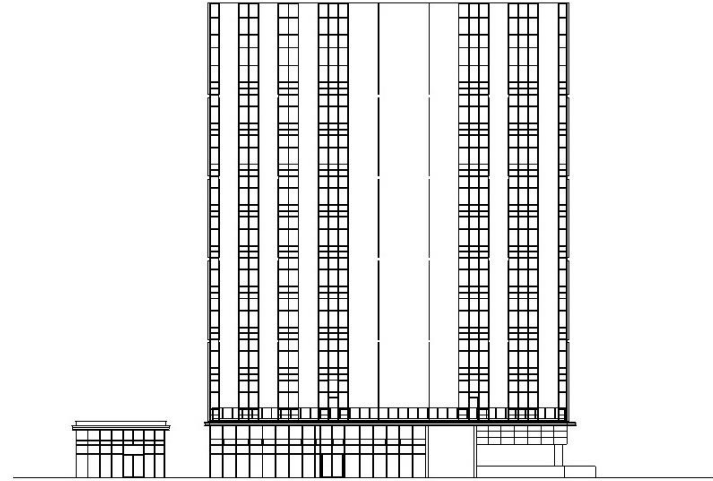


입면도

남측면도



북측면도



CONTACT POINT

대표 박희원

02. 6007. 4504

hwpark@syasset.com

차장 김지형

02. 6007. 4528

jihyung12@syasset.com

과장 권혁진

02. 6007. 4972

hyukjin@syasset.com

주임 김도정

02. 6007. 4959

kdj0622@syasset.com

