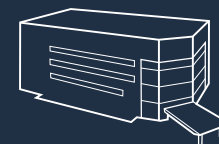


DENSO KOREA 의왕 테크니컬센터

경기도 의왕시 성고개로 131 (포일동 650)





DISCLAIMER

주식회사 신영에셋(이하 매각자문사)은 덴소코리아 주식회사가 보유 중인 경기도 의왕시 성고개로 131(포일동 650)에 위치한 덴소코리아 의왕 테크니컬센터(이하 매각 대상자산)에 대한 독점적 매각자문사입니다. 본 Teaser Memorandum™(이하 “TM”)은 매각대상자산의 매입을 고려하는 잠재적인 투자자를 위하여 기본적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 내용과 관련하여 매도자 및 매각자문사는 어떠한 경우에도 본 TM에 구속되지 아니하고, 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.

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

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

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

건물 개요

DENSO KOREA 의왕 테크니컬센터

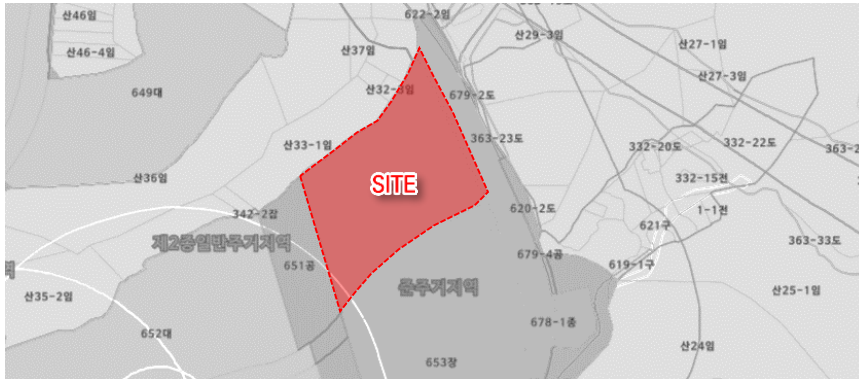
구분	내용				
	덴소인터내셔널코리아(주) 테크니컬센터	한국덴소판매 서비스센터	한국덴소판매 경비실	덴소인터내셔널코리아(주) 위험물창고	
주소	경기도 의왕시 성고개로 131 (포일동 650)				
대지 정보	지역지구	준주거지역, 제1종지구단위계획구역			
	대지면적	20,586.30㎡ (6,227.36 py)			
건축물 정보	연면적	10,847.23㎡ (3,281.29 py)	671.63㎡ (203.16 py)	18.46㎡ (5.58 py)	60.48㎡ (18.29 py)
	층수	B1 / 4F	2F	1F	1F
건축면적	3,184.48㎡ (963.30 py)				
건폐율	15.47 %	1.87 %	-	-	
용적률	50.34 %	3.26 %	-	-	
구조	철근콘크리트구조				
주용도	공장		경비실	창고시설	
주차대수	총 174대 (옥외 자주식)				
E/V	3대 (식당용 1대)	-	-	-	
준공시기	2012년 10월 31일			2014년 8월 6일	

* 건축물대장 및 매도인 제공자료 기준



토지 개요

지적도



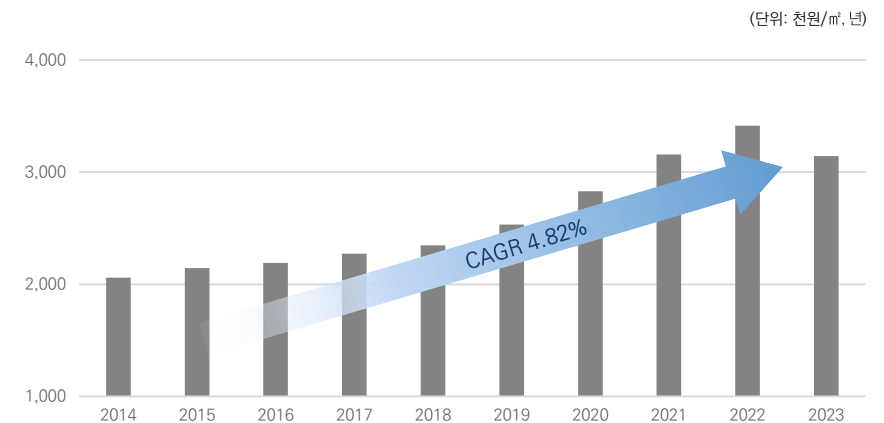
해당 토지정보

구분	내용
소재지	경기도 의왕시 포일동 650번지 (성고개로 131)
지목	공장용지
면적	20,586.3㎡ (6,227.36 py)
공시지가	3,143,000원/㎡ (2023년 1월 기준)

지역지구 등 지정여부

구분	내용
지역 · 지구 등	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등 도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)
다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2014-12-16)(교육환경 보호에 관한 법률), 국민임대주택단지예정지구(국민임대주택건설등에관한특별조치법), 대기관리권역(대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법), 대기환경규제지역(대기환경보전법), 교통기타용도지역지구미분류(도로법), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 과밀억제지역(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률), 생활소음진동관리지역(소음진동관리법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 배수구역(포일배수구역)(하수도법), 하수처리구역(포일처리구역)(하수도법)

공시지가 추이



자산 현황



DENSO 소개



DENSO

덴소코리아주식회사

덴소코리아는 DENSO가 지분을 99.99%를 보유하고 있는 자동차용 부품 제조업체로서, 한국 내 총 3개의 생산연구소와 1개의 기술연구소(의왕)가 존재하며 자동차부품 이외에도 Robot Arm, 바코드 등의 다양한 분야를 개발하고 있습니다. 이를 바탕으로 한 자산총계와 매출액은 3개년 연속 증가 중이며, 매출액 증가율 측면에서 산업 내 최상위 수준의 지속적인 성장성을 보이고 있습니다.

DENSO

DENSO는 첨단 자동차 기술, 시스템 및 제품을 제공하는 글로벌 자동차 부품의 Top.2 제조업체로서, 차량용 공조장치, 디젤엔진 등 차량 부품에 관련한 뛰어난 기술력을 보유하고 있습니다. 현재 차량 수리 부품, 액세서리 등 단순 차량 시스템 뿐만 아니라 로보틱스, 건물 에너지 관리, 자율주행차량 관련 기술 및 반도체 생산 등 전세계 모빌리티 산업 전반에 걸쳐 적극 진출하고 있습니다.

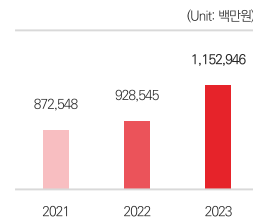
 자동차용
부품 제조업
업종

 1948년
설립

* 출처 : NICE신용정보 (2023)

 BB0*
신용등급

 1,733명
임직원



 자동차용
부품 제조업
업종

 1949년
설립

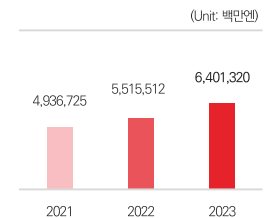
* 출처 : Moody's Investors Service (2023)

 A2*
신용등급

 2위
업계순위
(Global)

 164,527명
임직원

 190개사
그룹사

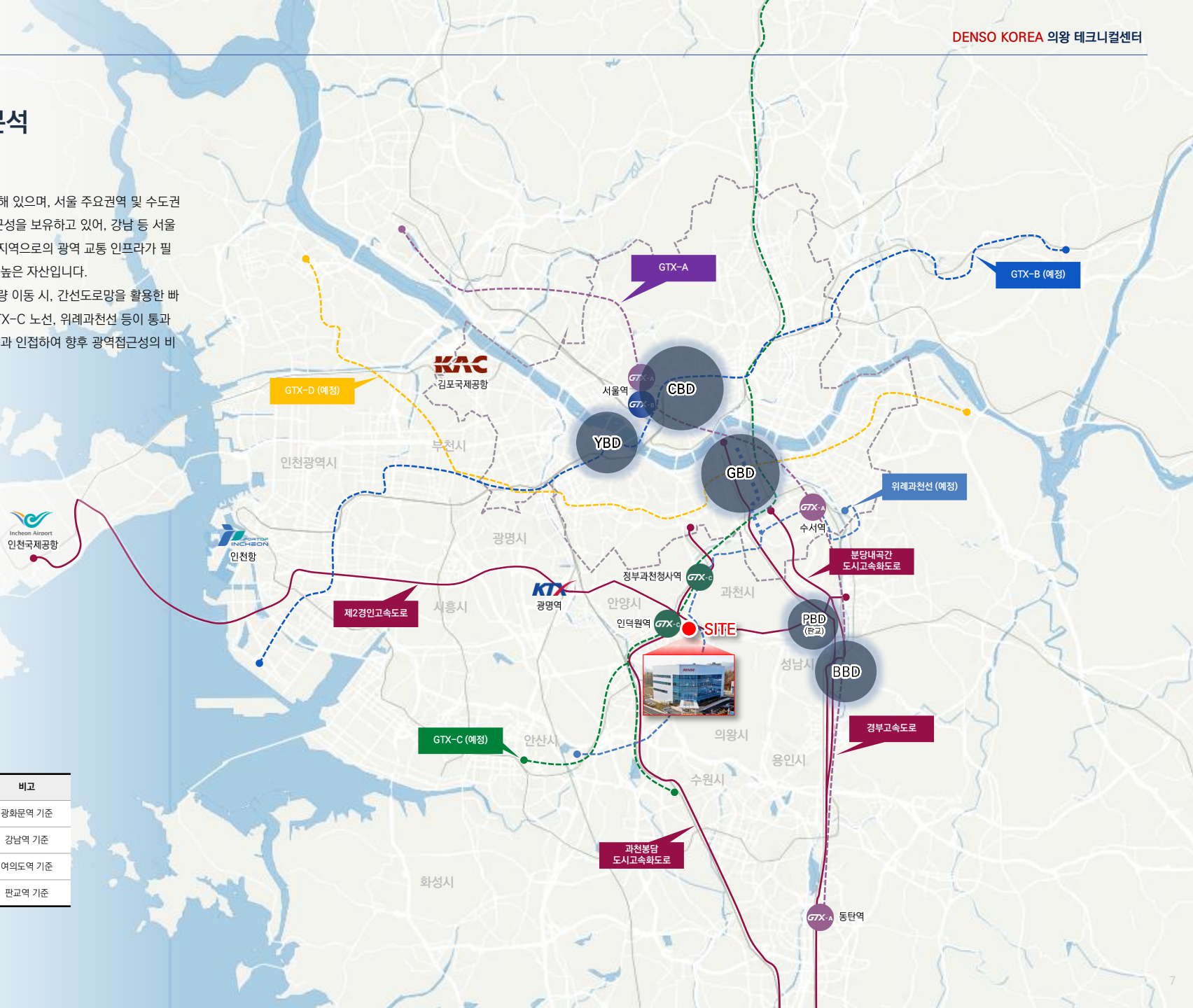


광역 접근성 분석

본 자산은 북의왕 IC 인근에 위치해 있으며, 서울 주요권역 및 수도권 핵심지역에 대한 뛰어난 차량 접근성을 보유하고 있어, 강남 등 서울 핵심권역 및 판교 등 수도권 핵심지역으로의 광역 교통 인프라가 필요한 잠재투자자들에게 선호도가 높은 자산입니다.

또한 주요 공항 및 항만으로의 차량 이동 시, 간선도로망을 활용한 빠른 접근성을 보유하고 있으며, GTX-C 노선, 위례과천선 등이 통과 예정인 인덕원역, 정부과천청사역과 인접하여 향후 광역접근성의 비약적인 향상이 기대됩니다.

권역	소요시간	비고
CBD	약 45min	광화문역 기준
GBD	약 30min	강남역 기준
YBD	약 45min	여의도역 기준
BBD(PBD)	약 20min	판교역 기준



교통환경 분석

광역 교통망을 통한 우수한 차량 접근성

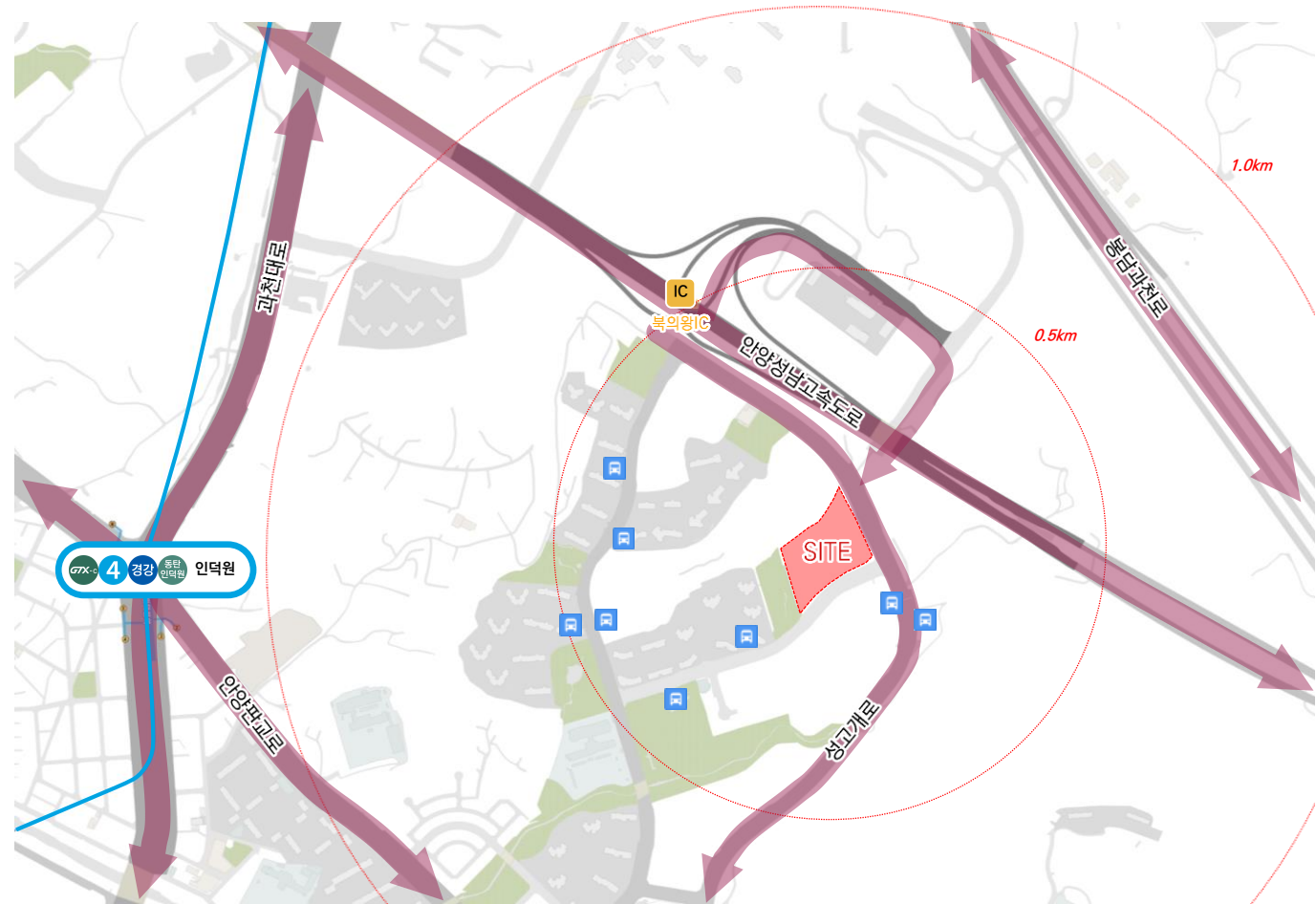
- 본 자산은 제2경인고속도로, 과천대로 등을 통한 서울 주요권역 및 수도권 핵심지역으로의 높은 차량 접근성을 보유하고 있습니다.

권역	소요시간	비고
CBD	약 45min	광화문역 기준
GBD	약 30min	강남역 기준
YBD	약 45min	여의도역 기준
BBD	약 20min	판교역 기준

- 본 자산 인근으로 5개 지선/마을버스 노선이 순환 중이며, 4호선 인덕원역 이용이 가능합니다. 인덕원역 인근으로 광역버스 4개 노선, 공항버스 5개 노선의 이용이 가능하여 높은 대중교통 접근성을 보유하고 있으며, 향후 GTX-C, 경강선, 인덕원 동탄선 개통 시 접근편의성의 지속적인 향상이 기대됩니다.

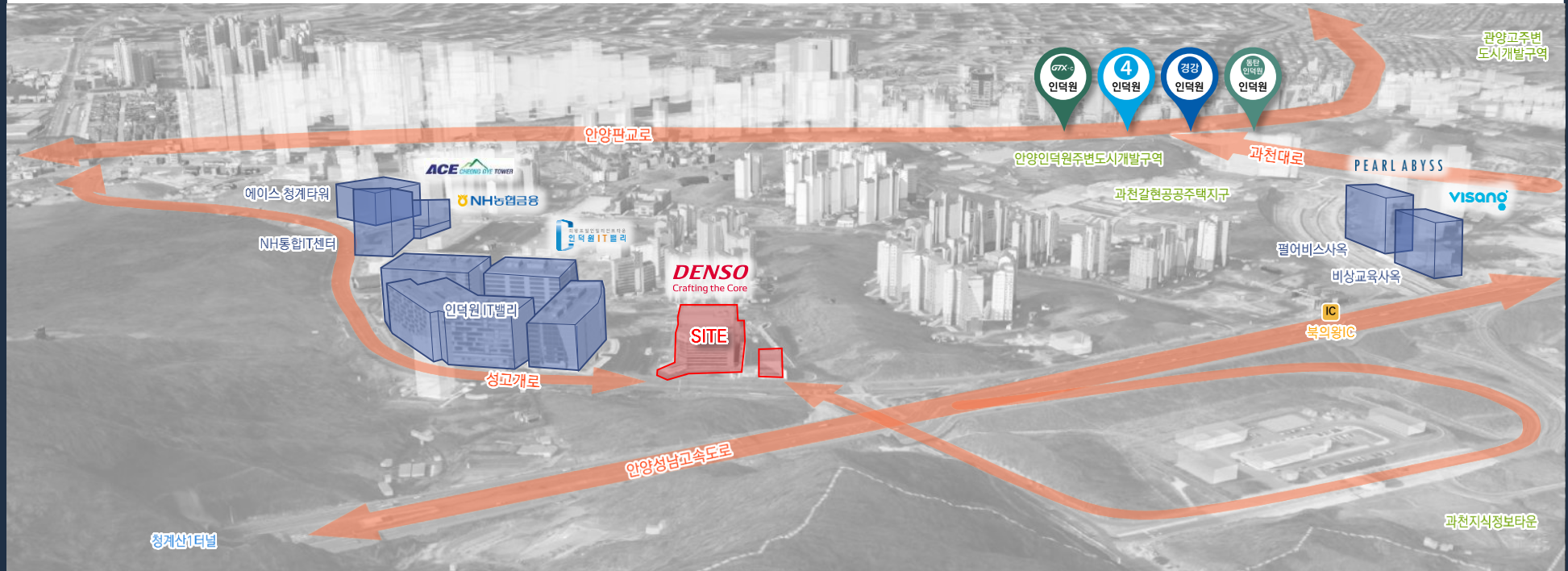
철도	GTX-C 4 경강 동탄 인덕원
버스	지선 3노선 광역 4노선
	마을 2노선 공항 5노선

* GTX-C, 경강선, 동탄인덕원선 개통예정



대상지 인근 분석

인근 주요기업 및 시설



인덕원IT밸리



- 위치 : 의왕시 포일동 653
- 지역지구 : 준주거지역
- 연면적 : 60,232 py
- 대지면적 : 8,896 py
- 규모 : B3 / 10F



NH통합IT센터



- 위치 : 의왕시 포일동 657
- 지역지구 : 준주거지역
- 연면적 : 27,937 py
- 대지면적 : 7,467 py
- 규모 : B2 / 10F (2개동)



에이스 청계타워



- 위치 : 의왕시 포일동 657-2
- 지역지구 : 준주거지역
- 연면적 : 16,969 py
- 대지면적 : 2,547 py
- 규모 : B2 / 10F



펄어비스 신사옥(Home One) PEARL ABYSS

- 위치 : 과천시 과천대로2길 48
- 지역지구 : 준주거지역
- 연면적 : 19,220 py
- 대지면적 : 2,121 py
- 규모 : B5 / 15F



비상교육 신사옥(Ground V) VISANG



- 위치 : 과천시 과천대로2길 54
- 지역지구 : 준주거지역
- 연면적 : 19,149 py
- 대지면적 : 2,171 py
- 규모 : B5 / 12F



인덕원역



- 위치 : 인덕원사거리(안양시)
- 현재 4호선 이용가능
- 개통예정
- GTX-C (2028)
- 경강선 (2028)
- 동탄인덕원선 (2028)



Upside Potential

인근 주요 교통계획

- 본 자산 인근 교통 확충을 목적으로 하는 주요 프로젝트는 총 5건이며, GTX-C, 위례 과천선 연장 등의 신규 노선 확장 등을 통해 서울 및 수도권 전역에 대한 접근성이 비약적으로 향상될 예정입니다.



구분	주요개발사업	내 용
1	GTX-C 인덕원역, 정부과천청사역 환승역사 GTX-C 4 경강 위례 과천	 - 경기 양주, 서울 삼성역을 지나 수원까지 있는 수도권 광역급행철도 노선의 환승역사 - 위례~과천선 과천구간 연장, 기존 과천선 등을 포함해 5개 철도가 집약된 통합 환승역사
2	이수~과천 복합터널	 - 이수교차로에서 과천대로까지 있는 5.61km의 왕복 4차로 도로터널 - 교통정체 및 침수문제 해소를 위한 저류용량 424,000㎡의 빗물배수터널 동시 확보 예정
3	안양~사당 BRT	 - 안양 호계사거리~사당역을 연결하는 총 11.2km구간 - 서울 강남 및 수도권 남부로의 대중교통 이용 편리성 증대 - 개통 시 본 자산 인근 '별말오거리-인덕원역-과천지식정보타운' 정류장
4	위례~과천선 연장 위례 과천	 - 기존 위례~과천선 연장 노선 이외에도 의왕~반월역까지 운행하는 연장 노선을 추가 반영 - 의왕의 철도 사각지대 해소 및 오매기지구 및 3기 신도시 조성으로 인한 신규 교통수요 대비
5	월곶~판교 복선전철	 2023년 11월 잔여공구의 시공사가 확정되면서 전 공구의 시공사 확정 - 광명역 KTX와 연계하여 고속철도 접근성 향상 기대

Upside Potential

인근 주요 개발계획

- 본 자산 인근에 도시 개발 예정인 주요 프로젝트는 총 5건이며, 정부과천청사역-인덕원역 선상을 중심으로 과천지식정보타운 공공주택지구 개발, 의왕청계2공공주택지구 개발 등의 신규 개발사업이 확장 진행 중입니다.



구분	주요개발사업	내 용
1	과천지식정보타운	 - 총 부지면적 1,353,090㎡ 규모의 지식정보타운 및 공공주택지구 - 지식기반산업 유치를 통한 신규 일자리 창출 및 도시 경쟁력 강화 기대
2	과천갈현 공공주택지구	 - 총 부지면적 129,664㎡ 규모의 공공주택지구 - 과천갈현 공공주택지구 조성을 위해 남부생활권 내 시가화 예정용지 0.129km²반영
3	안양 인덕원 주변 도시개발구역	 - 총 부지면적 150,973㎡규모의 도시개발구역 - 복합환승센터, 공공지식산업센터, 주거, 업무, 도시지원 등 복합단지 조성 예정 - GTX를 비롯한 총 4개 노선 환승가능
4	의왕청계2 공공주택지구	 - 총 부지면적 264,547㎡의 계획인구 4,562명, 1,965세대의 주택건설 계획이 포함된 공공주택지구 - 대규모 도시지원시설 입주 예정
5	관양고 주변 도시개발사업	 2023년 11월 잔여공구의 시공사가 확정되면서 전 공구의 시공사 확정 - 광명역 GTX와 연계하여 고속철도 접근성 향상 기대

DENSO KOREA 의왕 테크니컬센터

경기도 의왕시 성고개로 131 (포일동 650)



부문대표 박희원

02. 6007. 4504

hwpark@syasset.com

이사 이계원

02. 6007. 4957

lkw@syasset.com

부장 이종목

02. 6007. 4954

bearbbcd@syasset.com

차장 김지형

02. 6007. 4528

jihyung12@syasset.com