
INFORMATION MEMORANDUM



2024.06

Introduction & Disclaimer

(주)이알에이코리아리얼티는 임대인이 보유중인 서울시 강서구 마곡동 767 외 1 번지 마곡MICE 복합단지 CP1(A, B동) (이하 "대상자산")에 대한 임대자문사입니다.

본 INFORMATION MEMORANDUM(이하 "IM")은 위 대상자산의 임대를 고려하는 잠재적인 임차사를 위하여 작성되었으며, 본 IM의 내용은 추후 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있고, 임대인 및 임대 자문사는 어떠한 경우에도 본 IM의 내용에 구속되지 아니하며 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.

본 IM은 독립된 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 임차사가 요구하는 모든 자료를 포함하고 있지 아니하므로, 임차사는 본 임대 대상물건에 대한 관련하여 자체적인 조사와 분석을 하여야 합니다. 또한 본 IM에서 제공된 정보는 어떠한 계약의 근거로도 사용될 수 없습니다.

본 문서의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위해 인용 및 사용되거나 본사의 허락없이 외부에 복사, 인용, 배포, 유통될 수 없습니다. IM과 관련하여 보다 상세한 정보가 필요하시거나 임대대상 자산의 현장방문 또는 기타 의문사항이 있으시면 아래 임대 자문사의 담당자에게 연락 주시기 바랍니다.

Contact Point

ERA KOREA REALTY, INC.

이효석 매니저 HP: 010-8725-5036 / e-MAIL : lhs1365@erakorea.com

[전속] 마곡동 CP1(A, B동) 임대



※ 고객사 니즈에 맞추어
적극 협의 가능

Rent Free

Fit Out

Tenant Improvement

General Information

상세주소	서울시 강서구 마곡동 767외1 (767-1)
대지면적	31,827.00㎡ (약 9,628평)
건축면적	19,092.00㎡ (약 5,775평)
연면적	326,071.26㎡ (약 98,637평)
건물규모	지상13층 / 지하7층
건축물용도	판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설, 숙박시설
승강기/화장실	승용8대, 화물2대/ (남) 대6, 소5 (여) 대12
사용승인	2024년 10월 준공예정

Features

- 서울 서남권의 '코엑스-무역센터 단지'로 조성된 마곡MICE CP1은 연면적 약 10만평 규모로 오피스 4개동(약6만평)/ 리테일(약0.8만평-스타필드 관리-운영)/ 컨벤션(약2만평)/ 4성급 호텔(약1만평 400실-오크우드 머큐리) 등으로 구성
- 서울 서남권의 신규 형성되고 있는 핵심 업무 지구에 위치하여 주요 교통망을 통한 서울의 주요 업무 권역으로의 접근성이 우수함
- 국제공항과 인접해 광역적인 인력의 확보가 용이하며, R&D 핵심 거점으로 도모할 수 있는 안정적인 환경이 조성되어 있음 (공항 고속도로 및 철도와 연결)
- 공항철도·지하철9호선(마곡나루역)과 직접 연결되어 있으며, 공공보행통로를 통해 5호선(마곡역)과 지하 접근이 용이한 트리플 역세권에 입지하고 있음
- 센터코어 방식으로 전용공간의 효율성을 극대화
- Exclusive Service를 위한 오피스 통합로비, 오픈라운지, 미팅룸, 옥상 루프탑 베뉴 등 다양한 Amenity시설로 구성 (오피스의 경우, "문래동 영시티", 판매시설의 경우, "삼성동 파르나스" 수준)의 SPEC 설계)

Space Availability & Rent – A동

기준 (단위:원)	보증금(평)	임대료(평)	관리비(평)
업무시설	940,000	94,000	42,000
판매시설	2,000,000	200,000	42,000

구분	임대 면적		전용 면적		보증금	① 임대료	② 관리비	합계 (①+②)	용도
	m ²	평	m ²	평					
13층	4,293.91	1,299.91	2,084.86	630.67	1,220,973,309	122,097,331	54,554,127	176,651,457	업무시설
12층	5,135.88	1,553.60	2,493.67	754.34	1,460,387,478	146,038,748	65,251,355	211,290,103	
11층	5,135.88	1,553.60	2,493.67	754.34	1,460,387,478	146,038,748	65,251,355	211,290,103	
10층	5,135.88	1,553.60	2,493.67	754.34	1,460,387,478	146,038,748	65,251,355	211,290,103	
9층	5,135.88	1,553.60	2,493.67	754.34	1,460,387,478	146,038,748	65,251,355	211,290,103	
8층	5,131.99	1,552.43	2,491.78	754.76	1,459,281,357	145,928,136	65,201,933	211,130,069	
7층	5,131.93	1,552.41	2,491.75	753.75	1,459,264,296	145,926,430	65,201,171	211,127,600	
6층	5,641.98	1,706.70	2,739.4	828.67	1,604,297,013	160,429,701	71,681,356	232,111,057	
5층	2,360.53	714.06	1,146.13	346.70	671,216,706	67,121,671	29,990,534	97,112,204	
4층	2,366.79	715.95	1,149.17	347.62	672,996,737	67,299,674	30,070,067	97,369,741	
3층	1,845.10	558.14	895.87	271.00	524,654,185	52,465,419	23,441,996	75,907,414	
2층	1,261.50	382.60	612.51	185.28	358,707,525	35,870,753	16,027,358	51,898,110	
합계	48,577.25	14,694.62	23,586.15	7,134.81	13,812,941,038	1,381,294,104	617,173,961	1,998,468,065	

구분	임대 면적		전용 면적		보증금	① 임대료	② 관리비	합계 (①+②)	용도
	m ²	평	m ²	평					
1-2호	120.83	36.55	60.24	18.22	73,102,150	7,310,215	1,535,145	8,845,360	판매시설
1-1호	127.38	38.53	63.51	19.21	77,064,900	7,706,490	1,618,363	9,324,853	
합계	248.21	75.08	123.75	37.43	150,167,050	15,016,705	3,153,508	18,170,213	

- 오피스 기준층 층고는 2.65m이며, 4층 이하 저층부 및 12~13층의 경우 2.70m 이상 층고 확보 가능 예상

Space Availability & Rent – B동

기준 (단위:원)	보증금(평)	임대료(평)	관리비(평)
업무시설	940,000	94,000	42,000
판매시설	2,000,000	200,000	42,000

구분	임대 면적		전용 면적		보증금	① 임대료	② 관리비	합계 (①+②)	용도
	m²	평	m²	평					
13층	5,391.49	1,630.93	2,665.62	806.35	대형 항공사 계열사 임대차 계약완료				업무시설
12층	6,535.79	1,977.08	3,231.38	977.49					
11층	6,535.79	1,977.08	3,231.38	977.49	1,858,451,887	185,845,189	83,037,212	268,882,401	
10층	6,535.79	1,977.08	3,231.38	977.49	1,858,451,887	185,845,189	83,037,212	268,882,401	
9층	6,535.79	1,977.08	3,231.38	977.49	1,858,451,887	185,845,189	83,037,212	268,882,401	
8층	6,530.79	1,975.56	3,228.90	977.49	1,857,030,137	185,703,014	82,973,687	268,676,701	
7층	3,338.47	1,009.89	1,650.58	499.30	949,293,945	94,929,394	42,415,261	137,344,656	
6층	7,403.35	2,239.51	3,660.31	1,107.24	2,105,142,573	210,514,257	94,059,562	304,573,819	
합계	48,807.26	14,764.20	24,130.93	7,299.61	13,878,344,381	1,387,834,438	620,096,238	2,007,930,676	

구분	임대 면적		전용 면적		보증금	① 임대료	② 관리비	합계 (①+②)	용도
	m ²	평	m ²	평					
1-8호	277.97	84.09	140.22	42.42	168,171,850	16,817,185	3,531,609	20,348,794	판매시설
1-7호	195.74	59.21	98.74	29.87	118,422,700	11,842,270	2,486,877	14,329,147	
1-6호	174.07	52.66	87.81	26.56	105,312,350	10,531,235	2,211,559	12,742,794	
합계	647.78	195.95	326.77	98.85	391,906,900	39,190,690	8,230,045	47,420,735	

- 오피스 기준층 층고는 2.65m이며, 4층 이하 저층부 및 12~13층의 경우 2.70m 이상 층고 확보 가능 예상

Special Rental Condition

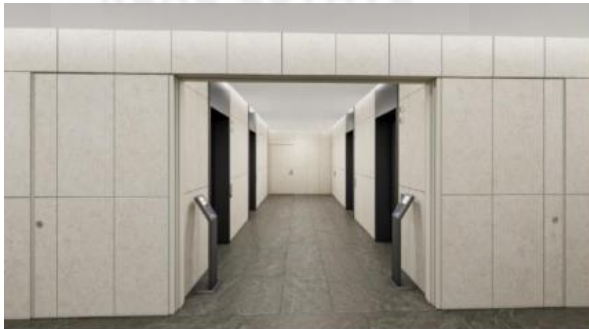
구분	임대면적(평)			비고
	10,000평이상	5000평~10,000평	5,000평미만	
A,B동/층	협의	협의	협의	
보증금(원/평)	940,000	940,000	940,000	
임대료(원/평)	94,000	94,000	94,000	
관리비(원/평)	42,000	42,000	42,000	
RENT FREE기간	3개월/년	3개월/년	2.5개월/년	
	임대료 면제/관리비 납부	임대료 면제/관리비 납부	임대료 면제/관리비 납부	
FIT-OUT기간(MAX)	8개월	8개월	6개월	공사기간단축시, 실입주시 부터는 임대료부과
	임대료 면제/관리비 납부	임대료 면제/관리비 납부	임대료 면제/관리비 납부	
공사지원금(T/I)	전용면적 평당1,200,000원	전용면적 평당1,000,000원	전용면적 평당500,000원	
계약기간	5년이상			
입주가능시기	2024년 10~12월 (준공이후)			
주차	무료주차 : 임대면적 80평당 1대			
	유료주차 : 추후 협의			

평면도 (A동)

■ A동 기준층 평면도



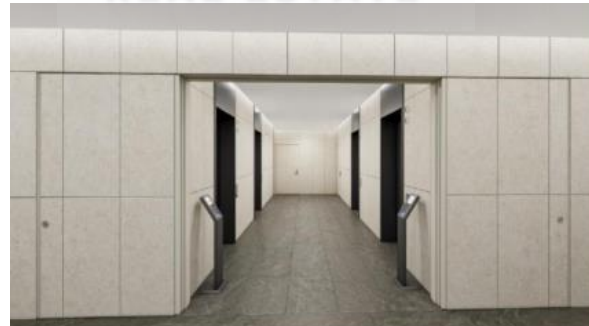
사진 (A동)



평면도 (B동)



사진 (B동)



오피스 및 판매시설 기본 Spec.

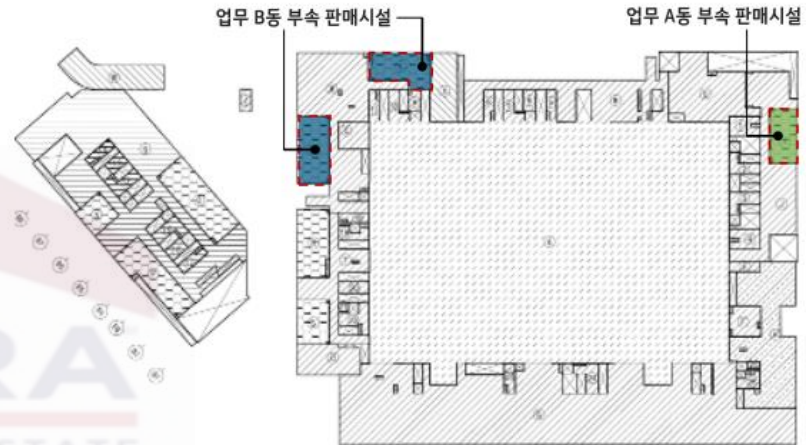
- 센터코어 방식으로 전용공간의 효율성을 극대화 함. 기준층(10F)기준 오피스 전용면적은 업무 A동 754평 · 업무 B동 977평의 Mega Floor로 입주사의 상황에 맞춘 효율적인 평면 구성이 가능하며 판매시설 전용면적(1F)은 업무 A동 37평 · 업무 B동 98평

■ 오피스 기준층(10F) 평면 개요



구분	업무 A동	업무 B동
전용면적(10F)	2,493.67㎡ (754평)	3,231.38㎡ (977평)
동간거리	약 7m ~ 63.2m	
층고	2.65m ~ 2.70m	
깊이(코어-외벽거리)	약 11.0m ~ 20.6m	약 11.6m ~ 20.9m
코어-기둥거리	약 6.2m ~ 9.6m	약 6.2m ~ 10.2m
화장실	남자 2개소, 여자 2개소	남자 2개소, 여자 2개소
화장실칸수	총 24개	총 28개
전용면적+화장실칸수	31평/개	35평/개
승강기	올 2개, 총 10대	올 2개, 총 12대
전용면적÷승강기	75평/대	81평/대

■ 판매시설(1F) 평면 개요



구분	업무 A동 부속	업무 B동 부속
전용면적(1F)	123.75㎡ (37평)	326.77㎡ (98평)

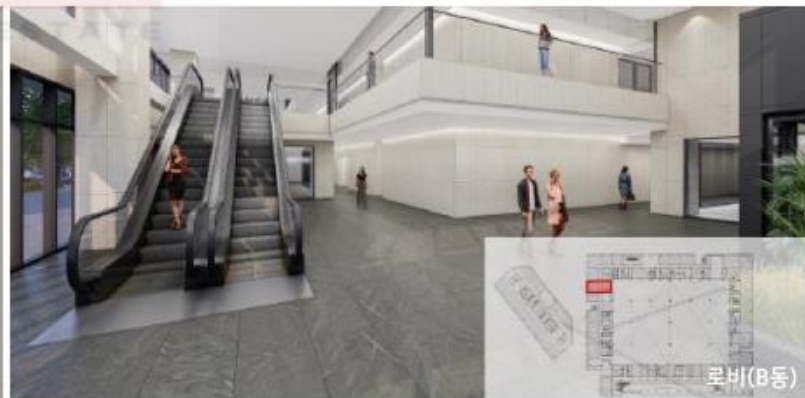


*파르나스의 준공도면 및 준공 SPEC과 동등 수준으로 SPEC 준수 계획

오피스 및 판매시설 기본 Spec.

- Exclusive Service를 위한 오피스 통합로비, 오픈라운지, 미팅룸, 옥상 루프탑 베뉴 등 다양한 Amenity시설로 구성 (오피스의 경우, "문래동 영시티", 판매시설의 경우, "삼성동 파르나스몰" 수준의 SPEC 설계)

■ 오피스 공간 계획



THANK YOU!



Contact Point

ERA KOREA REALTY, INC.

이효석 매니저 HP: 010-8725-5036 / e-MAIL : lhs1365@erakorea.com