

예술인회관 사업타당성
검토보고서(요약)

2007.3

한국자산관리공사

1. 예술인회관 개요

소재지	서울 양천구 목동 923-6	
용도지역	일반상업지역	
대지면적	4,379m ² (1,324평)	
연면적	39,221m ² (11,864평)	
용적률	580%(법정 800%)	
건폐율	49%	
전용율	48%	
규모	지하5층 지상20층	
주차대수	309대	

2. 임대료 분석

□ 적정 임대료

구분	전세환산가	보증금	월임대료
지하1층	385만원	35만원	3.5만원
지상1층	1,500만원	1,050만원	4.5만원
기준층	440만원	40만원	4만원

* 지하1층과 기준층 : 부동산투자신탁회사(REIT's),국내외 부동산 투자 펀드에서의 오피스 빌딩 임대방식(임대보증금은 월임대료 10개월 분)을 적용

* 지상1층 : 금융기관 등은 월임대료 비중이 과도한 것을 기피하므로 통상 적용할 수 있는 임대보증금 비율(70%) 적용

□ 적정 관리비

- 인근 사례 오피스빌딩의 관리비는 최저 평당 2만원에서 2.4만원까지 형성되어 있으며,
- 적정관리비는 **평당 2만원(부가세별도)** 수준이 적정함
 - * 관리비로 받는 금액으로 건물 운영경비를 충당하는 데 통상 관리비의 70%~80%정도가 소요되어 20%~30% 정도가 순운영수익에 반영됨

□ 적정 주차비

- 인근 지역 오피스 빌딩의 월정 주차요금은 7~11만원 선에 형성되어 있으며,
- 적정주차비는 **1대당 월 10만원** 수준이 적정함
 - * 임대면적 50평당 1대의 무료주차로 제공하고 남은 잔여공간(72대)은 75% 수준으로 운영되는 것으로 가정함

□ 적정 공실률

- 최근 오피스시장의 수요증가로 서울시 3대권역(도심, 여의도, 강남권)은 평균 3~5%를 유지
- 적정공실률은 **수익가치분석시는 5%**, **사업타당성검토를 위한 현금흐름분석시는 10%** 적용
 - * 수익가치분석은 시장의 표준적사용을 기준으로 적용하며, 현금흐름분석은 신규공급으로 인한 공실위험을 감안하여 보수적으로 적용

3. 수익가치 분석

□ 시장흐름을 고려한 분석전제조건

- 자본환원률(Capitalization Rate) : 6.98%
 - * Cap Rate : 부동산매각가격을 산출하기 위해 다음 연도 순운영수익을 Cap Rate으로 나누어 매각가격을 결정함
 - * SAMS 발표 서울지역 오피스빌딩 3/4분기 4/4분기 이동평균값

- 성장률 : 3%
 - * 임대료, 관리비, 주차비 등에 연간 상승률 적용

- 공실률 : 5%
 - * 안정적인 임대운영을 가정하는 표준적사용을 전제로하여 적용

- 정기예금이자율 : 4%
 - * 임대보증금 운용수익으로 통상 3.5%~4% 수준으로 운용됨

- 주차운영방식 : 임대면적 50평당 1대 무료제공, 잔여 주차공간 유료운영(운영률 75%)

- 운영경비 : 관리비의 80% 소요

□ 현금흐름에 따른 수익가치

- 수익가치 : 1,006억원
 - * 준공되어진 안정적으로 5년간 운영후 매각하는 구조를 가정하여 산정
 - * 준공된 건물의 수익가치로 차입금 등 미반영된 순운영수익으로 산정
 - * 수익가치산정에 대한 자세한 내역은 본 검토 보고서 참조

4. 사업타당성 분석

□ 예총 제시(안) : 3,701평(31.2%) 무료사용

○ 사업타당성에 결정적인 영향을 미치는 변수인 공사 비용과 자금차입 금리는 예총(안)을 그대로 적용하되

○ 관리비 수익, 주차수익, 보증금 운용수익 등을 추가 반영함

→ 16년차에 손익분기점에 도달하여 경기변동 위험에 노출

□ 예총 30% 사용 : 적정 임대료, 관리비 등 적용

→ 17년차에 손익분기점에 도달하여 경기변동 위험에 노출

□ 예총 50% 사용 : 6,097평(51.4%) 무료 사용

→ 20년차부터 원금상환이 가능하며, 41년차에 손익분기점에 도달

□ 예총 70% 사용 : 7,860평(66.3%) 무료 사용

→ 건물내용년수인 30년이 넘어도 손익분기점에 도달 못할 것으로 추정

* 사업타당성분석을 위한 현금흐름분석에 대한 자세한 내역은 본 검토보고서 참조

□ 국고지원에 따른 손익분기점 분석

- 예충 무료사용 면적별 손익분기점 5년이 되는 국고 지원금 규모



* 미래 현금흐름을 분석할 때 5년이 넘게되면 금리, 경기변동 등에 대한 위험에 노출되기 때문에 통상 5년이내를 사업성이 있는 것으로 판단

5. 종합의견

□ 예술인회관의 구성방안

- 오피스텔은 2004년도를 전후하여 공급이 과도하여 시장성을 잃었을 뿐아니라
 - 목동지역내에서도 예술인회관의 낮은 전용률로 인해 임대보증금 43만원, 월임대료 2.4만원 수준이상 기대하기 어려워
- 기준층(3층이상 부분)은 오피스로만 운영하는 것이 유리할 것으로 판단됨

□ 예술인회관의 관리방안

- 서울지역 대부분이 위탁관리에 의해 빌딩을 관리하고 있고
- 건물의 가치와 직결되는 것은 얼마나 좋은 임차인으로 건물을 구성하는가 하는 점이므로
 - 안정정인 임차인으로 구성하기 위해서는 체계적인 임대차관리능역을 가진 자산관리업체에 위탁관리할 필요가 있다고 판단됨
- * 주요 자산관리업체로 외국계업체는 KAA, CBRE, C&W, JLL이 있으며 국내업체로는 신영에셋, 에버랜드, SAMS 등이 있음

□ 예술인회관의 대체방안

- 쌍용건설 등 미지급금 인수조건으로 한 입찰을 통해 500억원 내외의 금액으로 매각한 후
- 수도권지역내 유사규모의 건물을 매입하여 예술인회관으로 활용
 - 건물관리비용을 충당할수 있는 최소면적(약30%)만을 임대운영하고 기타면적(약70%)은 예술인이 저렴하게 또는 무료로 이용가능함
- * 수원지역의 유사규모의 건물을 사례로 적용했을 때 30%수준에서 임대운영하여 관리경비를 충당할 수 있을 것으로 추정됨