

이화여대 정문 앞 프로젝트

프리미엄 오피스텔 & LH 테마형 매입임대 주택

자리(주) 2023년 7월 24일

일반 개발 사업과 차이점

- 계약만 한 토지가 아니라 실제 소유토지

 - 대현동 60-61번지 소유
 - 대현동 60- 7 번지 소유
 - 대현동 60- 4 번지 (중도금납부&공동개발)

-> **토지 100% 확보**
- 이대 상권이 아니라, **이대 정문 앞 토지**

 - 재학생(2만명) 통학시 필수로 노출되는 건물이며 먹자골목 (서부교육청 방향) 초입에 위치함
 - 방쪽으로 지도의 왼쪽 상권은 완전히 무너져 최근 준공된 오피스텔로 거주인구 증가
- 언덕토지로 인한 높은 수익률과 디자인 건축

 - 토지레벨 차이로 지하1층이 실질적 1층으로 용적률 영향없이 **1개층의 근린생활시설이 추가로** 나눔
 - 독특한 토지구조와 디자인건축을 통해 이대 정문 앞 랜드마크로 건축함
- 도시재생활성화, 주차완화 구역

 - 건폐율 70%완화, **주차장 100%완화 지역**으로 진출입로 코어 등으로 인한 용적률손해가 없으며 건축비가 크게 감소함.
- 소유한 토지와 공동개발로 안전한 PF 대출

 - 이미 소유한 토지와 공동개발할토지가 에쿼티가 되어 추가 자금 투입없이 안전하게 PF 대출이 가능 함
- **내 테마형 매입 임대(사회주택) 가능**

 - 3/4분기 공고 후 4/4분기 선정이되면 내년 하반기에 빠르고 안정적으로 엑싯가능 하며 그 이후 10년간 마스터리스 운영



▣ 설계개요

구분	내용		
사업명칭	서울특별시 서대문구 대현동 60-7 외 업무시설 신축공사		
대지위치	서울특별시 서대문구 대현동 60-7, 60-61, 60-4		
지역지구	도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(신촌지구일대) 가족사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역		
대지면적	전체대지면적	994.40 m ²	300.81 PY
	도로제척		0.00 PY
	실사용면적	994.40 m ²	300.81 PY
용도	업무시설(오피스텔) / 근린생활시설		
건축면적	414.75 m ²		
건폐율	법정	60.00%	
	계획	41.71%	
연면적	지상층	3,830.75 m ²	1,158.80 PY
	지하층	999.43 m ²	302.33 PY
	합계	4,830.18 m ²	1,461.13 PY
	용적률상징연면적	3,416.00 m ²	1,033.34 PY
용적률	법정	250 / 350%	
	완화	344.77%	
	계획	343.52%	
높이제한	법정	30m 이하	
	계획	29.36 m	
주차대수	구분	법정	계획
	업무시설(오피스텔)	1대 75m ² 당	35 대
	근린생활시설	1대 200m ² 당	9 대
	합계		44 대
구조	철근콘크리트구조		지하2층, 지상9층
조경면적	50.00 m ²	5.03%	(법정 : 대지면적 * 5 % 이상)
공개공지	55.48 m ²		(용적률 완화를 위한 확보)

▣ 동.층별 개요

구분	층수	용도	바닥면적		합계		비고
			시설면적	PY	m ²	PY	
지상	9	업무시설	280.00 m ²		280.00 m ²	84.70 PY	
	8	업무시설	392.00 m ²		392.00 m ²	118.58 PY	
	7	업무시설	392.00 m ²		392.00 m ²	118.58 PY	
	6	업무시설	392.00 m ²		392.00 m ²	118.58 PY	
	5	업무시설	392.00 m ²		392.00 m ²	118.58 PY	
	4	업무시설	392.00 m ²		392.00 m ²	118.58 PY	
	3	업무시설	392.00 m ²		392.00 m ²	118.58 PY	
	2	근린생활시설	392.00 m ²		392.00 m ²	118.58 PY	
	1	근린생활시설	392.00 m ²		392.00 m ²	118.58 PY	
		소계		3,416.00 m ²	1,033.34 PY	3,416.00 m ²	1,033.34 PY
지하	1	근린생활시설	414.75 m ²		414.75 m ²	125.46 PY	건폐율 산정 용적률연적제외
	2	근린생활시설	584.68 m ²		584.68 m ²	176.87 PY	용적률연적제외
		소계		999.43 m ²	302.33 PY	414.75 PY	302.33 PY
동별 합계			4,415.43 m ²	1,335.67 PY	3,830.75 m ²	1,158.80 PY	



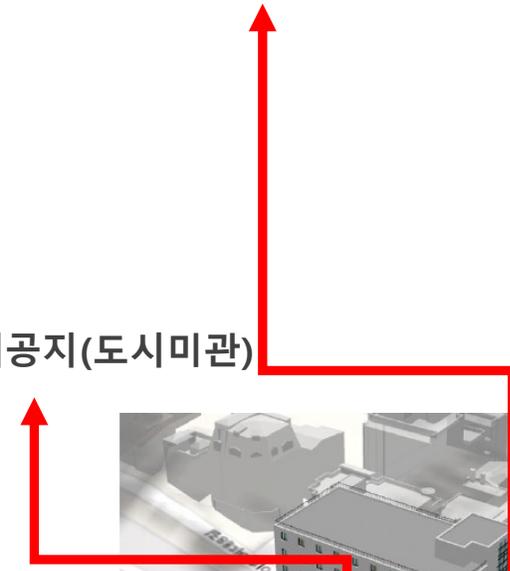
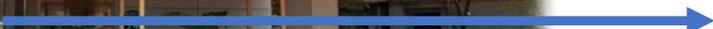
언덕토지로 지하1층이 실질적 1층(용적률 상관 없이 추가 근린생활시설)



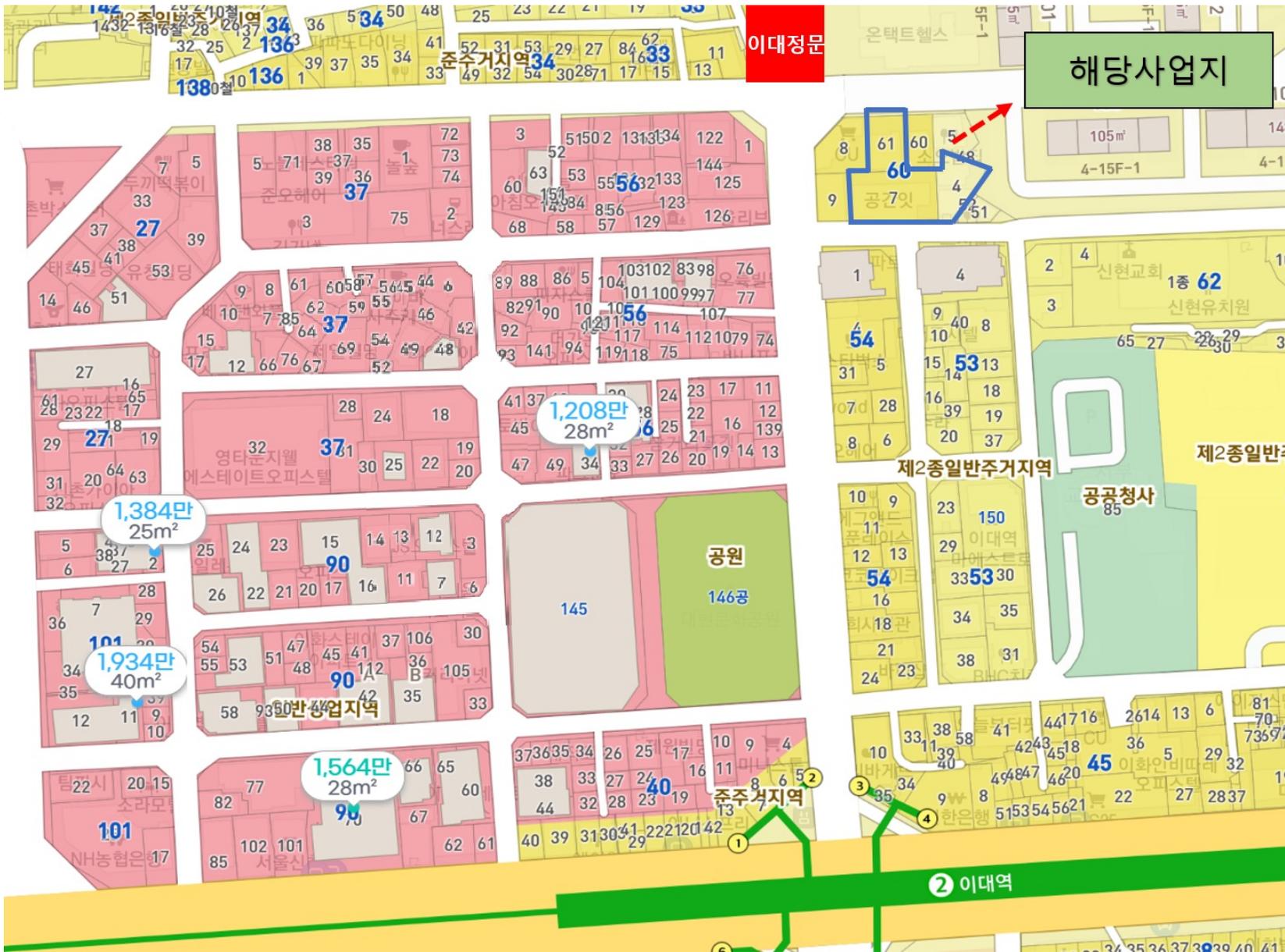
넓은 테라스와 공개공지(도시미관)



건물 관통하는 통행로(공공 편의상)



이화여대 정문



■ 수지분석 근거(LH 테마형 매입임대 기준으로도 충분 함)

▣ 최근 2년 신축한 오피스텔 전용면적 1m² 당 가격

- 대현동 90 - 7 번지 : 1564만원 / 2020년 준공
- 대현동 56 - 34 번지 : 1208만원 / 2021년 준공
- 대현동 101- 1 번지 : 1384만원 / 2021년 준공
- 대현동 101-11 번지 : 1934만원(복층) / 2021년 준공

-> 이대정문 바로 앞(최고입지) 1500만원 산정

▣ 이대정문 인근 상가 전용면적 1m² 당 가격

- 대현동 56-2번지 1층의 경우 4,000만원 내외 거래

-> 로비층(B1)의 경우 2000만원 산정 (도보 진출입 가능)
 1층 1600만원 산정 (도보 진출입 가능)
 지하1층 600만원 산정

▣ 추가 금융비용을 30억으로 넉넉하게 잡음

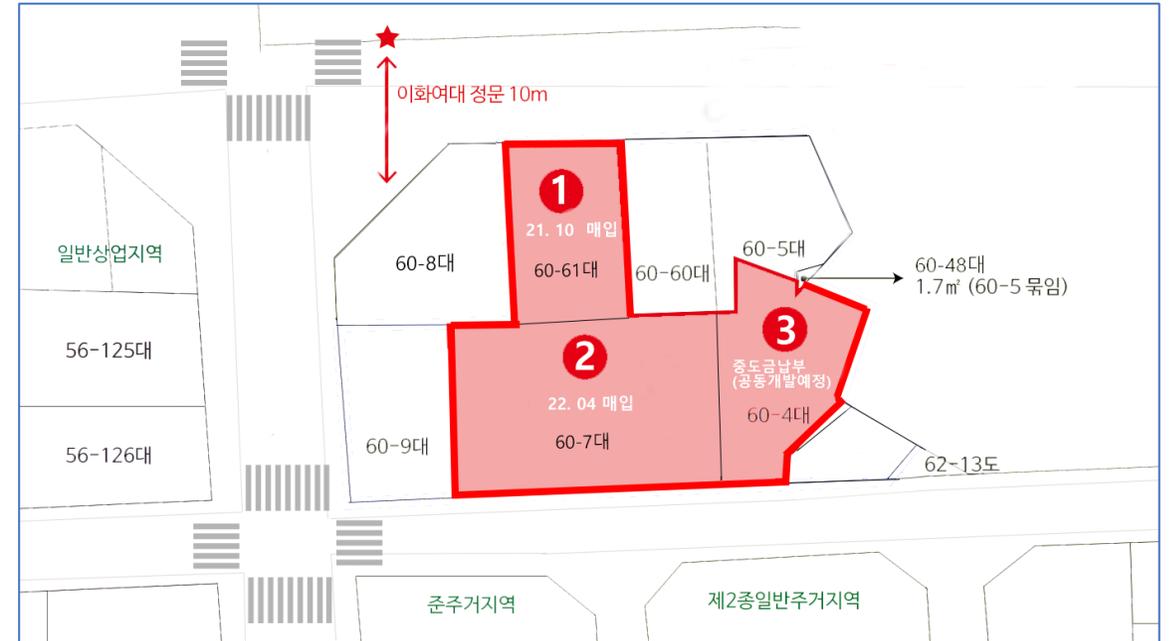
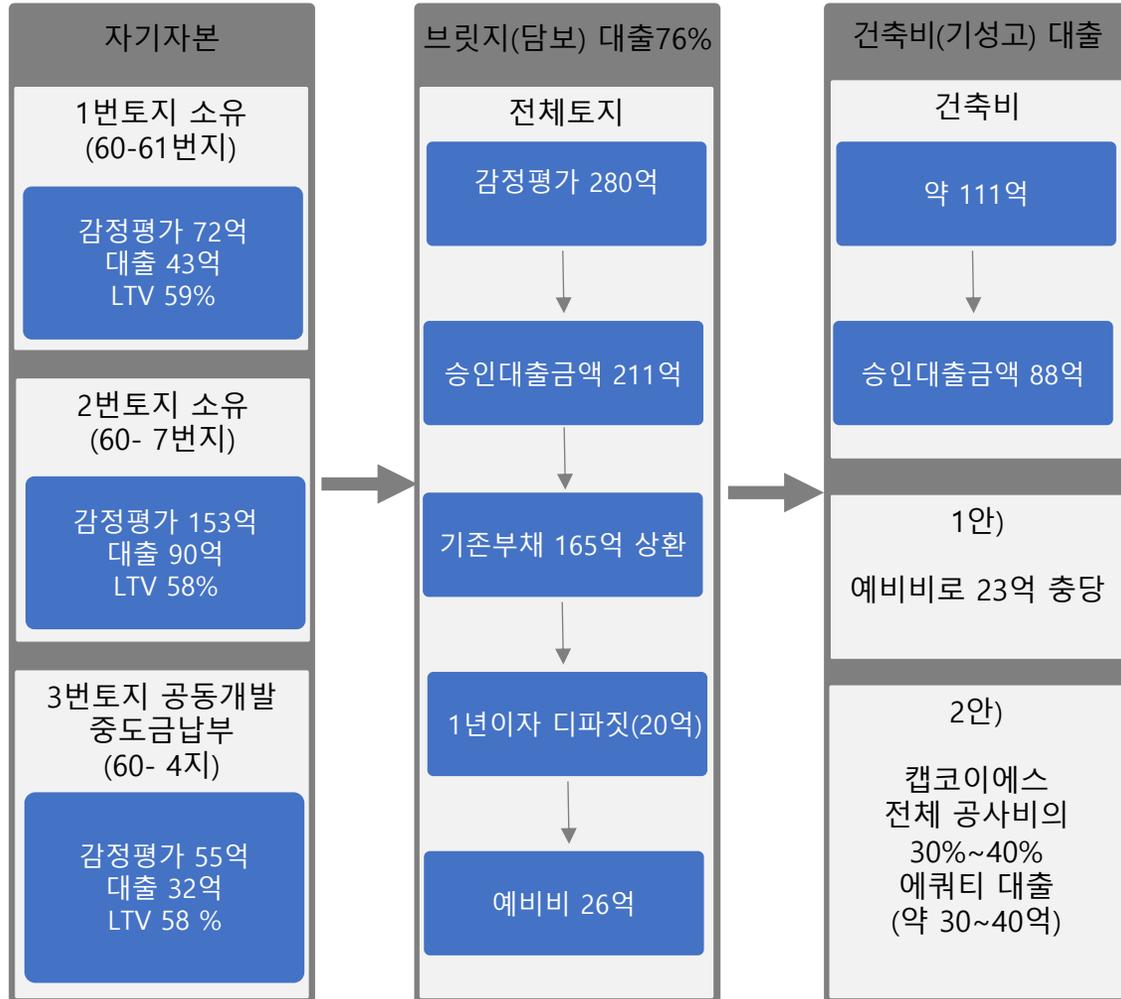
- 수지분석상 330억 대출, 18개월 전체 사용, 금리 7%

-> 실제로는 약 220억에서 250억 수준이며 담보대출 실행 후 1년안에 준공예정이며, 공사비의 경우 진행 과정에 따라 지급 약 18억~22억 예상(금리7%시)

▣ 지하 주차장이 없음에도 평당 공사비 770만원 책정

-> 직접 공사비만 770만원으로 실질적으로는 660만원 내외 예상
 현재 공사비용 보다 8%~12%정도 감액 될 수 있음

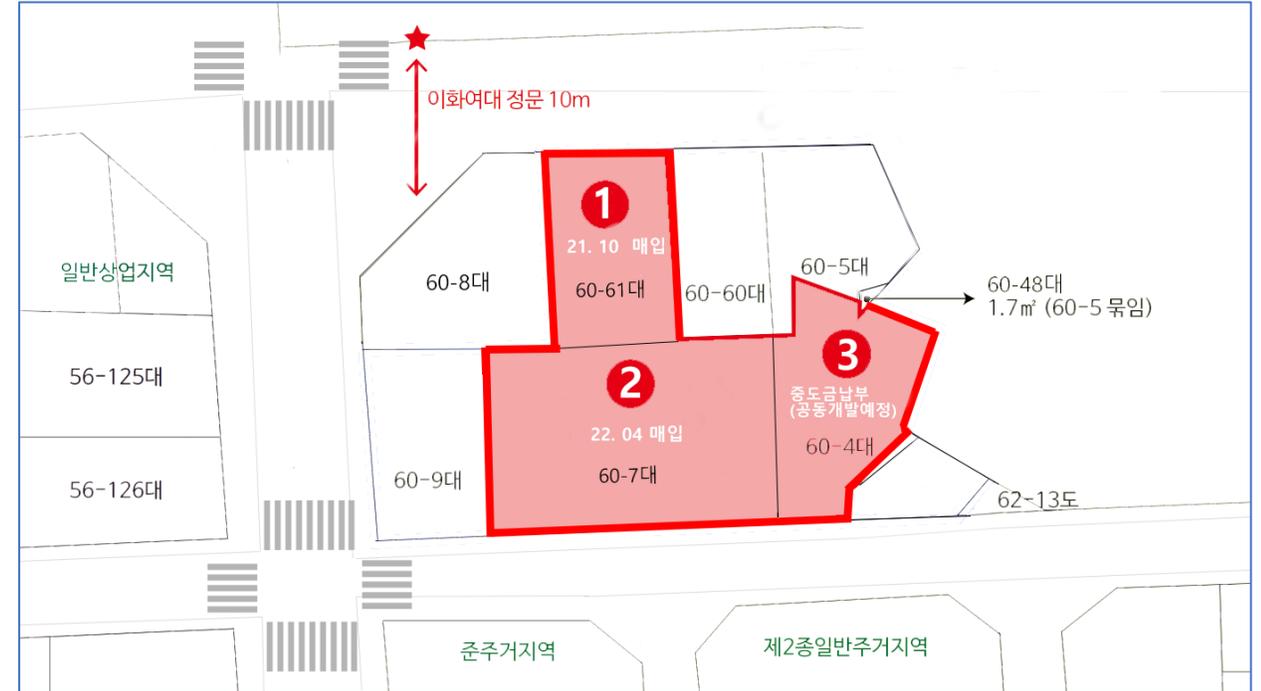
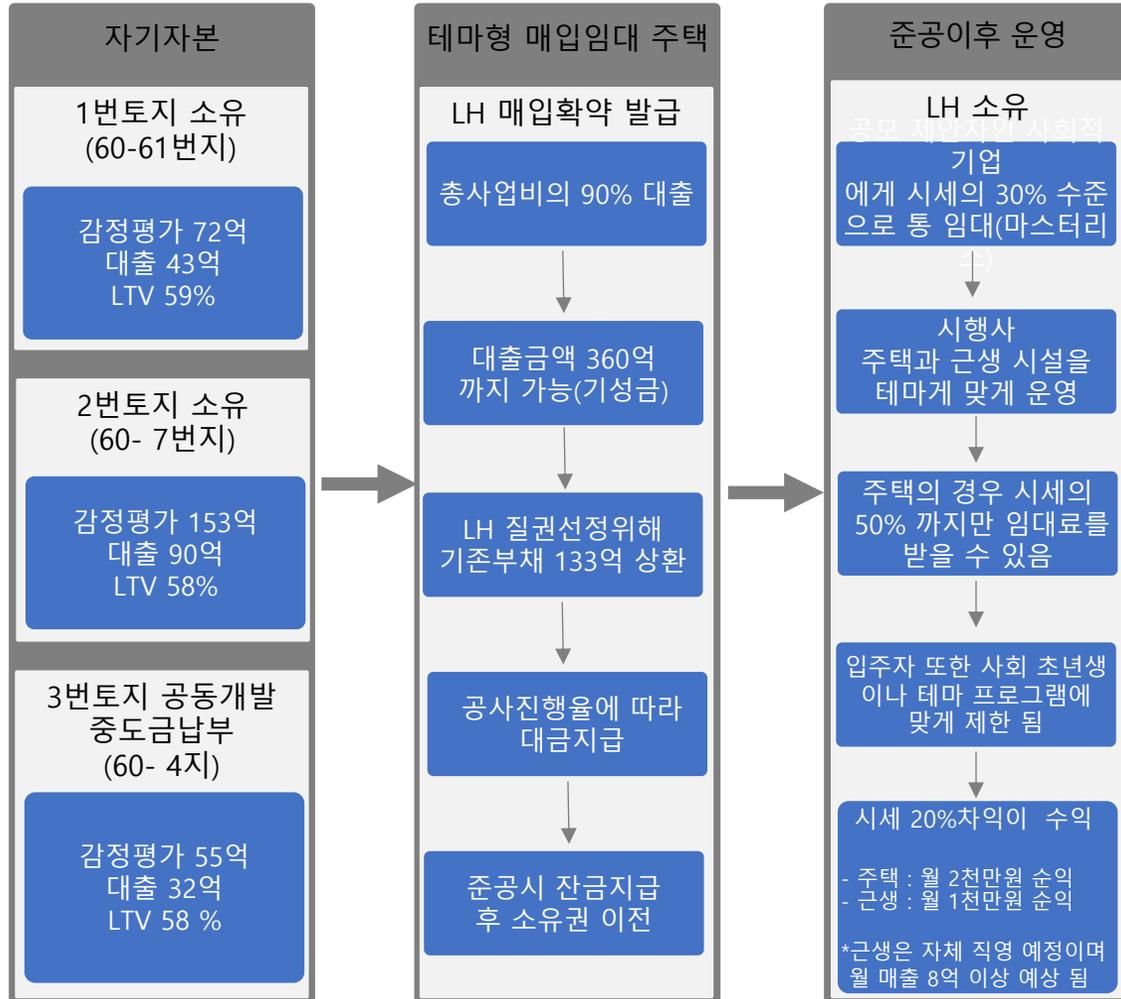
■ 일반 PF 금융 구조



■ 충분한 자기자본과 최고의 입지임에도(분양성) PF 대출 비율을 보수적(80%)으로 산정

- 3번토지 공동개발(혹은 대물지급)로 자기자본이 충분 함 (사업안정성)
- 캡코이에스의 (한국전력 자회사)경우 제로에너지빌딩5등급(친환경건축물 등급)인증시 전체 공사비의 30%~40% 에퀴티 대출

■ LH 테마형 매입임대 주택 금융 구조



■ LH 테마형 매입임대

- 21년 시범사업이 성공적으로 22년 예산확대와 사회적경제에서도 많은 관심을 가졌지만 실질적으로 공모지원 미달 -> 시행사업의 대한 사경제의 이해력 부족과 땅값 폭등시기로 수지가 맞지 않았음
- 공공기관에서는 언론에 노출되고 <http://www.sentv.co.kr/news/view/634122> (예술인 주거안정을 위한 테마형..) 랜드마크가 될 테마형 매입임대를 지속적으로 발굴 찾고 있음
- 해당 토지의 입지와 특성으로 **여성창업자를 위한 집, 채식인들을 위한 집** 등으로 테마를 정하고 공모신청이가능 함

감사합니다.