

전문화된 자산관리서비스로 고객의 풍요와 행복을 추구하는 **PONIA**

임차국사 컨설팅보고서

[이전지원 - 서울돈암동우체국]

2016. 03



우체국시설관리단 *Postal Value Master*

I 임차컨설팅 개요

□ 임차컨설팅 목적

- 서울돈암동우체국의 임대국사로 재건축에 따라 공사기간(2016.4~2017.9) 동안의 임시국사 운영을 위한 적정 임차물건 물색 및 제안

□ 국사 현황

국 사 명	서울돈암동우체국(6급 창구국사)
소 재 지	서울특별시 성북구 삼선동4가 352-1
지역지구	근린공공시설
주 용 도	우체국
구 조	조적조
규 모	지하1층 지상 2층
대지면적	509.10m ²
연 면 적	307.51m ²
건립년도	1980.01.04(건축경과연수 약 36년)



<서울돈암동우체국 전경>

□ 임차물건 기본요건

- 타 우체국의 영업권을 침해하지 않는 범위 내 물건
- 우체국 고객의 이용편의를 고려한 입지 및 교통요건을 갖춘 물건
- 권리금, 시설비 등 임차료 이외 금원을 요구하지 아니하는 물건
- 보증금 보전이 안정적이고 사용료가 주변시세 대비 적절한 물건
- 재건축 기간 중 임차 가능 및 공사양속 저해업소가 없는 물건

□ 지방청(서울청) 및 총괄국(서울성북우체국) 세부 요청사항

- 돈암동우체국 주변 기존 6개 우체국 기준반경 750m 이상 이격된 물건
 - 동대문(우), 동소문(우), 고려대(우), 종암동(우), 성북(우), 정릉(우)
 - 현재 위치 기준 반경 750m 이상
- 현업국사 창구 규모를 감안한 전용면적 약 130㎡~170㎡ 규모 물건
 - 현업국사 기준 가로 약 15m, 세로 약 12m 면적 약 170㎡
- 현업국사 물류량을 감안한 대로변 입지 1층 및 2층 위치 물건
 - 현업국사 인근 ~ 성신여대역 인근 도로변 또는 이면도로 위치
 - 2.5톤 이하 물류차량 주·정차 후 물류작업 수행 가능한 물건
 - 2층 입지 물건은 일 2회 물류작업 및 고객 편의성을 고려한 엘리베이터 보유 필수

〈서울돈암동우체국 임시국사 이전물건 물색지역도〉



- ※ ① ----- : 물색 1구역 (도로변 및 이면도로)
 ② ----- : 물색 2구역 (도로변 및 이면도로)

- 물색지역 내 임시국사 운영이 적정할 것으로 판단되는 물건 3개 존재
- 물색지역 내 지방청 및 총괄국에서 요청한 임차국사개설 요건을 충족하는 1층 물건 2개·지하1층 물건 1개, 총 3개 물색됨

〈물색지역 내 국사이전 검토물건 및 가격 적정성 비교물건 위치도〉



구 분	이전검토물건①	이전검토물건②	이전검토물건③
건 물 명	코아루센타시아	씨티플레이스	백제빌딩
건물유형	집합건물(주상복합아파트)	집합건물(오피스텔)	일반건물
소유형태	現 법인소유(신탁) 개인소유 변경예정	개 인	개 인
건물규모	지하5 지상11	지하3 지상20	지하3 지상7
해 당 층	1층	지하1층	1층
전용면적	143.83㎡	382.28㎡	264.46㎡
임대현황	공실	공실	슈퍼마켓
비 고	-	분할임대 불가	현재 사용중

- 상기 물건은 물색지역 내 현업국사 이전 가능한 공실 또는 공실예정 물건으로 물색지역은 이전에 적정한 물건 확보가 어려운 지역임에 따라 검토물건 ②번의 경우 지하1층임에도 불구하고 검토대상에 포함
- 이에 따라, 상기물건의 임차료 수준을 검토한 결과는 아래와 같음

〈이전 검토물건 임차료 적정성 검토결과〉

[단위:천원, 부가세별도]

구 분	검토물건①	검토물건②	검토물건③
건물전경			
주 소	동선동1가 121-6	동소문동6가 3-1	보문동2가 7-2
규 모	지하5 지상11	지하2 지상20	지하2 지상7
준공년도	2010년	2015년	1996년
해당층수	1층	지하1층	1층
전용면적	143.83㎡	382.28㎡	264.46㎡
보 증 금	-	40,000	50,000
월임차료	5,000	6,600	6,000
전 환 율 ¹⁾	10.0%	좌 동	좌 동
환산임차료 ²⁾	5,000	6,933	6,416
층별 효용률 ³⁾	100%	33.6%	100%
보정 계수 ⁴⁾	-	297.1%	-
보정 환산임차료 ⁵⁾	5,000	20,598	6,416
정액관리비	550	1,234	-
총사용료 ⁶⁾	5,550	21,832	6,416
총사용료 단가	38.58/㎡	57.11/㎡	24.26/㎡
총사용료 평가지수	1.00	1.48	0.63

※ 가격비교물건 ①번을 기준으로 가격비교 (1.00)

- 층별 효용성을 감안, 전용면적에 대한 총사용료 단가를 비교한 결과 ③번 물건이 가장 낮으며 ②번 물건이 가장 높은 수준임
- 단 ③번 물건은 이면도로 위치에 따른 가시성·접근성 및 물리적 여건(준공년도) 등은 검토물건 중 가장 열악한 수준임에 따라 상대적인 가격은 낮은 것으로 판단됨

1) 2015.4분기 서울 성신여대 중대형 매장용 건물 월세 전환율 (한국감정원 발표자료)

2) {(보증금 × 전환율) ÷ 12개월} + 부가가치세를 제외한 월세

3) 건물 1층 기준 타 층의 1층 대비 임대료 효용지수 (검토물건 ②번의 지하1층은 1층 100% 대비 33.6% 수준)

4) 층별 효용률 적용 시 1층 대비 가격보정 지수 (검토물건 ②번을 1층 임대료로 전환 시 지하1층 임대료 대비 297.1% 보정)

5) 환산임차료 × 보정계수

6) 보정 환산임차료 + 정액관리비

III 이전 검토물건 채권보전 적정성 검토

□ 검토사항

- 공부 상 권리분석을 통한 권리순위 확인
- 재산가액 산출(서울시 이택스 주택 외 건물 시가표준액 적용) 및 담보율 검토
 - 재산가액의 80%를 담보평가 기준액으로 정하여 담보율 검토
 - 담보율이 50% 이상일 경우, 감정평가법인에 추가 서면감정의뢰 여부 검토
 - 서면감정가의 70%를 담보평가 기준액으로 정하여 담보율 재검토
- 우선순위와 담보율을 종합한 적정성 평가 및 기타의견 제시

〈이전 검토물건 채권보전 적정성 검토 결과〉

[단위 : 천원]

구 분		검토물건①	검토물건②	검토물건③	비 고
권리분석	선순위설정액	-	3,120,000	1,662,000	2016.03.28 현재 등기부등본 기준
	우체국 설정액	-	48,000	60,000	근저당권(보증금의 120%)
	우체국 권리순위	-	3순위	6순위	①:무보증금 ②:집합건물 근저당권 설정 ③:토지+건물 근저당권 설정
	후순위설정액	-	-	-	-
	설정액 합계	-	3,168,000	1,722,000	-
재산가액	토지가액	-	-	1,578,840	2015년 01월 개별공시지가 기준
	건물가액	-	-	770,694	2016년 건물 시가표준액 적용
	합 계	-	1,764,818	2,349,534	-
담보평가기준액		-	1,411,854	1,879,627	평가금액의 80% 적용
담보율		-	309.38%	91.61%	(설정액합계÷담보평가기준액)×100
평가결과		-	부적정	부적정	담보율 50% 초과

※ 검토물건①번은 무보증금으로 담보율 산정 불필요

- 상기와 같이 무보증금으로 채권보전 적정성 평가가 불필요한 ①번 물건을 제외하고 ②,③번 물건은 적정 담보율 기준(50%)을 초과
 - ②번 물건의 경우 적정 담보율을 크게 초과하여 임대인 타 담보 제공 또는 보증금 질권 설정 등을 질의한 결과 임대인 불가 통보

IV 이전 검토물건 물리적 적정성 검토

□ 검토사항

- 건물규모, 경과년수 및 국사운영 적정규모(전용면적) 검토
- 주변 기존국사 반경거리 저촉여부 및 우체국 이용 편의성을 위한 접근성 및 가시성
- 우편차량 물류작업, 간판설치 가능여부 및 고객주차 가능한 주차장 확보 여부

〈이전 검토물건 물리적 적정성 검토결과〉

구 분	검토물건①	검토물건②	검토물건③
건물전경			
건물규모	지하5 지상11	지하2 지상20	지하2 지상7
경과년수	6년	1년	20년
해당층수	1층	지하1층	1층
전용면적	143.83㎡ (요청면적 범위 내)	382.28㎡ (요청면적 초과)	264.46㎡ (적정면적 초과)
주변국사 반경거리 저촉	저촉 없음	동소문동(우) 반경거리 저촉	저촉 없음
가 시 성	이면도로 위치에 따른 가시성 다소 열악	왕복8차선 대로변 위치에 따른 가시성 양호	이면도로 위치에 따른 가시성 열악
접 근 성	성신여대역, 버스정류장 근접에 따른 접근성 양호	성신여대역, 버스정류장 근접에 따른 접근성 양호	지하철역, 버스정류장 원거리 위치에 따른 접근성 열악
우편차량 물류작업	건물 출입구 전용 주차공간 확보에 따른 물류작업 원활예상	건물 후면 주차장 확보로 인한 물류작업 원활예상 (단, 엘리베이터 이용)	별도 주차장 미확보 도로변 임시정차 후 작업가능에 따른 불편 예상
간판설치 가능여부	설치가능	설치가능	설치가능
고객주차 가능여부	자주식 주차장 확보에 따른 고객주차 가능	기계식 주차장 이용 및 주차공간 부족으로 인한 고객주차 어려움 예상	별도 주차장 없음 고객주차 불가
종합의견	적 합	보 통	부적합

IV 적정 임차물건 선정 및 최종 검토의견

□ 임차물건 기본요건, 세부 요청사항, 임차료, 채권보전 적정성 평가 및 국사운영 물리적 평가 전체사항 고려 시 검토물건 ①번인 '코아루센타시아'가 국사이전에 가장 적절한 물건으로 사료됨

○ 상기 검토내용과 같이 이전 희망지역 내 위치, 임차료 단가 및 물리적 여건 등을 종합적으로 검토 시 '코아루센타시아'가 이전에 가장 적합한 물건으로 사료됨

- 이전 검토물건 중 유일하게 무보증금 가능 물건이며 총사용료 단가는 이전 검토물건 중 두 번째로 높은 수준이나 성신여대 지역 중대형 매장용 건물 평균 임대료* 및 주변 시세대비 적절한 수준으로 판단됨

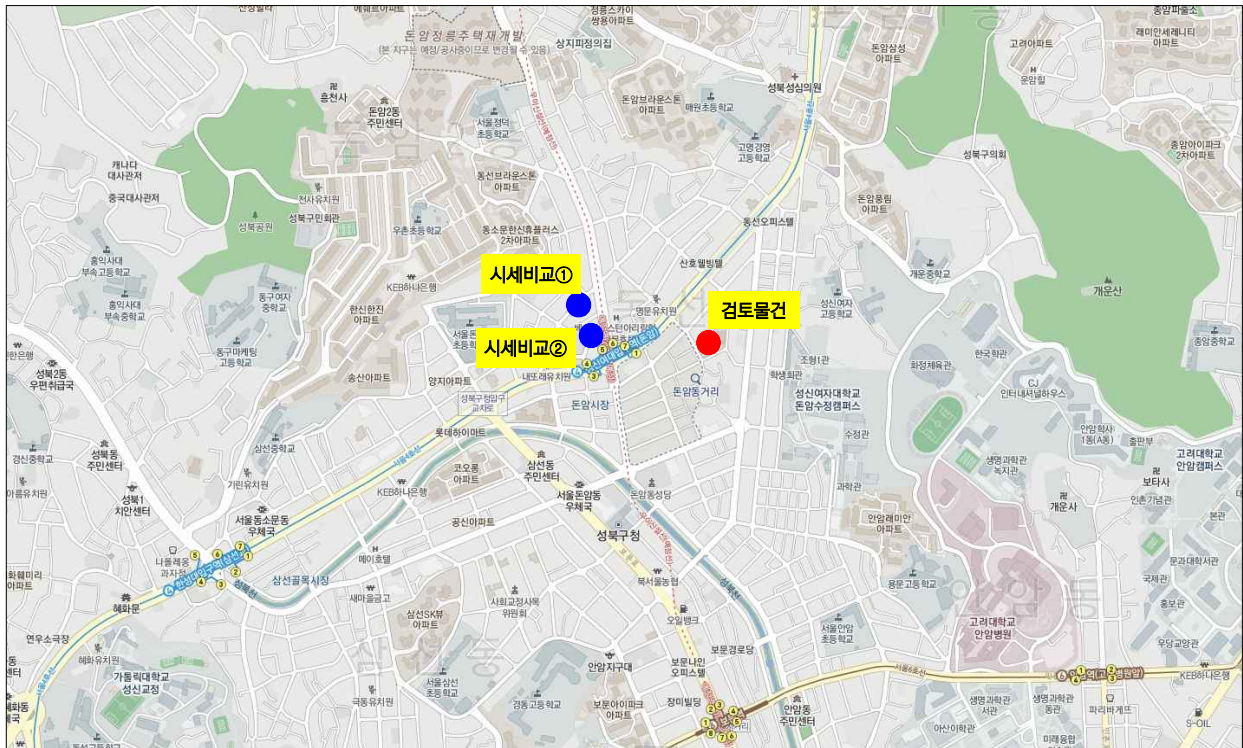
* 2015년 4분기 한국감정원 발표 성신여대 지역 중대형 매장용 건물 1층 평균 임대료 41.3천원/㎡

<이전 검토물건 대비 임차료 적정성 검토결과>

[단위:천원, 부가세별도]

구 분	이전 검토물건	시세비교 ①	시세비교 ②
주 소	동선동1가 121-6	동소문동6가 147	동소문동6가 143-5
규 모	지하5 지상11	지하2 지상10	지하2 지상7
해당층수	1층	2층	2층
전용면적	143.83㎡	165.29㎡	148.76㎡
보 증 금	-	100,000	120,000
월임차료	5,000	6,500	5,100
전 환 율	10.0%	좌 등	좌 등
환산임차료	5,000	7,333	6,100
정액관리비	550	710	1,000
총사용료	5,550	8,043	7,100
총사용료 단가	38.58/㎡	48.66/㎡	47.73/㎡
총사용료 평가지수	1.00	1.26	1.23

〈시세 비교물건 위치도〉



- 상기 검토내용과 같이 검토물건의 총사용료 단가는 지역 평균 및 인근 2층 물건의 시세보다 저렴한 수준임
 - 지역평균 1층 임대료 단가 41.3천원/㎡ 대비 약 6.6% 낮은 수준
 - 시세비교 물건(2층) 평균 48.2천원/㎡ 대비 약 19.9% 낮은 수준

□ 최종 검토의견

- 상기 검토 내용과 같이 돈암동우체국 이전에 가장 적합한 물건은 '코아루센타시아'로 판단됨
 - 총괄국 이전 희망지역 내 위치, 무보증금에 따른 채권보전 불필요, 임대료(총사용료)단가 적정 및 우체국 영업환경에 적합한 물리적 여건 등이 비교물건 대비 양호
- 따라서 검토물건의 경우 우체국의 가망임차인 보유에 따라 이를 감안한 조속한 결정을 제언하며 최종 계약조건은 아래와 같음

〈임차물건 현황 및 최종 계약조건〉

구 분	내 용	비 고
임대면적	임대면적 : 337.75㎡ 전용면적 : 143.83㎡	전용률 약 42.6%
계약기간	2016.04.08 ~ 2017.09.30	약 18개월 (재건축 공사기간)
보증금	무보증금	-
월 임대료	5,000천원	부가세 별도
월 고정관리비	약 550천원(1.7천원/㎡)	전기, 수도 등은 실비 납부
재산 및 임대인 현황	① 現 법인 소유에서 개인으로 분양(03.28일) ② 개인 분양자 소유권 이전 예정(03.31일) ③ 소유권 이전 후 개인 분양자와 임대계약 체결	
기타사항	① 무보증금에 따른 채권보전 불필요 ② 1순위 임차권 등기 불가함에 따라(대출은행 미동의) 계약기간 보장 관련 임대인 손해배상 등의 특약사항 기재 추진	

불 임 검토물건 등기부등본 6부(별도송부) 끝.