■ 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 [별지 제5호서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 준 구 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 영등포구 여의대로 108, 41층

(전화번호) 02-6112-5999

작 성 책 임 자 : (부서장) 노 경 록 (인)

(전화번호) 02-6112-5887

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

소 재 지	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131		
전체면적	13,352.10㎡		
용도지역	중심상업지역	**지 목**	대
공시지가	27,630,000원/㎡ (2025.01.01. 기준)		
도로조건	광대소각		
토지형상	사다리형		

2) 건물의 현황

소 재 지	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131		
규 모	지상 15층 지하 7층	**용 도**	업무시설
준 공 일	2021.10.27	구 조	철골철근콘크리트합성구조
연 면 적	197,236.69㎡	건폐율/용적률	79.98% / 923.31%
관리상태	사용승인 4년 이하 경과 건물로, 관리상태 양호함	내외벽	외벽: 알루미늄 패널 등 내벽:내부인테리어 마감 등
주요 부대시설	자주식 옥내 주차 1,490대		

* 관리상태는 건물 리모델링, 보수공사 등을 실시한 경우에는 일시, 내역 등 기재

2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격		1,982,041백만원	
거래비용	취득세	92,855백만원	
	취득부대비용 등	17,931백만원	금융수수료,CAPEX 등
	예비현금	80,986백만원	
합 계		**2,210,213백만원**	

* 임대보증금 포함 금액임

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
소유자	주식회사 국민은행	-	미래에셋맵스일반사모부동산투자신탁제62호의 신탁업자
1	삼성화재해상보험㈜ 삼성생명보험㈜ 농협생명보험㈜ 교보생명보험㈜ 중국은행㈜	924,000,000,000	근저당권(대출금 담보)
2	네이버㈜	31,679,745,000	근저당권(보증금 담보)
2	㈜카카오	1,348,488,000	근저당권(보증금 담보)
2	미래에셋증권㈜	532,299,600	근저당권(보증금 담보)
3	투썸플레이스㈜	300,000,000	근저당권(보증금 담보)
4	㈜카카오	449,496,000	근저당권(보증금 담보)
2	네이버㈜	31,679,745,000	근저당권(보증금 담보)
3	㈜카카오	8,705,644,560	근저당권(보증금 담보)
3	㈜카카오	1,348,488,000	근저당권(보증금 담보)
3	미래에셋증권㈜	532,299,600	근저당권(보증금 담보)
4	현대자동차㈜	1,769,104,800	근저당권(보증금 담보)
5	법무법인(유한)태평양	205,189,200	근저당권(보증금 담보)
6	㈜애니펜	375,926,400	근저당권(보증금 담보)
7	투썸플레이스㈜	300,000,000	근저당권(보증금 담보)
8	㈜부자되세요	360,000,000	근저당권(보증금 담보)
9	㈜파리크라상	220,000,000	근저당권(보증금 담보)
10	㈜라이온하트스튜디오	2,007,504,000	근저당권(보증금 담보)
11	㈜디아이비즈	269,670,000	근저당권(보증금 담보)
12	(유)아웃백스테이크하우스코리아	265,000,000	근저당권(보증금 담보)
13	㈜카카오	449,496,000	근저당권(보증금 담보)
14	㈜라이온하트스튜디오	1,580,742,000	근저당권(보증금 담보)
15	㈜라이온하트스튜디오	2,350,008,000	근저당권(보증금 담보)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 임대차 현황(2025.09 임대차계약 기준)

층	임차인	계약기간 (종료일)	임대면적		보증금	월 임대료	월 관리비
			(㎡)	(평)	(원/평)	(원/평)	(원/평)
15(T1)	네이버	2032-04-30	4,892.02	1,479.84	949,330	90,500	38,163
14(T1)		2032-04-30	7,367.53	2,228.68	949,330	90,500	38,163
13(T1)		2032-04-30	7,367.53	2,228.68	949,330	90,500	38,163
12(T1)		2032-04-30	7,367.53	2,228.68	949,330	90,500	38,163
11(T1)		2032-04-30	7,367.53	2,228.68	949,330	90,500	38,163
10(T1)		2032-04-30	7,345.97	2,222.16	949,330	90,500	38,163
9(T1)		2032-04-30	7,028.37	2,126.08	949,330	90,500	38,163
8(T1)		2032-04-30	7,028.37	2,126.08	949,330	90,500	38,163
7(T1)		2032-04-30	7,130.12	2,156.86	949,330	90,500	38,163
6(T1)		2032-04-30	7,130.12	2,156.86	949,330	90,500	38,163
5(T1)		2032-04-30	6,728.15	2,035.27	949,330	90,500	38,163
4(T1)		2032-04-30	5,419.91	1,639.52	949,330	90,500	38,163
3(T1)	법무법인 광장	2027-01-14	1,556.15	470.74	900,009	97,239	39,177
15(T2)	카카오뱅크	2027-01-31	4,127.60	1,248.60	1,200,001	123,360	46,260
14(T2)	라이온하트스튜디오	2027-04-30	5,530.30	1,672.92	1,000,003	108,638	38,023
13(T2)	카카오뱅크	2032-04-30	5,530.30	1,672.92	870,001	97,381	39,176
12(T2)		2032-04-30	5,530.30	1,672.92	870,001	97,381	39,176
11(T2)		2032-04-30	5,530.30	1,672.92	870,001	97,381	39,176
10(T2)		2032-04-30	5,560.08	1,681.92	870,001	97,381	39,176
9(T2)		2032-04-30	5,415.06	1,638.06	870,001	97,381	39,176
8(T2)	현대자동차	2026-12-31	5,415.06	1,638.06	900,002	97,774	38,023
7(T2)	라이온하트스튜디오	2030-04-30	4,315.89	1,305.56	1,500,004	150,000	50,000
7/A (T2)	애니펜	2026-11-30	1,150.69	348.08	899,990	97,773	38,023
6(T2)	법무법인 태평양	2026-12-31	628.08	189.99	899,980	97,771	38,022
6/A (T2)	라이온하트스튜디오	2026-12-31	4,838.50	1,463.65	900,002	108,638	38,023
5(T2)	네이버	2032-04-30	5,466.71	1,653.68	949,330	90,500	38,163
4(T2)		2032-04-30	4,290.30	1,297.82	949,330	90,500	38,163
3(T2)	미래에셋증권	2027-01-31	1,629.32	492.87	900,001	100,739	39,176
3	공실		401.58	121.48			
3	팜플래닛	2027-05-14	450.13	136.16	424,164	30,258	21,243
3	공실		827.46	250.31			
3	공실		288.70	87.33			
3	코사이어티- 타운홀	2027-03-14	191.53	57.94	120,771	4,501	17,025
3		2027-03-14	1,450.81	438.87	120,771	4,501	17,025
3	공실		384.41	116.28			
3	공실		291.08	88.05			
3	공실		147.51	44.62			
3	공실		521.76	157.83			
3	공실		125.78	38.05			

2	몽중헌	2029-04-12	2,239.85	677.55	442,769	34,013	19,417
2	양육점	2027-07-31	371.25	112.30	667,835	60,459	21,245
2	오복수산	2027-02-27	652.34	197.33	304,055	67,527	21,889
2	힐하우스 피부과	2028-02-14	944.72	285.78	699,844	61,271	21,245
2	창고43	2027-04-17	753.45	227.92	617,180	63,981	21,244
2		2027-04-17	1,174.81	355.38	617,180	63,981	21,244
2	준오헤어	2027-07-04	614.15	185.78	608,147	59,070	21,130
2		2027-07-04	168.61	51.00	608,147	59,070	21,130
2	약국	2027-02-14	197.24	59.67	864,827	78,751	22,109
2	여의나룻	2027-02-14	405.91	122.79	570,089	35,597	21,880
2	판교의 하루일과	2027-02-14	393.38	119.00	840,354	75,780	21,880
2	홍도식당	2028-07-31	610.50	184.68	812,232	35,893	20,626
2	에이와	2027-02-14	472.90	143.05	376,059	37,805	21,085
2		2027-02-14	406.16	122.86	376,059	37,805	21,085
2	바른신경& 정형외과	2027-02-14	191.92	58.06	678,113	59,951	21,226
2		2027-02-14	942.32	285.05	678,113	59,951	21,226
2	온봄여성의원	2027-01-14	372.47	112.67	763,276	67,793	21,335
2	공감과분석	2027-04-30	257.89	78.01	769,115	63,916	21,246
2	컬러나인	2027-02-14	551.24	166.75	809,595	69,984	21,243
2	알파 비뇨기과	2027-02-14	538.45	162.88	845,434	68,763	21,242
2	우리은행	2027-03-21	1,204.68	364.42	1,060,410	93,749	21,243
2		2027-03-21	555.22	167.95	975,631	86,253	21,244
2		2027-03-21	419.29	126.84	975,524	86,244	21,242
2	쌉	2030-03-31	431.09	130.40	690,159	39,492	20,022
1	파리바게트	2027-02-28	959.07	290.12	758,310	54,288	20,943
1	투썸플레이스	2028-03-10	1,382.15	418.1	717,531	38,061	21,244
1	오리지널 팬케이크 하우스	2027-11-30	398.95	120.68	640,387	40,309	20,626
1		2027-11-30	530.24	160.40	640,387	40,309	20,626
1	프랑소와펫	2027-04-14	963.56	291.48	171,540	16,260	21,244
1	이탈리안 클럽	2027-05-06	697.95	211.13	521,006	57,612	21,243
1	알레그리아 커피	2027-01-14	329.78	99.76	701,695	70,169	21,248
1	탭퍼블릭	2027-06-30	951.51	287.83	471,952	69,524	21,243
1		2027-06-30	449.39	135.94	471,952	69,524	21,243
1	엠스칼프	2030-12-09	599.84	181.45	826,674	66,134	21,248
1	보컨셉	2027-08-31	840.64	254.29	1,060,467	93,754	21,245
1	우즈 아이웨어	2030-04-30	353.63	106.97	934,815	74,579	21,478
1	콜렉티보	2027-05-31	596.56	180.46	787,523	35,324	21,244
1		2027-05-31	242.98	73.50	787,523	35,324	21,244
1	탑텐	2027-02-14	786.61	237.95	341,867	48,753	21,283
1		2027-02-14	195.49	59.14	341,867	48,753	21,283
1		2027-02-14	741.60	224.33	341,867	48,753	21,283
1		2027-02-14	623.80	188.70	341,867	48,753	21,283
1		2027-02-14	553.44	167.42	341,867	48,753	21,283
1	폴트버거	2027-02-14	622.70	188.37	530,879	33,072	21,134
1	흑화돗	2028-07-31	478.05	144.61	1,060,507	72,821	20,626
1	진스키야키	2028-07-31	364.27	110.19	1,060,425	72,816	20,625
1	GS25	2027-03-31	280.58	84.88	1,611,773	142,494	20,623

B1	QED	2027-02-14	320.08	96.82	247,724	7,629	13,515
B1		2027-02-14	338.80	102.4	247,724	7,629	13,515
B1		2027-02-14	455.02	137.64	247,724	7,629	13,515
B1		2027-02-14	262.87	79.52	247,724	7,629	13,515
B1		2027-02-14	383.39	115.98	247,724	7,629	13,515
B1		2027-02-14	816.82	247.09	247,724	7,629	13,515
B1		2027-02-14	1,235.75	373.81	247,724	7,629	13,515
B1		2027-02-14	1,525.13	461.35	247,724	7,629	13,515
B1	르자당	2027-04-30	91.69	27.74	892,616	78,913	21,230
B1	QED	2027-03-14	138.31	41.84	860,446	76,071	21,243
B1	내과& 검진센터	2027-05-31	442.12	133.74	557,055	49,248	21,243
B1		2027-05-31	490.52	148.38	557,055	49,248	21,243
B1		2027-05-31	634.04	191.80	557,055	49,248	21,243
B1		2027-05-31	413.29	125.02	595,104	52,612	21,243
B1	유브유브	2027-06-19	306.16	92.61	215,951	23,598	21,245
B1	소울트레이닝	2027-03-31	348.51	105.42	289,796	26,389	15,457
B1		2027-03-31	344.66	104.26	289,796	26,389	15,457
B1		2027-03-31	335.10	101.37	289,796	26,389	15,457
B1		2027-03-31	331.39	100.25	289,796	26,389	15,457
B1		2027-03-31	484.78	146.65	289,796	26,389	15,457
B1		2027-03-31	362.00	109.51	289,796	26,389	15,457
B1		2027-03-31	340.78	103.09	289,796	26,389	15,457
B1		2027-03-31	405.17	122.56	289,796	26,389	15,457
B1		2027-03-31	469.79	142.11	289,796	26,389	15,457
B1	포케올데이	2027-03-31	259.28	78.43	509,995	44,582	21,240
B1	짐보리	2029-01-14	473.95	143.37	530,237	36,409	20,025
B1	강창구참쌀 진순대	2028-11-30	209.49	63.37	314,017	21,844	20,023
B1		2028-11-30	316.88	95.86	314,017	21,844	20,023
B1	아웃백스테이크 하우스	2030-07-14	790.63	239.17	528,482	40,020	20,610
B1		2030-07-14	867.01	262.27	528,482	40,020	20,610
B1	미도인	2028-08-14	329.88	99.79	851,399	58,463	20,699

2) 담보부 부채 현황

구 분	금 액	기 간	비 고
선순위 담보대출	1조 1,100억원	3년	신규 대출 (2025년 9월 예정)

5. 대상 부동산의 가격

구 분	금 액	비 고
토 지	1,066,338,274,276원	-
건 물	615,703,127,724원	-
합 계	1,982,041,402,000원	-

< 첨부서류 > 1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사

2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격
3. 당해 부동산의 재무자료
4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소