

동양생명보험 보유 사옥

 우리금융그룹 · 수호천사동양생명

Disclaimer

동양생명보험 주식회사(이하 “매도자”)는 아래의 보유 사옥의 효율적이고 투명한 매각절차 이행을 위해 JLL(이하 “자문사”)을 독점적 매각자문사로 선정하였습니다.

본 정보서에서 제공하는 관련 자료는 매매 거래 및 본 자산의 물리적, 재무적 관점의 정보를 제공합니다.

자문사는 본 자산의 매각과 관련되어 선정된 매각 자문사로서 본 정보서를 작성하였으며, 일체의 가격 산정에 관한 정보를 제공하지 않습니다. 본 정보서는 모든 관련 정보를 제공하거나 잠재 매수인이 제안된 매매 거래의 진행여부를 결정함에 있어 희망하거나 필요로 하는 모든 정보를 포함하는 것을 목적으로 작성된 것이 아닙니다.

본 정보서에 기재된 모든 설명, 단위, 숫자, 의견 등은 본 정보서 작성일 기준 소유자가 자문사에 제공한 정보이며, 해당 내용에 대해 자문사가 별도의 검증을 실시하지는 않았습니다.

어떤 경우에도 본 자산 매도인이나 그의 임직원, 자문사는 명시적으로든 또는 묵시적으로든, 본 정보서에 포함된 정보 또는 기타 잠재적 매수인 또는 그 자문사에 구두 또는 서면으로 제공된 일체의 정보의 정확성 및 완전성, 미래에 대한 예측, 평가, 수익전망의 합리성 또는 실행가능성에 대하여 진술 또는 보장을 제공하거나 책임을 부담하지 않습니다.

잠재 매수인은 본건 부동산에 대한 투자와 관련하여 본 정보서에 절대적으로 의존하여서는 안되고, 자체적인 조사와 분석을 하여야만 합니다.

자문사는 물론 소유자 및 관련자 어느 누구도 본 부동산의 매각과 관련하여 보증할 권한을 갖지 아니하며, 그러한 보증은 반드시 서면으로 제출되어야 합니다.

본 정보서는 매각에 대한 약속, 계약을 위한 청약을 구성하거나 포함하지 않으며, 기타 계약상 의무 또는 계약체결 전 단계의 약정의 근거가 될 수 없습니다. 매각을 진행하는 당사자, 즉 소유자 및 잠재매수인은 매매 계약 체결 이전에는 어떠한 법적 구속력을 받지 않으며 매매 계약 체결 이후에는 매매 계약서 조항에 의거 법적 구속력이 발생합니다.

본 정보서에 포함된 정보는 사전에 체결된 기밀유지약정서에 따른 기밀 정보로 간주되며, 본 정보서를 제공받은 자는 본 정보서를 열람, 배포 또는 이용하기 전에 그러한 기밀유지약정서의 내용을 숙지하여 한다는 점을 동의하고 인정합니다. 본 정보서를 수령함으로써, 본 정보서의 수령인은 소유자나 자문사의 명시적인 동의 없이는 제안된 매매 거래를 평가하는 목적 이외의 목적으로 본 정보서를 배포, 복제, 이용할 수 없으며, 그의 임직원, 대리인, 자문사로 하여금 그와 같은 목적으로만 본 정보서를 이용하도록 할 것임을 동의합니다.

No.	자산명	주소	대지면적(평)	연면적(평)	비고
1	종로사옥	서울특별시 종로구 창신동 330-3, 329-13 (종로 330)	333	2,133	
2	분당사옥	경기도 성남시 분당구 서현동 271-1 (황새울로 318)	293	2,344	
3	일산사옥	경기도 고양시 일산동구 장항동 896-1 (중앙로 1165)	300	2,346	
4	인재개발원	경기도 고양시 일산동구 성석동 57-1외 (성현로268번길 68-7)	15,297	3,891	
5	대구사옥	대구광역시 중구 남산동 936-1 (달구벌대로 2090)	240	5,500	구분소유
6	울산사옥	울산광역시 남구 달동 1248-4 (삼산로 212)	369	2,970	
7	창원사옥	경상남도 창원시 성산구 상남동 71-6 (중앙대로 42)	859	1,538	
8	순천사옥	전라남도 순천시 저전동 224-9, 226-2,-3 (중앙로 39)	322	1,082	
9	진해사옥	경상남도 창원시 진해구 여좌동 793-1 (충장로 135)	245	1,143	구분소유

Table Of Contents

Disclaimer 02

Sales Process & Timeline 39

Portfolio Assets 04

Contact 42

- | | |
|----------|---------|
| 1. 종로사옥 | 6. 울산사옥 |
| 2. 분당사옥 | 7. 창원사옥 |
| 3. 일산사옥 | 8. 순천사옥 |
| 4. 인재개발원 | 9. 진해사옥 |
| 5. 대구사옥 | |

01

동양생명보험 보유 사옥

우리금융그룹 · 수호천사동양생명

종로사옥

분당

일산

인재
개발원

대구

Property Overview

1. 종로사옥

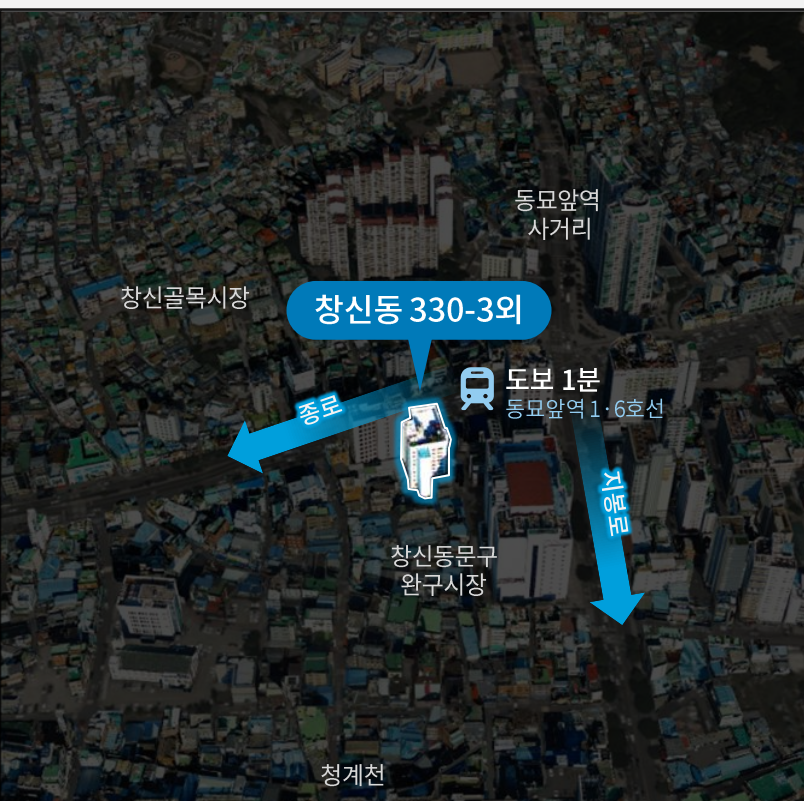
소재지	서울특별시 종로구 창신동 330-3, 329-13 (종로 330)
용도지역	일반상업지역
대지면적	333평
연면적	2,133평
주용도	업무시설, 근린생활시설
건물규모	지하 2층 / 지상 10층
준공년도	1983년 12월 24일
건폐율/용적률	59.92% / 504.28%
공시지가	63,867,769원/평 (2025.01)
주차대수	옥내자주식 10대, 옥내기계식 36대
승강기	승용 2대
임대현황	임대 61.0% / 공실 0.0% / 자가 39.0%



Location Analysis

1. 종로사옥

- 본 건물은 동묘앞역 (1·6호선) 도보 1분, 동대문역 (1·4호선) 도보 3분 거리에 위치해 있으며, 동묘앞역 사거리 대로변 앞에 위치해 있어 가시성 우수
- 인근 도보 10분 거리에 유동인구 풍부한 동대문디자인플라자(DDP), 도매·의류 상가 등 동대문 핵심상권이 입지해 있으며, 청계천의 자연환경이 조화된 입지



Stacking Plan

1. 종로사옥

사무소
은행, 소매점
주차장, 사무소
주차장
기계실, 전기실

층	입주사	구분	임대면적		전용면적	
			(㎡)	(py)	(㎡)	(py)
10F	삼성화재금융서비스	외부	377.00	114.04	236.92	71.67
		자가	458.19	138.60	287.96	87.11
9F	동양생명 자가사용	자가	376.99	114.04	236.92	71.67
		자가	458.20	138.61	287.96	87.11
8F	동양생명 자가사용	자가	604.47	182.85	374.95	113.42
		자가	92.05	27.85	57.10	17.27
		자가	48.73	14.74	30.22	9.14
7F	동양생명금융서비스	외부	84.97	25.70	52.71	15.94
	동양생명금융서비스	외부	794.56	240.35	497.84	150.60
6F	동양생명금융서비스	외부	43.03	13.02	27.04	8.18
	동양생명 자가사용	자가	369.00	111.62	231.90	70.15
5F	동양생명금융서비스	외부	423.16	128.01	265.94	80.45
4F	동양생명금융서비스	외부	835.19	252.64	524.88	158.78
3F	국민은행	외부	794.57	240.36	497.84	150.60
	동양생명 자가사용	자가	519.34	157.10	313.59	94.86
2F	국민은행	외부	254.76	77.06	184.75	55.89
	카페골목	외부	494.22	149.50	298.18	90.20
1F		PARKING	21.49	6.50	13.62	4.12
B1		PARKING				
B2		PARKING				
TOTAL			7,049.92	2,132.60	4,420.32	1,337.15

02

동양생명보험 보유 사옥

우리금융그룹 · 수호천사동양생명

분당사옥

일산

인재
개발원

대구

울산

Property Overview

2. 분당사옥

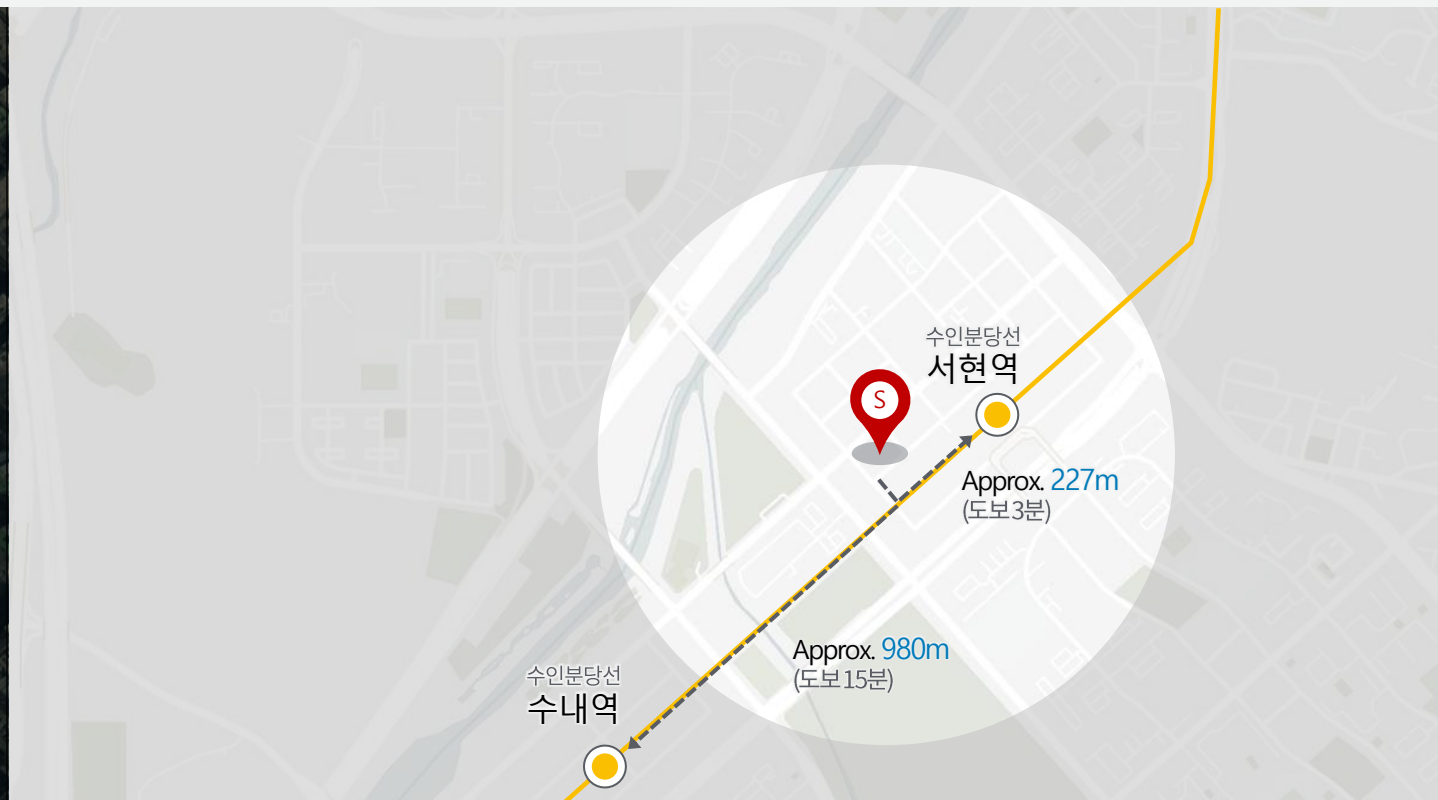
소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 271-1 (황새울로 318)
용도지역	중심상업지역
대지면적	293평
연면적	2,344평
주용도	업무시설
건물규모	지하 6층 / 지상 8층
준공년도	1997년 01월 08일
건폐율/용적률	67.12% / 498.81%
공시지가	46,214,876원/평 (2025.01)
주차대수	옥내기계식 82대, 옥외자주식 9대
승강기	승용 2대
임대현황	임대 76.0% / 공실 12.5% / 자가 11.5%



Location Analysis

2. 분당사옥

- 본 건물은 서현역 및 수내역(수인분당선) 사이에 위치, 서현역과 도보 5분 거리에 위치하며 판교테크노벨리 차량기준 10분 내외로 접근 가능
- 분당세무서, 분당소방서, 분당구청 등 핵심 행정기관 밀집 지역임과 동시에 성남 문화의 거리 및 성남시 야외공연장과 인접하여 문화 인프라 풍부



Stacking Plan

2. 분당사옥

기계실, 물탱크실
업무시설
제2종근린생활시설
제2종근린생활시설, 주차장
업무시설, 주차장
주차장
기계, 전기실

층	임주사	구분	임대면적		전용면적	
			(㎡)	(py)	(㎡)	(py)
8F	동양생명 자가사용	자가	546.18	165.22	265.87	80.43
	-	공실	483.08	146.13	230.36	69.68
7F	에이플러스에엣 어드바이저	외부	1,040.42	314.73	496.13	150.08
6F	게임덱스	외부	1,040.42	314.73	496.13	150.08
5F	게임덱스	외부	1,040.42	314.73	496.13	150.08
4F	신한카드	외부	686.57	207.69	313.74	94.91
	현대카드	외부	382.49	115.70	182.39	55.17
3F	국립중앙의료원	외부	1,040.42	314.73	496.13	150.08
2F	미래에셋생명	외부	527.93	159.70	251.17	75.98
	-	공실	484.24	146.48	230.36	69.68
1F	꽃담	외부	130.05	39.34	59.84	18.10
B1	동양생명 자가사용	자가	345.54	104.53	178.88	54.11
B2-B5	PARKING					
B6	기계, 전기실					
TOTAL			7,747.77	2,343.70	3,697.13	1,118.38

03

동양생명보험 보유 사옥

우리금융그룹 · 수호천사동양생명

일산사옥

인재
개발원

대구

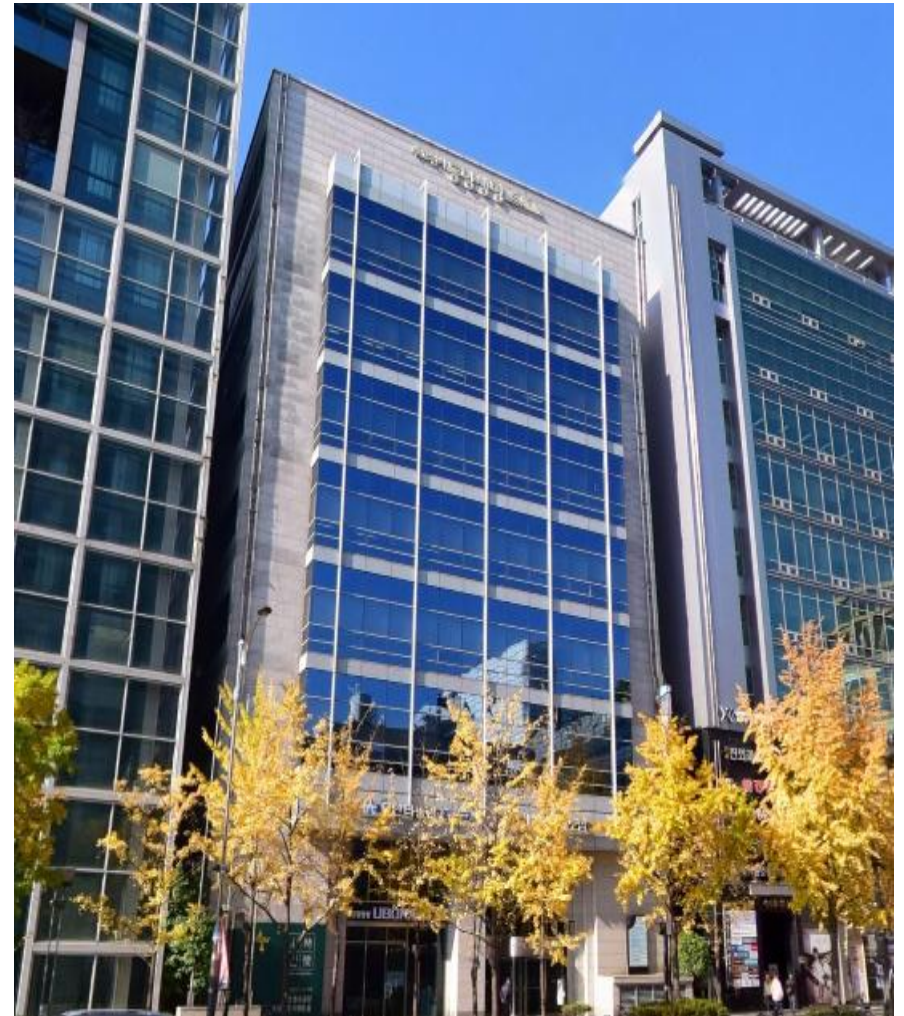
울산

창원

Property Overview

3. 일산사옥

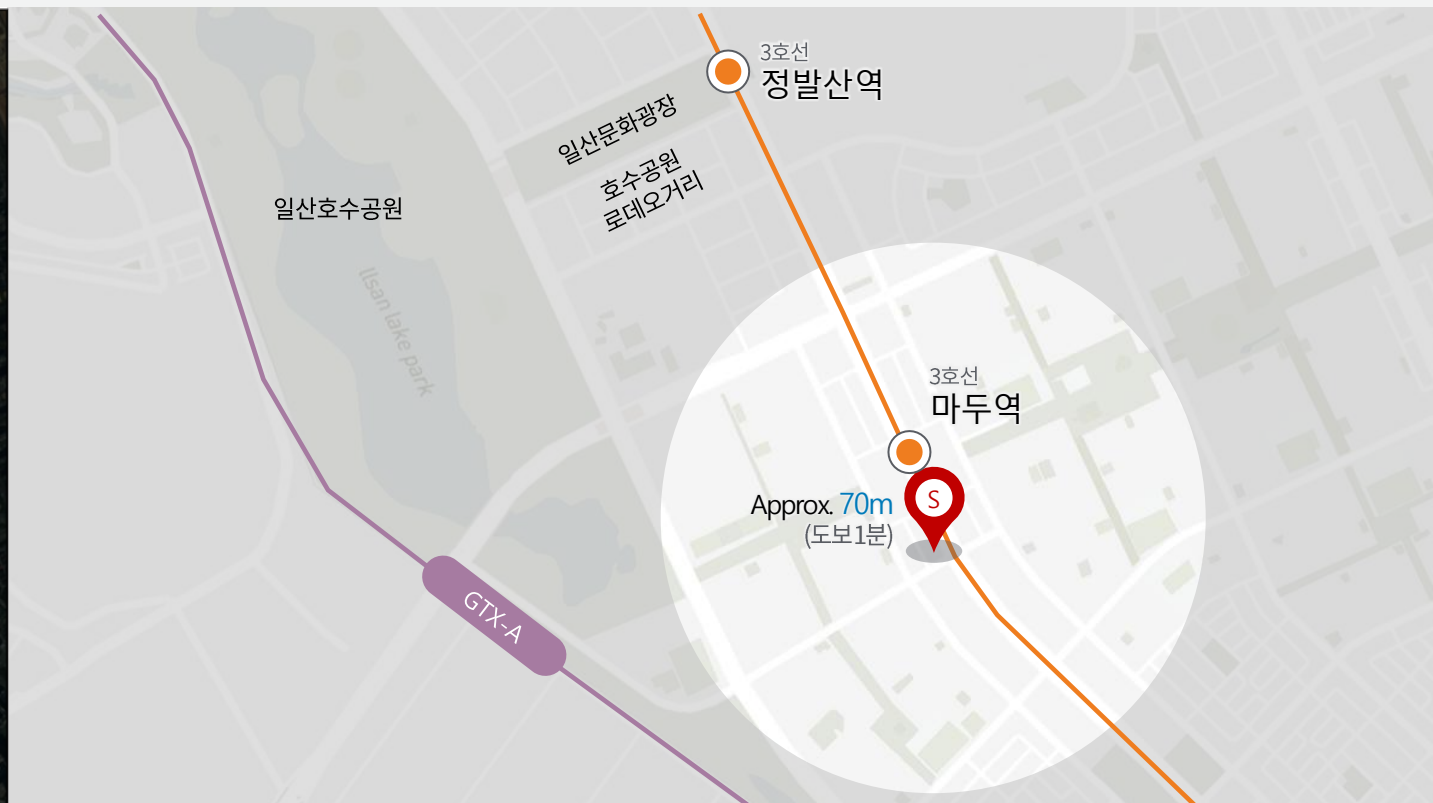
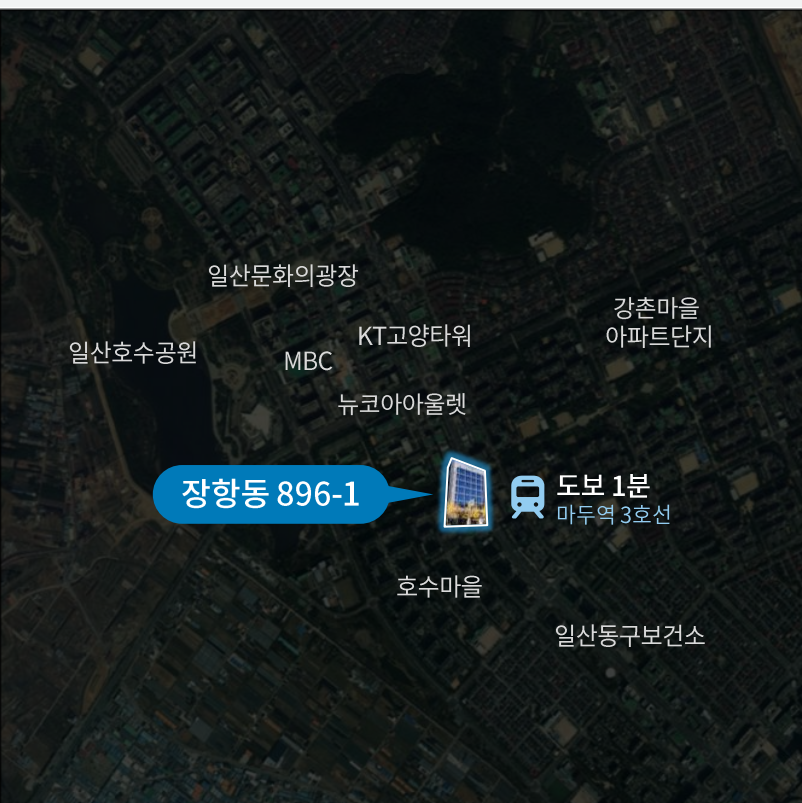
소재지	경기도 고양시 일산동구 장항동 896-1 (중앙로 1165)
용도지역	일반상업지역
대지면적	300평
연면적	2,346평
주용도	업무시설
건물규모	지하 4층 / 지상 9층
준공년도	2002년 06월 18일
건폐율/용적률	66.95% / 489.88%
공시지가	22,042,975원/평 (2025.01)
주차대수	옥내자주식 57대, 옥외자주식 7대
승강기	승용 2대, 차량용 2대
임대현황	임대 69.5% / 공실 14.1% / 자가 16.5%



Location Analysis

3. 일산사옥

- 본 건물은 마두역(3호선) 도보 1분 거리 이내에 위치, 반경 3km 내 킨텍스역 GTX-A선이 연결되어 CBD 및 GBD 권역까지 30분 이내 접근 가능
- 도보 20분 거리에 일산호수공원과 로데오거리가 형성하는 일산 대표 핵심 상권이 입지해 있어 높은 유동인구와 상업적 시너지 보유 권역



Stacking Plan

3. 일산사옥

업무시설
휴게음식점, 업무시설
주차장
주차장
주차장
기계, 전기실

층	입주사	구분	임대면적		전용면적	
			(㎡)	(py)	(㎡)	(py)
8F	KB손해보험	외부	385.47	116.61	185.49	56.11
	동양생명 자가사용	자가	523.37	158.32	251.81	76.17
	-	공실	213.92	64.71	102.94	31.14
7F	신용보증기금	외부	1,124.78	340.25	541.28	163.74
6F	KB손해보험	외부	1,123.77	339.94	540.76	163.58
5F	삼성카드	외부	574.50	173.79	276.45	83.63
	-	공실	549.27	166.16	264.31	79.95
4F	동양생명 자가사용	자가	754.29	228.17	365.94	110.70
	현대카드	외부	360.18	108.96	173.32	52.43
3F	유안타증권	외부	1,133.97	343.03	542.36	164.06
2F	KB손해보험	외부	683.49	206.76	317.13	95.93
1F	PARKING					
	-	공실	326.94	98.90	153.45	46.42
B1	PARKING					
B2	PARKING					
B3	PARKING					
B4	기계, 전기실					
TOTAL			7,753.97	2,345.57	3,715.24	1,123.86

동양생명보험 보유 사옥

우리금융그룹 · 수호천사동양생명

인재개발원

대구

울산

창원

순천

Property Overview

4. 인재개발원

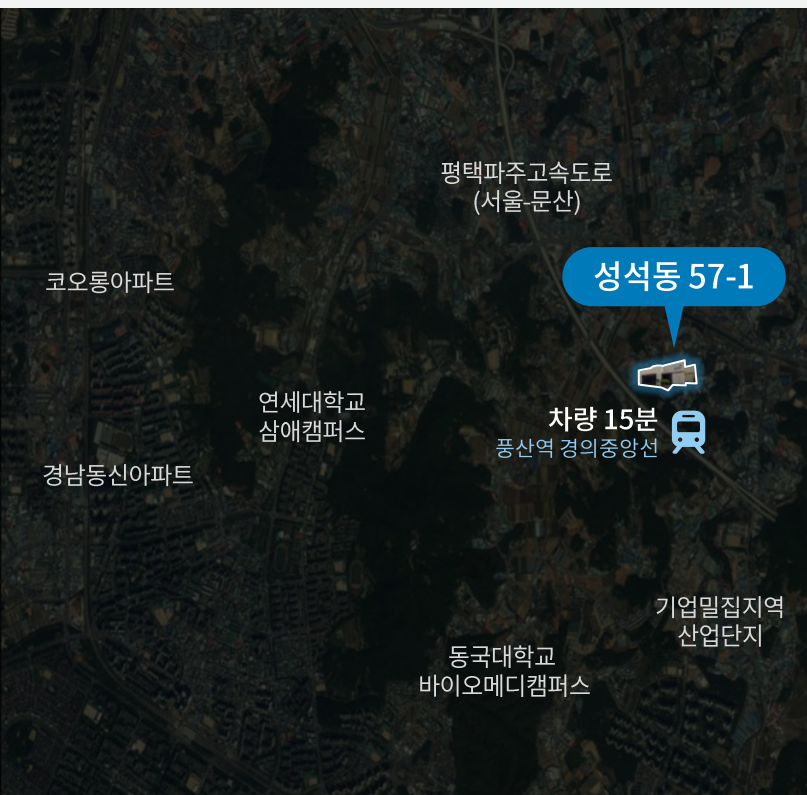
소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 57-1, 57-2, 53-47, 53-65, 산9, 산9-2 (성현로268번길 68-7)
용도지역	계획관리지역
대지면적	15,297평
연면적	3,891평
주용도	교육연구시설(연수원)
건물규모	지하 1층 / 지상 3층
준공년도	1991년 11월 18일
건폐율/용적률	21.45% / 40.76%
공시지가	1,683,306원/평 (2025.01)
주차대수	옥외자주식 115대(전기차 3대 포함)
승강기	승용 1대
임대현황	임대 0.0% / 공실 0.0% / 자가 100.0%



Location Analysis

4. 인재개발원

- 홍대권역 35분, CBD권역 50분 이내 접근 가능하며 풍산역(서해선·경의중앙선)을 통해 인천자유경제구역(송도, 청라, 영종) 비즈니스 접근 가능
- 인근 기업밀집단지의 다양한 업종 집적효과와 식사2도시개발로 인한 1만 1,500세대 대규모 신도시 조성 수혜를 복합적으로 받을 수 있는 입지



동양생명보험 보유 사옥

우리금융그룹 · 수호천사동양생명

대구사옥(구분)

울산

창원

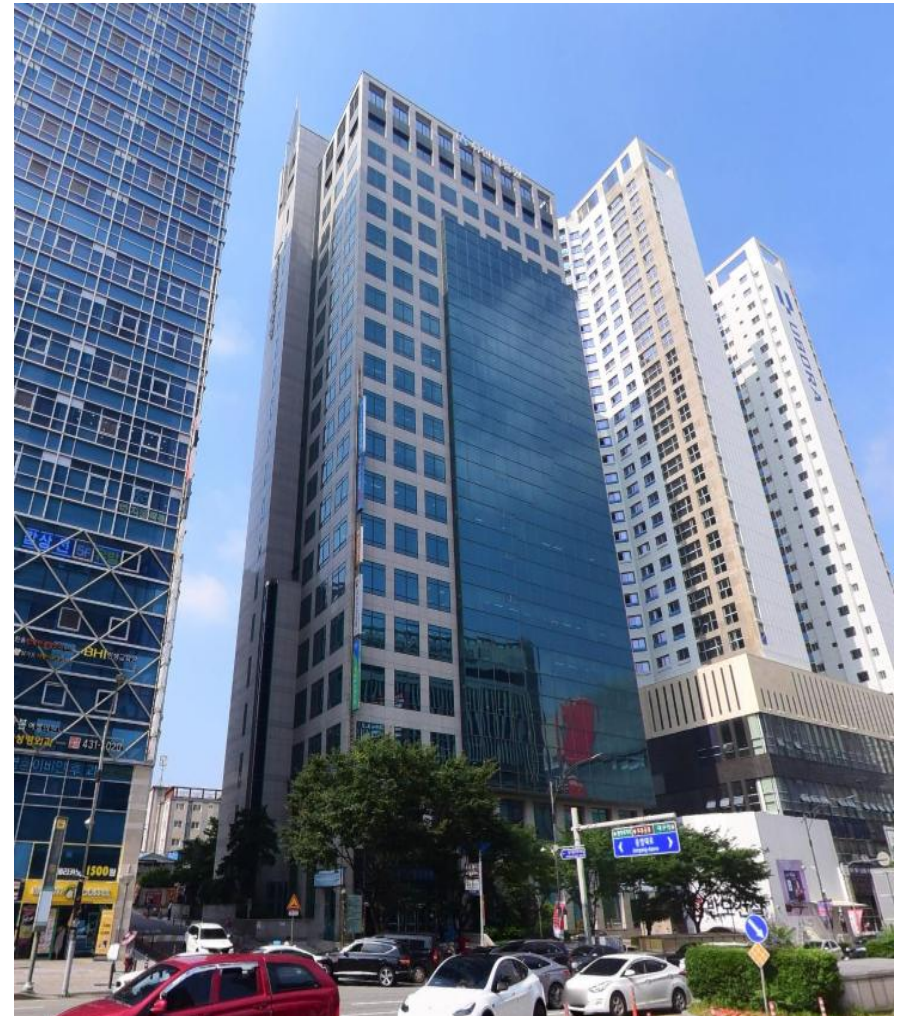
순천

진해

Property Overview

5. 대구사옥(구분)

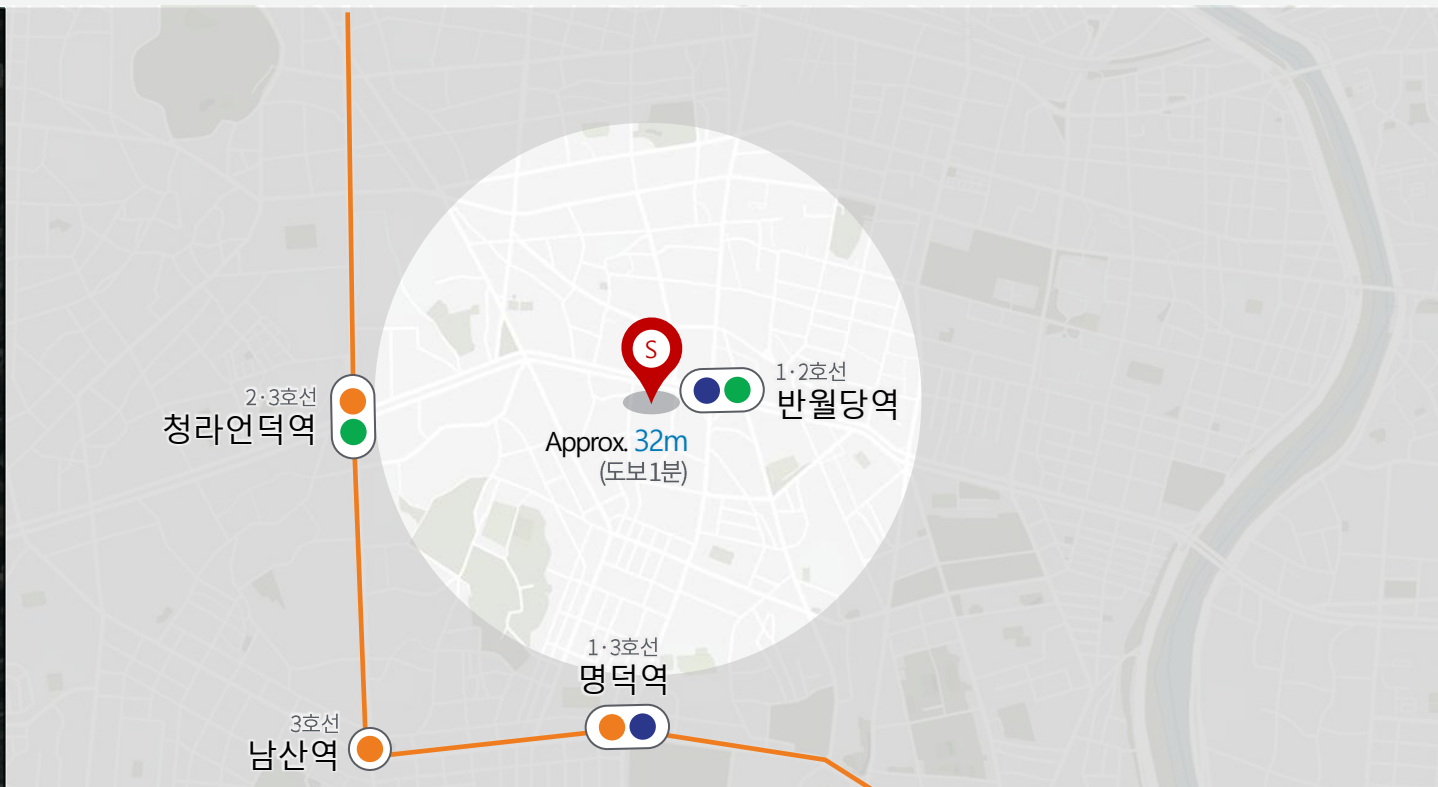
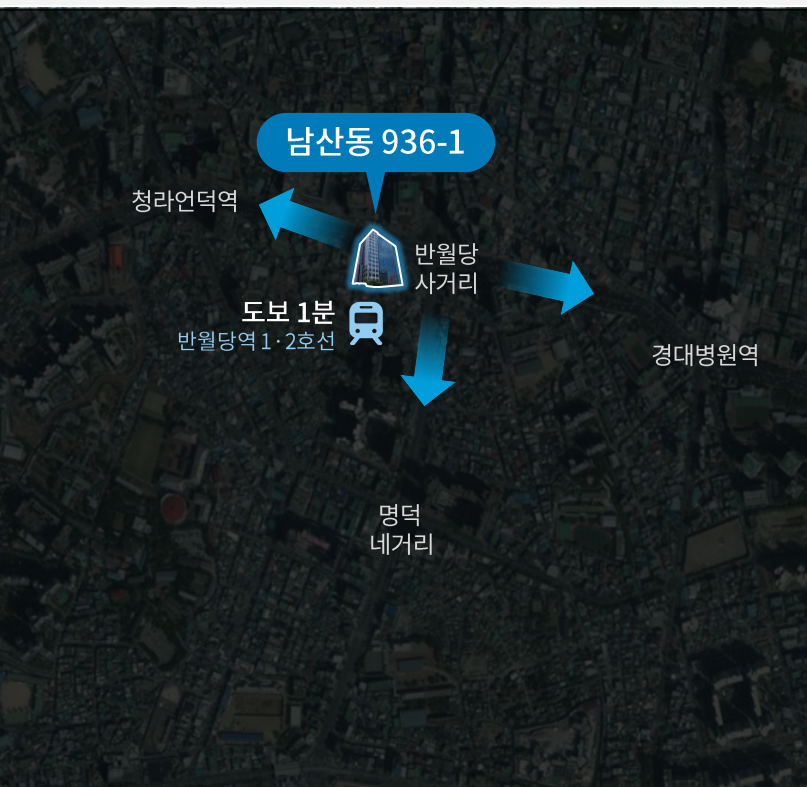
소재지	대구광역시 중구 남산동 936-1 (달구벌대로 2090)
용도지역	중심상업지역
대지면적	전체 대지면적 480평 중 매각대상면적 240평
연면적	전체 연면적 6,136평 중 매각대상면적 5,500평
주용도	업무시설
건물규모	지하 6층 / 지상 19층
준공년도	1999년 10월 15일
건폐율/용적률	44.67% / 823.03%
공시지가	31,490,909원/평 (2025.01)
주차대수	옥내기계식 104대, 옥내자주식 43대
승강기	승용 4대, 비상용 1대
임대현황	임대 79.3% / 공실 8.9% / 자가 11.8%
기타	2,3층 제외 전층 동양생명보험 소유 (구분소유 건물)



Location Analysis

5. 대구사옥(구분)

- 본 건물은 반월당역(1·2호선) 도보 1분 거리에 위치해 있으며 대구 최고 중심 상권지인 동성로 상권과도 직결되어 있음
- 본 건물 대로변 건너편 기준으로 현대백화점, 동아백화점, 영스퀘어 등 백화점 및 아케이드 상가가 밀집되어 있어 유동인구 풍부 권역 내 소재



Stacking Plan

5. 대구사옥(구분)

공조실	
업무시설	
기계실, 전기실, 방재실, PARKING	

층	입주사	구분	임대면적		전용면적	
			(㎡)	(py)	(㎡)	(py)
19F	동양생명금융서비스	외부	311.74	94.30	141.75	42.88
	한화손해보험	외부	736.41	222.76	311.74	94.30
18F	동양생명금융서비스	외부	1,023.10	309.49	441.60	133.58
17F	동양생명금융서비스	외부	1,023.10	309.49	441.60	133.58
16F	삼성화재금융서비스대리점	외부	759.91	229.87	330.58	100.00
	동양생명 자가사용	자가	389.52	117.83	169.94	51.41
15F	농협2	외부	458.18	138.60	198.34	60.00
	한화손해보험	외부	624.85	189.02	272.74	82.50
14F	동양생명 자가사용	자가	605.86	183.27	264.45	80.00
	-	공실	541.39	163.77	236.07	71.41
13F	삼성화재	외부	1,085.21	328.28	471.08	142.50
12F	신한금융플러스	외부	983.90	297.63	423.00	127.96
11F	건강보험관리공단(중부)	외부	1,085.23	328.28	471.07	142.50
10F	건강보험관리공단(중부)	외부	1,147.25	347.04	500.50	151.40
9F	건강보험관리공단(중부)	외부	586.21	177.33	254.55	77.00
	효성 ITX	외부	498.81	150.89	216.53	65.50
8F	동양생명 자가사용	자가	206.02	62.32	89.88	27.19
		자가	941.39	284.77	410.69	124.23
7F	-	공실	1,085.21	328.28	471.08	142.50
6F	더존비즈온	외부	383.52	116.02	166.98	50.51
	한화손해보험	외부	737.49	223.09	321.09	97.13
5F	굿리치	외부	1,102.87	333.62	479.46	145.04
4F	더존비즈온	외부	1,164.90	352.38	508.90	153.94
3F	(주) 송림 소유 (구분 건물)					
2F						
1F	농협1	외부	700.56	211.92	304.79	92.20
B1-B6		기계실, 전기실, 방재실, PARKING				
TOTAL			18,182.63	5,500.25	7,898.41	2,389.27

동양생명보험 보유 사옥

우리금융그룹 · 수호천사동양생명

울산사옥

창원

순천

진해

Property Overview

6. 울산사옥

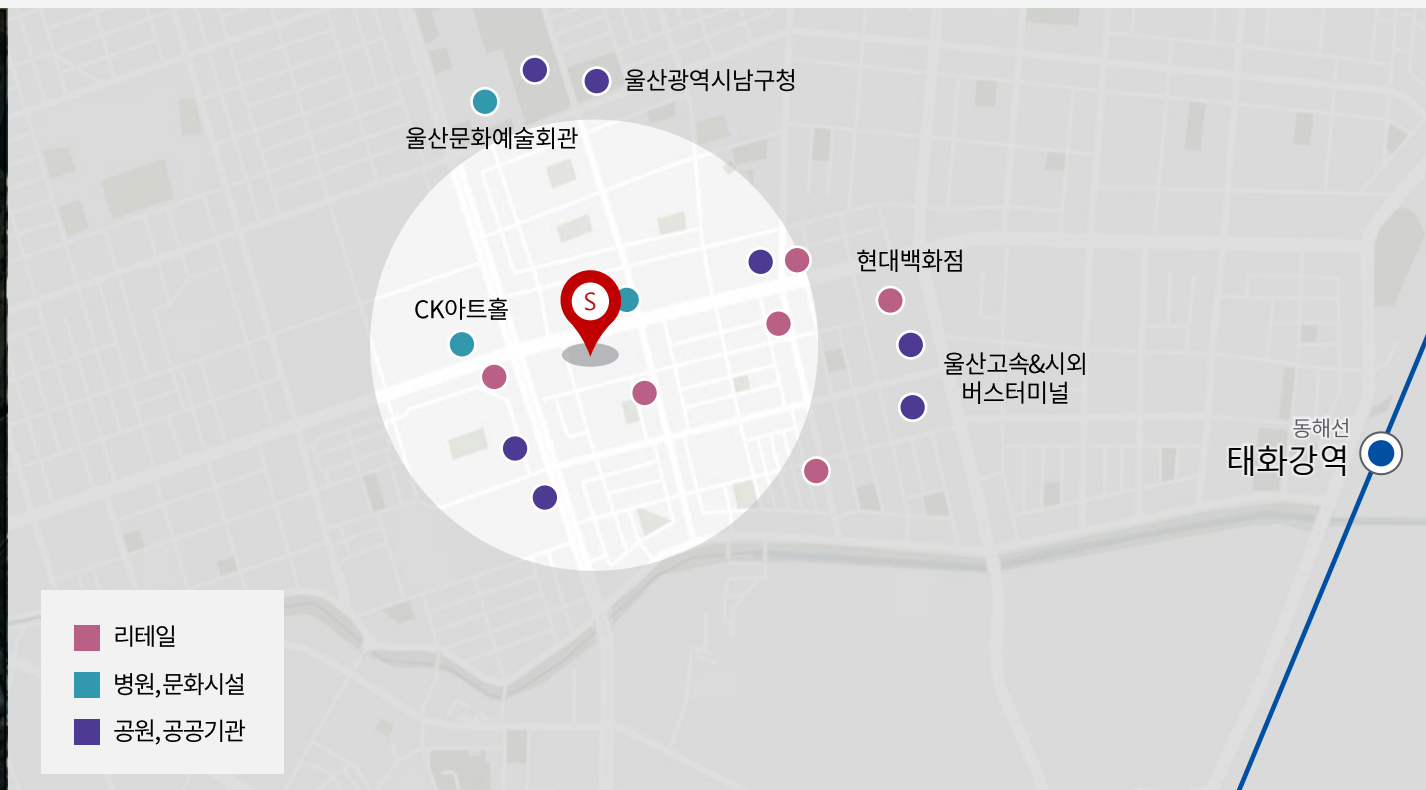
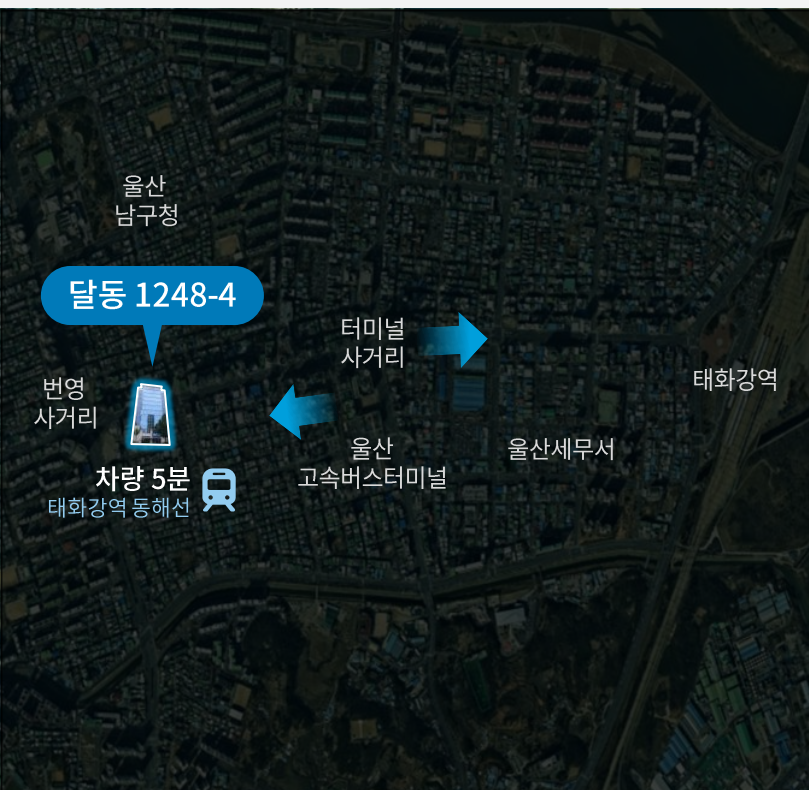
소재지	울산광역시 남구 달동 1248-4 (삼산로 212)
용도지역	일반상업지역
대지면적	369평
연면적	2,970평
주용도	업무시설
건물규모	지하 3층 / 지상 10층
준공년도	1999년 08월 14일
건폐율/용적률	57.62% / 558.96%
공시지가	19,642,975원/평 (2025.01)
주차대수	옥내기계식 48대, 옥내자주식 40대, 옥외자주식 3대
승강기	승용 2대
임대현황	임대 59.3% / 공실 30.4% / 자가 10.3%



Location Analysis

6. 울산사옥

- 본 건물은 울산터미널 도보 15분 거리에 위치해 있으며, 양측 번영사거리, 터미널사거리 대로변과 연결되어 있어 접근성이 용이
- 울산 고속·시외 버스터미널, 구청, 세무서 등 주요 시설 인근에 위치, 성남 CK아트홀, 문화예술회관 등 문화시설과도 밀접하여 업무·교통·문화가 어우러진 핵심 입지



Stacking Plan

6. 울산사옥

업무시설 (사무소)	
업무시설 (증권사)	
업무시설 (은행, 로비)	
주차장, 방재실, 창고	
주차장	
기계, 전기실, 주차장	

층	입주사	구분	임대면적		전용면적	
			(㎡)	(py)	(㎡)	(py)
10F	현대카드	외부	578.33	174.94	298.16	90.19
	현대커머셜	외부	144.60	43.74	74.55	22.55
	-	공실	410.72	124.24	191.06	57.80
9F	동양생명 자가사용	자가	209.67	63.43	108.97	32.96
	한국엔드레스하우저	외부	312.60	94.56	161.16	48.75
	SK가스	외부	384.37	116.27	198.16	59.94
	-	공실	156.38	47.31	80.63	24.39
	케이비라이프파트너스	외부	364.18	110.17	187.76	56.80
8F	매리츠화재	외부	350.83	106.13	180.87	54.71
	동양생명 자가사용	자가	277.41	83.92	162.82	49.25
7F	삼성화재손해사정서비스	외부	350.83	106.13	180.87	54.71
	ABL생명	외부	149.08	45.10	76.86	23.25
	매리츠화재	외부	348.00	105.27	179.42	54.27
	-	공실	215.11	65.07	110.90	33.55
	ABL생명	외부	1,063.01	321.56	548.05	165.78
5F	매리츠화재	외부	538.18	162.80	277.46	83.93
	동양생명 자가사용	자가	524.83	158.76	270.58	81.85
4F	-	공실	1,063.01	321.56	548.05	165.78
3F	매리츠화재	외부	918.63	277.88	467.42	141.39
2F	매리츠화재	외부	319.37	96.61	152.65	46.18
	-	공실	534.07	161.55	255.57	77.22
1F	-	공실	606.11	183.35	338.45	102.38
B1	(주)호텔롯데		방재실, PARKING			
B2	PARKING					
B3	기계, 전기실, PARKING					
TOTAL			9,819.29	2,970.34	5,050.11	1,527.66

07

동양생명보험 보유 사옥

우리금융그룹 · 수호천사동양생명

창원사옥

순천

진해

Property Overview

7. 창원사옥

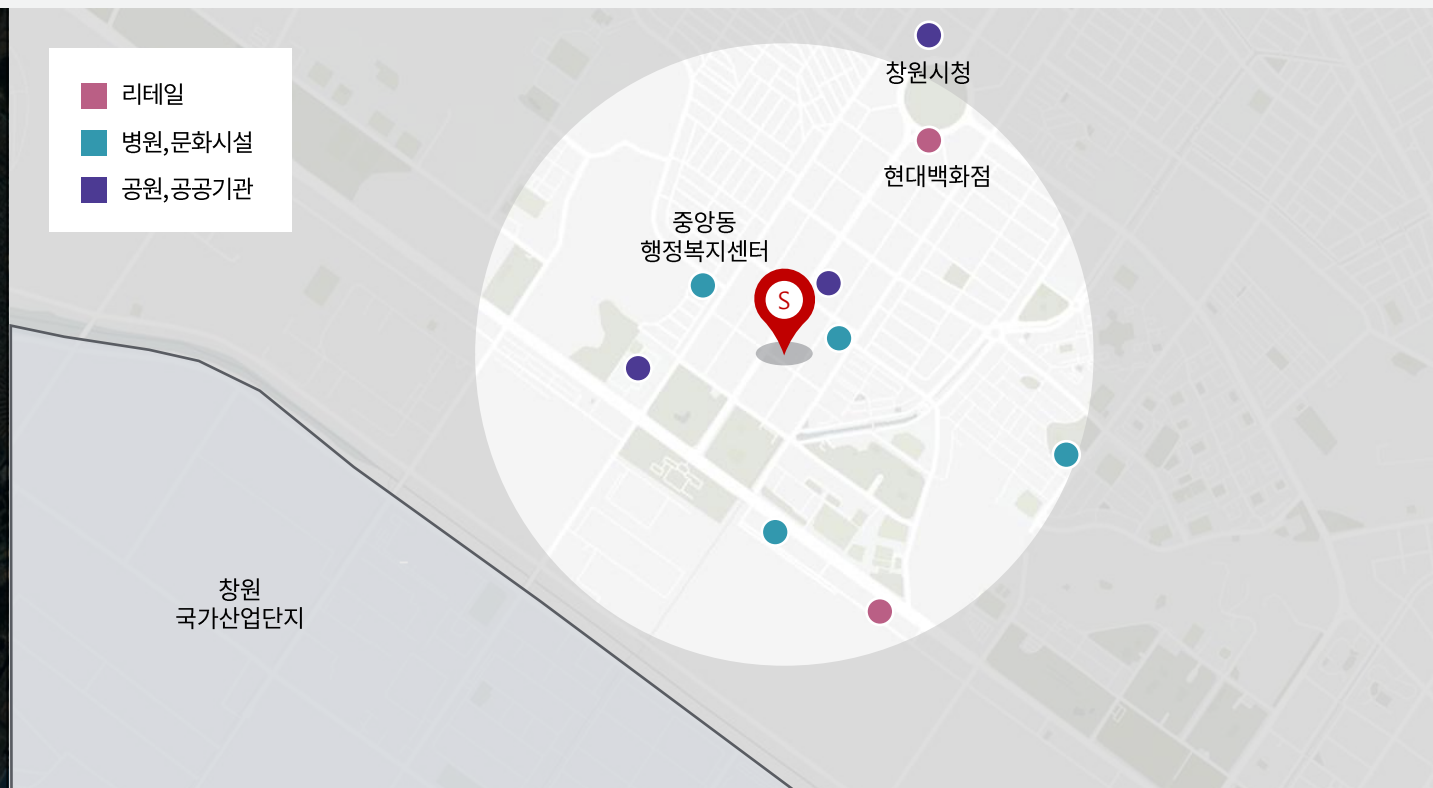
소재지	경상남도 창원시 성산구 상남동 71-6 (중앙대로 42)
용도지역	중심상업지역
대지면적	859평
연면적	1,538평
주용도	업무시설
건물규모	지하 1층 / 지상 4층
준공년도	1994년 06월 24일
건폐율/용적률	39.77% / 135.98%
공시지가	6,119,008원/평 (2025.01)
주차대수	옥내자주식 30대, 옥외자주식 20대
승강기	-
임대현황	임대 39.7% / 공실 43.2% / 자가 17.1%



Location Analysis

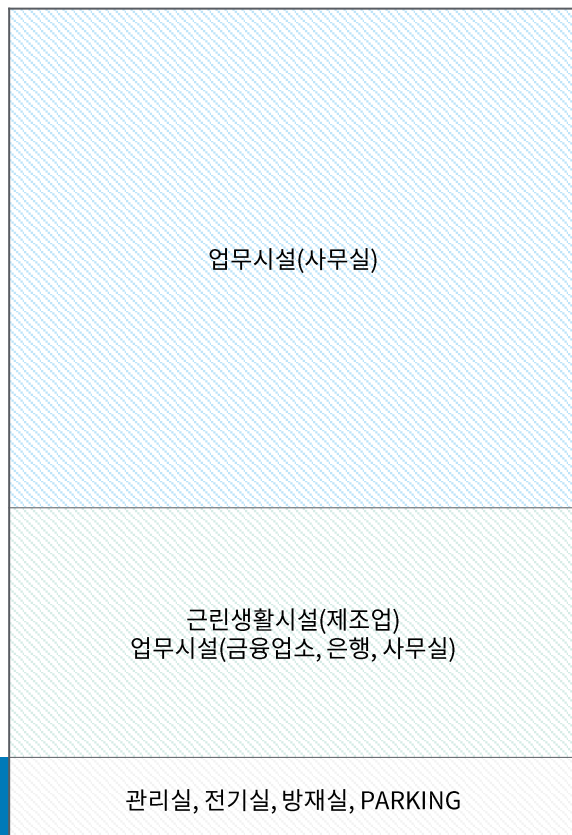
7. 창원사옥

- 본 건물은 철도(신창원역·창원중앙역 KTX)와 버스(창원종합버스터미널) 교통망이 모두 차량 10분 내 집약된 광역 교통 중심지에 위치
- 창원국가산업단지 인근에 위치하며 백화점, 시청, 행정복지센터 등 주요 편의시설과의 뛰어난 접근성 보유



Stacking Plan

7. 창원사옥



층	입주사	구분	임대면적		전용면적	
			(㎡)	(py)	(㎡)	(py)
4F	동양생명 자가사용	자가	36.15	10.94	19.04	5.76
	-	공실	564.14	170.65	297.14	89.88
3F	동양생명 자가사용	자가	723.03	218.72	416.70	126.05
	-	공실	835.95	252.88	541.50	163.80
2F	지멘스	외부	1,146.18	346.72	788.67	238.57
	-	공실	313.66	94.88	201.75	61.03
1F	IBK기업은행	외부	871.89	263.75	553.50	167.43
	동양생명 자가사용	자가	111.31	33.67	70.66	21.37
	-	공실	483.20	146.17	306.75	92.79
B1	관리실, 전기실, 방재실, PARKING					
TOTAL			5,085.50	1,538.36	3,195.71	966.70

08

동양생명보험 보유 사옥

☞ 우리금융그룹 · 수호천사동양생명

순천사옥

진해

Property Overview

8. 순천사옥

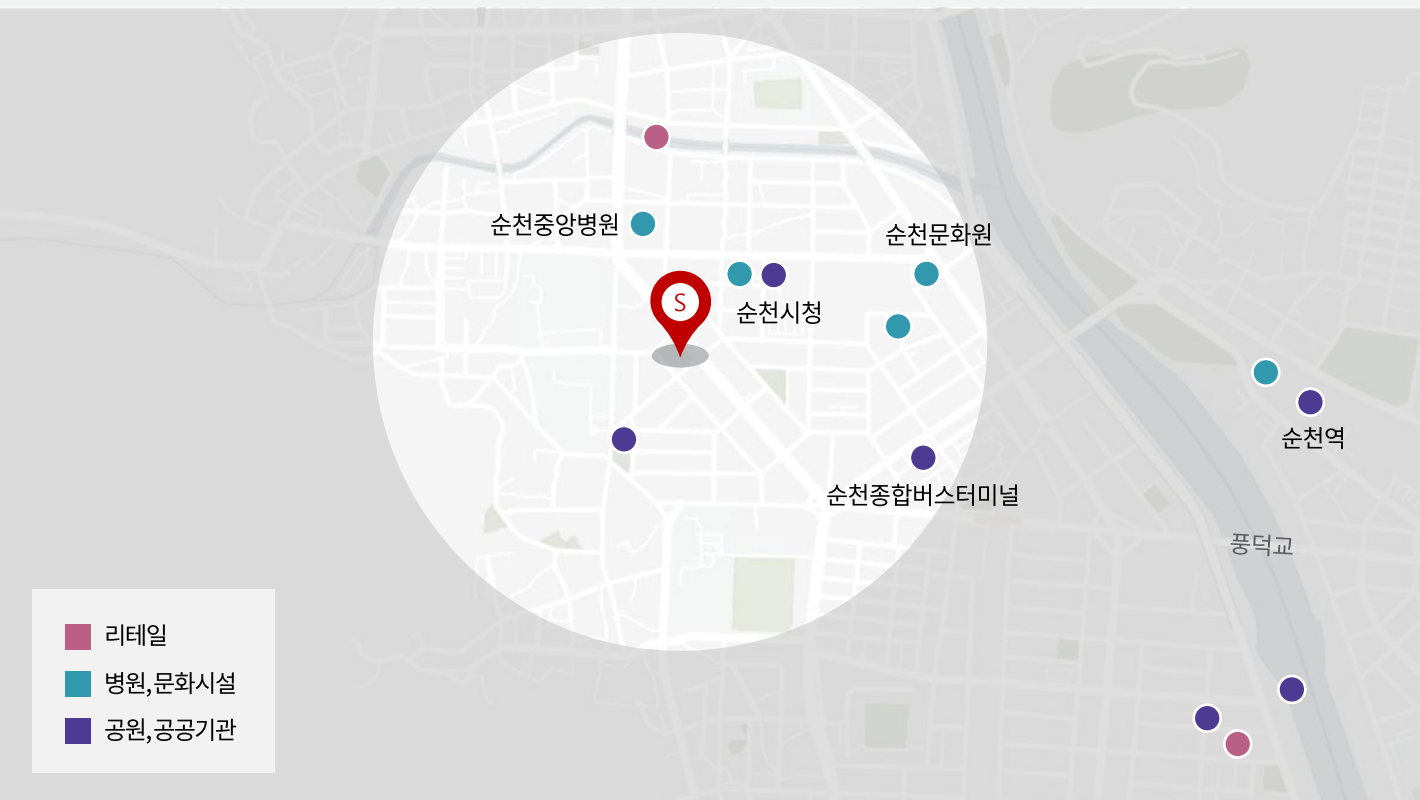
소재지	전라남도 순천시 저전동 224-9, 226-2, -3 (중앙로 39)
용도지역	일반상업지역
대지면적	322평
연면적	1,082평
주용도	업무시설
건물규모	지하 1층 / 지상 8층
준공년도	1992년 02월 28일
건폐율/용적률	36.42% / 283.12%
공시지가	3,957,025원/평 (2025.01)
주차대수	옥내자주식 10대, 옥외자주식 14대
승강기	승용 2대, 차량용 1대
임대현황	임대 43.9% / 공실 34.2% / 자가 21.9%



Location Analysis

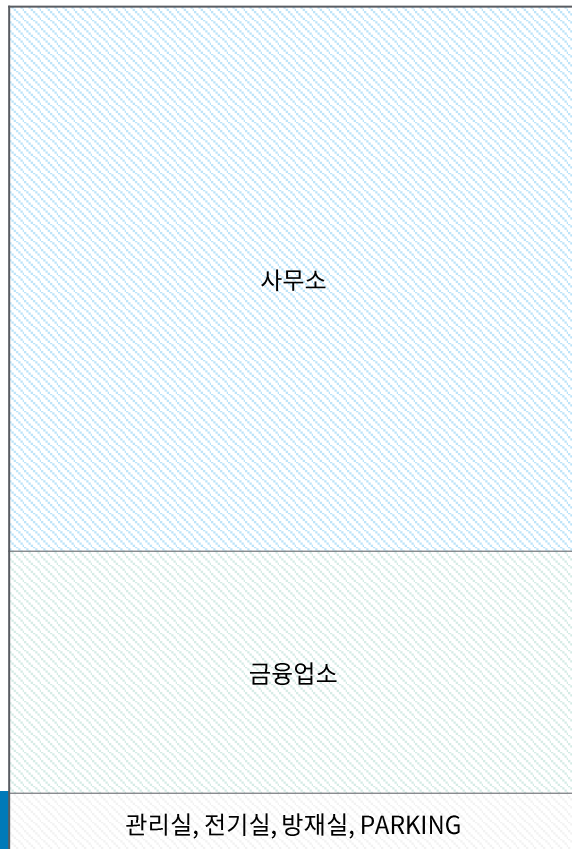
8. 순천사옥

- 본 건물은 순천종합버스터미널과 도보 9분 거리에 위치해 있으며 풍덕교를 사이에 두고 순천역(고속철도)과 마주하고 있어 버스 및 지하철 모두 접근성 용이
- 인근 남교오거리 반경 500m 생활권 중심부로서 병원·학교·상업시설이 두루 갖춰진 지역 주민의 생활 터전으로서 지속적 가치 가능성



Stacking Plan

8. 순천사옥



층	입주사	구분	임대면적		전용면적	
			(㎡)	(py)	(㎡)	(py)
8F	-	공실	475.05	143.70	303.49	91.81
7F	동양생명 자가사용	자가	480.81	145.45	309.80	93.71
6F	신용회복위원회	외부	388.23	117.44	245.75	74.34
	-	공실	88.87	26.88	56.82	17.19
5F	농협자산관리회사	외부	478.52	144.75	305.96	92.55
4F	농협자산관리회사	외부	247.10	74.75	157.87	47.76
	-	공실	227.95	68.95	145.62	44.05
3F	공문교육위원회	외부	454.55	137.50	289.06	87.44
2F	-	공실	431.85	130.63	272.71	82.49
1F	동양생명 자가사용	자가	174.34	52.74	118.13	35.73
		자가	59.26	17.93	40.38	12.21
		자가	43.12	13.04	28.99	8.77
		자가	26.64	8.06	18.05	5.46
B1	관리실, 전기실, 기계실, PARKING					
TOTAL			3,576.27	1,081.82	2,292.63	693.52

동양생명보험 보유 사옥

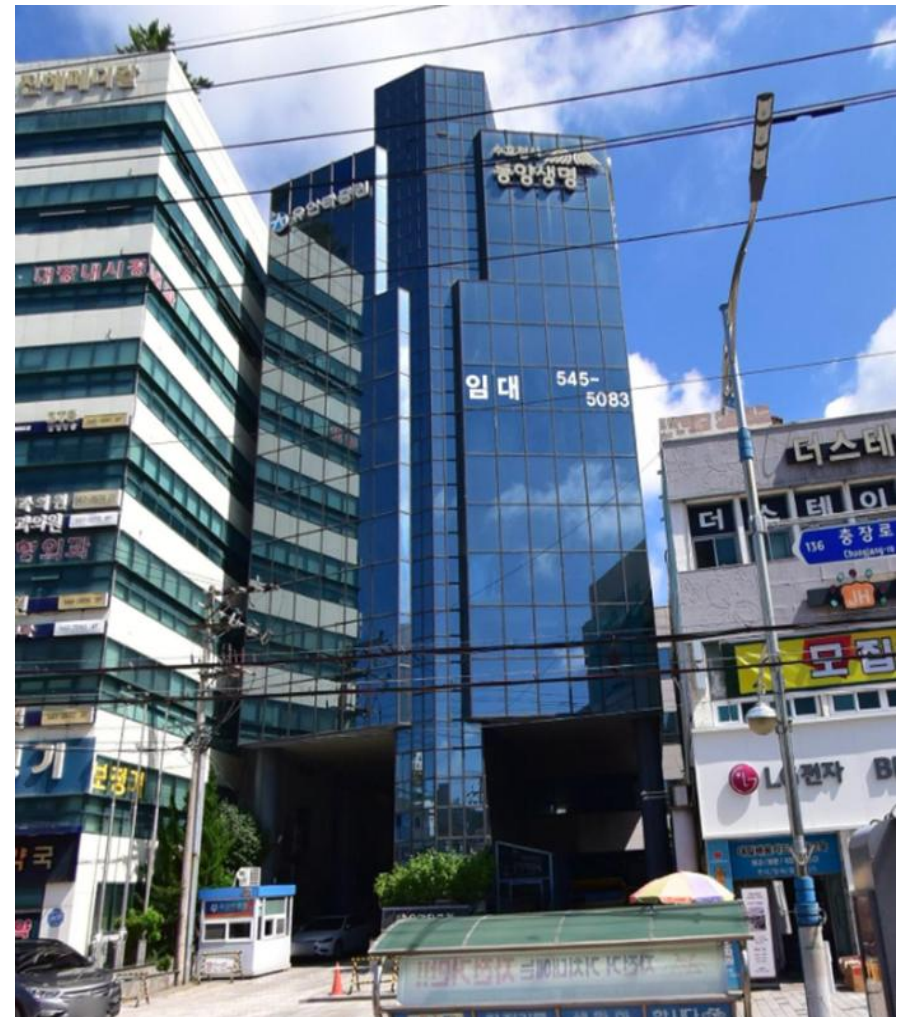
우리금융그룹 · 수호천사동양생명

진해사옥(구분)

Property Overview

9. 진해사옥(구분)

소재지	경상남도 창원시 진해구 여좌동 793-1 (충장로 135)
용도지역	일반상업지역
대지면적	전체 대지면적 430평 중 매각대상면적 245평
연면적	전체 연면적 1,946평 중 매각대상면적 1,143평
주용도	근린생활시설
건물규모	지하 2층 / 지상 7층
준공년도	1991년 12월 02일
건폐율/용적률	69.92% / 334.31%
공시지가	74,57,851원/평 (2025.01)
주차대수	자주식 35대
승강기	승용 2대
임대현황	임대 7.3% / 공실 92.7% / 자가 0.0%



Location Analysis

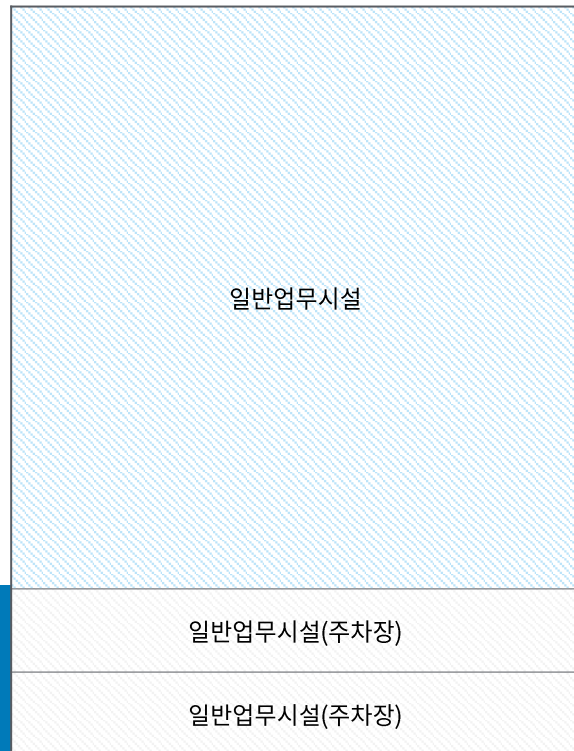
9. 진해사옥(구분)

- 본 건물은 진해역(진해선)으로부터 도보 10분 거리 이내 위치해 있으며 창원 동양생명 사옥과도 차량 20분 거리로 창원 소재 자산 간 시너지를 통한 연계 매각 가능
- 반경 800m 이내 제황산지구 도시개발사업으로 인한 자산가치 상승 효과와 함께, 문화의거리 30여 개 버스노선 집중으로 풍부한 유동인구 확보가 기대되는 입지



Stacking Plan

9. 진해사옥(구분)



층	입주사	구분	임대면적		전용면적	
			(㎡)	(py)	(㎡)	(py)
7F	-	공실	705.93	213.54	420.78	127.28
6F	-	공실	787.96	238.36	469.67	142.08
5F	-	공실	787.96	238.36	469.67	142.08
4F	삼성화재백세법인보험대리점	외부	275.36	83.30	153.90	46.55
	-	공실	1,220.60	369.23	737.78	223.18
3F	유안타증권 소유 (구분 건물)					
2F						
1F						
B1	기계, 전기실					
B2	PARKING					
TOTAL			3,777.80	1,142.78	2,251.79	681.17

동양생명보험 보유 사옥

 우리금융그룹 · 수호천사동양생명

SALES PROCESS & TIMELINE

Sales Process & Timeline



자산별 비밀유지확인서(CA)를 제출한 희망 매수인에 한하여 Rentroll 및 세부자료 배포 예정입니다. 현장 답사도 진행 예정입니다.

필요한 경우 관련 당사자들에게 추가정보를 제공하거나 추가 현장 답사가 진행될 수 있습니다.

본 거래는 매도인을 대신하여 수의계약 방식으로 매각을 진행할 예정입니다. 단, 일부 자산의 경우 제한적 입찰 방식으로 진행될 수 있으며, 각 검토 자산별 상세 일정은 별도 안내드릴 예정입니다.

매입에 관심이 있으신 투자자께서는 본 자료 검토 후, 매입 의향서(LOI)를 매각 주관사로 제출해 주시기 바랍니다.

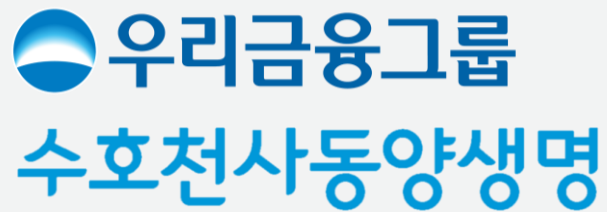
우선협상대상자로 선정되면 매도자와 양해각서 (MOU)를 체결합니다. MOU 체결 시 매도자측에서 일정 금액의 보증금을 요청할 수 있으며, 매도인은 우선협상대상자에게 확정적 실사를 진행할 수 있는 별도 실사 기간을 제공할 것입니다. 이와 동시에 매매 계약서 최종 협의가 진행됩니다.

우선협상대상자는 이후 정해진 일정까지 매매계약서 체결을 완료하여야 합니다. SPA를 체결하면서 매도인은 우선 협상 대상자에게 환급불가능한 계약금을 요청할 수 있습니다.

부동산매매계약서 체결 이후 거래를 종결하는 시점 까지 제한적인 시간이 주어질 것입니다. 잔금 전부가 매도자가 지정하는 계좌로 입금된 후 소유권이 이전 되고 매매가 완료됩니다.

Sales Process & Timeline

매입 의향서(LOI)에 아래 사항을 기재하시기 바랍니다.



항목	기재사항
1. 매입대상 물건	매입대상 목적물
2. 매입가격	(a) 매입가격 (자산양수도 방식 기준으로 제시 요망) (원화 표시, 부가가치세 별도) (b) 매매계약 체결 시 계약금(환급불가) 납부액
3. 이행보증금 납부 여부 및 금액	(a) MOU 체결시 이행보증금(환급불가) 납부 가능 여부 (b) 이행보증금 납부 금액 (금액은 매수자 자율 제안사항이며, 계약시 계약금으로 전환)
4. 매입주체/ 매입구조	매입주체 및 매입구조에 관한 사항 명기
5. 자금조달계획 및 매입대금 지급능력	Equity 및 Loan 조달 계획 및 거래 종결일까지 매수인의 매입대금 지급능력 자금의 출처에 대한 명시, 매수자의 재무상태 증빙서류 포함 (지분 및 대출에 대하여 자금출처, 매입의향서 관련 서류 첨부)
6. 자문인	법률, 회계, 부동산 및 기타 매매계약 관련한 매수인을 대리하는 자문인에 관한 사항
7. 사전승인 유무 및 상세사항	(a) 매매계약 및 거래종결을 위해 득해야 하는 사전승인절차의 유무 및 상세 사항 (b) 예상 거래 종결일

INFORMATION MEMORANDUM

동양생명보험 보유 사옥

김수옥 상무 **Suok Kim**

Senior Director / JLL KOREA Capital Markets

E Suok.Kim@jll.com **T** +82 2 3704 8835 **M** +82 10 2073 1803

하지수 이사 **Jisoo Ha**

Director / JLL KOREA Capital Markets

E Jisoo.Ha@jll.com **T** +82 2 3704 8888 **M** +82 10 8580 6902

이지수 차장 **Summer Lee**

Senior Manager / JLL KOREA Capital Markets

E Summer.Lee@jll.com **T** +82 2 3704 8812 **M** +82 10 7148 0110

조나리 대리 **Jenna Cho**

Manager / JLL KOREA Capital Markets

E jenna.Cho@jll.com **T** +82 2 3704 8826 **M** +82 10 2823 6654



Copyright © Jones Lang LaSalle Co., Ltd. 2025

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damages suffered by any party resulting from reliance on this publication. Jones Lang LaSalle Co., Ltd.