

INVESTMENT PROPOSAL · 2026

남부권 스마트 물류센터 개발 투자제안서

입지 · 임대 수요 · 수익 구조 분석 (샘플 문서)

본 사업의 4대 투자 포인트

2026년 상반기 물류 시장조사 기준 (샘플)

대상지는 **3자물류(3PL) 수요가 집중되는 고속도로 결정점에** 위치하며, 저온·상온 복합 수요를 동시에 흡수할 수 있는 입지입니다.

POINT 01

3PL 수요 집중

반경 20km 내 이커머스 풀필먼트·식품 물류 입차 문의가 이어지는 권역으로, 인근 노후 창고의 대체 수요가 신축 물량을 기다리는 상황입니다.

출처: 물류부동산 중개망 입차 문의 집계 (샘플 수치)

POINT 02

간선 접근성

고속도로 IC 3km, 내륙 컨테이너기지(ICD) 12km로 수도권·중부권 양방향 간선 배송이 가능합니다. 24시간 대형차 진출입 동선이 확보됩니다.

출처: 도로망·거리 자체 실측 (샘플)

POINT 03

저온·상온 복합

저온(냉장·냉동)과 상온을 한 동에 구성해 입차 대상을 넓혔습니다. 저온 비중 40% 설계로 상온 단일 대비 임대료 단가 상향이 가능합니다.

근거: 인근 저온창고 시세 비교 (샘플)

POINT 04

선임대 확약

준공 전 선임대(마스터리스) 협의처 2곳을 확보해 공실 리스크를 완화했습니다. 조건은 준공 시점 시장 상황에 따라 조정될 수 있습니다.

확인 필요: 선임대 확정 계약 조건 (협의 중)

결론 수요·접근성·상품성·입차 안정성 4개 축이 정렬된 **임대형 개발 적지**로 판단됩니다.

사업 핵심 지표

단위: 억 원 · 샘플 수치

480억

총 사업비

토지 150억 · 공사 268억 · 기타 62억

12.8%

목표 IRR (자기자본)

준공 후 매각 시나리오 기준

28개월

총 사업기간

인허가 8개월 · 시공 20개월

부지 확보

계획관리지역 내 평탄지로, 대규모 절·성토 없이 창고 배치가 가능합니다. 진입도로 확폭 협의만 선행 과제로 남아 있습니다.

- 대상 부지 매매계약 체결 완료
- 진입도로 확폭 — 지자체 협의 중

근거: 매매계약서·지적도 (별첨)

임대 수요

저온·상온 복합 수요를 겨냥해 임차 문의를 사전 수렴했습니다. 마스터리스 우선 협상을 통해 안정적 임대 수입 구조를 지향합니다.

- 선임대 협의 2건 · 연면적 60% 수준
- 잔여 면적 분할 임대 병행 계획

근거: 임차 의향서(LOI) 사본 (샘플)

자금 구조

자기자본과 개발 PF를 결합한 구조이며, 준공 후 실물 매각 또는 임대운영 전환의 두 가지 회수 경로를 두었습니다.

- 자기자본 20% · PF 80% 계획
- 회수: 준공 매각 / 운영 후 매각 병행

확인 필요: 금리·조달 조건 (조달 시점)

결론 부지·임대·자금 3대 선행 요건이 **착수 가능 수준**으로 정리된 상태입니다.

사업 수지 요약

단위: 억 원 · 샘플 수치

수지 분석표

| 구분 | 항목 | 금액 | 비중 |
|------|------------------|-----|--------|
| 수입 | 매각 대금 (준공 후) | 560 | 100.0% |
| | 운영 임대 수입 (준공~매각) | 18 | 3.2% |
| 지출 | 토지비 | 150 | 26.8% |
| | 공사비 | 268 | 47.9% |
| | 금융비용 | 38 | 6.8% |
| | 판관비·기타 | 24 | 4.3% |
| 사업이익 | | 98 | 17.5% |

기준: 2026.06 시공 개산견적 · 매각가 감정 전 (샘플)

자금조달 구조

96억

자기자본 (20%)

시행 법인 + 재무적 투자자

384억

개발 PF (80%)

공사비·사업비 · 매각대금 상환

2곳

선임대 협의

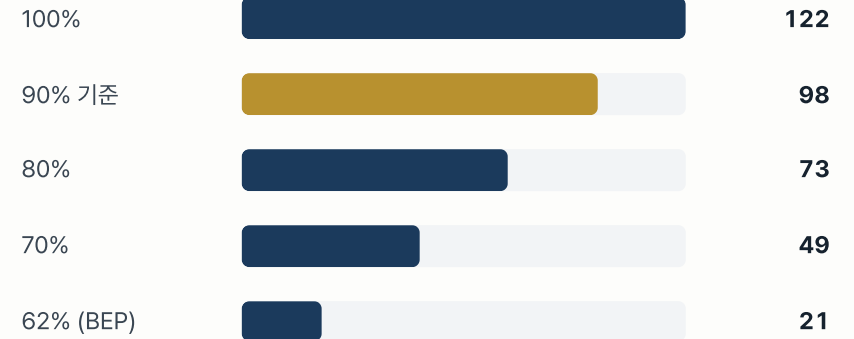
마스터리스 우선 협상 (협의 중)

2경로

회수 시나리오

준공 매각 · 운영 후 매각

임대율 민감도 — 사업이익



임대율 손익분기는 약 **60%** 수준으로, 선임대 확보분(60%)만으로도 원가 방어가 가능한 구조입니다.

결론 기준 이익률 17.5%, 임대율 60% 이상에서 손실 방어가 가능한 구조입니다.

대상지 현황

지도는 스키매틱 다이어그램 (샘플)

다 광역 입지도 (스키매틱)



대상지 광역 입지 — 고속도로 IC·ICD·산업단지 결절 (출처: 자체 작성, 샘플)

부지 현황

- 용도지역: 계획관리지역 (창고시설 허용)
- 지형: 평탄지 — 대규모 토공 불요
- 접도: 왕복 2차로 간선 접합, 확폭 협의 중

개발 규모 (계획)

- 연면적 약 33,000m² · 저온 40% 복합
- 램프형 2층 · 도크 32버스
- 대형차 24시간 진출입 동선 확보

확인 필요 사항

- 진입도로 확폭 — 지자체 협의 결과
- 전력 인입 용량 — 저온 부하 반영
- 재해영향평가 대상 여부 확인

결론 물리적 개발 조건은 양호하며, **진입도로·전력 2건**이 인허가 선행 관리 대상입니다.

NEXT STEP

검증된 임대 수요 위에, 회수 가능한 구조를 제안합니다.

투자 검토 자료 제공

수지 모델·임차 의향서·입지 원자료를 요청 시 제공합니다.

현장 실사 지원

대상지 및 인근 참고 시세 현장 동행 실사를 지원합니다.

조건 협의

출자 구조·수익 배분 조건은 협의를 통해 조정 가능합니다.

밸류에이티브 VALUEATIVE

문서 제작 · 사업 자료 상담 · valueatvi.shop