

2026 마스턴투자운용 아이디어 공모전

(무신사 성수 E4 개발사업 프로젝트)

Competition Guidelines

July 2026



2026 마스턴투자운용 아이디어 공모전 개요

✓ 수행 지침

기준 시점

- 모든 분석 및 투자 전략은 2026년 6월 30일을 기준으로 합니다.
- 해당 시점까지 공개된 시장 정보(시세, 정책, 금리 등)만을 활용하여야 합니다.

대상 자산 및 참고 사례

- 대상 자산 정보를 기반으로 개발사업을 기획합니다.
- 제공된 「무신사 성수 E4 개발사업」의 투자 구조와 가정을 참고 기준으로 활용할 수 있으나, 동 사례의 답습에 그쳐서는 안 됩니다.
- **참고 펀드 대비 수익성·안전성·실현가능성 측면에서 개선된 방안을 제시**하여야 합니다.

발표 구성

- 발표자 1인당 최소 5분 이상
- 발표시간 총 20분, 질의응답 10분

✓ 평가 기준

평가 항목	배점	비고
투자 및 개발전략의 창의성	40점	-
재무 타당성 및 실현가능성	40점	-
시장 분석 및 리스크 관리	15점	-
발표 역량	5점	-
총 합계	100점	-

※ 본 자료는 마스턴투자운용(주)이 공모전 참가자에 한하여 제공하는 것으로, 무단 복제·배포·공개를 엄격히 금지합니다.

2026 마스턴투자운용 아이디어 공모전 개요

✓ 제출 자료 (호텔, 주거, 오피스, 리테일, DC, 물류, 문화·복합시설 등 선택)

구분	구분	세부 내용
투자제안서 (PPT, 50장 이내)	Executive Summary	제안 사업의 투자 포인트 (3개 이내)
	사업 개요	개발사업의 기본 전제 및 세부 개발 계획 ¹⁾
	자산 분석	투자대상자산 개요, 입지 개요, 임차인 개요, Stacking Plan, Rent-roll
	투자구조 및 자원조달 계획	투자구조도, 자원조달 계획, 펀드개요
	운영 전략	1. 운영수익, 운영비용, 매각 가정 2. 공간기획 및 콘텐츠 전략(무신사 브랜드 활용방안, 상권 적합성, 층별 용도 및 입주 테넌트 믹스, F&B·팝업·리테일 기획 등) 3. 스마트 빌딩을 접목한 Value-up 방안(AI 기술 및 빌딩 데이터 기반 기존 수익성 개선 및 신규 수익모델 창출 방안) ※ 준공시점 내외부 이미지(건물 입면도, 층별 디자인 컨셉, 용도별 공간구성, 공간계획 등)를 활용하여 설명
	Exit 전략	매각가치 극대화 방안 -매각방식(공개경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 수의계약, 스톡킹호스 등) -매각 마케팅 방안(광고, 매각자문사 활용 등) -매각시점, 잠재매수자(SI, 펀드, 사육수요자 등) -기타 매각시점에 자산가치를 극대화할 수 있는 방안
재무모델 (Excel)	시장 분석	1. 거시적인 도시계획적 분석 및 미시적인 최유효 이용 전략 2. 해당 자산 유형의 시장분석(매입·매각가 적정성, 임대가 적정성, 공급 분석, 상권 분석 등)
	요약표 (PDF)	주요 투자가정 요약표(1 Page)
	기본 재무모델	CoC 및 IRR 등, 현금흐름(CF)
	기타사항	민감도·시나리오 분석
	비고	제시된 항목 외에도, 제안하는 자산 유형의 타당성과 설득력을 높일 수 있는 창의적인 제안 항목을 자유롭게 추가할 수 있습니다.

주1) 기본적인 개발 가능여부 검토(지목, 지역지구, 건폐율, 용적률) 외 **구체적인 인허가나 법률 검토를 요하지 않습니다.**

주2) AI 도구(ChatGPT 등) 활용 시 반드시 해당 사항을 제출 자료에 명기하여야 합니다.

※ 본 자료는 마스턴투자운용(주)이 공모전 참가자에 한하여 제공하는 것으로, 무단 복제·배포·공개를 엄격히 금지합니다.

2026 마스턴투자운용 아이디어 공모전 개요

✓ 유의사항

- 제출 자료는 반드시 팀이 독자적으로 작성한 창작물이어야 하며, 표절 또는 타 팀과의 자료 공유가 확인될 경우 즉시 실격 처리합니다.
- 제공되는 펀드 관련 자료는 본 공모전의 참고용으로만 활용하며, 외부 공개를 금합니다.
- AI 도구(ChatGPT 등) 활용 시 해당 사항을 제출 자료에 명기하여야 합니다.
- 주관사 및 평가위원은 심사 과정에서 참가팀에 추가 자료 제출 또는 보충 설명을 요청할 수 있습니다.
- 상금 지급 시 관련 세금은 수상자 부담을 원칙으로 합니다.

※ 본 자료는 마스턴투자운용(주)이 공모전 참가자에 한하여 제공하는 것으로, 무단 복제·배포·공개를 엄격히 금지합니다.

01

프로젝트 개요

- 투자대상은 성동구 성수동2가 소재(주)무신사가 전체 임차하는 지하5층~지상12층, 연면적 2,956/3.3㎡ 규모의 복합시설(오피스 및 리테일) 개발사업임
- 현재 건축 인허가 승인을 완료하였으며, REF를 설정하여 소유권을 이전 후 착공할 예정임(예상 공사기간 32개월)



사업명	무신사 성수 E4			
지역/지구	준공업지역/산업개발진흥지구			
소재지	서울특별시 성동구 성수동2가 273-18, 273-35 일원			
규모	B5 / 12F			
용적률	504.05% (법정 505.66%, 인센티브 포함)			
건폐율	56.58% (법정 60.00%)			
대지면적	1,145㎡ (346.5/3.3㎡)			
연면적	총 9,771㎡ (2,956/3.3㎡)			
	구분	Office	Retail	합계
	연면적 (/3.3㎡)	1,827.7	1,128.1	2,955.9
	전용률	47.3%	47.0%	47.2%
주차대수	총 79대(기계식, 법정주차대수 70대)			
공사기간	32개월			
기타	2026년 10월 본PF 및 착공 / 2029년 7월 준공 예정			

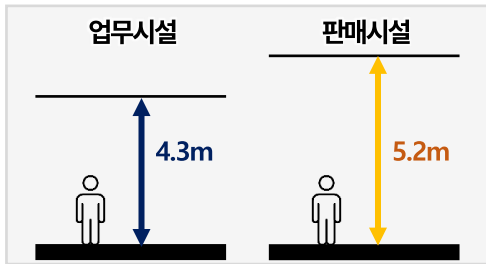
※ 본 자료는 마스턴투자운용(주)이 공모전 참가자에 한하여 제공하는 것으로, 무단 복제·배포·공개를 엄격히 금지합니다.

01

PART 01 | 프로젝트 개요

현 개발계획(안)

- 본 프로젝트 준공 후 (주)무신사가 전체 면적을 임차할 예정 (저층부 리테일 및 상층부 오피스)



차별화된 층고계획(Office 4.3m/Retail 5.2m)을 통해 탁월한 개방감 및 공간 활용성 확보



리테일(4층)에 별도 오피스 출입구 확보
5층부터 오피스-리테일간 동선 분리



공개공지와 연계된 개방형 입면으로 리테일 접근성 강화

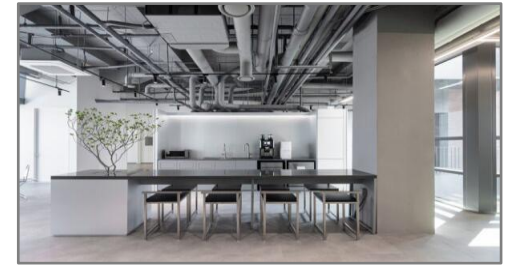
MUSINSA

	151/3.3㎡	12F
	241/3.3㎡	11F
	241/3.3㎡	10F
	241/3.3㎡	9F
	241/3.3㎡	8F
	241/3.3㎡	7F
	241/3.3㎡	6F
	232/3.3㎡	5F
Office 62%	324/3.3㎡	4F
	324/3.3㎡	3F
	305/3.3㎡	2F
	176/3.3㎡	1F
Retail 38%	ParkingLot	
		B1
		B2
		B3
		B4
		B5
	MechanicalRoom	

※연면적기준



입주자 휴게 및 커뮤니티 공간으로 활용 가능한 루프탑 공간



젊은 연령대의 입주 특성을 반영한 소통·편의 중심의 심플톤 업무시설 설계



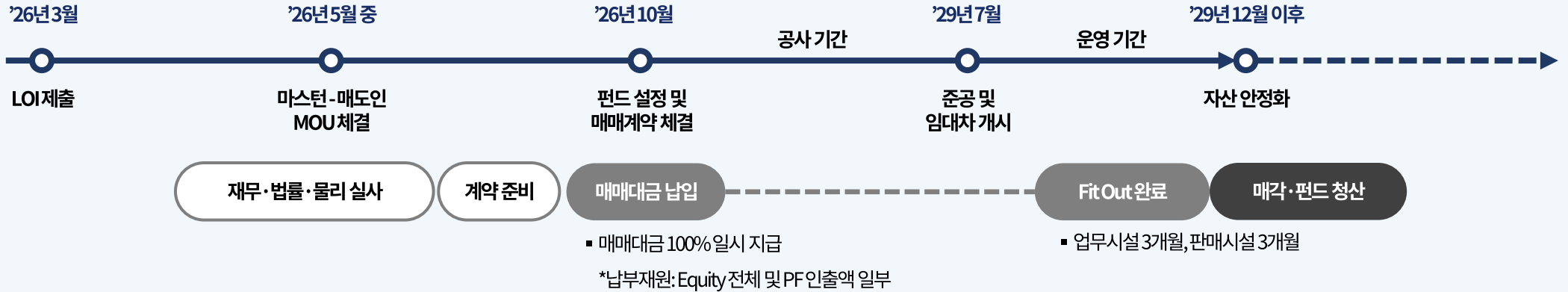
무신사 스탠드와 같은 트렌디 브랜드 입점 등 리테일 활성화 도모

※ 본 자료는 마스턴투자운용(주)이 공모전 참가자에 한하여 제공하는 것으로, 무단 복제·배포·공개를 엄격히 금지합니다.

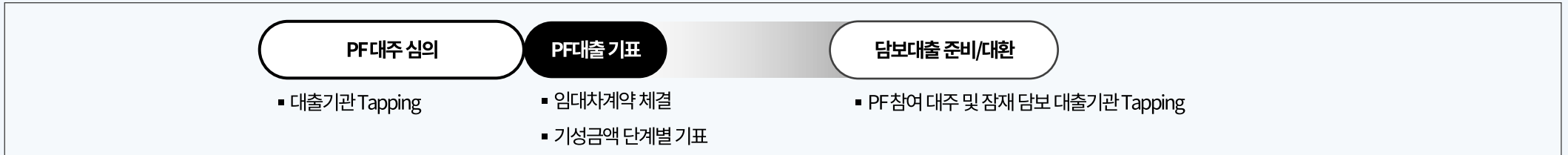
01

예상 일정

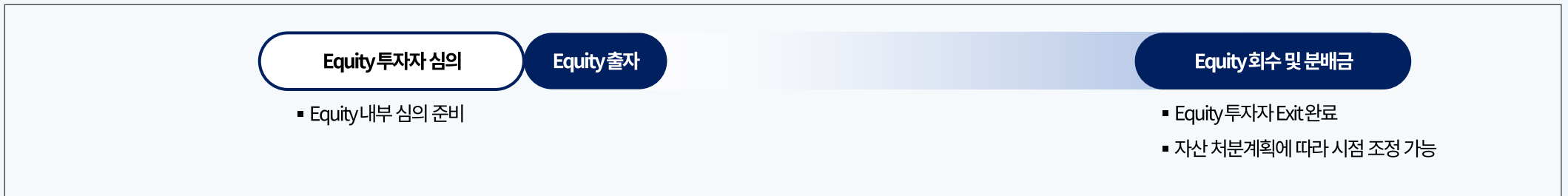
- 2026년 10월 펀드설정, 토지 매매계약 체결 이후 총 공사기간 32개월 이내 준공 및 임대차개시 예정임



Loan대주



Equity투자자



※ 본 자료는 마스턴투자운용(주)이 공모전 참가자에 한하여 제공하는 것으로, 무단 복제·배포·공개를 엄격히 금지합니다.

01

PART 01 | 프로젝트 개요

주요 가정

- 본 건 분석을 위해 주어진 계약 및 투자조건 및 전제된 가정사항은 아래와 같습니다.

본건 프로젝트 투자조건

[면적단위: /3.3㎡, 금액단위: 원/3.3㎡]

구분	내용	비고
매매계약		
매매목적물	서울 성동구 성수동2가 273-18, 35	-
매도인 / 임차인	주식회사 무신사	-
매수인 / 임대인	마스턴투자운용이 설립 예정인 REF	일반사모부동산투자회사
매매대금	580억원	일시 지급
임대차계약		
임대차목적물	신축 예정인 건축물 전체	-
임대차기간	준공일로부터 10년	-
임대차보증금	50억원	-
월 평당 임대료	Office 10만원 / Retail 20만원	연 인상률 3.0%
월 평당 관리비	Office 5만원 / Retail 4만원	연 인상률 3.0%
임차 Favor	Fit-out 2개월, TI 30억원 지급	-
투자조건		
수익증권 재투자	매도인은 집합투자기구 최후순위 Equity에 100억원 투자	펀드 설정 시
우선매수권 부여	매각 시 임차인에 우선매수권 부여	-

※ 본 자료는 마스턴투자운용(주)이 공모전 참가자에 한하여 제공하는 것으로, 무단 복제·배포·공개를 엄격히 금지합니다.

02

PART 02 | 추가 공지사항

참고사항 및 예시

- 본 자료에 기 제시된 사항 중 아래 사항을 참고하여 제출 요망

필수 반영 조건

구분	현재	제안서
매매계약		
매매목적물	서울 성동구 성수동2가 273-18,35	(좌동)
매도인/임차인	주식회사 무신사	(좌동)
매수인/임대인	마스턴투자운용이 설립 예정인 REF	자유 제안 (REF, PFV, 리츠 등)
매매대금	580억원	펀드 설정 시 일시지급

프로젝트 유형 예시

[오피스+리테일 복합개발]



[자유로운 자산 유형 선택 및 근거 제시]

자산 유형	예시 및 특징
호텔	비즈니스·부티크·레지던스 호텔 등
주거	분양·임대 아파트, 오피스텔, 공공지원 민간임대, 시니어 주거 등
오피스	단독 오피스, 지식산업센터, 코워킹 오피스 등
리테일	독립형 상업시설, 플래그십 스토어, 라이프스타일 몰 등
복합개발	오피스·리테일·주거·문화시설 등 2개 이상 용도 결합
기타	물류센터, 데이터센터, 문화시설 등

※ 본 자료는 마스턴투자운용(주)이 공모전 참가자에 한하여 제공하는 것으로, 무단 복제·배포·공개를 엄격히 금지합니다.

Master