

REALTY KOREA Market Report

2017 ^{2Q} | NO.16

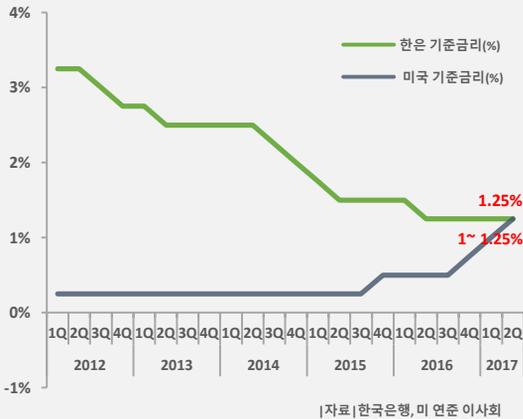


Contents

- 02 2017.2Q Economic Market 거시적 동향 진단
- 03 중·소형 빌딩 2017.2Q Market Analysis
- 04 중·소형 빌딩시장 거래규모 및 현황
- 05 거래시장 매수자 유형 및 금액대별 투자규모
- 06 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 07 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 08 [서울시] 금액대별/3.3m²당 매매가격대별
거래량 분류 및 구별 분포현황
- 09 [서울시 **중구**] '16~'17.2Q 주요 동별 거래현황 분석
- 10 [마곡지구 동쪽_양천향교·발산역~염창역 line]
지하철역별 반경 1km 內 인근지역 매매동향 및 참고사례
- 15 RK Research Reference Page

美 기준금리, 올해 두 번째 금리인상 후 現 1~1.25%...우리나라 기준금리와 동일 선상 금리인상 이어 보유자산 축소 입장까지...한·미 '금리차 역전', 연내 가시화 예상

한국은행 및 美 기준금리 추이



미국 실업률 추이

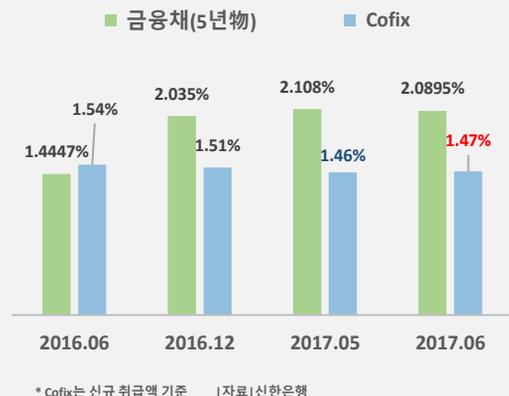


지난 6월 14일 미 연준(Fed)은 올해 2번째 금리인상(0.25%p)을 단행하여 현재 1~1.25% 수준으로, 우리나라 기준금리인 1.25%와 그 상단이 동일한 수치에 이르렀다. 앞으로 연중 한 차례 더 금리가 인상되면 '한·미간 금리역전'은 본격적으로 가시화될 것으로 보인다. 여기에 더하여 미국 경제의 양호한 성장세와 노동 시장 내 완전고용률 달성 등을 이유로, 미 연준은 그동안 펼쳐왔던 통화정책 완화 입장을 보유자산 축소 방향으로 선회하기로 결정하였다. 이는 시중에 풀린 자금을 회수하는 테이퍼링(양적완화의 점진적 축소)효과가 있어 금리인상과도 같은 영향력을 미칠 것으로 보인다.

한·미 금리역전 시 자금유출 우려... 불투명한 경제상황 탓, 쉽지만은 않은 韓 금리인상 한국은행, 최근 점진적 금리인상 가능성도 시사...대출금리 상승 불가피

그동안 한은은 가계부채 증가세와 국내 경제의 불투명한 상황을 고려하여 기준금리 동결 입장을 고수해왔다. 재작년부터 계속되는 미국 측 금리 인상에도 불구하고 우리나라 기준금리 인상을 미뤄왔던 한은이지만, 한·미 금리 역전 가능성이 시간문제로 다가온 최근에는 점진적으로나마 기준금리 인상 가능성을 내비쳤다. 이러한 여파로 국내 대출금리 상승은 계속될 것으로 예상된다. 특히 최근 1~2개월간 다시 오름세를 타는 중인 'Cofix'를 조달금리로 삼는 변동금리 상승폭에 대한 대출자들의 관심이 커지고 있다.

고정/변동금리_금리별 기준금리 추이



2017년 2/4분기 총 거래량 259건... 전분기 대비 21건 증가, 상승폭 8.8%P
 전년 동기 대비 37건↑, 약 16.7%P 늘어나...작년 3/4분기 이후 하락세, 재반등

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2017년 2/4분기 거래량은 **259건**으로, 작년 4/4분기부터 하락하던 거래 양상이 이번 분기를 기점으로 다시 상승세로 돌아선 모습이다.

이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전년 동기(222건) 대비 약 16.7%P 올라간 37건의 거래 증가량을 보였으며, 전분기(238건) 대비로는 21건 늘어나 증가폭은 8.8%P로 분석되었다.

2/4분기 거래량은 전년 분기별 평균 건수(247건) 대비 12건 증가한 4.86%P 만큼의 상승폭을 기록하였으며, 분기별 거래량 기준을 200건으로 볼 때 약 60건 정도 증가한 상황이다.

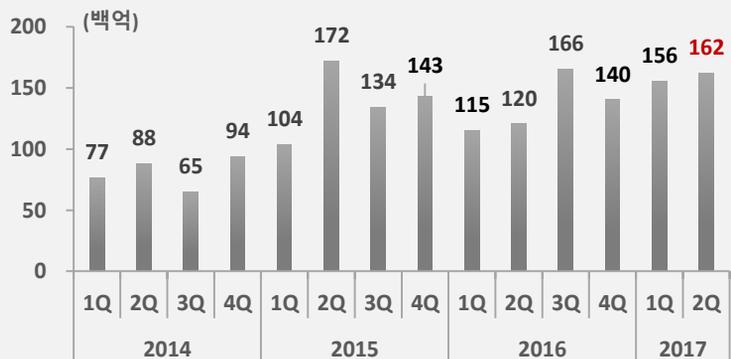
올해 7월, 미국 금리가 1~1.25%에 이르렀고 향후 우리나라 기준금리의 상승 가능성도 예상되는 현 시점에서는 작년 2/4분기부터 분기별 거래량이 200건 이상을 지속적으로 넘어서는 추세로 볼 때 앞으로도 거래량 보합 수준은 유지할 것으로 판단된다.

2분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 800억 미만 대상) **약 1조 6천2백억원**.
 전분기 대비 **약 6백억원 증가**, 규모 상승폭은 3.85%P

'17년 2/4분기 거래금액은 약 1조 6,232억원 수준으로 전분기 대비 **약 600억원** 가량 올라간 수치이며, 전년 동기 대비로는 4,200억원 가량 증가하여 거래규모는 약 35%P 정도 늘어난 것으로 나타났다.

2/4분기 규모는 1조 중반대를 상회하는 수치를 기록하며 작년 4/4분기 이후로 꾸준한 증가세를 보이고 있다.

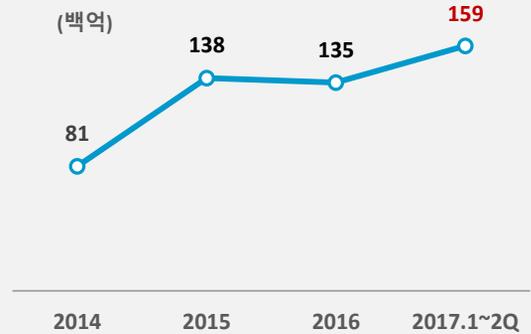
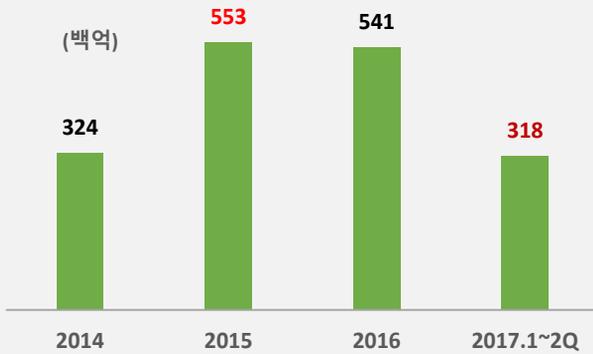
2017.2Q 종합 분기별 거래금액 규모



2017년 2/4분기까지 총 거래금액, 약 3조 1천8백억원... 상반기, 3조원 초반 넘어서
 분기별 평균 거래금액, 1조 6천억원 근접...전년 대비 2천4백억원↑, 17.8%p 증가

각 연도별 거래 금액 규모 현황 (17.2Q 기준)

분기별 평균 거래금액

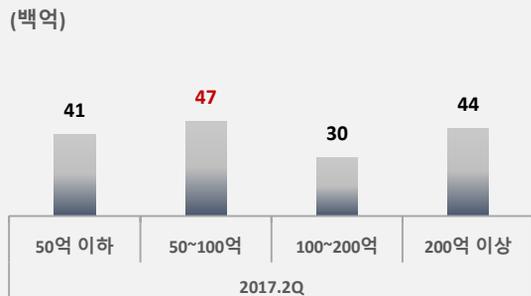


'17년 2/4분기 단독 총 거래금액은 1조 6,232억원이며 이로써 올해 상반기 거래규모는 3조원을 웃도는 수준으로 조사되었다. 분기별 평균치로는 1조원 중반을 넘어선 수치로, '14년 이후로 가장 높은 수준이다. 이는 전년 분기별 평균치인 1조 3,500억원 대비 약 2,400억원 가량 증가한 것으로 그 상승폭은 약 17.8%p이다.

금액대별 거래규모, 직전 분기와 유사한 양상... '50~100억'에서 가장 큰 편으로 나타나
 거래량 최소, '200억 이상' 구간...거래량 최대인 '50억 이하' 보다는 규모는 더 큰 편

2017.2Q 금액대별 거래현황

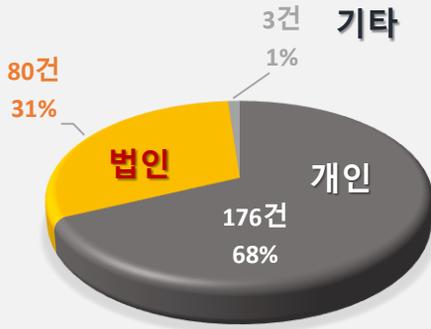
2017.2Q 금액대별 거래규모



2/4분기의 특징은 금액대별 거래규모의 분포 양상이 직전 분기와 매우 흡사하다는 점이다. '50~100억'에서 타 금액대 대비 가장 큰 거래 총액(약 4,700억원)을 이번 분기에도 기록한 것을 확인할 수 있다. 또한 일반적으로 거래량이 가장 적은 '200억 이상' 구간이 '50~100억'에 뒤이어 두 번째로 큰 거래 규모를 형성하였다는 점도 올해 1/4분기와 공통된 양상이라 볼 수 있다.

법인 매수율, 전체 거래의 **30% 초과**...과거 평균치인 25% 넘어서
개인 비중은 약 70% 하회, 기타는 2건으로 최소 비중 차지

2017.2Q 투자자 유형별 거래량

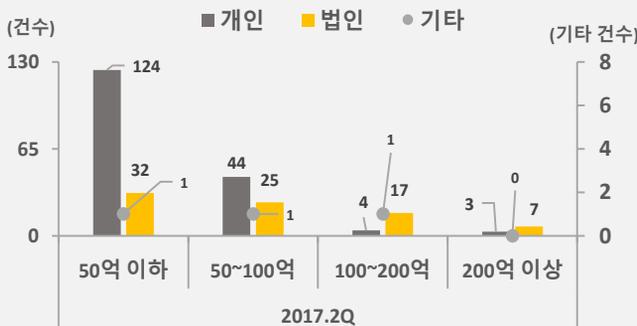


'17년 2/4분기 총 매수 거래(259건) 중 개인 투자자는 176건을 매입하며 전체의 68%를 차지, 법인 거래량은 80건(31%), 기타 유형 매수는 3건(1%)인 것으로 조사되었다.

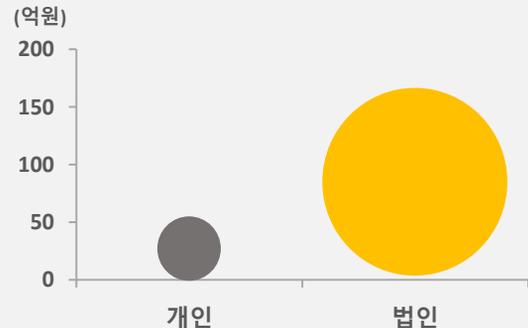
그동안 법인의 매수율은 전체의 25%에서 소폭 오르내리는 수준이었다. 하지만 이번 분기에는 이에 대비 6%p 가량 증가하여 총 30%를 넘어서면서 법인 매수세의 약진현상이 돋보였다.

법인 투자자...개인 대비 **금액대별 거래량 편차**, 적은 유형으로 확인
'100억 이상' 구간부터는 법인 거래량이 개인을 앞서는 특성 반복돼

2017.2Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



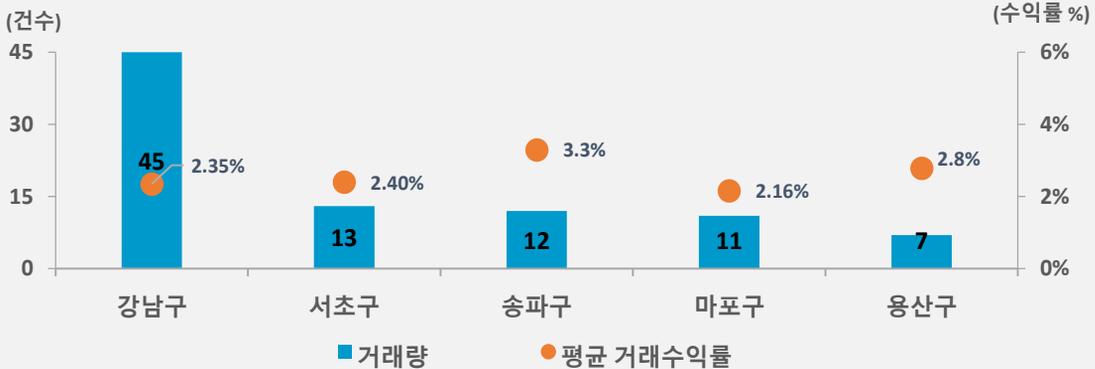
주요 유형 [개인/법인] 투자 집중 금액대



2/4분기 '50억 이하' 구간 내 개인 거래량은 124건으로, 본 금액대 내 거래량(총 157건)중 약 80%에 가까운 비중을 차지했다. 개인 전체 매입 건수 기준 시, 약 70.5%에 달하는 수준이다. 이는 같은 금액대에서 법인의 약 3.8배에 달하는 거래량에 해당한다. 반면, '100억 이상' 부터는 법인 거래량이 개인을 추월하여 '100~200억' '200억 이상' 구간에서는 개인을 각각 약 4.25배, 2.33배 만큼 앞서는 것으로 분석되었다.

개인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/송파구/마포구/용산구로 나타나
송파구, 거래수익률 최대...개롱역 주변 다가구주택과 가락동 근생빌딩, 4% 증반대

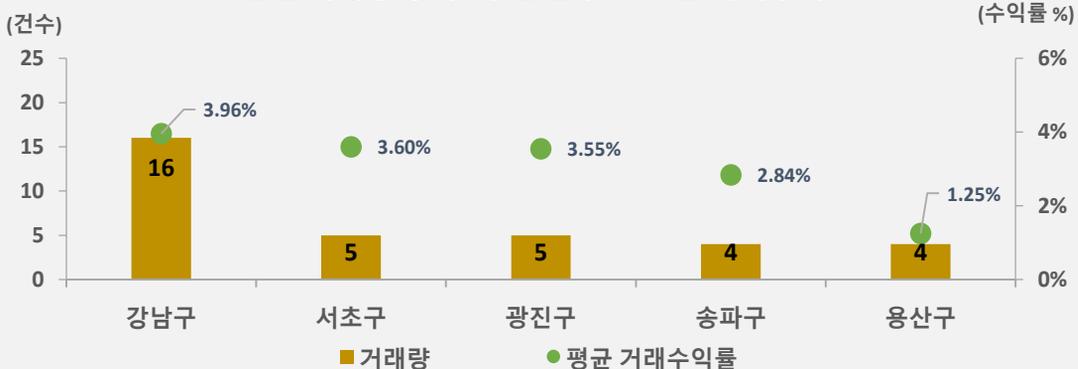
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 용산구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 2.35%, 서초구 2.4%, 송파구 3.3%, 마포구 2.16%, 용산구 2.8%로 나타났다. 상위 5구 중 평균 수익률이 약 3.3%로 가장 높았던 **송파구**의 경우, 오금역~개롱역 라인을 관통하는 '오금로' 남단의 다가구 주택과 가락시장역을 기준으로 북동쪽에 위치한 근생빌딩 사례들이 반영되었다. 이들은 대체로 약 4% 증반대의 수익률을 보이며 해당 구의 평균 수익률 수준을 끌어올렸다.

법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/광진구/송파구/용산구 포진
 이번 분기에는 '단골구' 마포구 제외, **광진구 포함**...구의동, 화양동 소재 건물 다수

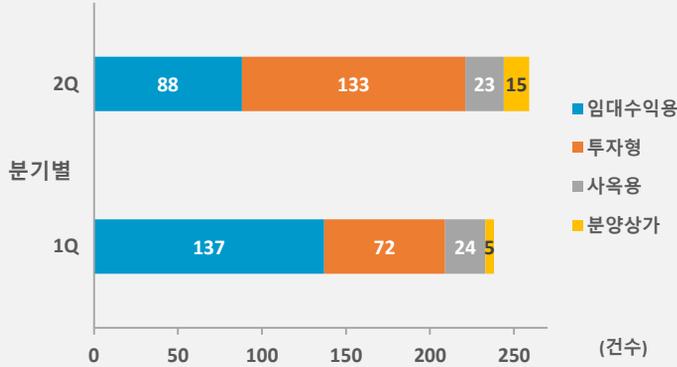
법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



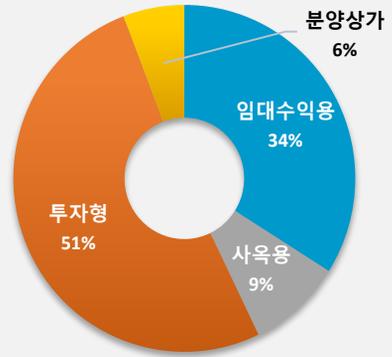
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 광진구, 송파구, 용산구로 확인되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.96%, 서초구 3.6%, 광진구 3.55%, 송파구 2.84%, 용산구 1.25% 선이다. 이번 분기에는 법인 선호도 상위 5구 안에 늘 포함되었던 마포구가 제외되고 광진구가 포함되었다. 광진구의 경우, 구의동에서 전층 독서실로 운영 중인 건물과 어린이대공원 인근 대로변의 화양동 빌딩 (대학가 원룸 수요가 많아 대다수 건물의 상층부가 고시텔로 구성)이 대표적인 매각사례들로 꼽혔다.

투자형 자산, 과반수 넘게 거래된 자산 유형으로 떠올라... 임대수익용 대비 약 1.5배 사옥용은 약보합세, 분양상가 거래량은 전분기 대비 3배 ↑

2017.2Q 매입된 자산 유형별 거래 현황



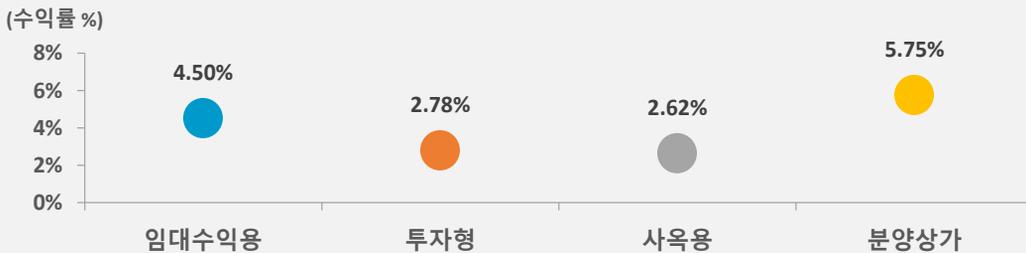
2017.2Q 자산 유형별 비중 현황



작년부터 꾸준히 상승세를 탔던 투자형 자산 선호도가 올해 1/4분기에는 임대수익용 거래량의 52.6% 수준에 그쳤으나, 2/4분기 부터는 다시 늘어나 총 거래량의 과반수를 넘어섰다. 향후에도 투자형 자산의 선호도는 계속 지속될 것으로 보이며, 임대수익용과 1,2위 자리를 번갈아 다룰 것으로 예상된다. 사옥용은 약보합세를 띄었고 분양상가는 전분기 대비 3배 만큼의 거래 증가를 보였다.

자산 유형별 요구수익률 평균 수준...전반적으로 모든 유형에서 하락세 보여
임대수익용 4.5%, 투자형 2.78% 사옥용 2.62%, 분양상가 5.75%로 나타남

자산 유형별 평균 거래수익률



2/4분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준을 조사한 결과, 임대수익용 4.5%, 투자형 2.78%, 사옥용 2.62%, 분양상가 5.75% 인 것으로 분석되었다. 이번 분기에는 전체적으로 전분기 대비 모든 유형에서 평균 수익률의 하락현상이 공통적으로 나타났다. 각 유형별 평균 수익률의 하락폭은 임대수익용 0.11%p ↓, 투자형 0.22%p ↓, 사옥용 0.24%p ↓, 분양상가 0.07%p ↓ 이며, 사옥용 자산의 평균 거래수익률 하락폭이 가장 큰 것으로 드러났다.

3.3m²당 매매가격대별 거래량 빈도...3~4천만원대 비중 21.3%, 가장 빈번한 거래 금액대 4~5천만원대 약 20%, 2~3천만원대는 약 19%...서울시 거래의 60%, 2~5천만원 사이에서

17.2Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 별 건수 현황



이번 2/4분기 거래량(총 259건) 중 **서울시**에 소재한 중·소형 빌딩 거래건수는 **202건**으로, **전체의 약 78%**의 비중으로 나타났다. 그 중에서 '50억 이하' 거래량은 116건을 기록, 서울시 거래량의 약 57.4%를 차지하였다.

서울시 거래량을 **3.3m²당 매매가격대별**로 분류한 결과, **3~4천만원대** 비중이 약 21.3%로 가장 높았다. 그 뒤를 이어 4~5천만원대와 2~3천만원대에서 각각 20%, 19%로 서로 비등했다. 대략적으로 3.3m²당 **2~5천만원** 구간에서 **서울시 거래의 60%** 정도가 일어나는 것으로 해석된다.

17.2Q 서울시 거래량 비중 및 금액대별 분류



[서울시 내 구별 거래량 분포] 거래량 상위 6구...강남구/서초구/송파구/마포구/용산구.광진구

17.2Q 서울시 내 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)



[중구 내 주요 동별 거래량] '16~'17.2Q, 중구 거래량의 약 20%는 '신당동', 빈도 최대 '을지로2~4가'와 '회현동1가'... 해당 구 내 거래 비중, 각각 9.6%, 7.7%로 그 뒤이어

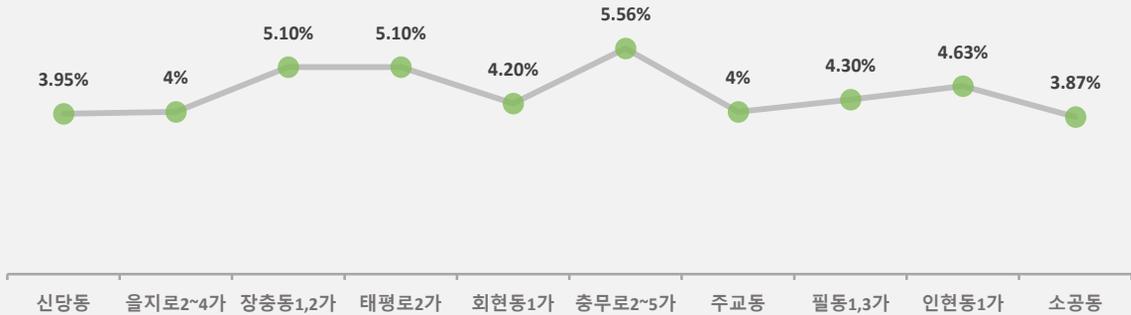
2016~'17.2Q 서울시 중구 내 주요 동별 거래건수 분포 현황



2016년부터 올해 2/4분기까지의 중구 거래량 총 52건 중 10건(19.6%)은 '신당동'으로, 해당 구 내에서 가장 빈번한 거래가 일어난 동으로 나타났다. '을지로2~4가'와 '회현동1가'의 경우, 거래량은 각각 5건(9.6%), 4건(7.7%)로 그 뒤를 이었다. 그 외 동별 거래량은 1~3건 이하에 그친 것으로 파악되었다.

[동별 평균 투자수익률] 충무로2~5가, 평균수익률 5.56%... 중구 내 동별 중 1위 '장충동1,2가'와 '태평로2가'... 약 5% 초반대로 서로 동일한 수준

[중구] 평균수익률(%) 상위 10동 현황



조사기간(2016~'17년 2/4분기)중 중구(총 거래량 52건)에서 평균수익률 순으로 상위 10동을 살펴본 결과, 최대치는 '충무로2~5가'에서 5.56%로 드러났다. '장충동1,2'와 '태평로2가'는 5.1%의 수익률을 보이면서 서로 동일한 수치를 기록했다. 위 그래프에서 나타난 상위 10동의 평균수익률은 대체로 약 4~5%대 수준을 오르내리는 것으로 볼 수 있다.



선 정 지 역 : 서울시 양천구 목동/ 강서구 등촌동, 염창동, 화곡동, 내발산동, 가양동 일대
 양천향교·발산역-가양역-증미역-등촌역-염창역 line 중심으로
 각 역별 반경 1km 이내 지역

조 사 연 도: 2013~2017년 2/4분기

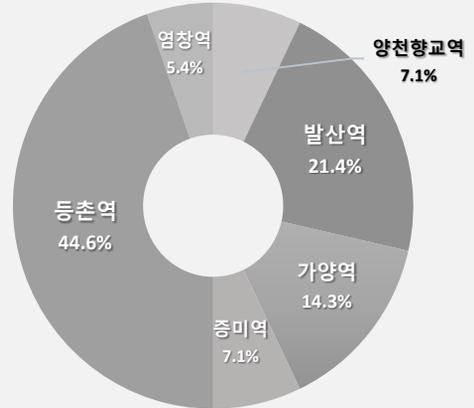
조 사 내 용: 선정지역 구간 내 지하철역별 거래량 및 거래 비중
 지하철역별 매매사례 기준_거래 당시 평균 투자수익률 현황
 지하철역별 반경 1km 內 3.3㎡당 평균 매매가격의 연도별('13 ~'17.2Q) 추이
 지하철역별 반경 500m 內 sector의 용도지역 현황
 참고사례1,2 (각 지하철역별 대표 매매사례 소개)

[지하철역별 거래량] 등촌역이 최대치, 가장 높은 비중 44.6%... 염창역 5.4%로 최저 수준

양천향교·발산역~염창역 line_지하철역별 거래량 현황



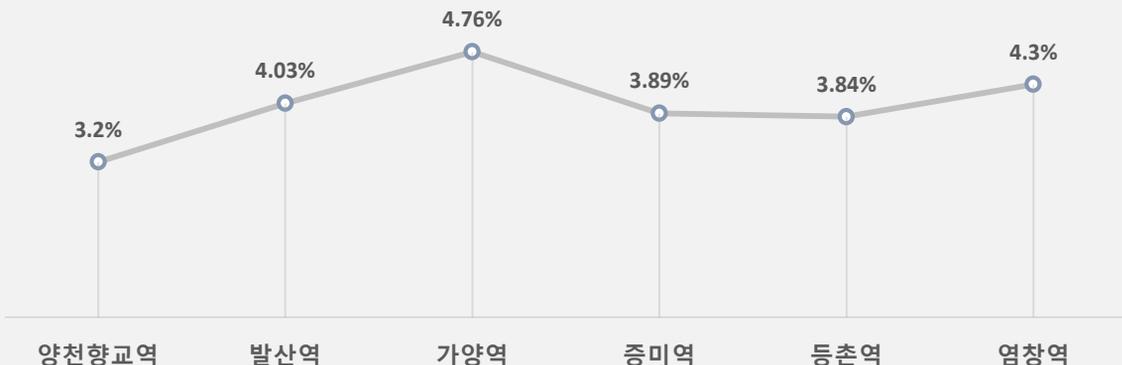
해당 지역 지하철역별_거래 비중(%)



당사에서 2013~17년 상반기까지 양천향교·발산역을 남북으로 가로지르는 '강서로'를 기준, 우측으로 약 4.5km 구간에 이르는 양천향교·발산역-가양역-증미역-등촌역-염창역 line 인근 반경 1km 이내 매각사례를 분석한 결과, 등촌역이 25건으로 가장 많은 거래량을 보였다. 그 뒤를 이어 발산역 12건, 가양역 8건으로 해당 구간 내 각 역별 거래 비중은 각각 21.4%, 14.3%로 나타났으며 염창역은 3건으로 가장 적은 거래량을 기록했다.

[지하철역별 평균 투자수익률] 발산역, 가양역, 염창역...평균적으로 4~5% 사이 움직여 증미역과 등촌역은 4% 소폭 밀돌아...양천향교역은 3% 초반, 타역 대비 가장 최소화

지하철역별 평균 투자수익률(%)



[마곡지구 동쪽] **양천향교·발산역~염창역 일대...지하철역 기준, 반경 1km 內 사례 분석**
매매가격 편차 大...역세권 신축호텔은 3.3㎡당 5천만원 초반, 대체로 2~3천만원대 머물러

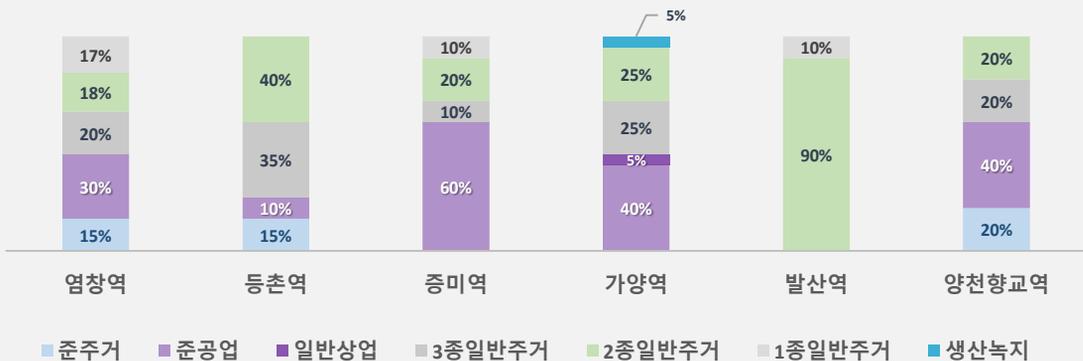
[마곡지구 동쪽 지역 인근 지하철역 중심] 연도별 3.3㎡당 평균 매매가격 현황



양천향교·발산역~염창역 line의 주요 지하철역으로부터 반경 1km 안쪽 지역의 역별 3.3㎡당 평균 매매가격을 연도별로 조사한 결과, 전반적으로 2~3천만원 사이에서 거래수준이 형성되는 패턴을 보였다. 각 역별, 연도별 가격 편차는 다소 큰 편이었다. 중미역의 경우 2016년 봄, 공향대로 이면에 위치한 자동차 수리 전문 서비스 센터 인근의 신축호텔이 3.3㎡당 5천만원 초반대를 상회하는 가격에 거래되면서 동일한 역 인근 지역의 사례들 간에도 상당한 가격 차이를 드러냈다.

[용도지역 구성 현황] **염창역~양천향교·발산역, 반경 500m 內...대부분 여러 종류 혼재**
준공업지역, 가양역~중미역 일대 집중...발산역, 2종일반주거지역 비율 무려 90%에 달해

[지하철역 반경 500m 內]_각 주요 역별 용도지역 구성 비중(%)



[양천향교역] 마곡지구 강서로 이면, 강서우체국 앞 태우빌딩... '코마테크주식회사' 매입



소재지 : 서울시 강서구 등촌동 683-2
 대지: 559.21m²[169.16PY] /연면적: 2,016.89 m²[610.11 PY]
 규모: 지하1층~지상6층/ 준공연도: 1998.01.13
 매매금액: 577,394 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 3,413만원
 계약일: 2016-09-29, 잔금일: 2016-10-25

[발산역] 공항대로변, 외식 프랜차이즈 기업 '강호동678' 사옥...개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강서구 등촌동 672-5
 대지: 405.98m²[122.81PY] /연면적: 1,729.45 m²[523.16PY]
 규모: 지하2층~지상6층/ 준공연도: 2001.08.06
 매매금액: 540,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 4,397만원
 계약일: 2016-08-22, 잔금일: 2016-09-20

[가양역] 양천로변 근린생활+교육연구시설, 등촌청산빌딩... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강서구 등촌동 628-11
 대지: 338.31m²[102.34 PY] /연면적: 1,559.07m²[471.62 PY]
 규모: 지하1층~지상7층/ 준공연도: 2007.01.23
 매매금액: 577,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 5,638만원
 계약일: 2015-12-26, 잔금일: 2016-01-26

[증미역] 강서소방서/자동차 서비스센터 이면 베니키아호텔... '주식회사신한은행' 매입



소재지 : 서울시 강서구 등촌동 637-9
 대지: 511.21m²[154.64PY] /연면적: 2,395.83m²[724.74PY]
 규모: 지하1층~지상8층/ 준공연도: 2014.05.23
 매매금액: 830,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 5,367만원
 계약일: 2016-03-15, 잔금일: 2016-04-28

[등촌역] 목동시장 초입, 베이커리+휴대폰 매장+사무실 외 근생... 개인 투자자 매입



소재지 : 서울시 양천구 목동 602-10
 대지: 300.20m²[90.81PY] /연면적: 567.34m²[171.62PY]
 규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1977.07.20
 매매금액: 330,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 3,634만원
 계약일: 2016-07-12, 잔금일: 2016-10-07

[염창역] 준공업지역 內 (주)오뚜기 물류 창고 건물... '(주)한빛씨앤씨·엘엔산업개발' 매입



소재지 : 서울시 강서구 염창동 266-12
 대지: 3,516.99m²[1,063.89PY] /연면적: 2,557.95m²[471.62 PY]
 규모: 지하1층~지상2층/ 준공연도1974.11.26
 매매금액: 2,130,000 만원
토지 3.3m²당 매매가격: 2,002만원
 계약일: 2016-09-06, 잔금일: 2016-11-17

조사개요

- 지역:** 서울시 전 지역(총 25구) 주요 상권 형성지 및 수도권(경기도/인천시)
- 대상:** 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 다가구주택, 분양상가
- 조사 방법:** Realty Korea Database 보유(총 80,500건) 자료 중 약 8,650건의 매각자료 분석 및 현장 답사
- 조사 내용:** 2017.2Q Economic Market 거시적 동향진단
 분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모
 매수 유형별/금액대별 거래량/투자 선호지역별 거래량 및 투자수익률
 매입 자산 유형별 거래량/전체 대비 비중 및 수익률 분석
 [서울시] 금액대별/3.3m²당 매매가격대별 거래량 분류 및 구별 분포현황
 [서울시 중구] '16~'17.2Q 주요 동별 거래현황 분석
 [마곡지구 동쪽_양천향교·발산역~염창역 line] 지하철역별 반경 1km 內 인근지역 매매동향 및 참고사례
- 조사 기간:** 2017.04.01~2017.06.30

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 자산 유형별:** 임대수익용/ 투자형/ 사옥용/ 분양상가
- 빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩
- 매수자 유형별:** 개인/ 법인/ 기타
- 투자 금액대별:** 50억 이하/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중·소형 빌딩 기준, **800억 미만**)

2017.2Q [지역 분석] 선정 지역 및 조사 기준/항목

- 선정 지역:** 서울시 양천구 목동/ 강서구 등촌동, 염창동, 화곡동, 내발산동, 가양동 일대
 양천향교·발산역-가양역-중미역-등촌역-염창역 line 중심으로 각 역별 반경 1km 이내 지역
- 조사 연도:** 2013~2017년 2/4분기
- 조사 내용:** 선정지역 구간 내 지하철역별 거래량 및 거래 비중
 지하철역별 매매사례 기준_거래 당시 평균 투자수익률 현황
 지하철역별 반경 1km 內 3.3m²당 평균 매매가격의 연도별('13 ~'17.2Q) 추이
 지하철역별 반경 500m 內 sector의 용도지역 현황
 참고사례1,2 (각 지하철역별 대표 매매사례 소개)



Realty Korea Co., Ltd
8F Baegang Bldg, 666-11 Shinsa-dong, Gangnam-Gu, Seoul, Korea
Tel : 02.512.8277
Fax : 02.512.7377
www.rkasset.co.kr

* 본 리포트의 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사는 본문에 수록된 일체의 내용에 대해 정확성 및 완전성을 보장할 수 없으며, 어떠한 경우에도 그 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없음을 알려드립니다. 최종 의사결정은 투자자의 판단에 달려 있음을 알려 드립니다.