

아현동 353-30번지
박씨 (BOXY) 빌딩
임대 제안서



BOXY bldg.

1. 건물 개요

구 분	용 도		면 적 [m ²]		비 고
	변 경 전	변 경 후	변 경 전	변 경 후	
지 하 1 층	소매점	근린생활시설	34.00	49.20	대수선, 건축물대장 표시변경 판매시설 활용 유리
	보일러실		15.20		
지 상 1 층	소매점	근린생활시설	36.00	44.40	+8.40㎡ 추진중축, 대수선, 건축물대장 표시변경
지 상 2 층	소매점	근린생활시설	36.00	44.40	+8.40㎡ 추진중축, 대수선, 건축물대장 표시변경
지 상 3 층	주택	근린생활시설	36.00	44.40	+8.40㎡ 추진중축, 대수선, 용도변경 업무시설 활용 유리
지 상 4 층	주택	근린생활시설	36.00	44.40	+8.40㎡ 추진중축, 대수선, 용도변경
지 상 5 층		근린생활시설	-	32.23	+32.23㎡ 중축
총 연면적			193.20	259.03	총 연면적 +65.83㎡ 증가

1) 장점

- 입지 : 대형 아파트단지 인근(판매시설 유리), 이면도로로 차량소음이 없고 전망이 좋음(업무시설 유리)
- 편의 : 공영주차장(133면) 출입구 근처에 위치
- 노출 : 공원에 접해있어 건물 앞면 전체가 노출되어 있으며,
양옆 건물보다 높아 옥상과 건물측면을 활용한 광고/홍보도 가능
- 풍수 : 매년 제비가 찾아오는 기운 좋은 터(흥미로운 스토리가 있는 집)

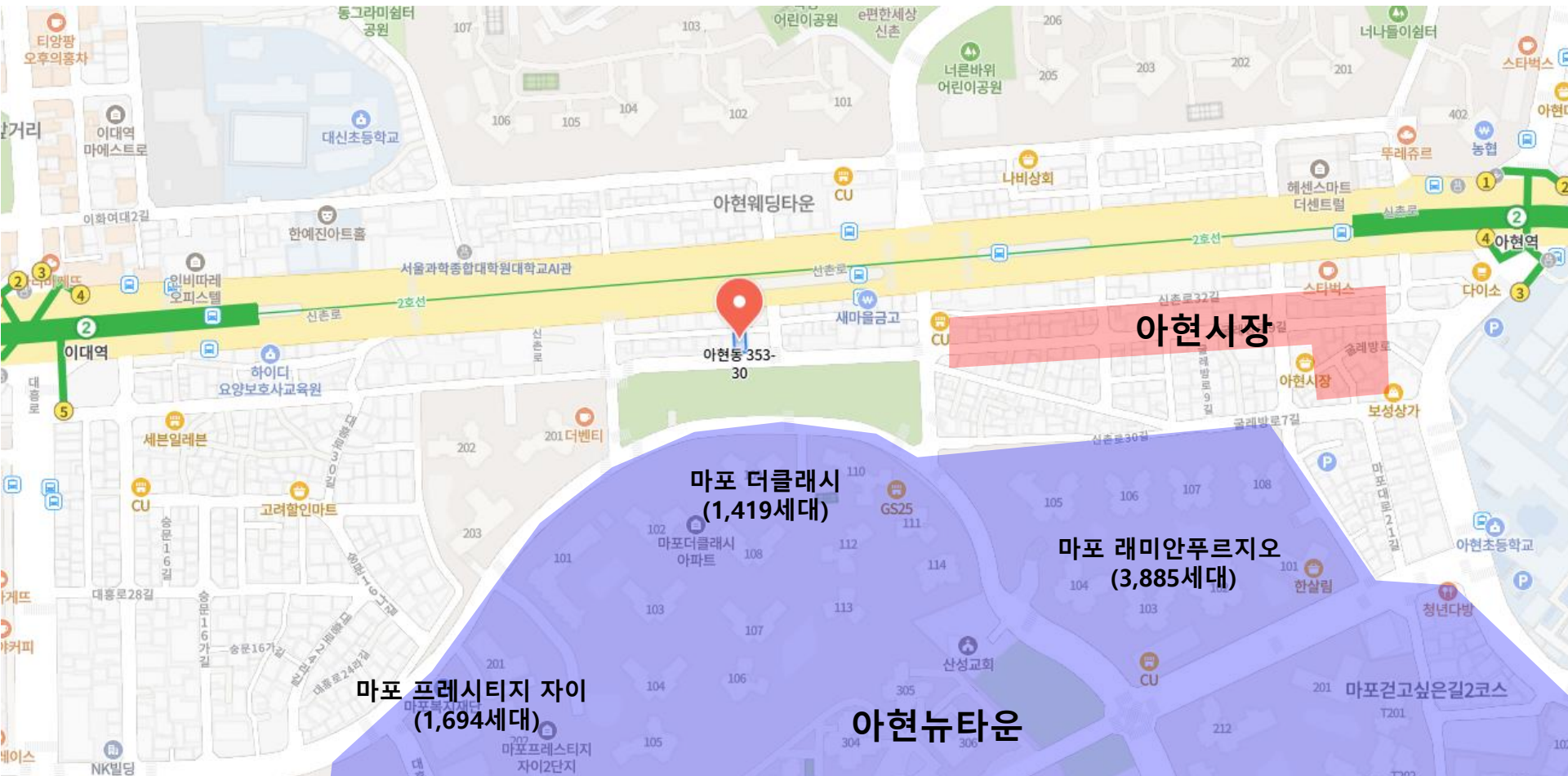


2) 임대방식

- 면적이 좁아 층별 구분임대는 비효율적. 공간을 최대한 활용하기 위해 B1층, 3층에만 화장실 배치(변경가능)
➔ 단일 용도 통임대 or 판매용 저층부/업무용 고층부 분할 임대예정

2. 위치

- 신촌로 이면도로, 이대역과 아현역 사이
- 공원 중앙에 위치해 건물의 노출도가 높으며, 공원을 바라보는 조망이 좋음
- 공영주차장을 끼고 있고 인근 아현시장이 있어 유동인구 많음
- 배후에 대형 주거타운 있음



2. 위치

① 건물 전면부가 공원을 접하고 있으며 주차장 출입구와 가까움



② 공원에서 바라본 건물



③ 지하주차장

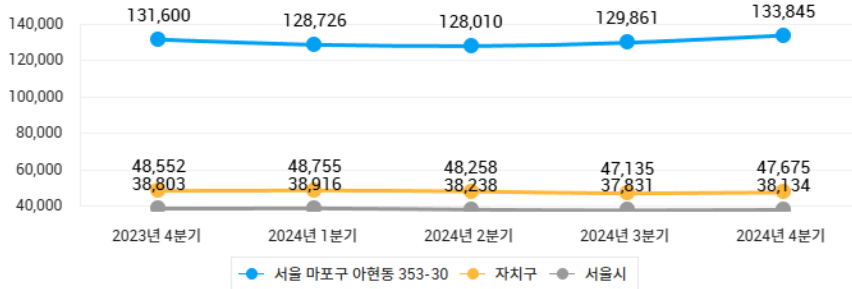


3. 상권특징 (자료 : 서울시 상권분석 서비스)

- 유동인구 많고(일평균 216,939명, 밀도 133,845명/ha) 증가추세, 주거인구도 많음(52,991명, 밀도 355명/ha)

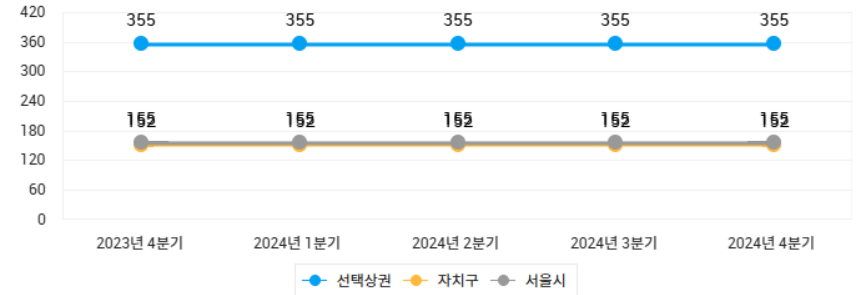
유동인구 추이

단위 : 1 ha당 명 / 3개월간 유동인구



주거인구 추이

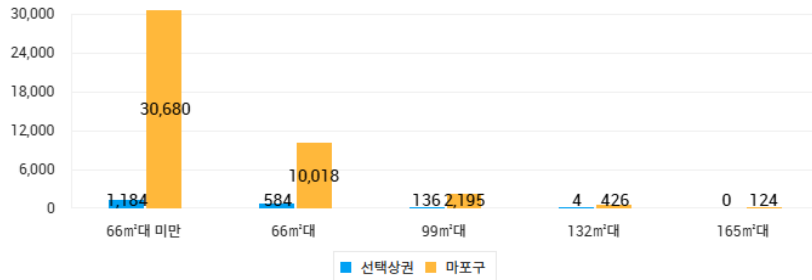
단위 : 1 ha당 명



- 소형 아파트가 많고(66㎡미만이 62%), 가격대 6억이상 아파트가 많아(42.51%) , 高자산 1인, 2인 가구가 많은 것으로 추정

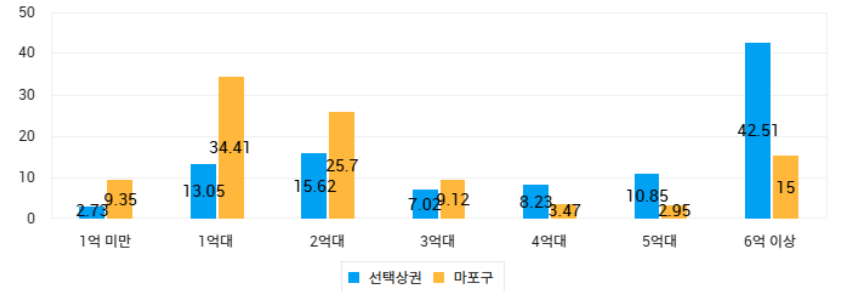
아파트 세대 현황

단위 : 가구



아파트 가격대 현황

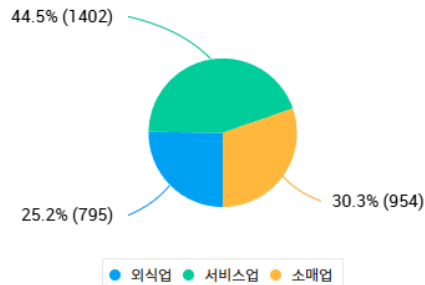
단위 : %



- 서비스(44.5%) , 여가문화(98.6%) 관련 지출이 많음

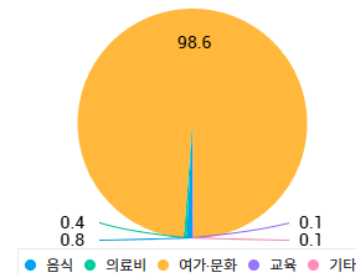
업종분포

단위 : %(개) / 2024년 4분기 기준



소비트렌드 현황

단위 : %



4. 예상도

- 공원을 접한 라인에 있는 건물 중 가장 높은 층의 건물임

서울시 주차장조례로 신축 제한(신축시 1층에 주차장 확보 필요), 증축도 67m²이하(1종근생)로 제한 → 노출/조망 우위 지속



4. 예상도

- 공원을 접한 라인에 있는 건물 중 가장 높은 층의 건물임

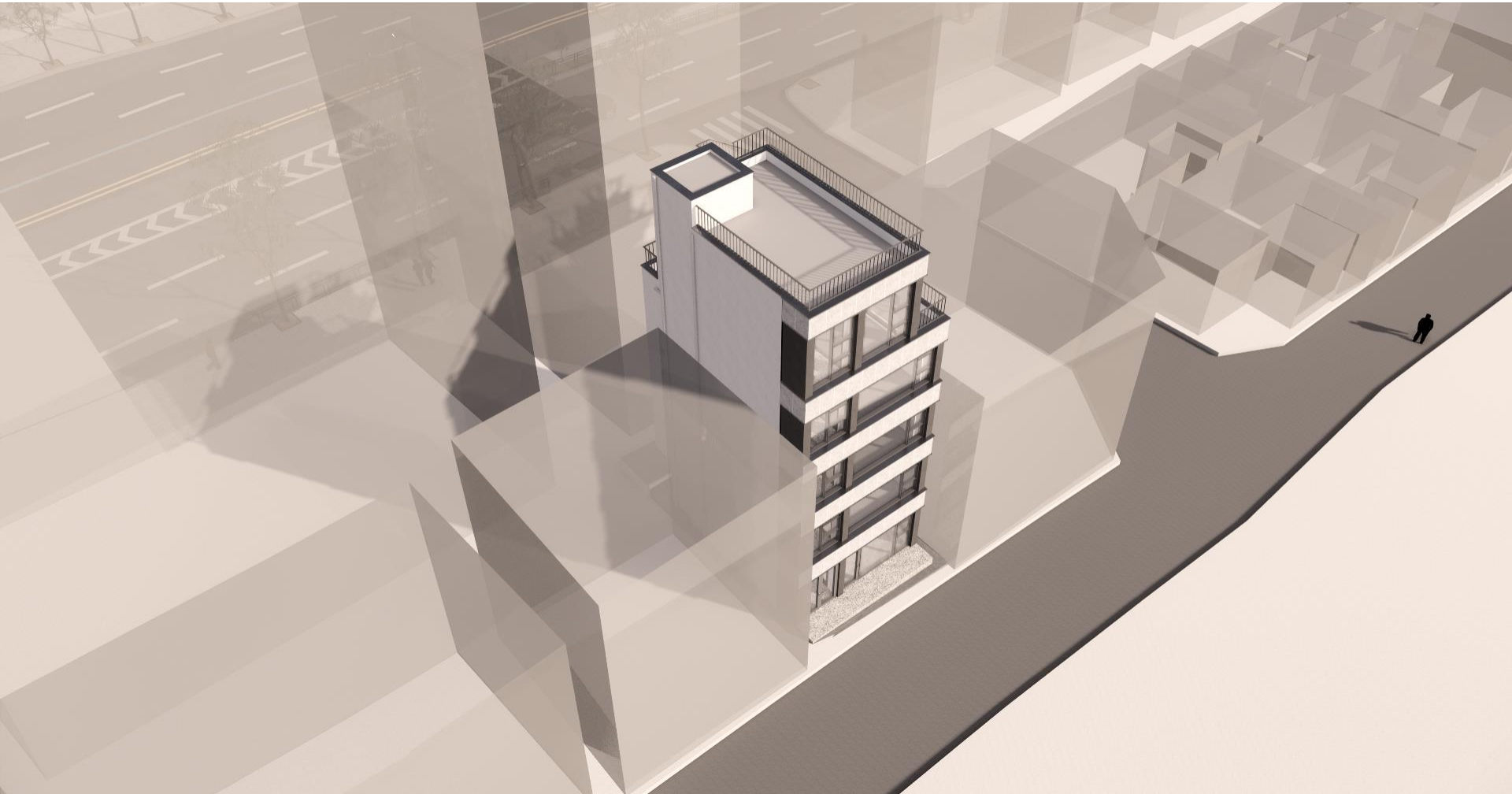
서울시 주차장조례로 신축 제한(신축시 1층에 주차장 확보 필요), 증축도 67m²이하(1종근생)로 제한 → 노출/조망 우위 지속



4. 예상도

- 공원을 접한 라인에 있는 건물 중 가장 높은 층의 건물임

서울시 주차장조례로 신축 제한(신축시 1층에 주차장 확보 필요), 증축도 67m²이하(1종근생)로 제한 → 노출/조망 우위 지속



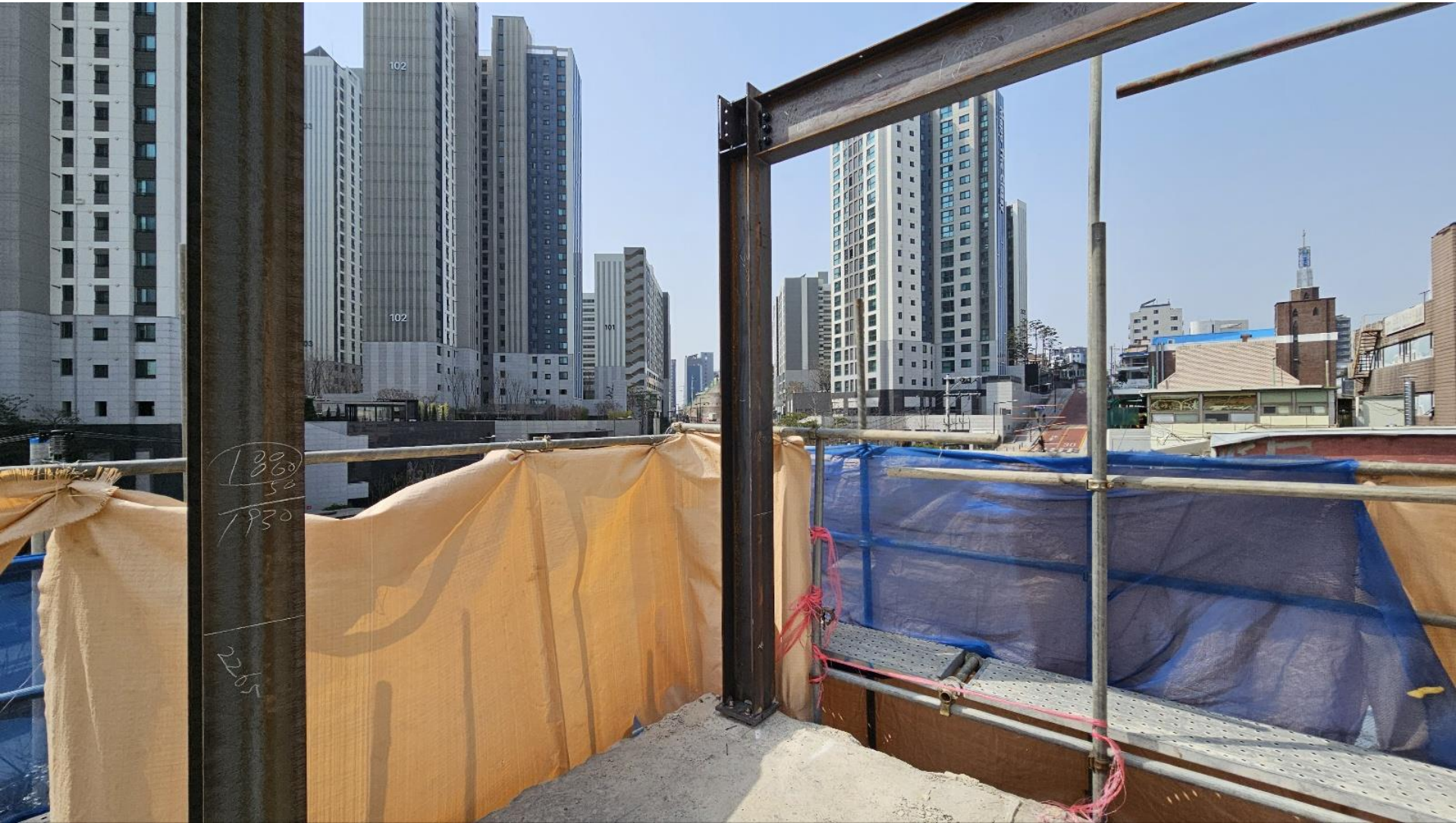
5. 조망

- 5층 조망, 남측/정면



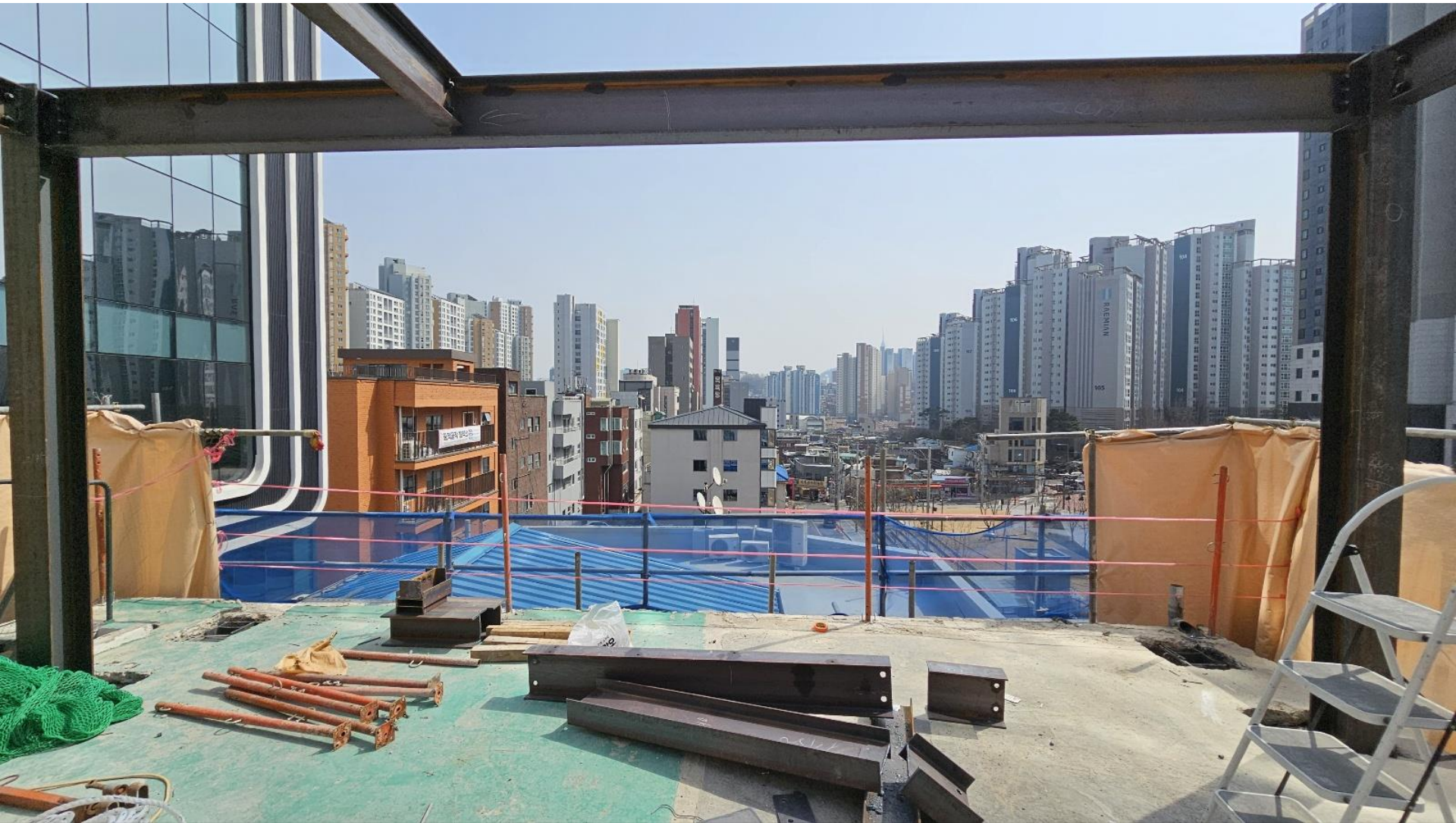
5. 조망

- 5층 조망, 서측/이대역 방면



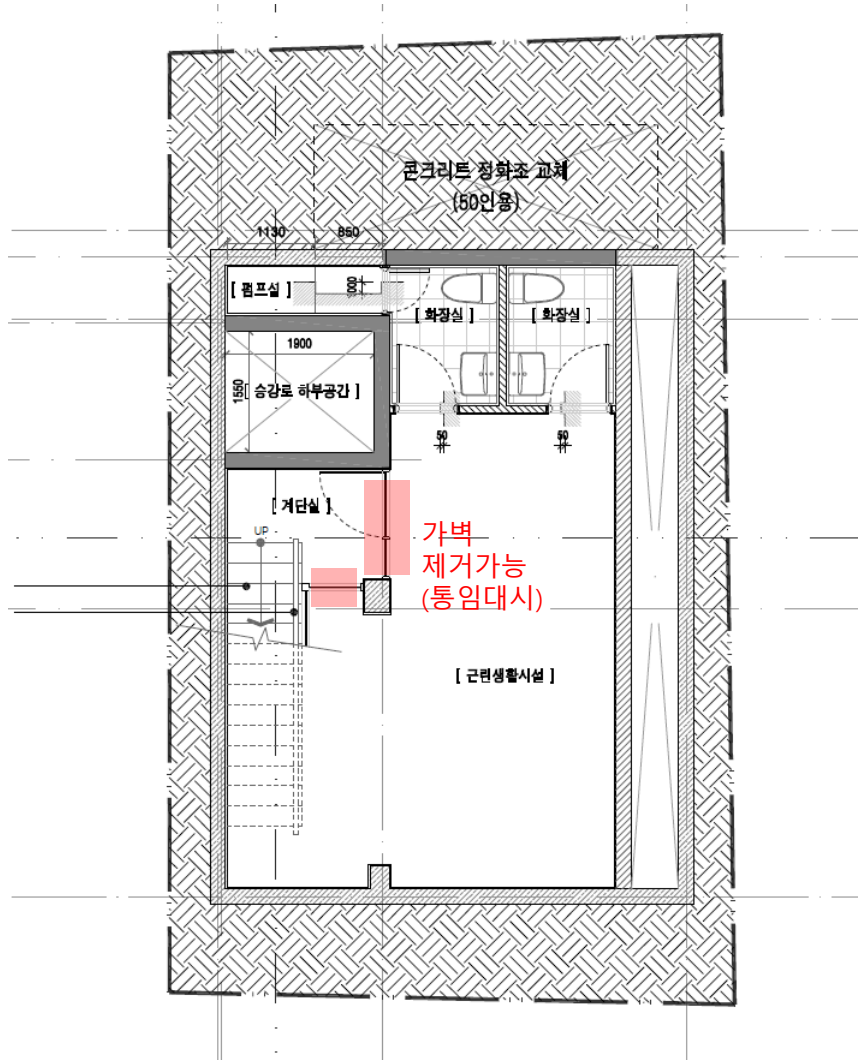
5. 조망

- 5층 조망, 동측/아현역 방면

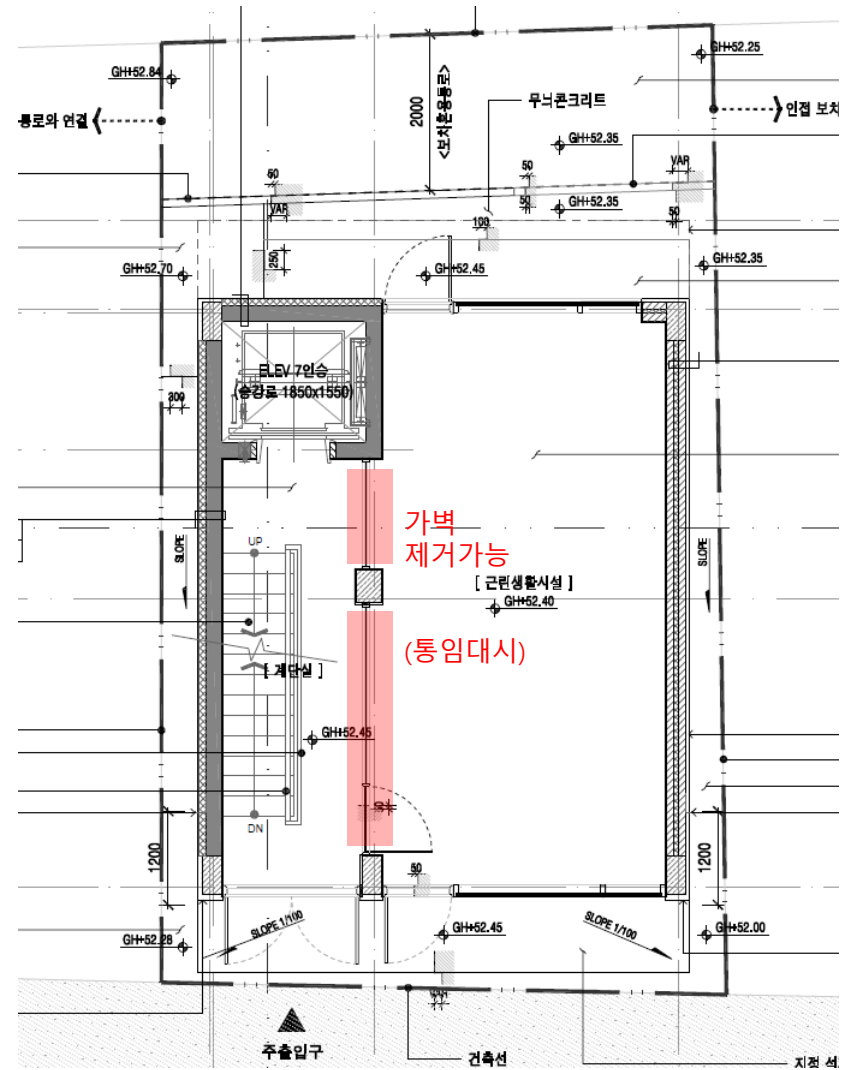


6. 층별도면

[지하1층]

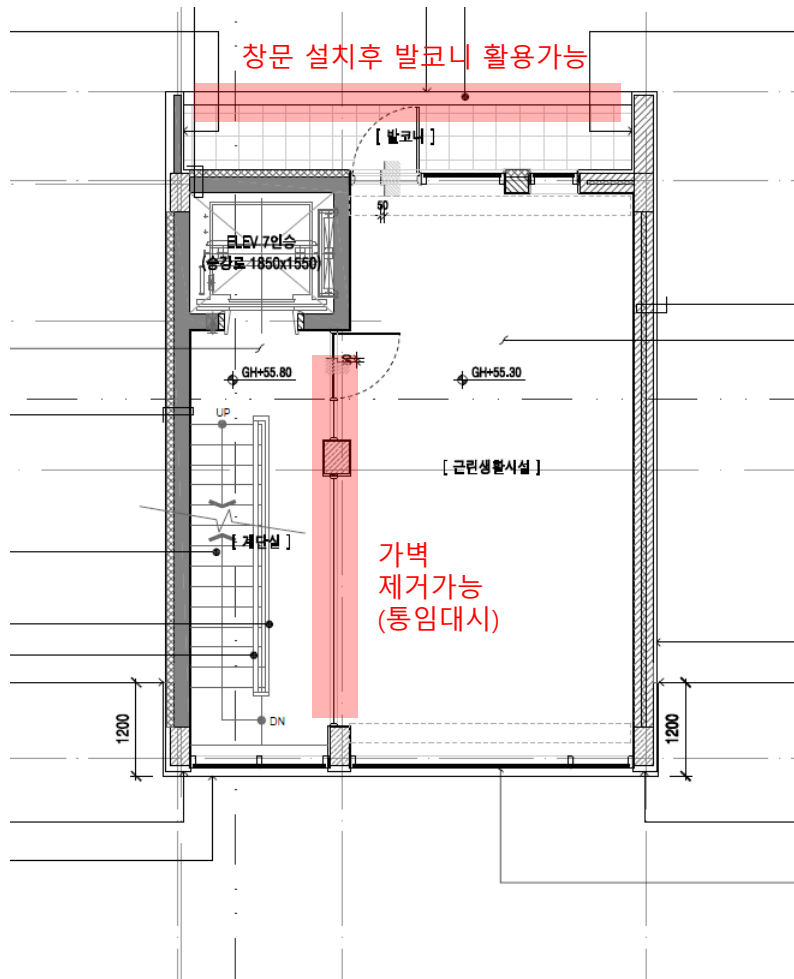


[1층]



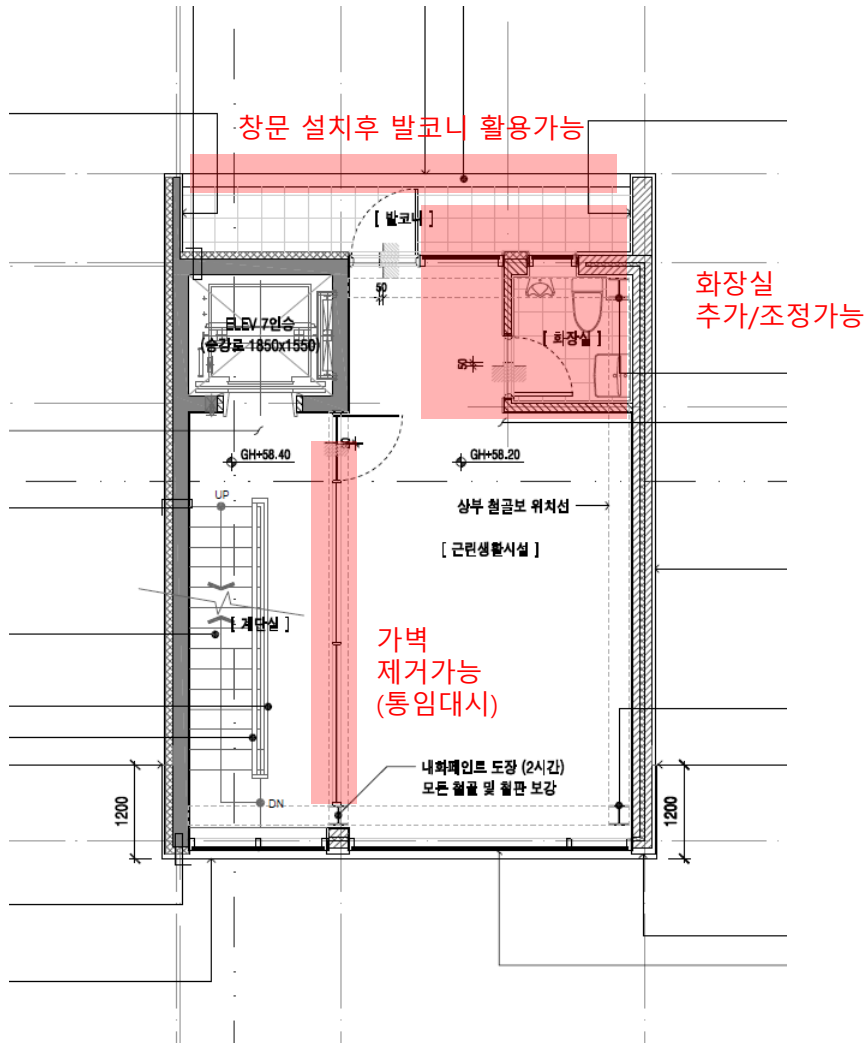
6. 층별도면

[2층]

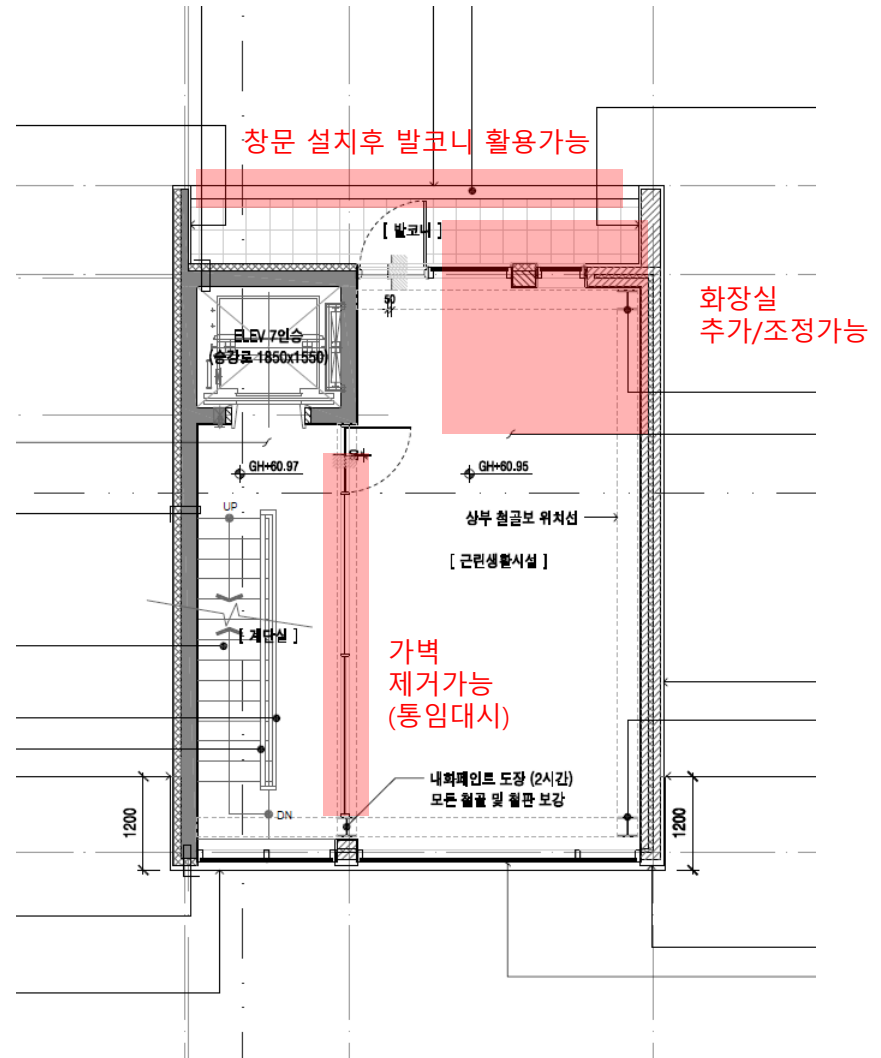


6. 층별도면

[3층]

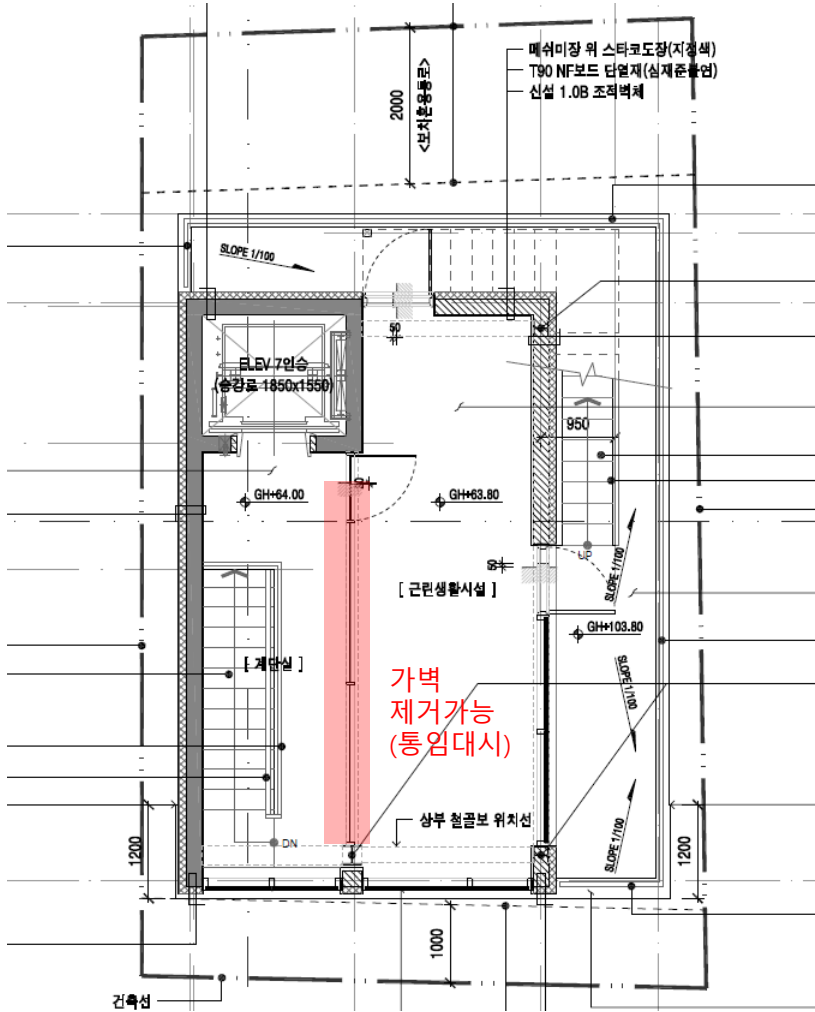


[4층]

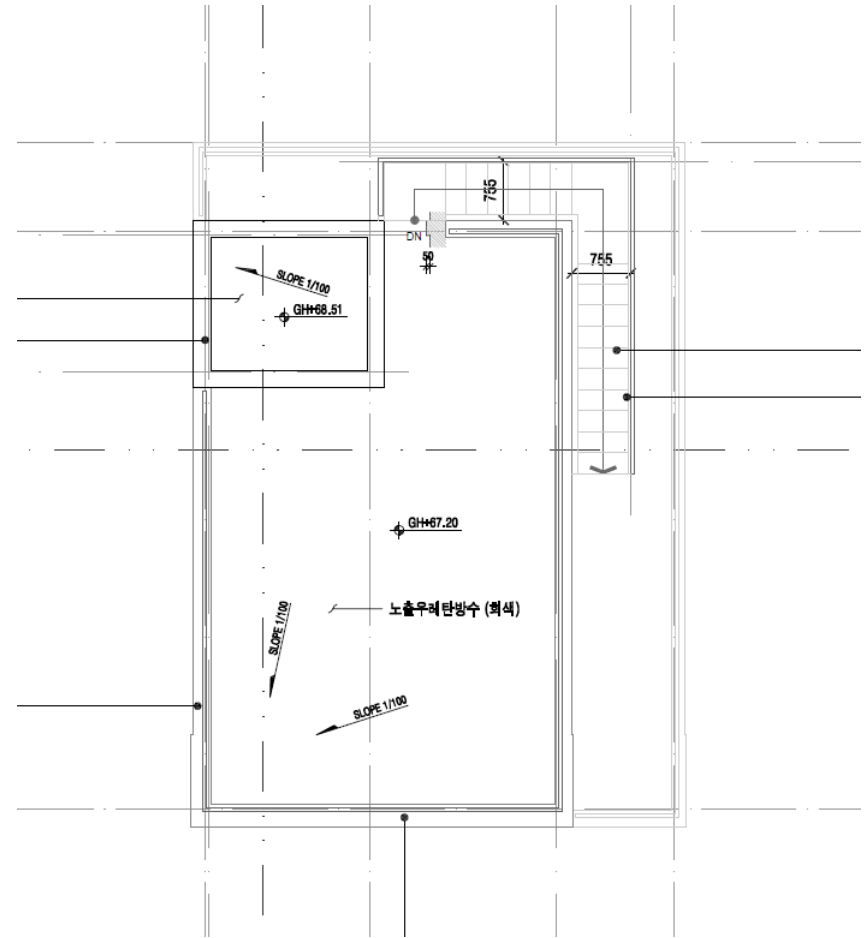


6. 층별도면

[5층]

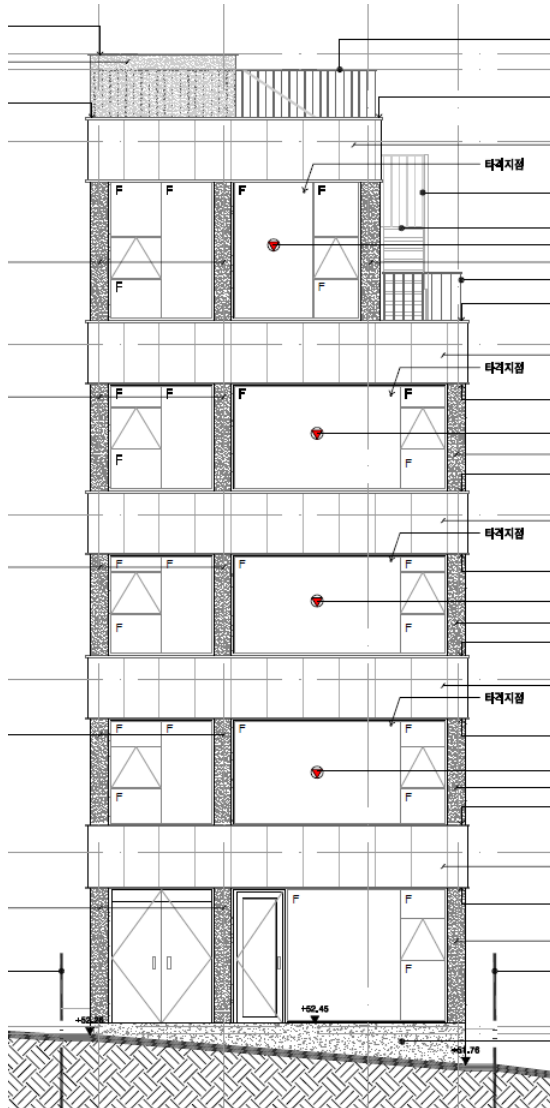


[옥상]

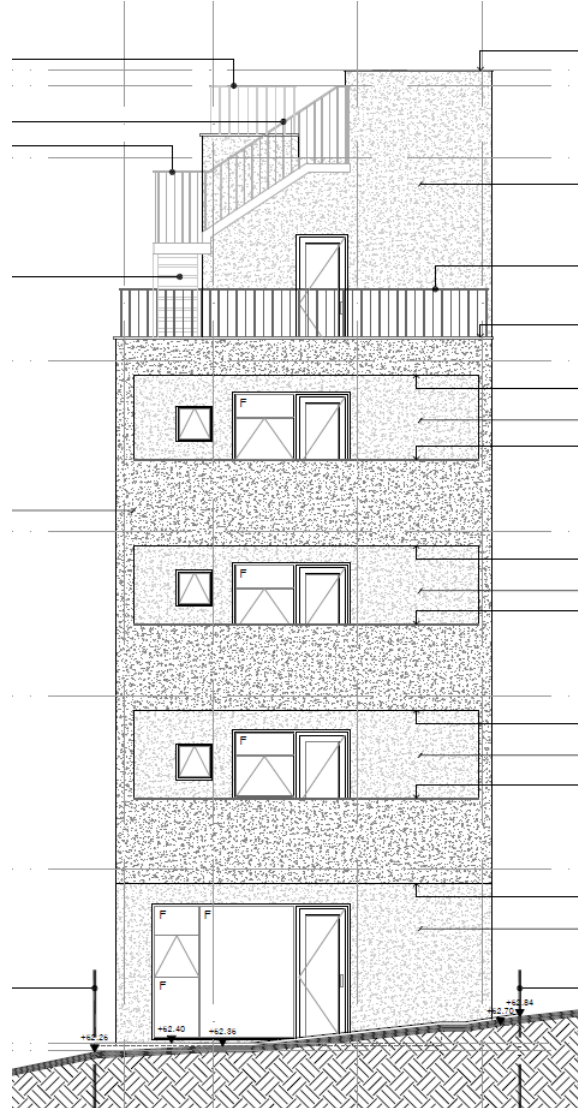


6. 층별도면

[전면]



[후면]



7. 임대료

구분	층	면적	책정임대료
저층부	지하1층	49.20m ² (14.9평)	2000 / 100만원
	1층	44.40m ² (13.4평)	5000 / 250만원
	2층	44.40m ² (13.4평)	3000 / 150만원
저층부 임대료		138.00m² (41.7평)	1억 / 500만원
고층부	3층	44.40m ² (13.4평)	2500 / 120만원
	4층	44.40m ² (13.4평)	2500 / 120만원
	5층/옥상	32.23m ² (9.7평)	3000 / 160만원
고층부 임대료		121.03m² (36.6평)	8000 / 400만원
통임대시 임대료		259.03m² (78.4평)	1.8억 / 900만원