

트라이앵글171

임대제안서



부평 지웰 에스테이트
트라이앵글171 상업시설

임대총괄팀

이인호 부장

M : 010-7727-0079

F : 0504-212-0436

E : ohniel@naver.com



사업명	부평 지웰에스테이트 & 부평 트라이앵글171	
대지위치	인천광역시 부평구 갈산동171(부평구 주부토로214)	
용도/지역지구	공동주택(아파트 및 부대 복리시설),근린생활시설/ 제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역(갈산2지구)	
대지면적	9,845.10 m ²	2,978.14 평
건축면적	4,229.23 m ²	1,279.34 평
연면적	33,313.46 m ²	10,077.32 평
건폐율/용적률	42.96% / 215.43%	
층수	지하2층 ~ 지상15층	
세대수	공동주택 : 151세대(59m ² , 74m ² A/B)	
	근린상가 : 지상1층~2층 / 총 74실(1층:40실, 2층:34실)	
주차대수	213대(법정197대)	

층	점포수	전용면적		계약면적	
		m ²	평	m ²	평
1	40	2,156.98	652.49	4,689.88	1,418.69
2	34	2,269.36	686.48	4,934.23	1,492.60
계	74	4,426.34	1,338.97	9,624.11	2,911.29

주거타운에서 산업단지까지 풍부한 수요를 잇는 프리미엄 상가

GOLDEN LOCATION

인지도 높은 황금 입지

부평 최초의 대형마트이자,
23년간 이마트 부평점으로
운영된 자리에 입지



PREMIUM TRAFFIC

갈산역 역세권

도보 5분 역세권으로 월평균
50만명 이상의 유동인구가
오가는 활성화 상권



PREMIUM DEMAND

풍부한 임대수요의 중심

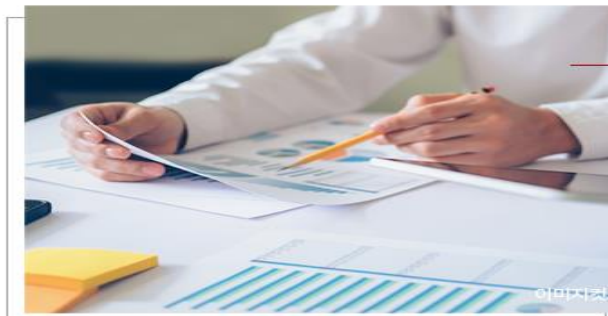
GM공장 및 산단, 한국전력,
지식산업센터(예정) 종사자를
배후로 하는 유일한 상권



SPECIAL VISION

기대되는 미래가치

사업지 바로 앞,
추가 수요 유입이 기대되는
지식산업센터 개발(계획)



학군, 편의시설, 공원 접근성이 양호한 직주근접의 입지


도보권 내 갈산초, 부평북초를 비롯한 학교 및 공원, 국가산단, 한국GM공장 등이 위치




지리적 특징 → 직주 근접

 **교육 환경**

- ✓ 반경 500m 이내 부평북초, 갈산초 위치
- ✓ 사업지 주변 학교 및 아파트 단지 주변 학원 시설 입점

 **입지 환경**

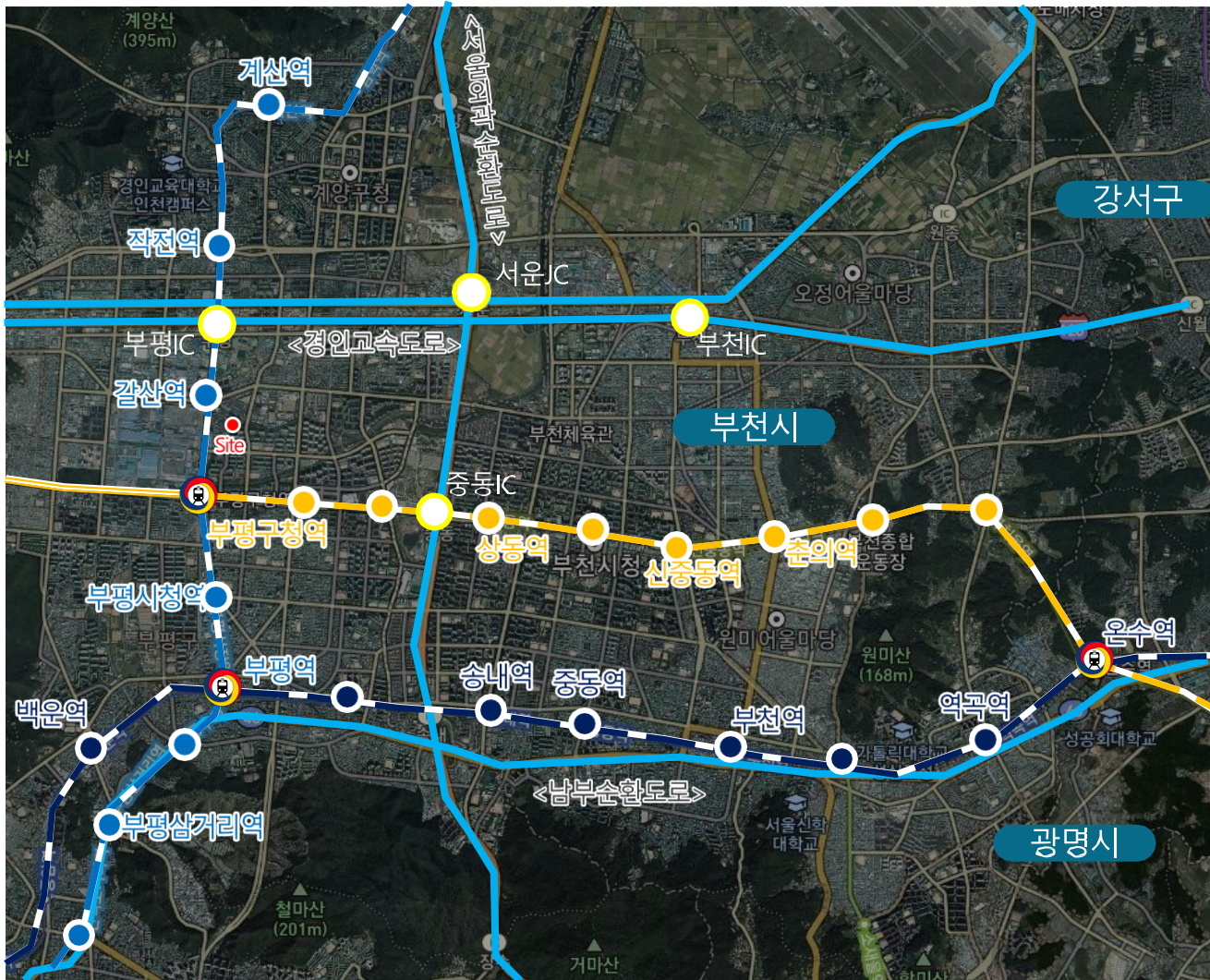
- ✓ 반경 500m 이내 제4차 국가산업단지 및 한국 GM 부평 공장 위치 → 직주 근접 희망 수요 有
- ✓ 갈산근린공원, 굴포천, 부천시민문화동산 등 인접

 **편의 시설**

- ✓ 삼산사거리를 중심으로 상업 시설 밀집
- ✓ 롯데백화점(삼산) 현대백화점(중동), 홈플러스(작전) 등 대형 상업 시설 인접 → 이용 용이

인천 및 서울 서남부권 지역으로 이동(출퇴근) 용이

지하철7호선,1호선,경인고속도로, 서울외곽순환도로, 남부순환도로 등 광역 교통망 우수



교통 및 도로여건 → 접근성 탁월

도로 환경

출발	도착	시 소요 시간
당 사업지	목동	25분
	가산	35분
	여의도	40분

지하철 환경



7호선 연장 계획



사업지 주변으로 다수의 재건축 및 지역 재개발 계획 有

산곡동 일대 재개발, 재건축 + 미군기지 공원화 + 굴포생태하천 복원 등 → 지역 인식 전환 및 가치 상승



산곡동, 청천동 일대 재개발 재건축 사업 현황

구분	지구명	세대수	진행상황
1	청천2구역	5,190	관리처분인가
2	청천1구역	1,194	분양신청
3	산곡4구역	809	분양신청
4	산곡6구역	2,725	사업시행인가
5	산곡정비사업	2,356	사업시행인가
6	산곡2-1구역	923	관리처분인가
7	산곡2-2구역	811	일반분양예정
8	새사미재건축	266	분양완료
9	재원재건축	210	추진위승인
10	산곡3구역	399	사업시행인가
11	한양아파트재건축	1,357	추진위승인
계		15,240	



구분	내용
규모	1.4km
위치	부평구청앞 ~ 부평1동주민센터
사업비	486억원
일정	2020년~2022년

미군기지 공원화 사업

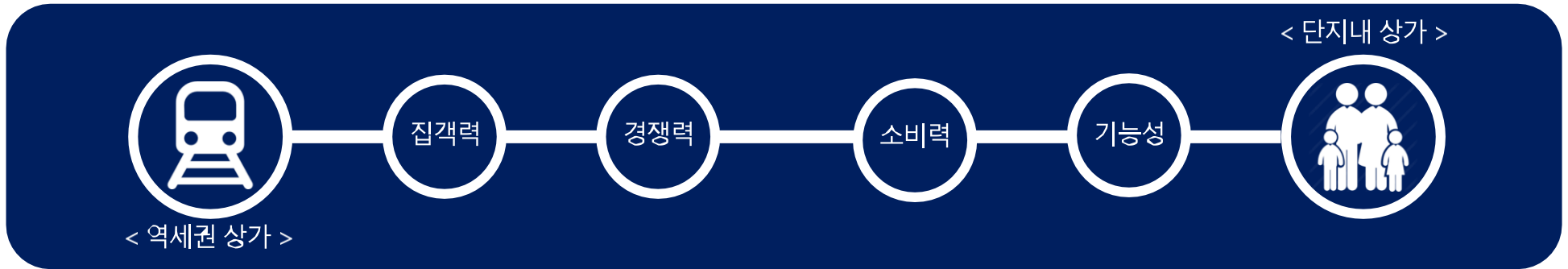
구분	내용
규모	총 44만㎡
위치	산곡동 산5-2일원
일정	2024년 완공 예정
내용	비화환부지 협의 (부지활용 방안 강구)

사업지 차량 접근성 및 도보 유동인구 접근성 양호

갈산역350m/주변 빌라,다세대 및 저밀도 주거 밀집지 후면부 접근성 우수 -> 지식산업센터 입주 시 미래 가치 증대



주요 수요층별 이동 특성 및 동선을 고려한 Story가 있는 상가



- 중심 입지 가치
- 수요 접근성 측면
- 복합 소비 업종

역세권 상가
외부수요

역세권 상가 중심적 입지 가치



단지내 상가
내부수요

단지내 상가 원스톱 라이프 실현



- 원스톱 라이프
- 주거 지원 측면
- 필수 업종 도입

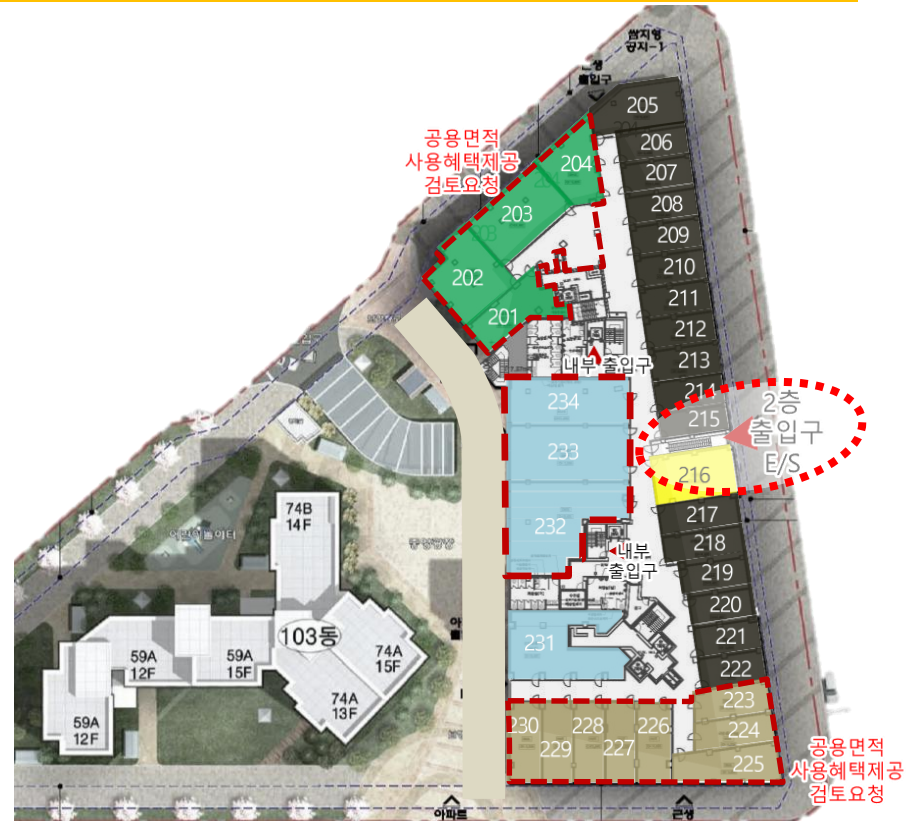
전면 스트리트형, 후면부 입주민을 위한 목적형 점포로 구성

입주민 및 주변유동인구 집객유입을 위한 편의시설 및 전시성 업종

1층 MD구성 및 점포 현황



2층 MD구성 및 점포 현황



계약면적 | 전용면적 |



1<->2 E/C 설치로 접근성 우수

SSM / 침구류

Coffee / Fast Food / pizza / Street Food / Chicken / 분식

CVS / Drug Store / ATM / 화장품 / 안경 / 건강용품

Bakery Cafe / Brunch Café / 무인빨래방 / F&B

계약면적 | 전용면적



- 키즈카페, 휘트니스, 펫카페, 병원
- 한정식, 샤브샤브, 대형고기집, 주점

- 의원, 한의원, 미용실, 요가, 필라테스
- 스포츠시설, 스크린골프, 어린이수영장



108호 ~ 127호 전면부



127호 ~ 132호 측면부



132호 ~ 133호 후면부



136호 ~ 139호 후면부



101호 ~ 106호 측면부

상권분석

인천광역시 부평구 갈산1동

트라이앵글171 (반경 500M)



1. 상권평가
2. 인구분석

◆ 상권평가

데이터명	데이터 출처	데이터 내용	업데이트 주기
직장인구	나이스지니데이터	지역별 직장인구 수및성별, 연령대별 비율통계	분기
유동인구	SKT	전국지역별유동량조사 정보	-
매출DB	카드사	지역별업종별추정매출및요일별/시간대별 매출현황. 성별/연령대별 이용고객현황	월
주요/집객시설	각급기관	공공, 금융, 의료, 교육, 유통, 문화, 숙박, 교통시설위치 및 명칭 정보	분기

◆ 인구분석

데이터명	데이터 출처	데이터 내용	업데이트 주기
주거인구	행정자치부인구통계및주거인구를활용한 추정치	행정구역별가구 수및인구수, 건물단위별가구수및인구수 (추정치)	분기
직장인구	나이스지니데이터	지역별업종별추정매출및요일별/시간대별 매출현황. 성별/연령대별 이용고객현황	분기
유동인구	SKT	전국지역별유동량조사 정보	-
주요/집객시설	각급기관	공공, 금융, 의료, 교육, 유통, 문화, 숙박, 교통시설위치 및명칭 정보	분기

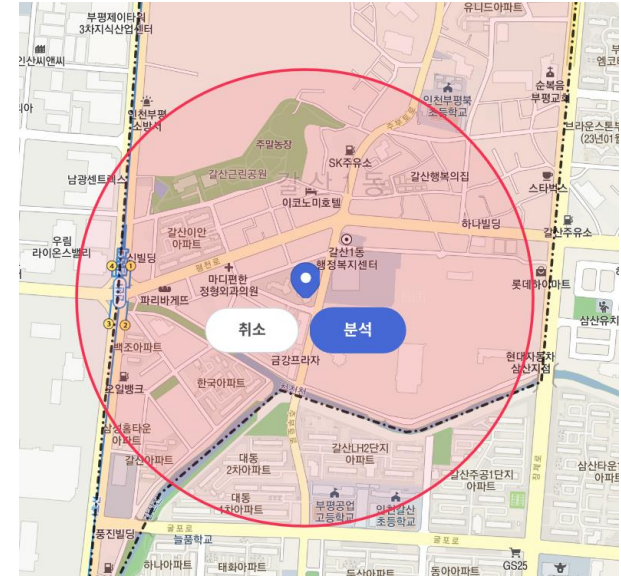
분석영역의 상권등급은 총5등급 중 **3 등급** 입니다.

48.7점



- 1등급에 가까울수록 상권이 활성화 되어있음을 의미
- 업종경기와 주변 집객시설, 교통, 여건을 고려한 결과

성장성	안정성	영업력	구매력	집객력
11.6점	10.0점	3.1점	13.5점	10.5점



반경 500m 상권분석



분석지역은 **구매력이 높고**, 상대적으로 **영업력이 낮은 것**으로 나타납니다.



직전 월 대비

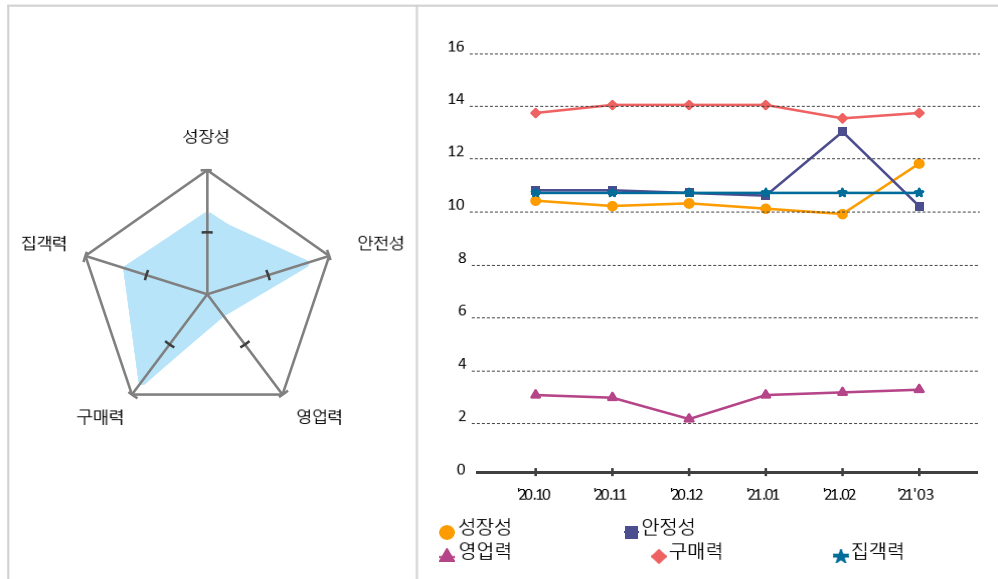
성장성 지수는 **19.6% 상승**

안정성 지수는 **21.9% 하락**

영업력 지수는 **3.3% 상승**

구매력 지수는 **1.5% 상승**

집객력 지수는 **0.0% 동일** 한 것으로 나타납니다.



상세평가지수는 **48.7 점** 입니다.

<p>매출증감률</p> <p>예상 성장률</p> <p>상권매출비중</p> <p>! 매출증감률의 비중이 상대적으로 높습니다.</p>	<p>성장성 (20점) 11.6점</p> <p>매출증감률 6.4점 (10점) ▣ 작년 동월대비전체매출규모증감률(5점) ▣ 작년 동월대비가계당매출규모증감률(5점)</p> <p>상권출비용 0.2점 (5점) ▣ 작년 동월대비전국대비선택지역매출비중증감률</p> <p>예상 성장률 5.0점 (5점) ▣ 반기별 매출증감 추이를 이용하여 향후 1년 간의 매출을 예측한 지표</p>
<p>변동성</p> <p>휴/폐업률</p> <p>운영연수</p> <p>! 운영연수의 비중이 상대적으로 높습니다.</p>	<p>안전성 (20점) 10점</p> <p>변동성 0.1점 (10점) ▣ 최근월포함12개월월별점포수 변동률 평균(5점) ▣ 최근월포함12개월월별매출변동률평균(5점)</p> <p>운영연수 5.0점 (5점) ▣ 해당지역점포평균운영연수</p> <p>휴/폐업률 4.9점 (5점) ▣ 최근1년간휴/폐업점포비율</p>
<p>공급대비 수요</p> <p>기간별매출편차</p> <p>점포별매출편차</p> <p>! 점포별매출편차의 비중이 상대적으로 높습니다.</p>	<p>영업력 (20점) 3.1점</p> <p>공급대비수요 0.0점 (10점) ▣ 수요(해당지역매출/광역시도매출)(5점) ▣ 공급(해당지역업소수/광역시도업소수)(5점)</p> <p>점포별출편차 3.1점 (5점) ▣ 개별점포별매출편차</p> <p>기간별차 0.0점 (5점) ▣ 월별매출편차(2점) 매출편차 ▣ 요일별매출편차(1.5점) ▣ 시간대별매출편차(1.5점)</p>

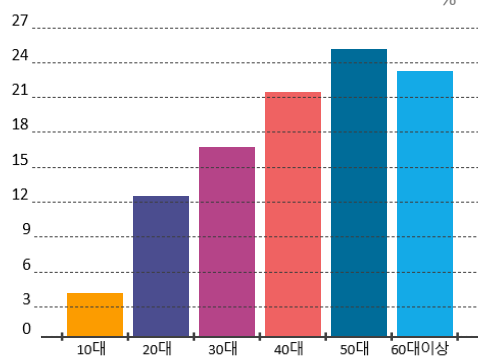
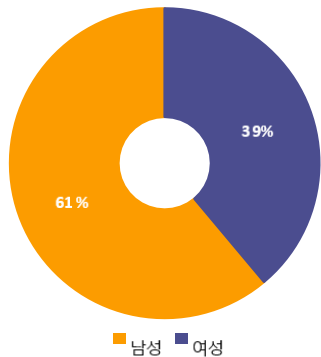
<p>상권매출규모</p> <p>소비수준</p> <p>건당결제금액</p> <p>! 상권매출규모의 비중이 상대적으로 높습니다.</p>	<p>구매력 (20점) 13.5점</p> <p>상권매출규모 6.3점 (7.5점) ▣ 선택지역면적당매출액</p> <p>건당결제금액 2.2점 (7.5점) ▣ 선택지역의평균건당결제금액</p> <p>소비수준 5.0점 (5점) ▣ 주거인구, 직장인구월평균소비규모</p>
<p>유동인구</p> <p>배후주거인구</p> <p>배후직장인구</p> <p>! 유동인구의 비중이 상대적으로 높습니다.</p>	<p>집객력 (20점) 10.5점</p> <p>유동인구 8.9점 (10점) ▣ 선택지역내 면적당 유동인구 수</p> <p>배후주거인구 1.6점 (5점) ▣ 선택지역내 면적당 주거인구 수</p> <p>배후직장인구 0.0점 (5점) ▣ 선택지역내 면적당 직장인구 수</p>

◆ 상권 분석 결과

- 성장성, 안전성, 구매력, 집객력 부분에서 좋은 평가를 받는 상권이지만 이를 받쳐줄 점포 및 프랜차이즈가 절대적으로 부족하고, 주변 식당을 돌아보면 오래된 식당들이 대부분이고 그마저도 마땅히 갈 곳이 없어 대부분의 식당들이 만석입니다.
- 유동인구는 많으나 상대적으로 부족한 주거 및 직장 인구는 준공을 앞둔 지월(6월/151세대) + U1지산(12월/예상상주인원 약 8,000명과 기숙사형 오피텔 444호실) 로 전망이 좋습니다.

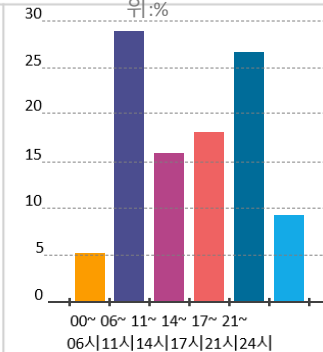
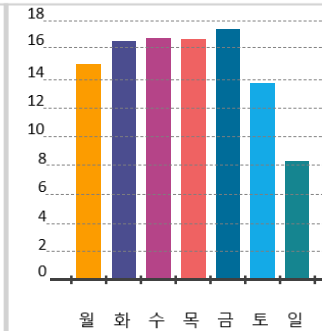
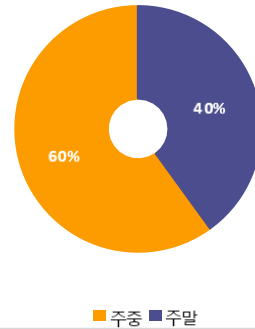
> 성별/연령별 일평균 유동 인구

단위: %



> 주중/주말,요일별,시간대별 일평균 유동 인구

2021년 03월 기준, 단위: %



■ 주중/주말, 요일별 일평균 유동 인구

지역	구분	주중/주말		요일별						
		주중	주말	월	화	수	목	금	토	일
분석영역	명	50170	33388	45766	50363	50983	50734	53008	41752	25024
	비율	600%	400%	144%	159%	161%	160%	167%	131%	79%

■ 시간대별 일평균 유동 인구

지역	구분	00~06시	06~11시	11~14시	14~17시	17~21시	21~24시
분석영역	명	2330	12947	7096	8121	11904	4137
	비율	50%	278%	152%	175%	256%	89%

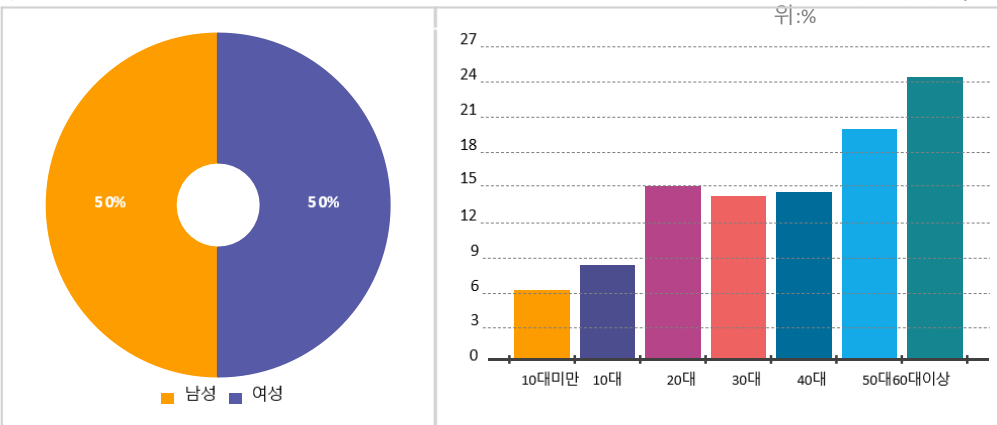
단위:명, %

지역	구분	일일	성별		연령별					
			남성	여성	10대	20대	30대	40대	50대	60대 이상
분석영역	명	46,536	28,423	18,113	1,715	5,572	7,533	9,705	11,449	10,563
	비율		61.1%	38.9%	3.7%	12.0%	16.2%	20.9%	24.6%	22.7%

- 유동인구는 일일평균 46,536 명이며, 남성의 비율이 61.1% ,50대가 24.6% 로 가장 높습니다.
- 시간대 별로는 06-11 시간대에 27.8% 로 가장 많았으며 00-06 시간대에 5.0% 로 가장 적은 유동인구가 나타납니다.
- 요일별은 금요일에 16.7% 로 유동인구가 가장 많았으며, 일요일에 7.9% 로 가장 적게 나타납니다.

주거인구

> 성별/연령별 주거인구

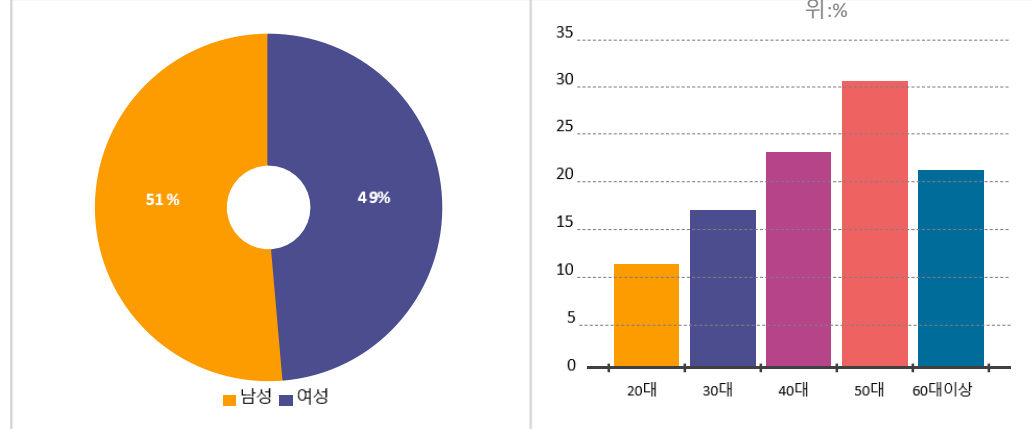


지역	구분	전체	성별		연령별						
			남성	여성	10대미만	10대	20대	30대	40대	50대	60대이상
분석지역	명	17142	8568	8575	1012	1368	2510	2378	2,427	3349	4101
	비율	1000%	500%	500%	59%	80%	146%	139%	14.2%	195%	239%

- 주거인구는 총 17,142명이며, 여성의 비율이 50%, 60대가 23.9%로 가장 높습니다.

직장인구

> 성별/연령별 직장인구



구분	전체	성별		연령별				
		남성	여성	20대	30대	40대	50대	60대이상
수	3755	1931	1824	404	616	843	1119	771
비율	1000%	514%	486%	108%	164%	225%	298%	205%

- 직장인구는 총 3,755명이며, 남성의 비율이 51.4%로 상대적으로 더 높고 50대가 29.8%로 가장 높습니다.

주거형태

단위: 가구/세대

구분	가구수	주거형태	
		아파트	이외
수	6849	3543	3306
비율	100%	517%	483%

상가 3면이 도로에 노출 되어 있는
스트리트형 상가로
노출성과 접근성이
매우 뛰어남

바로 길 건너에 12월 준공을 앞둔
부평테크노밸리 U1과 롯데시네마 7관 개관
상주인구 증가와 집객효과 기대
특별한 중심상권이 없는 갈산지역에
메인 상권으로 발전 가능성 매우 높음

인근지역 거주민 대상 및 해당 지역 시장
조사 결과 한식, 양식 등 프랜차이즈
음식점이 절대적으로 부족하여
입점시 높은 매출 기대

부평 평균 면적당 인구 20,610명
갈산동 면적당 인구 22,610명으로
인구밀집도가 높음
+ 테크로밸리 예상 상주인원 약 8,000명
+ 롯데시네마로 인한 주말 집객 기대

상가 임대 가격 (업종에 따라 변동 있을 수 있음)

호실	전용(평)	공급가액	부가세	공급금액(VAT포함)	예상보증금	예상임대가
101	15.58	854,000,000	42,836,600	896,836,600	85,000,000	2,880,000
102	18.59	750,000,000	37,620,000	787,620,000	75,000,000	2,530,000
103	17.50	727,000,000	36,466,300	763,466,300	72,000,000	2,450,000
104	16.76	696,000,000	34,911,400	730,911,400	69,000,000	2,350,000
105	15.25	879,000,000	44,090,600	923,090,600	87,000,000	2,970,000
106	23.53	1,384,000,000	69,421,400	1,453,421,400	138,000,000	4,670,000
107	12.42	401,000,000	20,114,200	421,114,200	40,000,000	1,350,000
108	19.31	1,425,000,000	71,478,000	1,496,478,000	142,000,000	4,810,000
109	13.59	909,000,000	45,595,400	954,595,400	90,000,000	3,070,000
110	13.59	831,000,000	41,683,000	872,683,000	83,000,000	2,800,000
111	13.59	792,000,000	39,726,700	831,726,700	79,000,000	2,670,000
112	13.59	792,000,000	39,726,700	831,726,700	79,000,000	2,670,000
113	13.59	792,000,000	39,726,700	831,726,700	79,000,000	2,670,000
114	13.59	792,000,000	39,726,700	831,726,700	79,000,000	2,670,000
115	13.59	831,000,000	41,683,000	872,683,000	83,000,000	2,800,000
116	13.59	909,000,000	45,595,400	954,595,400	90,000,000	3,070,000
117	14.20	1,073,000,000	53,821,700	1,126,821,700	107,000,000	3,620,000
118	25.52	1,928,000,000	96,708,500	2,024,708,500	192,000,000	6,510,000
119	15.02	1,005,000,000	50,410,800	1,055,410,800	100,000,000	3,390,000
120	15.47	946,000,000	47,451,400	993,451,400	94,000,000	3,190,000
121	12.49	727,000,000	36,466,300	763,466,300	72,000,000	2,450,000
122	12.22	712,000,000	35,713,900	747,713,900	71,000,000	2,400,000
123	12.77	744,000,000	37,319,000	781,319,000	74,000,000	2,510,000
124	12.77	744,000,000	37,319,000	781,319,000	74,000,000	2,510,000
125	14.20	868,000,000	43,538,900	911,538,900	86,000,000	2,930,000
126	14.99	977,000,000	49,006,300	1,026,006,300	97,000,000	3,300,000
127	18.38	1,410,000,000	70,725,600	1,480,725,600	141,000,000	4,750,000
128	17.74	1,095,000,000	54,925,200	1,149,925,200	109,000,000	3,690,000
129	16.06	954,000,000	47,852,600	1,001,852,600	95,000,000	3,220,000
130	16.06	954,000,000	47,852,600	1,001,852,600	95,000,000	3,220,000
131	16.06	954,000,000	47,852,600	1,001,852,600	95,000,000	3,220,000
132	16.78	1,035,000,000	51,915,600	1,086,915,600	103,000,000	3,490,000
133	10.96	411,000,000	20,615,800	431,615,800	41,000,000	1,380,000
134	9.90	343,000,000	17,204,900	360,204,900	34,000,000	1,150,000
135	10.36	311,000,000	15,599,800	326,599,800	31,000,000	1,050,000
136	24.48	819,000,000	41,081,000	860,081,000	81,000,000	2,760,000
137	29.92	1,001,000,000	50,210,200	1,051,210,200	100,000,000	3,370,000
138	26.60	890,000,000	44,642,400	934,642,400	89,000,000	3,000,000
139	28.27	946,000,000	47,451,400	993,451,400	94,000,000	3,190,000
140	13.55	508,000,000	25,481,300	533,481,300	50,000,000	1,710,000
합계	652.49	35,119,000,000	1,761,568,900	36,880,568,900	3,495,000,000	118,440,000

호실	전용(평)	공급가액	부가세	공급금액(VAT포함)	예상보증금	예상임대가
201	23.27	247,000,000	12,389,500	259,389,500	24,000,000	1,020,000
202	30.05	606,000,000	30,397,000	636,397,000	60,000,000	2,500,000
203	32.67	624,000,000	31,299,800	655,299,800	62,000,000	2,570,000
204	20.82	481,000,000	24,127,000	505,127,000	48,000,000	1,980,000
205	24.32	839,000,000	42,084,200	881,084,200	83,000,000	3,460,000
206	12.99	396,000,000	19,863,400	415,863,400	39,000,000	1,630,000
207	13.59	389,000,000	19,512,200	408,512,200	38,000,000	1,600,000
208	13.59	389,000,000	19,512,200	408,512,200	38,000,000	1,600,000
209	13.59	389,000,000	19,512,200	408,512,200	38,000,000	1,600,000
210	13.59	389,000,000	19,512,200	408,512,200	38,000,000	1,600,000
211	13.59	389,000,000	19,512,200	408,512,200	38,000,000	1,600,000
212	13.59	389,000,000	19,512,200	408,512,200	38,000,000	1,600,000
213	13.59	425,000,000	21,318,000	446,318,000	42,000,000	1,750,000
214	13.59	433,000,000	21,719,300	454,719,300	43,000,000	1,780,000
215	10.87	404,000,000	20,264,600	424,264,600	40,000,000	1,660,000
216	25.52	948,000,000	47,551,700	995,551,700	94,000,000	3,910,000
217	15.36	489,000,000	24,528,200	513,528,200	48,000,000	2,020,000
218	15.13	474,000,000	23,775,800	497,775,800	47,000,000	1,950,000
219	12.76	366,000,000	18,358,600	384,358,600	36,000,000	1,510,000
220	11.96	342,997,000	17,207,900	360,204,900	34,000,000	1,410,000
221	12.77	366,000,000	18,358,600	384,358,600	36,000,000	1,510,000
222	12.77	366,000,000	18,358,600	384,358,600	36,000,000	1,510,000
223	14.67	420,000,000	21,067,200	441,067,200	42,000,000	1,730,000
224	14.83	445,591,200	41,683,000	487,274,200	44,000,000	1,840,000
225	23.37	848,154,800	42,528,200	890,683,000	84,000,000	3,500,000
226	17.74	491,307,300	24,563,300	515,870,600	49,000,000	2,020,000
227	16.06	443,000,000	22,220,900	465,220,900	44,000,000	1,820,000
228	16.06	443,000,000	22,220,900	465,220,900	44,000,000	1,820,000
229	16.06	443,000,000	22,220,900	465,220,900	44,000,000	1,820,000
230	16.78	463,000,000	23,224,100	486,224,100	46,000,000	1,910,000
231	43.50	554,000,000	27,788,600	581,788,600	55,000,000	2,280,000
232	54.39	693,000,000	34,760,900	727,760,900	69,000,000	2,860,000
233	42.24	808,000,000	40,529,300	848,529,300	80,000,000	3,330,000
234	40.78	649,000,000	32,553,800	681,553,800	64,000,000	2,680,000
합계	686.48	16,842,050,300	843,694,100	17,685,744,400	1,665,000,000	69,380,000