

BUILDWEEKS PROPERTY PROPOSAL

[서울특별시 강동구 길동 417 소산타워 임대 제안서]

빌드웍스파트너스(주) / 빌드웍스부동산 공인중개사사무소
서울시 서대문구 연희맛로32 도유빌딩 5층 / Tel 010.7374.0740 / Fax 02.324.0748

담당자 송민정 부장 / 010.4355.3989 / mjsong@buildweeks.com

©2023 BUILDWEEKS

The contents of this proposal are intended for the individuals to whom it is presented or delivered and their company associates.

Any dissemination or replication, without the express authorization of BUILDWEEKS, is strictly prohibited.

빌드웍스 파트너스(주)의 문서로 무단전제 및 배포를 금합니다.

“부동산 종합 자산관리 One-stop Service”

빌드웍스부동산 공인중개사무소는
자산관리부/임대사업부/매매사업부/빌딩개발PD팀/세무팀/법무팀으로 세분화되어
부동산에 관한 처음과 끝을 고객님과 함께 하겠습니다.

빌드웍스파트너스는 자회사 더클로버 브랜드에서
모듈러하우스 제작 및 공간에 맞는 콘텐츠를 개발합니다.
일상적인 공간을 새로운 방식으로 재해석하여 다른 시선으로 마주할 수 있도록
다양성을 존중하고 활기를 유지하는 공간을 창조합니다.

회사명	빌드웍스파트너스 / 빌드웍스부동산 공인중개사무소
대표이사	김동우 / 권주현
사업자/부동산등록번호	780-87-01732 / 제 11410-2020-00108호
소재지	서울시 마포구 연희대로32 도유빌딩 5층
연락처	010.7374.0740
설립일	2020.06.19
사업분야	부동산 중개업 / 공간기획 및 컨설팅, 제작 / 관리
주요사업	부동산 임대, 매매 중개업 / 부동산 종합 자산관리 공간기획/공간컨설팅 및 위탁관리 모듈러하우스 제작

제안개요

• 입점 제안개요

본 제안서는 빌드웍스 부동산이 전속 관리하는 소산타워 신축건물 1층과 2층을 입점 제안 드리는 목적으로 작성 되었습니다.

구분	내용
건물의 명칭	소산타워
임대 방식	보증금 + 월세 + 관리비
입지 및 장점	소산타워는 길동사거리 대로변 코너에 위치하여 교통 편의성과 주변 시설의 다양성을 갖추고 있음.
입점 제안 내용	1층과 2층 공간은 다목적으로 활용 가능한 넓은 공간을 제공. 2층 외부계단 및 1층과 2층을 연결하는 내부계단 시공 협의가능. 본 건물은 메디컬 빌딩 및 오피스텔 구성 예정으로 본 건물 입점 시 다양한 수요층 확보로 매출 증대 예상.
차별화	해당 지역 내 유사한 상업 공간에 대한 경쟁 상황을 고려, 입점 업체에게 유연한 임대조건과 맞춤형 지원을 제공하여 경쟁우위 확보.
시간적 범위	2023년 10월 완공예정으로 완공 전 계약 및 렌트프리 가능.

General Information



건물정보

연면적	1,878.42㎡ (568.22평)
건축면적	243.59㎡ (73.68평)
건물규모	지하1층 / 지상10층
건물구조	철근콘크리트
주차방식 / 대수	31대(기계식30대, 장애인1대)
준공연도	2023년 10월 예정
승강기	1대

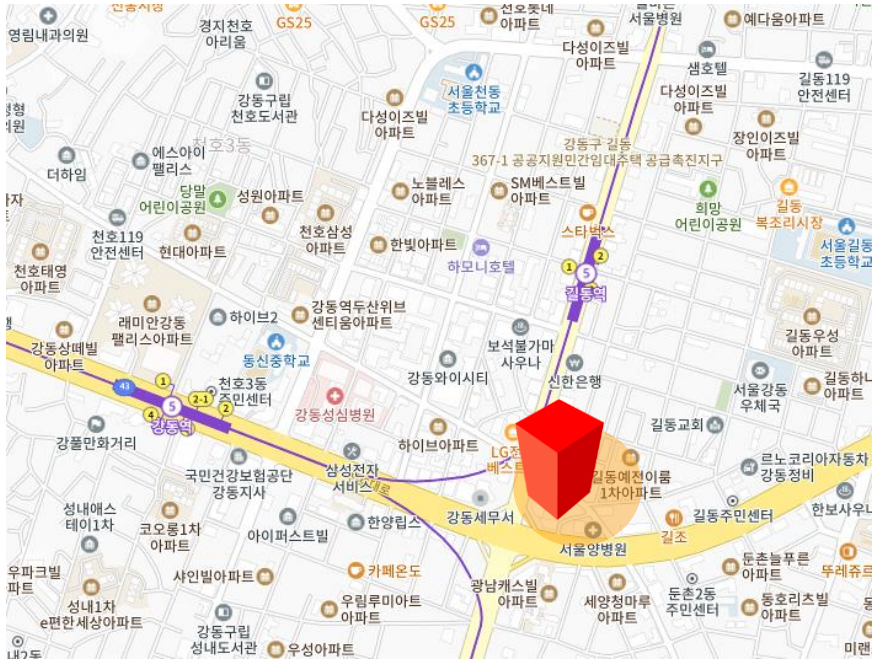
토지정보

물건주소	서울시 강동구 길동 417외 1필지
대지면적	439.20㎡ (132.858평)
용도지역	준주거지역
지구/구역	지구단위계획구역 (천호지구)
도로너비	29m / 10m
주변 전철역	5호선 길동역 / 강동역



위치도 / 지적도

위치도



지적도



<p>환경요소</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 길동사거리 코너 대로변 위치/근처 전철역과 사무실,주택가,음식점,병원 등 인접한 위치로 기본적인 유동인구 확보 • 상주 인구 30대~50대 비율이 많으며 직장인구 비율도 높은편임. • 인근 병원 공급이 많은 라인이며 본 건물도 메디컬 빌딩과 오피스텔로 구성 예정으로 수요 증가 예상
<p>지하철역과의 거리</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 5호선 강동역 (674m) 도보 12분 • 5호선 길동역 (346m) 도보 6분
<p>도로접면</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 서측,북측 도로 접함

인구분석

해당지역 유동인구는 총 439,136명이며 요일별로는 **금요일이 15.2%**로 가장 많고 **일요일이 12.6%**로 가장 적게 나타남.

시간대별 유동인구 비율은 **06-11시 비율이 25.3%**로 가장 높게 나타났고, **17-21시가 23.8%**로 비슷한 비율을 보임.

이를 통해 오전시간과 5시 이후 저녁 시간대가 높은 유동인구를 나타내고 있다고 분석.

● 월별 일평균 유동인구

구분	22.11	22.12	23.01	23.02	23.03	23.04	23.05	23.06
인구	371,430	350,707	366,164	356,870	426,394	398,318	450,317	439,136
증감률	+18.5	-5.6	+4.4	-2.5	+19.5	-6.6	+13.1	-2.5

단위 : 명, % / 길동사거리 1km 반경 기준

● 주중/주말/요일별 일평균 유동인구

구분	주중/주말		요일별						
	주중	주말	월	화	수	목	금	토	일
인구	448,676	411,239	442,975	437,955	451,808	445,972	464,674	435,350	387,131
비율	52.2	47.8	14.4	14.3	14.7	14.5	15.2	14.2	12.6

단위 : 명, % / 길동사거리 1km 반경 기준

인구분석

● 시간대별 일평균 유동인구

구분	00~6시	06~11시	11~14시	14~17시	17~21시	21~24시
인구	35,846	111,208	67,916	73,607	104,662	45,895
비율	8.2	25.3	15.5	16.8	23.8	10.5

단위 : 명, % / 길동사거리 1km 반경 기준

● 성별/연령대별 일평균 유동인구

구분	일일	성별		연령대별				
		남성	여성	10대	20대	30대	40대	50대
인구	439,136	257,531	181,605	19,673	42,250	66,658	90,278	92,678
비율		58.6	41.4	4.0	10.0	15.0	21.0	21.0

단위 : 명, % / 길동사거리 1km 반경 기준

주거인구/직장인구 분석

주거인구는 길동사거리 기준 총 903명, 직장인구 3,431명이며 주거인구 여성 비율 51.3%, 직장인구 비율 61.4%로 여성과 직장인구 비율이 높은편임.

해당 지역 인근 직장인구 비율이 높은편으로, 이는 잠재적 구매력을 평가할 수 있는 지표로 주중에 안정적인 매출을 기대할 수 있음.

또한, 작년 하반기 대비 소비추이가 오름세를 보이고 있어서, 이에 따른 직장인구와 성별을 고려한 전략적 타겟 마케팅을 통해 매출 증대 기대.

● 주거인구 추이

구분	전체	성별	
		남성	여성
인구	903	440	463
비율	100.0	48.7	51.3

단위 : 명

● 직장인구 추이

구분	전체	성별	
		남성	여성
인구	3,431	1,326	2,105
비율	100.0	38.7	61.4

단위 : 명

● 길동사거리 1km반경 주거인구 추이

22년 상반기	22년 하반기	23년 상반기
117,136	115,722	114,962

단위 : 명

● 길동사거리 1km반경 직장인구 추이

22년 상반기	22년 하반기	23년 상반기
63,374	63,693	63,955

단위 : 명

● 주거인구 소비 추이

22년 하반기	23년 상반기
144~168	149~173

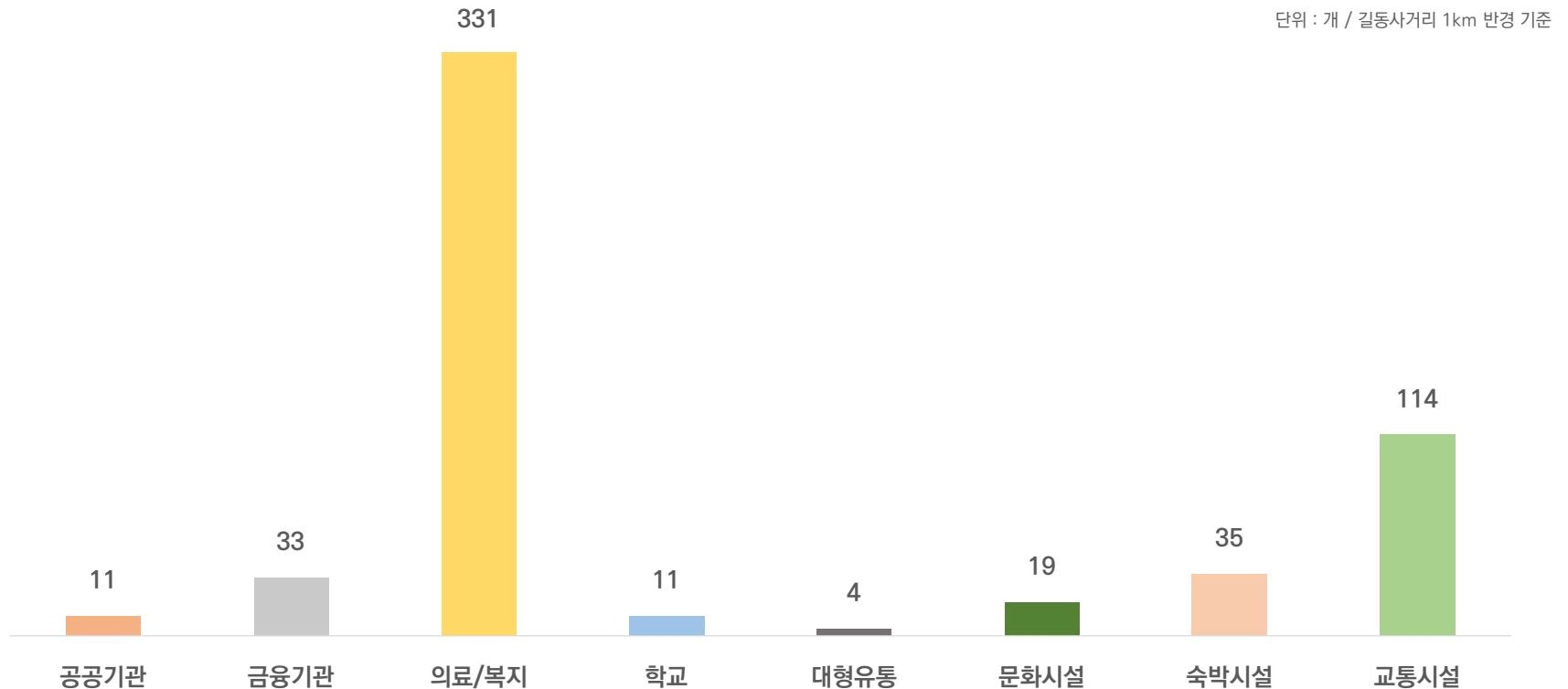
단위 : 만원 / 길동사거리 1km 반경 기준

● 직장인구 소비 추이

22년 하반기	23년 상반기
186~216	192~224

단위 : 만원 / 길동사거리 1km 반경 기준

해당 지역은 의료 및 복지 시설이 풍부하며, 이로 인해 다양한 음식점과 판매점들이 준비하여 유동인구가 꾸준하게 모이는 지역임. 또한 강동역, 길동역, 둔촌동역과 같이 3개의 지하철역과 111개의 버스정류장이 위치한 곳으로 유동인구가 자주 모이는 위치이며 버스정류장과 횡단보도가 인접한 교차로 및 대로변 코너에 위치한 해당 건물은 뛰어난 노출성을 가지고 있음.



층별 임대가 / 면적 및 건물 구성

층별 임대가 / 면적

층	호	면적	용도	보증금	임대료	관리비[만원]	참고
1	전체	133.04㎡(40.24평)	1종 근린생활시설	1억2,000만	860만(평당21만4,000원)	60만(평당1만5천원)	2층 별도 외부계단 1,2층 함께 사용 시 내부계단 시공 협의
2	전체	143.48㎡(43.4평)	1종 근린생활시설	1억	800만(평당18만5,000원)	65만(평당1만5천원)	
합계		276.52㎡(83.64평)		2억2,000만	1,660만	125만	

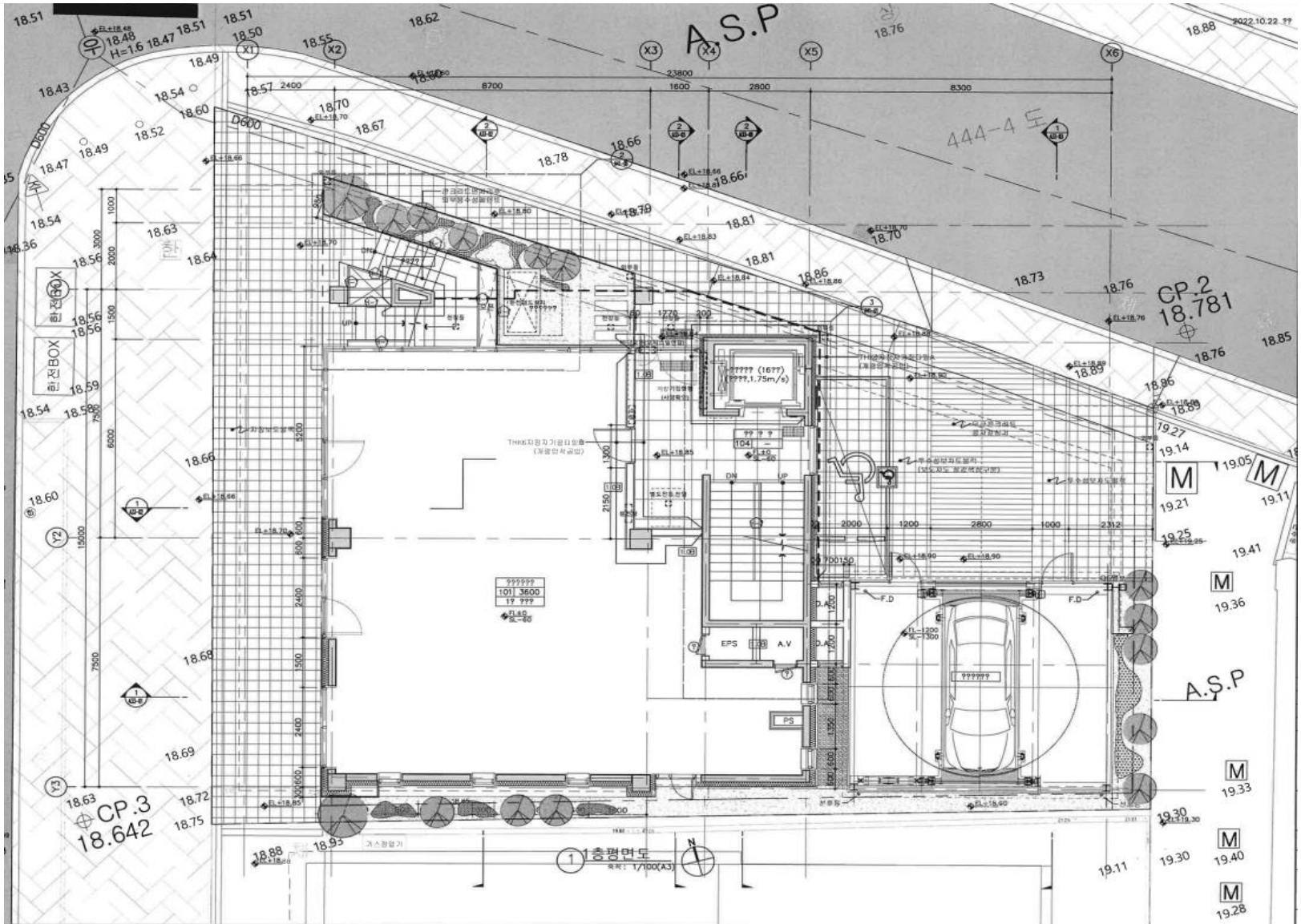
건물 구성 안내

층	호	면적	용도
-1	전체	189.77㎡(57.4평)	1종 근린생활시설 / 일반 상가 입점 예정(판매점/사무실/뷰티샵 등 업종)
3층	전체	152.63㎡(46.17평)	1종 근린생활시설 / 병의원 입점 예정
4층	전체	152.63㎡(46.17평)	1종 근린생활시설 / 병의원 입점 예정
5층	전체	142.55㎡(43.12평)	1종 근린생활시설 / 병의원 입점 예정
6층~10층	-	-	오피스텔 / 주거 및 상업용 오피스텔
옥상	-	-	옥상정원
외부	-	-	주차타워 (주차 관리업체에서 관리 예정)

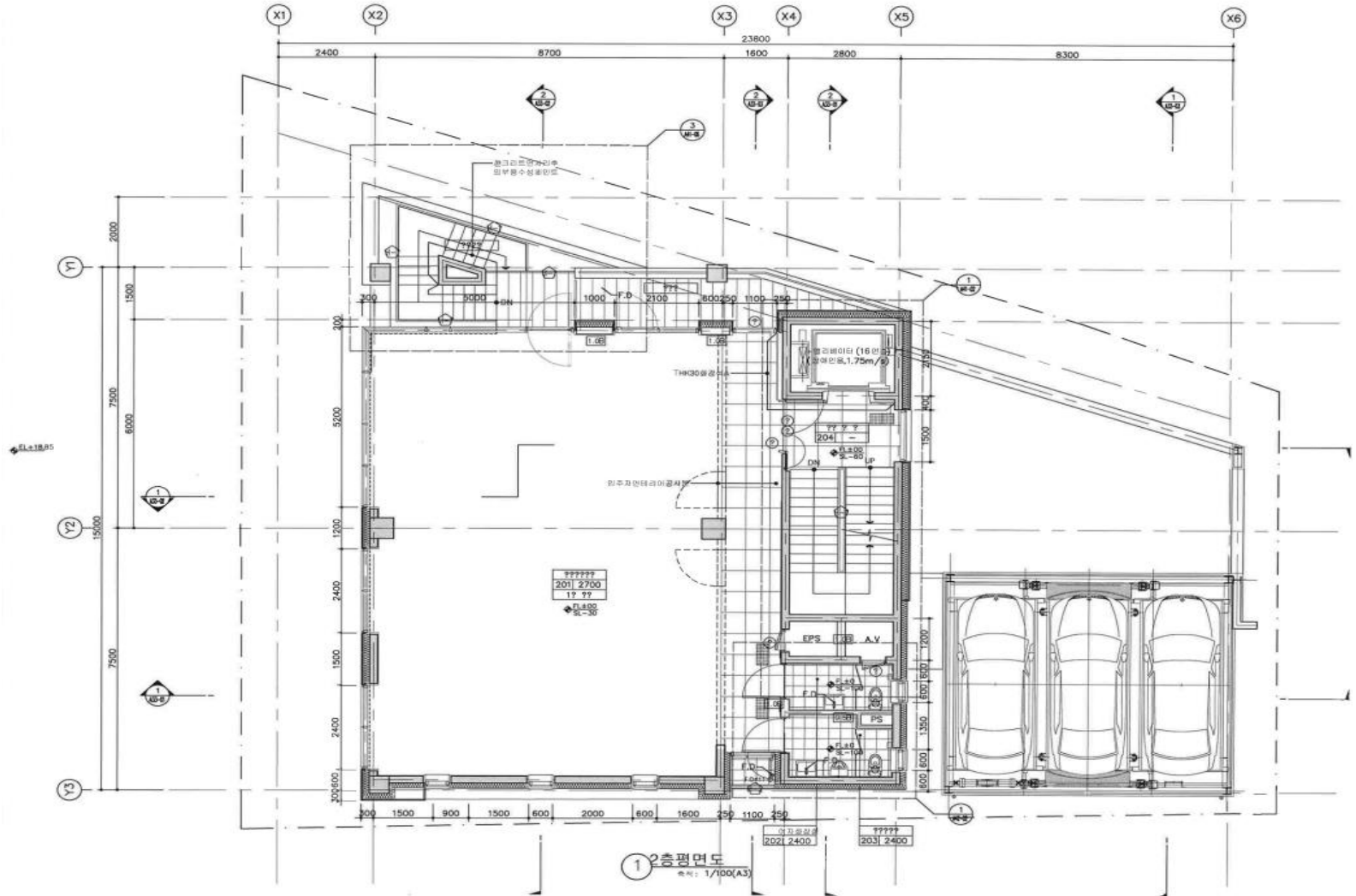


층별 면적 및 평면도

1층



2층



1 2층평면도
축척: 1/100(A3)

THANK YOU !

BUILDWEEKSREALTY

빌드웍스 부동산은 소산타워 입점에 대한 긍정적인 협력을 기대하며,
이 제안서를 통해 귀사와 함께 성공적인 협력을 이루기를 희망합니다.
감사합니다.

빌드웍스파트너스(주) / 빌드웍스부동산 공인중개사사무소

서울시 서대문구 연희맛로32 도유빌딩 5층
Tel 010.7374.0740 / Fax 02.324.0748

담당자 송민정 부장 / 010.4355.3989 / mjsong@buildweeks.com