

< 재미로 인근 부동산 임대 시세에 대한 의견 >

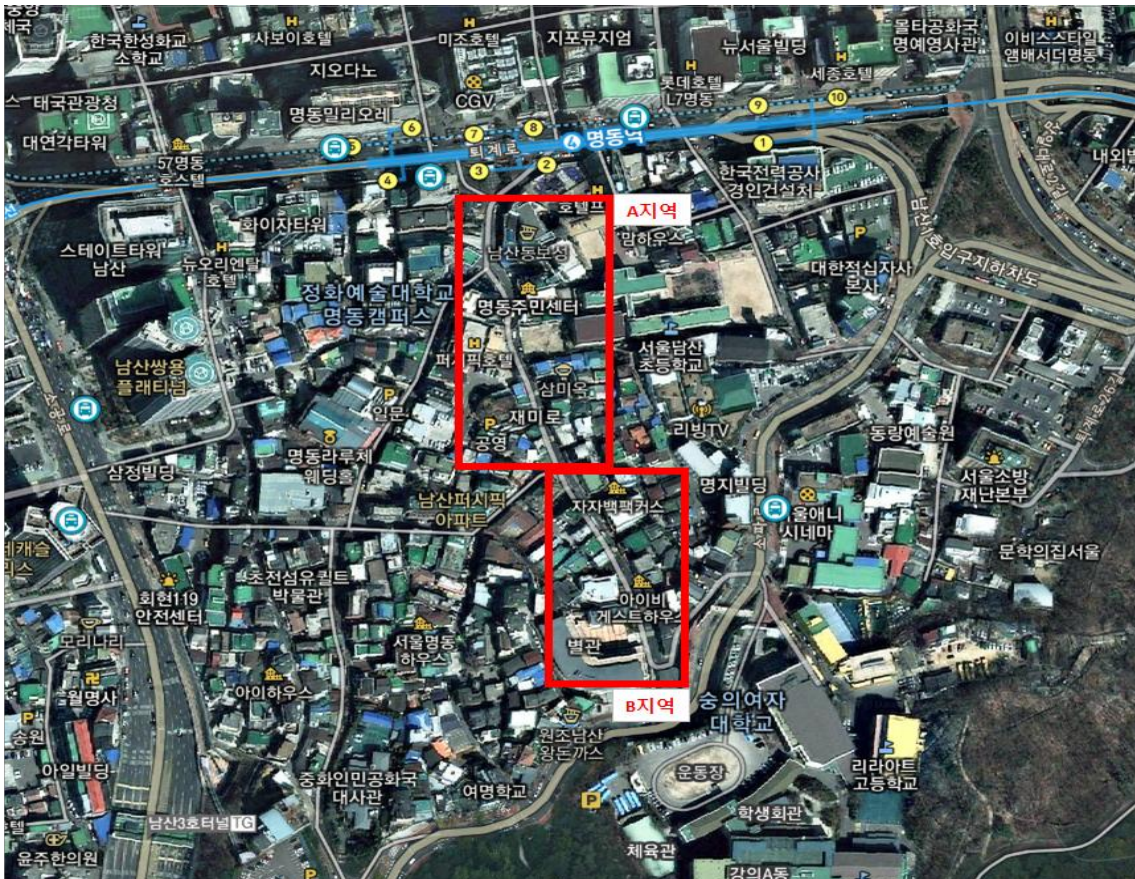
1. 개요

본 의견은 서울산업진흥원의 요청에 따라 재미로 인근 적정 임대시세 추정 및 임대사례에 대한 정보를 제공하는 데 그 목적이 있으며, 부동산의 개별성으로 인하여 특정 부동산의 임대정보를 제공하기에는 다소 한계가 있는 점 알려드립니다.

방매사례의 조사시점은 2017.07.20.~2017.07.22.일이며, 방매사례의 경우 임차인과 임대인간의 개별 협상력에 의하여 최종조건이 결정되는 바, 최종적인 임대차계약 체결 사항과는 다소 차이가 발생할 수 있다는 점 양지바랍니다.

2. 재미로 인근 지역도

“재미로”는 명동역 3번출구에서부터 퍼시픽호텔을 지나 남산공영주차장 인근지역까지 연결되는 평지 지역(A지역)과 남산공영주차장 인근지역부터 서울애미메이션센터까지 연결되는 경사지 지역(B지역)으로 나누어 볼 수 있습니다. A지역의 경우 노선을 따라 화장품매장, 편의점, 커피숍, 음식점 및 주점 등이 입점하고 있으며, B지역은 음식점 및 커피숍, 소매점포 및 사무실(재미랑 등) 등이 입점하고 있습니다.



※ 지도출처: 다음지도

3. 1층 임대(실질 월임대료) 시세 추정

하기의 1층 임대 시세 추정은 조사된 임대사례 정보 및 인근 토지시세 수준 등을 종합적으로 참작하여 추정한 결과이며, 실제 시장의 호가 수준과는 다소 차이가 발생할 수 있는 점 양지 바랍니다.

| 구분 | 실질 월임대료 단가(원/3.3㎡) | 비고 |
|----|--------------------|-----------------|
| S급 | 300,000 ~ 330,000 | A지역 초입부분(화장품매장) |
| A급 | 180,000 ~ 230,000 | A지역(평지) (상가) |
| B급 | 120,000 ~ 160,000 | B지역(경사지) (상가) |

※ 실질 월임대료단가(원/3.3㎡) = (보증금 × 전환율 ÷ 12개월 + 월임대료) ÷ 전용면적(3.3㎡)

4. 2~3층 임대(실질 월임대료) 시세 추정

하기의 2~3층 임대 시세 추정은 조사된 임대사례 정보 및 인근 토지시세 수준 등을 종합적으로 참작하여 추정한 결과이며, 실제 시장의 호가 수준과는 다소 차이가 발생할 수 있는 점 양지 바랍니다.

| 구분 | 실질 월임대료 단가(원/3.3㎡) | 비고 |
|----|--------------------|----------------|
| A급 | 110,000 ~ 130,000 | A~B지역 상가(도로변) |
| B급 | 90,000 ~ 100,000 | A~B지역 사무실(도로변) |
| C급 | 60,000 ~ 80,000 | A~B지역 사무실(후면) |

5. 임대사례

하기의 임대사례 중 방매사례는 최근 인근 시장에서 탐문조사된 결과이며, 실제 계약은 임대 계약기간 및 관리비 등 실비정산 방법, 임대인과 임차인간의 협상력 등에 의하여 차이가 발생할 수 있습니다. 또한, 하기의 임대사례 중 내부자료에 근거한 임대사례는 2015~2017년 사이 비교적 최근 감정평가 시 조사된 자료이나, 기준시점 현재 임대시세 추이를 반영하는데 다소 한계가 있을 수 있는 점 양지 바랍니다.

| 구분 | 소재지 | 층 | 전용면적 (3.3㎡) | 보증금(원) | 월임대료(원) | 출처 |
|----|-----------------|-------------|----------------|-------------|------------|------|
| 1 | 남산동1가 5-2 | 2 | 66 | 30,000,000 | 4,356,000 | 방매사례 |
| 2 | 남산동2가 27-2 | 3 | 45 | 40,000,000 | 4,700,000 | 방매사례 |
| 3 | 남산동1가 12-2 | 2 | 27 | 30,000,000 | 2,500,000 | 방매사례 |
| 4 | 남산동2가 41-2 | 2 | 35 | 25,000,000 | 2,500,000 | 방매사례 |
| 5 | 남산동3가 34-5 | 1층 | 140 | 60,000,000 | 8,400,000 | 방매사례 |
| 6 | 남산동2가 32-13외 | 지층~ 지상5층 | 273 | 200,000,000 | 32,000,000 | 내부자료 |
| 7 | 남산동1가 6-9 | 지층 | 18 | 35,000,000 | 2,150,000 | 내부자료 |
| 8 | 남산동1가 6-9 | 1층 | 30 | 150,000,000 | 5,000,000 | 내부자료 |
| 9 | 남산동1가 6-9 | 2층 | 30 | 80,000,000 | 3,500,000 | 내부자료 |
| 10 | 남산동2가 8-1 | 1~2층 | 65 | 200,000,000 | 13,000,000 | 내부자료 |
| 11 | 남산동3가 13-17 | 1~2층 | 37 | 20,000,000 | 4,000,000 | 내부자료 |