

주요상권 핵심거리 통상 임대료 조사

착수보고

November, 2018

Partnership. Performance.



Platinum member

Prepared by



Retail Value Add Team

1. 과업 개요

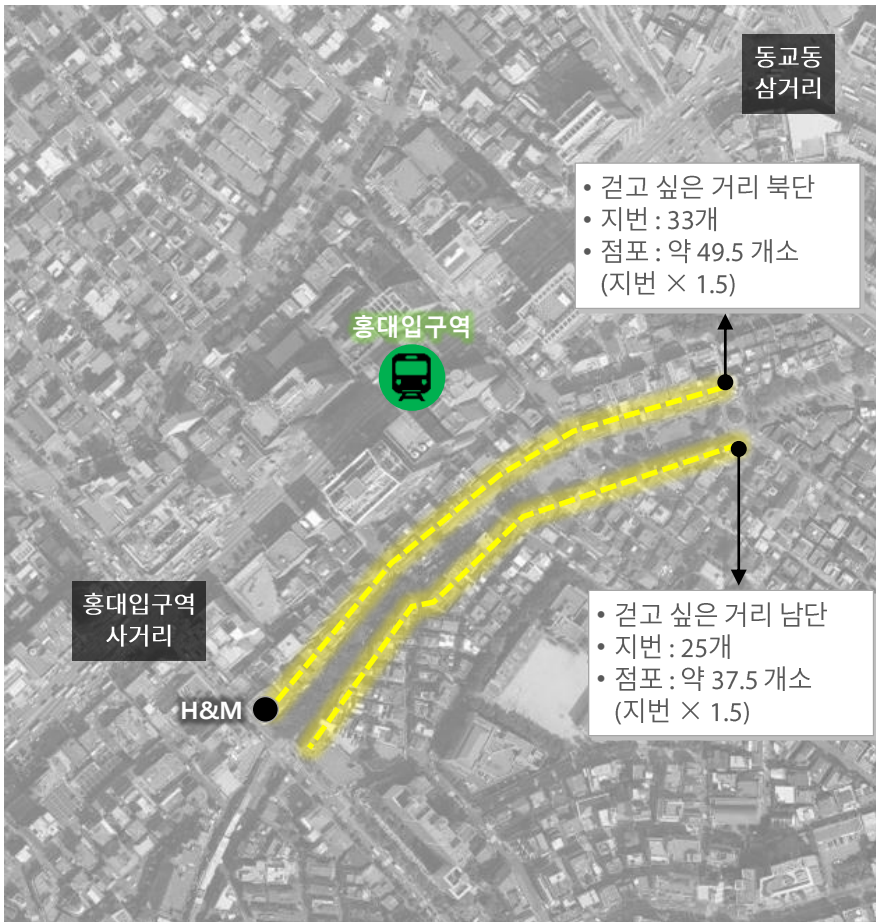
금번 프로젝트는 서울시 주요상권 내의 핵심거리에 위치한 1층 상가를 대상으로 기본정보 및 임대정보를 조사하여 객관성과 신뢰성이 높은 임대차 정보를 축적함으로써, 2019년 본조사 수행시 문제점 및 보완사항을 점검하고 나아가 서울형 통상임대료 정책 수립을 위한 주요 시사점을 도출하는데 목적이 있음

구분	내용
<p>프로젝트 일반사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> 프로젝트 명 : 주요상권 핵심거리 통상임대료 조사 수행기간 : 계약 체결일 ~ 2018년 12월 14일 주요 내용 : 조사대상지역 1층 상가 대상 임대차 정보 조사
<p>프로젝트 배경</p>	<ul style="list-style-type: none"> 급속한 상권변화 및 젠트리피케이션 현상으로 인해 임대차 정보에 대한 수요의 증가 상가임대차 분쟁이 갈수록 복잡해지고 있으나 실제 상가임대차 정보가 부족하여 실질적 제도 마련에 어려움 존재
<p>프로젝트 목적</p>	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 주요상권 내의 핵심거리에 위치한 1층 상가를 대상으로 기본정보 및 임대정보를 표본조사하여 객관성·신뢰성이 높은 임대차 정보 축적
<p>결과물의 활용 및 기대효과</p>	<ul style="list-style-type: none"> 정책수립 기초자료로서 적합성 여부를 검토하여 서울형 통상임대료 산정방안 및 공표방식을 제시 19년 본조사 수행 시 문제점 및 보완사항 점검

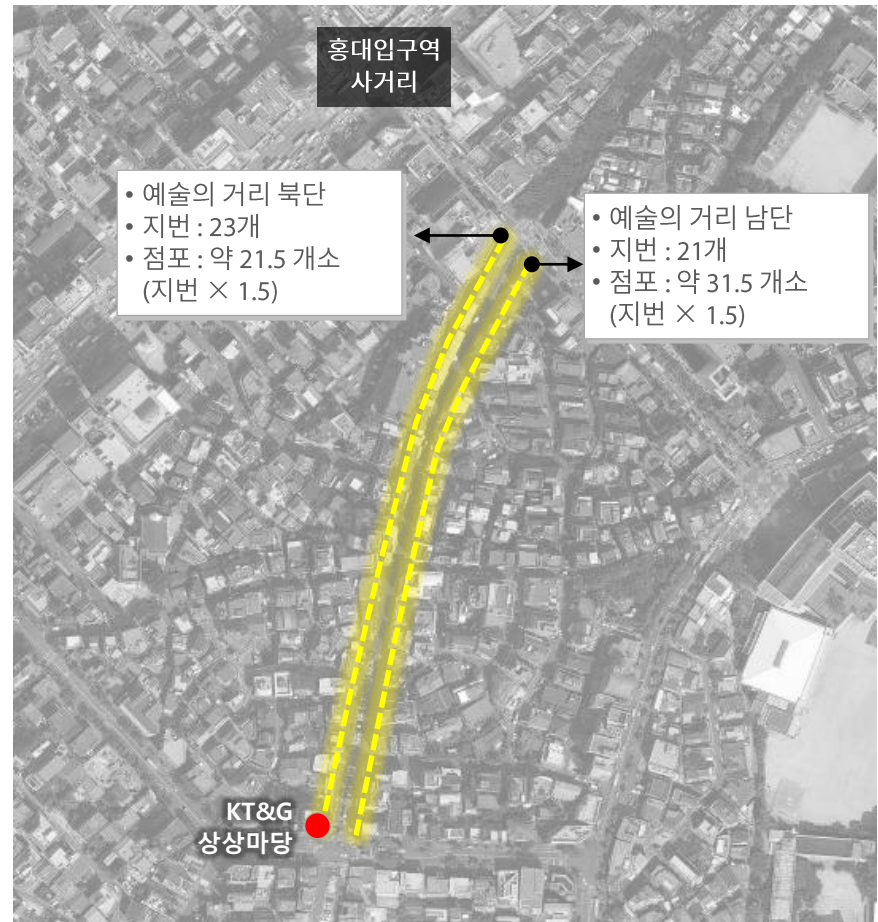
2. 과업 세부 내용 > 가. 조사 지역 ① - 홍대

조사 대상지는 2호선 홍대입구역 인근 걷고싶은 거리 및 예술의 거리와..

홍대 - 걷고 싶은 거리



홍대 - 예술의 거리



2. 과업 세부 내용 > 가. 조사 지역 ② - 건대

2호선 건대입구역 인근 동일로 22길, 능동로 13길 및 아차산로 31길로 설정함

건대입구 - 동일로 22길



건대입구 - 능동로 13길



건대입구 - 아차산로 31길



2. 과업 세부 내용 > 나. 조사 내용 1/2

기 설정된 조사 지역에 대하여 상가 임대차 관련 일반 정보(업종, 공실, 계약기간, 전용면적, 최초계약일) 및 세부 정보(월세, 관리비, 예상 권리금 등)를 조사함

1

핵심거리(조사지역) 내 1층 상가 목록 및 설문지 작성

- 홍대·건대 인근 핵심변화가의 300~500m 의 5개 구간 1층에 입점한 상가 목록 작성
 - 홍대입구역: 견고싶은 거리, 예술의 거리
 - 건대입구역: 동일로 22길, 아차산로 31길, 능동로 13길
- 상가 임대차 정보 조사를 위한 설문지(조사항목) 작성 및 확정
- 상가별 임대차 정보 조사 결과 입력을 위한 Template 작성 (MS Excel)

2

임대차정보 설문조사 및 입력

- ① 일반정보
 - 업종, 공실, 계약기간, 전용면적, 최초계약일
- ② : 상가임대차 및 영업정보
 - 보증금 및 월세('16~'18), 관리비, 현시점 예상 권리금, 매출대비 임대료 비율

* 구체적인 답변 유도 및 응답률 제고를 위하여 주소 및 상호명은 설문지에 직접 기재하지 않으며, 조사원이 별도 메모를 통하여 파악

3

조사 결과 분석 및 보고서 제출

- 모니터링 완료 후 결과 분석을 통해 19년도 통상 임대료 사업추진에 적합한 보고서 작성
- 상가임대차 특성 및 동향 분석, 공실률 등 임대시세에 영향을 끼치는 요인 등 추가 기재

4

19년도 본조사 방향 및 제도개선을 위한 건의사항 제시

- 조사결과를 반영하여 19년도 본조사 시 적합한 조사 방법 및 서울형 통상 임대료 산정방안 제시

서울시 주요상권 핵심거리 상가임대차 관련 정보 설문지

발주처 서울특별시 경제진흥본부 공정경제과

수행기관 에비슨영 코리아(주)

안녕하십니까.

먼저 바쁘신 가운데 귀한 시간을 내어 주셔서 대단히 감사드립니다.

본 조사는 급속한 상권변화와 젠트리피케이션 현상 등으로 인한 상가 임대차 정보에 대한 수요 증가에 대응하고, 상가 임대차 분쟁 감소를 위한 정책을 수립하는데 있어 기초자료를 수집하는데 그 목적이 있습니다.

응답하여 주신 본 설문은 서울시의 정책수립을 위한 기초 자료로만 사용될 것을 약속드리며, 다소 어려움이 있으시더라도 성실히 응답하여 주시면 감사하겠습니다.

■ **설문 관련 문의** : 에비슨영 코리아(주) 리테일밸류에드팀 윤인영 (010-3494-0594)

I 상가 기본정보

	상권명	홍대 예술의 거리	
(1) 업 종		(2) 계약기간	
(3) 전용면적		(4) 최초계약일	

II 상가임대차 및 영업 정보

(5) 2018년 현재 **보증금 및 월세**는 얼마입니까? (*전세의 경우 보증금만 기재)

■ 보증금 : 만원 ■ 월세 : 만원

(6) 2017년 현재 **보증금 및 월세**는 얼마입니까? (*전세의 경우 보증금만 기재)

■ 보증금 : 만원 ■ 월세 : 만원

(7) 2016년 현재 **보증금 및 월세**는 얼마입니까? (*전세의 경우 보증금만 기재)

■ 보증금 : 만원 ■ 월세 : 만원

(8) 2018년 현재 **관리비**는 얼마입니까?

■ 관리비 : 만원/월

(9) 2018년 월매출 대비 임대료의 대략적인 비율은 몇%입니까?

■ 월매출 대비 임대료 : %

(10) 현 시점 권리금은 어느 정도라고 예상하십니까? 만원

(11) 응답자		(12) 전화번호	
----------	--	-----------	--

※응답자 및 전화번호는 향후 전화조사를 위해서만 사용됩니다.

- 감사 합 니 다 -

2. 과업 세부 내용 > 다. 조사 방법

금번 조사는 기본적으로 점포 직접 방문 조사로 실시되지만, 지속적으로 설문 응답자 접촉이 어려운 점포에 대해서는 전화 조사 등을 실시하여 응답률 제고 방안 마련



3. 수행 팀

에비슨영 코리아 리테일밸류어드팀의 전문 인력들이 투입되어 객관성과 신뢰성이 높은 임대차 정보 확보

Team Head



김 옥 이사

CS본부 리테일밸류어드팀

Career History

- 대림산업
- JLL
- Savills
- 롯데쇼핑

Track Record



리테일 복합 개발 사업

광화문 대림 D타워, 한남동 대림 아트빌리지



Consulting · MD Plan

명동 KT 서울중앙지사 부지 개발, 여의도 IFC Mall 외 다수



LM

광화문 SFC, 역삼 GFC, 명동 미래빌딩, 선릉 아이타워 외 다수

Team Member

등 림 모 부장

CS본부 리테일밸류어드 팀

Career History

(AM플러스자산개발·
창조종합건축사사무소)

- MD · LM · PM
- AK 플라자 전점
- Master Plan · MD · LM
- 홍대 · 광복동 AK 와이즈파크, 수원 AK &
- 부지 매입 · 임대 · 매각
- 등촌동 LG 베스트샵

문 요 셉 차장

CS본부 리테일밸류어드 팀

Career History

(충정회계법인 [現한올회계법인])

- Consulting
- 킨텍스 제2전시장 활성화 전략(오피스/상업시설 포함)
- 롯데월드타워 부대시설
- 롯데월드 확장 타당성(상업시설 포함) 외 다수

윤 인 영 사원

CS본부 리테일밸류어드 팀

Career History

(Savills · 생보부동산신탁)

- Research
- 오피스 시장조사 (Savills Korea)

4. 추진 일정

금번 프로젝트 추진 일정은 아래와 같음

구분	11월 5일(월) ~ 11월 9일(금)	11월 12일(월) ~ 11월 16일(금)	11월 19일(월) ~ 11월 23일(금)	11월 26일(월) ~ 11월 30일(금)	12월 3일(월) ~ 12월 7일(금)	12월 10일(월) ~ 12월 14일(금)
조사수행	홍대			건대		
보고	착수보고					
			중간보고			
					최종보고	
보완 및 최종납품						

End Of Document



Intelligent
Real Estate
Solutions

서울시 중구 을지로5길 16 삼화타워 9층
avisonyoung.co.kr

Retail Value Add Team

©2018 Avison Young Korea Inc. All rights reserved.