

AVISON  
YOUNG

# 메리츠화재 봉래사옥

## Information Memorandum

Presented by:  
AvisonYoung Korea  
Retail TR

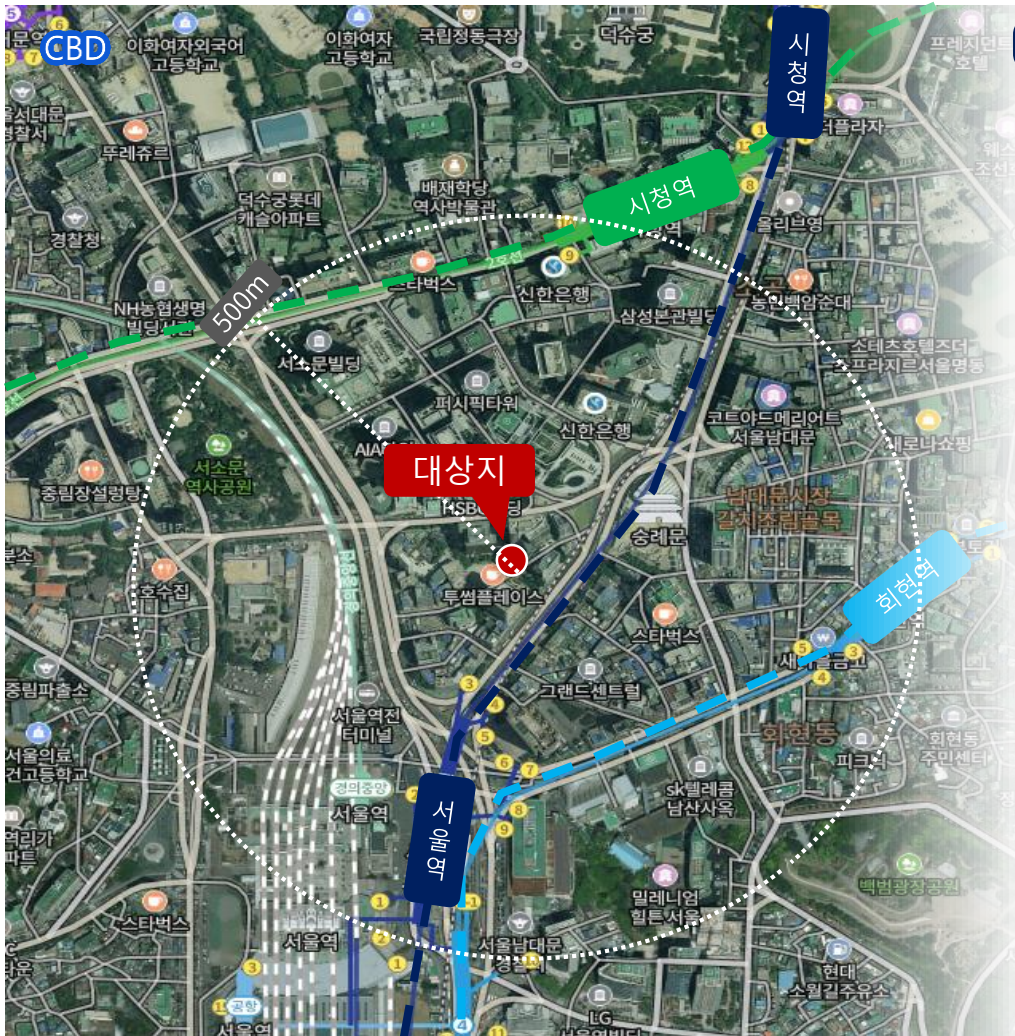


## 건물 기본 개요

프로젝트명	메리츠화재 봉래사옥
주소	서울시 중구 봉래동 1가 57-2
지역지구	일반상업지역, 방화지구, 정비구역 등
주용도	업무시설, 근린생활시설
건폐율	저층부 : 62.78% 고층부 : 55.32%
용적률	1,011.39%
규모	B6 / 20F
대지면적	2,804.2㎡ (848.27py)
연면적	40,279.14㎡ (12,909.46py)
건축면적	저층부 : 1,760.5㎡ (532.55py) 고층부 : 1,551.24㎡ (469.25py)
조경면적	448.7㎡ (135.73py)
주차	총 146대
준공일	2024년 3월 (예정)
주요입주사	메리츠화재
전용률	53.16%
승강기	셔틀용 2대, 승객용 6대, 비상용 1대



## 입지 및 특징



### 입지 및 특성

### 업무지구에 위치한 오피스 상권

- 서울역 도보 3~4분 이내 접근 가능하며, 인근 오피스 빌딩 다 (경쟁 빌딩의 수요 흡수 가능)
- 주중 사무 종사자 및 점심 & 저녁회식 고객 타겟

### 교통환경

### 대중교통 접근성 우수

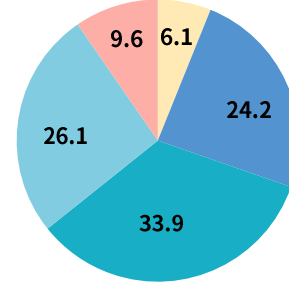
- 서울역(지하철, KTX 이용 가능), 시외버스터미널 위치
- 도보 10분 이내 1, 2, 4호선 지하철 주요 노선 접근 가능
- 반경 500M 이내 버스정류장 34개, 서울역버스환승센터 이용 가능

### 상권현황

### 직장인 위주의 주중 상권 발달

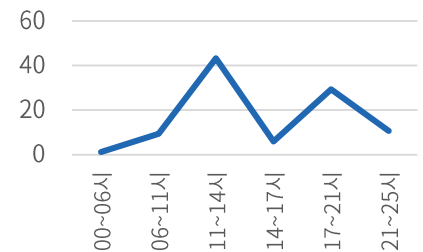
- 직장인, 40대~50대, 남성 위주의 매출 상권
- 오피스 및 근린생활시설 상권으로 점심시간(11시~14시)에 매출이 집중

### 연령대별 매출비율



■ 20대 ■ 30대 ■ 40대 ■ 50대 ■ 60대

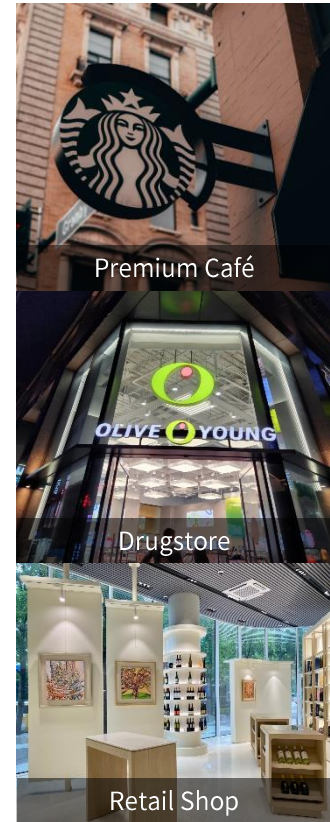
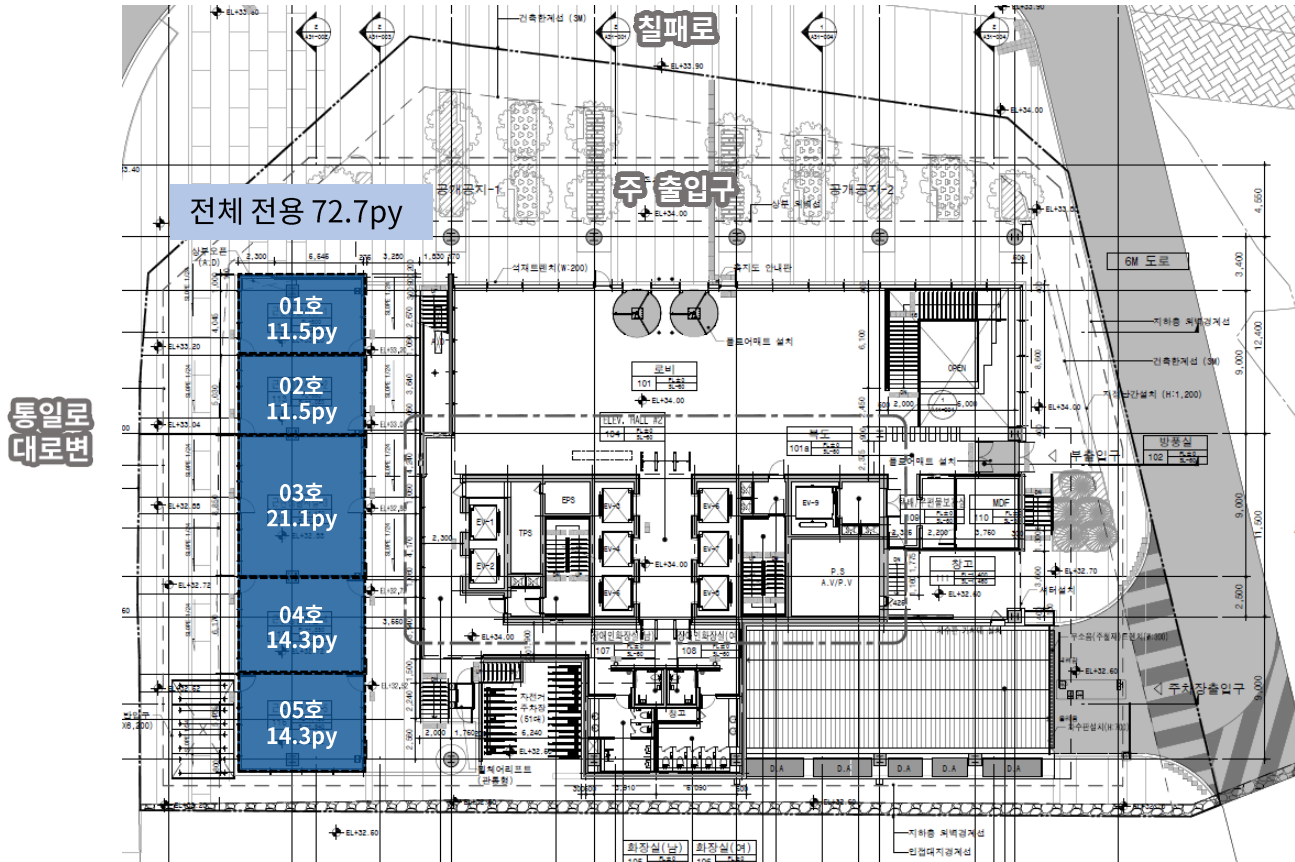
### 시간대별 매출 현황



## Floor Plan

# 1F Star Brand, Premium Café, Retail Shop

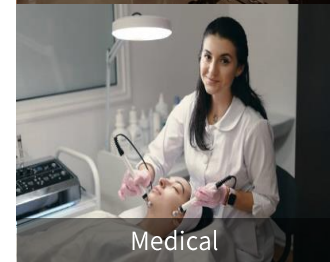
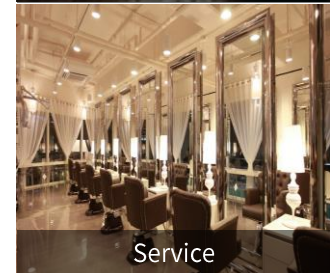
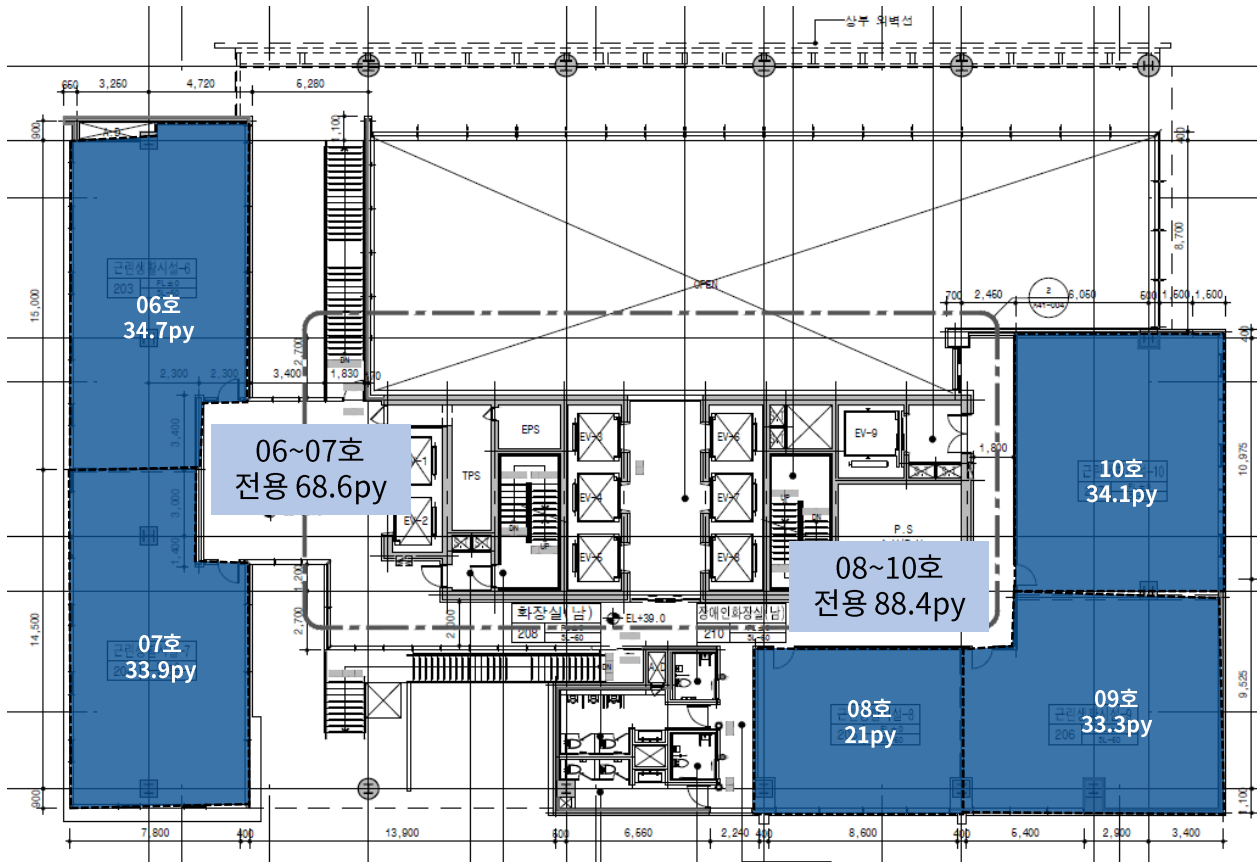
- ✓ 직장 및 유동 인구 수요를 고려한 라이프스타일샵, 드럭스토어
- ✓ 오피스 입주사 및 배후를 위한 생활편의시설, 소통공간
- ✓ 프리미엄카페, 트렌디한 F&B, 패스트푸드 등
- ✓ 공간의 외부 노출도를 고려한 소매 판매점(안경점 등) 구성



## Floor Plan

# 2F Fine Dining, Service, Medical

- ✓ 인근 법인카드 수요를 타겟팅한 중대형 파인다이닝, 클래식한 F&B (중식, 양식, 구이 등)
- ✓ 오피스 지원형 편의시설, 서비스 (미용실, 피부관리샵 등)
- ✓ 목적형 Clinic Zone (정형외과, 치과, 피부과 등)





**Thank you.**



Platinum member

©2023 Avison Young Inc. All rights reserved.

**장현아 차장**

M. 010-2867-4661

T. 02-3775-7283

[jha0713@genstarmate.com](mailto:jha0713@genstarmate.com)

**방윤지 대리**

M. 010-2254-1391

T. 02-3775-7285

[yjbang@genstarmate.com](mailto:yjbang@genstarmate.com)

**AVISON  
YOUNG**