

2025 | TEASER MEMORANDUM

OPUS⁴⁰⁷

구 뉴욕제과



INVESTMENT HIGHLIGHTS



Area in Sustainable Growth

지속성장 미래형 도시 구조 지역
(상업+업무+주거 복합권역)

서울 핵심 + TOP 권역들의 조합

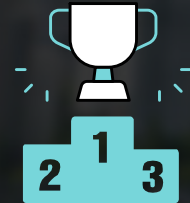
- 최고 유동인구/상권 매출의 강남역 상권
- 최고 임대료, 최저 공실률의 GBD
- 인구 지속 증가지역 + 고급 주거지역 (서초구, 강남구)



Long-time Landmark

대한민국 국민이면 누구나 아는
오랜 시간 '만남의 장소'

강남역 상권에 방문하는
대부분의 소비자들에게
오랜시간 동안
만남의 장소로 역할 함으로써
강남역 상권 내 랜드마크 이미지 보유



Excellent Bldg. Spec

〈임차인 선호 스펙 보유〉

임차인 니즈를 적극반영한
지역 내 희소한 신축 건물
전층 무주공간과 높은 층고로
활용도 높은 공간 구성

〈저층부〉

플래그십스토어에 적합한 파사드 구성

PROPERTY OVERVIEW

OPUS407 (구 뉴욕제과)

토 지	소재지	서울특별시 서초구 강남대로 407 (서초동 1318-1)	
	지역/지구	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(서초로)	
	대지면적	673.70㎡ (203.79py)	
건 물	빌딩명	OPUS407	
	연면적	6,353.28㎡ (1,921.87py)	
	건폐율 / 용적률	59.77% / 799.95%	
	층수	B2-15F	
	층고 / 천정고	15F 5.7m / 4.0m	5F - 12F 5.2m / 3.4m
		14F 7.5m / 5.9m	1F - 4F 7.8m / 6.2m
		13F 5.4m / 3.4m	B1 7.5m / 5.8m
	기준층 면적	임대면적 361.24㎡ (120.84py) / 전용면적 271.26㎡ (82.06py)	
	전용률	67.91%	
	주용도	저층부 (B1-4F) 판매시설 상층부1 (5F-15F) 근린생활시설 (업무시설로 변경 가능) 상부층2 (13F) 업무시설	
	건폐율 / 용적률	59.77% / 799.95%	
	준공시기	2023년 3월	
	승강기	승용 2대 / 비상용 1대	
	주차대수	25대 (옥내/기계식 24, 옥외/자주식 1(장애인))	

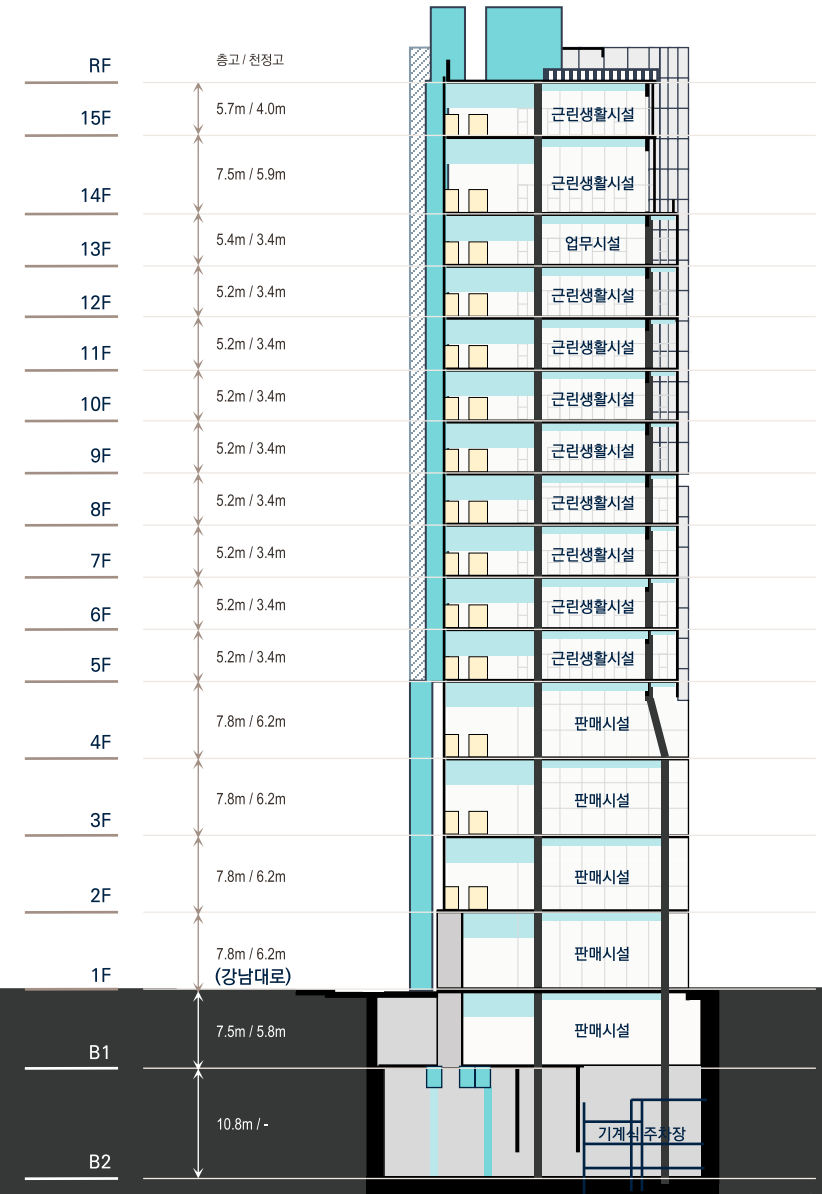
* 건축대장 / 매도자 제공자료



STACKING PLAN

층	임차인	임대면적		전용면적		전용률
		㎡	평	㎡	평	
15F	테이아 의원	361.04	109.24	237.60	71.89	65.8%
14F	테이아 의원	361.04	109.24	237.60	71.89	65.8%
13F	벤티 (주)	399.38	120.84	271.21	82.06	67.9%
12F	디라이트 외과의원	399.38	120.84	271.21	82.06	67.9%
11F	비앤영 의원	399.38	120.84	271.21	82.06	67.9%
10F	여름의원	399.38	120.84	271.21	82.06	67.9%
9F	장 성형외과	399.38	120.84	271.21	82.06	67.9%
8F	기프트 성형외과	399.38	120.84	271.21	82.06	67.9%
7F	위나 성형외과의원	399.38	120.84	271.21	82.06	67.9%
6F	에디션 성형외과	399.38	120.84	271.21	82.06	67.9%
5F	MACS 치과의원	381.17	115.33	255.21	77.22	67.0%
4F	OO의원 (피부과)	416.63	126.06	286.31	86.63	68.7%
3F	OO의원 (피부과)	416.63	126.06	286.31	86.63	68.7%
2F	공실	416.63	126.06	286.31	86.63	68.7%
1F	공실	391.01	118.30	264.57	80.05	67.7%
B1	공실	412.66	124.86	270.28	81.78	65.5%
B2	주차장 기계실	-	-	-	-	-
총 합계		6,353.28	1,921.87	4,293.86	1,299.20	67.6%

* 매도자 제공자료

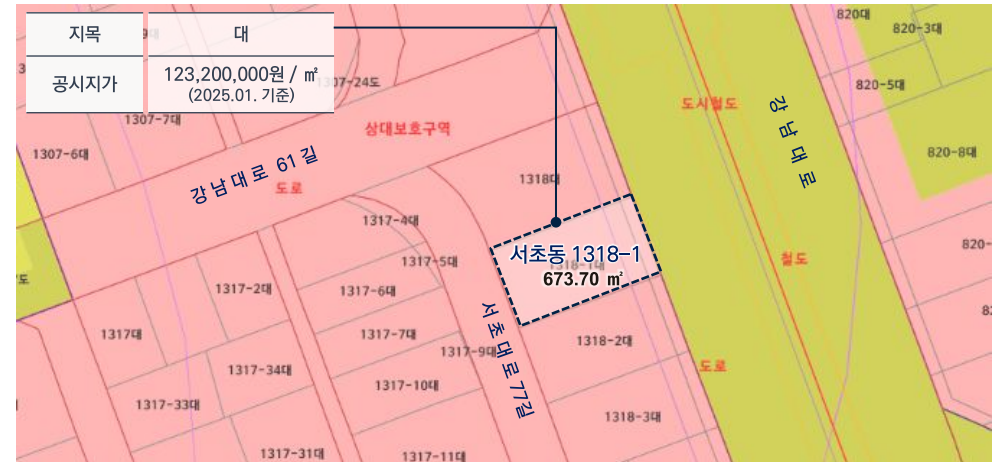


LOCATION & DETAILS

위치도



토지이용계획



구분		내용
지역지구 등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	도시지역 일반상업지역
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	가로구역별 최고높이 제한지역 상대보호구역 철도보호지구(철도보호지구)
		지구단위계획구역 도로(접합) 대공방어협조구역 (위탁고도:77-257m) 과밀억제권역 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역
	「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당하는 사항	토지거래 계약에 관한 허가구역 - 대상자 : 외국인 등 - 허가대상 : 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지 - 지정기간 : 2025.03.24. ~ 2025.09.30. - 기간 : 2025.08.26. ~ 2026.08.25. 건축선(도로경계선에서 3m후퇴)

CONTACT

TaeHo Yi
이태호 대표

Managing Director
JLL KOREA

Email: TaeHo.Yi@jll.com
Phone: +82 2 3704 8888
Mobile: +82 10 4295 1577

Keehoon Lee
이기훈 전무

Head of Capital Markets Korea
JLL KOREA Capital Markets

Email: Keehoon.Lee@jll.com
Phone: +82 2 6340 8705
Mobile: +82 10 5297 6851

Suok Kim
김수옥 상무

Senior Director
JLL KOREA Capital Markets

Email: Suok.Kim@jll.com
Phone: +82 2 3704 8835
Mobile: +82 10 2073 1803

Jisoo Ha
하지수 이사

Director
JLL KOREA Capital Markets

Email: Jisoo.Ha@jll.com
Phone: +82 2 6138 9454
Mobile: +82 10 8580 6902

Jungha Ahn
안정하 과장

Manager
JLL KOREA Capital Markets

Email: Jungha.Ahn@jll.com
Phone: +82 2 6138 9429
Mobile: +82 10 9304 7105

Copyright © Jones Lang LaSalle Co., Ltd. 2025

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication. Jones Lang LaSalle Co., Ltd.

