



2025 | TEASER MEMORANDUM

# OPUS 407

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 14F 7.5m / 5.9m 13F 5.4m / 3.4m	5F - 12F 5.2m / 3.4m 1F - 4F 7.8m / 6.2m 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	벳칭(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	워나 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

지목 대		1307-24도	
공시지가		123,200,000원 / $m^2$ (2025.01. 기준)	
1307-7대		1307-6대	
1307-6대		1307-5대	
1317-4대		1317-3대	
1317-2대		1317-4대	
1317-1대		1317-5대	
1317-34대		1317-6대	
1317-33대		1317-7대	
1317-31대		1317-8대	
1317-11대		1317-9대	
1317-10대		1318-2대	
1317-11대		1318-3대	
1317-12대		1318-4대	
1317-13대		1318-5대	
1317-14대		1318-6대	
1317-15대		1318-7대	
1317-16대		1318-8대	
1317-17대		1318-9대	
1317-18대		1318-10대	
1317-19대		1318-11대	
1317-20대		1318-12대	
1317-21대		1318-13대	
1317-22대		1318-14대	
1317-23대		1318-15대	
1317-24대		1318-16대	
1317-25대		1318-17대	
1317-26대		1318-18대	
1317-27대		1318-19대	
1317-28대		1318-20대	
1317-29대		1318-21대	
1317-30대		1318-22대	
1317-31대		1318-23대	
1317-32대		1318-24대	
1317-33대		1318-25대	
1317-34대		1318-26대	
1317-35대		1318-27대	
1317-36대		1318-28대	
1317-37대		1318-29대	
1317-38대		1318-30대	
1317-39대		1318-31대	
1317-40대		1318-32대	
1317-41대		1318-33대	
1317-42대		1318-34대	
1317-43대		1318-35대	
1317-44대		1318-36대	
1317-45대		1318-37대	
1317-46대		1318-38대	
1317-47대		1318-39대	
1317-48대		1318-40대	
1317-49대		1318-41대	
1317-50대		1318-42대	
1317-51대		1318-43대	
1317-52대		1318-44대	
1317-53대		1318-45대	
1317-54대		1318-46대	
1317-55대		1318-47대	
1317-56대		1318-48대	
1317-57대		1318-49대	
1317-58대		1318-50대	
1317-59대		1318-51대	
1317-60대		1318-52대	
1317-61대		1318-53대	
1317-62대		1318-54대	
1317-63대		1318-55대	
1317-64대		1318-56대	
1317-65대		1318-57대	
1317-66대		1318-58대	
1317-67대		1318-59대	
1317-68대		1318-60대	
1317-69대		1318-61대	
1317-70대		1318-62대	
1317-71대		1318-63대	
1317-72대		1318-64대	
1317-73대		1318-65대	
1317-74대		1318-66대	
1317-75대		1318-67대	
1317-76대		1318-68대	
1317-77대		1318-69대	
1317-78대		1318-70대	
1317-79대		1318-71대	
1317-80대		1318-72대	
1317-81대		1318-73대	
1317-82대		1318-74대	
1317-83대		1318-75대	
1317-84대		1318-76대	
1317-85대		1318-77대	
1317-86대		1318-78대	
1317-87대		1318-79대	
1317-88대		1318-80대	
1317-89대		1318-81대	
1317-90대		1318-82대	
1317-91대		1318-83대	
1317-92대		1318-84대	
1317-93대		1318-85대	
1317-94대		1318-86대	
1317-95대		1318-87대	
1317-96대		1318-88대	
1317-97대		1318-89대	
1317-98대		1318-90대	
1317-99대		1318-91대	
1317-100대		1318-92대	
1317-101대		1318-93대	
1317-102대		1318-94대	
1317-103대		1318-95대	
1317-104대		1318-96대	
1317-105대		1318-97대	
1317-106대		1318-98대	
1317-107대		1318-99대	
1317-108대		1318-100대	
1317-109대		1318-101대	
1317-110대		1318-102대	
1317-111대		1318-103대	
1317-112대		1318-104대	
1317-113대		1318-105대	
1317-114대		1318-106대	
1317-115대		1318-107대	
1317-116대		1318-108대	
1317-117대		1318-109대	
1317-118대		1318-110대	
1317-119대		1318-111대	
1317-120대		1318-112대	
1317-121대		1318-113대	
1317-122대		1318-114대	
1317-123대		1318-115대	
1317-124대		1318-116대	
1317-125대		1318-117대	
1317-126대		1318-118대	
1317-127대		1318-119대	
1317-128대		1318-120대	
1317-129대		1318-121대	
1317-130대		1318-122대	
1317-131대		1318-123대	
1317-132대		1318-124대	
1317-133대		1318-125대	
1317-134대		1318-126대	
1317-135대		1318-127대	
1317-136대		1318-128대	
1317-137대		1318-129대	
1317-138대		1318-130대	
1317-139대		1318-131대	
1317-140대		1318-132대	
1317-141대		1318-133대	
1317-142대		1318-134대	
1317-143대		1318-135대	
1317-144대		1318-136대	
1317-145대		1318-137대	
1317-146대		1318-138대	
1317-147대		1318-139대	
1317-148대		1318-140대	
1317-149대		1318-141대	
1317-150대		1318-142대	
1317-151대		1318-143대	
1317-152대		1318-144대	
1317-153대		1318-145대	
1317-154대		1318-146대	
1317-155대		1318-147대	
1317-156대		1318-148대	
1317-157대		1318-149대	
1317-158대		1318-150대	
1317-159대		1318-151대	
1317-160대		1318-152대	
1317-161대		1318-153대	
1317-162대		1318-154대	
1317-163대		1318-155대	
1317-164대		1318-156대	
1317-165대		1318-157대	
1317-166대		1318-158대	
1317-167대		1318-159대	
1317-168대		1318-160대	
1317-169대		1318-161대	
1317-170대		1318-162대	
1317-171대		1318-163대	
1317-172대		1318-164대	
1317-173대		1318-165대	
1317-174대		1318-166대	
1317-175대		1318-167대	
1317-176대		1318-168대	
1317-177대		1318-169대	
1317-178대		1318-170대	
1317-179대		1318-171대	
1317-180대			

# CONTACT

Taeho Yi  
이태호 대표

Managing Director  
JLL KOREA

Email: [Taeho.Yi@jll.com](mailto:Taeho.Yi@jll.com)  
Phone: +82 2 3704 8888  
Mobile: +82 10 4295 1577

Keethoon Lee  
이기훈 전무

Head of Capital Markets Korea  
JLL KOREA Capital Markets

Email: [Keethoon.Lee@jll.com](mailto:Keethoon.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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.

